

**Міністерство освіти і науки України
Чернівецький національний університет
імені Юрія Федьковича
Економічний факультет
Кафедра фінансів і кредиту**

Домінанти та пріоритети роботи іпотечного ринку в Україні

**Кваліфікаційна робота
Рівень вищої освіти – другий (магістерський)**

Виконала:

Здобувачка другого курсу, групи 272-2м
денної форми навчання
спеціальності 072 Фінанси, банківська
справа, страхування та фондовий ринок
Безкровна Анастасія Василівна _____

Керівник:

доцент Федишин Майя Пилипівна _____

До захисту допущено:

протокол засідання кафедри № 6 від «02» грудня 2025 р.

В.о. зав. кафедри фінансів і кредиту

_____ доц. Бак Н.А.

Чернівці – 2025

ЗМІСТ

ВСТУП.....	3
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІПОТЕЧНОГО РИНКУ.....	6
1.1. Суть іпотеки та іпотечного ринку	6
1.2. Інституційна структура іпотечного ринку та механізм його функціонування.....	13
1.3. Правове та організаційне забезпечення іпотечного кредитування в Україні.....	20
Висновки до розділу 1.....	24
РОЗДІЛ 2. СУЧАСНИЙ СТАН ІПОТЕЧНОГО РИНКУ УКРАЇНИ ТА ТЕНДЕНЦІЇ ЙОГО РОЗВИТКУ	26
2.1. Аналіз тенденцій та динаміки розвитку іпотечного ринку в Україні.....	26
2.2. Вплив економічної та законодавчої бази на розвиток іпотечного кредитування.....	42
2.3. Оцінка чинників впливу на розвиток іпотечного ринку.....	49
Висновки до розділу 2.....	57
РОЗДІЛ 3. ДОМІНАНТИ ТА ПРІОРИТЕТИ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО РИНКУ УКРАЇНИ	59
3.1. Міжнародний досвід організації іпотечного кредитування.....	59
3.2. Домінанти розвитку іпотечного ринку в умовах воєнних і післявоєнних ризиків	64
3.3. Пріоритети державної політики в сфері іпотечного кредитування в Україні.....	69
Висновки до розділу 3.....	74
ВИСНОВКИ.....	76
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	79
ДОДАТКИ.....	84

ВСТУП

Розвиток іпотечного ринку є одним із пріоритетних напрямів забезпечення економічного зростання та соціальної стабільності держави. Іпотека не лише сприяє задоволенню житлових потреб населення, а й стимулює розвиток суміжних галузей – будівництва, фінансових послуг, страхування, інвестування. В умовах трансформаційних процесів в економіці України, поглиблення інтеграції до європейського фінансового простору та необхідності відновлення після наслідків війни, актуальним постає питання формування ефективної системи іпотечного кредитування.

Домінанти та пріоритети розвитку іпотечного ринку визначають стратегічні напрями державної політики у сфері житлового забезпечення, удосконалення механізмів банківського кредитування та підвищення фінансової доступності житла для громадян. Тому дослідження тенденцій, чинників та перспектив розвитку іпотеки в Україні є важливим як з теоретичного, так і з практичного погляду.

Метою кваліфікаційної роботи є дослідження сучасного стану іпотечного ринку України, виявлення його домінантних тенденцій та визначення основних пріоритетів подальшого розвитку в умовах воєнних та повоєнних ризиків, викликів економічної нестабільності спричиненою війною.

Для реалізації мети потрібно вирішити наступні завдання

- розкрити економічну сутність іпотеки та її роль у фінансовій системі;
- дослідити структуру і механізм функціонування іпотечного ринку;
- проаналізувати динаміку та тенденції розвитку іпотечного ринку України з акцентом на іпотечне кредитування під час війни;
- визначити вплив економічної та законодавчої бази на формування іпотечного кредитування;
- оцінити ключові чинники, що впливають на розвиток іпотечного

ринку;

- узагальнити проблеми та окреслити домінанти та пріоритетні напрями підвищення ефективності функціонування іпотечного ринку в Україні.

Об'єктом дослідження є ринок іпотечного кредитування України як складова фінансової системи держави.

Предметом дослідження є економічні, законодавчі, соціальні та інституційні чинники, що визначають домінанти та пріоритети розвитку іпотечного ринку в Україні.

Методологічна база дослідження. Вивчення теоретичного плану практичного аспектів функціонування іпотечного ринку було здійснено такими методами: метод аналізу – для виявлення тенденцій розвитку іпотечного кредитування та структури ринку; синтезу – для узагальнення результатів дослідження та формування висновків; узагальнення – для систематизації теоретичних підходів та статистичних даних; систематизації – для впорядкування факторів, що впливають на функціонування іпотечного ринку; графічний, табличний методи – для наочного представлення динаміки показників іпотечного кредитування в Україні.

Наукова новизна одержаних результатів полягає в тому, що у роботі:

- уточнено економічний зміст та визначено роль іпотечного ринку в умовах воєнної та післявоєнної трансформації економіки України, що дало змогу поглибити розуміння його структурних елементів та механізмів функціонування;

- удосконалено підхід до оцінювання впливу економічних і законодавчих чинників, що проявляється у комплексному поєднанні макропоказників (ВВП, інфляція, облікова ставка) та нормативно-правових змін;

- розвинуто класифікацію чинників впливу іпотечного ринку, виділено структуровані групи: економічні, соціальні, інституційні, регуляторні та ризикові, що дозволяє точніше визначати пріоритетні напрями державної політики;

- окреслено домінанти розвитку іпотечного ринку, що враховує потреби післявоєнного відновлення, зокрема розвиток вторинного ринку, сек'юритизації та системи страхування іпотечних ризиків.

Практичне значення результатів дослідження полягає в тому, що:

- сформовані висновки та узагальнення можуть бути використані банками для оцінювання ризиків, планування обсягів іпотечного кредитування та адаптації кредитних політик у період економічної нестабільності;
- розроблені рекомендації щодо розвитку іпотечного ринку можуть бути застосовані органами державної влади (Мінекономіки, Мінфін, НБУ) при удосконаленні програм підтримки житлового кредитування та законодавчого регулювання;
- аналітичні матеріали щодо впливу макроекономічних показників на динаміку іпотеки мають практичну цінність для фінансових установ та інвесторів при прогнозуванні ринкової ситуації;
- визначені домінанти та пріоритети розвитку іпотечного ринку можуть використовуватися забудовниками, страховими компаніями та державними агентствами у процесі стратегічного планування діяльності.

Інформаційна база дослідження включає законодавчі та нормативно-правові акти України, статистичні дані Національного банку України, Міністерства економіки, офіційні звіти банків, аналітичні матеріали профільних державних і фінансових установ, наукові праці українських та зарубіжних авторів.

Робота складається із вступу, трьох розділів, висновків та містить у собі 15 таблиць та 9 рисунків. Основний текст роботи викладено на 70 сторінках комп'ютерного тексту, список використаних джерел включає 51 найменування.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИКО МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІПОТЕЧНОГО РИНКУ

1.1. Суть іпотеки та іпотечного ринку

В Україні неможливо побудувати ринкові відносини без впровадження різних механізмів для виконання зростаючих зобов'язань. Одним із таких інструментів є іпотека.

Іпотека – це довгостроковий фінансовий кредит, який надається під заставу нерухомого майна (землі, квартири, будинку тощо), що залишається у користуванні позичальника. Це дозволяє придбати нерухомість, не маючи одразу повної суми, але в разі невиконання зобов'язань банк має право вимагати заставлене майно.

У порівнянні з іншими видами кредитування, іпотека має кілька особливостей. По-перше, дохідний характер, тобто основне зобов'язання існує нерозривно з іпотекою. По-друге, стабільність і пріоритет, як правило, у разі невиконання зобов'язання іпотекодержатель має право звернути стягнення на заставу з пріоритетом перед незабезпеченими кредиторами.

По-третє, обов'язкова державна реєстрація. Це означає, що чинність іпотеки залежить від державної реєстрації обтяження нерухомості.

По-четверте, довгостроковість. Іпотечні кредити надаються на тривалий термін, від 10 до 30 років. Це відрізняє від незабезпечених кредитів, таких як споживчі позики або короткострокові фінансові інструменти, наприклад, позики до зарплати, які характеризуються коротшими строками погашення та меншими сумами.

По-п'яте, предметом іпотеки є нерухоме майно, яке виступає гарантією повернення кредиту, а позичальник отримує право власності на нерухомість і може користуватися нею, але водночас передає її у заставу кредитору.

По-шосте, це є спеціалізований кредит, тобто іпотека відрізняється від

звичайних кредитів нижчими відсотковими ставками через наявність застави.

Отже, іпотека вирізняється серед інших видів кредитування своєю довгостроковістю, надійністю та забезпеченістю нерухомістю. Вона передбачає обов'язкову державну реєстрацію, нижчі відсоткові ставки та пріоритет кредитора у разі неплатоспроможності позичальника. Завдяки цьому іпотека є стабільною формою фінансування та ефективним інструментом придбання житла.

Розглянемо етапи іпотеки:

1. Отримання кредиту. Процес починається з того, що позичальник звертається до банку або іншої фінансової установи із заявою на отримання іпотечного кредиту. Зазвичай така позика береться для придбання житла – квартири, будинку чи земельної ділянки. Банк проводить оцінку кредитоспроможності клієнта, перевіряє рівень доходів, кредитну історію, наявність інших зобов'язань і визначає можливий розмір кредиту та термін його виплати.

2. Надання застави. Придбана нерухомість одночасно виступає предметом застави (іпотеки). Це означає, що банк отримує право вимагати продажу цієї нерухомості у випадку невиконання позичальником своїх зобов'язань. Усі умови застави фіксуються в іпотечному договорі, який підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації.

3. Виплата кредиту. Позичальник здійснює регулярні (переважно щомісячні) платежі відповідно до графіка, передбаченого кредитним договором. Ці платежі включають основну суму боргу та відсотки за користування кредитом. Банк контролює дотримання термінів і розмірів платежів, а при порушенні умов може застосовувати штрафні санкції.

4. Відсутність боргу. Після того як позичальник повністю виплатить кредит та всі нараховані відсотки, банк знімає іпотечне обтяження з нерухомості. З цього моменту житло переходить у повну власність позичальника без будь-яких обмежень, і він може вільно розпоряджатися майном – продавати, дарувати чи здавати в оренду.

Ризик для позичальника. Якщо позичальник не виконує своїх фінансових зобов'язань – не сплачує кредит або відсотки впродовж тривалого часу, банк має право звернути стягнення на предмет іпотеки. Зазвичай це відбувається через продаж заставленого майна на публічних торгах, а виручені кошти спрямовуються на погашення заборгованості. Таким чином, головним ризиком для позичальника є втрата житла у випадку невиплати кредиту [10].

В Україні правове визначення іпотеки міститься в Законі України «Про іпотеку». Цей закон регламентує такі питання: хто може бути іпотекодавцем і іпотекодержателем, предмет іпотеки, порядок державної реєстрації, права і обов'язки сторін, процедура звернення стягнення та реалізації застави тощо. [34]

Особливість іпотечного кредитування полягає в тому, що він є довгостроковий із забезпеченим характером, що надає можливість придбання нерухомості. Воно включає ретельний андеррайтинг, пропонує податкові пільги та передбачає специфічні процедури в разі дефолту. Усі ці аспекти роблять іпотечне кредитування унікальним і відмінним від інших форм кредитування, представлених на фінансовому ринку.

З точки зору банку, основними принципами іпотечного кредитування є зменшення ризиків, забезпечення прибутковості та ефективне управління ліквідністю. Зниження ризиків має ключове значення, оскільки банк прагне переконатися, що позичальник здатний виконувати свої довгострокові фінансові зобов'язання, що дозволяє мінімізувати ймовірність дефолту за кредитом. Для цього здійснюється ретельний андеррайтинг, який охоплює аналіз кредитної історії, співвідношення боргу до доходу, а також стабільність зайнятості позичальника.

Прибутковість також відіграє важливу роль, адже іпотечні кредити зазвичай є одним із найзначніших активів на балансі банку. Тому встановлення процентних ставок і додаткових платежів, які збалансовують ризики та прибуток, є критично важливим завданням. Окрім цього, принцип управління ліквідністю допомагає банку ефективно виконувати свої короткострокові

зобов'язання. Для цього банк може проводити сек'юритизацію частини іпотечного портфеля або підтримувати диверсифікований набір різноманітних активів, що сприяє підвищенню загальної ліквідності.

Найпоширенішою формою іпотеки є іпотека із фіксованою процентною ставкою, за якого відсотки залишаються незмінними впродовж усього терміну кредиту. Такий підхід забезпечує позичальникам зручність завдяки стабільності платежів, дозволяючи здійснювати довгострокове фінансове планування з передбачуваними витратами. Водночас цей тип іпотеки несе процентний ризик для кредитора, особливо в періоди зростання ставок, що може створювати дисбаланс активів і пасивів на банківських рахунках.

У свою чергу, іпотечні кредити з регульованою ставкою (ARM) мають динамічний характер. Процентна ставка в них змінюється залежно від зовнішнього індексу, такого як базова ставка або ставка за державними облігаціями. Такі кредити надають позичальникам можливість скористатися нижчими початковими ставками, але створюють ризик зростання платежів у майбутньому, якщо ринкові ставки підвищаться. Для кредиторів цей тип іпотеки виступає засобом зниження процентного ризику за рахунок періодичного коригування ставок.

Інша форма іпотеки з поступовим підвищенням платежів, де виплати починаються на низькому рівні і збільшуються з часом. Вона підходить для позичальників, які очікують зростання своїх доходів у майбутньому, але потребують нижчих витрат на початкових етапах кредитування.

Окрему категорію становлять зворотні іпотечні кредити, розроблені для літніх власників житла. Вони дозволяють перетворювати частину капіталу нерухомості на грошові кошти. Погашення таких кредитів відбувається після продажу житлової нерухомості, переїзду позичальника або його смерті.

Кожен тип іпотечних продуктів адаптований до різних фінансових обставин, рівня толерантності до ризиків та перспектив як для позичальників, так і для кредиторів. На розвиток цих інструментів також впливають зовнішні макроекономічні фактори, такі як інфляція, стан ринку нерухомості та

монетарна політика, що ускладнює загальну структуру іпотечного ринку.

У науковій літературі існують різні підходи до трактування поняття іпотечного ринку, що зумовлено відмінностями у дослідницьких акцентах, економічних умовах та специфікою фінансових систем окремих країн. Узагальнення наукових підходів дозволяє виділити кілька ключових напрямів, які наведено у табл. 1.1

Таблиця 1.1

Підходи до визначення суті іпотечного ринку

Підхід	Автор	Поняття
Фінансово-кредитний	О.Блотнер, J.R.Booth	О. Блотнер розглядає іпотечний ринок як сукупність фінансових інститутів і механізмів, що забезпечують акумуляцію коштів та їх трансформацію у довгострокові іпотечні кредити. Аналогічно J. R. Booth підкреслює роль кредитних організацій, які перетворюють заощадження населення на довгострокові інвестиції у житлове будівництво [42,43].
Інституційний	Ф.Дж.Фабозі	На думку Ф. Фабозі, іпотечний ринок – це комплекс взаємодіючих інституцій (банків, небанківських установ, інвесторів, державних агентств), які забезпечують функціонування первинного та вторинного ринків іпотечних кредитів. Ключовим є саме інституційне середовище, що впливає на сталість та ефективність іпотечної системи [47]
Ресурсно-інвестиційний	Р.Кеннон	Р. Кеннон трактує іпотечний ринок як механізм перерозподілу інвестиційних ресурсів, за допомогою якого кошти інвесторів спрямовуються у житлову сферу шляхом купівлі іпотечних цінних паперів або фінансування кредитних установ. У центрі уваги – інвестиційна природа іпотеки [45]
Економіко-правовий	І.Іваськевич, українська школа	Українські дослідники, зокрема І. Іваськевич, визначають іпотечний ринок як економіко-правову систему, що базується на регульованому порядку надання кредитів під заставу нерухомості, а також правових відносинах між позичальником, кредитором і державою. Основний акцент – на юридичній природі іпотечних відносин. [19, с.21]
Системний	М. Брюгманн, Європейська іпотечна федерація	М. Брюгманн представляє іпотечний ринок як цілісну економічну систему, що включає суб'єктів, інструменти, державне регулювання, ризики, вторинний ринок та механізми рефінансування. У такому підході ринок розглядається як багаторівнева структура зі складними взаємозв'язками. [44]

Джерело : складено автором на основі даних [19,42,43,44,45,47]

Аналіз підходів [42-47; 19] дає змогу сформулювати суть іпотечного

ринку в наступному контексті: іпотечний ринок – це сукупність фінансових операцій, пов'язаних з кредитуванням купівлі нерухомості, де банками надаються кошти під заставу нерухомого майна, а клієнти виплачують кредит з відсотками протягом тривалого періоду.

В моделі іпотечного ринку грошові кошти рухаються від інвесторів до фінансових установ, які надають іпотечні кредити, а потім частина зобов'язань може переходити до нових власників через продаж, сек'юритизацію чи інші трансформації.

Основним інструментом іпотечного ринку є іпотечний кредит – це довгострокова позика на житло, що вимагає стабільного доходу позичальника, початкового внеску та погашення суми кредиту разом із відсотками. Учасниками ринку є банки, позичальники та держава через програми підтримки, як-от програма «єОселя» [14].

Його сутність полягає в тому, що він виступає посередником між джерелами фінансових ресурсів (інвесторами, банками, фондовими ринками) та споживачами (домогосподарствами, забудовниками) із забезпеченням механізмів управління ризиками, ліквідності, правового захисту заставодавців.

Іпотечний ринок поділяється на первинний і вторинний (табл.1.1) , кожен із яких виконує важливу роль у функціонуванні системи іпотечного кредитування та забезпечує стабільність фінансового сектору.

Таблиця 1.1.

Характеристика іпотечного ринку за типами

Тип ринку	Основні операції	Учасники	Призначення
Первинний	Нарощування нових іпотечних кредитів, укладання договорів	Банки, іпотечні установи, позичальники	Забезпечення фінансування житлових проєктів, придбання житла
Вторинний	Продаж або обмін прав вимоги, сек'юритизація, обіг іпотечних цінних паперів	Іпотечні компанії, SPV, інвестори, фондові чи боргові ринки	Підтримання ліквідності, розподіл ризиків, звільнення капіталу банків

Джерело : складено автором на основі даних [9.с.7]

Первинний іпотечний ринок – це сфера, у межах якої банки, кредитні спілки чи інші фінансові установи надають кредити безпосередньо позичальникам для придбання житла або іншої нерухомості.

Основними учасниками первинного ринку є:

- кредитори (банки, іпотечні компанії), які надають кошти;
- позичальники, які отримують кредити;
- страхові компанії та оцінювачі, що забезпечують додатковий контроль ризиків.

На цьому етапі формуються основні умови кредитування – відсоткова ставка, термін, сума, забезпечення, порядок виплат тощо.

Первинний ринок забезпечує мобілізацію фінансових ресурсів і створює механізм безпосереднього доступу громадян до житлового фінансування.

Вторинний іпотечний ринок охоплює операції з уже виданими іпотечними кредитами. На цьому етапі банки або інші фінансові установи продають свої іпотечні зобов'язання (кредитні портфелі) спеціалізованим інститутам чи інвесторам, щоб отримати додаткові ресурси для подальшого кредитування.

Ключову роль на цьому ринку відіграють іпотечні агентства та компанії з рефінансування, які скуповують іпотечні активи, об'єднують їх у пули та випускають іпотечні цінні папери (іпотечні облігації). Це підвищує ліквідність фінансової системи, зменшує ризики банків і забезпечує стабільне надходження коштів у сферу житлового кредитування.

Первинний і вторинний іпотечні ринки функціонують у тісному взаємозв'язку. На первинному ринку створюються кредити, а завдяки вторинному забезпечується їх рефінансування, обіг фінансових активів, сприяючи сталому розвитку іпотечного сектору.

Злагоджена взаємодія між ними є запорукою макрофінансової стабільності, зниження відсоткових ставок та розширення доступу населення до житла.

1.2. Інституційна структура іпотечного ринку та механізм його функціонування

Структура іпотечного ринку відображає систему взаємопов'язаних елементів, які забезпечують функціонування механізму іпотечного кредитування. Вона включає сукупність суб'єктів, інституцій, об'єктів, інструментів та організаційно-правових форм, що взаємодіють між собою для забезпечення ефективного руху фінансових ресурсів.

Розглянемо призначення суб'єктів іпотечного ринку:

1. Кредитори (фінансові установи): до цієї групи належать банки, іпотечні компанії, кредитні спілки та інші фінансові інститути, які формують іпотечні продукти. Їх робота полягає в наступному: оцінка ризиків і кредитоспроможності позичальника, надання позик, контроль за виконанням зобов'язань, управління іпотечними портфелями.

Зауважимо, що банки становлять основну частину кредиторів і надають іпотечні кредити відповідно до законодавчих вимог НБУ [33].

2. Позичальники – це фізичні чи юридичні особи, що звертаються за іпотечним кредитом для придбання чи будівництва нерухомості. Позичальник зобов'язаний виконувати умови договору: сплачувати регулярні платежі, утримувати майно у належному стані, не порушувати права банку як заставодержателя.

3. Інституції вторинного ринку. Ця група включає іпотечні агентства, установи рефінансування, інвесторів, які викуповують іпотечні активи, об'єднують їх у пулі й випускають іпотечні цінні папери. Через ці інституції банки можуть вивільняти капітал, продаючи права вимоги за кредитами, що підвищує ліквідність системи та дає можливість видавати нові кредити.

В українській практиці розвиток цієї частини структури передбачено у державній стратегії розвитку іпотечного кредитування, в тому числі впровадженням механізмів сек'юритизації та покритих облігацій.

4. Держава та регулятори. Держава формує нормативно-правове поле:

закони (наприклад, про іпотеку, про банкрутство), регуляторні акти (через Національний банк України, Державної комісії з цінних паперів і фондового ринку), здійснює контроль і нагляд. Також держава може ініціювати соціальні програми підтримки (наприклад, «єОселя»). Держава також відіграє роль у створенні інституційної інфраструктури: реєстри нерухомого майна, системи оцінки, нотаріат.

5. Оцінювачі, страхові компанії та професійні посередники. Оцінювачі встановлюють ринкову вартість нерухомості – ключовий елемент ризик-менеджменту. Страхові компанії можуть страхувати життя позичальника, майно або відповідальність. Посередники – ріелтори, агентства, юридичні консультанти – забезпечують операційну логістику угод.

