

МАГІСТЕРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

11.11 – МКР. 1952 «С» 2023.10.26. 024 ПЗ

ГРЕБЕНЮК ТЕТЯНИ АНАТОЛІЇВНИ

2024 р.

**НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ
Економічний факультет**

УДК 336.77:332.2(477)

ПОГОДЖЕНО
Декан економічного факультету

_____ Анатолій ДІБРОВА
(підпис)

« ____ » _____ 2024р.

ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО ЗАХИСТУ
Завідувач кафедри банківської справи
та страхування

_____ Вікторія КОСТЮК
(підпис)

« ____ » _____ 2024р.

МАГІСТЕРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА
на тему
«Розвиток іпотечного банківського кредитування в Україні»

Спеціальність **072 – «Фінанси, банківська справа, страхування та фондовий ринок»**

Освітня програма **Фінанси і кредит**

Орієнтація освітньої програми **Освітньо – професійна**

Гарант освітньої програми

к.е.н., доцент

_____ (підпис)

Руслана ОПАЛЬЧУК

Керівник кваліфікаційної

магістерської роботи

к.е.н., доцент

_____ (підпис)

Олена ЖАРІКОВА

Виконала

_____ (підпис)

Тетяна ГРЕБЕНЮК

Київ – 2024

**НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ І
ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ**
Економічний факультет

ЗАТВЕРДЖУЮ
Завідувач кафедри банківської
справи та страхування
Вікторія КОСТЮК
« ____ » _____ 2023 р.

ЗАВДАННЯ
ДО ВИКОНАННЯ МАГІСТЕРСЬКОЇ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ
Гребенюк Тетяні Анатоліївні
(прізвище, ім'я, по-батькові)

Спеціальність **072 – «Фінанси, банківська справа, страхування та фондовий ринок»**

Освітня програма **Фінанси і кредит**

Орієнтація освітньої програми **освітньо – професійна**

Тема магістерської кваліфікаційної роботи: **«Розвиток іпотечного банківського кредитування в Україні»**

Затверджена наказом ректора НУБіП України від «26» 10. 2023 р. №1952 «С»

Термін подання завершеної роботи на кафедрі **15.11.2024 р.**

Вихідні дані до магістерської роботи: законодавчі та нормативні акти України, наукові праці зарубіжних та вітчизняних вчених, статистичні дані НБУ, фінансова звітність АТ КБ «ПриватБанк», плани, звіти, електронні інформаційні джерела. перелік питань, що підлягають дослідженню:

1. Теоретичні основи формування іпотечного кредитування як інвестиційного центру.
2. Тенденції розвитку іпотечного кредитування в Україні в період воєнного стану.
3. Стратегічні напрями активізації іпотечного кредитування в Україні як інвестиційного центру.

Перелік графічного матеріалу: в магістерській роботі 16 таблиць, 5 рисунків, 11 графіків.

Дата видачі завдання «03» жовтня 2023 р.

Керівник магістерської
кваліфікаційної роботи

Завдання прийняла до виконання

Олена ЖАРІКОВА

Тетяна ГРЕБЕНЮК

РЕФЕРАТ

У сучасних реаліях розвиток іпотечного банківського кредитування в Україні набуває особливої актуальності, враховуючи попит на житло та стимулювання економічного зростання за рахунок будівельної галузі. Зміни в законодавстві, економічна нестабільність та виклики, пов'язані з повномасштабним вторгненням в Україну, впливають на ризики та доступність іпотечних програм для населення. Вдосконалення іпотечного кредитування стає важливим інструментом підтримки фінансової стабільності та соціальної безпеки в Україні.

Метою дослідження є обґрунтування теоретичних та практичних засад формування і розвитку системи іпотечного кредитування в Україні, детальний фінансово-економічний аналіз ринку іпотечного кредитування в Україні, аналіз діяльності АТ КБ «ПриватБанк» у розрізі кредитування та обґрунтування стратегічних напрямів активізації розвитку системи іпотечного кредитування в Україні.

Об'єкт дослідження є процес іпотечного банківського кредитування на прикладі співпраці АТ КБ «ПриватБанк» .

Предмет дослідження є сукупність економічних відносин, які виникають в процесі розвитку іпотечного банківського кредитування в Україні.

У першому розділі досліджено теоретичні основи іпотечного кредитування, визначено класифікацію, функції та механізм функціонування іпотечного ринку в Україні.

У другому розділі проведено аналіз сучасного стану іпотечного ринку в Україні, зокрема, досліджено динаміку цін на житло, доступність житла для населення, динаміку кредитного портфеля АТ КБ «ПриватБанк», його структуру та умови іпотечного кредитування, а також вплив державних програм, таких як «Оселя», на розвиток ринку нерухомості в умовах повномасштабної війни.

У третьому розділі проаналізовано можливості прогнозування динаміки кредитного портфеля фізичних осіб АТ КБ «ПриватБанк» та оцінено перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні. Запропоновано ряд заходів для підвищення ефективності іпотечного кредитування, включаючи використання сучасних фінансових інструментів та досвіду інших країн.

Результати роботи можуть бути використані у процесі удосконалення механізму іпотечного банківського кредитування в Україні.

Ключові слова: банківський сектор, застава, іпотека, іпотечне кредитування, іпотечний ринок, кредит, програми іпотечного кредитування, процентні ставки.

ЗМІСТ

ВСТУП

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ФОРМУВАННЯ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ ЯК ІНВЕСТИЦІЙНОГО ЦЕНТРУ 11

- 1.1. Загальні поняття визначення дефініції «іпотека» та «іпотечне кредитування» в економічній літературі за трактуванням різних науковців..... 11
- 1.2. Іпотечний ринок: класифікація та функції іпотечного кредиту..... 16
- 1.3. Механізм функціонування іпотечного ринку..... 20

РОЗДІЛ 2. ТЕНДЕНЦІЇ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ В ПЕРІОД ВОЄННОГО СТАНУ 26

- 2.1. Аналіз сучасного стану іпотечного кредитування банківськими установами України протягом 2020-2024 рр..... 26
- 2.2. Аналіз доступності житлової нерухомості для українців..... 48
- 2.3. Динаміка структури кредитного портфелю АТ КБ «ПриватБанк» та основні умови іпотечного кредитування за державною програмою «єОселя»..... 48

РОЗДІЛ 3. СТРАТЕГІЧНІ НАПРЯМИ АКТИВІЗАЦІЇ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ ЯК ІНВЕСТИЦІЙНОГО ЦЕНТРУ 55

- 3.1. Прогнозування показників діяльності АТ КБ «ПриватБанк» та підвищення ефективності іпотечного кредитування..... 55
- 3.2. Перспективи та напрями розвитку іпотечного кредитування в Україні..... 60
- 3.3. Шляхи застосування міжнародного досвіду іпотечного кредитування в українській практиці..... 65

ВИСНОВКИ

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

ДОДАТКИ

ВСТУП

Актуальність дослідження іпотечного кредитування в Україні має глибокі економічні та соціальні передумови, оскільки така фінансова практика сприяє вирішенню однієї з найбільш нагальних потреб населення — забезпечення житлом. З урахуванням поточних викликів, пов'язаних з війною та значною кількістю зруйнованих житлових об'єктів, проблема доступу до житла набула особливої гостроти. Дане питання стало не лише соціальним, але й економічним викликом, адже нестача житла та руйнування інфраструктури породжують серйозні виклики для банківської системи та економіки загалом.

