

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ЧЕРНІВЕЦЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ ЮРІЯ ФЕДЬКОВИЧА
ЕКОНОМІЧНИЙ ФАКУЛЬТЕТ
КАФЕДРА ФІНАНСІВ І КРЕДИТУ

ФУНКЦІОНУВАННЯ ПОТЕЧНОГО РИНКУ УКРАЇНИ В УМОВАХ ЕКОНОМІЧНОЇ НЕСТАБІЛЬНОСТІ

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА
Рівень вищої освіти – другий (магістерський)

Виконав: здобувач другого курсу,
групи 272-1М денної форми навчання,
спеціальності 072 Фінанси, банківська
справа, страхування та фондовий ринок
Тимко Олег Русланович _____

Керівник:
доцент кафедри фінансів і кредиту
Харабара Віолетта Миколаївна _____

До захисту допущено:
протокол засідання кафедри № 6 від «02» грудня 2025 р.

В.о. зав. кафедри фінансів і кредиту
_____ доц. Бак Н.А.

АНОТАЦІЯ

Тимко О.Р. Функціонування іпотечного ринку України в умовах економічної нестабільності. – Рукопис. Кваліфікаційна робота на здобуття другого (магістерського) рівня вищої освіти зі спеціальності 072 «Фінанси, банківська справа, страхування та фондовий ринок». Чернівецький національний університет імені Юрія Федьковича, Чернівці, 2025. 56 с.

У кваліфікаційній роботі проведено дослідження теоретичних та практичних аспектів функціонування іпотечного ринку України в умовах економічної нестабільності. Досліджені сутність іпотеки та її роль у економічному розвитку, структура та основні учасники іпотечного ринку, механізми іпотечного кредитування. Проведений аналіз розвитку іпотечного кредитування в Україні, оцінка державних програм підтримки іпотеки, охарактеризовані ключові проблеми та бар'єри розвитку іпотечного ринку в умовах воєнного стану та післявоєнної відбудови. Запропоновані шляхи розвитку іпотечного ринку в Україні, механізми удосконалення інституційної та правової інфраструктури іпотечного ринку, стратегічні напрями стимулювання іпотечного кредитування та інтеграції України у світовий фінансовий простір.

Ключові слова: банк, іпотека, іпотечний ринок, кредитування, кредитна політика, інноваційна діяльність.

ANNOTATION

Tymko O.R. Functioning of the Mortgage Market in Ukraine under Conditions of Economic Instability – Manuscript. Qualification work for obtaining the second (master's) level of higher education in the specialty 072 "Finance, Banking, Insurance, and the Stock Market." Chernivtsi National University named after Yuriy Fedkovych, Chernivtsi, 2025. 56 p.

The qualification work presents a study of the theoretical and practical aspects of the functioning of the mortgage market in Ukraine under conditions of economic instability. The essence of mortgage and its role in economic development, the structure and main participants of the mortgage market, and the mechanisms of mortgage lending were investigated. An analysis of the development of mortgage lending in Ukraine was conducted, including an evaluation of state programs supporting mortgages. The key problems and barriers to the development of the mortgage market under martial law and during post-war reconstruction were identified. Ways to develop the mortgage market in Ukraine were proposed, including mechanisms for improving the institutional and legal infrastructure of the mortgage market, strategic directions for stimulating mortgage lending, and integrating Ukraine into the global financial space.

Keywords: bank, mortgage, mortgage market, lending, credit policy, innovative activity.

Кваліфікаційна робота містить результати власних досліджень. Використання ідей, результатів і текстів наукових досліджень інших авторів мають посилання на відповідне джерело.

_____ О.Р. Тимко

ЗМІСТ

Вступ	4
Розділ 1. Теоретичні засади функціонування іпотечного ринку	8
1.1. Сутність іпотеки та її роль у економічному розвитку	8
1.2. Структура та основні учасники іпотечного ринку	12
1.3. Механізми іпотечного кредитування	16
Висновки до розділу 1	20
Розділ 2. Оцінка розвитку іпотечного ринку в Україні	22
2.1. Аналіз розвитку іпотечного кредитування в Україні за останні роки	22
2.2. Оцінка державних програм підтримки іпотеки	27
2.3. Ключові проблеми та бар'єри розвитку іпотечного ринку в умовах воєнного стану та післявоєнної відбудови	31
Висновки до розділу 2	35
Розділ 3. Шляхи розвитку іпотечного ринку в Україні	37
3.1. Механізми удосконалення інституційної та правової інфраструктури іпотечного ринку	37
3.2 Стратегічні напрями стимулювання іпотечного кредитування та інтеграції України у світовий фінансовий простір	41
Висновки до розділу 3	45
Висновки	47
Список використаних джерел	50
Додатки	55

ВСТУП

Іпотечний ринок виступає місцем акумуляції довгострокових фінансових ресурсів та їх трансформації в інвестиційний капітал для реального сектору економіки. Розвинена система іпотечного кредитування стимулює будівельну галузь, створює мультиплікативний ефект у суміжних секторах та сприяє підвищенню платоспроможного попиту населення на житло. Через механізм сек'юритизації іпотечних активів формуються нові інструменти фондового ринку, що розширює можливості для диверсифікації інвестиційних портфелів. Отже, дослідження закономірностей функціонування іпотечного ринку набуває суттєвого теоретичного та практичного значення.

В умовах повоєнної відбудови України питання відновлення житлового фонду та забезпечення доступності житла для внутрішньо переміщених осіб потребує ефективних фінансових інструментів. Державні програми пільгового іпотечного кредитування, зокрема «єОселя», демонструють спроби адаптації іпотечних механізмів до кризових умов та обмеженої ліквідності банківського сектору. Науково обґрунтовані підходи до реформування іпотечної системи здатні мінімізувати ризики неплатоспроможності позичальників та забезпечити стійкість фінансових установ в умовах макроекономічної нестабільності. Відтак актуальність наукових досліджень у цій сфері суттєво зросла протягом останніх років.

Правове регулювання іпотеки досліджували Мась А. Ю. та Наконечний В., які зосередилися на кредитуванні військовослужбовців. Проблематику іпотечного ринку в умовах воєнного стану аналізували Заславська О. І., Кльоц І., Дирда А. М., Вергелюк Ю. Ю., Поліщук Н. В., Олійник К. В. та Павлоцька К. О. Вплив державних програм на іпотечне кредитування вивчали Попелюк В. П., Вовчак О. Д., Андрейків Т. Я., Павлишин В., а соціально-економічні ефекти дослідили Язлюк Б. О., Костецький В. В. та Бутов А. М. Сучасні тенденції іпотечного кредитування фізичних осіб аналізували Мельник К. М.,

Колотуха С. М., Гурай Н., Тимчак М., Осадчук Н. В., Жарікова О. Б., Пащенко О. В. та Гребенюк Т. А. Окремі аспекти вивчали Правдиговська І., Дорошенко Н., Калівошко О. М., Нікітюк Д. В., Кобзан С. М., Костюк О. та Маначинська Ю.

Метою роботи є обґрунтування шляхів розвитку іпотечного ринку в Україні на основі вивчення теоретичних, правових і практичних аспектів проблеми.

Відповідно, завданнями дослідження є:

- розкрити сутність іпотеки та визначити її роль у забезпеченні економічного розвитку;
- охарактеризувати структуру іпотечного ринку та ідентифікувати його основних учасників;
- дослідити механізми іпотечного кредитування та особливості їх функціонування;
- провести аналіз динаміки розвитку іпотечного кредитування в Україні за останні роки;
- здійснити оцінку ефективності державних програм підтримки іпотеки;
- виявити ключові проблеми та бар'єри розвитку іпотечного ринку в умовах воєнного стану та післявоєнної відбудови;
- обґрунтувати механізми удосконалення інституційної та правової інфраструктури іпотечного ринку;
- сформулювати стратегічні напрями стимулювання іпотечного кредитування та інтеграції України у світовий фінансовий простір.

Об'єктом дослідження є ринок іпотеки в Україні.

Предметом дослідження є сукупність процесів та механізмів розвитку на ринку іпотеки в Україні.

Інформаційною основою дослідження є наукові праці вітчизняних вчених, які досліджували різні аспекти іпотечного кредитування в Україні, зокрема розвиток іпотечного ринку в умовах воєнного стану, проблеми та перспективи банківського іпотечного кредитування, ризики іпотечного

кредитування у воєнний період, а також правові аспекти іпотеки та її регулювання. Важливим джерелом інформації є нормативно-правові акти України, зокрема Закон України «Про іпотеку». В роботі використано статистичні дані та аналітичні матеріали Національного банку України щодо облікової ставки, стратегії розвитку іпотечного кредитування та результатів опитувань банків. Залучено також дані Державної служби статистики України та Пенсійного фонду України щодо чисельності населення та середньої заробітної плати. Додатковим джерелом інформації є дані державної установи «Укрфінжитло» щодо аналітики програми «ЄОселя» та офіційного порталу державної програми доступного іпотечного кредитування.

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

Наукова новизна одержаних результатів дослідження полягає в наступному:

- набуло подальшого розвитку розуміння механізмів іпотечного кредитування. Функціонування механізму іпотечного кредитування забезпечується взаємодією множини суб'єктів – банківських установ, позичальників, страховиків, оцінювачів та реєстраторів – з метою трансформації короткострокових депозитних ресурсів у довгострокові кредитні вкладення під заставу нерухомого майна. Практична реалізація відбувається через багатоетапний процес оформлення кредиту з дотриманням фундаментальних принципів іпотечного кредитування, при цьому стандартний термін погашення зобов'язань коливається в межах від п'яти до тридцяти років.
- систематизована структура та основні учасники іпотечного ринку. Критеріями поділу структури іпотечного ринку є спосіб рефінансування, строк кредитування, валюта кредитування, цільове призначення, суб'єкти кредитування, спосіб погашення, тип кредитора, об'єкт кредитування та вид процентної ставки. До учасників процесу належать

інвестори (пенсійні фонди, страхові компанії, інвестиційні фонди), нотаріуси, держава (НБУ, державні іпотечні установи), ріелтори та агентства нерухомості, депозитарії та реєстратори, позичальники (фізичні та юридичні особи), страхові компанії, рейтингові агентства, оцінювачі нерухомості, іпотечні брокери, а також кредитори (банки, кредитні спілки, іпотечні компанії).

Апробація та практичне значення результатів дослідження. Практична значущість результатів дослідження полягає в тому, що запропоновані автором шляхи вдосконалення іпотечного кредитування будуть розглянуті на предмет впровадження в практичну діяльність АТ КБ «Приватбанк».

Структура роботи. Робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел. Загальний обсяг роботи становить 54 сторінках друкованого тексту, основний зміст роботи викладено на 49 сторінках. Робота містить 14 таблиць та 3 рисунка, список використаних джерел включає 40 найменувань.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІПОТЕЧНОГО РИНКУ

1.1. Сутність іпотеки та її роль у економічному розвитку

Іпотечне кредитування є одним із важливих інструментів фінансової системи, що забезпечує доступ населення до житла та стимулює розвиток будівельної галузі. Тому дослідження сутності іпотеки та її впливу на економічні процеси є необхідною передумовою для розуміння механізмів функціонування іпотечного ринку.

Відповідно до інформації та сайті «Ідеябанку» іпотека — це фінансовий інструмент, який дозволяє купити житло, використовуючи кредит, забезпечений заставою нерухомості [39]. Це дещо спрощений прагматичний підхід. Сильною стороною цієї дефініції є її доступність для широкого загалу та акцентування на практичній меті застосування інституту. Водночас таке формулювання містить суттєві концептуальні вади. Ототожнення іпотеки виключно з придбанням житла звужує сферу застосування цього інституту, оскільки іпотечне забезпечення може використовуватися для отримання кредитів на будь-які цілі. Термінологічна неточність проявляється також у змішуванні понять «іпотека» та «іпотечний кредит», що є різними правовими категоріями. Дефініція ігнорує юридичну природу іпотеки як речового права, зводячи її до суто економічної функції.

Іпотека — механізм довгострокового кредитування під забезпечення нерухомістю, що дозволяє мобілізувати значні фінансові ресурси для придбання дорогих об'єктів шляхом розподілу платежів на тривалий період, відрізняючись від споживчого кредиту більшими сумами, нижчими відсотковими ставками та обов'язково наявністю матеріального забезпечення [20, с. 54]. У цьому визначенні проявляється економіко-центричний підхід. Позитивним аспектом є виокремлення диференційних

ознак іпотечного кредитування та увага до часових характеристик зобов'язання. Порівняння зі споживчим кредитом, хоча й має пізнавальну цінність, не є сутнісною ознакою іпотеки та виводить дефініцію за межі логічних вимог до визначення понять. Відсутність вказівки на правову природу забезпечення становить методологічний недолік цього підходу.

Також зустрічається твердження, що це суспільний інститут, що забезпечує доступ громадян до житла без необхідності одноразової оплати повної вартості, сприяючи формуванню середнього класу та стимулюючи розвиток будівельної галузі, ринку нерухомості та фінансового сектору економіки, відмінний від орендних відносин тим, що передбачає набуття права власності [6, с. 107].

Концептуалізація іпотеки як суспільного інституту з акцентом на соціально-економічних наслідках представляє макросоціологічний погляд. Безсумнівною перевагою є висвітлення системних ефектів функціонування іпотечного ринку для економіки та соціальної структури суспільства. Разом із тим дефініція страждає від підміни сутності явища його наслідками, що є логічною помилкою. Твердження про сприяння формуванню середнього класу та стимулювання будівельної галузі відображають потенційні результати, а не онтологічну природу іпотеки. Порівняння з орендними відносинами, аналогічно до попередньої дефініції, виходить за межі належного обсягу визначення.

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 [10]. Законодавче визначення іпотеки як виду забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном із правом кредитора на переважне задоволення вимог демонструє юридико-догматичну природу.