Тепер деталізуємо характеристику інституційній (організаційній) структурі іпотечного ринку:

1. Банківські установи та кредитні інститути – це основа системи, через яку буквально здійснюються кредитні операції, їх функції: збір депозитів, оцінка кредитоспроможності, адмінпідтримка, супровід застави тощо.

2. Іпотечні агентства та органи рефінансування до яких належать спеціалізовані агентства, які підтримують вторинний ринок, обслуговують програми державної підтримки, забезпечують стандартизацію іпотечних продуктів.

3. Регулятори та контролюючі органи, які встановлюють капітальні вимоги, нормативи резервів, обмеження на ризики, вимоги до прозорості і звітності, стандарти захисту прав позичальників.

4. Юридичні та реєстраційні інститути: нотаріат, державні реєстри речових прав на нерухомість – вони забезпечують офіційність обтяжень, підтвердження права застави та публічну легітимацію угод.

5. Ринок цінних паперів – це інституційна ланка, через яку іпотечні активи можуть трансформуватися у цінні папери та ставати об'єктом торгівлі; вона додає гнучкості й ліквідності всій системі.

Розглянемо функціональну структуру іпотечного ринку, у межах якої всі

суб'єкти виконують конкретні функції:

1. Кредитна функція реалізується через надання позик на купівлю або будівництво нерухомості.
2. Рефінансування / вторинний обіг – перерозподіл уже виданих кредитів через продаж, викуп або сек'юритизацію.
3. Оцінка та страхування – мінімізація ризиків, пов'язаних із платоспроможністю та зниженням вартості застави.
4. Нормативно-правова функція – визначення умов гри (правил, стандартів, відповідальностей).
5. Соціальна / державна підтримка – реалізація програм доступного житла, субсидування, пільгових схем.

Інструментами іпотечного ринку є:

1. Іпотечні кредити – основний інструмент, через який здійснюється фінансування нерухомості.
2. Пулювання та сек'юритизація – об'єднання багатьох кредитів у портфелі, що дозволяє інвестувати, рефінансувати та випускати цінні папери.
3. Іпотечні облігації / цінні папери, забезпечені іпотекою – інструменти, через які інвестори можуть вкладати кошти в іпотечний ринок.
4. Страхові поліси – інструменти захисту від ризиків неплатоспроможності чи пошкодження майна.
5. Оцінні методики та механізми контролю (моніторинг, аудит, звітність) – інструменти внутрішнього контролю якості та ризик-менеджменту.

Структура іпотечного ринку – це не статичний набір елементів, а динамічна система, в якій компоненти взаємодіють і впливають одне на одного: банки видають кредити, а завдяки вторинному ринку мають можливість їх «перемістити», отримуючи ліквідність; законодавчі стандарти державного регулювання впливають на інструменти та політику кредиторів; оцінювачі й страхові компанії підтримують надійність системи, знижуючи інформаційні та кредитні асиметрії; ринок цінних паперів забезпечує гнучкі механізми перетворення іпотечних активів у ліквідні інструменти.

Також аналітики зазначають, що в українському ринку є потреба в посиленому розвитку інституційної структури, оскільки певні сегменти ще недорозвинені – особливо вторинний обіг та стандартизація.

Розглянемо схематично структуру іпотечного ринку в Україні на рис.1.1

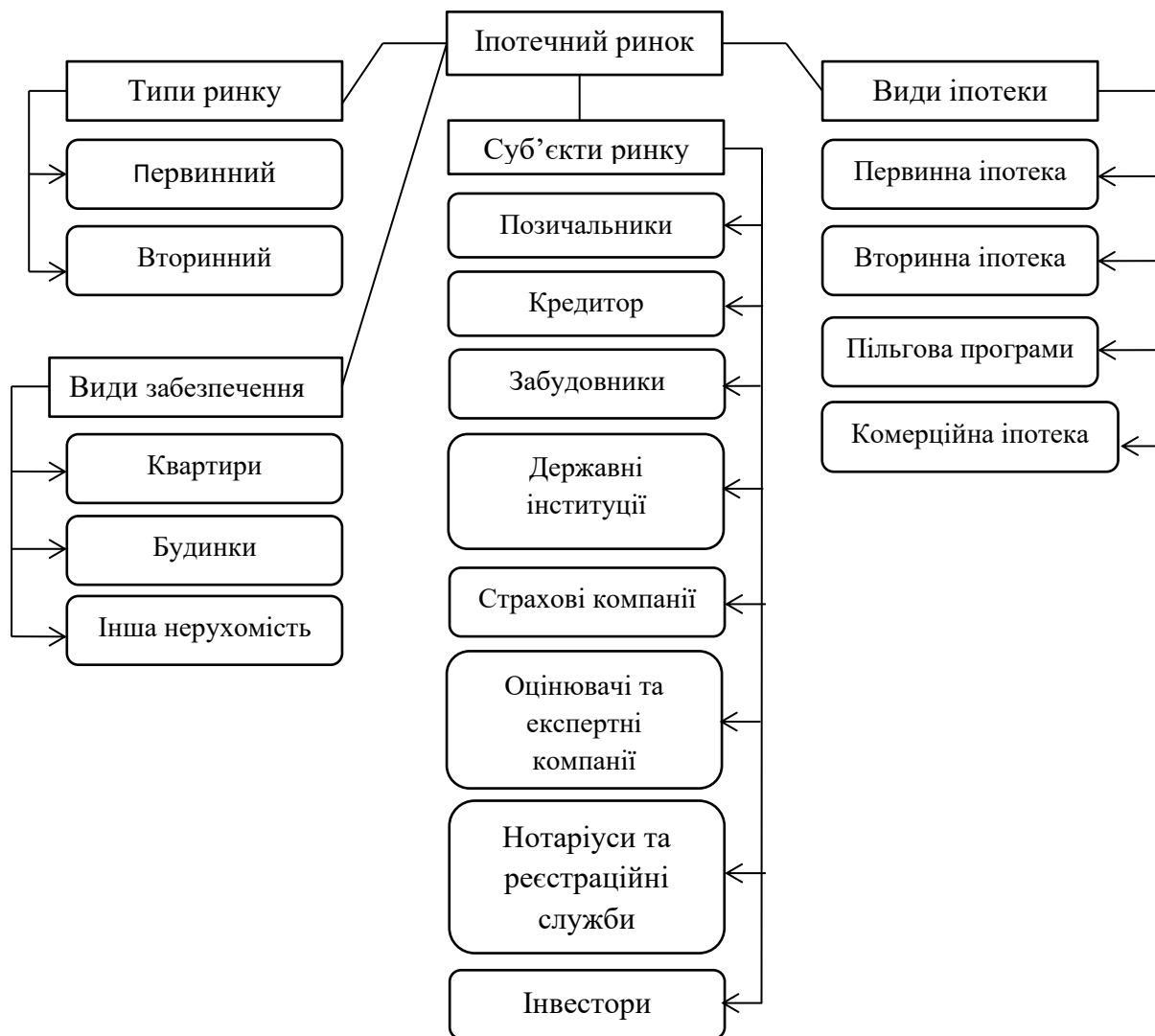


Рис. 1.1. Структура іпотечного ринку

Як бачимо, у схемі основними суб'єктами є:

1. Кредитор – надає позичальнику іпотечний кредит і отримує підтримку від держави або фінансових інститутів.
2. Позичальник – отримує іпотечний кредит під заставу майна (іпотеку) та здійснює регулярні платежі за користування кредитом.
3. Державні інституції (НБУ, Мінфін, Укрфінжитло, Фонд

гарантування, місцеві органи влади) – регулюють ринок, надають підтримку, розробляють програми («єОселя»).

4. Забудовники та девелоперські компанії – створюють пропозицію житлової нерухомості, взаємодіють із банками та інвесторами.

5. Страхові компанії – страхують майно, життя позичальників, а також специфічні ризики.

6. Оцінювачі та експертні компанії – проводять оцінку вартості житла, що передається в іпотеку.

7. Нотаріуси та реєстраційні служби – здійснюють посвідчення угод та реєстрацію іпотечних прав і обтяжень.

8. Інвестори та учасники вторинного ринку іпотечних активів – забезпечують довгострокові ресурси.

Таким чином, схема демонструє взаємозв'язок між основними учасниками іпотечного ринку, рух фінансових потоків та роль кожного елемента у забезпеченні функціонування системи іпотечного кредитування.

Іпотечний ринок включає у себе чимало функцій. Розглянемо основні з них. Перша функція це мобілізація довгострокових фінансових ресурсів. Іпотечний ринок виконує важливу функцію залучення довгострокового капіталу, який спрямовується у сферу нерухомості. Банки акумулюють кошти вкладників, інвесторів чи держави і надають їх у вигляді іпотечних кредитів. Завдяки цьому створюється стабільне джерело фінансування для будівництва, купівлі житла та розвитку інфраструктури.

Друга функція - перерозподіл капіталу з метою житлового будівництва та інвестицій в нерухомість. Іпотечний ринок сприяє ефективному розподілу фінансових ресурсів між різними секторами економіки. Гроші від інвесторів і заощаджень населення переходять у сферу житлового будівництва, що стимулює розвиток будівельної галузі, архітектури, виробництва будматеріалів, а також створення нових робочих місць. Це сприяє економічному зростанню на макрорівні.

Третя функція – управління ризиками – кредитними, ринковими,

правовими. Іпотечний ринок має систему механізмів для зниження ризиків, пов'язаних із кредитуванням: кредитні ризики мінімізуються за рахунок застави у вигляді нерухомості; ринкові ризики зменшуються завдяки диверсифікації портфелів іпотечних кредитів; правові ризики контролюються через державну реєстрацію прав власності, нотаріальне посвідчення договорів і регулювання діяльності банків. Усе це робить систему більш захищеною і прогнозованою.

Четверта функція це ліквідність і вторинний оборот іпотечних активів. Розвинений іпотечний ринок забезпечує створення вторинного ринку іпотечних активів – коли банки можуть продавати права вимоги за іпотечними кредитами іншим фінансовим установам або інвесторам. Це підвищує ліквідність банківської системи, дає змогу звільняти ресурси для нових кредитів і робить фінансову систему гнучкішою. У розвинених країнах цей механізм реалізується через випуск іпотечних цінних паперів (наприклад, іпотечних облігацій).

П'ята функція – соціальний ефект – полегшення доступу населення до власного житла. Іпотека виконує важливу соціальну функцію, адже дозволяє людям отримати житло без необхідності накопичувати повну суму вартості одразу. Це підвищує рівень життя населення, сприяє соціальній стабільності, підтримує молоді сім'ї та вразливі категорії громадян. Завдяки державним і соціальним іпотечним програмам власне житло стає доступнішим для широких верств населення.

Наступною є функція сприяння макрофінансовій стабільності. Іпотечний ринок є важливим елементом фінансової системи країни. Його стабільне функціонування підтримує стійкість банківського сектору, розширює можливості інвестування та збільшує довіру до фінансових інститутів. У результаті зростає рівень економічної активності, поліпшується інвестиційний клімат і забезпечується макрофінансова стабільність держави.

Розглянемо тепер, як працює іпотечний ринок. Першим етапом функціонування іпотечного механізму є надання кредитних коштів банком або іншою фінансовою установою. Потенційний позичальник звертається до банку із заявою про отримання іпотечного кредиту. Банк проводить ретельну

перевірку фінансового стану клієнта – аналізує рівень його доходів, наявність офіційного працевлаштування, кредитну історію, співвідношення доходів і витрат.

На підставі результатів оцінки банк ухвалює рішення щодо суми кредиту, терміну погашення, відсоткової ставки та необхідного розміру першого внеску. Мета цього етапу – забезпечити надійність кредитування і мінімізувати ризики неповернення коштів.

Після схвалення кредиту банк перераховує кошти безпосередньо продавцю нерухомості або на спеціальний рахунок, з якого здійснюється купівля. Таким чином, клієнт стає власником об'єкта, але з певними обмеженнями, оскільки майно перебуває в заставі до повного виконання умов кредитного договору.

Цей етап є ключовим для активації житлового ринку, оскільки завдяки іпотеці значна частина громадян отримує можливість придбати житло без необхідності накопичення повної вартості самостійно.

Наступний етап – придбана нерухомість виступає предметом іпотеки, тобто забезпеченням виконання зобов'язань позичальника перед банком. Це означає, що у випадку порушення умов договору (наприклад, тривала несплата щомісячних платежів) банк має право звернути стягнення на заставлене майно – продати його на торгах і спрямувати отримані кошти на погашення боргу.

Іпотека підлягає обов'язковій державній реєстрації, що гарантує законність прав сторін та захист інтересів кредитора. Таким чином, механізм застави виступає основним інструментом управління ризиками на іпотечному ринку.

Четвертий етап це клієнт регулярно виплачує банку суму кредиту з відсотками. Після отримання кредиту позичальник зобов'язаний регулярно здійснювати щомісячні платежі відповідно до графіка, визначеного кредитним договором. Платежі складаються з двох частин – погашення основної суми боргу (тіла кредиту) та сплати відсотків за користування позикою.

Графік виплат може бути ануїтетним (рівними частинами) або

диференційованим (з поступовим зменшенням платежів). У випадку порушення термінів виплати банк має право нараховувати пеню або штрафи. Регулярність і своєчасність погашення є основною умовою стабільності іпотечної системи.

Після того як позичальник повністю виконає всі зобов'язання перед банком – сплатить основний борг, відсотки та інші можливі платежі – іпотечне обтяження знімається. Це означає, що житло переходить у повну власність позичальника без будь-яких обмежень з боку кредитора.

Відповідна інформація про зняття іпотеки вноситься до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. З цього моменту власник може вільно розпоряджатися нерухомістю – продавати, дарувати, здавати в оренду тощо.

Отже, іпотечний ринок України являє собою складну, багаторівневу систему, у якій взаємодіють різні суб'єкти, інституції та інструменти. Узгоджена робота кредиторів, позичальників, державних органів, учасників вторинного ринку, оцінювачів і страхових компаній забезпечує стабільність і ефективність механізму іпотечного кредитування. Завдяки чітко визначеним функціям – від мобілізації капіталу та управління ризиками до соціальної підтримки та формування вторинного обігу активів – ця система сприяє розвитку житлового сектору, підвищенню доступності житла та зміцненню фінансової стабільності держави.

1.3. Правове та організаційне забезпечення іпотечного кредитування в Україні

Ефективне функціонування іпотечного ринку неможливе без належного правового та організаційного забезпечення. В Україні система іпотечного кредитування регулюється комплексом нормативно-правових актів, які визначають права та обов'язки учасників ринку, порядок укладання та виконання іпотечних договорів, механізми реєстрації застав і захисту прав кредиторів. Водночас важливу роль відіграють фінансові інститути, державні

програми підтримки населення та організаційна інфраструктура ринку, що забезпечують стабільність та розвиток іпотечного кредитування.

Головним нормативним актом, що регулює інститут іпотеки, є Закон України «Про іпотеку». [34]. Закон є базовим спеціальним нормативним актом, який регламентує правовідносини, пов'язані з іпотекою: виникнення іпотеки, права та обов'язки іпотекодавця і іпотекодержателя, порядок державної реєстрації іпотечних договорів, звернення стягнення на предмет застави.

Основні положення, які він містить:

1. Визначення іпотечного договору, предмета іпотеки, прав і обов'язків сторін.
2. Порядок державної реєстрації іпекотек як обтяжень нерухомого майна.
3. Процедура звернення стягнення у випадку невиконання зобов'язань, умови реалізації предмета іпотеки.
4. Вимоги щодо страхування, обов'язки щодо збереження застави, перевірок стану застави.
5. Особливості іпотеки об'єктів незавершеного будівництва, умови для прав на земельну ділянку, тощо.

Важливу роль у регулюванні іпотечних відносин відіграє Цивільний кодекс України, зокрема його положення щодо зобов'язань, власності та застави. Також правові аспекти використання земельних ділянок у межах іпотечних угод визначаються Земельним кодексом України [31, с.126].

Крім того, слід звернути увагу на Закон України «Про заставу», який визначає загальні принципи забезпечення зобов'язань шляхом застави, включно з іпотекою, та Закон України «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг» [25], що встановлює вимоги до діяльності фінансових установ, які надають іпотечні кредити.

Правове регулювання іпотеки доповнюється підзаконними актами – постановами Кабінету Міністрів України, Національного банку України (НБУ), Міністерства юстиції та інших державних органів. Зокрема, вони визначають

порядок реєстрації обтяжень, умови видачі кредитів, правила оцінки майна та вимоги до забезпечення фінансової стійкості банків.

Таким чином, правова система іпотечного кредитування має багаторівневу структуру, що поєднує базові законодавчі норми та спеціальні нормативні документи, які деталізують процедури їх реалізації на практиці.

Розглянемо тепер організаційний аспект іпотечного кредитування. По-перше, головними учасниками іпотечного ринку виступають банки, які виконують функцію кредиторів. Саме вони надають іпотечні кредити, здійснюють оцінку фінансового стану позичальника, аналізують ризики, оформлюють іпотечні договори та контролюють процес погашення заборгованості.

По-друге, важливу роль відіграють державні інституції. Зокрема, Національний банк України виконує регуляторні функції – встановлює вимоги до капіталу банків, контролює їхню діяльність, забезпечує стабільність банківської системи. НБУ також є ініціатором стратегічних програм розвитку іпотечного кредитування. У 2025 році ним була презентована оновлена Стратегія розвитку іпотечного ринку, спрямована на підвищення доступності житла для громадян, вдосконалення механізмів сек'юритизації та розвитку вторинного ринку іпотечних цінних паперів. [38]

Крім того, значний внесок у формування організаційного середовища іпотеки здійснює Державна іпотечна установа (ДІУ). Вона забезпечує рефінансування банків, які видають іпотечні кредити, тим самим сприяючи збільшенню обсягів кредитування населення. [14]

Також у структурі ринку беруть участь страхові компанії, які страхують як об'єкти іпотеки, так і життя позичальників, оціночні компанії, які визначають ринкову вартість майна, та нотаріуси, які посвідчують угоди й контролюють дотримання правових норм.

Дослідимо тепер роль держави у розвитку іпотечного кредитування.

По-перше, держава виступає регулятором, який встановлює загальні принципи функціонування ринку через систему законів і нормативних актів.

По-друге, держава є активним учасником і стимулятором розвитку іпотеки через реалізацію соціально орієнтованих програм підтримки.

Одним із найважливіших сучасних проєктів є програма «єОселя», започаткована у 2022 році. Вона спрямована на покращення житлових умов громадян, які потребують підтримки, зокрема військових, медиків, педагогів, науковців, а також внутрішньо переміщених осіб. Програма передбачає пільгову відсоткову ставку – від 3 % до 7 %, термін кредиту до 20 років і перший внесок від 20 % вартості житла.

Окрім цього, держава здійснює компенсацію частини платежів для ВПО та інших категорій громадян. Це підвищує соціальну справедливість і стимулює розвиток житлового сектору.

Таким чином, держава не лише регулює, а й безпосередньо впливає на розширення доступності житла для населення через фінансові інструменти підтримки.

Попри наявність комплексної законодавчої бази, іпотечний ринок в Україні стикається з низкою проблем. Частина нормативно-правових актів є застарілою або має суперечливі положення. Наприклад, деякі процедури звернення стягнення на предмет іпотеки або порядок зняття обтяжень залишаються недостатньо деталізованими, що призводить до судових спорів.

Спостерігається обмежений розвиток вторинного ринку іпотечних цінних паперів – інструменту, який міг би суттєво підвищити ліквідність і стабільність фінансової системи.

Також, існує недостатній рівень захисту прав позичальників, особливо в умовах економічної нестабільності чи військових дій. У цьому контексті доцільно вдосконалити механізми реструктуризації заборгованості та створити більш гнучкі інструменти страхування ризиків.

Подальший розвиток правового та організаційного забезпечення іпотечного кредитування має ґрунтуватися на гармонізації українського законодавства з європейськими стандартами, розвитку інституційної інфраструктури, підвищенні рівня фінансової грамотності населення та

зміцненні довіри до банківської системи.

Можна стверджувати, що в Україні сформовано фундаментальну систему правового та організаційного забезпечення іпотечного кредитування. Основні її елементи – Закон «Про іпотеку», діяльність НБУ, державні програми підтримки та інституційна мережа фінансових установ.

Разом з тим, існує потреба у подальшому вдосконаленні законодавства, спрощенні процедур, розвитку вторинного ринку та підвищенні доступності житлових кредитів для населення. Таким чином, модернізація правового поля і створення сприятливого організаційного середовища є передумовами стабільного розвитку іпотечного ринку в Україні.

Правове та організаційне забезпечення є основою стабільного функціонування іпотечного ринку. Чіткі закони, регуляції та стандарти гарантують захист прав позичальників і кредиторів, зменшують ризики недобудов, шахрайства та неповернення кредитів. Наявність ефективних організаційних механізмів – реєстрів, процедур оцінки, страхування, нотаріального супроводу – забезпечує прозорість угод і підвищує довіру до фінансової системи. Завдяки цьому іпотечний ринок стає передбачуваним, доступнішим для населення й привабливим для інвесторів, що сприяє розвитку житлового будівництва та економічному зростанню країни.

Висновок до розділу 1

В роботі удосконалено, уточнено суть і роль іпотечного ринку, розглянуто теоретико-методологічні основи функціонування іпотечного ринку, структуру та правове забезпечення. Іпотека виступає одним із найважливіших інструментів розвитку ринкової економіки, оскільки поєднує інтереси держави, банків та населення, забезпечуючи залучення довгострокових фінансових ресурсів у житлову сферу.

Встановлено, що іпотека відрізняється від інших видів кредитування довгостроковістю, наявністю матеріального забезпечення у вигляді

нерухомості, нижчими відсотковими ставками та обов'язковою державною реєстрацією. Вона виконує низку функцій – від мобілізації інвестицій до соціальної підтримки населення через надання доступу до власного житла.

Аналіз структури іпотечного ринку показав, що він є складною системою взаємопов'язаних елементів – банків, позичальників, державних інституцій, страхових та оціночних компаній, вторинного ринку іпотечних активів. В Україні домінує первинний ринок, тоді як вторинний ще перебуває на етапі становлення. Його розвиток є важливою умовою підвищення ліквідності та стабільності фінансової системи.