Банківська система, яка є ключовою фінансовою ланкою економіки, відчуває посилене навантаження через потребу у фінансуванні відновлення та розвитку житлової нерухомості. Іпотечне кредитування в таких умовах виступає необхідним механізмом для стабілізації економічного розвитку та активізації інвестицій у будівельну галузь, що дозволяє не тільки створити робочі місця, але й оживити ринок нерухомості.

Забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб є критично важливим завданням, яке значною мірою залежить від активного функціонування іпотечного ринку. Відтак, потреба у доступних умовах для отримання іпотечних кредитів, зокрема через державні програми, стає нагальною потребою, адже саме іпотека дозволяє громадянам придбати власне житло на довгострокових умовах. У цьому контексті державна програма «ЄОселя» є важливим кроком для забезпечення доступу населення до кредитів на житло на пільгових умовах. Завдяки цій програмі, громадяни, які стали вимушеними переселенцями або які постраждали через військові дії, мають можливість отримати фінансову підтримку для придбання житла у більш безпечних регіонах країни.

В Україні сучасний стан іпотечного кредитування є результатом впливу як внутрішніх, так і зовнішніх факторів, зокрема світових тенденцій у банківському секторі та умов національної економіки. Незважаючи на існування окремих

обмежень для розвитку іпотечного ринку, таких як високі відсоткові ставки та складні економічні умови, перспективи розвитку іпотечного кредитування залишаються високими. Розвиток цієї сфери сприяє підвищенню рівня економічної активності та стабільності, а також дозволяє залучити додаткові інвестиції, необхідні для відновлення країни. Важливою умовою для подальшого розвитку іпотечного кредитування є підтримка з боку держави, яка може здійснюватися через компенсацію відсоткових ставок, створення умов для доступного житлового кредитування, а також стимулювання банків до активної участі в іпотечних програмах.

Методологічною основою даного дослідження є аналіз поточних умов іпотечного кредитування в Україні та світовий досвід у цій сфері, що дозволить виявити основні проблеми, які перешкоджають розвитку іпотечного ринку, а також розробити пропозиції для їх подолання. Зокрема, до основних проблем, що гальмують розвиток іпотечного кредитування, можна віднести недостатню доступність довгострокових фінансових ресурсів для банків, високий рівень ризиків, пов'язаних з неповерненням кредитів, та низьку платоспроможність населення. Аналіз цих факторів дозволяє визначити напрями для покращення умов іпотечного кредитування, зокрема через адаптацію міжнародних підходів та оптимізацію кредитних умов для населення.

Проблеми іпотечного кредитування досліджували багато українських і зарубіжних науковців, серед яких варто відзначити В. Базилевича, В. Гарбузову, В. Другак, Н. Дуброву, А. Лепеху, С. Кручка, І. Карпу та Л. Свистун. Свої дослідження у цій сфері також представили Г.І. Андрєєва, С.В. Башлай, К.В. Коваленко, А.Ю. Савенко, В. Кривенко, О.І. Солодовник, І.Р. Калаур, А. Д'яченко, Т. Журавльова, М. Губа, В.Б. Авер'янов та С.А. Агафонов, які зосереджували увагу на різних аспектах функціонування іпотечної системи. Незважаючи на широке коло досліджень, низка аспектів теорії та практики формування іпотечного ринку в Україні залишаються малодослідженими, особливо в контексті змінних

економічних умов і впливу глобальних криз, що потребує додаткових досліджень у цій галузі, оскільки розвиток іпотечної системи є важливим як з точки зору теоретичного осмислення, так і для практичного застосування в економіці. Визначення ключових аспектів, об'єктів і цілей подальшого дослідження вказує на його актуальність для розвитку фінансової системи України та забезпечення житлових потреб населення.

Метою дослідження є обґрунтування теоретичних та практичних засад формування і розвитку системи іпотечного кредитування в Україні, детальний фінансово-економічний аналіз ринку іпотечного кредитування в Україні, аналіз діяльності АТ КБ «ПриватБанк» у розрізі кредитування та обґрунтування стратегічних напрямів активізації розвитку системи іпотечного кредитування в Україні.

Досягнення цієї мети передбачає вирішення **наступних завдань**:

- теоретично обґрунтувати загальні поняття визначення дефініції «іпотека» та «іпотечне кредитування»;
- охарактеризувати іпотечний ринок в Україні, його класифікацію;
- проаналізувати механізм іпотечного ринку в Україні та особливості його функціонування;
- здійснити аналіз іпотечного ринку в Україні банківськими установами;
- визначити доступність житла для населення в умовах воєнного стану та обґрунтувати реалізацію державних програм іпотечного кредитування;
- здійснити аналіз кредитного портфелю АТ КБ «ПриватБанк» та проаналізувати умови іпотечного кредитування державної програми «ЄОселя»;
- розробити прогноз кредитного портфелю АТ КБ «ПриватБанк» та напрямки розвитку іпотечного кредитування;
- впровадити нові інноваційні програми для стимулювання іпотечного кредитування в Україні;

- залучити шляхи міжнародного досвіду іпотечного кредитування в українській практиці.

Об'єкт дослідження є процес іпотечного банківського кредитування на прикладі співпраці АТ КБ «ПриватБанк» .

Предмет дослідження є сукупність економічних відносин, які виникають в процесі розвитку іпотечного банківського кредитування в Україні.

При підготовці магістерської кваліфікаційної роботи використовувалися наступні методи дослідження:

- метод наукового абстрагування (при обґрунтуванні інституційних засад становлення та розвитку системи іпотечного кредитування);
- загальнонауковий метод пізнання (при вивченні організаційно-економічного та правового механізму іпотечного кредитування);
- методи горизонтального, вертикального, розрахункового аналізу (при дослідженні ринку іпотечного кредитування та кредитного портфелю АТ КБ «Приватбанк»);
- методи прогнозування, аналогії, порівняння, узагальнення (при обґрунтуванні шляхів удосконалення розвитку системи іпотечного кредитування в Україні та порівняння термінів «іпотека» та «іпотечне кредитування» різних науковців);
- методи табличного та графічного представлення даних (ринку іпотечного кредитування та кредитного портфелю АТ КБ «Приватбанк»).

Інформаційною базою роботи є статистичні дані Національного банку України, офіційна звітність АТ КБ «ПриватБанк», аналіз іпотечних програм українських банків, нормативно-правові акти України, а також аналітичні звіти міжнародних фінансових організацій, що висвітлюють світові тенденції іпотечного кредитування.

Апробація наукового дослідження. Оpubлікування статті, фахове видання.

Жарікова О., Гребенюк Т. (2024). Ринок іпотечної нерухомості: кредитування домогосподарств комерційними банками України під час воєнного стану. *Економіка і управління бізнесом*. Науковий журнал. Том. 15, № 1, 2024.

