

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ЧЕРНІВЕЦЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ ЮРІЯ ФЕДЬКОВИЧА

ЕКОНОМІЧНИЙ ФАКУЛЬТЕТ
КАФЕДРА ФІНАНСІВ І КРЕДИТУ

ІПОТЕЧНЕ КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ: СУЧАСНИЙ СТАН ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ

Кваліфікаційна робота

Рівень вищої освіти – перший (бакалаврський)

Виконав:

студент 4 курсу групи 472-3

денної форми навчання

спеціальності 072 «Фінанси, банківська
справа, страхування та фондовий ринок»

Шваб Богдан Васильович _____

Керівник:

Завідувач кафедри фінансів і кредиту

Харабара Віолетта Миколаївна _____

*До захисту допущено на засіданні кафедри
протокол № _____ від _____ червня 2026 р.*

*Завідувач кафедри фінансів і кредиту
_____ доц. Харабара В.М.*

Чернівці – 2026

АНОТАЦІЯ

Шваб Б.В. Іпотечне кредитування в Україні: сучасний стан та перспективи розвитку. Кваліфікаційна робота на здобуття першого (бакалаврського) рівня вищої освіти за спеціальністю 072 «Фінанси, банківська справа та страхування». Чернівецький національний університет імені Юрія Федьковича, Чернівці, 2026.

У кваліфікаційній роботі досліджено теоретичні та практичні аспекти іпотечного кредитування в Україні. Визначено економічну сутність, функції та види іпотечного кредитування, охарактеризовано нормативно-правове забезпечення та механізм функціонування іпотечного ринку в Україні. Проаналізовано сучасний стан ринку іпотечного кредитування в Україні та оцінено тенденції його розвитку в поточних умовах. Проведено аналіз діяльності банків України у сфері іпотечного кредитування, визначено основні проблеми та чинники, що стримують розвиток іпотечного ринку. Досліджено зарубіжний досвід організації іпотечного кредитування та можливості його адаптації до вітчизняних умов. Обґрунтовано шляхи вдосконалення та визначено перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні.

Ключові слова: іпотечне кредитування, іпотечний ринок, іпотечний кредит, банки України, житлове кредитування, кредитна політика, іпотечні програми, ринок нерухомості.

ABSTRACT

Shvab B.V. Mortgage Lending in Ukraine: Current State and Development Prospects. Qualification Thesis for obtaining the First (Bachelor's) Degree of Higher Education in Specialty 072 "Finance, Banking and Insurance". Yuriy Fedkovych Chernivtsi National University, Chernivtsi, 2026.

The qualification thesis examines the theoretical and practical aspects of mortgage lending in Ukraine. The economic essence, functions, and types of mortgage lending are defined, and the regulatory framework and the functioning mechanism of the mortgage market in Ukraine are characterized. The current state of the mortgage lending market in Ukraine is analyzed, and the trends in its development under current conditions are assessed. An analysis of Ukrainian banks' mortgage lending activities is conducted, and the main problems and constraints on the mortgage market's development are identified. The foreign experience in mortgage lending and its potential for adaptation to domestic conditions is studied. Ways to improve mortgage lending and prospects for its development in Ukraine are substantiated.

Keywords: mortgage lending, mortgage market, mortgage loan, Ukrainian banks, housing lending, credit policy, mortgage programs, real estate market.

Кваліфікаційна робота містить результати власних досліджень. Використання чужих ідей, результатів і текстів наукових досліджень має посилання на відповідне джерело.

_____ Шваб Б.В.

ЗМІСТ

ВСТУП	3
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ.....	6
1.1. Економічна сутність, функції та види іпотечного кредитування	6
1.2. Нормативно-правове забезпечення та механізм функціонування іпотечного ринку в Україні	11
РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ СУЧАСНОГО СТАНУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ.....	17
2.1. Оцінка розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні в сучасних умовах.....	17
2.2. Аналіз діяльності банків України у сфері іпотечного кредитування та основних проблем його розвитку	22
РОЗДІЛ 3. ПЕРСПЕКТИВИ ТА НАПРЯМИ ВДОСКОНАЛЕННЯ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ.....	30
3.1. Зарубіжний досвід організації іпотечного кредитування та можливості його застосування в Україні	30
3.2. Шляхи вдосконалення та перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні.....	37
ВИСНОВКИ.....	41
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	44
ДОДАТКИ.....	49

ВСТУП

Актуальність теми. Іпотечне кредитування виступає одним із системоутворюючих елементів фінансового ринку, оскільки забезпечує трансформацію заощаджень у довгострокові інвестиційні ресурси та сприяє розширенню платоспроможного попиту населення на житло. Завдяки цьому механізму активізується будівельна галузь, створюються нові робочі місця, а суміжні сектори економіки отримують додатковий імпульс для зростання. Розвинений іпотечний ринок формує підґрунтя для нагромадження капіталу, підвищення добробуту домогосподарств та зміцнення фінансової стабільності держави загалом. З огляду на зазначене, дослідження теоретичних і практичних засад функціонування іпотечного кредитування набуває особливої наукової та прикладної значущості.

В умовах повоєнного відновлення України, масштабних руйнувань житлового фонду та зростаючої потреби у відбудові іпотечне кредитування перетворюється на стратегічний інструмент вирішення житлових проблем населення. Висока вартість кредитних ресурсів, інфляційні коливання й невизначеність ринкового середовища актуалізують пошук ефективних підходів до вдосконалення вітчизняної системи іпотечного кредитування. Унаслідок дії сукупності означених чинників актуальність дослідження окресленої проблематики суттєво зросла впродовж останніх років.

Огляд наукових праць. Загальний стан, тенденції та перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні в умовах воєнного стану ставали предметом досліджень Вовчак О. Д., Андрейків Т. Я., Павлишина В., Заславської О. І., Кльоц І. та Осадчук Н. В. Проблематику банківського іпотечного кредитування, його ризики й шляхи їх подолання у воєнний період розглядали Дирда А. М., Вергелюк Ю. Ю., Поліщук Н. В., Олійник К. В. та Павлоцька К. О., тоді як соціально-економічні ефекти іпотеки, її роль у фінансовій системі та значення для відбудови економіки висвітлювали Гурай Н., Тимчак М., Язлюк Б. О., Костецький В. В., Бутов А. М., Костюк О. та

Маначинська Ю. Ринок нерухомості, кредитування домогосподарств і фізичних осіб комерційними банками аналізували Жарікова О. Б., Пашенко О. В., Гребенюк Т. А., Кобзан С. М., Мельник К. М. та Колотуха С. М. Правовому регулюванню іпотеки, зокрема в контексті земельних правовідносин, кредитування військовослужбовців та розвитку аграрної іпотеки, присвячено праці Мась А. Ю., Наконечного В., Калівошка О. М. і Нікітюк Д. В., а вплив державної програми «єОселя» на житлове будівництво на банківську систему загалом досліджували Попелюк В. П., Правдиківська І. і Дорошенко Н.

Метою дослідження є обґрунтування напрямів вдосконалення іпотечного кредитування в Україні. Відповідно, в якості завдань визначено:

- визначити економічну сутність, функції та види іпотечного кредитування;
- дослідити нормативно-правове забезпечення та механізм функціонування іпотечного ринку в Україні;
- оцінити розвиток ринку іпотечного кредитування в Україні в сучасних умовах;
- проаналізувати діяльність банків України у сфері іпотечного кредитування та основні проблеми його розвитку;
- розглянути зарубіжний досвід організації іпотечного кредитування та можливості його застосування в Україні;
- визначити шляхи вдосконалення та перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні.

Інформаційною основою дослідження є наукові праці вітчизняних вчених щодо розвитку іпотечного кредитування в Україні в умовах війни, його проблем, ризиків та перспектив. Нормативно-правову базу складають Конституція України, Цивільний кодекс України та Закон України «Про іпотеку». Важливим джерелом є статистичні й аналітичні матеріали Національного банку України, державної установи «Укрфінжитло» щодо програми «єОселя», а також дані Державної служби статистики України та Пенсійного фонду України щодо макроекономічних показників. Для

міжнародного порівняння використано дані Statista, Trading Economics і Worldometer.

У дослідженні були застосовані як загальнонаукові, так і спеціальні методи. Спеціальними є горизонтальний та вертикальний аналіз, балансовий метод, прямий математичний розрахунок тощо.

Структура роботи. Робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел. Загальний обсяг роботи становить 53 сторінки друкованого тексту. Основний зміст роботи викладено на 44 сторінках. Робота містить 3 таблиці та 17 рисунків. Список використаних джерел включає 41 найменування.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

1.1. Економічна сутність, функції та види іпотечного кредитування

Іпотечне кредитування є одним із інструментів впливу на траєкторію розвитку фінансового ринку, який поєднує інтереси позичальників, кредиторів та держави у сфері забезпечення населення житлом та розвитку економіки. Перш ніж перейти до аналізу його практичного функціонування необхідно визначити теоретичну основу питання, з'ясувати економічну сутність іпотеки, її функції та основні види.

Відповідно до думки співробітників «Ідеябанку» іпотека – це фінансовий інструмент, який дозволяє купити житло, використовуючи кредит, забезпечений заставою нерухомості [39]. З-поміж позитивних рис наведеної дефініції варто виокремити її доступність для пересічного споживача фінансових послуг, що обумовлено простотою формулювання та відсутністю спеціалізованої юридичної термінології. Окрім того, чітко артикульовано економічну сутність явища через зазначення кредитного механізму та забезпечувального характеру нерухомого майна.

Водночас означене визначення характеризується низкою суттєвих недоліків. Передусім впадає в око невиправдане звуження предметної сфери іпотеки виключно купівлею житла, що не відповідає реальному обсягу цього поняття, оскільки іпотечне забезпечення може застосовуватися для кредитування комерційної нерухомості, рефінансування, споживчих потреб тощо. Поза увагою залишаються правовий статус сторін, преференційний характер вимог іпотекодержателя та процедурні аспекти реалізації застави.

Згідно з нормами законодавства іпотека – вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном (неподільним об'єктом незавершеного будівництва, майбутнім об'єктом нерухомості), що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі

невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання задовольнити свої вимоги за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами такого боржника [13]. Поряд із притаманною нормативним приписам точністю законодавче визначення вирізняється комплексністю та юридичною коректністю. Завдяки деталізованому формулюванню досягається однозначність правозастосування, що має принципове значення для регулювання іпотечних відносин. У наведеній дефініції охоплено всіх суб'єктів правовідносин, визначено предмет іпотеки з урахуванням сучасних різновидів нерухомого майна, а також закріплено принцип переважного задоволення вимог кредитора. Зважаючи на системність викладу, означене формулювання слугує надійною основою для подальшого правового регулювання.

Попри концептуальну виваженість, законодавче визначення не позбавлене певних вад. Передусім слід вказати на її громіздкість та переобтяженість юридичною термінологією, що ускладнює сприйняття положення непрофесійною аудиторією. Поза межами визначення опинилася економічна складова явища – мобілізація кредитних ресурсів, відплатність відносин, цільове призначення коштів. Через акцент на забезпечувальній функції втрачається уявлення про іпотеку як про комплексний фінансово-економічний інструмент, що функціонує в межах ширшої системи кредитних відносин. Окрім того, нормативне формулювання має статичний характер і не відображає динаміки іпотечних правовідносин.

Узагальнивши викладені переваги та усунувши виявлені недоліки обох підходів, пропонується таке авторське визначення. Під іпотекою слід розуміти фінансово-правовий інститут, у межах якого здійснюється надання кредитором грошових коштів позичальнику на умовах строковості, платності та зворотності, забезпечених заставою нерухомого майна (включно з неподільними об'єктами незавершеного будівництва та майбутніми об'єктами нерухомості), що залишається у володінні та користуванні іпотекодавця, з наданням іпотекодержателю переважного перед іншими кредиторами права

задовольнити свої вимоги за рахунок предмета іпотеки в разі невиконання або неналежного виконання боржником забезпеченого зобов'язання, з метою фінансування придбання нерухомості, інвестиційних та інших цілей, не заборонених законодавством.

Іпотечне кредитування виконує низку взаємопов'язаних функцій, що визначають його роль у структурі економічних відносин. Передусім слід акцентувати увагу на здатності цього інституту мобілізувати довгострокові грошові ресурси та забезпечувати позичальників капіталом, необхідним для придбання нерухомого майна, що становить його базове фінансове призначення. Завдяки залученню коштів широкого кола вкладників та інвесторів формується ресурсна база, спрямована на задоволення потреб у довготерміновому кредитуванні (Таблиця 1.1).

Таблиця 1.1.

Функції іпотечного кредитування

Функція	Характеристика
Фінансова	Мобілізація довгострокових грошових ресурсів, забезпечення позичальників капіталом для придбання нерухомості
Перероз-подільча	Переміщення капіталу між галузями економіки, від суб'єктів з надлишком коштів до тих, хто їх потребує
Стимулююча	Активізація будівництва, ринку нерухомості, суміжних галузей промисловості та сфери послуг
Забезпечення ліквідності	Перетворення низьколіквідних активів у вигляді нерухомості на ліквідні фінансові інструменти через механізм сек'юритизації
Інвестиційна	Залучення довгострокових інвестицій у житловий сектор, формування інвестиційного капіталу
Соціальна	Підвищення доступності житла для населення, покращення житлових умов, зниження соціальної напруги
Стабілізаційна	Підтримання рівноваги фінансової системи, згладжування коливань на ринку нерухомості, стримування інфляційних процесів
Диверсифікаційна	Розподіл ризиків між учасниками ринку, розширення кредитного портфеля банків, формування різних іпотечних продуктів

Джерело: складено автором на основі [8;23, с. 54;25;14, с. 9]

Поряд із зазначеним, важливого значення набуває переміщення капіталу між галузями економіки, від суб'єктів господарювання, які мають надлишок коштів, до тих, хто відчуває в них потребу. У такий спосіб реалізується перерозподільчий механізм, що сприяє оптимальному розміщенню фінансових

ресурсів у межах національної економіки та підвищенню ефективності їх використання.

Не менш суттєвим є стимулюючий вплив іпотечного кредитування на реальний сектор економіки. Активізуючи будівельну галузь ринок нерухомості, а також суміжні сфери промисловості та послуг, означений інструмент генерує мультиплікативний ефект, що позитивно позначається на загальній економічній динаміці. Через зростання попиту на будівельні матеріали, оздоблювальні роботи та супутні товари формуються додаткові робочі місця та збільшуються податкові надходження.

Іпотечне кредитування як багатоаспектне явище фінансової практики класифікується за низкою критеріїв, що відображають його структурну різноманітність. Залежно від суб'єктного складу кредитних відносин виокремлюють позики, надані фізичним та юридичним особам, забудовникам й інвесторам [24, с. 61], що зумовлює специфіку умов кредитування та оцінки платоспроможності позичальника (Таблиця 1.2).