Правове й організаційне забезпечення базується на комплексі законів, серед яких провідне місце займає Закон України «Про іпотеку», а також нормативні акти НБУ та уряду. Разом із тим, подальше вдосконалення цієї бази є необхідним для узгодження національних норм із європейськими стандартами, розвитку інститутів рефінансування, захисту прав сторін і зменшення кредитних ризиків.

Отже, у результаті дослідження з'ясовано, що ефективне функціонування іпотечного ринку можливе лише за умови гармонійної взаємодії економічних, організаційних і правових чинників. Формування стабільної, прозорої та конкурентоспроможної системи іпотечного кредитування є базою для сталого розвитку житлового сектору та фінансової системи України загалом.

РОЗДІЛ 2

СУЧАСНИЙ СТАН ІПОТЕЧНОГО РИНКУ УКРАЇНИ ТА ТЕНДЕНЦІЇ ЙОГО РОЗВИТКУ

2.1. Аналіз тенденцій та динаміки розвитку іпотечного ринку в Україні

Розвиток іпотечного ринку є одним із ключових напрямів формування стабільної фінансової системи та забезпечення громадян доступним житлом. Іпотечне кредитування не лише стимулює інвестиційну активність у будівельному секторі, а й сприяє економічному зростанню через залучення довгострокових фінансових ресурсів. Саме тому дослідження тенденцій і динаміки розвитку іпотечного ринку в Україні має важливе теоретичне та практичне значення.

Розглянемо статистику виданих іпотечних кредитів в Україні за 2020-2025рр.

Таблиця 2.1

Статистика іпотечного кредитування в Україні за 2020-2025 рр.

Показники	2020 рік	2021 рік	2022 рік	2023 рік	2024 рік	2025 рік (за 10 місяців)
Кількість нових іпотечних кредитів для населення, од	5643	10748	2009	6114	8807	7024
Видані іпотечні кредити для населення, млрд грн	3,74	8,71	1,96	9,1	15,05	13,3
Кредитний портфель банків, млрд грн	961	1065	1036	1023	1138	1267
Портфель іпотечних кредитів банків, млрд грн	138,595	136,899	116,978	122,712	149,749	157,448

Джерело : складено автором на основі даних [25-28;20]

Представлені дані демонструють суттєву динаміку розвитку іпотечного

ринку України впродовж 2020–2025 років. Загалом простежується тенденція до зростання кількості виданих іпотечних кредитів та розширення іпотечного портфеля банків, що свідчить про активізацію ринку нерухомості.

У 2020 році було видано 5 643 іпотечних кредити, тоді як уже у 2021 році їх кількість зросла майже вдвічі – до 10 748. Таке різке підвищення пов'язане з відновленням економічної активності після пандемічних обмежень та зростанням попиту на житло.

Однак у 2022 році відбулося скорочення кількості іпотек – до 2 009 кредитів. Це є прямим наслідком початку повномасштабної війни та різкого зростання ризиків, що спричинило фактичне зупинення ринку. Починаючи з 2023 року ситуація почала покращуватися. Завдяки запуску програми «єОселя» кількість виданих кредитів зросла до 6 114, а у 2024 році досягла 8 807, що свідчить про часткове відновлення довіри населення та активну участь держави в підтримці ринку.

За 10 місяців 2025 року вже видано 7024 іпотечних кредитів, що вказує на збереження позитивної тенденції та потенціал досягнути або перевищити показник попереднього року.

Деталізацію нових кредитів, наданих фізичним особам на купівлю, будівництво та реконструкцію нерухомості під її заставу у розрізі цільового спрямування іпотеки на придбання житла на первинному та вторинному ринках нерухомості за обсягами та кількістю представлено у дод. А за 2021-2022 роки та у дод. Б за 2023-2024 роки.

Таким чином, кредитний портфель банків та обсяг іпотечного портфеля стабільно зростають упродовж 2020–2025 років, за виключенням 2022 року. Це свідчить про збільшення пропозиції довгострокових ресурсів, розширення можливостей банків щодо кредитування та загальне зміцнення ринку житлового кредитування.

Однак, зауважимо, що обсяг кредитного портфеля включає кредити, що мають декілька видів забезпечення, серед яких найбільшим забезпеченням за вартістю є майнові права на майбутнє нерухоме майно, нерухоме майно

житлового фонду, земельні ділянки, інше нерухоме майно, а також валову заборгованість, включно з сформованими резервами та заборгованістю за непрацюючими кредитами.

Розглянемо структуру іпотечного ринку за типом позичальника (рис.2.1) [22].

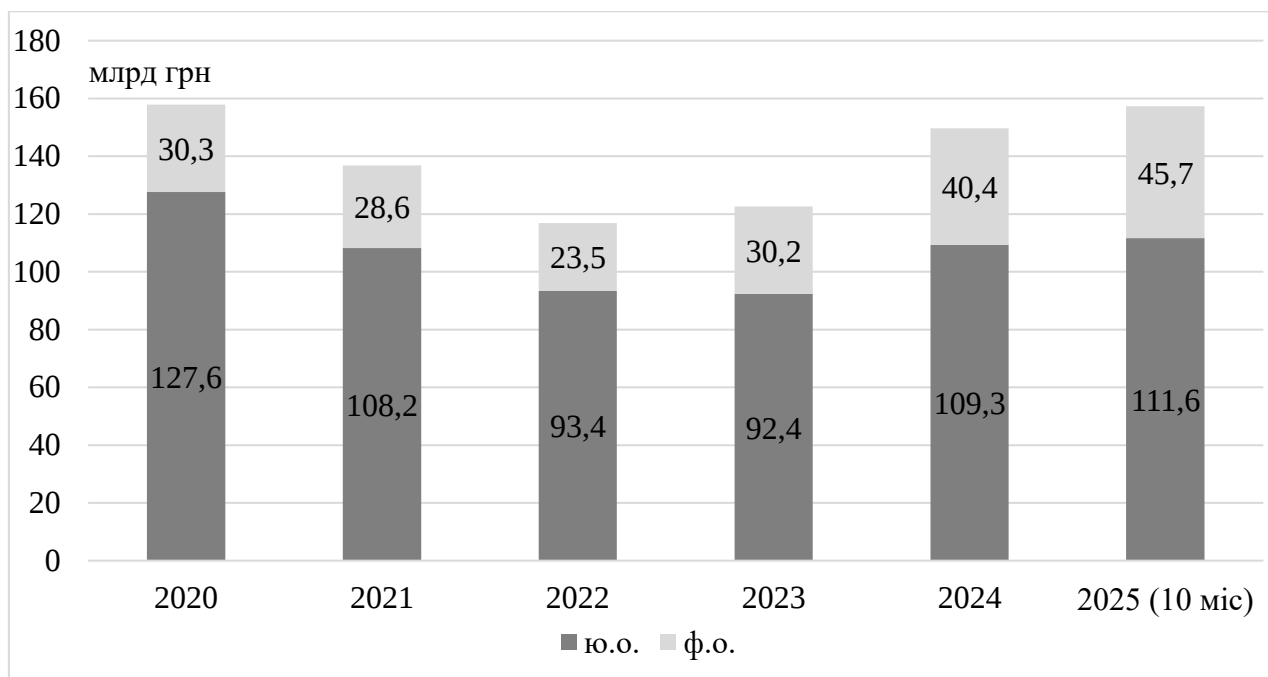


Рис.2.1. Структура іпотечного ринку за типом позичальника, млрд грн

У підсумку, дані демонструють, що після різкого падіння у 2022 році іпотечний ринок України поступово відновлюється, а державні програми відіграють ключову роль у його активізації.

Починаючи з 2020 року, іпотечний ринок України зазнав суттєвих змін під впливом як внутрішніх економічних процесів, так і зовнішніх викликів.

По-перше, пандемія COVID-19 спричинила короткострокове скорочення обсягів кредитування, однак уже у 2021 році спостерігалось поступове відновлення попиту на житло. По-друге, повномасштабна війна з 2022 року суттєво вплинула на ринок нерухомості – зменшилась кількість нових угод, а ризики неповернення кредитів зросли. Водночас держава, реагуючи на соціальні виклики, започаткувала низку програм підтримки, серед яких найбільш вагомою стала державна програма «єОселя», що дозволила відновити

довіру до іпотечного кредитування.

Наступним етапом розвитку ринку стали 2023–2025 роки, коли активність банків почала відновлюватися, а державні програми забезпечили значну частку нових кредитів. Особливо слід відзначити роль системних банків, зокрема АТ КБ «ПриватБанк», який є одним із лідерів за обсягами виданих іпотек у межах програми «єОселя». Таким чином, аналіз динаміки основних показників іпотечного ринку за період 2020–2025 років дозволить виявити ключові тенденції, фактори впливу та перспективи подальшого розвитку цього сегмента фінансової системи України.

Розглянемо загальну динаміку ринку іпотеки за 2020-2025 роки в Україні.
(рис. 2.2)

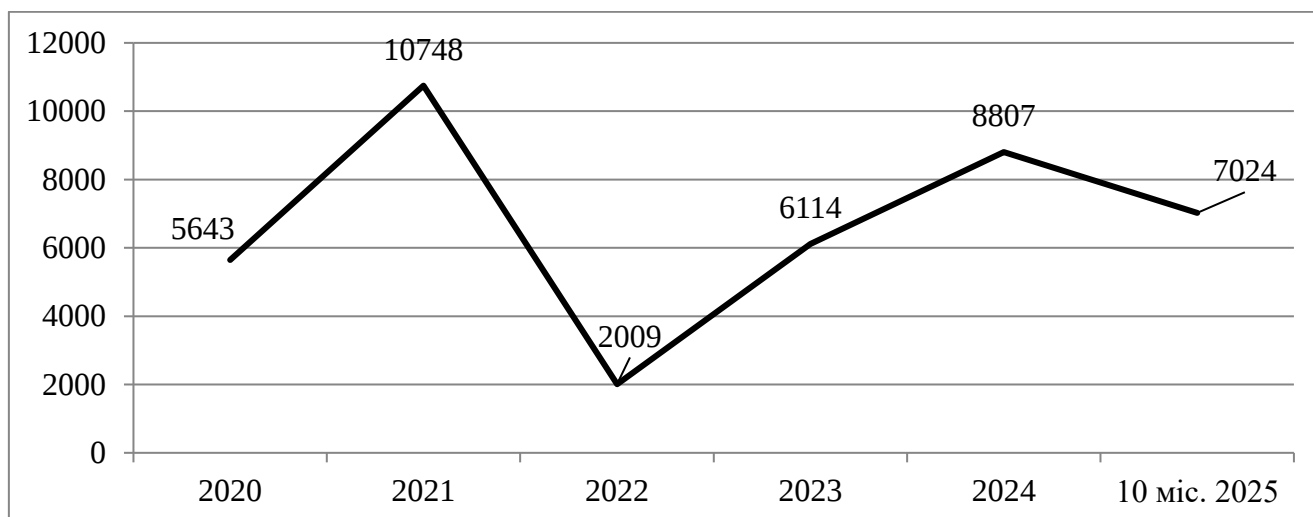


Рис. 2.2. Динаміка ринку іпотечного кредитування населення за 2020-2025 роки в Україні за кількістю нових кредитів [28]

У 2024 році фізичним особам було видано 8807 іпотечних кредитів. З цієї кількості 2778 кредитів припадає на первинний ринок, що становить 31,5% від загальної кількості іпотек, виданих населенню. Для порівняння, у 2023 році частка іпотеки на первинному ринку складала 28,6%.

Загальна кількість іпотечних кредитів, наданих фізичним особам, зросла на 43,4% порівняно з 2023 роком, але все ще залишається на 18,1% меншою, ніж у 2021 році. Водночас необхідно врахувати, що 2021 рік був рекордним за

обсягами іпотечного кредитування.

У період з січня по березень 2025 року українці оформили 1418 іпотечних кредитів. Це на 39,3% менше, ніж у першому кварталі 2024 року, коли було видано 2338 кредитів.

Тепер проаналізуємо динаміку іпотечного кредитування у сумах за 2020-2025 рр. (рис. 2.3). У 2024 році фізичним особам було видано іпотечних кредитів на суму 15,05 млрд грн. Ця інформація опублікована на офіційному сайті Національного банку України з посиланням на результати опитування банків. Зокрема, обсяг іпотечного кредитування на первинному ринку нерухомості дорівнював 4,81 млрд грн, що складає 32% від загальної суми іпотечного кредитування фізичних осіб. Для порівняння, у 2023 році цей показник становив 30,6% від загального обсягу наданих іпотечних кредитів.

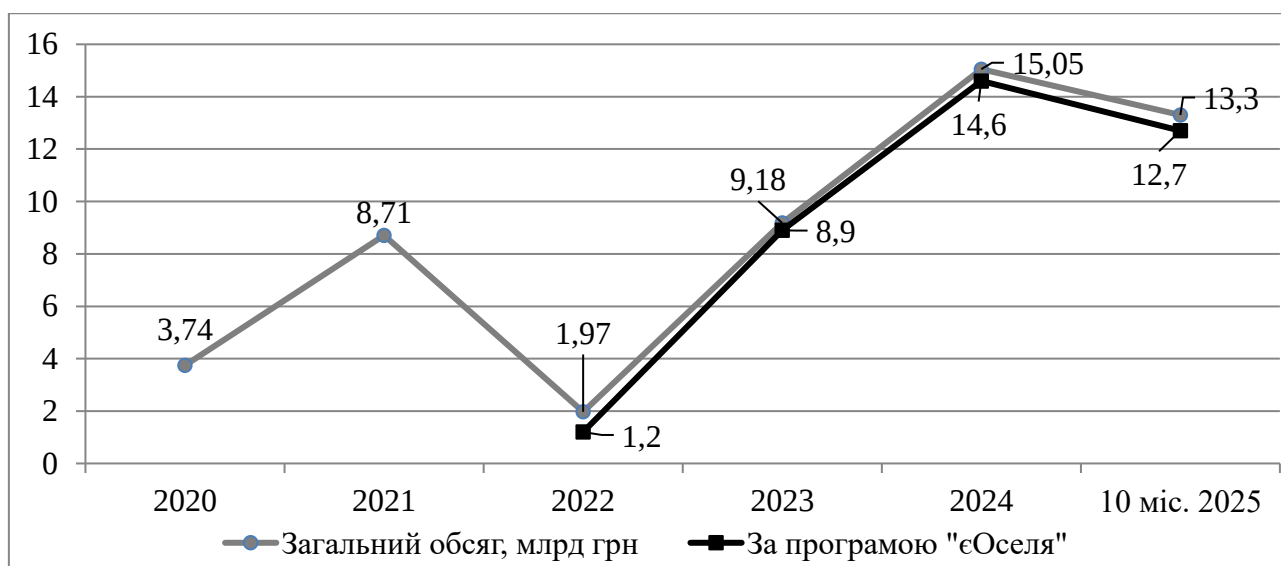


Рис. 2.3. Динаміка іпотечного кредитування населення за обсягом, млрд грн.

Загальна сума виданих іпотечних кредитів у 2024 році зросла на 64% порівняно з 2023 роком і на 72,7% у порівнянні з 2021 роком [16-18].

У період січень-березень 2025 року українці вже отримали іпотечні кредити на суму 2,59 млрд грн, що на 33% менше, ніж за аналогічний період 2024 року (тоді цей показник дорівнював 3,86 млрд грн), однак за 10 місяців 2025 року банками видано іпотеки на 13,3 млрд грн, з них 12,7 млрд грн

припадає на пільгову іпотеку.

У період 2020-2021 роки відбулось поступове відновлення після початкового шоку. Ринок іпотеки в Україні демонстрував ознаки поступового відновлення: банки відновлювали видачу довгострокових кредитів, а середні ефективні ставки залишалися відносно прийнятними для частини платоспроможних позичальників. Так, у 2021 році обсяги іпотечного кредитування вийшли на помітно вищі рівні порівняно з 2020-м (в 2021 р. надруковано, що близько 9 млрд було видано у вигляді іпотек – дані НБУ щодо попередніх років). [25]

2022 рік – повномасштабне вторгнення РФ стало каталізатором значних змін. Ринок нерухомості фактично «завмер» у перші місяці, а традиційні ринкові іпотечні продукти практично зникли через підвищені ризики та нестабільність. У відповідь уряд та регулятор запровадили цільову державну програму пільгової іпотеки «єОселя», яка вже в 2022–2023 рр. стала основним джерелом нових іпотечних кредитів (за офіційними оцінками, з моменту запуску державна програма забезпечила левову частку нових виданих іпотек). За даними рис.2.3 бачимо, що за програмою «єОселя» видано впродовж жовтня-грудня 2022 року кредитів на суму 1,2 млрд грн, у 2023 році – 8,9 млрд грн, а у 2024 році іпотечних кредитів за програмою видано на суму 14,6 млрд грн [28].

У 2023–2024 рр. ринок іпотеки характеризувався двома ключовими рисами:

1) домінуванням пільгової державної іпотеки (єОселя) у пулі нових іпотек – на початку цієї хвилі державні продукти «з’їли» майже весь обсяг нових програм (за оцінкою НБУ – понад 90 % нових іпотек були оформлені в рамках держпідтримки);

2) поступовим відновленням ритейл-кредитування у банків (але з низькими обсягами в порівнянні з докризовим періодом). При цьому програма «єОселя» в 2023–2024 роках забезпечила тисячі кредитів і мільярди гривень виданих позик (сукупні дані Міністерства економіки показували вже тисячі

сімей і мільярди грн виданих кредитів з початку реалізації).

Нарешті, станом на першу половину 2025 р. спостерігається помірне пожвавлення іпотечної активності: банки відновили частину продуктових ліній, середній обсяг нових іпотек зріс порівняно з найгіршими місяцями після 2022 р. Однак важливо зауважити: частка іпотек, профінансованих ринковими продуктами (тобто без держкомпенсації), поки що залишається низькою – більшість нових іпотек все ще оформлюються через програму «єОселя» або інші форми держпідтримки. НБУ підкреслює, що без посиленого розвитку вторинного ринку та страхування воєнних ризиків ринкові іпотечні продукти навряд чи відновляться у повному обсязі.

Проаналізуємо, які макроекономічні фактори повпливали на його динаміку.

По-перше, повномасштабна війна 2022 року істотно підвищила непевність: зростання ризиків зменшив попит на довгострокові кредити та ускладнив процеси оцінки застави, а також призвів до регіональної деформації попиту (високий попит у західних регіонах і Києві, низький – у прифронтових). НБУ прямо вказує, що військові ризики гальмують відновлення попиту на житло і стримують кредитування.

По-друге, монетарна політика мала помітний вплив: у 2022–2023 рр. ключова ставка НБУ зросла суттєво (пік близько 25 % у 2022–2023 рр.), що спричинило подорожчання кредитів загалом. Починаючи з кінця 2023 – 2024 рр. НБУ поступово знижував ставку, але у 2025 р. вона лишається істотно вищою за передвоєнні рівні; унаслідок цього середня ефективна ставка за іпотечними кредитами є відносно високою (за даними частини джерел – близько 8–9 % у середині 2025 р. за дещо полегшеними схемами й в умовах держкомпенсації). Такі коливання безпосередньо впливали на платоспроможність потенційних позичальників і на привабливість іпотеки як інструмента.

По-третє, держава через програму «єОселя» змінила структуру попиту: пільгова ставка та компенсації першого внеску/відсотків зробили іпотеку

доступнішою для широких категорій населення, але і одночасно зменшили конкуренцію ринкових банківських продуктів, оскільки ринкові ставки залишалися вищими за пільгові умови. НБУ відзначає, що держпрограма «перекрила» понад 90 % нових іпотек у певні періоди, що сформувало залежність ринку від бюджетних ресурсів держави.

Розглянемо динаміку частки іпотечних кредитів у портфелі чистих гривневих роздрібних кредитів у 2020–2025 роках. Такий аналіз дозволяє оцінити, як змінювалася роль іпотечного кредитування у банківському секторі під впливом економічних та соціальних умов, а також визначити основні тенденції розвитку ринку житлових кредитів.

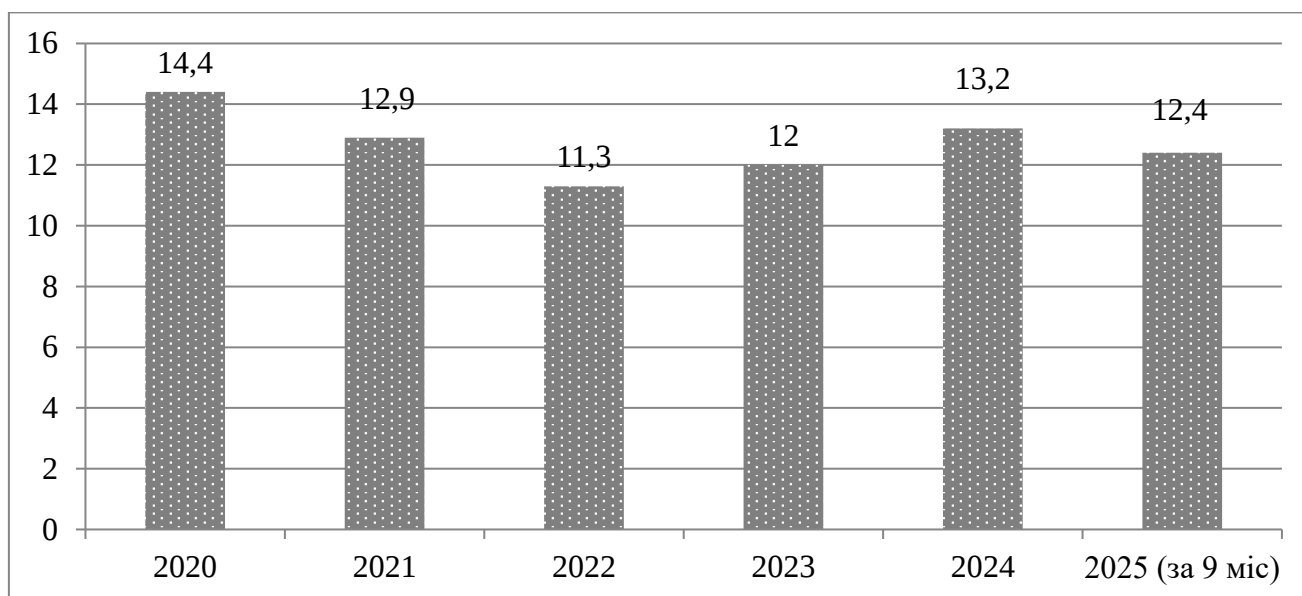


Рис. 2.4. Динаміка частки іпотечних кредитів в кредитному портфелі банків [20; 25-26]

Аналіз динаміки частки іпотечних кредитів у структурі роздрібного кредитного портфеля за 2020–2025 роки демонструє поступове зростання ролі іпотеки в банківському секторі, незважаючи на значні зовнішні виклики. У 2020 році частка іпотечного кредитування перебувала на рівні близько 14,4%, протягом 2021 року, на тлі послаблення економіки через ковід та падіння попиту, частка зменшилася до 12,9%.