Структура роботи: магістерська кваліфікаційна робота містить 16 таблиць, 5 рисунків, 11 графіків, 1 формулу. Для написання магістерської роботи було використано 84 літературних джерела та додається 4 додатки.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ФОРМУВАННЯ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ ЯК ІНВЕСТИЦІЙНОГО ЦЕНТРУ

1.1. Загальні поняття визначення дефініції «іпотека» та «іпотечне кредитування» в економічній літературі за трактуванням різних науковців

Поглиблення процесу економічної інтеграції та глобалізації в Україні призвело до розширення використання ринкових інструментів регулювання кредитних відносин. Іпотечні кредити відіграють важливу роль у побудові українських ринкових відносин, оскільки нерухомість, закладена банками, є надійним засобом виконання зобов'язань. Іпотека є важливим чинником стимулювання економічного розвитку, є сучасним фінансовим методом і її ефективне використання забезпечить збільшення інвестиційних надходжень в економіку України. [14]

Поняття «іпотека» (hypotheca) виникло в Стародавній Греції в VII-початку VI ст. до н.е. і має відношення до забезпечення відповідальності боржників перед кредиторами, які володіють певною землею. Солон, один із «Семи мудреців», пропонував перекласти особисту відповідальність боржника на власність. Так було прийнято розміщувати на межі прав власності боржника на землю табличку про те, що земля є забезпеченням певної кількості вимог.

Пізніше для цього з'явилися спеціальні книги, які називалися іпотечними. Завдяки записам вони забезпечували публічність, що дозволяло кожній зацікавленій безперешкодно визначити статус відповідної власності. Земля, передана в заставу, не передається кредитору, а боржник продовжує користуватися нею та отримувати прибуток.

Римляни значно розширили сферу іпотечного кредитування. У римському праві іпотека вважалася однією з трьох разом із *fiducia* та *pignus*, найрозвиненішою формою іпотеки в Римі. Історично іпотека набула поширення в класичний період

розвитку римського права і формувалася з урахуванням досвіду використання попередніх практичних форм забезпечення боргу - фідучії та пігнуса.[22]

Основна суть фідучії полягає в тому, що після укладення договору негайно виникає право кредитора на заставлене нерухоме майно, сам предмет передається довірчому керуючому, а кредитор зобов'язаний повернути нерухоме майно своєчасно та в належному вигляді.

За фідучіарним договором управління боржник передає кредитору (заставодержателю) узгоджене сторонами майно в обмін на одержані кошти з умовою повернення боржником заставленого майна боржнику при виконанні ним своїх зобов'язань. Якщо стягнення не вдається, хоча сума боргу значно менша за вартість заставленого майна, майно все одно належить кредитору. У цьому випадку колишній боржник має право лише на відшкодування збитків від колишнього іпотекодержателя.

Пігнус передбачає передачу в іпотеку нерухомого майна, яке вже не є власністю, а володінням, і лише як забезпечення виконання зобов'язань позичальника. Таку заставу продаватимуть на публічних торгах. Якщо сума, отримана від продажу, перевищує суму боргу, залишок повертається власнику застави.[20]

Поступово іпотека була включена в середньовічне європейське законодавство. У Німеччині вона з'явився до 14 століття, у Франції - з 16 століття.

У Пруссії іпотечна система була введена статутами 1783 і 1872 рр., а в Австрії - цивільним кодексом 1811 р. і статутом 1871 р. Іпотека була звичайною практикою в Європі наприкінці XVIII століття, особливо в Англії, Франції, Німеччині, і використовувалася представниками знаті та багатих аристократів для купівлі землі.[22]

Науковці розглядають природу поняття «іпотека» з юридичної та економічної позицій. На їх думку, правовий аспект іпотеки полягає в тому, що вона виступає як особливий вид договору позики, кредиту, купівлі-продажу чи оренди, який

забезпечує боргове зобов'язання та залишається у власності та користуванні іпотекодавця. Економічний аспект іпотеки полягає в тому, що іпотека є поєднанням застави нерухомого майна та позикового капіталу і виступає як застава нерухомості для забезпечення боргового зобов'язання, яке позначається як кредит.[84]

В таблиці 1.1 наведено сутності поняття «іпотека» за думкою різних авторів.

Таблиця 1.1

Визначення поняття «Іпотека»

Автор	Визначення поняття «Іпотека»
Г. Андрєєва	цілісний механізм, що поєднує інтереси позичальників і кредиторів, включаючи інтереси інвесторів, ріелторів, страхових компаній, забудовників та інших суб'єктів ринку.
В. Бусел	грошова позика, що видається під заставу нерухомого майна, щодо якої виникають кредитні відносини.
В. Лагутін	особлива форму кредиту, пов'язана з наданням позик під заставу нерухомого майна – землі, виробничих або житлових будівель.
А. Євтух	механізм, що забезпечує переміщення вартості з метою отримання прибутку і досягнення соціального ефекту на основі довгострокового кредитування під заставу нерухомості, яка залишається у розпорядженні заставодавця або третьої особи.
Б. Гнатківський	сукупність елементів (об'єктів, суб'єктів та інструментів), які складають іпотечний кредит, дотримуються його принципів і взаємодіють на основі регулювання та правового забезпечення.
О. Любунь, О. Кірсєв, О. Денисенко	це поєднання наступних категорій: грошові зобов'язання, забезпечені нерухомістю, землею, певним рухомим майном, майновими правами, акціями та іншими іпотечними зобов'язаннями.
І. Лютий, В. Савич, О. Калівошко	фінансовий інструмент, що полягає у наданні кредиту під заставу нерухомості.
Л. Лабєцька	спосіб забезпечення боргових зобов'язань через заставу нерухомості, що належить боржнику (іпотекодавцю), при цьому заставлене майно залишається у його власності, а кредитор (іпотекотримач) при невиконанні боржником своїх зобов'язань має право на стягнення даного майна відповідно до діючого законодавства.

Джерело: Побудовано автором на основі літературних джерел [37, 38,12]

Щодо поняття «іпотечний кредит» в економічній літературі існують різні погляди на його трактування. Так, наприклад, В. Вовк, О. Хмеленко під іпотекою розуміють «особливе економічне відношення позики під заставу нерухомого майна (землі чи промисловості, проживання тощо)». Тоді як П. Круш, О. Клименко

стверджують, що «іпотека – це господарські відносини, пов’язані з наданням кредиту під заставу нерухомості».[13]

Глибокий аналіз сучасних наукових праць та досліджень у сфері фінансів та економіки свідчить про те, що поняття "іпотека" має досить широке тлумачення. Незважаючи на те, що іпотека традиційно пов’язана з нерухомістю та кредитуванням, різноманітність економічних систем та еволюція фінансових інструментів призвели до появи різних підходів до визначення цього поняття.

Відповідно до ст. 1 Закону України “Про іпотеку” іпотека – вид забезпечення виконання зобов’язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов’язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника у порядку, встановленому цим Законом”.[43]

Під іпотечним кредитом К. Паливода розуміє «правовідносини, засновані на актах та інших документах щодо отримання права вимоги іпотечного боргу, і є одним із елементів іпотечного ринку». Тоді як І. Ареф’єва сутність іпотеки трактує як «довгостроковий цільовий кредит на придбання нерухомого майна (земельної ділянки, квартири, будинку), об’єкт якого зареєстрований як іпотека».

За словами А. Дьяченка, іпотечний кредит надається позичальнику на будівництво або купівлю під заставу конкретного об’єкта, або іншого об’єкта нерухомості, або майбутнього об’єкта, побудованого за рахунок кредиту.[19]

Всі вищезазначені принципи взаємопов’язані між собою і формують систему принципів іпотеки, на яких базується іпотечна система.

О. Лаврушин наводить основні принципи іпотеки:

1. Кредити визначаються у вигляді заставних часток;
2. Можливість залишити нерухомість позичальнику;
3. Отримання додаткової іпотеки під заставу цього ж об’єкта нерухомості;
4. Кредити надаються з урахуванням страхування;

5. Втрата нерухомого майна через несплату боргів вчасно.