Таблиця 1.2.

Види іпотечного кредитування

Класифікаційна ознака	Види іпотечного кредитування
За суб'єктами кредитування	Кредити, що надаються фізичним особам, юридичним особам, забудовникам, інвесторам
За валютою кредитування	Кредити в національній валюті, в іноземній валюті, мультивалютні
За об'єктом кредитування	Кредити на придбання житлової нерухомості, комерційної нерухомості, земельних ділянок, виробничих об'єктів
За способом погашення	Ануїтетні платежі, диференційовані платежі, з одноразовим погашенням наприкінці строку, з гнучким графіком
За цільовим призначенням	Кредити на придбання готового житла, на будівництво, на реконструкцію, на купівлю землі, нецільові під заставу нерухомості
За строком кредитування	Короткострокові до 3 років, середньострокові від 3 до 10 років, довгострокові понад 10 років
За типом кредитора	Кредити комерційних банків, спеціалізованих іпотечних установ, кредитних спілок, державних фондів
За видом процентної ставки	Кредити з фіксованою ставкою, з плаваючою ставкою, зі змішаною ставкою
За способом рефінансування	Через випуск іпотечних облігацій, сек'юритизацію активів, продаж заставних, за рахунок власних ресурсів банку

Джерело: складено автором на основі [10;20, с. 20;17, с. 105;18, с. 1]

З огляду на валютний аспект диференціація здійснюється на кредити в національній валюті, в іноземній валюті та мультивалютні продукти, кожен з яких супроводжується відмінним рівнем валютного ризику. За об'єктним критерієм розрізняють фінансування придбання житлової і комерційної нерухомості, земельних ділянок [16, с. 531] та виробничих об'єктів, що визначає особливості заставної конструкції та оцінки забезпечення.

Залежно від механізму погашення зобов'язання поділяються на кредити з ануїтетними платежами, диференційованими виплатами, одноразовим погашенням у кінці строку та гнучким графіком, що дозволяє адаптувати кредитне навантаження до фінансових можливостей позичальника. За цільовим призначенням виокремлюють позики на придбання готового житла, будівництво, реконструкцію, купівлю землі, а також нецільові кредити під заставу нерухомого майна.

Підводячи підсумок, зазначимо, що під іпотекою слід розуміти фінансово-правовий інститут, у межах якого здійснюється надання кредитором грошових коштів позичальнику на умовах строковості, платності та зворотності, забезпечених заставою нерухомого майна (включно з неподільними об'єктами незавершеного будівництва та майбутніми об'єктами нерухомості), що залишається у володінні та користуванні іпотекодавця, з наданням іпотекодержателю переважного перед іншими кредиторами права задовольнити свої вимоги за рахунок предмета іпотеки в разі невиконання або неналежного виконання боржником забезпеченого зобов'язання, з метою фінансування придбання нерухомості, інвестиційних та інших цілей, не заборонених законодавством. Вона виконує такі функції, як стимулююча, соціальна, інвестиційна, диверсифікаційна, фінансова, забезпечення ліквідності, перерозподільча та стабілізаційна. В якості класифікаційних ознак виділено поділ за валютою кредитування, за цільовим призначенням, за способом рефінансування, за об'єктом кредитування, за типом кредитора, за

суб'єктами кредитування, за строком кредитування, за способом погашення та за видом процентної ставки.

1.2. Нормативно-правове забезпечення та механізм функціонування іпотечного ринку в Україні

Ефективне функціонування іпотечного ринку неможливе без чіткої та узгодженої нормативно-правової бази, яка регулює відносини між усіма його учасниками. Тому після розгляду економічної сутності іпотеки доцільно дослідити правове підґрунтя та механізм, що забезпечують роботу іпотечного ринку в Україні.

Нормативно-правове забезпечення функціонування іпотечного ринку в Україні являє собою складну ієрархічну систему, у межах якої виокремлюють кілька взаємопов'язаних рівнів регулювання, кожен з яких виконує відповідну роль у формуванні правового поля іпотечних відносин (Рис. 1.1).

На стратегічному, або концептуальному, рівні зосереджено документи, які закріплюють фундаментальне право громадян України на житло та визначають загальні засади функціонування іпотечного ринку. Такі акти слугують методологічним підґрунтям для розробки конкретизованих нормативних документів, що містять прикладні напрями та механізми іпотечного кредитування. До цієї групи насамперед належить Конституція України, а також концепції та стратегії розвитку житлового будівництва, державні програми забезпечення громадян доступним житлом, у яких сформульовано довгострокові орієнтири державної політики у сфері іпотеки.

Окреме місце посідає законодавчий рівень, на якому функціонують нормативно-правові акти, що визначають конкретні напрями регулювання іпотечних відносин, закріплюють правовий статус суб'єктів іпотечного ринку та розмежовують зону відповідальності між державою, кредиторами, позичальниками, інвесторами й поручителями. Серед основних документів

цього рівня варто виокремити Цивільний кодекс України, Господарський кодекс України, Земельний кодекс України, а також спеціалізовані закони, зокрема Закон України «Про іпотеку», Закон України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати», Закон України «Про іпотечні облігації», Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», Закон України «Про заставу», Закон України «Про банки і банківську діяльність» та Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

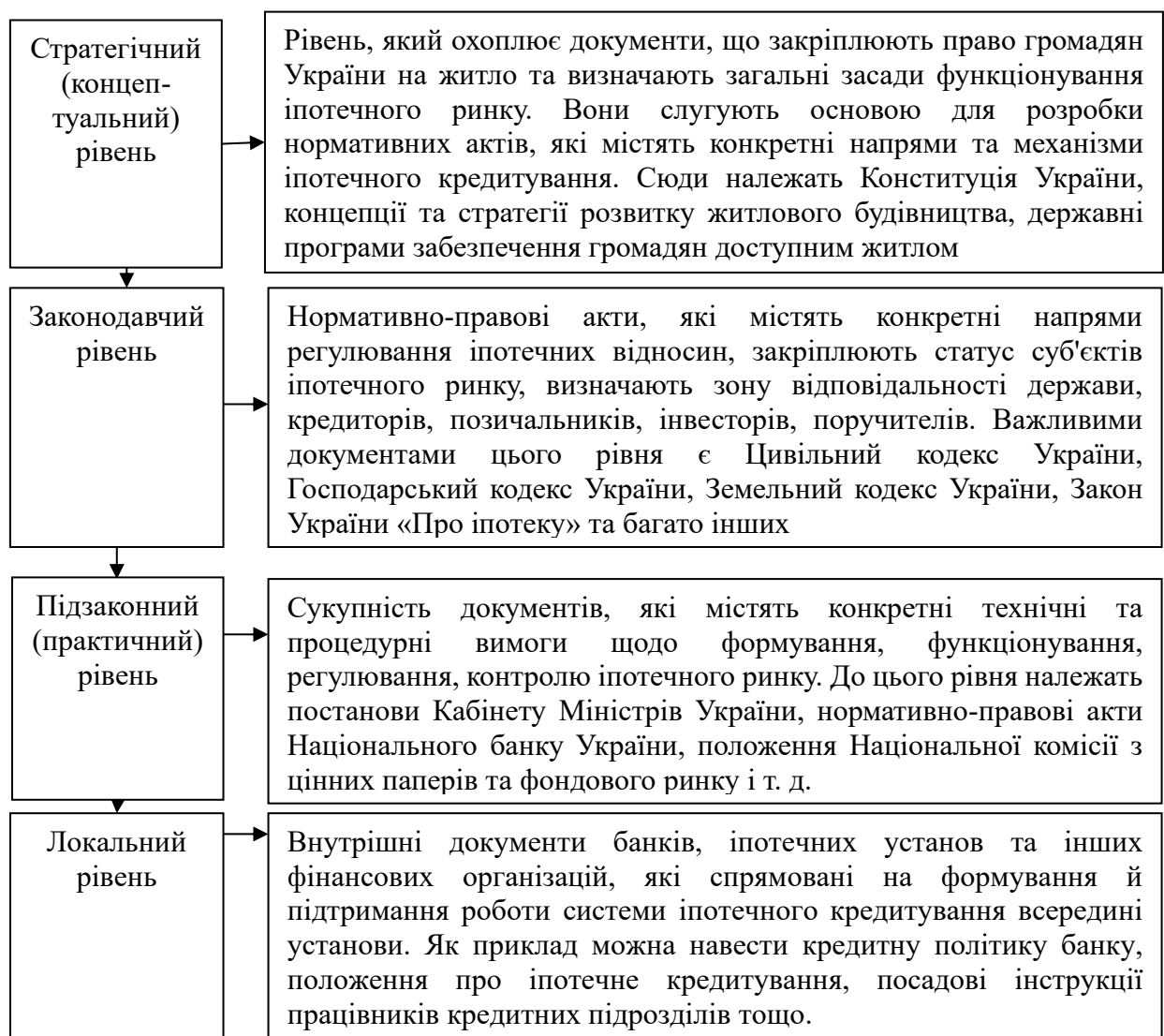


Рис. 1.1 Нормативно-правове забезпечення функціонування іпотечного ринку в Україні

Джерело: складено автором на основі [13;19;38;37]

Деталізуючи механізми реалізації законодавчих норм, підзаконний рівень [22] охоплює сукупність документів, у яких закріплено технічні та процедурні вимоги щодо формування, функціонування, регулювання й контролю іпотечного ринку. До цього сегмента нормативної системи входять постанови Кабінету Міністрів України, нормативно-правові акти Національного банку України, положення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку, інструкції щодо порядку оцінки заставного майна, методичні рекомендації стосовно здійснення іпотечних операцій, а також нормативи кредитного ризику, які встановлюються регуляторами фінансового сектора.

Локальний рівень об'єднує внутрішні документи банків, іпотечних установ та інших фінансових організацій, спрямовані на формування й підтримання роботи системи іпотечного кредитування безпосередньо в межах конкретної установи. Прикладами таких документів слугують кредитна політика банку, положення про іпотечне кредитування, посадові інструкції працівників кредитних підрозділів, типові форми іпотечних договорів, а також внутрішні методики оцінки кредитоспроможності позичальників та оцінки предмета іпотеки, які забезпечують уніфікацію підходів до здійснення іпотечних операцій на рівні окремого фінансового інституту.

У сучасних умовах розвитку фінансової системи України іпотечний ринок виступає одним з сегментів кредитного простору, забезпечуючи акумуляцію та перерозподіл довгострокових фінансових ресурсів під забезпечення нерухомим майном. Сутність механізму функціонування цього ринку розкривається через сукупність взаємопов'язаних економічних, правових та організаційних відносин, що виникають між учасниками з приводу надання, обслуговування й погашення іпотечних кредитів, а також обігу іпотечних цінних паперів. Завдяки складній взаємодії суб'єктів кредитних відносин, інфраструктурних установ та регуляторних органів забезпечується кругообіг капіталу, який трансформує неліквідні довгострокові зобов'язання у ліквідні фінансові інструменти.

З огляду на двосегментну структуру іпотечного ринку, його механізм функціонує на двох рівнях, які перебувають у постійній взаємодії. На первинному ринку відбувається безпосереднє оформлення кредитних відносин між позичальником і кредитором, де об'єктом застави виступає нерухоме майно. Вторинний сегмент натомість обслуговує процес рефінансування іпотечних активів через випуск та обіг іпотечних цінних паперів, що дозволяє первинним кредиторам поповнювати ресурсну базу для подальшого кредитування.

Серед інституційних суб'єктів, які формують архітектуру іпотечного ринку України, центральне місце посідають комерційні банки. Виконуючи функції первинних кредиторів, вони здійснюють андеррайтинг позичальників, оцінку заставного майна, формування кредитного портфеля та подальше його обслуговування. Завдяки розгалуженій філійній мережі й доступу до різноманітних джерел фінансування банківські установи забезпечують основний обсяг іпотечного кредитування в країні. На банки покладено також функції розрахунково-касового супроводу угод з нерухомістю, що інтегрує їх у весь життєвий цикл іпотечної операції (Рис. 1.2).

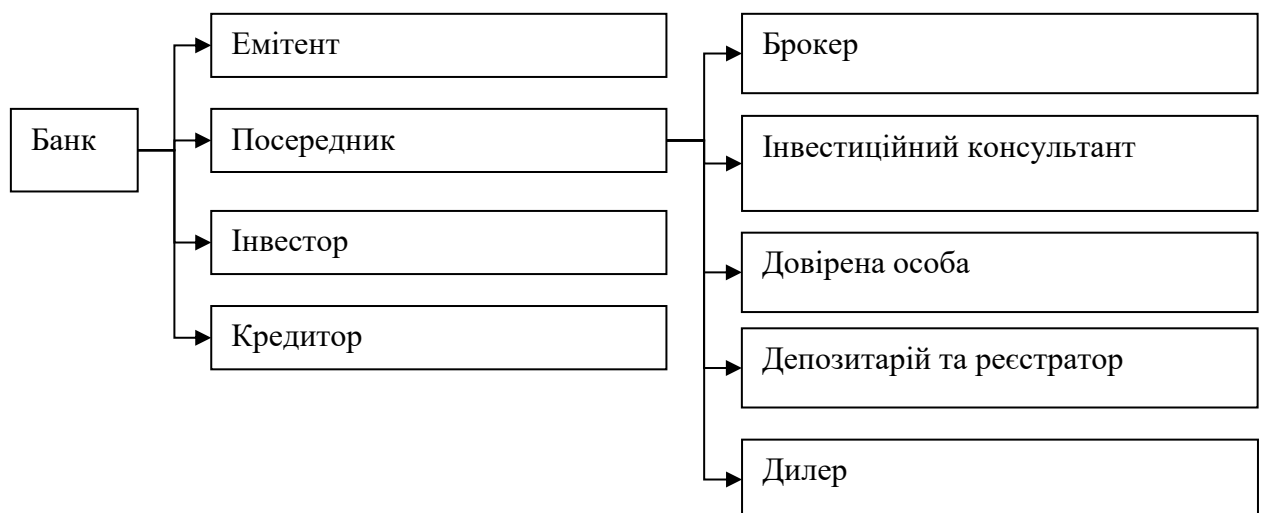


Рис. 1.2 Участь банків у механізмі іпотечного ринку

Джерело: складено автором на основі [32, с. 150;11, с. 271;30, с. 89;29]

Невід’ємним елементом інфраструктури ринку є страхові компанії, без участі яких неможливе зниження ризикової складової іпотечних операцій. Через надання послуг зі страхування заставного майна, страхування життя та працездатності позичальника, а також титульного страхування ці інститути забезпечують додаткові гарантії повернення кредитних ресурсів і захист майнових інтересів усіх сторін угоди. Страховий механізм виступає при цьому одним із засобів секьюритизаційного покриття, оскільки якість страхового захисту безпосередньо впливає на інвестиційну привабливість похідних іпотечних інструментів (Рис. 1.3).