Безперечними перевагами є точність правової кваліфікації, вказівка на збереження володіння та користування за іпотекодавцем, а також закріплення принципу пріоритетності задоволення вимог іпотекодержателя. Дефініція коректно розмежовує речово-правовий та зобов'язальний елементи іпотечного правовідношення.

На підставі проведеного аналізу пропонується таке визначення. Іпотека є акцесорним речовим правом на нерухоме майно, що встановлюється на забезпечення виконання основного зобов'язання та надає кредиту право переважного задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки у разі невиконання боржником забезпеченого зобов'язання, при цьому право володіння та користування майном зберігається за іпотекодавцем до моменту звернення стягнення. Запропоноване формулювання поєднує правову природу іпотеки як речового права, її функціональне призначення як способу забезпечення зобов'язань, принцип пріоритетності вимог іпотекодержателя та особливість збереження прав за власником майна.

Роль іпотеки проявляється у наступному (Рис. 1.1).



Рис. 1.1 Роль іпотеки у економічному розвитку

Джерело: складено автором на основі [4, с. 142; 5, с. 7]

Завдяки механізму іпотечного кредитування домогосподарства отримують можливість придбати житло без необхідності одномоментного накопичення повної вартості нерухомості. Розподіляючи фінансове навантаження на тривалий період, який зазвичай становить від десяти до тридцяти років, банківські установи фактично трансформують недосяжну для більшості громадян одноразову виплату у прийнятні щомісячні платежі [29, с. 120].

Через мультиплікативний ефект імпульс економічного зростання передається до суміжних галузей — транспортної логістики, проектних організацій, страхових компаній та роздрібної торгівлі товарами для облаштування житла [31, с. 699].

Оскільки іпотечні кредити за своєю природою є довгостроковими фінансовими інструментами, вони забезпечують стабільний приплив інвестиційних ресурсів в економіку на періоди, що вимірюються десятиліттями.

Під впливом доступного іпотечного фінансування категорія потенційних покупців нерухомості розширюється багатократно. Якщо за відсутності кредитних механізмів придбання житла доступне лише заможним верствам населення або тим, хто успадкував значні кошти, то іпотека включає до ринкового обігу платоспроможність мільйонів домогосподарств із регулярними трудовими доходами. Через механізм іпотечного кредитування відбувається поступове формування прошарку власників нерухомого майна, який традиційно становить основу середнього класу в економічно розвинених країнах.

Перетворюючи заощадження населення на іпотечні кредити, банківська система виконує важливу функцію мобілізації розпорошених фінансових ресурсів та їх концентрації для продуктивного використання в економіці. Кошти, що зберігаються на депозитних рахунках громадян, через кредитний механізм трансформуються у фінансування будівельних проектів, створюючи реальні матеріальні цінності та генеруючи економічну активність.

Отже, роль іпотеки у економічному розвитку проявляється у тому, що вона забезпечує доступність житла для населення, стимулює будівельну галузь та суміжні сектори економіки, створює робочі місця у будівництві, виробництві будматеріалів та банківській сфері, залучає довгострокові інвестиції в економіку, підвищує платоспроможний попит на нерухомість, сприяє формуванню середнього класу через накопичення активів, мобілізує заощадження населення в економічний обіг та сприяє розвитку ринку цінних паперів через іпотечні облігації.

1.2. Структура та основні учасники іпотечного ринку

Ефективність іпотечної системи значною мірою залежить від злагодженої взаємодії всіх її учасників та інституційної організації ринку. Розгляд структури іпотечного ринку дозволить визначити значення кожного суб'єкта у процесі іпотечного кредитування.

Залежно від об'єкта кредитування, іпотечний ринок охоплює операції із земельними ділянками, житловими будинками, квартирами, комерційною нерухомістю та об'єктами незавершеного будівництва. Кожен із цих сегментів характеризується специфічними умовами оцінювання застави, особливостями правового регулювання та рівнем ризиків для кредитора (Табл. 1.1).

За суб'єктним складом позичальників розрізняють кредити, що надаються фізичним особам, та кредити для юридичних осіб. Перша категорія традиційно домінує в структурі іпотечного портфеля більшості фінансових установ, тоді як кредитування корпоративного сектору передбачає складніші процедури андерайтингу та вищі вимоги до забезпечення.

З огляду на цільове призначення залучених коштів, виокремлюють кредити на придбання нерухомості, будівництво, ремонт і реконструкцію, а також рефінансування раніше отриманих позик. Найбільшу питому вагу в загальному обсязі іпотечного кредитування займають операції з купівлі

готового житла, водночас фінансування будівельних проектів потребує додаткових механізмів контролю цільового використання коштів.

Беручи до уваги інституційну приналежність кредитора, прийнято розмежовувати банківські та небанківські іпотечні кредити. До другої групи належать позики, що надаються кредитними спілками, іпотечними компаніями та іншими спеціалізованими фінансовими посередниками, які функціонують поза межами банківської системи.

Таблиця 1.1.

Структура іпотечного ринку

Класифікаційна ознака	Види
За об'єктом кредитування	Земельні ділянки, житлові будинки, квартири, комерційна нерухомість, незавершене будівництво
За суб'єктами кредитування	Кредити фізичним особам, кредити юридичним особам
За цільовим призначенням	Кредити на придбання нерухомості, кредити на будівництво, кредити на ремонт та реконструкцію, кредити на рефінансування
За типом кредитора	Банківські іпотечні кредити, небанківські іпотечні кредити
За способом рефінансування	Первинний іпотечний ринок, вторинний іпотечний ринок
За видом процентної ставки	Кредити з фіксованою ставкою, кредити зі змінною ставкою, кредити з комбінованою ставкою
За строком кредитування	Короткострокові (до 5 років), середньострокові (5–10 років), довгострокові (понад 10 років)
За валютою кредитування	Кредити в національній валюті, кредити в іноземній валюті
За способом погашення	Ануїтетні платежі, диференційовані платежі, платежі з відстрочкою

Джерело: складено автором на основі [9, с. 110; 16, с. 105]

За способом рефінансування іпотечних активів ринок поділяється на первинний і вторинний сегменти. На первинному ринку відбувається безпосередня взаємодія між кредитором та позичальником, тоді як вторинний ринок забезпечує обіг іпотечних цінних паперів та уможливорює трансформацію неліквідних кредитних зобов'язань у ліквідні фінансові інструменти.

Щодо виду процентної ставки, застосовуються кредити з фіксованою, змінною та комбінованою ставками. Перший варіант гарантує незмінність платежів протягом усього терміну кредитування, другий передбачає періодичний перегляд ставки залежно від динаміки ринкових індикаторів, а третій поєднує елементи обох підходів шляхом фіксації ставки на початковому етапі з подальшим переходом до плаваючої.

У контексті строковості зобов'язань виділяють короткострокові кредити тривалістю до п'яти років, середньострокові з терміном погашення від п'яти до десяти років та довгострокові, що надаються на період понад десять років. Останній різновид переважає у сфері житлового іпотечного кредитування, оскільки тривалий горизонт погашення дозволяє зменшити боргове навантаження на позичальника.

Виходячи з валюти номінування боргового зобов'язання, розрізняють кредити в національній та іноземній валютах. Надання позик у іноземній валюті генерує додаткові ризики для позичальників, чиї доходи деноміновані в національних грошових одиницях, що зумовлює посилення регуляторних обмежень щодо таких операцій у багатьох юрисдикціях [30, с. 89].

Нарешті, за способом погашення заборгованості застосовуються анuitетні платежі з рівномірним розподілом боргового навантаження, диференційовані платежі зі спадною траєкторією виплат та схеми з відстрочкою погашення основної суми боргу. Вибір конкретного графіка амортизації визначається фінансовими можливостями позичальника, кредитною політикою установи та загальними умовами ринкової кон'юнктури.

Важливими, проте не єдиними, учасниками іпотечного ринку є (Рис. 1.2).

На іпотечному ринку позичальники виступають ключовими суб'єктами, що формують попит на кредитні ресурси. Забезпечуючи пропозицію фінансових ресурсів, кредитори відіграють системоутворюючу роль у функціонуванні іпотечного ринку.

Через механізм сек'юритизації іпотечних активів до ринку залучаються інституційні інвестори. Пенсійні фонди розглядають іпотечні цінні папери як

інструмент довгострокового інвестування з прогнозованою дохідністю та помірним рівнем ризику. Аналогічну стратегію застосовують страхові компанії, для яких придбання таких активів дозволяє збалансувати структуру інвестиційного портфеля. Інвестиційні фонди різних типів також активно оперують на вторинному іпотечному ринку, забезпечуючи його ліквідність.

З метою регулювання та стимулювання іпотечного кредитування держава бере участь у ринкових відносинах через уповноважені інституції. Національним банком України здійснюється монетарне регулювання, встановлюються пруденційні нормативи для кредиторів та контролюється дотримання законодавчих вимог.



Рис.1.2 Основні учасники іпотечного ринку

Джерело: складено автором на основі [25, с. 234; 11, с. 9]

Для визначення ринкової вартості предмета застави залучаються сертифіковані оцінювачі нерухомості. Професійна оцінка здійснюється відповідно до національних стандартів та міжнародної методології, що гарантує об'єктивність результатів.

Посвідчення іпотечних договорів та супровід правочинів щодо відчуження нерухомості належить до компетенції нотаріусів. Цими

посадовими особами перевіряється правовий статус об'єкта, дієздатність сторін, відсутність обтяжень та інших перешкод для укладання угоди. Нотаріальне посвідчення надає договору підвищеної доказової сили та є обов'язковою умовою державної реєстрації обтяження.

Підводячи підсумок, зазначимо, що структуру іпотечного ринку можна розділити за такими критеріями, як об'єкт кредитування, суб'єкти кредитування, цільове призначення, тип кредитора, спосіб рефінансування, вид процентної ставки, строк кредитування, валюта кредитування та спосіб погашення. В якості учасників процесу виділено позичальників (фізичних та юридичних осіб), кредиторів (банки, кредитні спілки, іпотечні компанії), інвесторів (пенсійні фонди, страхові компанії, інвестиційні фонди), державу (НБУ, державні іпотечні установи), страхові компанії, оцінювачів нерухомості, нотаріусів, ріелторів та агентства нерухомості, іпотечних брокерів, рейтингові агентства, а також депозитарії та реєстраторів.

1.3. Механізми іпотечного кредитування

Практична реалізація іпотечних відносин здійснюється через різноманітні механізми та схеми кредитування, що склалися у світовій практиці. Вивчення цих механізмів є важливим для розуміння особливостей надання та обслуговування іпотечних кредитів.

З точки зору макроекономічного погляду механізм іпотечного кредитування спрямований на забезпечення довгострокового фінансування придбання нерухомості через залучення кредитних ресурсів під заставу цього майна. Для банківських установ первинною метою виступає отримання стабільного процентного доходу при мінімізації кредитних ризиків завдяки наявності ліквідного забезпечення. Водночас для позичальників ключовим цільовим орієнтиром є реалізація житлових потреб без необхідності одномоментної акумуляції значних фінансових ресурсів. На рівні національної

економіки даний механізм покликаний стимулювати розвиток будівельної галузі, активізувати інвестиційну діяльність та сприяти формуванню середнього класу як основи соціальної стабільності [40, с. 36].

Ще одним елементом механізму є завдання. Першочерговим завданням є трансформація короткострокових депозитних ресурсів у довгострокові кредитні вкладення з дотриманням принципів ліквідності та платоспроможності фінансових установ. Через впровадження ефективних процедур андерайтингу забезпечується мінімізація ймовірності дефолту позичальників. Формування прозорих умов кредитування сприяє захисту прав споживачів фінансових послуг та підвищенню довіри до іпотечного ринку. Шляхом стандартизації іпотечних продуктів створюються передумови для розвитку вторинного ринку та залучення інституційних інвесторів. Одночасно механізм має забезпечувати баланс інтересів усіх учасників кредитних відносин при дотриманні вимог фінансової стабільності.

До первинних суб'єктів механізму належать кредитори, представлені переважно комерційними банками, спеціалізованими іпотечними установами та кредитними спілками, які безпосередньо надають позикові кошти. Позичальники формують другу групу первинних учасників, виступаючи фізичними або юридичними особами, що отримують кредитні ресурси для придбання об'єктів нерухомості.

Безпосереднім об'єктом механізму іпотечного кредитування виступають кредитні відносини, що виникають між позичальником та кредитором з приводу надання позикових коштів під заставу нерухомого майна [7, с. 271]. Предметом іпотеки можуть бути земельні ділянки, житлові будинки, квартири, нежитлові приміщення, об'єкти незавершеного будівництва, а також майнові права на нерухомість, яка буде збудована в майбутньому. У розширеному розумінні об'єктом охоплюється вся сукупність економічних відносин, пов'язаних із мобілізацією, розподілом та використанням фінансових ресурсів на іпотечному ринку.

Ще одним елементом механізму є принципи. Фундаментальним є принцип забезпеченості, згідно з яким кредит надається виключно під заставу нерухомого майна, вартість якого перевищує суму боргових зобов'язань. Принцип цільового використання передбачає спрямування позикових коштів на чітко визначені цілі, переважно на придбання або будівництво об'єктів нерухомості. На засадах строковості встановлюється фіксований термін повернення кредиту, що зазвичай становить від п'яти до тридцяти років. Відповідно до принципу платності позичальник сплачує винагороду за користування кредитними ресурсами у формі процентів. Принцип поверненості зобов'язує боржника повернути отримані кошти у повному обсязі. За принципом публічності інформація про іпотечне обтяження підлягає державній реєстрації та є загальнодоступною. Реалізація принципу спеціальності вимагає індивідуальної ідентифікації предмета іпотеки з визначенням його характеристик та місцезнаходження.

Частиною механізму є індикатори, які слід застосовувати для відслідковування розвитку ринку. Серед ключових показників ефективності функціонування механізму виокремлюють коефіцієнт співвідношення суми кредиту до вартості застави (LTV), що характеризує рівень забезпеченості позики. Показник боргового навантаження (DTI) відображає частку доходу позичальника, яка спрямовується на обслуговування кредиту.