2022 рік став періодом турбулентності через початок повномасштабної

війни, що спричинило уповільнення видачі нових кредитів, однак наявний портфель залишався відносно стабільним. Незважаючи на складні умови, частка іпотеки утримувалася в межах 11,3%, що свідчило про певну інерційність ринку та наявність довгострокових кредитів, виданих до початку кризи.

У 2023 році ринок показав значне відновлення: частка іпотечних кредитів у роздрібному портфелі піднялася до приблизно 12%. Таке зростання було зумовлене запуском і розширенням державних програм підтримки, зокрема «ЄОселі», які стимулювали попит та сприяли активізації банківського кредитування населення. У 2024 році позитивна динаміка продовжилася, і частка іпотеки досягла 13,2%, що свідчить про поступове зміцнення іпотечного сегмента як одного з ключових напрямів роздрібного кредитування. Впродовж 2025 року показник частково коригується до 12,4%, що може бути пов'язано з сезонними коливаннями, зміною умов державних програм або корекцією попиту. Загалом динаміка 2020–2025 років демонструє чітку тенденцію до зростання значущості іпотечного кредитування, підтверджуючи його роль як важливого елемента фінансової системи та індикатора стабільності економічних очікувань домогосподарств.

Проаналізуємо динаміку іпотечних ставок, які пропонували провідні українські банки у 2023–2025 роках.

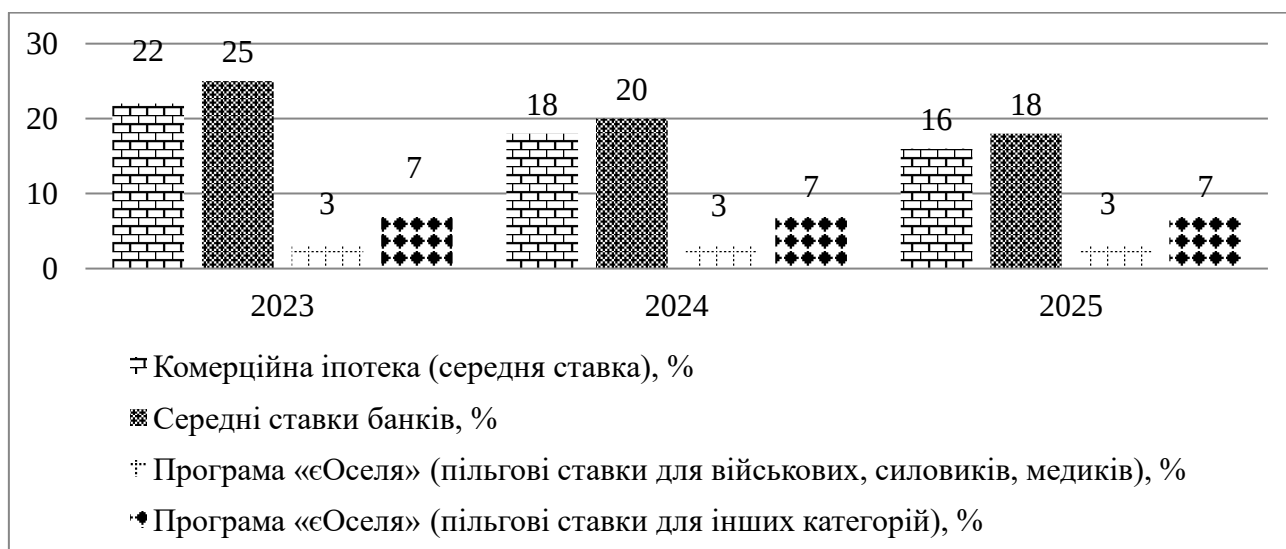


Рис. 2.5. Типові річні ставки іпотеки в Україні за 2023–2025 рр. [13]

Порівняння ставок дає змогу оцінити, як змінювалася доступність іпотеки під впливом економічних умов, державних програм та внутрішньої політики банків. Аналіз графіку свідчить про чітку диференціацію ринку іпотечного кредитування: пільгова іпотека («єОселя») залишається стабільною та доступною – ставки 3% для військових, медиків та 7% для інших категорій. Ця програма забезпечує ключовий драйвер доступності житла для населення.

Комерційна іпотека поступово дешевшає – середня ставка з 22% у 2023 році знизилася до 16% у 2025 році. Це відображає стабілізацію фінансового ринку та зниження ризикової премії банків. Розрив між ринковими і пільговими ставками зберігається, що підкреслює значення держпрограм у стимулюванні доступності житла.

У 2025 році саме участь у «єОселя» робить іпотеку реально доступною для широкого кола населення, тоді як комерційний сегмент залишається дорогим для середнього позичальника.

Значення державної програми «єОселя» полягає в тому, що програма було надано значну кількість пільгових кредитів у період після 2022 р., а це дозволило тисячам сімей придбати житло в умовах високих ризиків. За даними Міністерства економіки та звітами НБУ, з початку дії програми було видано тисячі кредитів на загальну суму у мільярди гривень (наприклад, досягли показників у кілька мільярдів у 2024 р. і нарощувалися у 2025 р.). Це дало короткостроковий стимул попиту, але й створило довгострокову залежність ринку від бюджетної підтримки.

Слід підкреслити, що такий «державний драйв» має системні ризики: обмежена бюджетна спроможність, ризики стягнення застав у воєнних умовах, а також стримування розвитку вторинного ринку іпотечних цінних паперів. НБУ окреслює, що без розвитку механізмів сек'юритизації і страхування воєнних ризиків приватні банки не зможуть масштабно відновити ринкові іпотечні продукти.

Дослідимо топ областей за якими було надано найбільше іпотечних кредитів за програмою «єОселя» станом на жовтень 2025 рік, щоб оцінити

регіональні особливості попиту на пільгове іпотечне кредитування та визначити області з найбільш активним залученням населення до програм державної підтримки житлового будівництва.

Топ-3 областей України за наданням іпотечних кредитів станом на 2024 рік (табл. 2.2.)

Таблиця 2.2

Топ-3 областей України за наданням іпотечних кредитів у 2024 році

Область	Кількість кредитів
Київська	2338
Львівська	559
Одеська	442
Загальна кількість виданих іпотечних кредитів	8 807

Джерело : складено автором на основі даних [2]

Отже, Київська область очолює рейтинг із значним відривом – видано 2 338 кредитів, що становить приблизно 26,5% від загальної кількості іпотечних кредитів по Україні (8 807). Це свідчить про концентрацію іпотечного попиту у столичному регіоні, що пояснюється високим рівнем доходів населення та активним розвитком житлової нерухомості.

Львівська область – 559 кредитів (6,3% від загальної кількості). Попит на іпотеку тут значно нижчий, ніж у Києві, але Львів залишається лідером західного регіону, що відображає розвиток ринку житла у великих обласних центрах.

Одеська область – 442 кредити (5% від загальної кількості). Вона стабільно входить до трійки лідерів, що пояснюється активним ринком нерухомості в Одесі та прилеглих містах.

Різниця між Київською областю та іншими двома складає понад 3-4 рази, що підкреслює її провідну роль на національному іпотечному ринку.

Розглянемо умови іпотечного кредитування в Україні на прикладі порівняння державних програм («єОселя») та комерційних банків. Табл.2.3

дозволяє наочно оцінити відмінності у процентних ставках, розмірах первинного внеску, термінах кредитування та доступності для різних категорій позичальників. Це допомагає зрозуміти, які варіанти іпотеки є більш вигідними та доцільними залежно від фінансових можливостей і соціального статусу клієнта.

Таблиця 2.3

Порівняння умов іпотечного кредитування за держпрограмою («ЄОселя») та комерційних банків

Параметри	Держпрограма («ЄОселя»)	Умови комерційних банків (узагальнено)
Процентна ставка	Надзвичайно низька – 3–7% або 7% (для пільгових категорій)	Значно вища – 9–15%+, залежно від банку та умов
Первинний внесок	20% або менше для окремих категорій	Варіює; часто вища частка вноситься для зниження ризику
Кредитний строк	Довгостроковий (до 20 років)	Також може бути довгостроковим, але із плаваючою ставкою після фіксації
Доступність	Обмежено: лише для певних груп (ветерани, ВПО тощо)	Більше варіантів, відкритий для широкого кола клієнтів
Ризик	Помірний – ставка стабільніша через субсидії	Вищий – плаваюча ставка може збільшувати платіж у майбутньому

Джерело : складено автором на основі даних [10]

Аналіз порівняльних умов іпотечного кредитування свідчить про суттєві відмінності між державними програмами «ЄОселя» та комерційними банками. Державні програми пропонують значно нижчі процентні ставки (3–7 %), що робить кредити більш доступними для певних категорій позичальників, таких як ветерани, внутрішньо переміщені особи та молоді сім'ї. Крім того, державна іпотека передбачає помірний первинний внесок (мінімум 20 %) і довгострокове кредитування (до 20 років), що знижує фінансове навантаження на позичальника.

У комерційних банках ставки значно вищі (9–15 % і більше), а ефективна ставка з урахуванням комісій та страхування може перевищувати номінальну на 0,5–2 %. Хоча комерційна іпотека доступна ширшому колу клієнтів і дозволяє обирати житло без обмежень за вартістю, вона пов'язана з більшими ризиками, особливо у разі плаваючої ставки після періоду фіксації.

Таким чином, державні програми є оптимальним варіантом для соціально захищених груп завдяки низьким ставкам і підтримці держави, тоді як комерційні кредити підходять тим, хто не потрапляє під пільгові категорії, але готовий до вищих фінансових витрат і більшого ризику. Ці відмінності чітко відображаються у таблиці, допомагаючи позичальникам усвідомлено обирати найбільш вигідну форму іпотеки.

На прикладі АТ КБ «ПриватБанк», розглянемо динаміку ринку, роль банку та його позицію за 2022-2025 роки. ПриватБанк – один із лідерів роздрібного кредитування в Україні і важливий гравець на іпотечному ринку, особливо в частині обслуговування масового ритейлу та програми «єОселя» [7].

ПриватБанк вийшов у лідери завдяки великій клієнтській базі і розгалужені цифрових каналів, такі як мобільний та інтернет-банк, що дозволяє швидко кредитувати й обслуговувати велику кількість клієнтів. Банк бере активну участь у держпрограмі «єОселя» (партнерство з УФЖК/Мінрегіоном/Укрфінжитло), що є прямим каналом для значного обсягу видач. Також, банк характеризується наявністю внутрішньої інфраструктури для забезпечення застав (зокрема держцінні папери в заставі за програмою).

Банк пропонує наступні умови для надання кредиту по програмі «єОселя» серед них:

1. Мінімальна сума кредиту: 100 тис. грн;
2. Максимальна сума кредиту: 5 млн. грн;
3. Строк: від 12 до 240 місяців;
4. Перший внесок: від 20% від вартості нерухомості;
5. Ставка для клієнта (з урахуванням компенсації): 3% річних, з 11-го року – 6%;
6. Ставка без компенсації: 7% річних, з 11-го року – 10%;
7. Схема погашення кредиту: ануїтет.

Отримати іпотеку можуть резиденти України віком від 21 до 65 років (на момент повного погашення), які мають офіційно підтверджений дохід та належить до категорій громадян згідно з Постановою № 856

(військовослужбовці, медичні працівники, науковці та педагоги, ветерани війни та члени їх сімей; учасники бойових дій, особи з інвалідністю внаслідок війни, сім'ї загиблих (померлих) ветеранів війни, внутрішньо переміщені особи, інші громадяни України, які не мають у власності житлової нерухомості або у власності яких менше ніж 52,5 кв. метра для сім'ї з однієї особи (одинокі особа) та додатково 21 кв. метр – на кожного наступного члена сім'ї). Розглянемо питому вагу іпотечних портфелів банків (рис.2.6).

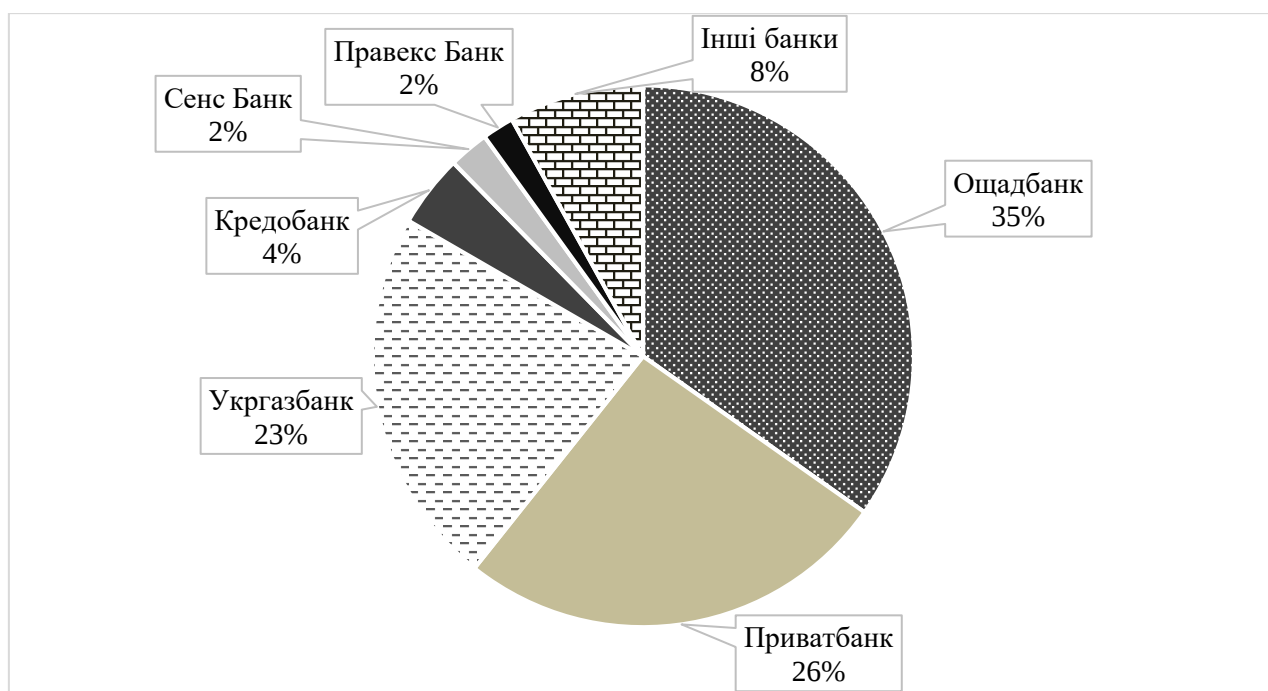


Рис.2.6. Питома вага іпотечних портфелів банків [39]

Як бачимо, серед банків, які видали найбільше іпотеки фізичним особам у національній валюті – державні банки – АТ «ОЩАДБАНК» [3], АТ КБ «ПриватБанк» та АБ «УКРГАЗБАНК» [1], питома вага їх портфелів перевищує 20% таким чином, вони сконцентрували 84% виданої іпотеки.

Розглянемо детальніше роботу АТ КБ «ПриватБанк» щодо надання іпотеки клієнтам у порівнянні з АТ «ОЩАДБАНК» та АБ «УКРГАЗБАНК», які входять до трійки лідерів за виданими іпотечними кредитами впродовж аналізованого періоду за основними показниками, наведеними у табл. 2.4.

Аналіз динаміки кредитних портфелів трьох провідних державних банків України за 2022–2024 роки свідчить про загальне зростання активності

кредитування, особливо у сегменті фізичних осіб, що пов'язано з поступовим відновленням економічної активності та підвищенням платоспроможності населення.

Таблиця 2.4

Статистика виданих іпотечних кредитів АТ КБ «ПриватБанк», АТ «ОЩАДБАНК», АБ «УКРГАЗБАНК» за 2022-2025рр., млн. грн

Показник	2022 рік	2023 рік	2024 рік	2025 рік (станом на 01.07)	Відхилення (+,-) 2024 року до 2022 року
АТ КБ «ПриватБанк»					
Кредитний портфель банку	71 355	95 638	116 999	134 506	+45 644
Портфель іпотечних кредитів	3912	5 618	8 559	9 649	+4 647
Частка іпотеки у кредитному портфелі,%	5,48	5,87	7,32	7,17	+1,84
Кредити та заборгованість фізичних осіб	43 222	60 147	79 837	89 915	+36 615
Кредити та заборгованість юридичних осіб	28 133	35 491	37 163	44 591	+9 030
АТ «ОЩАДБАНК»					
Кредитний портфель банку	83 216	89 109	111 083	118 497	+27 867
Портфель іпотечних кредитів	8 596	2 348	8 468	5 000	-128
Частка іпотеки у кредитному портфелі,%	10,33	2,64	7,6%	4,22	-2,71
Кредити та заборгованість фізичних осіб	11 475	14 961	21 078	23 098	+9 603
Кредити та заборгованість юридичних осіб	71 741	74 149	90 004	95 399	+18 263
АБ «УКРГАЗБАНК»					
Кредитний портфель банку	64 759	63 333	67 649	74 284	+2 890
Портфель іпотечних кредитів	1653	2 363	5 956	7 950	+4 303
Частка іпотеки у кредитному портфелі,%	2,55	3,73	8,80	10,70	+6,25
Кредити та заборгованість фізичних осіб	3 914	5 286	7 883	8 763	+3 969
Кредити та заборгованість юридичних осіб	60 845	58 047	59 766	65 521	-1 079

Джерело: складено автором на основі річних звітів АТ КБ «ПриватБанк», АТ «ОЩАДБАНК», АБ «УКРГАЗБАНК» [1,3,5-7]

АТ КБ «ПриватБанк» демонструє найпотужніше зростання як загального

кредитного портфеля (+45,6 млрд грн), так і іпотечного сегмента (+4,65 млрд грн). Частка іпотеки у портфелі стабільно збільшується, що вказує на стійкий попит і розширення роботи банку з населенням.

АТ «ОЩАДБАНК» хоча й збільшив загальний обсяг кредитів (+27,9 млрд грн), показав незначне скорочення іпотечного портфеля (–128 млн грн) та падіння частки іпотеки. Це свідчить про переорієнтацію банку на корпоративний сектор, де спостерігається найбільше зростання.

АБ «УКРГАЗБАНК» продемонстрував найдинамічніше зростання іпотечного кредитування у відносному вимірі: портфель іпотеки збільшився майже у 3,6 раза, а частка іпотеки зросла на 6,25 п.п. Водночас портфель кредитів юридичних осіб дещо знизився.

У підсумку, ринок іпотечного кредитування після 2022 року характеризується нерівномірним відновленням, але загальна тенденція — це розширення кредитування фізичних осіб та переорієнтація банків на підтримку житлових програм, зокрема ПриватБанку та Укргазбанку. Ощадбанк, натомість, робить акцент на корпоративному кредитуванні, що зменшує його іпотечну частку. Порівняємо обсяги виданих іпотечних кредитів трьох банків – лідерів іпотечного кредитування за 2022-2025 рр. на рис. 2.7.

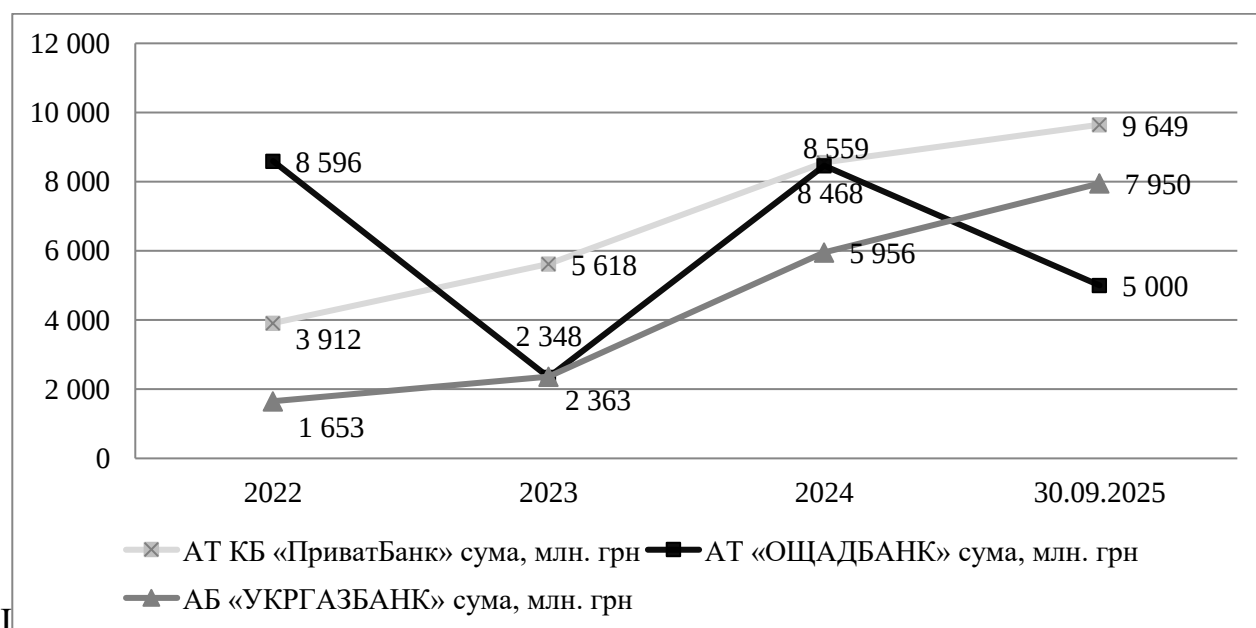


Рис. 2.5. Динаміка виданих іпотечних кредитів АТ КБ «ПриватБанк», АТ «ОЩАДБАНК», АБ «УКРГАЗБАНК» за 2022-2025 рр.

Графік показує різке падіння обсягів видачі іпотечних кредитів у 2023 році порівняно з 2022 роком. Це падіння є прямим наслідком повномасштабного вторгнення та пов'язаної з ним економічної та безпекової нестабільності.