На думку О. Євтуха, до категорії фінансово-кредитних принципів слід ще один- принцип довгостроковості. Найбільш детально соціально-правові засади іпотеки висвітлені в працях І. Пучковської. Автори посилаються на такі принципи: публічність, спеціальність, достовірність, безповоротність, обов'язковість і старшинство. [37]

Принцип спеціальності полягає в тому, що в книгу вноситься запис про права на зазначене майно, що є предметом іпотеки. Для цього в книзі іпотечних кредитів виділяється окрема таблиця. Облік ведеться за ім'ям власника та найменуванням об'єкта нерухомого майна.

Принцип обов'язковості полягає в тому, що права щодо об'єкта повинні бути записані в книгах. Правовий наслідок останнього полягає в тому, що право власності на нерухоме майно виникає не інакше і не раніше моменту написання.

Принцип гласності (публічності) втілено в правилах щодо доступності заставних книг усім зацікавленим особам для ознайомлення з їх змістом. З книги зацікавлені особи можуть дізнатися не лише про економічні (технічні) характеристики нерухомості, а й про права інших осіб на нерухомість – оренду, іпотеку, сервітути.[13]

Принцип старшинства зводиться до того, що іпотечні права, обліковані в бухгалтерських книгах, виконуються в тому порядку, в якому вони обліковуються. Старшинство використовується як для недиференційованих обтяжень, так і для неоднорідних обтяжень. Установи, які ведуть іпотечні книги (суди, іпотечні агентства), повинні перевіряти в кожному конкретному випадку законність акта встановлення права власності на нерухоме майно, забезпечуючи таким чином принцип достовірності.

О. Євтух підкреслив, що ці принципи мають бути доповнені економічними та соціальними. До економічних принципів в основному відноситься дотримання

принципу прибутку, адже на основі діють такі суб'єкти: кредитор, інвестор і, за певних умов, позичальник.[38]

Принцип соціальності полягає в соціальній спрямованості іпотечного кредитування, насамперед у тому, що воно поширюється на досить широке коло населення. Цей принцип передбачає можливість через державу підтримувати окремі соціально незахищені верстви населення в отриманні іпотечних кредитів: великі сім'ї, інваліди, молоді сім'ї тощо.[19]

Всі перераховані вище принципи взаємопов'язані між собою і утворюють систему принципів іпотеки, на яких будується та чи інша іпотечна система .

Іпотека, як інститут цивільного права, має глибокі історичні корені та пройшла довгий шлях еволюції. Від давньогрецьких часів і до сьогоднішнього дня вона залишається одним з найпоширеніших способів забезпечення виконання зобов'язань за кредитними договорами.

Сучасна іпотека є складним фінансовим інструментом, який тісно пов'язаний з розвитком ринкових відносин. У стимулюванні економічного зростання іпотека відіграє важливу роль, забезпечуючи доступність житла для широких верств населення та залучаючи інвестиції в нерухомість.

1.2. Іпотечний ринок: класифікація та функції іпотечного кредиту

Ринок іпотечного кредитування відіграє ключову роль у сучасній економіці, поєднуючи фінансовий сектор з ринком нерухомості. Такий взаємозв'язок створює потужний механізм, який впливає на макроекономічні процеси, сприяє розвитку будівельної галузі та забезпечує доступність житла для населення.

Іпотечне кредитування є одним з найважливіших інструментів фінансового стимулювання економічного зростання. За рахунок надання позик під заставу нерухомості, банки та інші фінансові установи мобілізують заощадження громадян та спрямовують їх на фінансування інвестиційних проектів у сфері будівництва, що

в свою чергу, стимулює розвиток будівельної галузі, створює нові робочі місця та збільшує податкові надходження до бюджету.[21]

Розуміння різноманіття іпотечних продуктів є ключовим для вибору оптимального варіанту фінансування нерухомості. Іпотечні кредити класифікують за різними ознаками, що дозволяє врахувати індивідуальні потреби та фінансові можливості кожного позичальника. Провідні економісти проводять дослідження щодо класифікації іпотечних кредитів. В таблиці 1.2. наведено класифікацію іпотечних кредитів.

Таблиця 1.2

Класифікація іпотечних кредитів

1.В залежності від предмету іпотеки	іпотека цілісного майнового комплексу підприємства;
	іпотека будівель, споруд;
	іпотека земельних ділянок;
	іпотека багаторічних насаджень;
	іпотека незавершеного будівництва
2.За цілями кредитування	на комерційні цілі під заставу житла;
	на купівлю земельної ділянки;
	на купівлю житла під його заставу;
	на споживчі цілі під заставу житла;
	на житлове будівництво під заставу об'єктів незавершеного будівництва та земельних ділянок.
3. За правовою основою	англо-саксонська;
	романа-германська.
4. За юридичним регулюванням	договірна (на основі договору передачі у заставу нерухомого майна);
	законна (податкова застava);
	судова (виникає на підставі рішення, постанови, ухвали суду)

Джерело: Побудовано автором на основі літературних джерел [21, 66, 69 ,70]

Залежно від кількості об'єктів нерухомості, їх власників та інших умов, іпотека може мати різні форми. Якщо в заставу передається лише одна нерухомість, що належить одній особі, то це найпоширеніший вид іпотеки. Проте, бувають ситуації, коли в заставу передають кілька об'єктів, або коли власників заставленого майна декілька. У таких випадках говориться про унітарну та колективну іпотеку.

Існує також поняття майбутньої іпотеки, коли в заставу передається майно, яке позичальник ще не отримав у власність. А відносна іпотека набирає чинності лише за виконання певних додаткових умов, прописаних у договорі.

Важливим аспектом іпотечного кредитування є черговість задоволення вимог кредиторів. Якщо у позичальника кілька іпотек, то при вимушеній реалізації заставленого майна кошти будуть розподілятися між кредиторами відповідно до встановленої черговості.

Іпотечні кредити можуть використовуватися для різних цілей: придбання житла, рефінансування інших кредитів, фінансування бізнесу. Найпоширенішим є використання іпотеки для придбання житла. Однак, існують також іпотечні кредити на споживчі потреби, хоча їхнє місце в системі іпотечного кредитування досі обговорюється фахівцями.[31]

Іпотечне кредитування є однією з найпоширеніших форм фінансового забезпечення, яка передбачає передачу нерухомого майна в заставу кредитору для отримання фінансових ресурсів. Серед різноманітних форм іпотечних відносин найбільш поширеною є банківська іпотека, що виникає між кредитною установою та позичальником. Ці відносини регулюються іпотечним договором, який визначає права та обов'язки сторін. Суть банківської іпотеки полягає в тому, що нерухомість стає забезпеченням виконання боргових зобов'язань позичальника перед банком, що значно знижує ризики кредитування для фінансової установи.