У процесі функціонування механізму застосовуються декілька груп методів, диференційованих за функціональним призначенням. До методів оцінки кредитоспроможності належать скорингові моделі, аналіз фінансової звітності, верифікація доходів та перевірка кредитної історії позичальника. Методи оцінки нерухомості охоплюють порівняльний (аналогів продажу), дохідний (капіталізації) та витратний підходи до визначення ринкової вартості об'єкта застави. Серед методів управління ризиками виокремлюють диверсифікацію кредитного портфеля, лімітування, резервування, страхування та хеджування. Методи ціноутворення передбачають встановлення процентних ставок на основі вартості залучених ресурсів, операційних витрат,

премії за ризик та цільової маржі прибутковості. Правові методи забезпечують оформлення та реєстрацію іпотечних правовідносин, а також реалізацію процедур звернення стягнення на предмет застави.

Ядром усього механізму є власне алгоритм або порядок оформлення іпотечного кредиту. На початковому етапі потенційний позичальник подає до кредитної установи заявку на отримання іпотечного кредиту разом із пакетом документів, що підтверджують його особу, доходи та зайнятість. Після попереднього розгляду заявки банк здійснює комплексну оцінку кредитоспроможності клієнта, аналізуючи його платоспроможність, кредитну історію та боргове навантаження. Паралельно проводиться юридична експертиза правовстановлюючих документів на об'єкт нерухомості з метою підтвердження права власності продавця та відсутності обтяжень. Незалежна оціночна компанія визначає ринкову вартість предмета іпотеки, що слугує базою для розрахунку максимальної суми кредиту. За результатами андеррайтингу кредитний комітет ухвалює рішення про надання або відмову у кредитуванні. У разі позитивного рішення сторони укладають кредитний договір та договір іпотеки, який підлягає нотаріальному посвідченню. Внесення запису про іпотечне обтяження до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно є обов'язковою умовою набуття іпотекою чинності. Після завершення реєстраційних процедур відбувається видача кредитних коштів, які, як правило, перераховуються безпосередньо продавцю нерухомості. Протягом усього періоду кредитування позичальник здійснює регулярні платежі згідно з графіком погашення, а банк проводить моніторинг виконання зобов'язань та стану заставного майна.

Висновки до розділу 1

Підводячи підсумок, зазначимо, що в процесі вивчення теоретичних засад функціонування іпотечного ринку сформульовано такі висновки:

- розкрито сутність іпотеки та її роль у економічному розвитку. Іпотека є акцесорним речовим правом на нерухоме майно, що встановлюється на забезпечення виконання основного зобов'язання та надає кредитору право переважного задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки у разі невиконання боржником забезпеченого зобов'язання, при цьому право володіння та користування майном зберігається за іпотекодавцем до моменту звернення стягнення. Значення іпотеки для економічного розвитку полягає у тому, що вона залучає довгострокові інвестиції в економіку, створює робочі місця у будівництві, виробництві будматеріалів та банківській сфері тощо;

- охарактеризовано структуру та основних учасників іпотечного ринку. Іпотечний ринок структурно поділяється за такими критеріями, як тип кредитора, валюта кредитування, об'єкт кредитування, спосіб погашення, вид процентної ставки, суб'єкти кредитування, строк кредитування, спосіб рефінансування та цільове призначення. Учасниками процесу виступають кредитори (банки, кредитні спілки, іпотечні компанії), оцінювачі нерухомості, позичальники (фізичні та юридичні особи), іпотечні брокери, держава (НБУ, державні іпотечні установи), рейтингові агентства, інвестори (пенсійні фонди, страхові компанії, інвестиційні фонди), нотаріуси, депозитарії та реєстратори, страхові компанії, а також ріелтори та агентства нерухомості;

- визначено механізми іпотечного кредитування. Механізм іпотечного кредитування являє собою комплексну систему взаємопов'язаних елементів, що включає первинних суб'єктів (кредиторів та позичальників) і вторинних учасників (страхові компанії, оціночні організації, нотаріусів, державних реєстраторів), діяльність яких спрямована на забезпечення довгострокового фінансування придбання нерухомості. Реалізація механізму здійснюється на засадах забезпеченості, строковості, платності, поверненості та публічності

через послідовне виконання етапів кредитування від подання заявки до моніторингу виконання зобов'язань протягом усього періоду, що зазвичай становить від п'яти до тридцяти років.

РОЗДІЛ 2. ОЦІНКА РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО РИНКУ В УКРАЇНІ

2.1. Аналіз розвитку іпотечного кредитування в Україні за останні роки

Після розгляду теоретичних засад іпотечного кредитування доцільно перейти до аналізу практичного стану іпотечного ринку в Україні. Дослідження динаміки та тенденцій розвитку іпотеки дозволить оцінити реальний стан цього сегмента фінансового ринку.

Динаміка валової заборгованості за іпотечними кредитами в банківській системі України протягом 2020–2024 років демонструє складну траєкторію, що відображає вплив макроекономічних шоків та адаптаційні процеси на ринку житлового фінансування. На початку аналізованого періоду спостерігалось поступове скорочення кредитного портфеля з 27,51 млрд грн у січні 2020 року до 23,63 млрд грн у грудні того ж року, що свідчить про завершення циклу погашення кредитів, виданих у попередні періоди, та обмежену активність нового кредитування в умовах пандемічної невизначеності (Рисунок 2.1).

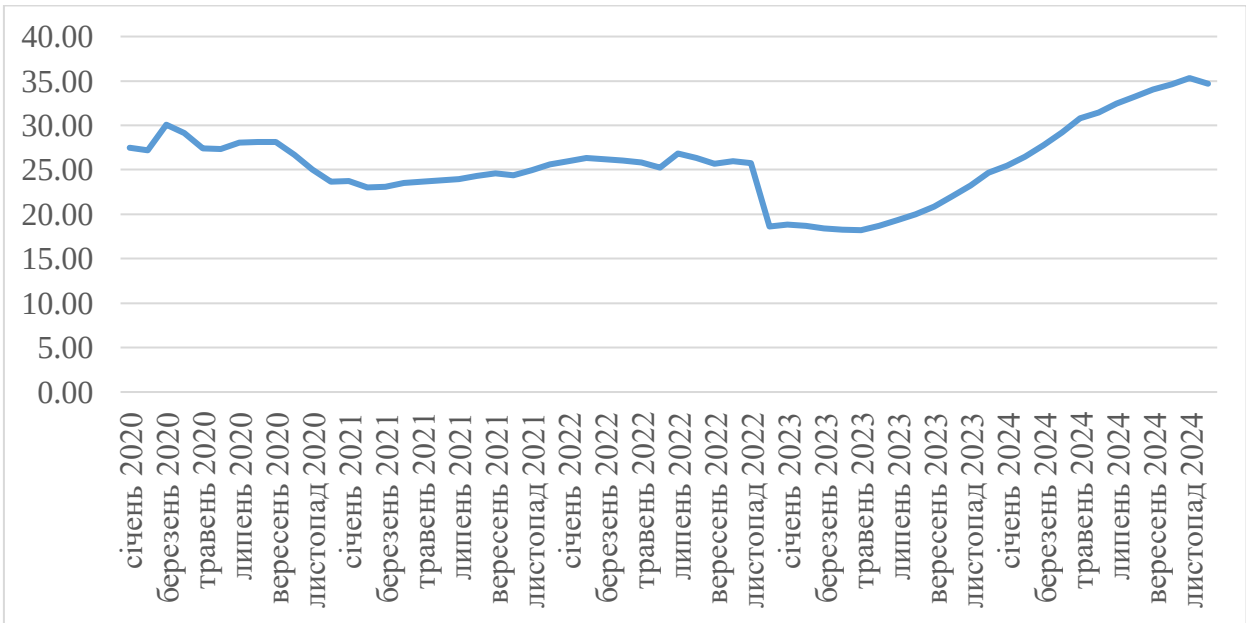


Рис. 2.1 Зміна обсягу валової заборгованості за іпотечними кредитами в банках України в 2020-2024 рр., млрд грн.

Джерело: складено автором на основі [13]

Період 2021 року характеризувався відносною стабілізацією обсягів заборгованості на рівні 23–25 млрд грн із помірним зростанням у другій половині року. Така динаміка пояснюється поступовим відновленням економічної активності та зростанням попиту на житлову нерухомість в умовах низьких реальних процентних ставок. Досягнення показника 25,58 млрд грн станом на грудень 2021 року засвідчило формування передумов для активізації іпотечного ринку.

Початок повномасштабного воєнного конфлікту у лютому 2022 року спричинив структурний злам у функціонуванні іпотечного сегмента. Протягом березня–листопада 2022 року валова заборгованість коливалася в межах 25–27 млрд грн, проте у грудні відбулося різке скорочення до 18,63 млрд грн. Таке падіння на 27,6% за один місяць зумовлене масштабним списанням непрацюючих активів банками та переоцінкою кредитних портфелів в умовах втрати заставного майна на окупованих територіях.

Відновлювальна фаза розпочалася у другій половині 2023 року та набула прискорення протягом 2024 року. Показник валової заборгованості зріс із 18,21 млрд грн у травні 2023 року до 35,33 млрд грн у листопаді 2024 року, що становить збільшення на 94% за вісімнадцять місяців. Основним драйвером такої динаміки стала реалізація державної програми пільгового іпотечного кредитування «ЄОселя», яка суттєво знизила вартість позикових коштів для визначених категорій населення.

Кількість діючих іпотечних договорів з непогашеною заборгованістю демонструє дещо відмінну динаміку порівняно з обсягами кредитування (Рисунок 2.2).

Воєнний період призвів до стійкого скорочення кількості договорів із 41 976 одиниць у лютому 2022 року до 31 492 одиниць у травні 2023 року, що становить зменшення на 25%. Така тенденція пояснюється як фізичним знищенням заставного майна та неможливістю обслуговування кредитів внутрішньо переміщеними особами, так і прискореним погашенням існуючих зобов'язань домогосподарствами в умовах невизначеності.

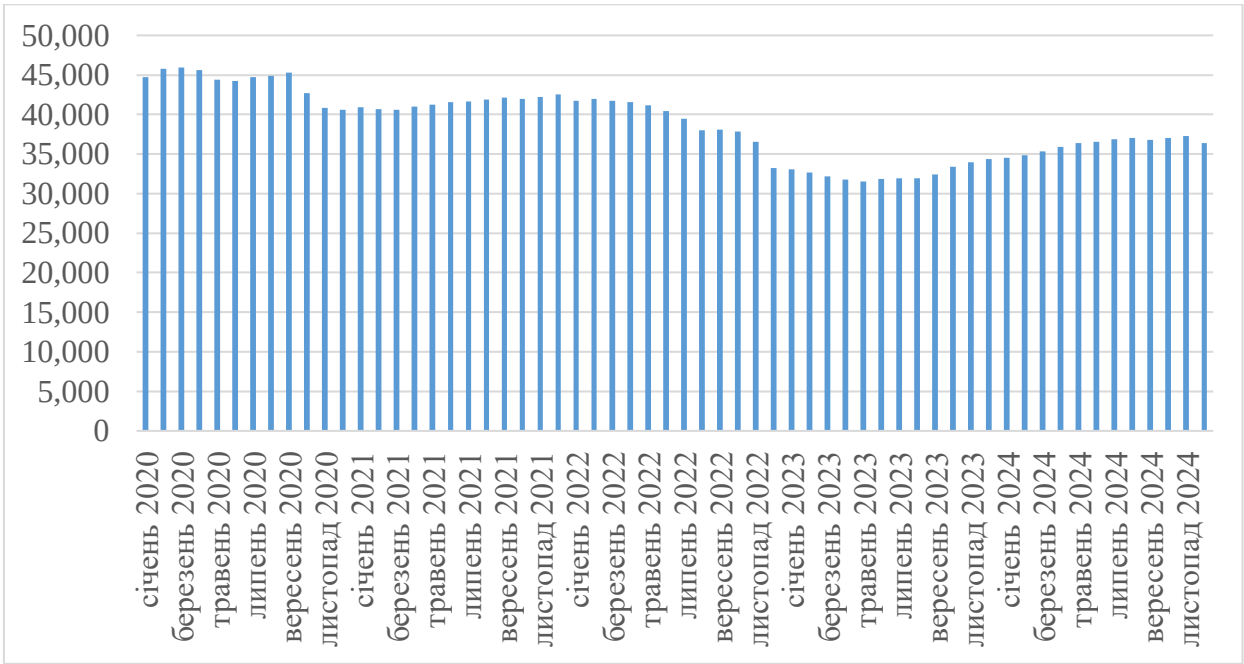


Рис. 2.2 Кількість договорів іпотеки, що видані фізичним особам (за якими станом на кінець періоду існує (існувала) непогашена заборгованість) в Україні в 2020-2024 рр., тис. од.
Джерело: складено автором на основі [13]

Відновлення кількісних показників у 2024 році характеризується поміркованішими темпами порівняно з обсягами заборгованості. Зростання з 34 355 договорів у грудні 2023 року до 37 267 договорів у листопаді 2024 року становить лише 8,5%. Одночасне збільшення валової заборгованості на 43% за аналогічний період вказує на суттєве зростання середнього розміру іпотечного кредиту, що відображає як інфляційне подорожчання житлової нерухомості, так і зміну структури попиту на користь більш дорогих об’єктів.

Якість іпотечного кредитного портфеля українських банків зазнала суттєвих трансформацій протягом аналізованого періоду, відображаючи як успіхи у роботі з проблемною заборгованістю, так і наслідки зовнішніх шоків. На початку 2020 року частка непрацюючих кредитів (NPL) перевищувала 70%, що є надзвичайно високим показником навіть для посткризових банківських систем та свідчить про накопичення токсичних активів з періоду валютної кризи 2014–2015 років (Рисунок 2.3).