Ощадбанк зазнав різкого спаду: Банк мав найбільший обсяг кредитування у 2022 році (8 596 млн грн), але різко знизив показники у 2023 році (2 348 млн грн). Відновлення відбулося у 2024 році (8 559 млн грн), але до кінця періоду обсяги знову впали до 5 000 млн грн.

ПриватБанк демонструє стабільне зростання: Починаючи з найнижчого показника у 2022 році (3 912 млн грн), банк показує послідовне зростання обсягів виданих кредитів щороку, досягаючи піку в 9 649 млн грн до кінця періоду (30.09.2025).

Укргазбанк має висхідну динаміку: Банк починає з дуже низьких обсягів у 2022 році (2 363 млн грн) і стабільно збільшує обсяги кредитування щороку, досягаючи 7 950 млн грн до кінця періоду.

Графік відображає відновлення ринку іпотечного кредитування після спаду 2022-2023 років. ПриватБанк демонструє найбільш стабільну позитивну динаміку і стає лідером ринку за обсягами до 2025 року, тоді як обсяги Ощадбанку значно коливаються.

2.2. Вплив економічної та законодавчої бази на розвиток іпотечного кредитування

Кредитування є одним із ключових механізмів стимулювання економічного розвитку. Його вплив можна розглядати через кілька основних аспектів:

1. Стимулювання інвестицій та виробництва: кредити надають підприємствам фінансові ресурси для розширення виробництва, впровадження

нових технологій, модернізації обладнання та запуску інноваційних проєктів. Це підвищує продуктивність, створює нові робочі місця та сприяє економічному зростанню.

2. Підтримка споживчого попиту: для домогосподарств кредити (споживчі або іпотечні) дозволяють купувати товари тривалого користування, житло та послуги, що стимулює попит у різних секторах економіки. Зростання попиту підвищує обсяг виробництва та доходи підприємств.

3. Формування фінансового ринку: розвинене кредитування стимулює розвиток банківського сектору та фінансових ринків загалом. Це забезпечує ефективний розподіл капіталу, знижує витрати на залучення фінансів та підвищує стабільність економіки.

4. Сприяння розвитку малих та середніх підприємств (МСП): МСП часто мають обмежений доступ до власних фінансових ресурсів. Кредити забезпечують їм можливість розширювати бізнес, підвищувати конкурентоспроможність та інтегруватися у глобальні ланцюги поставок.

5. Мультиплікаційний ефект: використання кредитів у виробництві та споживанні створює додаткові доходи для інших учасників економіки. Наприклад, будівництво за іпотечні кредити стимулює попит на матеріали, техніку, транспортні послуги, що призводить до загального економічного зростання.

6. Ризики та обмеження: надмірне кредитування може призвести до інфляції, зростання заборгованості та фінансової нестабільності. Тому важливо забезпечувати баланс між доступністю кредитів та фінансовою дисципліною у країні.

Розвиток іпотечного ринку – комплексний процес, що залежить від одночасної дії економічних умов і якості законодавчого та інституційного поля. Економічна база визначає платоспроможність населення, вартість та доступність фінансових ресурсів, а законодавча – ступінь правової захищеності кредитора і позичальника, прозорість оформлення застави та ефективність процедури звернення стягнення. Невідповідність між економічною реальністю

й нормативною базою може стримувати розвиток ринку: високі ставки/інфляція знижують попит, а недосконале законодавство підвищує ризики для банків.

Розглянемо вплив економічної бази на розвиток іпотечного ринку через макроекономічні умови: ВВП, інфляція та зайнятість. Рівень і динаміка ВВП визначають загальний економічний фон: позитивний ріст підвищує доходи домогосподарств і впевненість у майбутніх доходах – це підвищує попит на довгострокові кредити. Навпаки, економічні спади знижують попит і підвищують ризики неплатежів.

Висока та непередбачувана інфляція зменшує реальні доходи населення і збільшує невизначеність щодо майбутніх платежів за кредитом. У 2024–2025 роках Україна переживала підвищену інфляцію, що підвищує вартість реального обслуговування боргу та змушує банки закладати надбавку за інфляційний ризик у ставки. Дані щодо інфляції впливають на політику НБУ та ринкові ставки. Стабільна зайнятість і офіційні доходи – це ознака платоспроможного позичальника. У воєнний період значна частина населення втрачала роботу або змушена була переміщуватись, що різко зменшило потенціал масової іпотеки. Як наслідок, навіть при наявності програм підтримки попит залишається обмеженим. Вплив макроекономічних показників на розвиток іпотечного ринку а 2022-2025 рр. представлено в табл.2.5.

Таблиця 2.5

Вплив макроекономічних показників на іпотечний ринок України

Показник	2022 рік	2023 рік	2024 рік	2025 рік (прогноз/ поточні дані)	Вплив на іпотеку
1	2	3	4	5	6
Зростання ВВП, %	-28,8	+5,3	+2,9	+2,0/+0,9	Позитивний: Економічне зростання підвищує довіру до інвестицій у житло.
Інфляція, %	26,6	5,1	12	7,3	Негативний: Висока інфляція знецінює доходи та знижує доступність кредитів.
Облікова ставка НБУ, %	25	16	13	15,5	Негативний: Висока ставка НБУ робить комерційні кредити дорогими та недоступними.

Продовження табл.2.5

1	2	3	4	5	6
Обсяг нової іпотеки для населення, млрд грн	1,96	9,18	15,1	13,3 (10 міс)	Пряма залежність від стабільності та держпідтримки
Іпотечний портфель, млрд грн	116,98	122,7	149,7	157,7	
Співвідношення іпотечного портфеля до ВВП, %	0,3	2,9	1,9	1,3	

Джерело : складено автором на основі даних [25;39]

Таким чином, макроекономічна стабільність є фундаментальною умовою для розвитку іпотечного ринку. Високі ставки та інфляція знижують попит та доступність житлового фінансування.

Державні програми, такі як «Оселя», показали, що можуть стимулювати ринок навіть в умовах війни, частково нівелюючи негативний вплив економічних ризиків, що підкреслює чутливість ринку до економічних умов та його залежність від зовнішньої допомоги та внутрішньої стабілізації.

Не менш значущими є процентні ставки та грошово-кредитна політика. Оскільки, іпотека – це продукт довгостроковий, тож для її широкого розповсюдження банкам потрібні дешеві довготривалі ресурси. Якщо банківський ресурс дорогий (високі ринкові ставки, дорогі депозити), банки змушені встановлювати високі ставки за іпотекою.

Національний Банк України відіграє важливу роль у функціонуванні іпотечного кредитування. Монетарна політика (ключова ставка НБУ) визначає короткострокові ринкові умови; у періоди жорсткої політики (підвищення ставки) іпотечні ставки зростають, і навпаки. Національний банк також публікує щомісячні опитування щодо іпотечного кредитування, що дає змогу оцінювати динаміку попиту/пропозиції.

Третій пункт – ліквідність банківської системи та доступність довгострокового капіталу. У розвинених ринках банки покривають іпотечні

портфелі через сек'юритизацію, покриті облігації або державні рефінансувальні агентства. В Україні вторинний ринок та інструменти довгострокового рефінансування перебувають на стадії становлення, тому банки частіше покладаються на депозитний ресурс і державні програми як джерела фондування. Це обмежує масштаб іпотеки та підвищує вартість кредитів.

Не менш важливим є ринок нерухомості : ціни, пропозиції та ліквідність. Стан ринку нерухомості (ріст/падіння цін, обсяг нового будівництва) безпосередньо впливає на забезпеченість іпотеки. Зростання будівництва створює пропозицію для кредитування, але також вимагає фінансування забудовників і механізмів взаємодії банків і девелоперів. Нестабільність цін підвищує ризики переоцінки застави.

Тепер дослідимо вплив законодавчої бази та інституційної інфраструктури

Так, основним законодавчим актом є Закон України «Про іпотеку», що визначає предмет іпотеки, порядок державної реєстрації обтяжень, права та обов'язки сторін, процедуру звернення стягнення тощо. Якість положень закону визначає юридичну передбачуваність операцій з іпотекою. Доступність реєстру, прозорість процедур реєстрації обтяжень і чіткість механізмів стягнення значно знижують інформаційні та правові ризики для кредиторів. Примітно, що за останні роки Україна вносила зміни до законодавства (зокрема – щодо реалізації майна в іпотеці, виконавчого провадження), що спрямовано на пришвидшення процедури звернення стягнення і зниження правових колізій. Однак на практиці проблема з тривалістю судових процесів і виконавчих проваджень залишається суттєвою перешкодою.

Наявність ефективного державного реєстру прав на нерухомість та обтяжень (що веде до зниження ризику подвійного обтяження й шахрайства) – один з ключових елементів, що збільшує довіру. В Україні кроки в бік електронізації реєстраційних процедур вже здійснено, але залишаються регіональні розбіжності і технічні виклики.

Швидкість і передбачуваність процедури стягнення застави прямо

впливають на ризикову премію, яку закладає банк у ставку. Якщо судові та виконавчі процедури довгі/непередбачувані, банки підвищують вимоги до початкового внеску або відмовляють у кредитуванні ризиковим категоріям.

Регуляторні вимоги до банків і захист споживачів:

1. НБУ та нормативи. НБУ встановлює регуляторні вимоги (капітальні нормативи, нормативи ліквідності, ризику), їхнє посилення підвищує стійкість сектору, але може обмежити здатність банків кредитувати. Баланс між вимогами стабільності і доступністю кредитування – ключова політична задача.

2. Захист прав споживачів. Регулювання прозорого інформування позичальників, стандартів оцінки, вимог до процедур реструктуризації боргів підвищує довіру населення й знижує операційні ризики.

Держава може компенсувати ринкові недоліки: субсидовані ставки, держгарантії, агенції рефінансування. В Україні після 2022 року програма «Оселя» стала основним драйвером іпотеки – вона забезпечила левову частку нових іпотечних видань у період відновлення ринку, але водночас створює залежність від державного фінансування й ризик фіскальної невідповідності. Статистика по програмі демонструє її значущий вплив на обсяги іпотеки у 2023–2025 роках.

Економічні та законодавчі складові взаємодіють між собою завдяки певним механізмам. Висока макронестабільність підсилює потребу у спеціалізованих законах/механізмах (захист застави, держгарантії, механізми реструктуризації) – інакше банки звужують портфель іпотеки.

Чітке регулювання і швидка реєстрація обтяжень знижують ризик – банки можуть опускати ставки і розширювати портфель. Законодавчі новації щодо сек'юритизації, покритих облігацій чи роботи агентств рефінансування безпосередньо впливають на здатність банків залучати довгостроковий капітал.

Приклади та емпіричні спостереження:

1. Падіння іпотечного кредитування у 2022 році. Через повномасштабне вторгнення видача іпотечних кредитів у 2022 різко впала (за даними НБУ та агрегованими звітами банків). Це демонструє прямий

негативний вплив війни (макро/регіональні шоки) на ринкову іпотеку.

2. Роль програми «єОселя». Після запуску програми частка іпотеки, що надавалася за держпідтримкою, становила істотну більшість нових кредитів – в окремі періоди понад 90 %. Це показує, що при відсутності ринкових умов державна програма може «запустити» попит, але також означає сильну залежність від державного фінансування.

3. Висока інфляція 2024–2025. Підвищення інфляції посилює ставки і змушує банки жорстко переглядати умови кредитування, що скорочує обсяги ринкової іпотеки. Статистика інфляції впливає на рішення НБУ щодо ключової ставки й опосередковано на іпотечні ставки.

Для більш детального розуміння впливу економічної та законодавчої бази на іпотечне кредитування розглянемо табл. 2.6.

Таблиця 2.6

Синтез впливу економічної та законодавчої бази на іпотечне кредитування

Фактор	Як впливає на попит (позичальник)	Як впливає на пропозицію (банк)	Рекомендований політичний/регуляторний захід
Інфляція/ключова ставка	Знижує реальний дохід → менше звернень	Зростає вартість ресурсів → вища ставка	Орієнтована монетарна політика; інфляційні індексації продуктів
Ліквідність/довготривалі ресурси	Доступність більш дешевих кредитів	Можливість видачі довгих термінів	Розвиток Pfandbrief/сек'юритизації, агентства рефінансування
Правова визначеність іпотеки	Додає впевненості → більший попит	Знижує правові ризики → зниження премії за ризик	Удосконалити реєстри, пришвидшити процедури стягнення
Державні програми (єОселя)	Збільшують доступність → різкий приріст попиту	Дозволяють банкам кредитувати за зниженими ставками	Перехід від тимчасових дотацій до системи гарантованого рефінансування
Судова/виконавча практика	Якщо повільна – стримує позичальників	Якщо непередбачувана – вища премія за ризик	Судова реформа, спец. Механізми для іпотеки

Джерело : складено автором на основі даних[10]

Аналіз таблиці показує, що економічні та законодавчі чинники мають

взаємозалежний характер впливу на розвиток іпотечного кредитування. Економічні показники – інфляція, вартість капіталу, рівень доходів – безпосередньо формують попит населення та можливості банків, тоді як законодавча база визначає рівень правового захисту, передбачуваність і стабільність ринку.

Найбільш стримуючими чинниками залишаються висока інфляція та недостатня правова визначеність у питаннях звернення стягнення і реєстрації застави. Водночас ефективна державна політика, зокрема програми підтримки типу «ЄОселя», може частково компенсувати економічні ризики.

Отже, збалансоване поєднання економічної стабільності та вдосконаленої нормативно-правової системи є ключовою умовою сталого розвитку іпотечного ринку в Україні.

Економічна і законодавча база діють як два взаємодоповнювальних стовпи: перша визначає попит і вартість ресурсів, друга – рівень правової захищеності і здатність трансформувати ризики в прийнятну рентабельність для банків. В українських умовах (висока інфляція в період 2022–2025, вплив війни, залежність від державних програм) – поєднання макроекономічної стабілізації, розвитку інструментів довгострокового рефінансування та удосконалення правового поля є необхідною умовою переходу іпотеки з маргінальної ніші в масовий, сталий ринковий інструмент.

2.3. Оцінка чинників впливу на розвиток іпотечного ринку

Іпотечний ринок та його розвиток формується під впливом різноманітних факторів економічного соціального, законодавчого та інституційного спрямування. Саме ці чинники визначають умови доступності кредитування, впливають на рівень довіри до фінансових організацій і створюють можливості для громадян купувати житло з використанням позикових ресурсів.

Іпотечний ринок України формується під впливом низки специфічних чинників, які визначають особливості попиту на житло, доступність кредитів та стратегію банківських установ. Найпотужнішим драйвером іпотеки в Україні сьогодні є програма «єОселя», яка забезпечує знижену відсоткову ставку (від 3% до 7%). Саме завдяки цій програмі ринок іпотечного кредитування демонструє зростання навіть у воєнний період.

Внесок «єОселі» становить понад 70–80% усіх нових іпотек. Облікова ставка НБУ визначає вартість кредитних ресурсів банків. Чим нижча ставка – тим доступніша іпотека для населення. Поступове зниження ставки у 2023–2024 рр. створило умови для здешевлення кредитів.

Зростання зарплат у певних регіонах, активність ІТ-сектору, стабільність зайнятості – основні фактори, які визначають здатність громадян обслуговувати довгострокові кредити. Платоспроможний попит є базовою домінантою, без якої іпотечний ринок не розвивається.

Вартість первинного та вторинного житла визначає обсяг кредитування. У період зростання цін потреба в кредитах збільшується, оскільки власних коштів покупцям недостатньо. Також впливає стан новобудов, темпи відновлення та регіональні диспропорції.

Рівень капіталізації банків, їх готовність брати ризики, наявність ресурсної бази – домінанти, що визначають обсяг іпотечного портфеля. Державні банки (ПриватБанк, Ощадбанк, Укргазбанк) відіграють ключову роль.

Створення умов для захисту прав кредиторів, прозорість ринку нерухомості, цифровізація реєстрів – критично важливі домінанти, що впливають на довіру банків до сектора.

У 2022–2025 рр. одним із головних факторів став воєнний ризик. Ринок іпотеки сконцентрований переважно у відносно безпечних регіонах (Захід, Центр України).

Банки обмежують кредитування в зонах підвищених ризиків.

Розглянемо чинники впливу на розвиток іпотечного ринку, що визначають домінанти його розвитку у табл. 2.7.

Таблиця 2.7

Чинники розвитку іпотечного ринку України

Група чинників	Основні показники/елементи	Характер впливу
Економічні	Рівень доходів населення	Зростання доходів підвищує попит на житло та іпотечні кредити
	Процентні ставки за кредитами	Високі ставки знижують доступність іпотеки
	Рівень інфляції	Висока інфляція зменшує платоспроможність позичальників
	Стабільність національної валюти	Валютна стабільність сприяє довгостроковому кредитуванню
Законодавчі	Наявність закону про іпотеку	Створює правові гарантії для кредиторів і позичальників
	Реєстрація прав власності на нерухомість	Спрощує процедури оформлення і зменшує ризики
	Судовий захист прав кредиторів	Низький рівень ефективності судів стримує ринок
Соціальні	Демографічна структура населення	Зростання кількості молодих сімей стимулює попит на житло
	Рівень фінансової грамотності	Недостатня обізнаність обмежує використання іпотечних інструментів
Інституційні	Стан банківської системи	Ліквідні банки здатні розширювати обсяги кредитування
	Державні програми підтримки	Збільшують доступність іпотечних кредитів для населення
	Участь міжнародних фінансових організацій	Забезпечує додаткові ресурси для іпотечного ринку

Джерело : складено автором на основі [8]

Таблиця показує, що найбільший позитивний вплив на розвиток іпотечного ринку мають економічна стабільність, наявність чіткої законодавчої бази та державна підтримка, тоді як високі процентні ставки, інфляція та недосконалі судові механізми стримують активність у цій сфері.

Проаналізуємо детальніше кожний чинник. Перший чинник – економічний. Він є елементом, що формує умови функціонування іпотечного ринку:

1. Рівень доходів населення: зростання доходів підвищує платоспроможність громадян і сприяє збільшенню попиту на іпотечні кредити.
2. Процентні ставки: низькі відсоткові ставки зменшують вартість кредитів і стимулюють іпотечну активність. Високі – навпаки, обмежують

доступ до позик.

3. Інфляція: стабільні ціни забезпечують передбачуваність умов кредитування; висока інфляція знецінює доходи й підвищує ризики для банків.

4. Розвиток фінансового ринку: доступ банків до дешевих ресурсів дозволяє знижувати ставки за іпотекою, що підвищує її доступність для населення.

Другі чинники – законодавчі та нормативні. Законодавча база створює правові умови для функціонування ринку і визначає ступінь його стабільності.

1. Наявність закону про іпотеку та чітких механізмів оформлення застави.

2. Ефективна реєстрація прав власності на нерухомість.

3. Прозорість судової системи та захист прав кредиторів і позичальників.

4. Регулювання діяльності фінансових установ Національним банком України та впровадження стандартів ризик-менеджменту.

Серед соціальних чинників розрізняють :

1. Рівень урбанізації та потреба в житлі: у великих містах попит на житло вищий, що стимулює розвиток іпотеки.

2. Демографічна ситуація: зростання чисельності молодих сімей формує попит на житлові кредити.

3. Фінансова культура населення: поінформованість про переваги іпотеки впливає на готовність громадян користуватися цим інструментом.

Інституційний чинник являє собою умови, які створені організаціями, державними структурами та правилами і визначають як саме має функціонувати ринок:

1. Державна політика у сфері житла: програми пільгового кредитування (наприклад, «Оселя») сприяють активізації іпотечного ринку.

2. Участь міжнародних фінансових організацій: вони можуть забезпечити додаткові ресурси та сприяти впровадженню європейських стандартів кредитування.

Таблиця 2.8

Темпи інфляції та обсяги іпотечного кредитування за 2022–2025 рр.

Рік	Середньорічна інфляція (%)	Обсяг виданих іпотечних кредитів (млрд грн)	Зміна обсягів іпотеки до попереднього року
2022	26,6%	1,96	-
2023	5,1%	9,18	+36,8%
2024	12%	15,1	+64,5
2025	7,3%	2,59 (I квартал)	-82,8

Джерело : складено автором на основі даних [25;28]

Аналіз динаміки іпотечного кредитування за 2022–2025 рр. свідчить про значні коливання обсягів виданих кредитів, що безпосередньо пов'язані з макроекономічною ситуацією та інфляційними процесами. У 2023 році ринок демонструє різке зростання — обсяги іпотеки збільшилися на 36,8%, що зумовлено стабілізацією фінансової системи, зниженням інфляції та активізацією державних програм підтримки. У 2024 році темпи зростання сповільнилися до 64,5%, але ринок продовжив розширюватися. У 2025 році, за даними лише першого кварталу, спостерігається суттєве скорочення обсягів іпотечного кредитування — на 82,8%, що може бути пов'язано з високою невизначеністю, сезонними факторами, а також частковим згортанням програм субсидованої іпотеки.

Розвиток іпотечного ринку є результатом дії багатьох взаємопов'язаних чинників, які визначають рівень його активності, стабільності та доступності для населення. На формування сучасного іпотечного середовища впливають як економічні умови, так і законодавчі аспекти, що забезпечують правову основу кредитних відносин. Важливу роль також відіграють соціальні чинники, пов'язані з демографічними тенденціями, рівнем урбанізації та фінансової культури громадян, а також інституційні умови, які визначають ефективність роботи банківської системи, державну підтримку та участь фінансових установ у кредитуванні житла. Комплексна оцінка цих чинників дає змогу визначити ключові можливості й обмеження розвитку іпотечного ринку в Україні та окреслити напрями його подальшого вдосконалення. Розглянемо вплив

економічних чинників на розвиток іпотечного ринку, що визначають економічні домінанти його розвитку (табл.2.9).

Таблиця 2.9

Оцінка економічних чинників розвитку іпотечного ринку

Чинник	Оцінка впливу	Пояснення
Рівень доходів населення	Високий позитивний вплив	Зростання доходів підвищує купівельну спроможність, що стимулює попит на житло та кредити. В Україні доходи населення поступово зростають, але залишаються нижчими за рівень, необхідний для масового іпотечного кредитування.
Процентні ставки за кредитами	Високий негативний вплив	Високі ставки (до 18–20%) роблять іпотеку малодоступною. Лише державні програми, як «ЄОселя», знижують ставки до 7–9%, що суттєво стимулює попит.
Рівень інфляції	Негативний вплив	Інфляція знецінює доходи та підвищує ризики неповернення кредитів. У періоди стабільності (низька інфляція) банки активніше надають іпотечні позики.
Стабільність національної валюти (гривні)	Позитивний вплив	Валютна стабільність важлива для довгострокових кредитів. Курсові коливання у минулі роки зменшували довіру до іпотеки, особливо у валюті.
Розвиток ринку нерухомості	Помірно позитивний вплив	Активне будівництво та стабільний попит створюють умови для розширення іпотечного ринку. Проте нестача пропозиції в певних регіонах підвищує ціни.