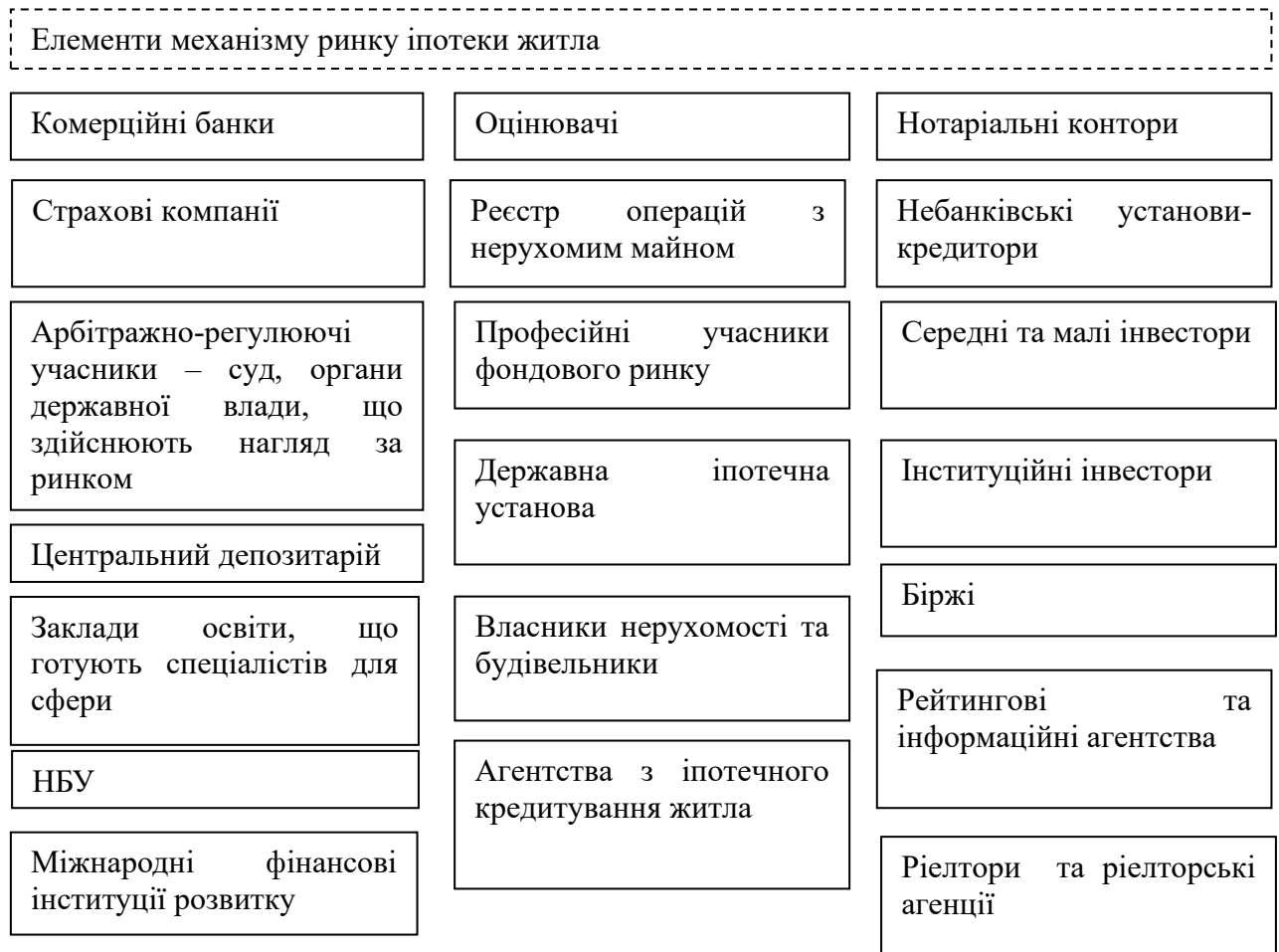


Рис. 1.3 Елементи механізму іпотечного ринку

Джерело: складено автором на основі [9, с. 7;40, с. 36;12;31]

Державна іпотечна установа створена з метою рефінансування іпотечних кредиторів та розвитку вторинного ринку. Здійснюючи викуп іпотечних

активів у банків та випускаючи звичайні і структуровані іпотечні облігації, ця установа сприяє стандартизації іпотечних продуктів, подовженню термінів кредитування й зниженню вартості ресурсів для кінцевих позичальників. Через її діяльність реалізується модель опосередкованого державного впливу на доступність житлового фінансування без прямого бюджетного субсидування.

Підбиваючи підсумок, зазначимо, що в процесі дослідження теоретичних основ іпотечного кредитування сформульовано такі висновки:

- охарактеризовано економічну сутність, функції та види іпотечного кредитування. До її функцій належать стимулююча, соціальна, інвестиційна, диверсифікаційна, фінансова, забезпечення ліквідності, перерозподільча та стабілізаційна. Серед класифікаційних ознак можна назвати поділ за валютою кредитування, за цільовим призначенням, за способом рефінансування, за об'єктом кредитування, за типом кредитора, за суб'єктами кредитування, за строком кредитування, за способом погашення та за видом процентної ставки;
- розглянуто нормативно-правове забезпечення та механізм функціонування іпотечного ринку в Україні. Механізм функціонування іпотечного ринку в Україні являє собою складну дворівневу систему, у межах якої первинний сегмент забезпечує безпосереднє кредитування під заставу нерухомості, а вторинний – рефінансування іпотечних активів через обіг цінних паперів за участі широкого кола інституційних суб'єктів. Завдяки скоординованій взаємодії комерційних банків, Державної іпотечної установи, страхових компаній, інституційних інвесторів, регуляторних органів та міжнародних фінансових партнерів досягається трансформація заощаджень у довгострокові кредитні ресурси, причому комерційні банки одночасно виявляють поліфункціональну природу, виступаючи кредиторами, посередниками, емітентами та інвесторами.

РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ СУЧАСНОГО СТАНУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

2.1. Оцінка розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні в сучасних умовах

Опанувавши теоретичні засади іпотечного кредитування варто перейти до вивчення його реального стану на вітчизняному ринку. Це дозволить оцінити динаміку розвитку та виявити особливості функціонування іпотеки в Україні в сучасних економічних умовах.

Зростання обсягу іпотечного кредитування протягом 2023-2025 років відображає поступове відновлення ринку житлової нерухомості після кризового спаду, спричиненого воєнними діями та подальшою макроекономічною нестабільністю. Приріст обсягу видач у 2024 році відносно попереднього періоду становив 18,23%, тоді як у 2025 році темпи розширення прискорилися практично у 4,7 рази, забезпечивши кумулятивне нарощування на 119,03% за трирічний горизонт спостереження (Рис. 2.1).

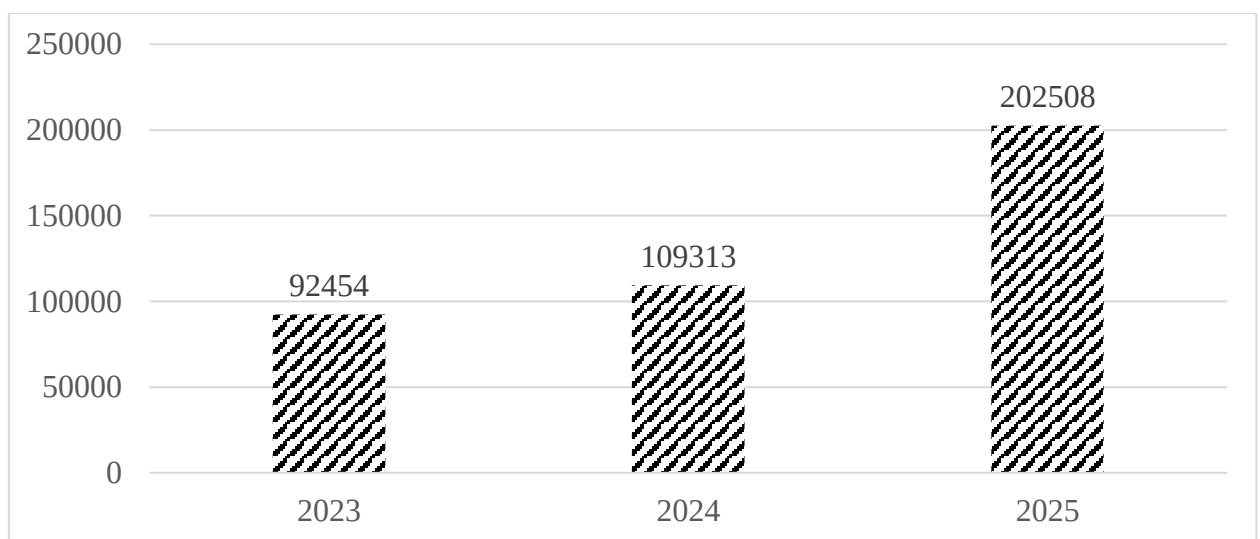


Рис. 2.1 Динаміка загального обсягу іпотечних кредитів, виданих банками України в 2023-2025 рр., млн грн.

Джерело: складено автором на основі [21]

Така траєкторія свідчить про послаблення невизначеності серед домогосподарств щодо середньострокових економічних перспектив, а також про зменшення ризик-премії, закладеної фінансовими установами у вартість житлового фінансування.

Розподіл видач за строковим критерієм відображає підвищення довіри економічних агентів до довгострокових фінансових зобов'язань. Короткострокові позики тривалістю до одного року зросли з 35 630 млн грн у 2023 році до 66 244 млн грн у 2025 році, тобто майже на 86% за період (Рис. 2.2).

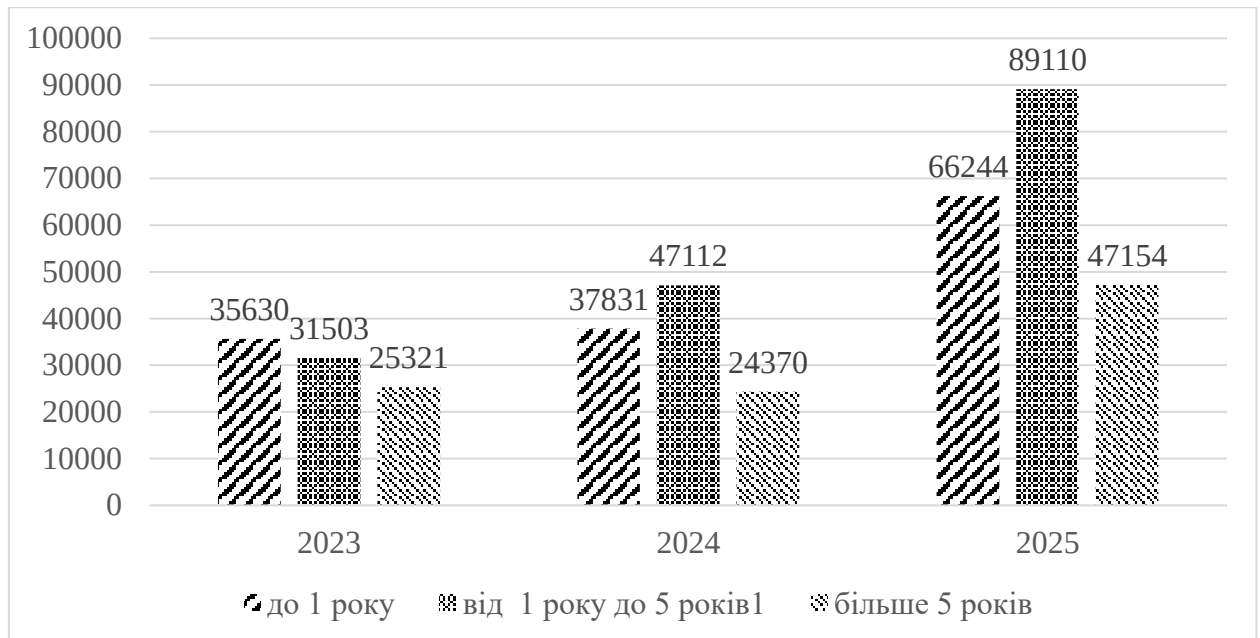


Рис. 2.2 Динаміка обсягу іпотечних кредитів, виданих банками України, у розрізі терміну надання в 2023-2025 рр., млн грн.

Джерело: складено автором на основі [21]

Найдинамічнішим виявився сегмент кредитів терміном від одного до п'яти років, обсяг якого збільшився з 31 503 млн грн до 89 110 млн грн, що еквівалентно майже потрійному нарощуванню. Сегмент довгострокової іпотеки тривалістю понад п'ять років у 2024 році зазнав незначного скорочення на 3,76% порівняно з попереднім періодом, проте у 2025 році відновив висхідну динаміку і досяг 47 154 млн грн.

Структурний зріз кредитного портфеля підтверджує переорієнтацію позичальників на середньостроковий горизонт планування. Питома вага короткострокових позик послідовно скоротилася з 38,54% у 2023 році до 32,71% у 2025 році, що свідчить про зменшення ролі іпотеки як інструменту короточасного фінансування поточних житлових потреб (Рис. 2.3).

Натомість частка кредитів терміном від одного до п'яти років зросла з 34,07% до 44,00%, перетворившись на домінуючий структурний елемент ринку. Сегмент довгострокової іпотеки демонструє менш виражену динаміку, його питома вага знизилася з 27,39% до 23,29%, що віддзеркалює збереження ризиків макроекономічного характеру, які стримують готовність банківських установ приймати кредитний ризик на горизонті понад п'ять років.