Позитивна динаміка якості портфеля відновилася у 2023 році та прискорилося протягом 2024 року. Досягнення рівня 17,40% у листопаді 2024 року означає чотириразове скорочення частки NPL порівняно з довоєнним максимумом. Основним фактором такого покращення виступає інтенсивне нарощування нових кредитів за державними програмами, які характеризуються високою якістю обслуговування завдяки ретельному відбору позичальників та привабливим умовам фінансування.

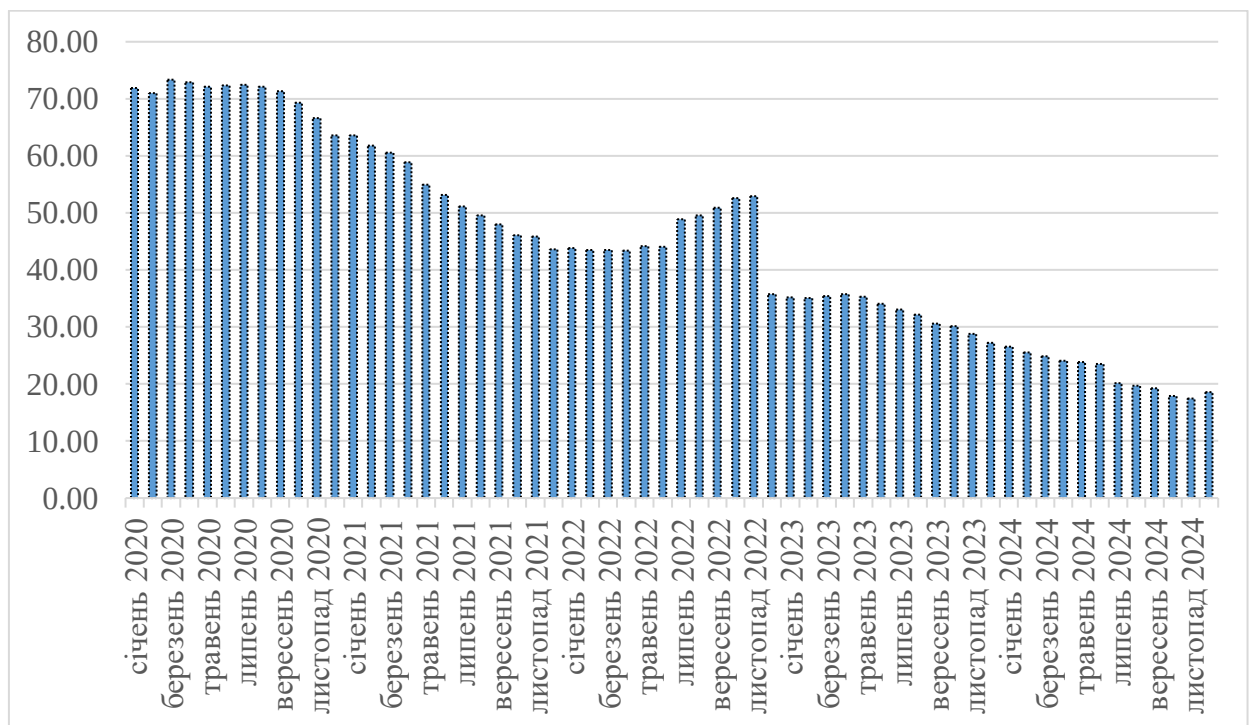


Рис. 2.3 Частка непрацюючих іпотечних кредитів в банках України в 2020-2024 рр., %

Джерело: складено автором на основі [13]

Структурна трансформація іпотечного портфеля за валютою кредитування демонструє послідовну дедоларизацію, що є важливим індикатором зниження системних ризиків банківського сектору. Співвідношення гривневих та валютних кредитів на початку 2020 року становило 36,45% до 63,55% відповідно, що відображало спадщину масового валютного кредитування населення у 2000-х роках (Рисунок 2.4).

Перелом у валютній структурі відбувся у травні 2021 року, коли частка гривневих кредитів вперше перевищила 50%. Поступове погашення старих валютних позик та видача нових кредитів виключно в національній валюті забезпечили досягнення співвідношення 61,68% до 38,32% на кінець 2021 року. Регуляторні обмеження НБУ на валютне кредитування фізичних осіб, запроваджені після кризи 2014–2015 років, виявилися ефективним інструментом зниження валютних ризиків домогосподарств.

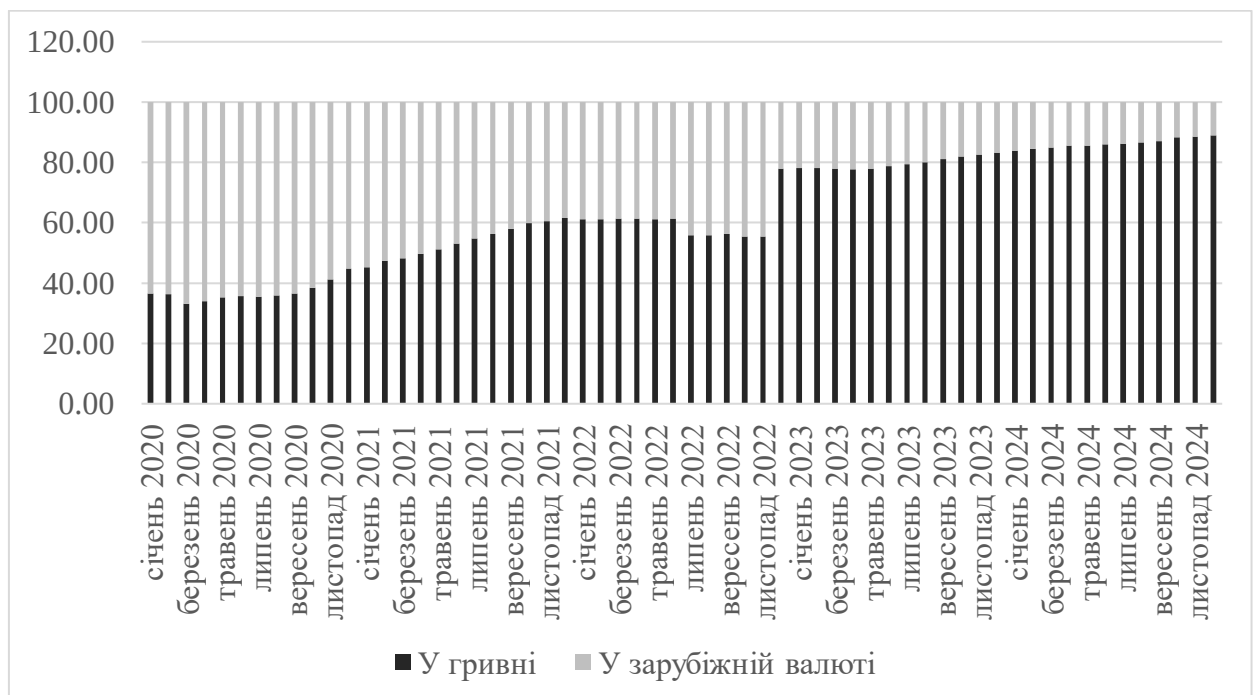


Рис. 2.4 Оцінка структури за іпотечними кредитами в банках України у розрізі валют в 2020-2024 рр., %

Джерело: складено автором на основі [13]

Підводячи підсумок, зазначимо, що іпотечне кредитування в Україні протягом 2020–2024 років пройшло через фазу кризового скорочення та подальшого інтенсивного відновлення, що виявилось у зростанні валової заборгованості з 18,21 млрд грн у травні 2023 року до 35,33 млрд грн у листопаді 2024 року. Якість кредитного портфеля суттєво покращилася завдяки списанню токсичних активів та видачі нових кредитів за державними

програмами, що забезпечило зниження частки проблемних кредитів з 71,84% на початку 2020 року до 17,40% у листопаді 2024 року.

2.2. Оцінка державних програм підтримки іпотеки

Держава активно стимулює іпотечне кредитування через запровадження спеціальних програм підтримки населення. Оцінка їх ефективності є необхідною для визначення їхнього реального впливу на доступність житла для громадян.

Найбільш масштабною та системною є програма «єОселя», що передбачає пільгове іпотечне кредитування під 3% або 7% річних залежно від категорії позичальника. Участь у програмі доступна для військовослужбовців, ветеранів, працівників медичної та освітньої галузей, науковців та деяких інших соціально значущих груп громадян. Максимальний термін кредитування становить 20 років, а придбання житла можливе як на первинному, так і на вторинному ринках нерухомості.

Програма «Доступна іпотека 7%», що функціонувала як загальнодержавна ініціатива раніше, частково інтегрована до «єОселі», що забезпечило консолідацію інструментів державної підтримки.

На регіональному рівні діють програми молодіжного кредитування, орієнтовані на молоді сім'ї та молодих спеціалістів у окремих областях України.

Сформована динаміка програми «єОселя» характеризується стрімким зростанням її популярності серед населення протягом усього періоду функціонування. На початковому етапі у четвертому кварталі 2022 року було видано лише 470 кредитів, тоді як до кінця 2025 року цей показник досяг 21621 одиниці, що свідчить про сорокашестикратне збільшення кумулятивної кількості кредитних договорів за три роки (Рис. 2.5).

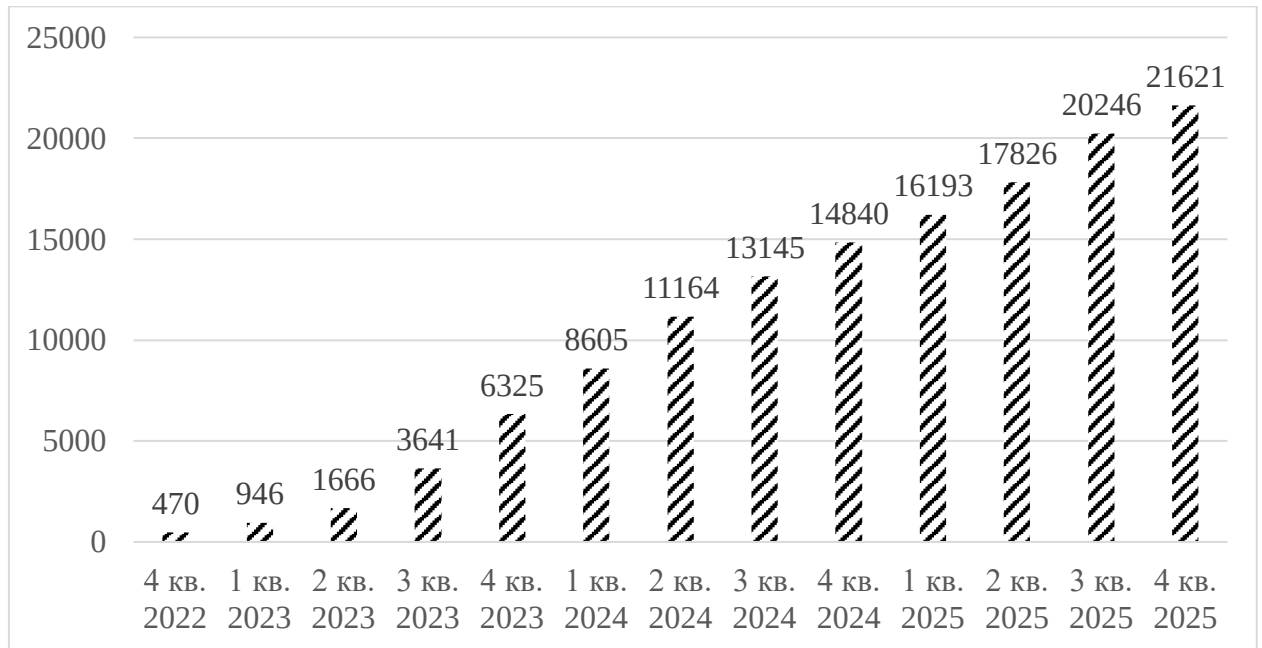


Рис. 2.5 Динаміка кількості кредитів в межах програми «ЄОселя» в 4 кв.
2022-4 кв. 2025 рр., од.

Джерело: складено автором на основі [1]

Найвищі темпи приросту спостерігались на етапі становлення програми у третьому кварталі 2023 року, коли кількість кредитів зросла більш ніж удвічі порівняно з попереднім кварталом. Поступове уповільнення квартальних темпів приросту у 2024–2025 роках є закономірним явищем, характерним для переходу від фази експансії до фази стабільного функціонування програми.

Фінансові обсяги програми демонструють аналогічну висхідну траєкторію. Загальна сума виданих кредитів зросла з 611,5 млн грн у четвертому кварталі 2022 року до 36849 млн грн у четвертому кварталі 2025 року (Рис. 2.6).

Інституційна структура кредитування характеризується домінуванням державних банків, що є логічним наслідком їхньої участі у реалізації державної політики. Лідерство утримує Ощадбанк із 12692 од. виданими кредитами, що становить близько 35% загального портфеля програми (Рис. 2.7).

На другій та третій позиціях знаходяться Приватбанк та Укргазбанк із показниками 9551 од. та 8761 од. кредитів відповідно.