Джерело : складено автором на основі даних [20]

Отже, економічні чинники мають вирішальне значення для розвитку іпотечного ринку. Рівень доходів населення, стабільність валюти та розмір процентних ставок безпосередньо визначають попит і пропозицію на іпотечні кредити. В Україні основними стримувальними факторами залишаються високі кредитні ставки та інфляційні ризики, тоді як позитивно впливають економічна стабільність і поступове зростання доходів громадян.

Вплив законодавчих чинників на розвиток іпотечного ринку визначає домінанти його розвитку (табл. 2.10). Законодавчі чинники формують правове підґрунтя функціонування іпотечного ринку. Чітке визначення прав кредиторів і позичальників, спрощення реєстрації нерухомості та стабільність нормативної бази забезпечують довіру до фінансової системи. Проте недосконалість судової практики щодо стягнення застави залишається суттєвою проблемою, яка

знижує ефективність кредитних операцій.

Таблиця 2.10

Оцінка законодавчих чинників розвитку іпотечного ринку

Чинник	Оцінка впливу	Пояснення
Законодавча база (закон «Про іпотеку», «Про фінансові послуги» тощо)	Позитивний вплив	Законодавство України загалом створює необхідні правові механізми для іпотечного кредитування. Однак потрібне вдосконалення щодо процедур стягнення застави.
Реєстрація прав власності на нерухомість	Позитивний вплив	Система електронного реєстру спростила процес оформлення житла, зменшила ризики подвійного продажу. Це підвищує довіру до ринку.
Захист прав кредиторів і позичальників (судова система)	Помірно негативний вплив	Недостатня ефективність судової системи може ускладнювати стягнення застави. Це збільшує ризики банків і стримує видачу нових кредитів.
Регуляторна політика НБУ	Позитивний вплив	НБУ посилює нагляд за банками, підтримує стабільність фінансової системи, стимулює розвиток програм пільгової іпотеки.

Джерело : складено автором на основі даних [33-35]

Наступна група чинників, що представлені в табл.2.11 визначають соціальні домінанти його розвитку.

Таблиця 2.11

Оцінка соціальних чинників розвитку іпотечного ринку

Чинник	Оцінка впливу	Пояснення
Демографічна ситуація	Позитивний вплив	Велика частка молодих сімей створює високий потенційний попит на житло. Проте низькі доходи обмежують можливість отримати кредит.
Рівень урбанізації	Позитивний вплив	У великих містах попит на житло стабільно високий, що підтримує розвиток іпотеки. У сільських районах – нижчий рівень активності.
Фінансова грамотність населення	Негативний вплив	Багато громадян недостатньо обізнані щодо умов кредитування, ризиків, та переваг іпотеки. Це знижує рівень довіри до банків.
Соціальна стабільність та довіра до фінансової системи	Позитивний вплив	Підвищення довіри до банків стимулює населення користуватися довгостроковими кредитами.

Джерело : складено автором на основі даних [9,с.9]

Соціальні чинники визначають реальний попит населення на житло та іпотечні кредити. Зростання чисельності молодих сімей, урбанізація та розвиток великих міст стимулюють попит, однак низький рівень фінансової

грамотності та недостатня платоспроможність частини населення обмежують можливості активного використання іпотеки.

В табл.2.12. представлено оцінку впливу інституційних чинників, які визначають домінанти розвитку ринку іпотечного кредитування. Інституційні чинники забезпечують організаційне та фінансове підґрунтя для розвитку ринку іпотечного кредитування. Стан банківської системи, наявність державних програм («єОселя») та участь міжнародних фінансових організацій позитивно впливають на динаміку ринку.

Подальше вдосконалення інституційного середовища, зокрема спрощення процедур і підвищення прозорості, залишається важливим завданням.

Таблиця 2.12

Оцінка інституційних чинників розвитку іпотечного ринку

Чинник	Оцінка впливу	Пояснення
Стан банківської системи	Високий позитивний вплив	Стабільні та капіталізовані банки (як-от ПриватБанк, Ощадбанк, Укргазбанк, Укресімбанк) активно розвивають програми іпотеки, що підтримує ринок.
Державна підтримка (програма «єОселя»)	Високий позитивний вплив	Забезпечує пільгові ставки для військових, медиків, освітян, молодих сімей. Є потужним стимулом для ринку.
Іпотечна інфраструктура (реєстри, страхові компанії, оцінювачі, нотаріуси)	Позитивний вплив	В Україні створена необхідна інфраструктура, але іноді спостерігаються бюрократичні затримки.
Участь міжнародних фінансових організацій (ЄБРР, Світовий банк)	Помірно позитивний вплив	Сприяє модернізації системи кредитування та підвищенню стандартів прозорості.

Джерело : складено автором на основі даних [32]

Отже, усі групи чинників взаємопов'язані й комплексно впливають на розвиток іпотечного ринку та визначають домінанти його розвитку.

Для підвищення ефективності його функціонування необхідно одночасно забезпечити макроекономічну стабільність, вдосконалити законодавчу базу, підвищити фінансову грамотність населення та зміцнити інституційну інфраструктуру.

Висновки до розділу 2

У другому розділі було досліджено сучасний стан іпотечного ринку України, виявлено основні тенденції його розвитку у 2020–2025 роках, визначено вплив економічної та законодавчої бази на динаміку кредитування, а також здійснено оцінку ключових чинників, що формують іпотечну активність у країні. Аналіз показав, що іпотечний ринок України проходить етап поступового відновлення після глибокого спаду 2022 року, спричиненого повномасштабною війною. Починаючи з 2023 року, спостерігається зростання обсягів кредитування, яке забезпечується насамперед завдяки державній програмі «ЄОселя», що стала основним драйвером ринку. За період 2022–2025 років обсяг іпотечного кредитування зріс більш ніж удвічі, а провідну роль у його реалізації відіграють системні банки, зокрема АТ КБ «ПриватБанк», який демонструє стабільне нарощення портфеля пільгових кредитів.

Дослідження економічної бази розвитку ринку засвідчило, що на його динаміку визначально впливають макроекономічна стабільність, рівень доходів населення, інфляція, облікова ставка НБУ та стан банківської ліквідності. Висока інфляція та вартість кредитних ресурсів залишаються головними стримуючими чинниками, тоді як поступове зниження ключової ставки та стабілізація валютного курсу створюють умови для зростання попиту на іпотеку. Законодавча база, попри наявність базових правових механізмів (Закони «Про іпотеку», «Про фінансові послуги» тощо), потребує подальшого вдосконалення – зокрема спрощення процедур стягнення застави, підвищення ефективності судової системи та розвитку механізмів сек'юритизації. Водночас державна підтримка та регуляторна політика НБУ сприяють формуванню сприятливого середовища для кредитування населення. Комплексна оцінка чинників показала, що розвиток іпотечного ринку залежить від збалансованої взаємодії економічних, законодавчих, соціальних та інституційних факторів. До позитивних належать: зростання доходів, стабільність банківської системи, урбанізація та активна участь держави у програмах пільгової іпотеки. До

негативних – високі процентні ставки, недостатня фінансова грамотність населення, недосконалість судової практики та регіональна нерівномірність попиту.

Отже, сучасний іпотечний ринок України характеризується поступовим відновленням, зростанням державної участі та структурними зрушеннями у бік пільгового кредитування. Для його подальшого сталого розвитку необхідні макроекономічна стабілізація, зниження вартості кредитних ресурсів, удосконалення правового поля та розвиток інституцій довгострокового рефінансування. Саме це забезпечить перехід іпотеки з нішевого сегмента до масового, соціально значущого фінансового інструмента.

РОЗДІЛ 3

ДОМІНАНТИ ТА ПРІОРИТЕТИ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО РИНКУ УКРАЇНИ

3.1. Міжнародний досвід організації іпотечного кредитування

У сучасному глобалізованому світі розвиток ринку іпотечного кредитування стає не лише результатом внутрішньої економічної, законодавчої та соціальної ситуації країни, а й включає елементи, що запозичуються або адаптуються з досвіду інших держав. Аналіз міжнародного досвіду організації іпотечного кредитування дозволяє виділити ключові моделі, механізми та підходи, які можуть бути корисними для вдосконалення національної системи.

Розглянемо дане питання через загальні тенденції світового ринку іпотеки, приклади організаційно-правового оформлення у провідних країнах, а також особливості фінансування іпотечного кредитування (включно з інструментами рефінансування і залучення капіталу).

На сучасному етапі розвитку світової економіки ринок іпотечного кредитування характеризується стабільним зростанням. За даними аналітичних досліджень Allied Market Research, у 2021 році обсяг глобального ринку іпотеки становив приблизно 11,5 трлн доларів США, а до 2031 року очікується його збільшення до 27,5 трлн доларів США, що відповідає середньорічному темпу приросту (CAGR) приблизно 9,5 %. Це свідчить про поступове зміцнення ролі іпотечного кредитування у світовій фінансовій системі [46].

Зростання ринку пояснюється декількома чинниками. По-перше, підвищенням попиту на житло у зв'язку з урбанізацією та зростанням чисельності населення. По-друге, розвитком фінансових технологій, які зробили процес отримання іпотеки доступнішим і прозорішим. По-третє, збільшенням довіри до банківських систем у більшості розвинених країн.

Разом з тим, зберігаються певні дисбаланси. Зокрема, регіональний розподіл ринку демонструє перевагу Північної Америки (близько 37 % обсягу

нових іпотечних кредитів), тоді як країни Східної Європи та Азії поки що формують меншу частку, але демонструють найвищі темпи приросту.

Таким чином, світовий ринок іпотечного кредитування розвивається в напрямі універсалізації механізмів і поступової стандартизації процесів, що дає змогу зменшити ризики та підвищити ефективність використання капіталу.

Механізми функціонування іпотечного ринку в різних країнах мають як спільні, так і специфічні риси. Це залежить від структури банківської системи, рівня розвитку фондового ринку та ролі держави у сфері житлового забезпечення.

Німецька модель іпотечного кредитування вважається однією з найбільш стабільних у Європі. Її основою є система покритих облігацій (Pfandbrief), які випускаються банками під заставу іпотечних кредитів. Завдяки цим облігаціям банки отримують довгострокове і відносно дешеве фінансування, що забезпечує стабільність кредитного портфеля. Pfandbrief-система є зразком для багатьох країн, адже вона дозволяє зменшити ризики банків та підвищити надійність для інвесторів. Станом на 2024 рік обсяг облігацій Pfandbrief перевищив 400 млрд євро, що свідчить про її ключову роль у фінансуванні житлового сектору Німеччини.

Польська модель іпотечного ринку, хоча й молодша за німецьку, розвивається динамічно. За даними звіту Poland Mortgage Lending Market Report 2025–2027, обсяг залишку іпотечних кредитів у Польщі досягне 647 млрд злотих до 2027 року, а співвідношення іпотечних кредитів до ВВП зросте з 13 % до 15 %. Держава активно стимулює іпотеку через програми субсидування ставок для молодих сімей, що дає змогу розширити доступність житла. Польща демонструє, як країна з постсоціалістичною економікою може успішно інтегруватися у європейську систему іпотечного кредитування, використовуючи комбінацію державного регулювання та ринкових інструментів.

Британський досвід показує інший підхід: там акцент зроблено на суворому регулюванні платоспроможності позичальників. За даними Reuters, у

січні 2025 року обсяг нових іпотечних позик у Великій Британії сягнув £4,2 млрд, що є найвищим показником з 2022 року. Проте доступ до іпотеки обмежений високими вимогами до початкового внеску (переважно 20–25 %) і ретельною перевіркою кредитної історії. Це дозволяє уникати надмірної заборгованості, але водночас звужує коло потенційних позичальників.

Таким чином, аналізуючи досвід Німеччини, Польщі та Великої Британії, можна дійти висновку, що успішна модель іпотечного кредитування базується на поєднанні ефективного законодавчого регулювання, розвиненої системи рефінансування та державної підтримки для певних соціальних груп.

Частка іпотечних кредитів у ВВП країн наведена на рис.3.1.

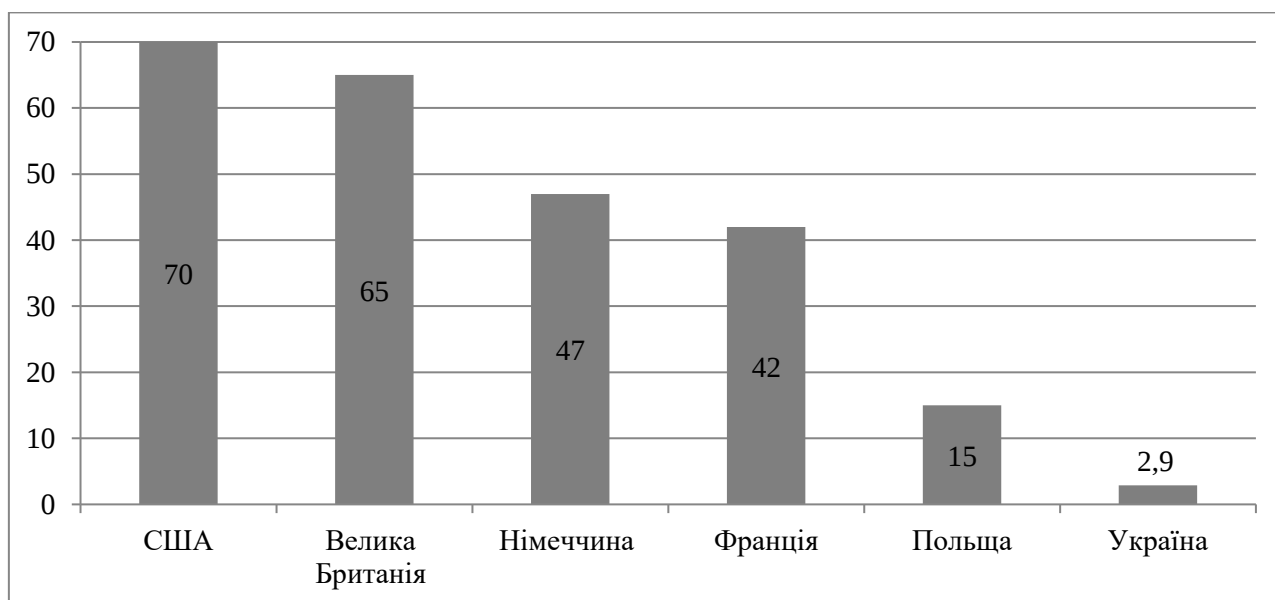


Рис. 3.1. Частка іпотечних кредитів у ВВП країн за 2024 рік

Джерело : складено автором на основі даних [46,48-50]

На графіку чітко видно суттєву різницю в рівні розвитку іпотечного ринку між країнами. Лідерами за часткою іпотечних кредитів у ВВП є США (70,4%) та Велика Британія (64,5%), де іпотечне кредитування має тривалу історію, добре розвинені інституційні механізми та широку участь фондового ринку у фінансуванні. Німеччина (46,7%) і Франція (42%) демонструють стабільний середній рівень, який забезпечується завдяки регульованим облігаційним інструментам (Pfandbrief у Німеччині) та державним гарантіям.

Польща (13,8%) показує зростаючу динаміку – за останнє десятиріччя цей показник збільшився майже вдвічі завдяки програмам підтримки молодих сімей та поступовому зниженню ставок.

Україна (2,9%) займає останню позицію, що свідчить про слабку розвиненість іпотечного ринку. Основними стримуючими факторами залишаються високі процентні ставки, обмежена ліквідність банків та недостатня довіра населення. Загалом графік ілюструє, що рівень розвитку іпотечного кредитування прямо залежить від економічної стабільності, інституційної зрілості та державної політики підтримки населення у придбанні житла. Для кращого розуміння особливостей функціонування іпотечних ринків різних країн проведемо їх порівняльний аналіз за ключовими економічними показниками.

Таблиця 3.1

Аналіз іпотечного ринку за ключовими економічними показниками

Країна	Частка іпотечних кредитів у ВВП, %	Середня процентна ставка, %	Середня тривалість кредиту, років	Основні джерела фінансування	Особливості ринку
Німеччина	46,7	3,1	25	Покриті облігації	Висока стабільність системи, низький рівень дефолтів
Польща	14,8	6,4	25	Банківські депозити, частково сек'юритизація	Активна державна підтримка молодих сімей
Велика Британія	64,5	5,8	27	Фондовий ринок, приватні інвестори	Жорстке регулювання платоспроможності позичальників
США	70,4	6,6	30	Сек'юритизація	Найбільший ринок у світі, домінування MBS
Франція	42,0	4,0	20	Банківське кредитування, облігації	Поширення "зелених" іпотек, фіксовані ставки
Україна	2,9	12,5	15	Банківські депозити, державні програми	Обмежений доступ населення, високі ризики

Джерело : складено автором на основі даних [25]

Порівняння показників свідчить, що США та Велика Британія мають найрозвиненіші іпотечні ринки, де обсяг кредитів перевищує 60 % ВВП. Це результат активної сек'юритизації та підтримки з боку державних агентств.

Німеччина та Франція характеризуються стабільними системами з помірними ставками (3–4 %) і значною часткою довгострокового фінансування через облігації. Польща демонструє поступове зростання завдяки урядовим програмам підтримки населення. Україна, у свою чергу, поки що має низьку частку іпотечного кредитування (2,9%) через високі ставки та низьку доступність кредитів для більшості громадян. Підсумовують, успішний розвиток іпотечного ринку потребує стабільної економіки, державного стимулювання та розвинутої фінансової інфраструктури.

Фінансування іпотечного кредитування є ключовою передумовою його розвитку. У більшості розвинених країн воно здійснюється за рахунок комбінації банківських депозитів, міжбанківських позик, а також за допомогою фінансових інструментів довгострокового залучення капіталу.

Одним із таких інструментів є сек'юритизація іпотечних кредитів. Її суть полягає у формуванні банками пулів іпотечних позик, які перетворюються на цінні папери (іпотечні облігації або іпотечно-забезпечені цінні папери – MBS), що продаються інвесторам на ринку капіталу. Цей механізм дозволяє банкам звільняти частину капіталу для видачі нових кредитів. Найбільшого поширення сек'юритизація набула у Сполучених Штатах Америки, де основними операторами виступають державні агентства Fannie Mae та Freddie Mac. Саме завдяки цим інституціям американський ринок іпотеки залишається наймасштабнішим у світі – його частка перевищує 40 % світового обсягу.

Важливою тенденцією останніх років є цифровізація процесів іпотечного кредитування. За даними міжнародних аналітичних агентств, понад 55 % заявок на іпотеку у 2024 році у світі було подано через онлайн-платформи. У Північній Америці середня сума іпотечного кредиту становила близько 290 тис. доларів США, тоді як в Азіатсько-тихоокеанському регіоні – приблизно 120 тис. доларів США. Це свідчить про підвищення рівня доступності кредитних

продуктів завдяки використанню технологій. У Європі активного розвитку набуває практика «зеленої іпотеки», коли банки пропонують знижену процентну ставку за кредитами на енергоефективне житло. Наприклад, у Франції та Нідерландах ставки за такими кредитами на 0,3–0,5% нижчі за стандартні, що стимулює модернізацію житлового фонду.

Таким чином, міжнародний досвід свідчить, що успішні моделі фінансування іпотеки спираються на три головні принципи: диверсифікацію джерел фінансування, прозорість кредитних операцій та впровадження технологічних інновацій. Можна зробити висновок, що ефективна система іпотечного кредитування вимагає гармонійного поєднання економічних, правових та інституційних механізмів. Провідні країни світу демонструють різні моделі, проте всім їм притаманні спільні риси: високий рівень регуляторної стабільності, розвинуті механізми рефінансування, наявність державних або напівдержавних фінансових агентств, а також активне впровадження цифрових технологій.

Для України важливо не просто переймати закордонний досвід, а адаптувати його до національних реалій з урахуванням рівня доходів населення, структури банківської системи, специфіки житлового ринку та ролі держави у соціальній політиці. Зокрема, створення власної системи рефінансування (аналогічної Pfandbrief або Fannie Mae), розширення програм державної підтримки («єОселя») та цифровізація процесів кредитування можуть стати основою для сталого розвитку іпотечного ринку України.

3.2. Домінанти розвитку іпотечного ринку в умовах воєнних і післявоєнних ризиків

У сучасних умовах для країни, що переживає масштабний збройний конфлікт та готується до післявоєнного відновлення, ринок іпотечного

кредитування виступає не лише як інструмент житлового забезпечення, але й як важливий елемент фінансової та економічної стабільності. Водночас, на нього накладаються додаткові ризики: руйнування житлового фонду, переміщення населення, невизначеність доходів, страхування та управління заставою, а також загальна невпевненість у майбутньому. У зв'язку з цим важливим стає визначення домінантних чинників – тобто тих ключових елементів, які з одного боку стримують, а з іншого – можуть стимулювати розвиток іпотечного ринку саме в умовах війни чи після неї.

Однією з найважливіших домінантів є стан і надійність застави – житлової нерухомості, яка використовується як забезпечення іпотечного кредиту. У ситуації війни житлова нерухомість може бути пошкоджена, зруйнована або перебувати у зонах активних бойових дій, що значно підвищує ризики для банків: втрата застави означає втрату джерела покриття кредиту. Наприклад, за даними Національного Банку України, близько 13 % іпотечних кредитів були видані в областях, що перейшли в окупацію або до зон активних бойових дій. [30]

Також ризиком є неможливість забезпечити традиційне страхування застави: страховики часто не покривають збитки внаслідок воєнних дій або мають дуже високі премії.

У таких умовах здатність банків оцінювати заставу, впроваджувати механізми страхування або держгарантії стає ключовою. В Україні, наприклад, передбачено введення механізму страхування іпотек від воєнних ризиків – планується запуск до кінця 2025 року.

Отже, стан застави і механізми забезпечення її захисту стають домінантою, яка або стримує розвиток ринку іпотеки (у разі високих ризиків), або може стимулювати його – за умови наявності дієвих гарантій і страхування.