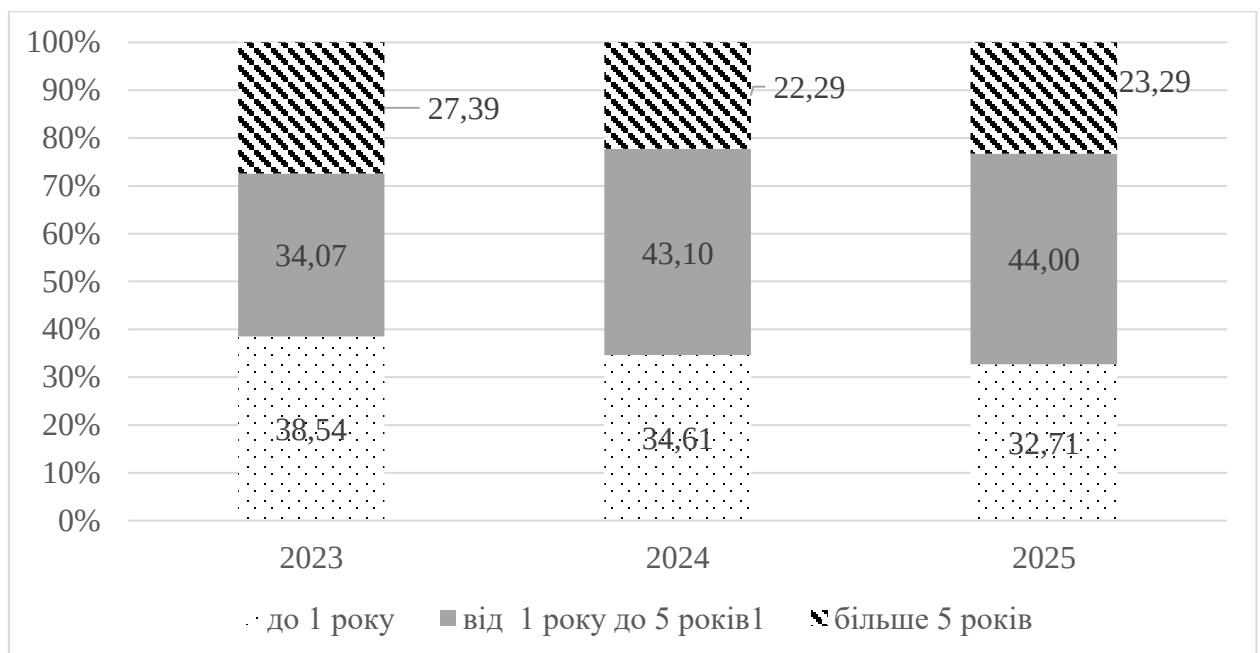


Рис. 2.3 Структура іпотечних кредитів, виданих банками України, у розрізі терміну надання в 2023-2025 рр., %

Джерело: складено автором на основі [21]

Реалізація державної програми пільгового кредитування «єОселя» характеризується інтенсивним кількісним розширенням, оскільки число виданих позик зросло з 470 одиниць у четвертому кварталі 2022 року до 21 621

одиниці у четвертому кварталі 2025 року, що відповідає 46-кратному збільшенню (Рис. 2.4).

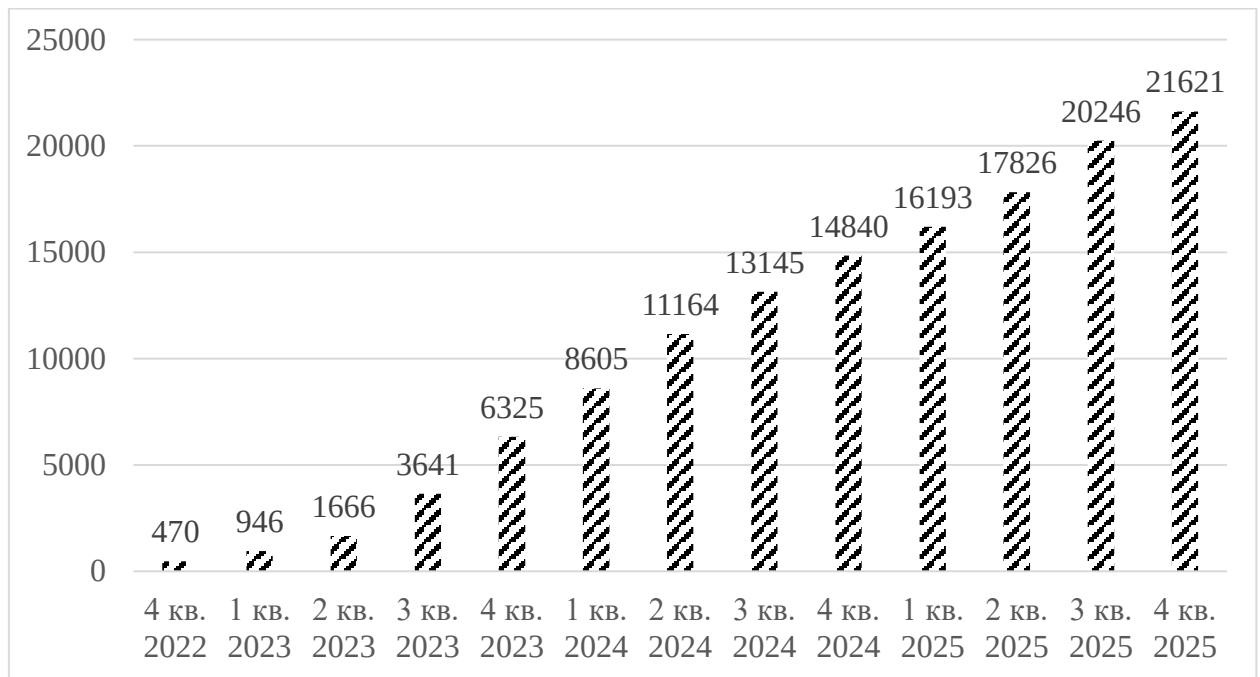


Рис. 2.4 Динаміка кількості кредитів в межах програми «ЄОселя» в 4 кв.

2022-4 кв. 2025 рр., од.

Джерело: складено автором на основі [2]

Стабілізація квартальних приростів простежується починаючи з першого кварталу 2024 року, коли темпи розширення сповільнилися з трикратних до діапазону 7-15% поквартально. Подібна траєкторія вказує на досягнення програмою фази насичення в межах поточних бюджетних та інституційних обмежень, водночас стійка тенденція до розширення клієнтської бази зберігається.

У вартісному вимірі сукупний обсяг кредитного портфеля програми збільшився з 611,5 млн грн до 36 849 млн грн за трирічний період спостереження, тобто більш ніж у 60 разів (Рис. 2.5).

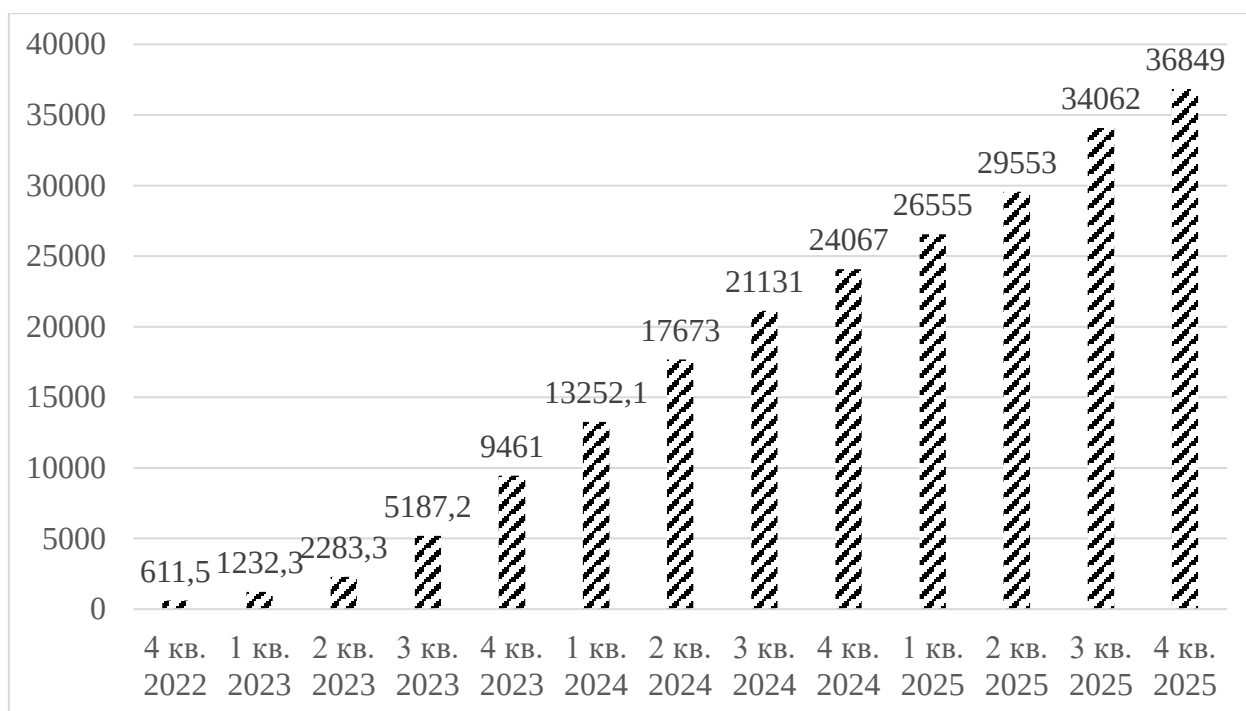


Рис. 2.5 Вартість кредитів в межах програми «ЄОселя» в 4 кв. 2022-4 кв. 2025 рр., млн грн.

Джерело: складено автором на основі [2]

Динаміка фінансових обсягів випереджає кількісні показники, що пов'язано із зростанням середнього розміру позики з 1,30 млн грн у четвертому кварталі 2022 року до 1,70 млн грн у четвертому кварталі 2025 року, або на 31,0%. Збільшення середнього чека відображає інфляційне подорожчання житлової нерухомості, а також розширення географії програми на регіони з вищим рівнем цін за квадратний метр.

Синергія ринкових механізмів та державної підтримки забезпечила формування стійкої висхідної траєкторії іпотечного кредитування протягом досліджуваного періоду. Прискорення темпів видач у 2025 році корелює з активізацією бюджетного фінансування житлового сектору та пом'якшенням монетарної політики, що підвищило цінову доступність ринкової іпотеки для платоспроможних домогосподарств. Переорієнтація позичальників на середньостроковий сегмент кредитування свідчить про адаптацію поведінкових стратегій до умов підвищеної невизначеності, за яких п'ятирічний горизонт планування сприймається учасниками ринку як

оптимальний компроміс між тягарем щомісячних платежів та сукупною вартістю обслуговування боргу.

Підводячи підсумок, зазначимо, що ринок іпотечного кредитування в Україні демонструє стійке відновлення, оскільки сукупний обсяг виданих позик зріс із 92 454 млн грн у 2023 році до 202 508 млн грн у 2025 році, що відповідає кумулятивному приросту на 119,03%. Структурні зрушення засвідчують переорієнтацію позичальників на середньостроковий сегмент, частка якого збільшилася з 34,07% до 44,00%, тоді як питома вага короткострокових позик скоротилася з 38,54% до 32,71%. Державна програма «ЄОселя» виступила основним драйвером ринкової активізації, забезпечивши нарощування кредитного портфеля з 611,5 млн грн до 36 849 млн грн та збільшення кількості виданих позик у 46 разів за трирічний період.

2.2. Аналіз діяльності банків України у сфері іпотечного кредитування та основних проблем його розвитку

Кредитування банками домашніх господарств зросло з 30258 млн грн у 2023 році до 53796 млн грн у 2025 році, що відповідає кумулятивному приросту приблизно на 77,8%, тоді як обсяги кредитування корпоративного сектору збільшилися з 62196 млн грн до 148712 млн грн, тобто більш ніж удвічі за аналізований період (Рис. 2.6).

Ця динаміка відображає не лише номінальне розширення кредитного портфеля, але й істотну зміну пріоритетів банківських установ у напрямку фінансування юридичних осіб, що пов'язано зі зростанням потреб у фінансуванні відбудови та комерційної нерухомості.

Структурний аналіз розподілу іпотечних кредитів за типом клієнта розкриває нерівномірність трансформаційних процесів у досліджуваному сегменті фінансового ринку.

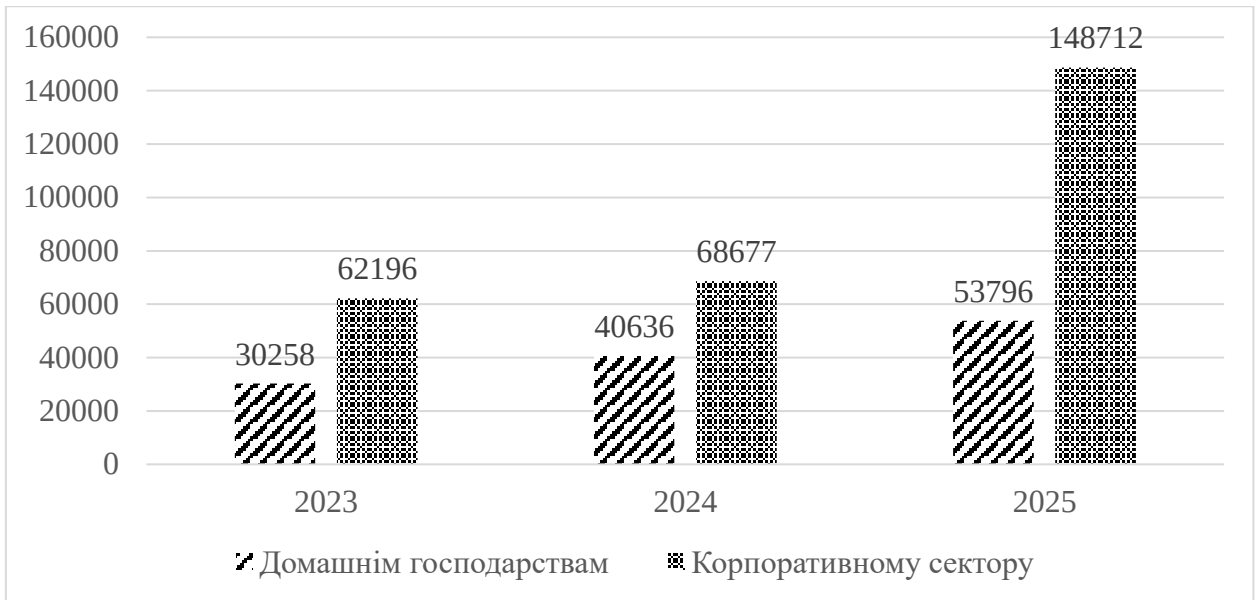


Рис. 2.6 Динаміка обсягу іпотечних кредитів, виданих банками України, у розрізі типу клієнта в 2023-2025 рр., млн грн.

Джерело: складено автором на основі [21]

Питома вага кредитування домашніх господарств зросла з 32,73% у 2023 році до 37,17% у 2024 році, проте у 2025 році цей показник скоротився до 26,56%, що свідчить про випереджальне нарощування корпоративного сегмента, частка якого досягла 73,44% (Рис. 2.7).