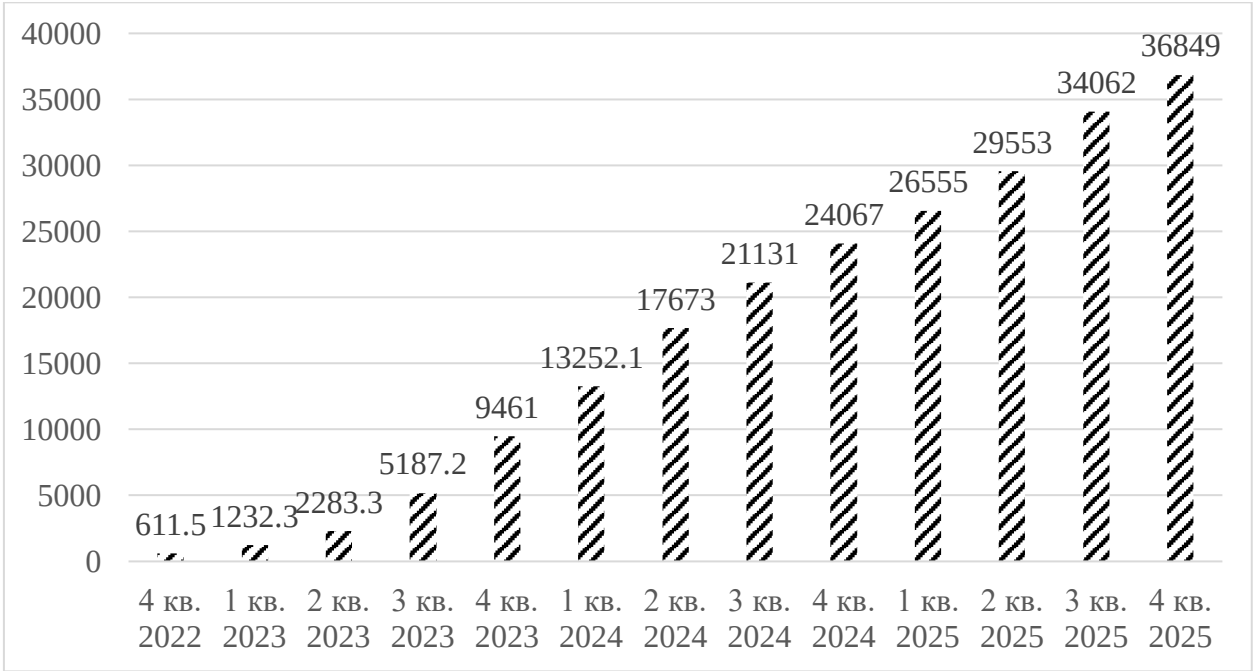


Рис. 2.6 Вартість кредитів в межах програми «ЄОселя» в 4 кв. 2022-4 кв. 2025 рр., млн грн.

Джерело: складено автором на основі [1]

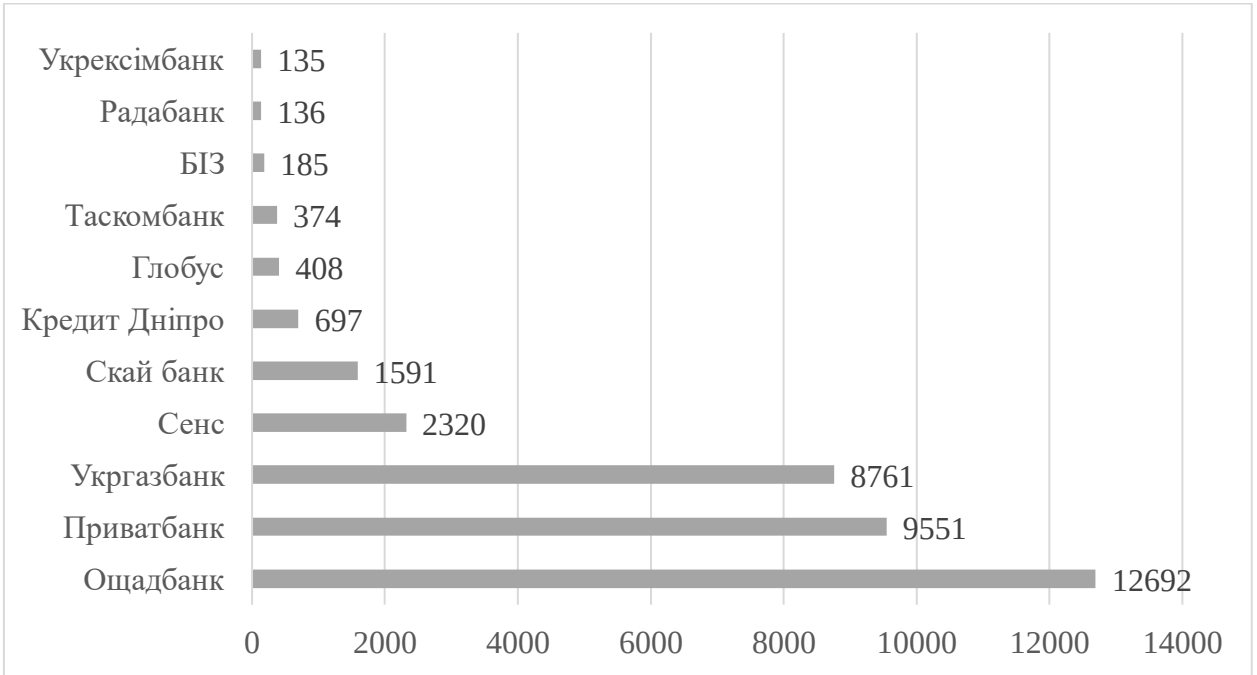


Рис. 2.7 Кількість виданих кредитів в межах програми «ЄОселя» у розрізі банків за 4 кв. 2022-4 кв. 2025 рр., од.

Джерело: складено автором на основі [1]

Сукупна частка трьох провідних установ перевищує 85% ринку пільгової іпотеки, тоді як приватні банки, такі як Сенса Банк та Скай Банк, займають значно скромніші позиції. Така концентрація відображає як більшу готовність державних банків працювати з субсидованими продуктами, так і вищий рівень довіри населення до фінансових установ з державною участю в умовах воєнного часу.

Структура кредитного портфеля за типом нерухомості свідчить про переважання вторинного ринку, на який припадає 12682 кредити, тоді як придбання житла у забудовників та на первинному ринку становить 6812 та 2127 одиниць відповідно (Рис. 2.8).

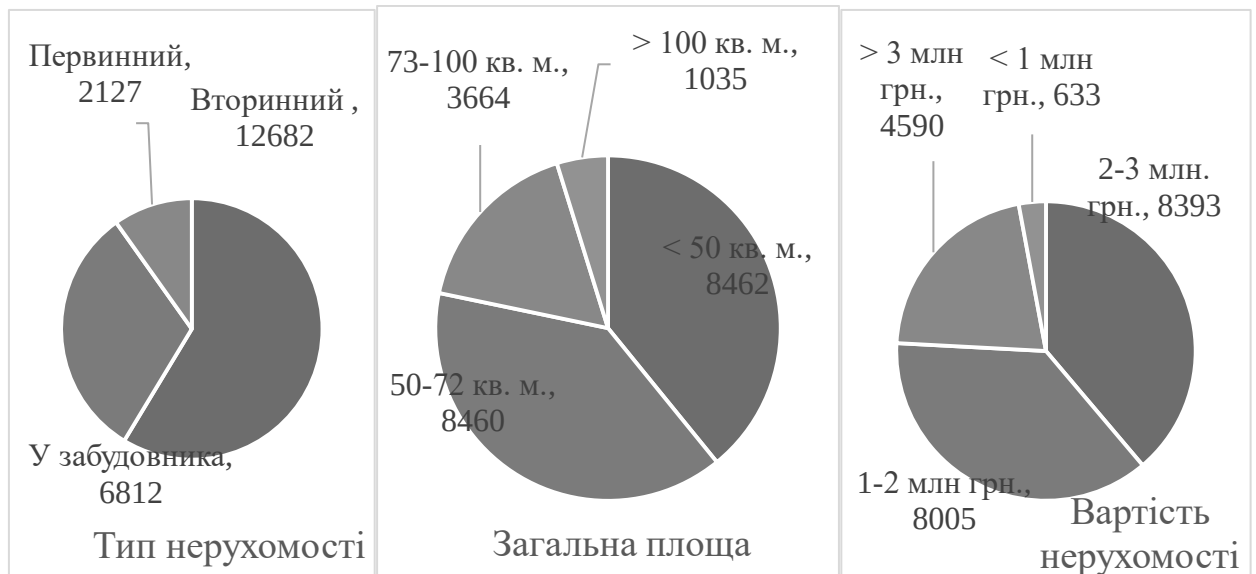


Рис. 2.8 Кількість виданих кредитів у розрізі параметрів нерухомості в межах програми «ЄОселя» за 4 кв. 2022-4 кв. 2025 рр., од.

Джерело: складено автором на основі [1]

Сформувалася концентрація попиту у сегментах до 50 кв. м та 50–72 кв. м, які охоплюють по 8460–8462 од. кредити кожен. Житло площею понад 100 кв. м становить лише 1035 одиниць, що підтверджує соціальну спрямованість програми на задоволення базових житлових потреб, а не на придбання преміального житла. Цінова структура портфеля концентрується у діапазонах 1–2 та 2–3 млн грн із показниками 8005 од. та 8393 од. кредити відповідно, тоді

як сегмент вартістю понад 3 млн грн охоплює 4590 одиниць, а найдешевше житло до 1 млн грн представлене лише 633 кредитами внаслідок обмеженої пропозиції у цьому ціновому сегменті.

Отже, програма «Оселя» продемонструвала значну ефективність як інструмент державної житлової політики, забезпечивши видачу 21621 кредиту на загальну суму 36,8 млрд грн за період з четвертого кварталу 2022 року до кінця 2025 року. Інституційна структура програми характеризується домінуванням державних банків, серед яких Ощадбанк, Приватбанк та Укргазбанк сукупно забезпечують понад 85% кредитного портфеля.

2.3. Ключові проблеми та бар'єри розвитку іпотечного ринку в умовах воєнного стану та післявоєнної відбудови

Воєнна агресія суттєво вплинула на функціонування фінансової системи України та створила нові виклики для іпотечного ринку. Ідентифікація ключових проблем та бар'єрів є необхідною для формування ефективної стратегії відновлення іпотечного кредитування.

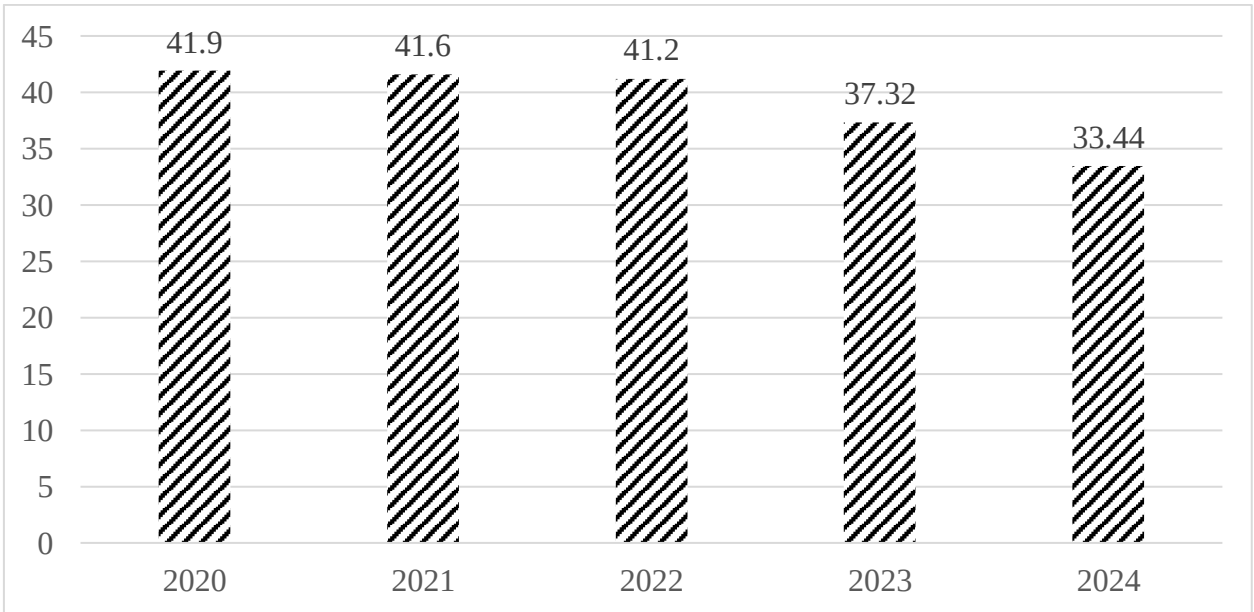


Рис. 2.9 Населення України в 2020-2024 рр., млн осіб.

Джерело: складено автором на основі [38; 36]

Демографічна криза суттєво звужує потенційну базу іпотечних позичальників в Україні. Чисельність населення скоротилася з 41,9 млн осіб у 2020 році до 33,44 млн осіб у 2024 році, що становить зменшення на 20,2% за п'ятирічний період. Найбільш суттєве падіння припало на 2022–2024 роки внаслідок масової вимушеної міграції, спричиненої повномасштабним вторгненням. Втрата майже 8,5 мільйона потенційних учасників ринку житла створює структурний дефіцит попиту на іпотечні кредити та ускладнює відновлення ринку в середньостроковій перспективі (Рис. 2.9).

Монетарна політика Національного банку України в умовах воєнного стану характеризувалася значною волатильністю облікової ставки. Різне підвищення з 9% у 2021 році до 25% у 2022 році було спрямоване на стримування інфляційного тиску та стабілізацію валютного курсу в перші місяці війни. Поступове зниження до 15% у 2023 році та 13,5% у 2024 році свідчить про відносну макроекономічну стабілізацію, проте рівень облікової ставки залишається значно вищим за довоєнні показники. Висока вартість грошових ресурсів транслюється у підвищені процентні ставки за іпотечними кредитами, що робить їх недоступними для більшості домогосподарств (Рис. 2.10).