Іпотечне кредитування відіграє важливу роль у розвитку економіки, оскільки воно стимулює будівництво житла, сприяє розвитку будівельної індустрії та пов'язаних з нею галузей, а також сприяє стабілізації фінансового сектору. Крім того, іпотечні кредити дозволяють багатьом людям придбати власне житло, що є важливим соціальним аспектом.[28]

Одним із ключових аспектів іпотечного кредитування є його функції. В. Меркулов, виділяє три основні функції: формування механізму залучення інвестицій у матеріальне виробництво, стимулювання обороту житла та

формування фінансового капіталу на вторинних іпотечних ринках, тобто іпотека не лише задовольняє індивідуальні потреби громадян у житлі, але й впливає на загальні економічні процеси.[66]

Д. Сергєєв та О. Євтух зазначають, що одна з найважливіших функцій іпотеки – стабілізація банківської системи. Нерухомість як застава забезпечує банкам більший ступінь безпеки, адже у випадку несплати боргу, банк може реалізувати заставлене майно, мінімізуючи свої збитки. Цільовий характер іпотечних кредитів, як правило, пов'язаний з придбанням нерухомості, що додатково знижує ризики.[37]

Однак, вплив іпотеки на економіку набагато ширший. Вона не лише стабілізує фінансовий сектор, але й стимулює розвиток будівельної галузі, а отже, і інших пов'язаних з нею секторів економіки. Крім того, іпотека впливає на соціальну сферу, надаючи людям можливість придбати власне житло і тим самим покращуючи якість життя.

Н.В. Копишинська підкреслює, що нерухомість є значною частиною активів будь-якої країни, а отже, іпотечне кредитування може впливати на всі сфери економіки. І справді, розвиток іпотечного ринку сприяє зростанню ВВП, створенню нових робочих місць і загальному підвищенню добробуту населення.

В економіці іпотека виконує роль каталізатора розвитку. Вона стимулює будівництво, підвищує попит на будівельні матеріали, сприяє розвитку інфраструктури і, як наслідок, прискорює темпи економічного зростання. Під час економічних спадів іпотека може стати інструментом для стабілізації ситуації, підтримуючи попит на нерухомість та забезпечуючи роботою будівельну галузь. Для підприємств іпотека відкриває нові можливості для інвестування та розширення виробництва, що, в свою чергу, веде до підвищення конкурентоспроможності національної економіки.

Для банків іпотека є джерелом стабільного доходу та дозволяє ефективно управляти ліквідністю. Нерухомість як застава мінімізує кредитні ризики, а довгострокові договори забезпечують передбачуваність доходів.[69]

Позичальники отримують можливість придбати власне житло, що є одним із базових людських потреб. Крім того, власна нерухомість може стати джерелом додаткового доходу через оренду або подальший продаж.

Таким чином, іпотечне кредитування – це багатогранний фінансовий інструмент, який має значний вплив на економіку, задовольняючи не лише індивідуальні потреби громадян, але й сприяє стабільності фінансової системи, стимулює економічне зростання та покращує соціальну сферу.

Однак, незважаючи на наявність цих систем, іпотечний ринок України стикається з низкою викликів. Головна проблема полягає в недостатній платоспроможності населення. Більшість українців не мають достатніх фінансових ресурсів для першого внеску та щомісячних платежів за іпотекою.

Недостатня платоспроможність населення має прямий вплив на банківську систему. Банки, як фінансові установи, що працюють на основі залучення депозитів, мають обмежені ресурси для надання довгострокових іпотечних кредитів. Відсутність достатніх надлишкових коштів у банківській системі обмежує можливості кредитування населення та бізнесу, що, в свою чергу, гальмує економічне зростання країни.

1.3. Механізм функціонування іпотечного ринку на вітчизняному та міжнародному рівнях

Ринок іпотечного кредитування є важливим місцем для формування ефективної системи іпотечного кредитування, яка поєднує фінансовий ринок з ринком нерухомості, сприяє капіталізації фінансових ресурсів, забезпечує макроекономічну стабільність та економічну рівновагу.

Іпотечний ринок вважається ринком, який забезпечує потік фінансового капіталу у формі іпотечних цінних паперів, або як частину ринку цінних паперів, або як область накопичення для довгострокового накопичення грошових коштів з метою надання іпотечних позик через іпотеку цінні папери. Іпотечні облігації випускаються і тому є частиною ринку позичкового капіталу. При тлумаченні природи іпотечного ринку основна увага приділяється залученню джерел капіталу для подальшого іпотечного кредитування.[3]

О. Євтух дає більш точне визначення іпотечного ринку з точки зору ресурсного підходу: це система організованих принципів і правових норм економічних відносин, що виникають у процесі купівлі-продажу фінансових зобов'язань, забезпечених нерухомістю.

За словами І. Разумової, іпотечний ринок – це частина фінансового ринку, де перерозподіляються кредитні кошти під заставу нерухомості. Працює за рахунок іпотечних кредитів, оформлених на первинному іпотечному ринку та рефінансованих на вторинному іпотечному ринку.[16]

Таким чином, іпотечний ринок забезпечує формування іпотечного позичкового капіталу у формі іпотечних кредитів з одного боку, і конвертацію позичкового капіталу у фінансову заборгованість під заставу нерухомості, з іншого боку. Цей процес є двостороннім.

Як такий, іпотечний ринок є організованою системою економічних відносин, що виникають у процесі формування іпотечного капіталу та його перетворення у фінансові зобов'язання, забезпечені нерухомістю.

Іпотечний капітал виступає у формі іпотечного кредиту, а фінансові зобов'язання, забезпечені нерухомістю, є інструментами іпотечного фінансування - іпотека, іпотечні облігації, іпотечні сертифікати та інші види іпотечних цінних паперів.

Специфічним товаром на іпотечному ринку є іпотечний капітал, тобто позичковий капітал під заставу нерухомості, який, з одного боку, обертається у

формі іпотечних кредитів, а з іншого боку, представлений іпотечними цінними паперами.[67]

Іпотечний ринок поділяється на первинний і вторинний. Первинний іпотечний ринок — це сегмент іпотечного ринку, який охоплює економічні відносини, що виникають, коли банки купують і продають заставне майно.

При цьому позичальники, які зараз виплачують покупцеві іпотеки основну суму кредиту та відсотки, також передаються покупцеві на обслуговування іпотечного кредиту, а купувати іпотечні кредити можуть лише кредитні установи з достатньою ліквідністю.

Розвиток іпотечного кредитування призвів до появи на фінансовому ринку інвесторів, які можуть собі це дозволити і хочуть отримати додатковий дохід від надійних (низькоризикових) інвестицій. Така можливість надається шляхом інвестування в забезпечені заставою цінні папери, які можна випускати та продавати інвесторам у банківських установах.[8]

Надійність цих цінних паперів забезпечується жорсткими законодавчими обмеженнями щодо розподілу ресурсів, умов кредитування та чіткою спеціалізацією банків на активних і пасивних операціях.

Учасниками первинного іпотечного ринку є:

1. Позичальник є основним суб'єктом іпотечних кредитних відносин, і для придбання нерухомого майна отримує іпотечні кошти у тимчасове користування на умовах повернення, строковості, платності, гарантії тощо;
2. Кредитори (первинні іпотечні кредитори) - фінансово-кредитний посередник, який акумулює грошові кошти, перетворює їх у позичковий капітал і розподіляє між позичальниками у вигляді заставних для отримання прибутку.
3. Кредиторами можуть виступати банки, іпотечні — спеціалізовані установи іпотечного кредитування, ощадні (позичково-ощадні товариства, житлово-будівельні кооперативи, ощадні каси тощо), що залучають населення до заощаджень і видають іпотечні кредити фізичним особам.[77]

Крім того, учасниками первинного іпотечного ринку є інфраструктурні інститути іпотечного ринку: нотаріальні та юридичні установи, посередники на ринку нерухомості, оцінювачі, органи державної реєстрації прав на нерухоме майно та правочинів, предметом яких є нерухоме майно, судові органи, страхові компанії зі страхування майна, життя та інвалідності позичальника, цивільної відповідальності учасників іпотечного ринку.