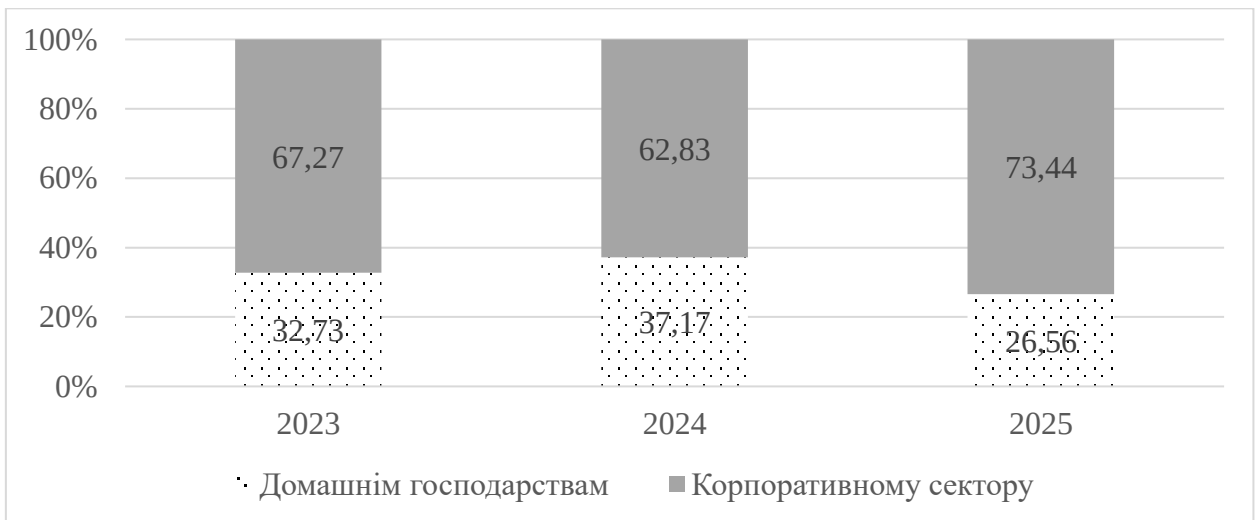


Рис. 2.7 Структура іпотечних кредитів, виданих банками України, у розрізі типу клієнта в 2023-2025 рр., %

Джерело: складено автором на основі [21]

Зворотна динаміка часток за умови абсолютного зростання обох сегментів інтерпретується як прояв перерозподілу фінансових ресурсів на користь великих позичальників, що володіють ширшими можливостями для надання якісного забезпечення та демонструють вищу стійкість до економічних шоків порівняно з фізичними особами.

Процентна політика банківських установ щодо нефінансових корпорацій зазнала суттєвих коливань, які корелюють з макроекономічною кон'юнктурою та монетарною політикою Національного банку України. Вартість іпотечних кредитів у гривні для нефінансових корпорацій зростає з 17,5% у 2023 році до 21% у 2024 році, після чого знижилася до 17,8% у 2025 році, повернувшись практично до базового рівня (Рис. 2.8).

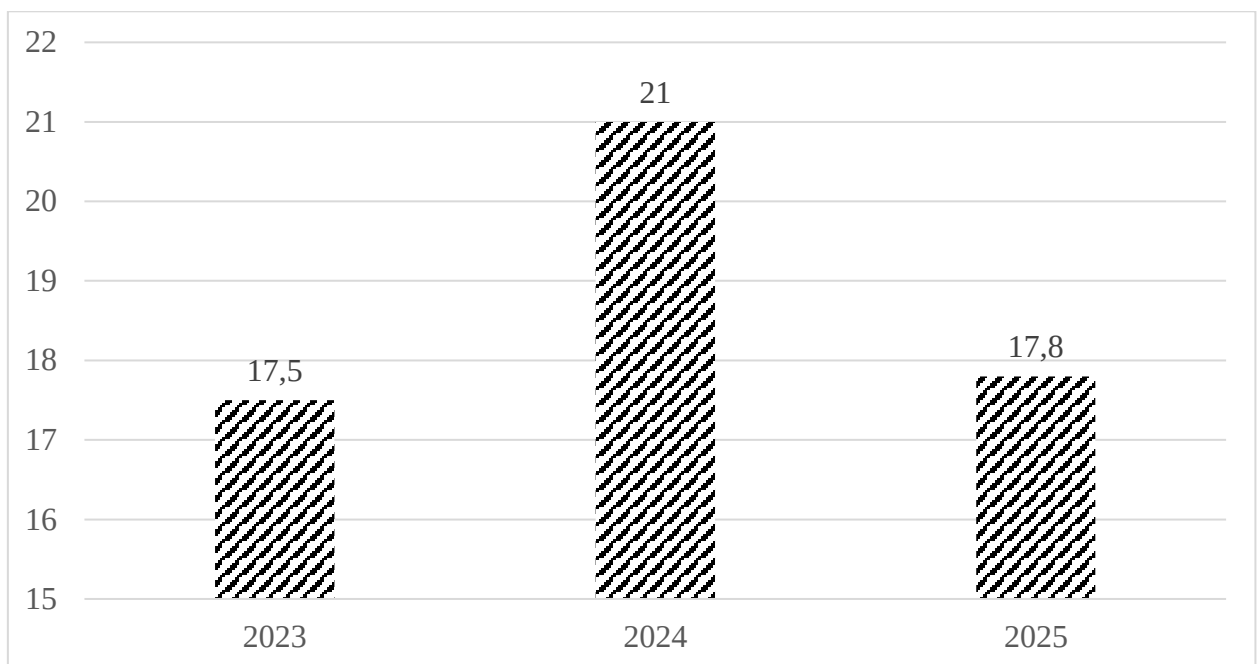


Рис. 2.8 Динаміка процентних ставок за новими іпотечними кредитами нефінансовим корпораціям у гривні у 2023-2025 рр., %

Джерело: складено автором на основі [33]

Зафіксований ціновий пік 2024 року відображає реакцію банківської системи на інфляційні процеси та підвищення облікової ставки, тоді як подальше зниження вартості позикових ресурсів стало результатом пом'якшення монетарних умов і стабілізації інфляційних очікувань.

Валютна структура іпотечного портфеля свідчить про прогресуючу доларизацію цього сегмента кредитного ринку, що становить істотний ризик для фінансової стабільності позичальників. Питома вага гривневих іпотечних кредитів послідовно зменшувалася з 59,68% у 2023 році до 50,40% у 2025 році, тоді як частка зобов'язань у доларах США зросла з 22,35% до 32,95%, демонструючи приріст у 10,6 відсоткових пункти (Рис. 2.9).

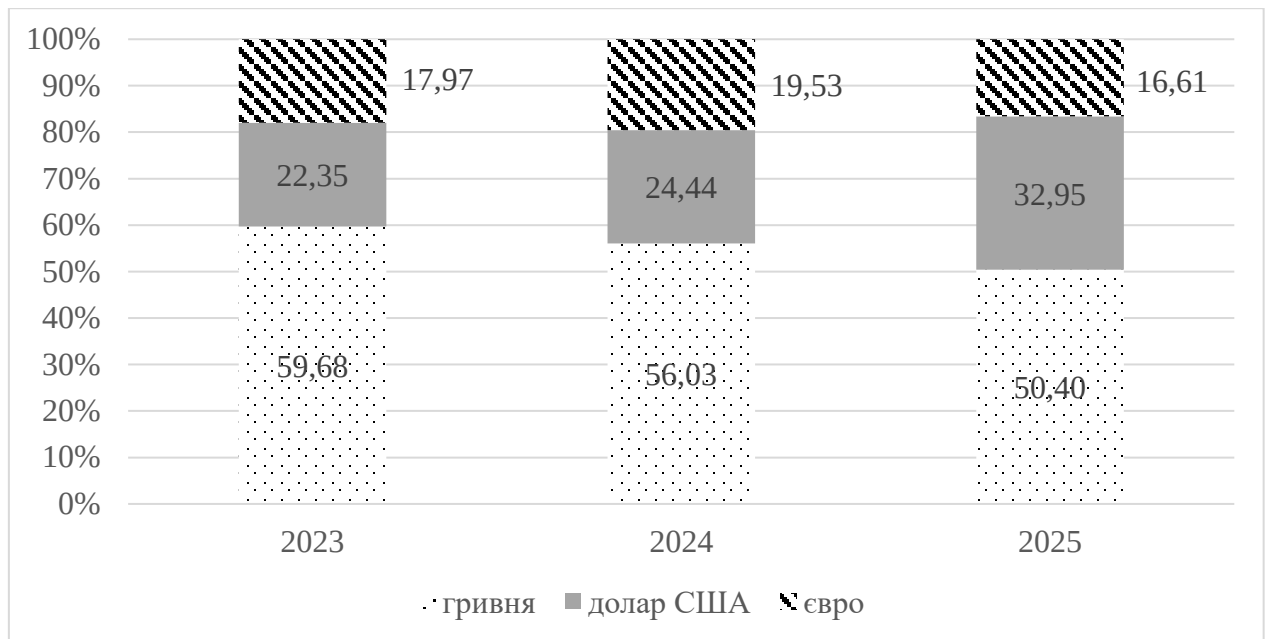


Рис. 2.9 Структура іпотечних кредитів, виданих банками України, у розрізі валюти, в 2023-2025 рр., %

Джерело: складено автором на основі [21]

Частка євро коливалася в межах 16,61-19,53%, без стійкого тренду. Зростання валютної компоненти кредитного портфеля посилює курсові ризики та підвищує чутливість позичальників до девальваційних процесів, що особливо актуально в умовах макроекономічної невизначеності.

Динаміка середньомісячної заробітної плати формує визначальну основу платоспроможного попиту на іпотечні продукти серед домашніх господарств. Номінальна заробітна плата в гривневому еквіваленті зросла з 17442 грн у 2023 році до 20653,55 грн у 2025 році, що відповідає приросту на 18,4%, тоді як у доларовому еквіваленті спостерігалось неоднозначне коливання з падінням у

2024 році до 421,36 дол. США та подальшим відновленням до 497,68 дол. США у 2025 році (Рис. 2.10).

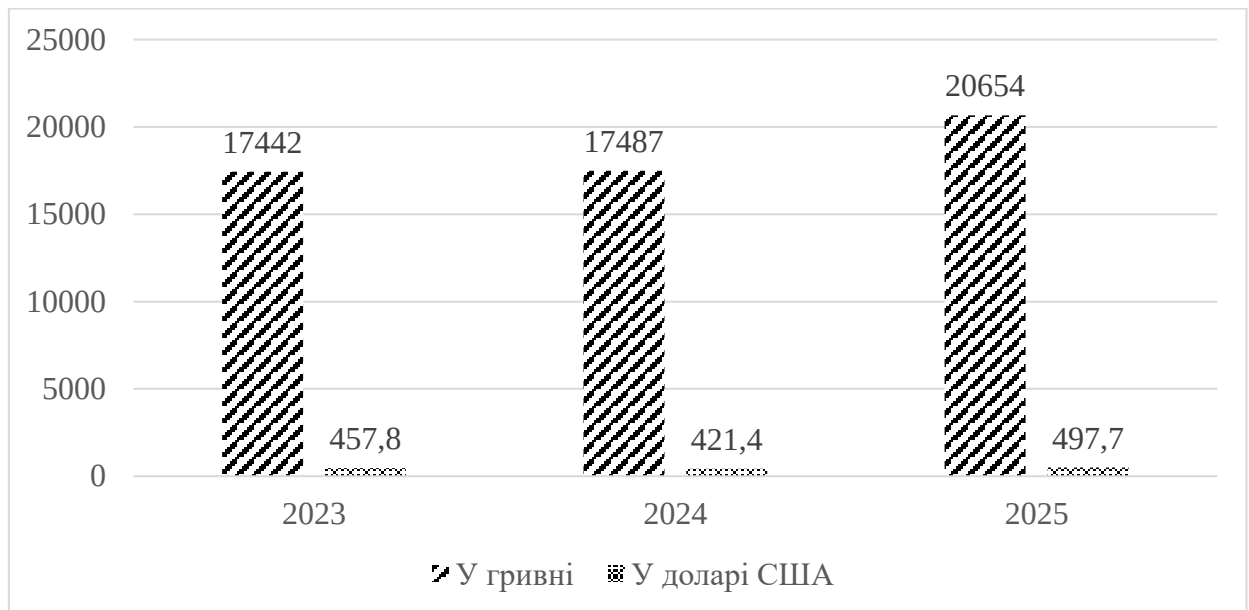


Рис. 2.10 Динаміка середньомісячної заробітної плати в Україні в 2023-2025 рр.

Джерело: складено автором на основі [34; 4; 36; 27; 3; 28; 35; 26]

Такі темпи зростання доходів суттєво відстають від динаміки нарощування іпотечного кредитування домашніх господарств, що вказує на розширення кредитування переважно за рахунок державних програм пільгового кредитування та обмеженого кола платоспроможних позичальників, а не за рахунок органічного зростання купівельної спроможності населення.

Серед факторів, що стримують розвиток іпотечного кредитування в Україні, виділяється знецінення заставного майна внаслідок руйнувань та пошкоджень нерухомості в результаті бойових дій, що безпосередньо впливає на якість кредитного забезпечення та підвищує рівень кредитного ризику для банківських установ (Рис. 2.11).



Рис. 2.11 Проблеми розвитку іпотечного кредитування в Україні

Джерело: складено автором

Поряд із цим падіння платоспроможності населення, спричинене скороченням реальних доходів, зростанням безробіття в окремих регіонах та невизначеністю майбутніх грошових потоків домогосподарств, також пригнічують потенціал ринку іпотечного кредитування.

Із соціально-демографічних чинників найбільшу деструктивну дію спричиняє масова внутрішня та зовнішня міграція населення, яка скорочує потенційну клієнтську базу банків і одночасно ускладнює супровід уже виданих кредитів. Відсутність ефективних механізмів страхування воєнних ризиків залишає кредиторів без адекватного інструментарію хеджування, що змушує банки закладати додаткові ризик-премії у вартість кредитних ресурсів або відмовлятися від фінансування об'єктів у регіонах з підвищеним рівнем загрози. Обмежена ліквідність банківської системи, своєю чергою, звужує можливості нарощування довгострокового кредитування, оскільки строкова структура пасивів банків залишається переважно короткостроковою.

Невизначеність щодо термінів завершення війни та масштабів повоєнної відбудови формує системний фон, на якому ухвалюються інвестиційні рішення учасників ринку, і безпосередньо впливає на горизонт планування як банків, так і позичальників. Недостатній розвиток вторинного іпотечного ринку обмежує можливості сек'юритизації кредитних портфелів та рефінансування довгострокових зобов'язань, що знижує здатність банківської системи генерувати додатковий обсяг іпотечного кредитування.