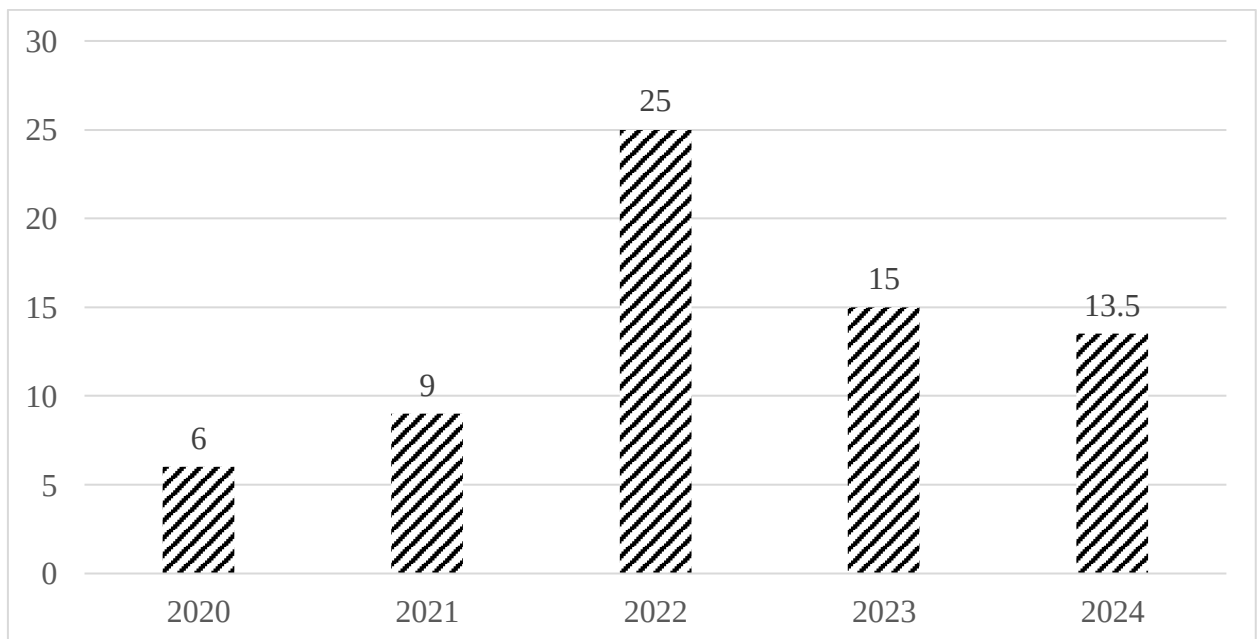


Рис. 2.10 Динаміка облікової ставки в Україні в 2020-2024 рр., %

Джерело: складено автором на основі [24]

Платоспроможність населення демонструє неоднозначну динаміку залежно від валюти вимірювання.

Номінальна середньомісячна заробітна плата у гривневому еквіваленті зросла з 10340 грн у 2020 році до 17487 грн у 2024 році, що формально становить приріст на 69%.

Водночас доларовий еквівалент заробітної плати коливався в діапазоні 365,9–457,8 доларів США, а станом на 2024 рік становив лише 421,4 долара США, що є нижчим за показник 2021 та 2023 років. Реальна купівельна спроможність українських домогосподарств, таким чином, не зазнала суттєвого покращення, що обмежує їхню здатність обслуговувати довгострокові кредитні зобов'язання та формувати первинний внесок для придбання житла (Рис. 2.11).

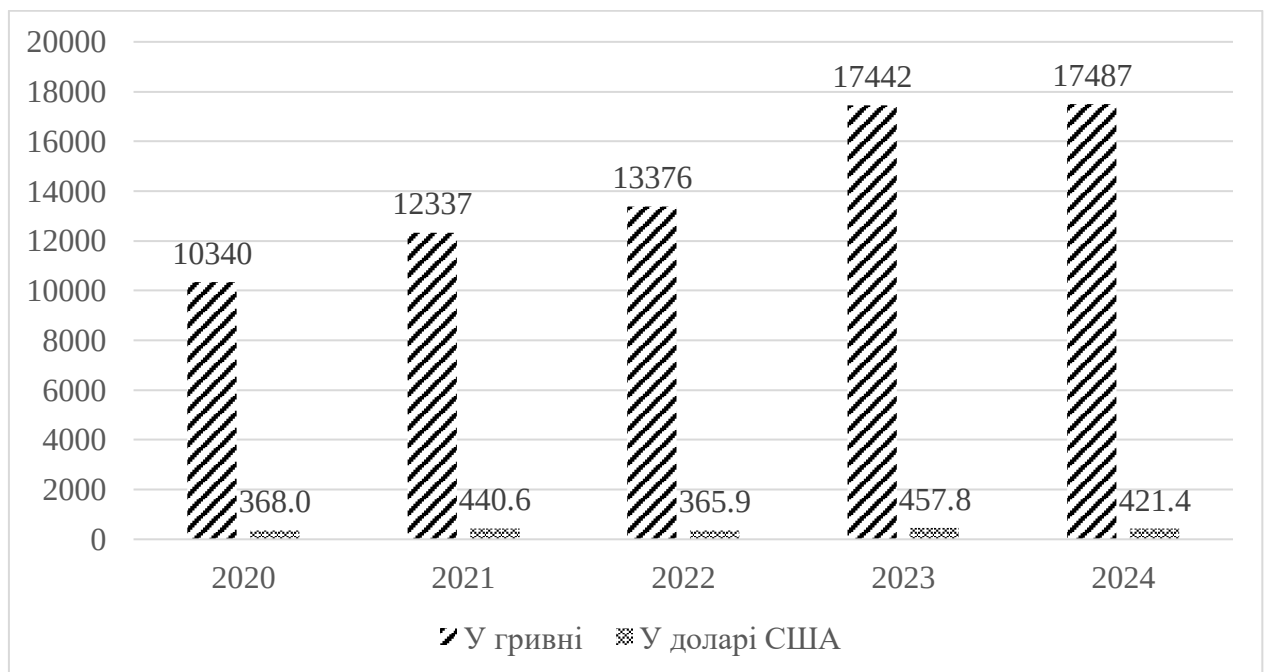


Рис. 2.11 Динаміка середньомісячної заробітної плати в Україні в 2020-2024 рр.

Джерело: складено автором на основі [33; 3; 35; 27; 2; 28; 34; 26]

Загалом наявні проблеми можна систематизувати наступним чином (Рис. 2.11).



Рис. 2.12 Ключові проблеми та бар'єри розвитку іпотечного ринку в умовах воєнного стану та післявоєнної відбудови

Джерело: складено автором

Внаслідок бойових дій значна частина житлового фонду України зазнала руйнувань або пошкоджень різного ступеня тяжкості, що призвело до критичного знецінення заставного майна. Для банківських установ ця ситуація означає різке погіршення якості кредитного портфеля, оскільки вартість забезпечення за діючими іпотечними кредитами впала нижче залишку заборгованості.

Без ефективних механізмів страхування воєнних ризиків іпотечне кредитування перетворюється на надмірно ризиковану операцію для всіх учасників ринку. Традиційні страхові продукти не покривають збитки від військових дій, а спеціалізовані програми воєнного страхування нерухомості перебувають на початковій стадії розвитку або є фінансово недоступними для масового споживача. Банки змушені закладати потенційні втрати від знищення заставного майна безпосередньо у процентну ставку, що додатково підвищує вартість кредиту. Позичальники, своєю чергою, наражаються на ризик втрати

житла при збереженні кредитних зобов'язань, що створює моральну та економічну дилему.

Обмеженість ліквідних ресурсів у банківській системі становить суттєвий бар'єр для розширення іпотечного кредитування. Відплив депозитів на початку повномасштабного вторгнення та подальша невизначеність економічної ситуації змусили банки дотримуватися консервативної політики управління активами. Пріоритет надається короткостроковим та високоліквідним інструментам, тоді як довгострокове іпотечне кредитування потребує стабільної ресурсної бази зі строком погашення, що відповідає терміну іпотечних позик. Державні цінні папери, що пропонують привабливу дохідність при мінімальному ризику, відволікають банківські ресурси від кредитування реального сектору економіки та населення.

Нерозвиненість вторинного іпотечного ринку позбавляє банки можливості рефінансувати видані кредити шляхом їх сек'юритизації. В умовах розвинених фінансових систем іпотечні кредити об'єднуються у пули та трансформуються в цінні папери, що продаються інституційним інвесторам, вивільняючи капітал банків для нового кредитування.

Висновок до розділу 2

Підводячи підсумок, зазначимо, що в процесі оцінки розвитку іпотечного ринку в Україні визначено такі аспекти:

- ринок іпотечного кредитування України продемонстрував значну стійкість, відновивши обсяги валової заборгованості до 35,33 млрд грн у листопаді 2024 року після падіння до 18,21 млрд грн у травні 2023 року внаслідок воєнних шоків. Частка непрацюючих кредитів скоротилася більш ніж учетверо порівняно з довоєнним рівнем, знизившись із 71,84% у січні 2020 року до 17,40% у листопаді 2024 року, що свідчить про оздоровлення кредитного портфеля банківської системи;

- здійснено оцінку державних програм підтримки іпотеки. За три роки функціонування програма «ЄОселя» досягла масштабу 21621 кредиту із сукупним фінансуванням 36,8 млрд грн, що свідчить про її перетворення на ключовий механізм державної підтримки іпотечного кредитування в Україні. Реалізація програми здійснюється переважно через державні банківські установи, де трійка лідерів — Ощадбанк (12692 кредити), Приватбанк (9551) та Укргазбанк (8761) — акумулює більшу частину портфеля. Параметри придбаного житла — домінування вторинного ринку, площа переважно до 72 кв. м та вартість у межах 1–3 млн грн — засвідчують орієнтацію програми на задоволення базових житлових потреб населення;

- виділено ключові проблеми та бар'єри розвитку іпотечного ринку в умовах воєнного стану та післявоєнної відбудови. Іпотечний ринок України в умовах воєнного стану зіштовхується з комплексом взаємопов'язаних бар'єрів, що охоплюють демографічну кризу зі скороченням населення на 20,2% за період 2020–2024 років, жорстку монетарну політику з обліковою ставкою на рівні 13,5% та стагнацію реальних доходів населення із середньою заробітною платою 421,4 долара США. Структурні проблеми ринку включають знецінення заставного майна, відсутність механізмів страхування воєнних ризиків, обмежену ліквідність банківської системи.

РОЗДІЛ 3. ШЛЯХИ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО РИНКУ В УКРАЇНІ

3.1. Механізми удосконалення інституційної та правової інфраструктури іпотечного ринку

На основі сукупності виявлених проблем доцільно запропонувати заходи, що дозволять послабити вплив негативних факторів та інтенсифікувати розвиток іпотечного ринку.

Першочергового значення набуває розробка та прийняття єдиного кодифікованого законодавства про іпотеку. На сьогодні регулювання іпотечних відносин здійснюється численними нормативно-правовими актами, що нерідко містять суперечливі положення та створюють правову невизначеність для учасників ринку. Шляхом систематизації та уніфікації законодавчих норм у межах єдиного кодексу можна досягти усунення правових колізій, що суттєво спростить правозастосовну практику та підвищить рівень правової захищеності як кредиторів, так і позичальників. Реалізація цього напрямку покладається на Верховну Раду України як законодавчий орган та Міністерство юстиції, яке має забезпечити належну юридичну експертизу та техніко-юридичне опрацювання відповідних законопроектів (Табл. 3.1).

Паралельно із внутрішньою кодифікацією постає потреба у гармонізації національного законодавства з європейськими стандартами регулювання іпотечних відносин. Оскільки Україна перебуває на шляху європейської інтеграції, імплементація директив Європейського Союзу у сфері іпотечного кредитування створить передумови для повноцінного входження до європейського фінансового простору. Завдяки такій адаптації відкриваються можливості для залучення іноземного капіталу, адже міжнародні інвестори надають перевагу юрисдикціям із зрозумілим та передбачуваним правовим режимом. Координацію цієї роботи мають здійснювати Кабінет Міністрів

України, Національний банк України та Міністерство фінансів у межах їхніх повноважень.

Таблиця 3.1.

Напрямки удосконалення інституційної та правової інфраструктури
іпотечного ринку

Напрямок удосконалення	Очікуваний результат	Відповідальні органи
Розробка та прийняття єдиного кодифікованого законодавства про іпотеку	Усунення правових колізій, підвищення правової визначеності, спрощення правозастосування	Верховна Рада, Міністерство юстиції
Гармонізація національного законодавства з європейськими стандартами	Інтеграція до європейського фінансового простору, залучення іноземних інвестицій	Кабінет Міністрів, НБУ, Міністерство фінансів
Створення єдиного державного реєстру іпотек з електронним доступом	Прозорість ринку, зниження ризиків подвійної застави, прискорення перевірки обтяжень	Міністерство юстиції, Мін'юст
Спрощення процедур реєстрації іпотечних прав	Скорочення часу та витрат на оформлення, підвищення доступності іпотеки	Міністерство юстиції, нотаріат
Удосконалення механізмів примусового стягнення заставленого майна	Підвищення дисципліни позичальників, зниження кредитних ризиків банків	Міністерство юстиції, судова система, виконавча служба
Розвиток інституту іпотечних брокерів та їх ліцензування	Підвищення якості консультування, захист споживачів від недобросовісних посередників	НБУ, НКЦПФР
Посилення захисту прав кредиторів та позичальників	Збалансування інтересів сторін, зростання довіри до ринку	Верховна Рада, НБУ, Міністерство юстиції
Розвиток системи страхування іпотечних ризиків	Зниження втрат при дефолтах, розширення кредитування ризикових категорій	НБУ, Нацкомфінпослуг
Розвиток інфраструктури сек'юритизації іпотечних активів	Залучення додаткових ресурсів, підвищення ліквідності банків	НБУ, НКЦПФР, Міністерство фінансів
Створення державних гарантійних фондів для іпотечного кредитування	Розширення доступу до іпотеки для соціально вразливих груп	Кабінет Міністрів, Міністерство фінансів
Удосконалення процедур банкрутства та реструктуризації іпотечних боргів	Збереження платоспроможності позичальників, зменшення обсягу проблемних кредитів	Міністерство юстиції, НБУ, судова система

Джерело: запропоновано автором

З метою забезпечення прозорості іпотечного ринку необхідним є створення єдиного державного реєстру іпотек із повнофункціональним електронним доступом. Наразі фрагментарність інформаційних баз даних ускладнює перевірку наявності обтяжень на об'єкти нерухомості, що генерує ризики подвійної застави та збільшує транзакційні витрати учасників ринку.