Критерієм вимірювання ефективності функціонування первинного ринку іпотечних кредитів є не лише збільшення абсолютного значення масштабу іпотечних кредитів, а й формування якісних характеристик коштів іпотечних кредитів, що забезпечується стандартизацією іпотечна позика. процес.

Розрізняють первинну та вторинну моделі вторинного іпотечного ринку за тим, як формуються відносини між учасниками вторинного іпотечного ринку.[83]

Більшість дослідників виділяють первинну та вторинну моделі іпотечного ринку, виходячи з особливостей механізму рефінансування іпотеки: первинна передбачає поєднання функцій первинного кредитора та емітента іпотечних цінних паперів, а вторинна — функцію механізму рефінансування іпотеки.

Оскільки рефінансування передбачає обмеження джерела фінансування іпотечних кредитів шляхом прямого продажу іпотечних кредитів та випуску іпотечних цінних паперів, первинна та вторинна моделі є типами іпотечних механізмів, заснованих на функціонуванні вторинного ринку іпотечного капіталу. Ланцюжок взаємовідносин «позичальник-інвестиційний банк» формує модель першого рівня, а «позичальник-банк-посередник-інвестор» — модель другого рівня.[30]

Дворівнева (американська модель) фокусується на вторинному ринку іпотеки. Її суть полягає в тому, що банк видає позичальнику іпотеку в обмін на зобов'язання перераховувати банку фіксовану суму щомісяця протягом певного періоду. Це зобов'язання позичальника забезпечується іпотекою придбаного будинку. Банк продає кредит одному з іпотечних кредиторів, одночасно передаючи іпотечні

зобов'язання. Ці установи негайно відшкодовують банку платежі, здійснені позичальнику, і вимагають, щоб отримані від нього щомісячні платежі були перераховані установі. Щомісячна сума погашення, відсоткова ставка, за якою установа зобов'язується придбати іпотеку, встановлюється інвесторами. [49] Схема організації дворівневого вторинного іпотечного ринку наведено на рисунку 1.1.

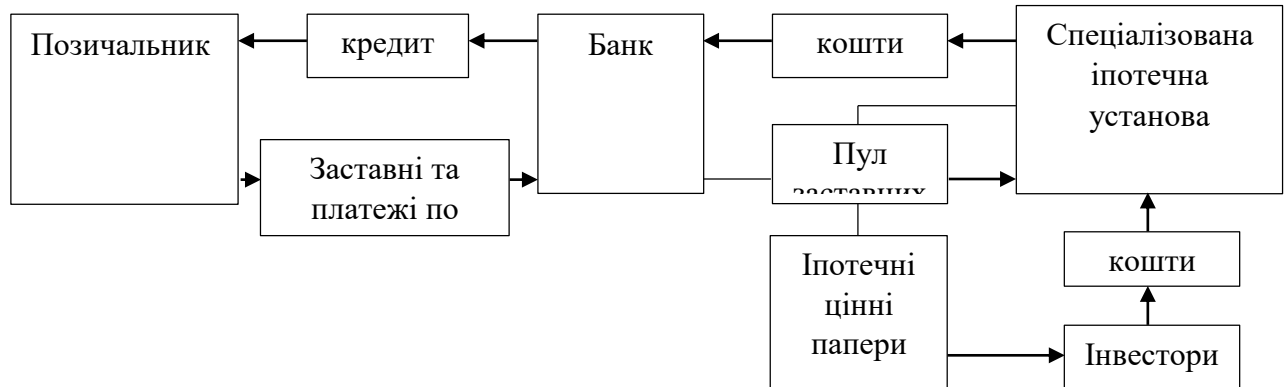


Рис. 1.1. Схема організації дворівневого вторинного іпотечного ринку

Джерело: Побудовано автором на основі опрацьованих джерел [16, 38, 49,83]

Іпотечні агентства викуповують невелику кількість іпотечних кредитів у комерційних банків, збирають їх централізовано та створюють нове забезпечення на кожній основі, джерелом платежу якого є платіж позичальника. Установи продають іпотечні цінні папери на фондовому ринку, а потім також виступають посередниками, переказуючи платежі від банків інвесторам, які купують цінні папери, за винятком їхніх депозитів.

Однорівнева (німецька модель). Це збалансована модель іпотечного кредиту за принципом «зберігай і позичай». Тут інвестор має можливість накопичувати внесок, необхідний для купівлі квартири протягом тривалого терміну, а потім отримати іпотеку на купівлю (будівництво) попередньо обраної квартири. [8]

Ощадний банк – закрита фінансова структура, діяльність якої починається з формування статутного капіталу і на цій основі має власні ресурси для надання

кредитів. Усі наявні власні та залучені кошти Фонду використовуються виключно для виконання статутної діяльності, а саме фінансування будівництва житла та видачі іпотечних кредитів на придбання закінчених будівництвом квартир. Схему організації однорівневого вторинного іпотечного ринку наведено на рисунку 1.2.

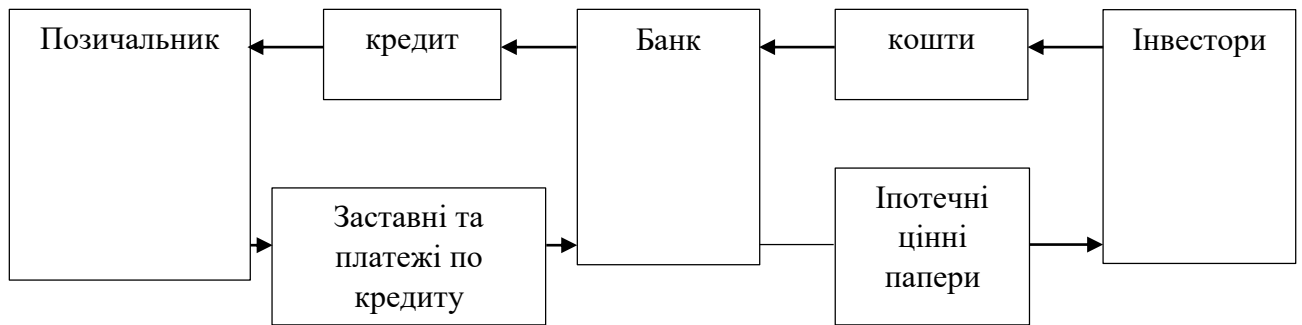


Рис. 1.2. Схема організації однорівневого вторинного іпотечного ринку

Джерело: Побудовано автором на основі опрацьованих джерел [16, 38, 49,83]

В Україні іпотечний ринок функціонує за дворівневою моделлю, що передбачає наявність первинного та вторинного ринків. Первинний ринок формується безпосередньо банками, які надають іпотечні кредити громадянам для придбання житла. Вторинний ринок, у свою чергу, є ринком обігу іпотечних кредитів, де кредитори можуть продавати свої портфелі іпотечних активів іншим інвесторам.

Отже, ключову роль у функціонуванні іпотечного ринку відіграє держава. Її участь полягає переважно у перерозподілі ризиків на вторинному іпотечному ринку. Зокрема, держава може надавати державні гарантії, які знижують ризик інвестора при купівлі іпотечних активів. Таким чином, держава сприяє підвищенню безпеки інвестицій та загальної ефективності фінансової системи. [12] Таким чином, іпотечний ринок в Україні є складною фінансовою системою, що охоплює різні інституції, регуляції та механізми фінансування. Він виконує важливу соціально-економічну роль, оскільки забезпечує доступ громадян до житла, сприяючи покращенню їхніх житлових умов.