Підбиваючи підсумок, зазначимо, що в процесі аналізу сучасного стану іпотечного кредитування в Україні визначено такі аспекти:

- здійснено оцінку розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні в сучасних умовах. Відновлювальна динаміка вітчизняного ринку іпотечного кредитування підтверджується нарощуванням обсягу видач із 92 454 млн грн до 202 508 млн грн упродовж 2023-2025 років, що еквівалентно збільшенню майже у 2,19 раза. Поведінкові стратегії позичальників зазнали суттєвої трансформації на користь кредитів терміном від одного до п'яти років, частка яких зросла з 34,07% до 44,00% за рахунок скорочення короткострокового сегмента з 38,54% до 32,71%. Програма пільгового житлового фінансування «ЄОселя» сформувала фундаментальну основу зростання, наростивши вартісний обсяг портфеля у понад 60 разів до 36 849 млн грн та забезпечивши 46-кратне розширення кількості позик;

- проаналізовано діяльність банків України у сфері іпотечного кредитування та основні проблеми його розвитку. Проявляється істотне розширення кредитного портфеля з випереджальним нарощуванням корпоративного сегмента, частка якого досягла 73,44% за обсягу 148712 млн грн, тоді як кредитування домашніх господарств зросло до 53796 млн грн при скороченні питомої ваги до 26,56%. Паралельно зафіксовано прогресуючу доларизацію кредитного портфеля зі зростанням частки доларових зобов'язань з 22,35% до 32,95% та коливання вартості гривневих кредитів нефінансовим корпораціям у діапазоні 17,5-21%, що відображає чутливість сегмента до макроекономічної кон'юнктури. Розвиток іпотечного кредитування

стримується сукупністю чинників воєнного походження, серед яких знецінення заставного майна, падіння платоспроможності населення з номінальним приростом заробітної плати лише на 18,4%, міграційні процеси та обмежений доступ до довгострокових фінансових ресурсів.

РОЗДІЛ 3. ПЕРСПЕКТИВИ ТА НАПРЯМИ ВДОСКОНАЛЕННЯ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

3.1. Зарубіжний досвід організації іпотечного кредитування та можливості його застосування в Україні

Вирішення наявних проблем вітчизняного іпотечного ринку значною мірою залежить від вивчення успішних практик інших країн. Тому доцільно розглянути зарубіжний досвід організації іпотечного кредитування та оцінити можливості його адаптації до українських реалій.

Одним із найважливіших аспектів зарубіжного досвіду організації іпотечного кредитування виступає функціонування розвиненого вторинного іпотечного ринку, який забезпечує рефінансування первинних кредиторів, підвищує ліквідність довгострокових кредитних активів та сприяє трансформації заощаджень в інвестиційний капітал житлової сфери. До країн, що демонструють найбільш досконалу архітектуру вторинного сегмента іпотечного ринку, належать Сполучені Штати Америки, Федеративна Республіка Німеччина, Данія, Велика Британія, Канада, Франція, а також низка інших економічно розвинених держав, які впродовж тривалого історичного періоду сформували інституційні механізми мобілізації довгострокових фінансових ресурсів для житлового сектору.

У межах американської моделі, що традиційно розглядається як класичний зразок дворівневої системи іпотечного кредитування, основну роль відіграють спеціалізовані іпотечні агенції, а саме Федеральна національна іпотечна асоціація (Fannie Mae), Федеральна корпорація житлового іпотечного кредиту (Freddie Mac) та Урядова національна іпотечна асоціація (Ginnie Mae). Названі інституції здійснюють викуп іпотечних кредитів у первинних кредиторів, формують з них однорідні пули та емітують іпотечні цінні папери (mortgage-backed securities), які розміщуються серед інституційних й

приватних інвесторів. Завдяки такому механізму комерційні банки звільняються від необхідності утримувати довгострокові активи на власному балансі, унаслідок чого істотно знижуються ризики ліквідності та процентного ризику, а кредитні ресурси отримують прискорений обіг.

Натомість німецька (континентальна) модель базується на принципово відмінному підході, а саме однорівневій системі, центральним елементом якої виступають іпотечні банки (Hypothekenbanken) та емітовані ними іпотечні облігації (Pfandbriefe), випуск яких регламентується спеціальним законодавством.

Розглядаючи данську модель іпотечного кредитування, слід наголосити на її унікальній архітектурі, відомій як принцип балансу, згідно з яким кожному виданому іпотечному кредиту відповідає окрема емісія іпотечних облігацій з ідентичними параметрами щодо строку, процентної ставки та валюти. У Великій Британії історично домінувала система будівельних товариств, яка поступово трансформувалася під впливом дерегуляції фінансового сектору 1980-х років. Сучасний британський іпотечний ринок поєднує елементи обох класичних моделей, а саме значна частка кредитів утримується на балансах банків, водночас активно розвивається сегмент сек'юритизації житлових позик. Французька система, своєю чергою, спирається на діяльність спеціалізованих кредитних установ та різноманітні механізми державної підтримки житлового будівництва через пільгові кредитні продукти. Канадський досвід засвідчує ефективність державного страхування іпотечних кредитів через Канадську корпорацію іпотечного кредитування та житла (СМНС), що дозволяє знижувати вартість кредитних ресурсів для позичальників з обмеженою величиною першого внеску.

Можливості адаптації зарубіжного досвіду до українських реалій видаються багатовимірними й потребують урахування численних інституційних, правових та макроекономічних чинників. З-поміж першочергових кроків доцільно виокремити необхідність розбудови вторинного іпотечного ринку через формування правової бази випуску

іпотечних облігацій та сертифікатів, відновлення довіри інвесторів до довгострокових боргових інструментів, а також створення спеціалізованої іпотечної установи, функціонально аналогічної американським агенціям або польській BGK.

Серед додаткових компонентів, які наразі відсутні в Україні для реального запуску вторинного ринку іпотеки, особливої уваги заслуговують сучасне законодавство щодо захисту прав кредитора, передбачуваний механізм стягнення застави, відмова від мораторіїв на стягнення житла та прискорені судові процедури (Рис. 3.1).

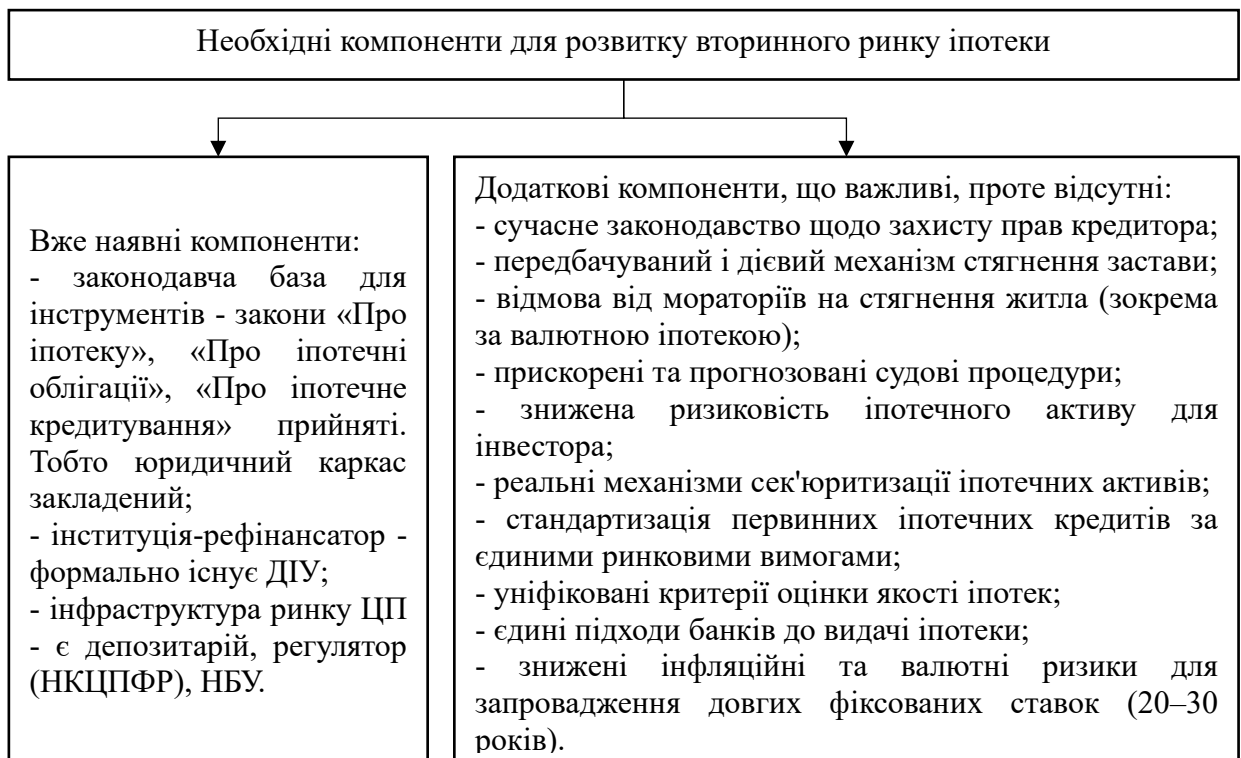


Рис. 3.1 Необхідні компоненти для розвитку вторинного ринку іпотеки в Україні

Джерело: запропоновано автором

Унаслідок відсутності згаданих компонентів іпотечний актив перетворюється на високоризиковий інструмент із низькою інвестиційною привабливістю, що унеможлиблює його трансформацію в обігові боргові цінні папери. До категорії несформованих компонентів належать також реальні

механізми сек'юритизації, стандартизація первинних кредитів за єдиними ринковими вимогами та уніфіковані критерії оцінки якості іпотек, без яких неможливо сформулювати однорідні пули активів для емісії іпотечних облігацій.

Проведено розрахунок потенційного розміру іпотечного ринку України. Він ґрунтується на методології зіставлення з еталонним американським ринком із подальшим коригуванням на відносний рівень економічного розвитку. Виходячи зі співвідношення житлової іпотечної заборгованості до ВВП США на рівні 46,85 % та коефіцієнта відносного рівня розвитку 0,0626, цільове значення відношення іпотечного ринку до ВВП України становить 2,93 %, що відповідає потенційному розміру ринку 224,4 млрд грн – майже у шість з половиною разів більше за поточний обсяг портфеля (35 млрд грн) (Табл. 3.1).

Таблиця 3.1.

Розрахунок потенційного розміру іпотечного ринку України та його економічного ефекту за 2027 рік

№	Показник	Розрахунок	Значення
1	Обсяг житлової іпотечної заборгованості США, трлн дол. США	вихідні дані	13,67
2	Номінальний ВВП США, трлн дол. США	вихідні дані	29,18
3	Відношення іпотечного ринку до ВВП у США, %	$(\text{ряд.1} \div \text{ряд.2}) \times 100$	46,85
4	ВВП на душу населення США, дол. США	вихідні дані	86 145
5	ВВП на душу населення України, дол. США	вихідні дані	5 389
6	Коефіцієнт відносного рівня розвитку	$\text{ряд.5} \div \text{ряд.4}$	0,0626
7	Цільове відношення іпотечного ринку до ВВП для України, %	$\text{ряд.3} \times \text{ряд.6}$	2,93
8	Номінальний ВВП України, млрд грн	вихідні дані	7 658,70
9	Потенційний (цільовий) розмір іпотечного ринку, млрд грн	$(\text{ряд.8} \times \text{ряд.7}) \div 100$	224,4
10	Поточний обсяг іпотечного портфеля, млрд грн	вихідні дані	35
11	Загальний потенціал зростання ринку, млрд грн	$\text{ряд.9} - \text{ряд.10}$	189,4
12	Частка реалізації потенціалу за 1-й рік, % (припущення)	вихідні дані	15
13	Приріст іпотечного ринку за 1-й рік, млрд грн	$(\text{ряд.11} \times \text{ряд.12}) \div 100$	28,4
14	Розмір іпотечного ринку наприкінці 1-го року, млрд грн	$\text{ряд.10} + \text{ряд.13}$	63,4

Складено автором на основі [41;7;6;5;15;1]

За консервативного припущення щодо 15-відсоткової реалізації потенціалу впродовж першого року функціонування реформованого ринку приріст іпотечного портфеля становитиме 28,4 млрд грн, унаслідок чого загальний розмір ринку наприкінці 2027 року сягне 63,4 млрд грн. Принципово важливим методологічним аспектом отриманих результатів є те, що цільовий показник 2,93 % від ВВП фіксує мінімально обґрунтований орієнтир, скоригований на поточний рівень добробуту населення, а в міру конвергенції економічного розвитку України з показниками країн Центральної та Східної Європи цільове співвідношення підлягатиме перегляду у бік підвищення.

Побудована прогнозна траєкторія розвитку іпотечного ринку України на період 2027-2031 років демонструє динаміку поетапного освоєння обчисленого потенціалу за прогресивною шкалою накопиченої реалізації (15%, 30%, 48%, 68%, 90%). Згідно з отриманими розрахунками, обсяг іпотечного портфеля зросте з 63,4 млрд грн наприкінці 2027 року до 205,5 млрд грн станом на кінець 2031 року, що відповідає середньорічному темпу приросту понад 34 % і свідчить про потужний мультиплікативний ефект ринкових перетворень.

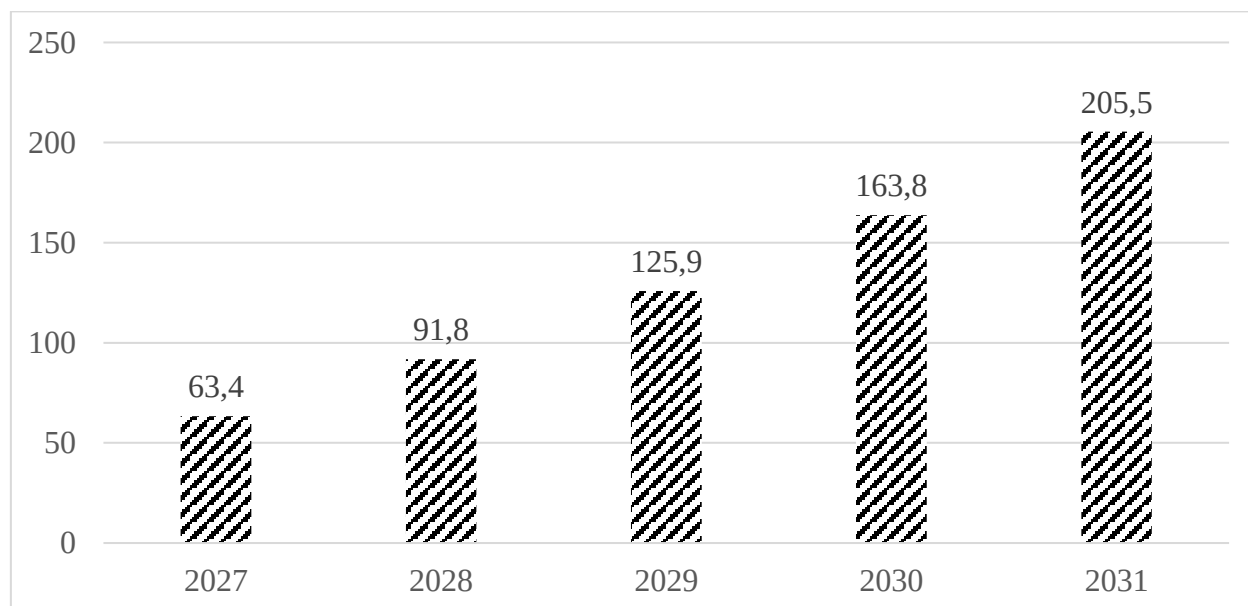


Рис. 3.2 Прогноз розвитку іпотечного ринку України на 2027-2031 роки, млрд грн.