Не менш вагомим напрямком інституційного вдосконалення виступає спрощення процедур реєстрації іпотечних прав. Через надмірну бюрократизацію та тривалість реєстраційних процедур значно зростають часові та фінансові витрати на оформлення іпотечних договорів, що негативно позначається на доступності іпотечного кредитування для широких верств населення. Шляхом оптимізації адміністративних процедур, запровадження електронного документообігу та скорочення кількості необхідних дозвільних документів можна досягти істотного зниження бар'єрів входу на іпотечний ринок.

Серед чинників, що визначають ефективність функціонування іпотечного ринку, особливе місце посідає удосконалення механізмів примусового стягнення заставленого майна. В умовах, коли процедури звернення стягнення на предмет іпотеки характеризуються надмірною тривалістю та процесуальною складністю, кредитори позбавляються дієвого інструменту захисту своїх майнових інтересів. Внаслідок цього банківські установи змушені закладати підвищені ризикові премії у вартість іпотечних кредитів, що негативно відображається на їхній доступності для потенційних позичальників.

Водночас якісний розвиток іпотечного ринку неможливий без формування повноцінного інституту іпотечних брокерів та запровадження їх обов'язкового ліцензування. На сучасному етапі посередницька діяльність у сфері іпотечного кредитування залишається недостатньо врегульованою, що створює передумови для зловживань з боку недобросовісних учасників ринку. Через запровадження чітких кваліфікаційних вимог та механізмів державного нагляду за діяльністю іпотечних брокерів досягається подвійна мета: з одного

боку, підвищується якість консультаційних послуг для споживачів, а з іншого — забезпечується їхній захист від маніпулятивних практик та введення в оману. Регуляторні повноваження у цій сфері доцільно розподілити між Національним банком України та Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку відповідно до їхньої компетенції.

З огляду на необхідність формування збалансованого правового середовища, актуальним залишається питання посилення захисту прав як кредиторів, так і позичальників. Лише за умови досягнення оптимального балансу інтересів створюються передумови для сталого зростання іпотечного ринку та підвищення його інвестиційної привабливості.

Поряд із правовими механізмами захисту важливу роль у забезпеченні стабільності іпотечного ринку відіграє розвиток системи страхування іпотечних ризиків. Оскільки іпотечне кредитування за своєю природою пов'язане із значними ризиками, кредитним, ринковим, операційним, наявність ефективних страхових інструментів дозволяє перерозподілити ці ризики між учасниками ринку та спеціалізованими страховими інституціями.

Принципово важливим напрямком модернізації інституційної інфраструктури іпотечного ринку є розвиток механізмів сек'юритизації іпотечних активів. Через трансформацію неліквідних іпотечних кредитів у обігові цінні папери банківські установи отримують можливість вивільнити капітал, що раніше був заблокований у довгострокових активах, та спрямувати його на видачу нових кредитів.

З метою забезпечення соціальної спрямованості житлової політики держави нагальною є потреба у створенні державних гарантійних фондів для іпотечного кредитування. За відсутності таких інституцій соціально вразливі категорії населення, молоді сім'ї, внутрішньо переміщені особи, працівники бюджетної сфери, фактично позбавлені можливості скористатися іпотечними програмами через неспроможність виконати стандартні вимоги банків щодо першого внеску та підтвердження доходів.

Отже, запропоновано такі напрямки удосконалення механізму інституційної та правової інфраструктури іпотечного ринку, як розробка та прийняття єдиного кодифікованого законодавства про іпотеку, гармонізація національного законодавства з європейськими стандартами, створення єдиного державного реєстру іпотек з електронним доступом, спрощення процедур реєстрації іпотечних прав, удосконалення механізмів примусового стягнення заставленого майна, розвиток інституту іпотечних брокерів та їх ліцензування, посилення захисту прав кредиторів та позичальників, розвиток системи страхування іпотечних ризиків, розвиток інфраструктури сек'юритизації іпотечних активів, створення державних гарантійних фондів для іпотечного кредитування, а також удосконалення процедур банкрутства та реструктуризації іпотечних боргів.

3.2 Стратегічні напрями стимулювання іпотечного кредитування та інтеграції України у світовий фінансовий простір

Перспективи розвитку іпотечного ринку України тісно пов'язані з процесами європейської інтеграції та залученням міжнародних фінансових ресурсів. Визначення стратегічних напрямів розвитку дозволить сформувати комплексне бачення майбутнього іпотечної системи країни (Табл. 3.2).

Для забезпечення сталого розвитку іпотечного ринку в Україні першочергового значення набуває зниження облікової ставки Національного банку України в поєднанні зі стабілізацією макроекономічної ситуації в державі. Облікова ставка центрального банку є базовим орієнтиром для формування вартості кредитних ресурсів у всій банківській системі, оскільки саме за цією ставкою комерційні банки залучають рефінансування від регулятора. Коли він утримує високу облікову ставку для стримування інфляційних процесів, банківські установи змушені закладати відповідну премію у вартість іпотечних продуктів, що робить їх недоступними для

переважної більшості населення. Водночас поступове зниження облікової ставки в умовах макроекономічної стабільності створює передумови для здешевлення кредитних ресурсів по всьому ланцюгу фінансового посередництва.

Таблиця 3.2.

Стратегічні напрями стимулювання іпотечного кредитування та
інтеграції України у світовий фінансовий простір

Заходи стимулювання	Очікуваний ефект	Термін реалізації
Зниження облікової ставки НБУ та стабілізація макроекономічної ситуації	Зменшення вартості іпотечних кредитів, підвищення доступності житла для населення	Середньостроковий (2-3 роки)
Залучення довгострокових фінансових ресурсів від пенсійних фондів та страхових компаній	Збільшення обсягів кредитування, подовження термінів іпотеки, зниження відсоткових ставок	Середньостроковий (3-5 років)
Впровадження механізмів рефінансування іпотечних кредитів	Підвищення ліквідності банків, розширення кредитного портфеля	Короткостроковий (1-2 роки)
Запровадження податкових пільг для іпотечних позичальників	Зростання попиту на іпотеку, підтримка молодих сімей та вразливих верств населення	Короткостроковий (до 1 року)
Створення вторинного ринку іпотечних кредитів	Залучення інституційних інвесторів, підвищення конкуренції, зниження ризиків банків	Довгостроковий (5-7 років)
Розвиток співпраці з МВФ, Світовим банком, ЄБРР для залучення додаткових фінансових ресурсів	Доступ до пільгового фінансування, технічна допомога, зміцнення довіри інвесторів	Середньостроковий (2-4 роки)
Цифрова трансформація фінансового сектору за європейськими стандартами	Спрощення процедур оформлення, зниження операційних витрат, підвищення прозорості	Середньостроковий (3-5 років)
Лібералізація валютного регулювання та руху капіталу	Залучення іноземних інвестицій, інтеграція у світовий фінансовий простір	Довгостроковий (5-10 років)

Джерело: запропоновано автором

Реалізація цього заходу дозволить суттєво зменшити вартість іпотечних кредитів, що, своєю чергою, підвищить доступність житла для широких верств населення. Крім того, стабілізація валютного курсу та зниження інфляційних

очікувань сприятимуть формуванню довгострокового горизонту планування як для кредиторів, так і для позичальників, що є важливим для іпотечного ринку з огляду на тривалі терміни погашення зобов'язань. Очікується, що протягом середньострокового періоду тривалістю два-три роки відбудеться поступова нормалізація кредитних умов, внаслідок чого іпотечне кредитування стане реальним інструментом вирішення житлової проблеми для значно більшої кількості домогосподарств.

Також необхідно звернути увагу на інституційних інвесторів, зокрема пенсійні фонди та страхові компанії. На відміну від депозитної бази комерційних банків, яка переважно формується короткостроковими вкладками населення терміном до одного року, пенсійні фонди та страхові компанії акумулюють ресурси на значно триваліші періоди, що відповідає природі їхніх зобов'язань перед клієнтами. Завдяки акумуляції значних обсягів капіталу ці фінансові установи здатні забезпечити банківську систему необхідними ресурсами для розширення іпотечних програм без ризику виникнення розриву ліквідності між термінами залучення та розміщення коштів. Інвестування пенсійних активів в іпотечні цінні папери або прямі кредитні портфелі дозволяє досягти диверсифікації інвестиційного портфеля та забезпечити стабільну прибутковість, що перевищує дохідність державних облігацій.

Не менш актуальним залишається впровадження механізмів рефінансування іпотечних кредитів, що має бути реалізовано в короткостроковій перспективі протягом одного-двох років. Сутність рефінансування полягає у створенні вторинного ринку іпотечних активів, на якому банки можуть продавати сформовані кредитні портфелі спеціалізованим фінансовим установам або трансформувати їх у цінні папери, забезпечені іпотекою. Через застосування інструментів сек'юритизації іпотечних активів банківські установи отримують можливість підвищити власну ліквідність та вивільнити ресурси для формування нових кредитних портфелів, не очікуючи повного погашення раніше виданих кредитів.

Протягом найближчого року доцільним є запровадження податкових пільг для іпотечних позичальників як інструменту прямого стимулювання попиту на іпотечні кредити. Фіскальні стимули можуть реалізовуватися через різноманітні механізми, серед яких найбільш поширеними у світовій практиці є податкова знижка на суму сплачених відсотків за іпотечним кредитом, звільнення від оподаткування доходів, спрямованих на погашення основної суми боргу, а також зменшення ставки податку на нерухомість для осіб, які придбали житло в кредит. Надання можливості включати відсоткові платежі до податкової знижки фактично означає, що держава компенсує частину витрат позичальника на обслуговування кредиту, зменшуючи його ефективну вартість.

У довгостроковій перспективі, що охоплює період від п'яти до семи років, важливим завданням постає створення повноцінного вторинного ринку іпотечних кредитів як системного елемента фінансової інфраструктури держави. На відміну від первинного ринку, де відбувається безпосередня взаємодія між банком-кредитором та позичальником, вторинний ринок забезпечує обіг уже сформованих іпотечних активів між фінансовими установами та інвесторами. Формування такого ринку потребує створення розгалуженої інституційної архітектури, що включає спеціалізовані іпотечні агентства, депозитарні установи для обліку іпотечних цінних паперів, рейтингові агентства для оцінки кредитної якості іпотечних портфелів, а також торговельні майданчики для забезпечення ліквідності вторинного обігу.

Поряд із розбудовою внутрішньої фінансової інфраструктури суттєвого значення набуває розвиток співпраці з провідними міжнародними фінансовими організаціями, зокрема Міжнародним валютним фондом, Групою Світового банку та Європейським банком реконструкції та розвитку. Ці інституції володіють унікальними можливостями надання фінансових ресурсів на умовах, значно вигідніших порівняно з ринковими, що пояснюється їхнім некомерційним статусом та орієнтацією на підтримку економічного розвитку країн-членів. Кредитні лінії від міжнародних

фінансових організацій характеризуються низькими відсотковими ставками, тривалими термінами погашення та наявністю пільгових періодів, протягом яких позичальник звільняється від сплати основної суми боргу.

Висновки до розділу 3

Підводячи підсумок, зазначимо, що в процесі обґрунтування шляхів розвитку іпотечного ринку в Україні сформульовано такі рекомендації:

- запропоновано механізми удосконалення інституційної та правової інфраструктури іпотечного ринку. До основних напрямків удосконалення механізму інституційної та правової інфраструктури іпотечного ринку віднесено створення єдиного державного реєстру іпотек з електронним доступом, розвиток системи страхування іпотечних ризиків, гармонізацію національного законодавства з європейськими стандартами, удосконалення механізмів примусового стягнення заставленого майна, створення державних гарантійних фондів для іпотечного кредитування, розробку та прийняття єдиного кодифікованого законодавства про іпотеку, посилення захисту прав кредиторів та позичальників, спрощення процедур реєстрації іпотечних прав, розвиток інституту іпотечних брокерів та їх ліцензування, удосконалення процедур банкрутства та реструктуризації іпотечних боргів, а також розвиток інфраструктури сек'юритизації іпотечних активів;

- серед стратегічних напрямів стимулювання іпотечного кредитування та інтеграції України у світовий фінансовий простір запропоновано зниження облікової ставки НБУ та стабілізацію макроекономічної ситуації, залучення довгострокових фінансових ресурсів від пенсійних фондів та страхових компаній, впровадження механізмів рефінансування іпотечних кредитів, запровадження податкових пільг для іпотечних позичальників, створення вторинного ринку іпотечних кредитів, розвиток співпраці з МВФ, Світовим банком та ЄБРР для залучення додаткових фінансових ресурсів, цифрову

трансформацію фінансового сектору за європейськими стандартами, а також лібералізацію валютного регулювання та руху капіталу.

ВИСНОВКИ

В процесі вивчення теоретичних та практичних аспектів розвитку іпотечного ринку в Україні, його сучасних тенденцій та перспектив сформульовано такі висновки та рекомендації:

1. Розкрито сутність іпотеки та її роль у економічному розвитку. Іпотека є акцесорним речовим правом на нерухоме майно, що встановлюється на забезпечення виконання основного зобов'язання та надає кредитору право переважного задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки у разі невиконання боржником забезпеченого зобов'язання, при цьому право володіння та користування майном зберігається за іпотекодавцем до моменту звернення стягнення. Іпотека відіграє важливу роль в економічному розвитку, оскільки вона мобілізує заощадження населення в економічний обіг, підвищує платоспроможний попит на нерухомість, сприяє розвитку ринку цінних паперів через іпотечні облігації тощо.