РОЗДІЛ 2

ТЕНДЕНЦІЇ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ В ПЕРІОД ВОЄННОГО СТАНУ

2.1. Аналіз сучасного стану іпотечного кредитування банківськими установами України протягом 2020-2024 рр.

Ринок нерухомості України поступово відновлюється після складного періоду, спричиненого повномасштабною війною. Незважаючи на зростання попиту, особливо на вторинному ринку, ситуація далека від довоєнних показників. Державні програми, такі як «Оселя», надають значну підтримку, стимулюючи придбання житла, особливо готового. [65]

Первинний ринок зіштовхується з низкою викликів. Активність забудовників суттєво знизилася через невизначеність та високі ризики. Інвестори обережно ставляться до нових проектів, побоюючись тривалих термінів будівництва та ризику недобудови. Вторинний ринок, хоч і демонструє більшу активність, також відчуває вплив загальної економічної ситуації. На вторинному ринку спостерігається тенденція до зростання цін. Проте, це явище в більшій мірі є відображенням коливань обмінного курсу, аніж фундаментальних змін попиту та пропозиції. [27]

Попит переважно концентрується на вторинному ринку, населення охочіше купує готове житло в західних регіонах України, обумовлюючи це відносною стабільністю та безпекою цих територій. Інвестиції в нові будівлі стримуються як тривалими термінами будівництва, так і ризиком його незавершення, що ще більше посилюється складною ситуацією в галузі.

Ріст доходів населення також позитивно впливає на ринок нерухомості. Однак, невизначеність щодо подальшого розвитку подій та високі ризики небезпеки, стримують інвестиції.

В порівнянні з 2023 роком частка угод із придбання житла, що фінансуються іпотекою зросла. (Рис. 2.1). Йдеться майже виключно про державну програму іпотечного кредитування «ЄОселя».

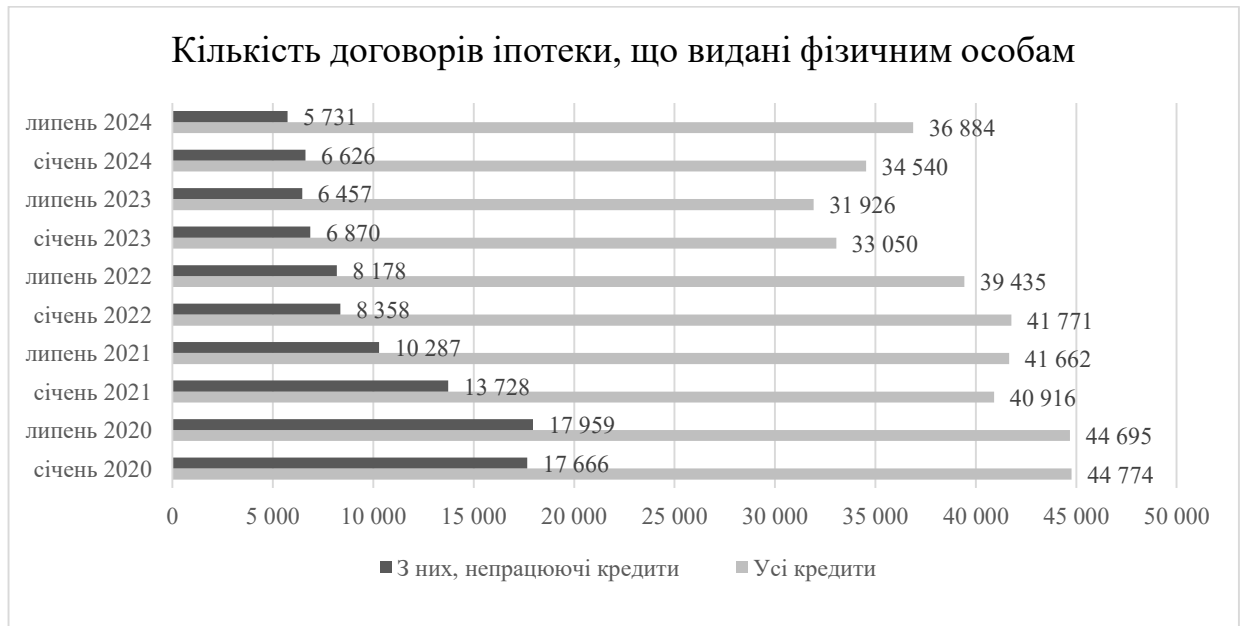


Рис 2.1. Кількість договорів іпотеки, що видані фізичним особам (за якими станом на кінець періоду існує (існувала) непогашена заборгованість) протягом 2020-липня 2024 рр.

Джерело: Побудовано автором за даними НБУ [65]

Отже, з Рис. 2.1. можна побачити, що банківська система протягом аналізованого періоду демонструє стабільність та адаптивність до змін зовнішнього середовища. Зниження всієї кількості іпотечних кредитів та непрацюючих кредитів свідчить про більш обережний підхід банків до кредитування та покращення якості кредитного портфеля. Однак разом з тим, зменшення кількості виданих договорів іпотеки пов'язано повномасштабною війною в Україні та збільшенням цін на нерухомість.

Іпотечний ринок України в значній мірі залежить від державної програми «ЄОселя». Поза межами цієї програми кредитування житла майже відсутнє. Водночас, саме «ЄОселя» стала рушійною силою розвитку іпотечного ринку.

З початку діяльності програми було видано кредитів більше 12 974 родинам тисяч родинам на суму близько 20,8 мільярдів гривень, що становить більшу половину від сукупного обсягу іпотечних кредитів, виданих за останні п'ять років. [71]

За програмою «Оселя» протягом п'яти місяців 2024 року було надано стільки ж кредитів, скільки за друге півріччя попереднього року. Більшість іпотечних кредитів, а саме дві третини, оформлюється під пільгову ставку 3% таким категоріям громадян, як військовослужбовці та правоохоронці. Найбільшу активність у видачі іпотеки демонструє Київська область, де було надано близько чверті всіх кредитів.

Загалом на сучасному етапі кредитування нерухомості активізувалося та почало потрохи зростати. Наразі масштаби іпотечного кредитування дещо перевищують довоєнні показники, що свідчить про поступове відновлення ринку нерухомості на всій території країни. Динаміку кредитів, наданих домашнім господарствам за цільовим спрямуванням наведено в таблиці 2.1.

Таблиця 2.1

Динаміка кредитів, наданих домашнім господарствам за цільовим спрямуванням за 2020 - серпень 2024 року.

Рік	Усього наданих кредитів, в тому числі (млн. грн)	Споживчі кредити (млн. грн)	На придбання, будівництво та реконструкцію нерухомості (млн. грн)	Інші кредити (млн. грн)	із загальної суми іпотечні кредити (млн. грн)
2020	206 471	170 719	28 924	6 828	30 389
	100	82,68	14,01	3,31	14,72
2021	254 385	214 134	28 560	11 691	28 693
	100	84,18	11,23	4,60	11,28
2022	221 105	188 656,00	21 337,00	11 112,00	23 520,00
	100	85,32	9,65	5,03	10,64
2023	236 470	196 088,00	26 523,00	13 859,00	30 258,00
	100	82,92	11,22	5,86	12,80
за 8 місяців 2024	280 398	229 468,00	34 859,00	16 071,00	38 968,00
	100	81,84	12,43	5,73	13,90
Відхиленні +/-	73 927	58 749	5 935	9 243	8 579

Джерело: Побудовано автором за даними НБУ [29]

Отже, за даними таблиці 2.1 спостерігається загальна тенденція до зростання обсягів кредитів, наданих домашнім господарствам у період з 2020 - серпня 2024 рік з 206 471 млн. грн. до 280 398 млн. грн.