Складено авторський прогноз

Підводячи підсумок, зазначимо, що ефективне функціонування іпотечного кредитування забезпечується розвиненим вторинним ринком, представленим американською дворівневою моделлю з агенціями Fannie Mae, Freddie Mac і Ginnie Mae, німецькою системою іпотечних облігацій (Pfandbriefe) та данським принципом балансу, де співвідношення іпотечного ринку до ВВП США сягає 46,85 %. Імплементация відповідних механізмів в Україні потребує формування цілісної інфраструктури вторинного ринку, передбачуваного механізму стягнення застави й реальних інструментів сек'юритизації, оскільки наявний юридичний каркас залишається інституційно ненаповненим. За умови послідовного запровадження реформ цільовий розмір іпотечного ринку України здатний досягти 224,4 млрд грн порівняно з поточними 35 млрд грн, із прогнозованим зростанням до 205,5 млрд грн у 2031 році.

3.2. Шляхи вдосконалення та перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні

На основі проведеного аналізу та вивченого зарубіжного досвіду можна сформулювати конкретні пропозиції щодо подальшого розвитку іпотеки в Україні.

Серед першочергових напрямів модернізації вітчизняної іпотечної системи особливе місце посідає поступове зниження відсоткових ставок, оскільки їхній високий рівень залишається ключовим бар'єром на шляху до масового залучення населення до іпотечного фінансування. Висока вартість позикових ресурсів зумовлюється сукупністю макроекономічних чинників, серед яких визначальними виступають інфляційні очікування, рівень облікової ставки Національного банку України та премія за ризик в умовах воєнного стану. Стратегічним завданням постає формування стабільного макроекономічного середовища, здатного забезпечити поступове здешевлення

кредитних ресурсів до прийняттого рівня в межах п'яти-семи відсотків річних у національній валюті, що відповідає усталеним європейським практикам. Надзвичайно важливого значення набуває також розгортання державних програм пільгового кредитування, побудованих на засадах компенсації частини відсоткової ставки за рахунок бюджетних коштів або міжнародної фінансової допомоги, із диференціацією умов залежно від соціально-демографічних характеристик позичальника та категорії пріоритетності (Рис. 3.3).



Рис. 3.3 Пропоновані шляхи вдосконалення розвитку іпотечного кредитування в Україні для покращення поточних перспектив

Джерело: авторська пропозиція

Логічним продовженням політики стимулювання житлового кредитування виступає подальший розвиток програми «ЄОселя», запровадженої у жовтні 2022 року як механізм пільгового іпотечного фінансування з частково компенсованою відсотковою ставкою. Попри безперечні досягнення програми, її подальша еволюція потребує суттєвого

розширення кола учасників за рахунок включення працівників критично важливих галузей економіки, молодих фахівців, багатодітних родин, а також осіб, чиє житло було знищено внаслідок російської збройної агресії. Поряд із розширенням суб'єктної бази, важливим аспектом удосконалення «єОселі» постає лібералізація умов щодо предмета іпотеки, оскільки чинні обмеження стосовно віку будинку та класу енергоефективності суттєво звужують пропозицію житла на вторинному ринку. Перспективним напрямом видається інтеграція іпотечної програми з компонентом «єВідновлення», що передбачав би пільгове кредитування термомодернізації та капітального ремонту житлових об'єктів.

Невід'ємною складовою сталого функціонування іпотечного ринку виступає розвинутий сегмент страхування іпотечних ризиків, який наразі перебуває на початковій стадії формування. В умовах України, де значна частина житлового фонду розташована в зонах підвищеного ризику внаслідок бойових дій, особливої актуальності набуває розробка спеціалізованих страхових продуктів, здатних покривати воєнні ризики, що традиційно виключаються із покриття стандартних договорів. Зважаючи на обмежені можливості національного страхового ринку щодо акумулювання великих обсягів подібних ризиків, перспективним напрямом постає запровадження державно-приватного перестрахового механізму за участю міжнародних фінансових організацій та провідних європейських перестраховальників. Створення такої інституції сприятиме здешевленню страхових тарифів, підвищенню довіри банківських установ до іпотечного кредитування та забезпечить додатковий захист інтересів позичальників.

Здійснюючи трансформацію вітчизняної іпотечної системи, неможливо оминути увагою цифровізацію процесів іпотечного кредитування, яка постає одним із найдинамічніших векторів модернізації фінансових послуг. Україна володіє значним потенціалом у цій сфері завдяки розвиненій екосистемі електронних державних сервісів, передусім порталу «Дія», поступова інтеграція до якого іпотечних процедур дозволить суттєво скоротити час

оформлення кредиту та підвищити прозорість усіх етапів процесу. З технологічної точки зору, перспективними напрямками постають впровадження кваліфікованого електронного підпису, автоматизоване отримання даних із державних реєстрів, а також застосування алгоритмів штучного інтелекту для оцінки кредитоспроможності позичальників.

Важливим напрямом подальшого розвитку іпотечного ринку постає вдосконалення системи оцінки кредитоспроможності позичальників, від якості якої безпосередньо залежить рівень кредитних ризиків та, як наслідок, вартість іпотечних ресурсів для кінцевого споживача. Чинна вітчизняна практика характеризується фрагментарністю інформаційного забезпечення кредитного процесу, оскільки в Україні функціонують декілька кредитних бюро, які не завжди обмінюються даними між собою, що ускладнює формування цілісного кредитного профілю позичальника.

Важливе також зниження вартості та спрощення процедур оформлення іпотечних угод, оскільки супутні витрати позичальника, що включають нотаріальне посвідчення, оцінку нерухомості, державну реєстрацію обтяження та страхові платежі, у сукупності можуть сягати трьох-п'яти відсотків від суми кредиту.

Невід'ємним вектором подальшого розвитку національного іпотечного ринку постає гармонізація вітчизняного іпотечного законодавства з європейськими стандартами, що впливає із зобов'язань України в рамках Угоди про асоціацію з Європейським Союзом та набутого статусу країни-кандидата на вступ. Першочерговими завданнями у цій сфері видаються імплементація положень Директиви 2014.17.ЄС щодо споживчого іпотечного кредитування, яка встановлює стандарти переддоговірного інформування позичальників, обов'язкову оцінку кредитоспроможності та право на дострокове погашення без надмірних штрафних санкцій.

В умовах безпрецедентних руйнувань житлового фонду внаслідок повномасштабної збройної агресії російської федерації, особливої актуальності набуває застосування іпотечних механізмів для повоєнної

відбудови та відновлення житлової інфраструктури. Перспективним видається запровадження спеціалізованих іпотечних продуктів для громадян, чиє житло було знищено або зазнало суттєвих пошкоджень, із пільговими умовами кредитування та можливістю використання компенсаційних виплат за програмою «Відновлення» як першого внеску. Поряд із індивідуальним іпотечним кредитуванням, важливого значення набуває розвиток механізмів проєктного іпотечного фінансування комплексної забудови деокупованих та постраждалих територій, що потребуватиме створення спеціальних гарантійних інструментів за участю міжнародних фінансових організацій, передусім Європейського банку реконструкції та розвитку, Світового банку та Європейського інвестиційного банку.

Підбиваючи підсумок, зазначимо, що в процесі обґрунтування перспектив та напрямів удосконалення іпотечного кредитування в Україні сформульовано такі рекомендації:

- досліджено зарубіжний досвід організації іпотечного кредитування та можливості його застосування в Україні. Проявляється суттєвий вплив розвиненого вторинного іпотечного сегмента на стан економіки, що демонструють США (відношення іпотечного ринку до ВВП – 46,85 %), Німеччина з інструментом Pfandbriefe, Данія з принципом балансу, а також Канада, Велика Британія та Польща. Адаптація згаданих моделей до українських реалій вимагає створення передбачуваного механізму стягнення застави, дієвих процедур сек'юритизації та стандартизації первинних кредитів, оскільки чинна законодавча база («Про іпотеку», «Про іпотечні облігації») потребує доповнення повноцінним інституційним наповненням. Реалізація запропонованих перетворень дозволить розширити іпотечний ринок із 35 млрд грн до цільових 224,4 млрд грн, забезпечуючи поетапне досягнення прогнозного обсягу у 205,5 млрд грн до 2032 року;

- визначено шляхи вдосконалення та перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні. Перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні безпосередньо пов'язані зі зниженням відсоткових ставок до

європейського рівня в межах п'яти-семи відсотків річних, що досягається через макроекономічну стабілізацію та розширення державних програм пільгового фінансування на кшталт «єОселі», запровадженої в жовтні 2022 року. Подальша модернізація іпотечного ринку потребує розбудови сегмента страхування іпотечних ризиків із залученням державно-приватного перестрахового механізму, цифровізації процедур через екосистему «Дія» та консолідації роботи кредитних бюро задля зниження сукупних витрат позичальника, які наразі сягають трьох-п'яти відсотків від суми кредиту. У контексті відбудови житлового фонду, прямі збитки якого перевищують п'ятдесят мільярдів доларів, ключового значення набуває гармонізація законодавства з Директивою 2014.17.ЄС та інтеграція іпотечних механізмів із програмою «єВідновлення» за підтримки міжнародних фінансових організацій.

ВИСНОВКИ

У процесі дослідження теоретичних і практичних аспектів іпотечного кредитування в Україні, його сучасного стану та перспектив розвитку сформульовано такі висновки та рекомендації:

1. Охарактеризовано економічну сутність, функції та види іпотечного кредитування. Під іпотекою слід розуміти фінансово-правовий інститут, у межах якого здійснюється надання кредитором грошових коштів позичальнику на умовах строковості, платності та зворотності, забезпечених заставою нерухомого майна (включно з неподільними об'єктами незавершеного будівництва та майбутніми об'єктами нерухомості), що залишається у володінні та користуванні іпотекодавця, з наданням іпотекодержателю переважного перед іншими кредиторами права задовольнити свої вимоги за рахунок предмета іпотеки в разі невиконання або неналежного виконання боржником забезпеченого зобов'язання, з метою фінансування придбання нерухомості, інвестиційних та інших цілей, не заборонених законодавством. Серед виконуваних нею функцій варто виділити диверсифікаційну, перерозподільчу, забезпечення ліквідності, фінансову, стабілізаційну, соціальну, стимулюючу та інвестиційну.

2. Розглянуто нормативно-правове забезпечення та механізм функціонування іпотечного ринку в Україні. Іпотечний ринок України функціонує як багатoelementна дворівнева структура, де на первинному рівні оформлюються кредитні відносини під заставу нерухомого майна, а на вторинному реалізуються процеси рефінансування через випуск та обіг іпотечних цінних паперів. Через узгоджену діяльність банківських установ, спеціалізованої державної інституції, страхових організацій, професійних учасників фондового ринку, наглядових органів та зовнішніх інституцій розвитку забезпечується перетікання довгострокового капіталу до позичальників, при цьому банки демонструють поліфункціональний характер своєї участі, поєднуючи ролі кредитора, посередника, емітента й інвестора.

3. Здійснено оцінку розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні в сучасних умовах. Сучасний етап функціонування іпотечного ринку України характеризується стійкою висхідною траєкторією, оскільки загальний обсяг кредитних видач збільшився на 119,03% і досяг 202 508 млн грн станом на 2025 рік. Проявляється посилення довіри до середньострокового горизонту планування, питома вага якого зросла до 44,00% порівняно з 34,07% у базовому періоді, тоді як короткостроковий сегмент скоротився до 32,71%. Вирішальну роль у формуванні позитивної кон'юнктури відіграла державна програма «єОселя», у межах якої кредитний портфель розширився з 611,5 млн грн до 36 849 млн грн, а кількість виданих позик зросла у 46 разів.

4. Проаналізовано діяльність банків України у сфері іпотечного кредитування та основні проблеми його розвитку. Виявлено суттєве зростання обсягів кредитування з домінуванням корпоративного сектору, на який припало 73,44% портфеля при абсолютному обсязі 148712 млн грн, водночас фінансування домашніх господарств досягло 53796 млн грн зі зниженням структурної частки до 26,56%. Одночасно посилилася валютна вразливість кредитного портфеля через зростання частки доларових позик з 22,35% до 32,95%, а процентні ставки за гривневими кредитами нефінансовим корпораціям коливалися в межах 17,5-21% відповідно до змін монетарних умов. Стримуючий вплив на розвиток сегмента справляють воєнні руйнування заставної нерухомості, обмежена платоспроможність населення за приросту номінальної заробітної плати на 18,4%, масштабна міграція та дефіцит довгострокового фінансування банківської системи.

5. Досліджено зарубіжний досвід організації іпотечного кредитування та можливості його застосування в Україні. Розглянутий зарубіжний досвід організації іпотечного кредитування, що охоплює американську дворівневу модель, німецьку однорівневу систему з іпотечними облігаціями, данський принцип балансу та польські трансформаційні практики, підтверджує визначальне значення вторинного ринку, який у США забезпечує співвідношення іпотечної заборгованості до ВВП на рівні 46,85 %.

Перенесення відповідних механізмів на український ґрунт передбачає усунення інституційних прогалин у сфері захисту прав кредитора, запровадження сек'юритизації та уніфікацію стандартів іпотечного кредитування при збереженні наявного законодавчого каркасу. Унаслідок комплексної імплементації реформ потенційний обсяг вітчизняного іпотечного ринку здатний зрости з 35 млрд грн до цільового рівня 224,4 млрд грн, із прогнозованим досягненням 205,5 млрд грн у 2031 році.