2. Охарактеризовано структуру та основних учасників іпотечного ринку. Критеріями поділу структури іпотечного ринку є спосіб рефінансування, строк кредитування, валюта кредитування, цільове призначення, суб'єкти кредитування, спосіб погашення, тип кредитора, об'єкт кредитування та вид процентної ставки. До учасників процесу належать інвестори (пенсійні фонди, страхові компанії, інвестиційні фонди), нотаріуси, держава (НБУ, державні іпотечні установи), ріелтори та агентства нерухомості, депозитарії та реєстратори, позичальники (фізичні та юридичні особи), страхові компанії, рейтингові агентства, оцінювачі нерухомості, іпотечні брокери, а також кредитори (банки, кредитні спілки, іпотечні компанії).

3. Систематизовано механізми іпотечного кредитування. Функціонування механізму іпотечного кредитування забезпечується взаємодією множини суб'єктів — банківських установ, позичальників, страховиків, оцінювачів та реєстраторів — з метою трансформації короткострокових депозитних ресурсів у довгострокові кредитні вкладення під

заставу нерухомого майна. Практична реалізація відбувається через багатоетапний процес оформлення кредиту з дотриманням фундаментальних принципів іпотечного кредитування, при цьому стандартний термін погашення зобов'язань коливається в межах від п'яти до тридцяти років.

4. Проаналізовано розвиток іпотечного кредитування в Україні за останні роки. Проявився циклічний характер розвитку іпотечного кредитування в Україні з кризовим падінням валової заборгованості до 18,21 млрд грн у травні 2023 року та її подальшим відновленням до 35,33 млрд грн у листопаді 2024 року завдяки державним програмам підтримки. Показник частки непрацюючих кредитів знизився з 71,84% до 17,40% протягом 2020–2024 років, що відображає ефективність політики банків щодо роботи з проблемними активами та покращення якості нового кредитування.

5. Здійснено оцінку державних програм підтримки іпотеки. Кумулятивне зростання кількості кредитів з 470 до 21621 одиниці та обсягів фінансування з 611,5 млн грн до 36,8 млрд грн протягом 2022–2025 років демонструє успішну імплементацію програми «єОселя» як системного інструменту державної житлової політики. Концентрація кредитної діяльності у державних банках, насамперед Ощадбанку, Приватбанку та Укргазбанку, які сумарно видали понад 30 тис. кредитів, відображає провідну роль державного банківського сектору у реалізації соціальних програм.

6. Виділено ключові проблеми та бар'єри розвитку іпотечного ринку в умовах воєнного стану та післявоєнної відбудови. Функціонування іпотечного ринку України суттєво ускладнюється внаслідок втрати 8,5 мільйона потенційних позичальників через міграційні процеси, високої вартості кредитних ресурсів при обліковій ставці 13,5% та обмеженої платоспроможності домогосподарств із середнім доходом на рівні 17487 гривень. Системні бар'єри розвитку ринку формуються через руйнування житлового фонду, неможливість застрахувати воєнні ризики, дефіцит довгострокового фінансування та інші проблеми.

7. Запропоновано механізми удосконалення інституційної та правової інфраструктури іпотечного ринку. Визначено такі пріоритетні напрямки удосконалення механізму інституційної та правової інфраструктури іпотечного ринку, як посилення захисту прав кредиторів та позичальників, удосконалення процедур банкрутства та реструктуризації іпотечних боргів, розвиток інституту іпотечних брокерів та їх ліцензування, розробка та прийняття єдиного кодифікованого законодавства про іпотеку, розвиток інфраструктури сек'юритизації іпотечних активів, спрощення процедур реєстрації іпотечних прав, створення єдиного державного реєстру іпотек з електронним доступом, розвиток системи страхування іпотечних ризиків, гармонізація національного законодавства з європейськими стандартами, удосконалення механізмів примусового стягнення заставленого майна, а також створення державних гарантійних фондів для іпотечного кредитування.

8. Визначено стратегічні напрями стимулювання іпотечного кредитування та інтеграції України у світовий фінансовий простір, а саме створення вторинного ринку іпотечних кредитів, цифрову трансформацію фінансового сектору за європейськими стандартами, зниження облікової ставки НБУ та стабілізацію макроекономічної ситуації, запровадження податкових пільг для іпотечних позичальників, лібералізацію валютного регулювання та руху капіталу, залучення довгострокових фінансових ресурсів від пенсійних фондів та страхових компаній, впровадження механізмів рефінансування іпотечних кредитів, а також розвиток співпраці з МВФ, Світовим банком та ЄБРР для залучення додаткових фінансових ресурсів.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Аналітика по програмі «Оселя < Укрфінжитло. URL: <https://ukrfinzhytlo.in.ua/analytyka/> (дата перегляду: 27.11.2025).
2. 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: 27.11.2025).
3. 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: 27.11.2025).
4. 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.
5. 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.
6. Гурай Н., Тимчак М. Роль та необхідність іпотечного кредитування в сучасних умовах розвитку фінансової системи України. *Виклики глобалізації та регіональні аспекти*. 2024. 107 с.
7. Дирда А. М., Вергелюк Ю. Ю. Проблематика банківського іпотечного кредитування в умовах війни. *Економіка відновлення міст*. 2023. С. 271-274.
8. «Оселя. URL: <https://eoselia.diia.gov.ua/> (дата перегляду: 27.11.2025).
9. Жарікова О. Б., Пащенко О. В., Гребенюк Т. А. Ринок іпотечної нерухомості: кредитування домогосподарств комерційними банками України під час воєнного стану. *Економіка і управління бізнесом*. 2024. 110 с.

10. Закон України «Про іпотеку» від 05.06.2003 № 898-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text> (дата перегляду: 27.11.2025).
11. 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.
12. Іпотека не лише у «Оселі». Держава запускає велику реформу кредитування житла. Коли воно стане доступним?. URL: <https://forbes.ua/money/ipoteka-dlya-vsikh-derzhava-zapuskae-veliku-reformu-kredituvannya-zhitla-koli-vono-stane-dostupne-18072025-31356> (дата перегляду: 27.11.2025).
13. Іпотечне кредитування поступово відновлюється завдяки державним програмам – результати опитування. URL: <https://bank.gov.ua/ua/news/all/ipotechne-kredituvannya-postupovo-vidnovlyuyetsya-zavdyaki-derjavnim-programam--rezultati-opituvannya> (дата перегляду: 27.11.2025).
14. Іпотечне кредитування поступово відновлюється завдяки державним програмам – результати опитування. URL: <https://bank.gov.ua/ua/news/all/ipotechne-kredituvannya-postupovo-vidnovlyuyetsya-zavdyaki-derjavnim-programam--rezultati-opituvannya> (дата перегляду: 27.11.2025).
15. 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.
16. Кльоц І. Ринок іпотечного кредитування в умовах воєнного стану. *Сталий розвиток економіки*. 2024. №1 (48). С. 105-111.
17. Кобзан С. М., та ін. Ринок нерухомості України: ретроспективний аналіз, моделювання та прогноз розвитку. *Здобутки економіки: перспективи та інновації*. 2025. №20. С. 1-16.
18. Костюк О., Маначинська Ю. Види банківських кредитів та їх значення для відбудови економіки України. *Universum*. 2025. №21. С. 20-25.

19. 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.
20. 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.
21. Молодіжне іпотечне кредитування 2024: детальні умови, порядок дій. URL: <https://finsee.com/житло-в-кредит/молодіжне-іпотечне-кредитування/> (дата перегляду: 27.11.2025).
22. Наконечний В. Юридичні аспекти іпотечного кредитування для військовослужбовців. *Актуальні проблеми правознавства*. 2024. №4. С. 61-68.
23. НБУ анонсував реформу ринку іпотеки, щоб кредити були доступні не лише через «Оселю». URL: <https://biz.liga.net/ua/all/nedvizhimost/novosti/ukraina-hotuie-masshtabni-reformy-dlia-rozvytku-ipotechnoho-kredytuvannia> (дата перегляду: 27.11.2025).
24. Облікова ставка Національного банку. URL: <https://bank.gov.ua/ua/monetary/archive-rish> (дата перегляду: 16.10.2025).
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: 27.11.2025).
27. Показник середньої заробітної плати за 2021 рік. URL: <https://www.pfu.gov.ua/2130793-pokaznyk-serednoyi-zarobitnoyi-platy-za-2021-rik/> (дата перегляду: 27.11.2025).
28. Показник середньої заробітної плати за 2024 рік. URL: <https://www.pfu.gov.ua/2165179-pokaznyk-serednoyi-zarobitnoyi-platy-za-2024-rik/> (дата перегляду: 27.11.2025).
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. Правдиківська І., Дорошенко Н. Вплив війни на банківську систему України. *Молодий вчений*. 2022. №9 (109). С. 150-153.
33. Середня заробітна плата за даними ПФУ. URL: <https://index.minfin.com.ua/ua/labour/salary/average/pfu/2020/> (дата перегляду: 27.11.2025).
34. Середня місячна зарплата за даними ПФУ у 2024 р. URL: <https://index.minfin.com.ua/ua/labour/salary/average/pfu/2024/> (дата перегляду: 27.11.2025).
35. Середня місячна зарплата по регіонах України в 2021 р. (грн.). URL: <https://index.minfin.com.ua/ua/labour/salary/average/2021/> (дата перегляду: 27.11.2025).
36. Скільки людей проживає в Україні і скільки залишиться після війни: дані демографа. URL: <https://fakty.com.ua/ua/ukraine/20251124-skilky-lyudej-prozhyvaye-v-ukrayini-i-skilky-zalyshytsya-pislya-vijny-dani-demografa/> (дата перегляду: 27.11.2025).
37. Стратегія з розвитку іпотечного кредитування. URL: https://bank.gov.ua/ua/file/download?file=Strategy_Mortgage_2025.pdf (дата перегляду: 27.11.2025).
38. Чисельність та склад населення. URL: <https://stat.gov.ua/uk/publications/chyselnist-ta-sklad-naselennya> (дата перегляду: 27.11.2025).

39. Що таке іпотека? Які є види іпотеки? URL: <https://ideabank.ua/uk/experts/shcho-take-ipoteka-yaki-ye-vydy-ipoteku> (дата перегляду: 27.11.2025).

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.

Напрямки удосконалення інституційної та правової інфраструктури
іпотечного ринку

Напрямок удосконалення	Очікуваний результат	Відповідальні органи
Розробка та прийняття єдиного кодифікованого законодавства про іпотеку	Усунення правових колізій, підвищення правової визначеності, спрощення правозастосування	Верховна Рада, Міністерство юстиції
Гармонізація національного законодавства з європейськими стандартами	Інтеграція до європейського фінансового простору, залучення іноземних інвестицій	Кабінет Міністрів, НБУ, Міністерство фінансів
Створення єдиного державного реєстру іпотек з електронним доступом	Прозорість ринку, зниження ризиків подвійної застави, прискорення перевірки обтяжень	Міністерство юстиції, Мін'юст
Спрощення процедур реєстрації іпотечних прав	Скорочення часу та витрат на оформлення, підвищення доступності іпотеки	Міністерство юстиції, нотаріат
Удосконалення механізмів примусового стягнення заставленого майна	Підвищення дисципліни позичальників, зниження кредитних ризиків банків	Міністерство юстиції, судова система, виконавча служба
Розвиток інституту іпотечних брокерів та їх ліцензування	Підвищення якості консультування, захист споживачів від недобросовісних посередників	НБУ, НКЦПФР
Посилення захисту прав кредиторів та позичальників	Збалансування інтересів сторін, зростання довіри до ринку	Верховна Рада, НБУ, Міністерство юстиції
Розвиток системи страхування іпотечних ризиків	Зниження втрат при дефолтах, розширення кредитування ризикових категорій	НБУ, Нацкомфінпослуг
Розвиток інфраструктури сек'юритизації іпотечних активів	Залучення додаткових ресурсів, підвищення ліквідності банків	НБУ, НКЦПФР, Міністерство фінансів
Створення державних гарантійних фондів для іпотечного кредитування	Розширення доступу до іпотеки для соціально вразливих груп	Кабінет Міністрів, Міністерство фінансів
Удосконалення процедур банкрутства та реструктуризації іпотечних боргів	Збереження платоспроможності позичальників, зменшення обсягу проблемних кредитів	Міністерство юстиції, НБУ, судова система

Стратегічні напрями стимулювання іпотечного кредитування та
інтеграції України у світовий фінансовий простір

Заходи стимулювання	Очікуваний ефект	Термін реалізації
Зниження облікової ставки НБУ та стабілізація макроекономічної ситуації	Зменшення вартості іпотечних кредитів, підвищення доступності житла для населення	Середньостроковий (2-3 роки)
Залучення довгострокових фінансових ресурсів від пенсійних фондів та страхових компаній	Збільшення обсягів кредитування, подовження термінів іпотеки, зниження відсоткових ставок	Середньостроковий (3-5 років)
Впровадження механізмів рефінансування іпотечних кредитів	Підвищення ліквідності банків, розширення кредитного портфеля	Короткостроковий (1-2 роки)
Запровадження податкових пільг для іпотечних позичальників	Зростання попиту на іпотеку, підтримка молодих сімей та вразливих верств населення	Короткостроковий (до 1 року)
Створення вторинного ринку іпотечних кредитів	Залучення інституційних інвесторів, підвищення конкуренції, зниження ризиків банків	Довгостроковий (5-7 років)
Розвиток співпраці з МВФ, Світовим банком, ЄБРР для залучення додаткових фінансових ресурсів	Доступ до пільгового фінансування, технічна допомога, зміцнення довіри інвесторів	Середньостроковий (2-4 роки)
Цифрова трансформація фінансового сектору за європейськими стандартами	Спрощення процедур оформлення, зниження операційних витрат, підвищення прозорості	Середньостроковий (3-5 років)
Лібералізація валютного регулювання та руху капіталу	Залучення іноземних інвестицій, інтеграція у світовий фінансовий простір	Довгостроковий (5-10 років)