Іпотечне кредитування потребує стабільних доходів позичальників, передбачуваної платоспроможності та наявності роботи. У воєнні й післявоєнні часи ці умови часто порушуються.

У ситуації війни житлова нерухомість може бути пошкоджена,

зруйнована або перебувати у зонах активних бойових дій, що значно підвищує ризики для банків: втрата застави означає втрату джерела покриття кредиту. Наприклад, за даними НБУ, близько 13 % іпотечних кредитів були видані в областях, що перейшли в окупацію або до зон активних бойових дій.

Також ризиком є неможливість забезпечити традиційне страхування застави: страховики часто не покривають збитки внаслідок воєнних дій або мають дуже високі премії.

У таких умовах здатність банків оцінювати заставу, впроваджувати механізми страхування або держгарантії стає ключовою. В Україні, наприклад, передбачено введення механізму страхування іпотек від воєнних ризиків – планується запуск до кінця 2025 року.

Іпотечне кредитування потребує стабільних доходів позичальників, передбачуваної платоспроможності та наявності роботи. У воєнні й післявоєнні часи ці умови часто порушуються.

За даними дослідження, у регіонах із бойовими діями рівень зайнятості, зокрема серед жінок, падав на 6-9 % порівняно з областями без бойових дій.

В Україні, згідно з НБУ, на початку повномасштабного вторгнення видача іпотечних кредитів різко впала: нові кредити в першому півріччі 2022 були майже нульовими.

Навіть коли ринок почав відновлюватись, за оцінками ОЕСР, лише близько 5,4 % покупок житла здійснювались за іпотекою – це наслідок обмеженої платоспроможності населення.

На фоні війни роль державної політики у стимулюванні іпотечного кредитування зростає. Програми субсидій, державні гарантії, спеціальні кредитні продукти стають факторами-домінантами.

В Україні програма «Оселя» виступає ключовим драйвером: наприкінці 2022 – 2023 років вона забезпечувала понад 96 % нових іпотечних кредитів. У 2025 році тільки за перші 5 місяців по програмі видано вже понад 17 000 кредитів на суму понад 28 млрд грн.

У планах – стратегія розвитку іпотечного кредитування, що передбачає

оновлення моделі державної підтримки, прозоре кредитування за європейськими стандартами, створення страхування від воєнних ризиків. Ці дані вказують, що державна політика може компенсувати частину воєнних ризиків і виступити вирішальною домінантою у стимулюванні ринку.

Інституційна здатність банків і фінансових посередників адаптуватись до умов війни – важливий домінант. Вона охоплює ефективність банківського ризик-менеджменту, здатність оцінювати регіональні ризики, використання державних гарантій, страхування застави, а також здатність держави регулювати й підтримувати ці процеси.

Дослідження показують, що під час війни кількість банків, що видавали іпотеку в Україні, скоротилась із 13 (лютий 2022) до лише 4 (лютий 2023). Водночас триває розробка механізму страхування від воєнних ризиків: законодавчі зміни заплановано до кінця 2025 року.

Банки, які працюють у менш ризикових регіонах, наприклад Київська область, Львівщина, Івано-Франківщина, видають близько 80 % «комерційних» іпотек у режимі війни. Таким чином, присутність стабільних банків-учасників, диференціація ризиків по регіонах і наявність страхових/гарантійних механізмів – це ще одна домінанта, на яку треба орієнтуватись.

Загалом, можна зробити такі висновки:

1. Якщо будь-який із цих чинників залишається слабким, розвиток іпотеки істотно сповільнюється або може навіть зупинитися.
2. Найсильнішим стимулюючим чинником у умовах війни виступає державна підтримка – вона компенсує підвищені ризики та створює основу для запуску ринку.
3. Але для сталого розвитку потрібна комбінація: без стабільних доходів позичальників, працюючих банків із відповідними механізмами ризик-менеджменту, та надійних застав і страхування – навіть найкраща держпрограма буде мати обмежений ефект.
4. Для післявоєнного періоду пріоритетом стане трансформація тимчасових стимулів у довгострокову інфраструктуру: створення страхування

воєнних ризиків, регіональна диференціація ризиків, розвиток комерційних кредитних продуктів поряд із держпідтримкою.

Отже, для країни як Україна важливо не лише реалізовувати програми короткострокового реагування, а й будувати системний підхід до іпотечного ринку, враховуючи ризики війни та післявоєнного відновлення. Такий підхід забезпечить, що іпотека стане не лише соціальним інструментом, а й фактором економічного зростання й стабільності.

Розвиток іпотечного ринку визначається дією низки ключових домінант, які формують його сучасний стан, динаміку та структурні зміни. Саме ці домінанти визначають характер доступності іпотечного кредитування, рівень активності основних учасників ринку та ефективність державної політики у сфері житлового фінансування. Їх комплексна оцінка є необхідною передумовою для розуміння тенденцій функціонування іпотечного ринку, виявлення факторів його стимулювання або стримування, а також обґрунтування напрямів його подальшого розвитку.

Домінанти – це ключові, визначальні чинники, які формують розвиток певного ринку, впливають на його структуру, динаміку та поведінку учасників. Вони визначають головні напрями еволюції ринку, виступають рушіями змін та факторами, без урахування яких неможливо провести об’єктивний економічний аналіз.

У контексті економіки домінанти включають:

- макроекономічні фактори (інфляція, доходи населення, відсоткові ставки);
- державне регулювання (податкові стимули, пільгові програми);
- фінансову стабільність банківського сектору;
- попит і пропозицію на певному ринку;
- інституційні умови (законодавча база, доступність інструментів фінансування).

Отже, домінантами розвитку іпотечного ринку України є, перш за все:

- державні стимули («єОселя» – ключовий фактор);

- доступність кредитних ресурсів і рівень процентних ставок;
- реальні доходи населення;
- вартість житла та динаміка будівельної галузі;
- платоспроможність та стійкість банківської системи;
- прозоре й ефективне законодавче середовище;
- безпекові умови та регіональні ризики.

3.3. Пріоритети державної політики в сфері іпотечного кредитування в Україні

Ринок іпотечного кредитування в Україні перебуває на стадії становлення в умовах війни й потенціал післявоєнного відновлення. Водночас він має значний потенціал стати каталізатором розвитку житлового сектору, фінансової системи та економіки загалом. Однак для цього необхідно не лише подолати існуючі бар'єри – низький рівень використання іпотеки, високу процентну ставку, невизначеність щодо ризиків – а й запровадити чіткі стратегічні шляхи розвитку. Розглянемо основні напрямки, які слід реалізувати для стимулювання іпотечного кредитування в Україні: державні програми та пільгове кредитування, створення системи страхування іпотечних ризиків, розвиток фінансових інструментів і ринку капіталу, удосконалення законодавчо-інституційної бази, розвиток нерухомості-забезпечення та підвищення фінансової грамотності населення.

Один із найбільш дієвих напрямків розвитку іпотеки – це державне втручання через спеціальні програми, які знижують бар'єри для позичальників і роблять кредитування доступнішим. В Україні прикладом є програма «Оселя».

Наступний шлях для розвитку іпотечного кредиту це творення системи страхування іпотечних ризиків. В умовах війни та післявоєнного відновлення одним із основних стримуючих факторів для іпотеки є ризик втрати застави, знищення житла чи його часткове пошкодження. Розробка механізмів

страхування таких ризиків – ключовий шлях розвитку.

Необхідно створити фонд гарантування, який покриватиме частину втрат банку у випадку військових чи надзвичайних ситуацій, а також відповідні страхові продукти для позичальників. Це дозволить знизити ставку, покращити якість портфеля й підвищити довіру.

Таким чином, розвиток системи страхування та гарантування є фундаментальним для переходу до стабільного іпотечного ринку, особливо в контексті України.

Ще одним із шляхів розвитку є розвиток фінансових інструментів і ринку капіталу. Для того, щоб іпотечне кредитування стало масштабним, банки мають отримувати довгострокове, стабільне фінансування, яке не обмежене лише депозитами. Запозичення банками коштів на терміни, що відповідають житловим кредитам, – невід’ємна умова.

У розвинених країнах існують моделі сек’юритизації та випуску покритих облігацій (приклад: німецька модель Pfandbrief) – що дає банкам ресурс для іпотеки.

В Україні наразі рівень іпотечного кредитування становить лише 2–3 % від усіх угод із житлом, а для порівняння у розвинених країнах – понад 40–70 %.

Стратегічний шлях розвитку – створення іпотечної компанії чи агентства, яке б акумулювало кредитні портфелі, випускала облігації на ринку капіталу й рефінансувало банки-кредитори. Додатково – створення вторинного ринку іпотечних активів.

Запровадження таких інструментів дозволить знизити вартість капіталу, зменшити ризики банків і стимулювати зростання ринку іпотеки.

У червні 2025 року Рада з фінансової стабільності затвердила Стратегію розвитку іпотечного кредитування, яка передбачає вдосконалення ринкових інструментів у цьому секторі з метою підвищення доступності житла для населення.

Однією з пріоритетних цілей є мінімізація ризиків, пов’язаних із

фінансуванням житлової нерухомості. Це планується забезпечити шляхом упровадження механізмів страхування воєнних ризиків, що є особливо актуальним в умовах триваючої агресії. Крім того, важливе місце займає вдосконалення регулювання будівництва, спрямоване на зниження ймовірності недобудов та підвищення прозорості продажів нерухомості на всіх стадіях будівельного процесу.

Другий блок стратегічних орієнтирів стосується підвищення доступності іпотечних кредитів та прозорості умов їх надання. Це передбачає модернізацію існуючих державних програм підтримки, установлення чітких вимог до розкриття інформації про кредит відповідно до європейських стандартів, а також створення відкритого доступу до даних про реальні ціни на житлову нерухомість.

Третій напрям зосереджений на підвищенні рівня захисту кредиторів. Він передбачає оновлення процедур врегулювання проблемної заборгованості, зокрема шляхом упровадження ефективніших механізмів реструктуризації боргу. Крім того, планується імплементація європейських стандартів із роботи з проблемними кредитами, що забезпечить прозорість і передбачуваність процесів стягнення.

План стратегічного розвитку Державної компанії «Укрфінжитло» на 2025–2029 роки спрямований на системне розширення державних інструментів підтримки іпотечного кредитування та формування довгострокових умов для розвитку ринку доступного житла. Ключовим елементом стратегії є масштабування програми «єОселя», яка має стати основним драйвером іпотечного фінансування в країні. У межах планового періоду передбачено забезпечення видачі 70 тисяч іпотечних кредитів протягом п'яти років, що має значно розширити доступ громадян до житла та стимулювати розвиток будівельного сектору.

Оновлена стратегія також передбачає трансформацію моделі фінансування програм «Укрфінжитла». Якщо раніше фінансування здебільшого здійснювалося за рахунок бюджетних ресурсів, то новий підхід включає

поєднання фіскальних та нефіскальних джерел, що дозволить підвищити стійкість та передбачуваність роботи інструментів підтримки іпотеки. Залучення нефіскальних ресурсів, зокрема ринкових механізмів, зменшує навантаження на державний бюджет і забезпечує більшу гнучкість у реалізації програм.

Окремий стратегічний напрям – цифровізація процесів іпотечного кредитування. Він включає запуск мобільного застосунку для позичальників, що дозволить отримувати повну інформацію про кредит, здійснювати подачу документів та контролювати стан заявки в онлайн-режимі. Крім того, передбачено створення інтегрованої платформи житлових програм з доступом до державних реєстрів та платіжних систем, що забезпечить централізовану взаємодію між банками, державними структурами та позичальниками. У межах цифрової трансформації планується також запровадження електронної черги для участі в державних програмах, автоматизація процесів оцінки, страхування та огляду майна, що значно скоротить час розгляду заявок і зменшить ризики людського фактору.

Загалом стратегія «Укрфінжитла» на 2025–2029 роки орієнтована на створення сучасної, прозорої та технологічної системи державної іпотечної підтримки, здатної забезпечити довгострокове зростання ринку доступного житла в Україні.

Четвертий шлях - удосконалення законодавчо-інституційної бази. Працюючий іпотечний ринок потребує чітких правових механізмів: захисту права застави, прозорої реєстрації нерухомості, ефективної системи стягнення, стандартів оцінки ризиків, реєстрів кредитної історії. Наприклад, в Україні реєстрація прав власності та застави нерухомості ще має регіональні дисбаланси та обмежену інституційну готовність.

Необхідно впровадити:

- централізований реєстр іпотек та застав;
- стандартизовану оцінку нерухомості;
- процедури швидкого стягнення в разі прострочення;

– механізми захисту прав позичальників та гарантії банків.

Удосконалення цих елементів створює правову впевненість і знижує ризики, що в кінцевому результаті зменшує ставку і підвищує доступність.

І останній шлях до вдосконалення іпотечного ринку - розвиток житлової нерухомості-забезпечення та підвищення фінансової грамотності. Щоб іпотека стала справді масовою, необхідно, щоб була доступна житлова пропозиція, а населення – фінансово грамотною.

Проте, попит на іпотеку все ще залишається низьким – банки зазначають, що частка нових іпотек у загальній кількості угод із житлом становить лише 2–3 %.

Напрями розвитку: підвищення фінансової грамотності громадян (освітні програми, консультації в банках), просування інформації про іпотеку, стимулювання житлового будівництва з врахуванням іпотечної пропозиції (наприклад, забудовники співпрацюють із банками, створюють пакети «житло + іпотека»). Це дозволить збільшити попит, а разом з тим – обсяги іпотеки.

Отже, державна підтримка – стартова точка, але без додаткових механізмів (гарантування, облігації, правові гарантії) ринок не зможе суттєво зростати, розвиток фінансових інструментів і ринку капіталу – стратегічний елемент, який дає змогу банкам масштабувати іпотечне кредитування, законодавчо-інституційне середовище та житлова пропозиція – це фундамент, на якому будується довіра та готовність населення брати кредити.

На мою думку, потрібно здійснити низку дій для розвитку іпотеки через економічну та законодавчу політику:

1. Макроекономічна стабілізація: контроль інфляції, спрямована монетарна політика, підтримка зростання доходів – все це першочергові умови для масової доступності іпотеки.

2. Створення механізмів довгострокового рефінансування: заснування агенції рефінансування/впровадження покритих облігацій (аналог Pfandbrief) та розвиток сек'юрітизації – дозволить знизити вартість капіталу банків.

3. Удосконалення законодавства та реєстрів: забезпечити швидку та

прозору реєстрацію обтяжень, стандартизувати процедури оцінки та механізм звернення стягнення – зменшить правову премію.

4. Перехід від разових субсидій до стійких інструментів: трансформувати частину тимчасових програм у системні механізми гарантування та рефінансування, аби уникнути фіскальної «політичної залежності».

5. Підвищення фінансової грамотності та прозорість продуктів: навчальні кампанії, стандартизовані інформаційні розкриття для позичальників.

Тому для значного і стабільного зростання іпотеки в Україні необхідно об'єднати ці шляхи в єдину програму дій: з чітким пріоритетом, ресурсами та координацією між державою, фінансовими інститутами, будівельним сектором та громадянським суспільством. Такий комплексний підхід дозволить перетворити іпотеку з маргінального інструменту на масовий механізм житлового та економічного розвитку країни.

Висновки до розділу 3

У третьому розділі магістерської роботи було досліджено ключові аспекти, що визначають сучасний стан, домінанти та шляхи розвитку іпотечного ринку України в умовах воєнних і післявоєнних ризиків. На основі аналізу міжнародного досвіду, українських реалій та економічних тенденцій можна зробити низку узагальнюючих висновків.

Передусім, міжнародний досвід демонструє, що успішне функціонування іпотечного ринку можливе лише за умови поєднання трьох ключових чинників: ефективного державного регулювання, розвиненої системи рефінансування та стабільного фінансового середовища. Приклади Німеччини, США, Великої Британії та Польщі свідчать, що системні інститути – такі як Pfandbrief або Fannie Mae – забезпечують довгострокове фінансування і підвищують довіру інвесторів і населення

В умовах війни та післявоєнного відновлення домінанти розвитку

іпотечного ринку України набувають особливої ваги. До них належать: надійність заставного майна, стабільність доходів позичальників, державна підтримка у вигляді програм («Оселя»), інституційна спроможність банків та наявність страхових механізмів. Саме комбінація цих чинників визначає здатність системи протидіяти ризикам і забезпечити стабільність кредитування навіть у складних умовах.

Подальший розвиток іпотечного ринку України можливий через реалізацію комплексної стратегії, яка включає:

- розширення державних і пільгових програм кредитування;
- створення національної системи страхування іпотечних ризиків;
- розвиток вторинного ринку іпотечних активів і фінансових інструментів (іпотечні облігації, сек'юритизація);
- удосконалення законодавчо-правової бази та підвищення прозорості ринку;
- стимулювання житлового будівництва й підвищення фінансової грамотності населення.

Загалом результати дослідження свідчать, що іпотечне кредитування може стати одним із ключових драйверів післявоєнного економічного відновлення України, створюючи робочі місця, підвищуючи доступність житла та стимулюючи розвиток будівельної, банківської і страхової галузей.

Отже, формування дієвої системи іпотечного кредитування в Україні вимагає не лише фінансових ресурсів, а й глибокої інституційної трансформації, політичної волі та державної підтримки. Саме узгоджені дії всіх учасників ринку дадуть змогу перетворити іпотеку на потужний інструмент соціально-економічного розвитку країни в повоєнний період.

ВИСНОВКИ

У магістерській роботі здійснено комплексне дослідження теоретичних, методологічних, економічних та практичних аспектів функціонування і розвитку іпотечного ринку України, визначено його сучасний стан, ключові тренди, домінанти та стратегічні пріоритети подальшого розвитку в умовах воєнної та післявоєнної трансформації економіки. Узагальнення результатів проведеного аналізу дає змогу сформулювати цілісний висновок, який відображає сутність проблематики та окреслює напрями її подальшого вирішення.

У першому розділі проведений теоретичний аналіз показав, що іпотечний ринок є важливою ланкою фінансової системи, яка забезпечує мобілізацію довгострокових інвестиційних ресурсів, підтримку житлового сектору, розвиток будівельної галузі, стимулювання зайнятості та зростання економіки. Визначено, що ефективне функціонування ринку можливе лише за поєднання трьох ключових умов: макроекономічної стабільності, нормативно-правової визначеності та наявності розвиненої інституційної інфраструктури. Розгляд основних підходів до трактування поняття «іпотечний ринок» дозволив систематизувати наукові підходи та уточнити сутність цього явища з позицій фінансово-кредитного, інституційного та ресурсно-інвестиційного підходів.

У роботі встановлено, що правове та організаційне забезпечення іпотечного ринку України є фундаментом його розвитку, проте потребує модернізації: удосконалення процедур реєстрації обтяжень, прискорення процесів стягнення застав, запровадження стандартів оцінки нерухомості, підвищення прозорості кредитних продуктів. Доведено, що нормативно-правова база є достатньо розвиненою, однак подальше її оновлення необхідне для забезпечення передбачуваності та зниження ризиків для банків та позичальників.

У другому розділі проаналізовано сучасний стан і тенденції розвитку іпотечного ринку України у 2022–2025 рр. Визначено, що у цей період ринок

зазнав впливу зовнішніх шоків - повномасштабної війни, що призвели до скорочення обсягів кредитування. Водночас завдяки впровадженню державної програми «єОселя» розпочалося поступове відновлення ринку, про що свідчить приріст обсягів іпотечного кредитування у 2023–2024 роках більш ніж на 60 %. Виявлено провідну роль системних банків, зокрема АТ КБ «ПриватБанк», який демонструє стабільне зростання портфеля іпотечних кредитів. Доведено, що основними чинниками розвитку виступають макроекономічна стабільність, монетарна політика НБУ, державна підтримка та правове забезпечення кредитних відносин.

У третьому розділі здійснено оцінку ключових чинників, що впливають на розвиток іпотечного ринку, зокрема економічних, законодавчих, соціальних та інституційних. Встановлено, що позитивно на ринок впливають зростання доходів населення, стабільність банківської системи, урбанізація та наявність державних програм пільгового кредитування. До стримуючих факторів належать високі процентні ставки, інфляційні ризики, недосконалість судової системи та нерівномірність регіонального розвитку.

До ключових домінант розвитку ринку віднесено: стабільність банківської системи, доходи населення, наявність застави, розвиток вторинного ринку, доступність житлових програм, цифровізацію процесів іпотеки, розширення джерел фінансування. Встановлено, що особливої актуальності набуває створення системи страхування воєнних ризиків, удосконалення судової системи та захист прав кредиторів і позичальників. Підкреслено, що для сталого розвитку іпотеки необхідний перехід від разових державних стимулів до довгострокових інституційних механізмів, які забезпечуватимуть незалежність ринку від політичних циклів.

У ході дослідження визначено, що ефективне функціонування іпотечного ринку в Україні потребує:

- стабілізації макроекономічного середовища та зниження вартості кредитних ресурсів;
- удосконалення нормативно-правової бази, зокрема спрощення

процедур стягнення застави та захисту прав кредиторів і позичальників;

- розвитку механізмів довгострокового рефінансування іпотечних кредитів;
- формування прозорої інфраструктури вторинного іпотечного ринку;
- підвищення фінансової грамотності населення та довіри до банківської системи.