6. Визначено шляхи вдосконалення та перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні. Подальший розвиток вітчизняного іпотечного ринку зумовлюється поступовим здешевленням кредитних ресурсів до прийнятного для населення рівня п'яти-семи відсотків річних, чому сприятиме розширення кола учасників державної програми «єОселя», започаткованої у жовтні 2022 року, та запровадження компенсаційних механізмів за рахунок бюджетних і донорських коштів. Удосконалення інфраструктури іпотечного ринку передбачає формування системи страхування воєнних ризиків через державно-приватне перестрахування, цифрову трансформацію кредитних процедур на базі порталу «Дія» та консолідацію кредитних бюро, що дозволить зменшити супутні витрати оформлення, які сьогодні становлять три-п'ять відсотків від кредитної суми. Зважаючи на масштаби руйнувань житлового фонду, що оцінюються у понад п'ятдесят мільярдів доларів, стратегічного значення набуває імплементація положень Директиви 2014.17.ЄС та поєднання іпотечних інструментів із програмою «єВідновлення» за участю Європейського банку реконструкції та розвитку, Світового банку та Європейського інвестиційного банку.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Аналітика іпотечного ринку в першому півріччі 2025 року – Кредитна спілка банків України. URL: <https://kbu.org.ua/news/analitika-ipotechnoho-rynku-v-pershomu-pivrichchi-2025-roku-ta-nova-stratehiia-rozvytku-ipotechnoho-kredytuvannia-2> (дата перегляду: 27.05.2026).
2. Аналітика по програмі «Оселя < Укрфінжитло. URL: <https://ukrfinzhytlo.in.ua/analytyka/> (дата перегляду: 12.05.2026).
3. В Україні торік середня заробітна плата становила 17 442 гривні – Держстат. URL: <https://www.ukrinform.ua/rubric-economy/3835548-v-ukraini-torik-seredna-zarobitna-plata-stanovila-17-442-griven-derzstat.html> (дата перегляду: 12.05.2026).
4. Важливо для нарахування пенсій: ПФУ затвердив показник середньої заробітної плати. URL: <https://fakty.ua/415788-vazhno-dlya-nachisleniya-pensij-pfu-utverdil-pokazatel-srednej-zarabotnoj-platy> (дата перегляду: 12.05.2026).
5. ВВП на душу населення в Україні: динаміка, факти та перспективи – netfreedom.org.ua. URL: <https://netfreedom.org.ua/vvp-na-dushu-naselennya-v-ukrayini-dynamika-fakty-ta-perspektyvy/> (дата перегляду: 27.05.2026).
6. ВВП Сполучених Штатів (2025) – Worldometer. URL: <https://www.worldometers.info/uk/%D0%B2%D0%BF/%D1%81%D1%88%D0%B0-%D0%B2%D0%BF/> (дата перегляду: 27.05.2026).
7. ВВП США – Trading Economics. URL: <https://ru.tradingeconomics.com/united-states/gdp> (дата перегляду: 27.05.2026).
8. Вовчак О. Д., Андрейків Т. Я. Розвиток іпотечного кредитування в умовах війни. *Сучасні напрями розвитку економіки, підприємництва, технологій та їх правового забезпечення*. 2023. 142 с.
9. Вовчак О., Андрейків Т., Павлишин В. Стан та перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні в умовах сучасних ризиків і загроз. *Фінансовий простір*. 2023. №1 (49). С. 7-13.

10. Гурай Н., Тимчак М. Роль та необхідність іпотечного кредитування в сучасних умовах розвитку фінансової системи України. *Виклики глобалізації та регіональні аспекти*. 2024. 107 с.
11. Дирда А. М., Вергелюк Ю. Ю. Проблематика банківського іпотечного кредитування в умовах війни. *Економіка відновлення міст*. 2023. С. 271-274.
12. Жарікова О. Б., Пашенко О. В., Гребенюк Т. А. Ринок іпотечної нерухомості: кредитування домогосподарств комерційними банками України під час воєнного стану. *Економіка і управління бізнесом*. 2024. 110 с.
13. Закон України «Про іпотеку» від 05.06.2003 № 898-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text> (дата перегляду: 12.05.2026).
14. Заславська О. І. Проблеми та перспективи функціонування іпотечного ринку України в умовах воєнного стану. *Науковий вісник Ужгородського університету. Серія «Економіка»*. 2023. №1 (61). С. 9-14.
15. Здійснено оцінку ВВП за 2024 рік – Державна служба статистики України. URL: <https://stat.gov.ua/uk/news/zdiysneno-otsinku-vvp-za-2024-rik> (дата перегляду: 27.05.2026).
16. Калівошко О. М., Нікітюк Д. В. Розвиток фінансового інструментарію аграрної іпотеки в Україні. *Scientific notes of Lviv University of Business and Law*. 2025. №45. С. 531-528.
17. Кльоц І. Ринок іпотечного кредитування в умовах воєнного стану. *Сталий розвиток економіки*. 2024. №1 (48). С. 105-111.
18. Кобзан С. М., та ін. Ринок нерухомості України: ретроспективний аналіз, моделювання та прогноз розвитку. *Здобутки економіки: перспективи та інновації*. 2025. №20. С. 1-16.
19. Конституція України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр#Text> (дата перегляду: 12.05.2026).
20. Костюк О., Маначинська Ю. Види банківських кредитів та їх значення для відбудови економіки України. *Universum*. 2025. №21. С. 20-25.

21. Кредити, надані депозитними корпораціями (крім Національного банку України). Національний банк України. URL: <https://bank.gov.ua/files/3.3-Loans.xlsx> (дата перегляду: 27.05.2026).
22. Мась А. Ю. Питання правового регулювання іпотеки в Україні в контексті розвитку земельних правовідносин. *Ольвійський форум–2025: стратегії країн Причорноморського регіону в геополітичному просторі*. 2025. 20 с.
23. Мельник К. М., Колотуха С. М. Сучасні тенденції розвитку іпотечного кредитування фізичних осіб в Україні. *Збірник наукових праць Уманського НУС*. 2022. №101. С. 54-64.
24. Наконечний В. Юридичні аспекти іпотечного кредитування для військовослужбовців. *Актуальні проблеми правознавства*. 2024. №4. С. 61-68.
25. Осадчук Н. В. Сучасний стан іпотечного кредитування в Україні. *Університет імені Павла Тичини*. 2025. 234 с.
26. Офіційний курс гривні щодо іноземних валют. URL: <https://bank.gov.ua/ua/markets/exchangerate-chart> (дата перегляду: 12.05.2026).
27. Показник середньої заробітної плати за 2021 рік. URL: <https://www.pfu.gov.ua/2130793-pokaznyk-serednoyi-zarobitnoyi-platy-za-2021-rik/> (дата перегляду: 12.05.2026).
28. Показник середньої заробітної плати за 2024 рік. URL: <https://www.pfu.gov.ua/2165179-pokaznyk-serednoyi-zarobitnoyi-platy-za-2024-rik/> (дата перегляду: 12.05.2026).
29. Поліщук Н. В., Олійник К. В. Проблеми іпотечного кредитування в Україні та шляхи їх вирішення. *В умовах воєнного стану*. 2025. 120 с.
30. Поліщук Н. В., Павлоцька К. О. Ризики іпотечного кредитування в Україні: особливості воєнного періоду. *Галицький економічний вісник*. 2023. Випуск 83. №4. С. 89-96.
31. Попелюк В. П. Щодо впливу державної програми доступного іпотечного кредитування житла «є-Оселя» на житлове будівництво в умовах

війни. *Європейські орієнтири розвитку України: науково-практичний вимір в умовах*. 2024. 699 с.

32. Правдиковська І., Дорошенко Н. Вплив війни на банківську систему України. *Молодий вчений*. 2022. №9 (109). С. 150-153.

33. Процентні ставки за кредитами та депозитами. Цінні папери резидентів. Індекс ПФТС. URL: https://bank.gov.ua/files/4-Financial_markets.xlsx (дата перегляду: 12.05.2026).

34. Середня заробітна плата за даними ПФУ. URL: <https://index.minfin.com.ua/ua/labour/salary/average/pfu/2020/> (дата перегляду: 12.05.2026).

35. Середня місячна зарплата за даними ПФУ у 2024 р. URL: <https://index.minfin.com.ua/ua/labour/salary/average/pfu/2024/> (дата перегляду: 12.05.2026).

36. Середня місячна зарплата по регіонах України в 2021 р. (грн.). URL: <https://index.minfin.com.ua/ua/labour/salary/average/2021/> (дата перегляду: 12.05.2026).

37. Стратегія з розвитку іпотечного кредитування. URL: https://bank.gov.ua/ua/file/download?file=Strategy_Mortgage_2025.pdf (дата перегляду: 12.05.2026).

38. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата перегляду: 12.05.2026).

39. Що таке іпотека? Які є види іпотеки? URL: <https://ideabank.ua/uk/experts/shcho-take-ipoteka-yaki-ye-vydy-ipoteku> (дата перегляду: 12.05.2026).

40. Язлюк Б. О., Костецький В. В., Бутов А. М. Соціальні та економічні ефекти розвитку ринку іпотечного кредитування в умовах дії правового режиму воєнного стану. *Український журнал прикладної економіки та техніки*. 2024. Випуск 9. №3. С. 36-40.

41. Home mortgage debt of U.S. households 2025 – Statista. URL: <https://www.statista.com/statistics/248289/home-mortgage-sector-debt-outstanding-in-the-united-states/> (дата перегляду: 27.05.2026).

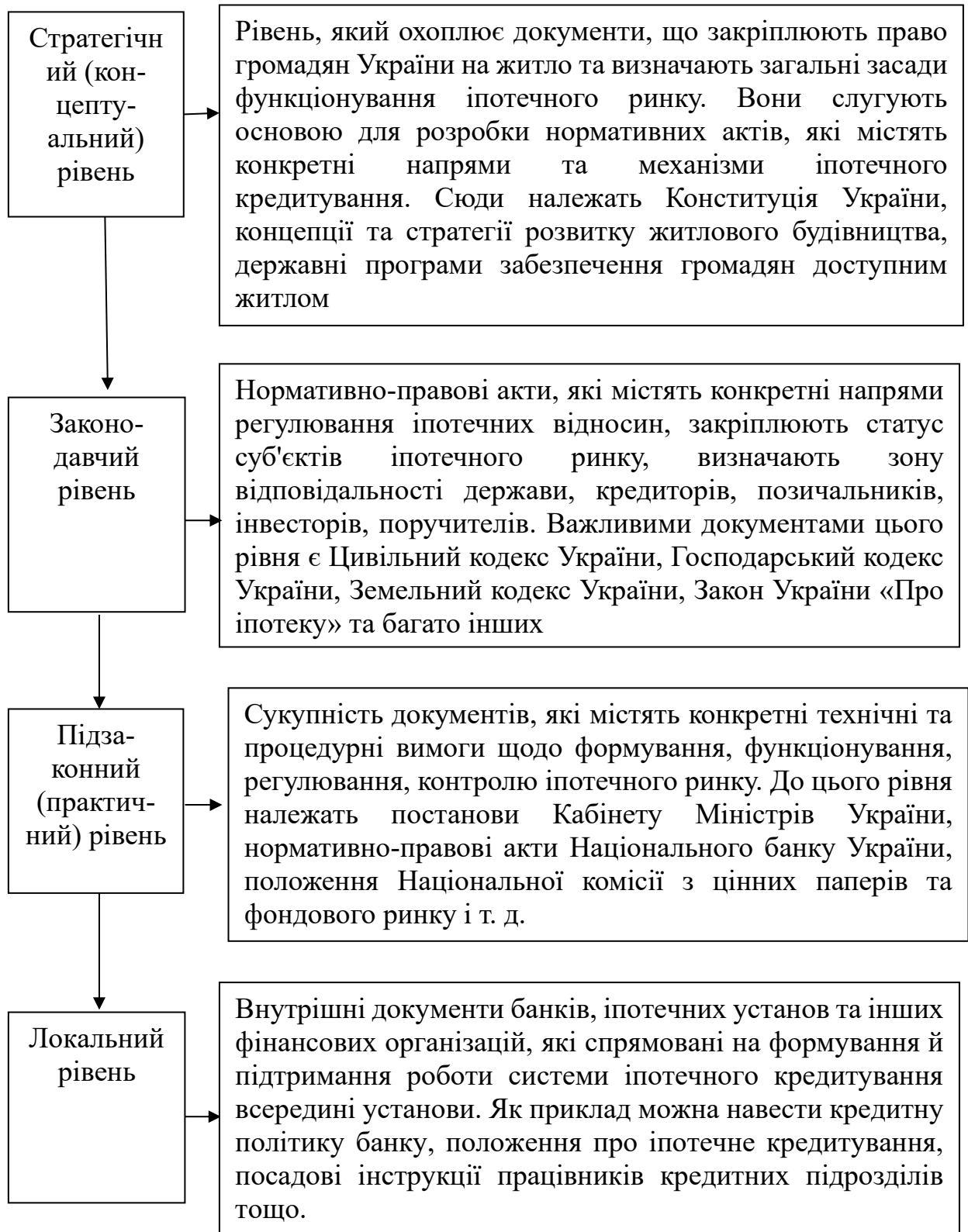
Функції іпотечного кредитування

Функція	Характеристика
Фінансова	Мобілізація довгострокових грошових ресурсів, забезпечення позичальників капіталом для придбання нерухомості
Перероз-подільча	Переміщення капіталу між галузями економіки, від суб'єктів з надлишком коштів до тих, хто їх потребує
Стимулююча	Активізація будівництва, ринку нерухомості, суміжних галузей промисловості та сфери послуг
Забезпечення ліквідності	Перетворення низьколіквідних активів у вигляді нерухомості на ліквідні фінансові інструменти через механізм сек'юритизації
Інвестиційна	Залучення довгострокових інвестицій у житловий сектор, формування інвестиційного капіталу
Соціальна	Підвищення доступності житла для населення, покращення житлових умов, зниження соціальної напруги
Стабілізаційна	Підтримання рівноваги фінансової системи, згладжування коливань на ринку нерухомості, стримування інфляційних процесів
Диверси-фікаційна	Розподіл ризиків між учасниками ринку, розширення кредитного портфеля банків, формування різних іпотечних продуктів

Види іпотечного кредитування

Класифікаційна ознака	Види іпотечного кредитування
За суб'єктами кредитування	Кредити, що надаються фізичним особам, юридичним особам, забудовникам, інвесторам
За валютою кредитування	Кредити в національній валюті, в іноземній валюті, мультивалютні
За об'єктом кредитування	Кредити на придбання житлової нерухомості, комерційної нерухомості, земельних ділянок, виробничих об'єктів
За способом погашення	Ануїтетні платежі, диференційовані платежі, з одноразовим погашенням наприкінці строку, з гнучким графіком
За цільовим призначенням	Кредити на придбання готового житла, на будівництво, на реконструкцію, на купівлю землі, нецільові під заставу нерухомості
За строком кредитування	Короткострокові до 3 років, середньострокові від 3 до 10 років, довгострокові понад 10 років
За типом кредитора	Кредити комерційних банків, спеціалізованих іпотечних установ, кредитних спілок, державних фондів
За видом процентної ставки	Кредити з фіксованою ставкою, з плаваючою ставкою, зі змішаною ставкою
За способом рефінансування	Через випуск іпотечних облігацій, сек'юритизацію активів, продаж заставних, за рахунок власних ресурсів банку

Нормативно-правове забезпечення функціонування іпотечного ринку в Україні



Пропоновані шляхи вдосконалення розвитку іпотечного кредитування в
Україні для покращення поточних перспектив

Зниження відсоткових ставок та
запровадження доступних
державних програм пільгового
іпотечного кредитування

Розвиток державних програм
підтримки (наприклад, «єОселя»)
та розширення кола їх учасників

Розвиток страхування іпотечних
ризиків

Цифровізація процесів іпотечного
кредитування

Удосконалення системи оцінки
кредитоспроможності
позичальників та роботи
кредитних бюро

Зниження вартості та спрощення
процедур оформлення іпотеки

Гармонізація іпотечного
законодавства з європейськими
стандартами

Відновлення та повоєнна
відбудова житлового фонду через
іпотечні механізми