Отже, результати магістерського дослідження дозволяють зробити висновок, що іпотечний ринок України перебуває на етапі поступового відновлення та має значний потенціал зростання. Його подальший розвиток визначатиметься здатністю держави забезпечити економічну стабільність, удосконалити законодавче регулювання та створити ефективні механізми фінансування житлового будівництва. Комплексне поєднання цих факторів забезпечить перехід іпотеки з державнозалежного сегмента у стійкий, саморегульований ринковий механізм, що сприятиме розширенню доступу населення до житла та сталому розвитку національної економіки

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. АБ «УКРГАЗБАНК» – офіційний сайт. URL: <https://www.ukrgasbank.com/> (дата звернення: 25.11.2025)
2. Аналіз ринку іпотечного кредитування за підсумками 2024 року . URL: <https://finpuls.com/en/banking-reviews-news-analz-rinku-potechnogo-kredituvannya-za-pdsumkami-2024-roku.htm> (дата звернення: 25.11.2025)
3. АТ «ОЩАДБАНК». Фінансова звітність. URL: <https://www.oschadbank.ua/finansova-zvitnist> (дата звернення: 25.11.2025)
4. АТ КБ «ПриватБанк». Статистична звітність. Додаток 4 від 01.01.2023. URL: https://static.privatbank.ua/files/dod4_20230101_signed.pdf (дата звернення: 26.11.2025)
5. АТ КБ «ПриватБанк». Статистична звітність. Додаток 4 від 01.01.2024. URL: <https://static.privatbank.ua/files/0000003327889762.1.0.pdf> (дата звернення: 26.11.2025)
6. АТ КБ «ПриватБанк». Статистична звітність. Додаток 4 від 01.01.2025. URL: <https://static.privatbank.ua/files/0000004058856880.pdf> (дата звернення: 26.11.2025)
7. АТ КБ «ПриватБанк». Програма «ЄОселя». – URL: <https://privatbank.ua/kredyty/eoselya#gads-3663177> (дата звернення: 27.11.2025)
8. Базилевич, В. Д. Іпотечний ринок : монографія / В. Д. Базилевич, Н. П. Погорельцева. Київ : Знання, 2008. 717 с.
9. Вовчак, О., Андрейків, Т., & Павлишин, В. (2023). Стан та перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні в умовах сучасних ризиків і загроз. *Фінансовий простір*, (1(49), 7-13. [https://doi.org/10.30970/fp.1\(49\).2023.071213](https://doi.org/10.30970/fp.1(49).2023.071213)
10. Вимоги до іпотечних кредитів: Рішення наглядової ради Державної іпотечної установи від 16.09.2005 р., протокол № 6. URL: <http://www.liga.kiev.ua>
11. Волкова Н. І., Хамула К. В. Ризики іпотечного кредитування та шляхи їх мінімізації в умовах фінансової нестабільності. *Інфраструктура*

ринку. 2022. №69. С.184-189.

12. Гладких Д. М. Основні проблеми іпотечного кредитування та напрями його активізації в Україні. *Бізнес Інформ*. 2022. №1. С.339-344.

13. Дані по іпотечних ставках в Україні. *TheGlobalEconomy*. URL: https://www.theglobaleconomy.com/Ukraine/mortgage_interest_rate/

14. Державна іпотечна установа – офіційний сайт. URL: <http://ipoteka.gov.ua/> (дата звернення: 29.11.2025).

15. Дирда А. М., Вергелюк Ю. Ю. Проблематика банківського іпотечного кредитування в умовах війни. *Економіка відновлення міст*. 2023. С.271-274.

16. Звіт про фінансову стабільність, грудень 2024. *Національний банк України*. URL: <https://bank.gov.ua/ua/news/all/zvit-pro-finansovu-stabilnist-gruden-2024-roku> (дата звернення: 29.11.2025).

17. Звіт про фінансову стабільність, грудень 2023. *Національний банк України*. URL: <https://bank.gov.ua/ua/news/all/zvit-pro-finansovu-stabilnist-gruden-2023-roku> (дата звернення: 29.11.2025).

18. Звіт про фінансову стабільність, грудень 2022. *Національний банк України*. URL: <https://bank.gov.ua/ua/news/all/zvit-pro-finansovu-stabilnist-gruden-2022-roku> (дата звернення: 29.11.2025).

19. Іваськевич, І. Іпотечний ринок України: економіко-правові засади функціонування. *Фінанси України*, 2019, №3, с. 21–33.

20. Іпотечне кредитування. *Національний банк України*. URL: <https://bank.gov.ua/ua/stability/mortgage> (дата звернення: 29.11.2025).

21. Кльоц І. Ринок іпотечного кредитування в умовах воєнного стану. *Сталий розвиток економіки*. 2024. №1(48). С.105-111.

22. Кредити, надані депозитними корпораціями (крім Національного банку України). URL: <https://bank.gov.ua/files/3.3-Loans.xlsx> (дата звернення: 02.08.2025)

23. Кушнір С., Кікош В. Аналіз іпотечного кредитування в Україні. *Економіка та суспільство*. 2021. №24. С.1-7.

24. 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
25. Наглядова статистика. *Національний банк України*. URL: bank.gov.ua (дата звернення: 29.11.2025).
26. Огляд банківського сектору. *Національний банк України*. URL: <https://bank.gov.ua/ua/news/all/banki-v-umovah-trivaloyi-viyni-zberegli-doviru-kliyentiv-visoku-operatsiynu-efektivnist-ta-pributkovist--oglyad-bankivskogo-sektoru> (дата звернення: 29.11.2025).
27. Обсяги іпотечного кредитування у 2022 році. URL: <https://bank.gov.ua/ua/news/all/ipotechne-kredituvannya-postupovo-vidnovlyuyetsya-zavdyaki-derjavnim-programam--rezultati-opituvannya> (дата звернення: 29.11.2025).
28. Опитування банків щодо обсягів іпотечного кредитування. *Національний банк України*. URL: <https://bank.gov.ua/ua/stability/mortgage> (дата звернення: 29.11.2025).
29. Панченко О. І., Белорус А. В., Мартиненко Д. О., Григоренко Г. А. Ризики іпотечного кредитування та їх страхування. *Фінансові дослідження*. 2019. №1. С.6.
30. Побоча К. П., Моль Я. А. Тенденції розвитку іпотечного кредитування в Україні. *Збірник наукових праць Університету державної фіскальної служби України*. 2019. №2. С.202-210.
31. Поліщук Н. В. Управління ризиками іпотечного кредитування у сільському господарстві. *Актуальні проблеми розвитку фінансів в умовах цифровізації економіки України*. 2023. С.126-129.
32. Поліщук Н. В., Павлоцька К. О. Ризики іпотечного кредитування в Україні: особливості воєнного періоду. *Галицький економічний вісник*. 2023. №83.4. С.89-96.
33. Про банки і банківську діяльність: Закон України від 07.12.2000 р. № 2121-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2121-14#Text> (дата

звернення: 24.11.2025).

34. Про іпотеку: Закон України від 05.06.2003 року № 898-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text> (дата звернення: 29.11.2025).

35. Про Національний банк України: Закон України від 20.05.1999 р. № 679-XIV. Дата оновлення: 01.01.2021 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/679-14#Text> (дата звернення: 28.11.2025 р.).

36. Резніченко С.В., Авадані Н. Актуальні проблеми інституту іпотеки в сучасній Україні. *Південноукраїнський правничий часопис*. 2021. №1. С.116-120.

37. Руда, О. Л. Становлення іпотечного кредитування в Україні. *Ефективна економіка*. 2018. №5. С.1-7.

38. Стратегія розвитку іпотечного кредитування. Національний банк України. URL: <https://bank.gov.ua/ua/news/all/oprilyudneno-strategiyu-z-rozvitku-ipotechnogo-kredituvannya> (дата звернення: 29.11.2025).

39. Трекер економіки під час війни. Центр економічної стратегії. <https://ces.org.ua/tracker-economy-during-the-war/> (дата звернення: 29.11.2025).

40. Федішин М.П., Безкровна А.В. Сучасний стан іпотечного кредитування в Україні. *Причорноморські економічні студії*. Випуск 96.2025. Подано до друку.

41. 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. №9.3. С.36-40.

42. Blotner, O. M. Mortgage Finance Systems and Their Development. New York: Columbia University Press, 1994.

43. Booth, J. R., & Cleary, W. S. Mortgage Markets: Structures and Innovations. London: Routledge, 2011.

44. Brueggemann, W., & Fisher, J. Real Estate Finance and Investments. 16th ed. New York: McGraw-Hill, 2021.

45. Cannon, S., & Cole, R. The Economics of Mortgage Markets. Oxford:

Oxford University Press, 2014.

46. European Mortgage Federation. Hypostat – A Review of Europe’s Mortgage and Housing Markets. Brussels: EMF, 2023.

47. Fabozzi, F. J. The Handbook of Mortgage-Backed Securities. 7th ed. New York: McGraw-Hill, 2016

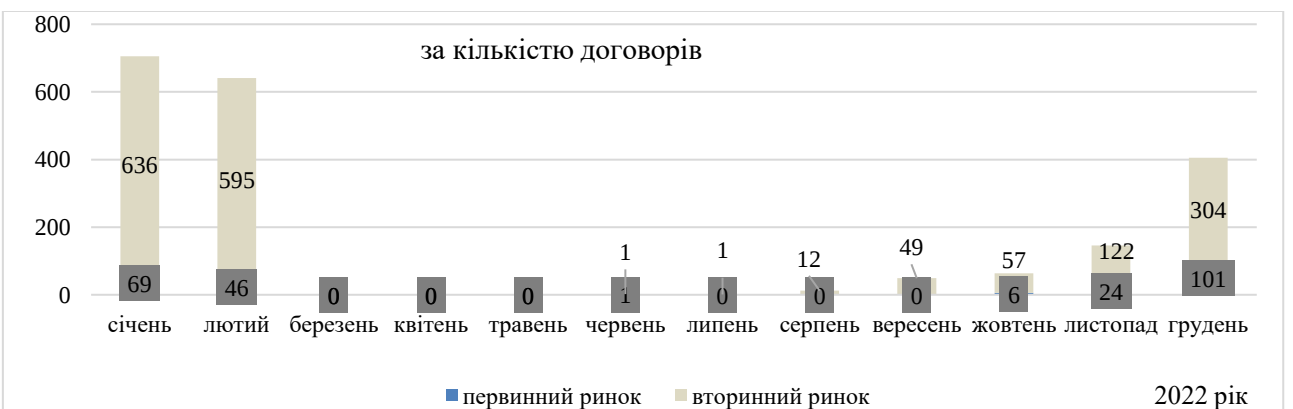
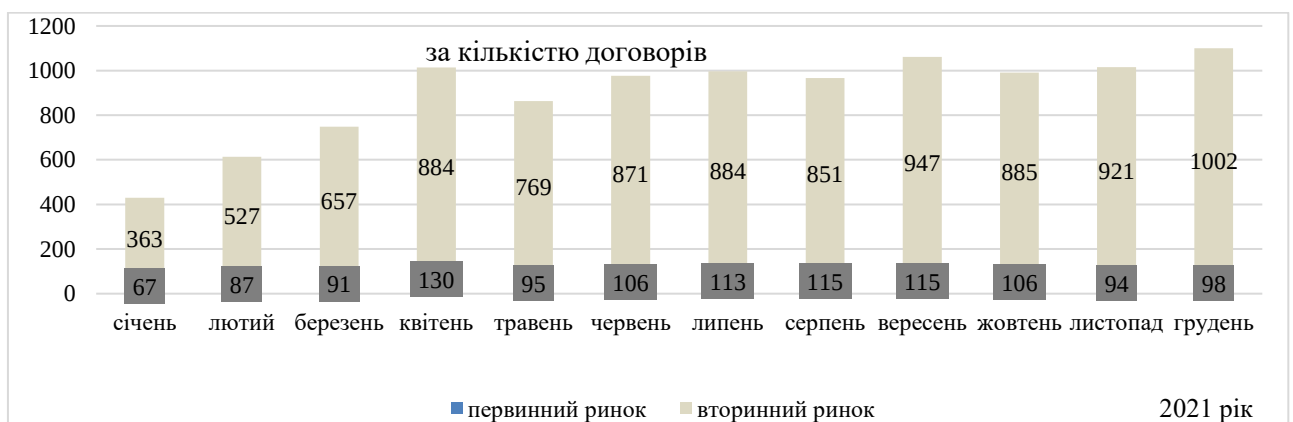
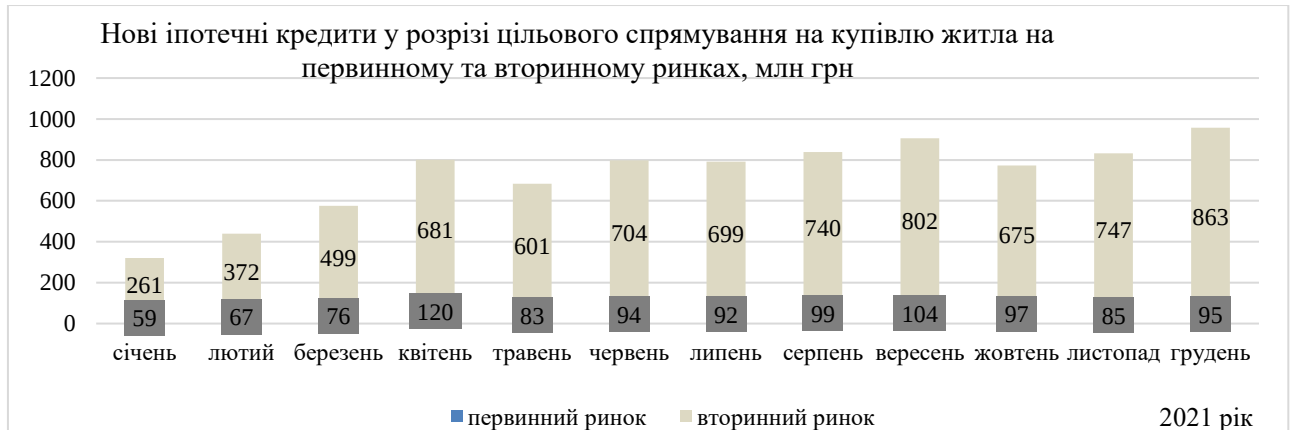
48. Mortgage Statistics: 2023. URL: <https://www.lendingtree.com/home/mortgage/u-s-mortgage-market-statistics/>

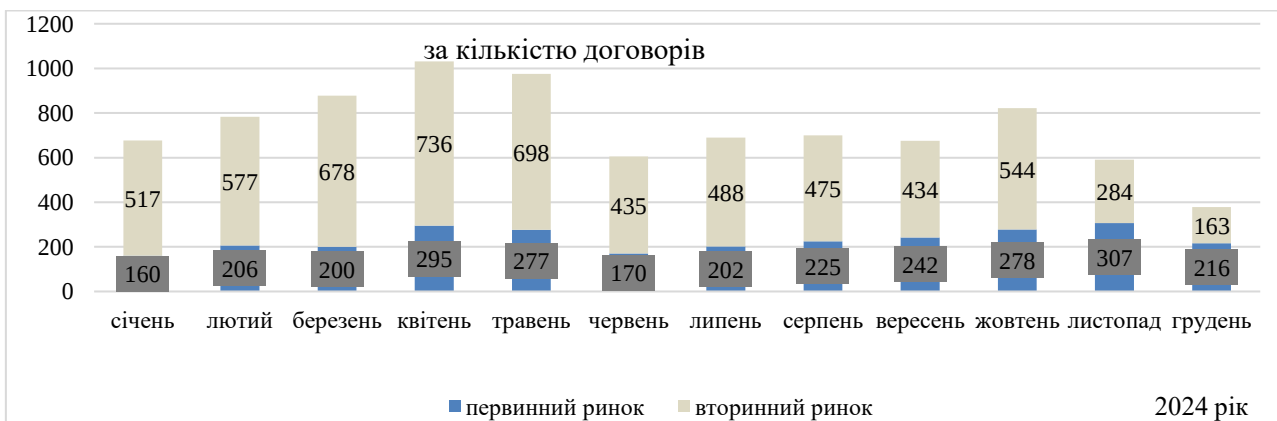
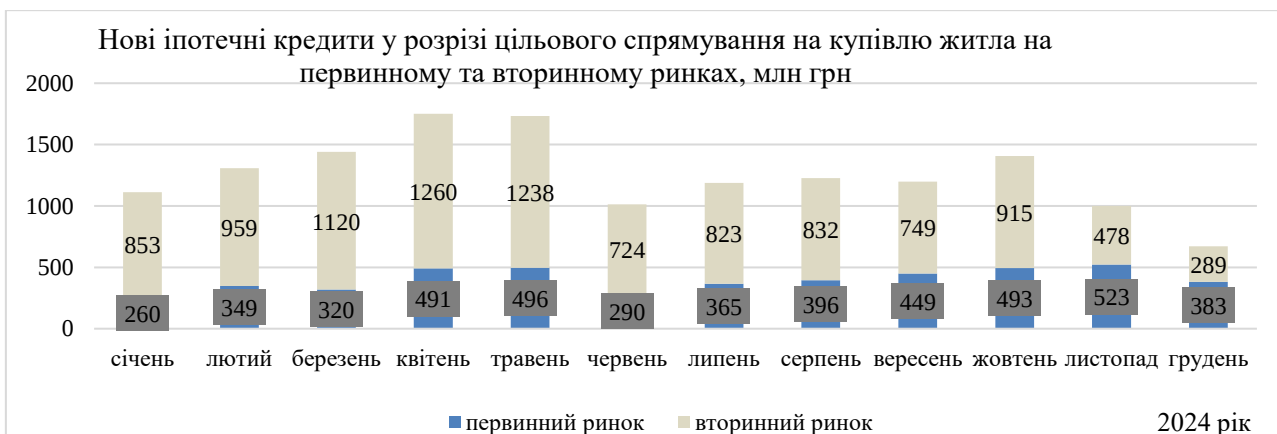
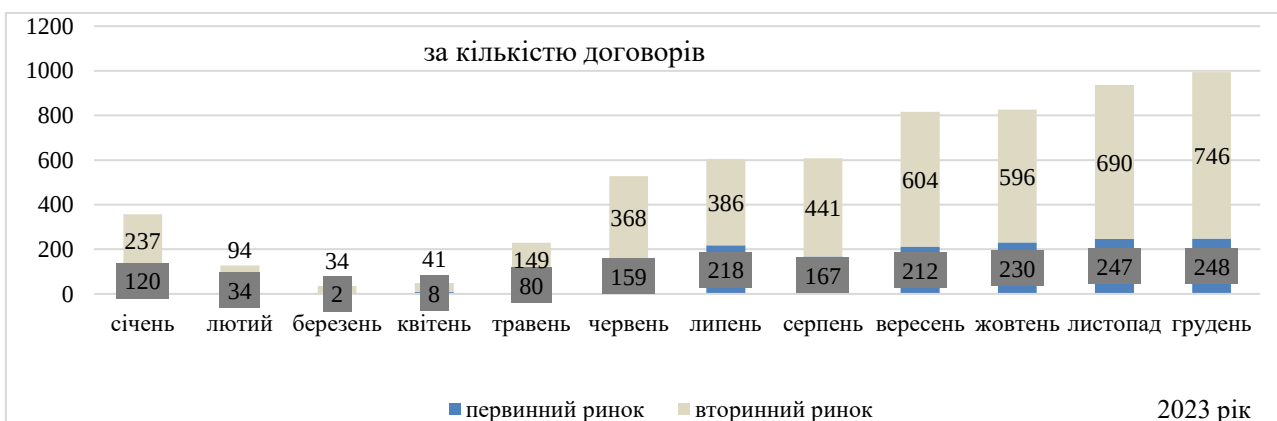
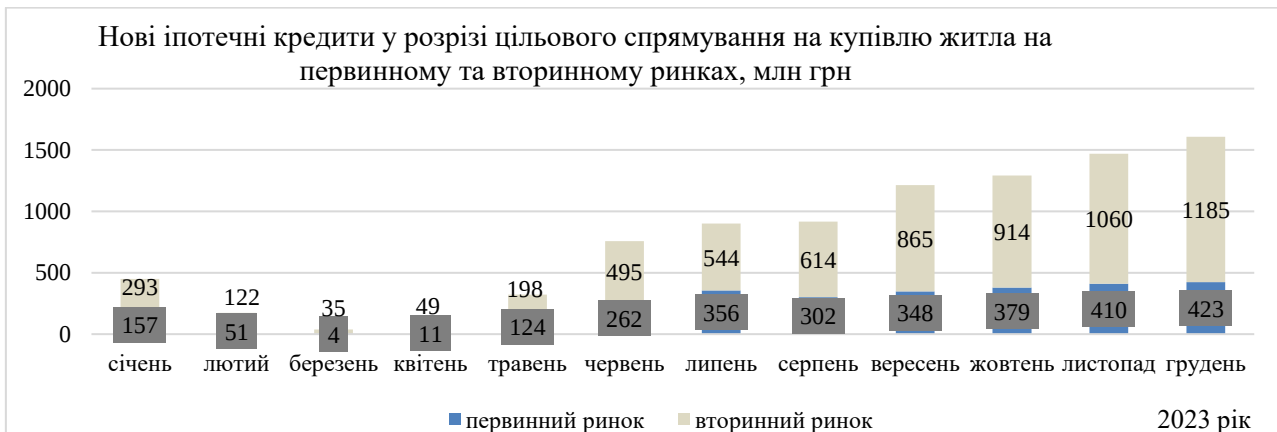
49. US Mortgage Backed Securities Statistics. URL: <https://www.sifma.org/resources/research/us-mortgage-backed-securities-statistics/>

50. Mortgage Rate History. URL: <https://themortgagereports.com/61853/30-year-mortgage-rates-chart>

ДОДАТКИ

Додаток А





АНОТАЦІЯ

Безкровна А.В. Домінанти та пріоритети роботи іпотечного ринку в Україні. 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. 85с.

У кваліфікаційній роботі розкрито економічну сутність іпотечного ринку, досліджено інституційну структуру, механізм функціонування, а також правове й організаційне забезпечення іпотечного кредитування в Україні. Проаналізовано сучасний стан та динаміку розвитку іпотечного ринку, визначено ключові тенденції, чинники впливу та проблеми його функціонування. Особливу увагу приділено впливу воєнних ризиків і ролі державних програм підтримки, зокрема програми «єОселя». Визначено домінанти розвитку іпотечного ринку та пріоритети державної політики у сфері іпотечного кредитування, спрямовані на розвиток вторинного ринку, удосконалення механізмів рефінансування та зниження іпотечних ризиків.

Ключові слова: іпотека, домінанти, іпотечний ринок, іпотечне кредитування, пріоритети розвитку, банк.

ANNOTATION

Bezкровна A.V. Dominants and priorities of the mortgage market in Ukraine. Manuscript Qualification work for obtaining the second (master's) level of higher education in the specialty 072 «Finance, banking, insurance and stock market». Yuriy Fedkovych Chernivtsi National University, Chernivtsi, 2025.85 p.

The qualification work reveals the economic essence of the mortgage market, examines the institutional structure, mechanism of functioning, as well as the legal and organizational support of mortgage lending in Ukraine. The current state and dynamics of the mortgage market development are analyzed, key trends, influencing factors and problems of its functioning are identified. Special attention is paid to the impact of military risks and the role of state support programs, in particular the e-Housing program. The dominant factors of the mortgage market development and the priorities of state policy in the field of mortgage lending have been identified, aimed at the development of the secondary market, improving refinancing mechanisms and reducing mortgage risks.

Keywords: mortgage, dominants, mortgage market, mortgage lending, development priorities, bank.

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

_____ А.В.Безкровна