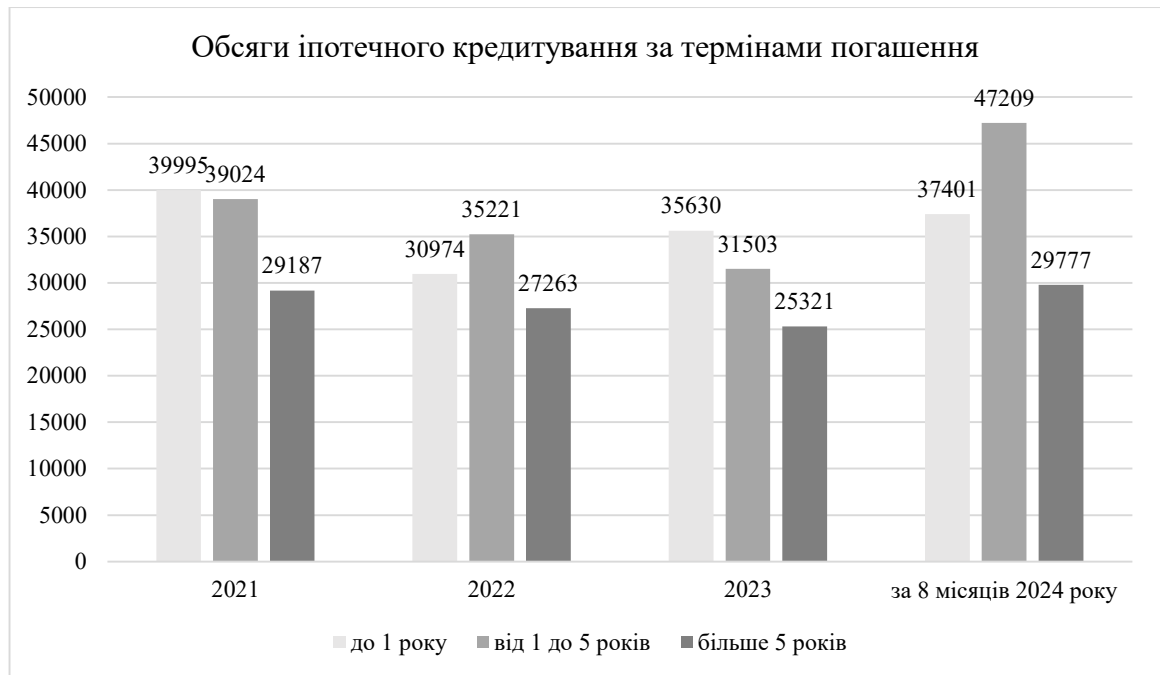
Найбільшу частку становлять споживчі кредити, які протягом років демонструють тенденцію до зростання. Станом на 2020 рік показник становив 170 719 млн. грн., та до кінця серпня 2024 року збільшився до 229 468,00 млн. грн. Кредити на придбання, будівництво та реконструкцію нерухомості мають незначні коливання та станом на серпень 2024 року становлять 34 859,00 млн. грн. Інші кредити також мають тенденцію до зростання, що пов'язано з розширенням спектру банківських продуктів та збільшенням попиту на кредитування під різні потреби. Протягом 2020 – серпня 2024 року показник змінився в 2,5 рази з 6 828 млн. грн. до 16 071,00 млн. грн.

Показник іпотечних кредитів поступово зростає, однак повільними темпами та становить 38 968,00 млн. грн. станом на кінець серпня 2024 року.

Споживче кредитування продовжує відігравати ключову роль у банках, забезпечуючи значну частину доходу. Для сприяння належному врахуванню переваг і ризиків роботи в цьому напрямку, а також для підвищення стійкості банків до кредитного ризику НБУ запровадив коефіцієнти ризику для незабезпечених споживчих кредитів.

Нові стандарти схвалення кредитів для фінансових установ є більш суворими. Одним із факторів, що впливає на кількість іпотечних кредитів, є термін їх погашення. (рисунок 2.2).

Отже, аналізуючи рисунок 2.2 можна побачити, що протягом аналізованих років динаміка наданих іпотечних кредитів є неоднорідною. Станом на 2021 рік найбільшу частку становлять іпотечні кредити терміном на 1 року у сумі 39 995 млн. грн., однак наступного року відбулося зменшення до 30 974 млн. грн. Починаючи з 2023 року обсяги іпотечного кредитування терміном до 1 року демонструють тенденцію до відновлення.



**Рис 2.2.Обсяги іпотечного кредитування за термінами погашення
за 2021- серпень 2024 року**

Джерело: Побудовано автором за даними НБУ: [29]

Кредити терміном від 1 до 5 років також мають неоднорідну тенденцію. Протягом 2021 - серпня 2024 року спостерігається як зростання так і спад. Однак станом на кінець серпня 2024 року кредити терміном від 1 до 5 років досягли найвищого значення та становили 47 209 млн. грн. Таке стрімке підвищення є наслідком впровадження державних програм, які спрямовані на цей сегмент та оптимальністю для багатьох позичальників, оскільки кредити терміном від 1 до 5 років дозволяють сплачувати відносно невеликі щомісячні платежі .

Обсяги кредиті терміном від 5 років в 2021 році становили 29 187 млн. грн., та протягом 2022-2023 років демонструють тенденцію до зменшення. Однак до кінця серпня 2024 року обсяги кредитування досягли довоєнних показників та становили 29 777 млн . грн.

На обсяги іпотечного кредитування мають вагомий вплив валютні курси. Динаміка іпотечних кредитів, наданих домашнім господарствам у розрізі валют за 2020 - серпень 2024 рр. наведена у таблиці 2.2.

Таблиця 2.2

Динаміка іпотечних кредитів, наданих домашнім господарствам у розрізі валют протягом 2020- серпня 2024 роках

Валюта кредитування		Всього, в тому числі:	гривня	долар США	євро	інші валюти
2020	млн. грн	30 389	13 660	15 360	843	526
	%	100	44,95	50,55	2,77	1,73
2021	млн. грн	28 693	19 938	8 145	323	286
	%	100	69,49	28,39	1,13	1,00
2022	млн. грн	23 520	17 369	5 703	116	332
	%	100	73,85	24,25	0,49	1,41
2023	млн. грн	30 258	24 216	5 590	108	344
	%	100	80,03	18,47	0,36	1,14
за 8 місяців 2024	млн. грн	38 968	32 202	6 286	127	353
	%	100	82,64	16,13	0,33	0,91
Відхилення +/-		8 579	18 542	-9 074	-716	-173

Джерело: Побудовано автором за даними НБУ [29]

Отже, з таблиці 2.2 можна побачити, що домінуючою валютою для іпотечних кредитів в Україні є гривня. Її частка в загальному обсязі кредитування постійно зростає протягом аналізованих років. Станом на 2020 рік частка іпотечних кредитів, наданих домашнім господарствам в гривні становила 13 660 млн. грн. (або 44,95 % від загальної структури), тоді як надані іпотечні кредити в доларах США становили 15 360 млн. грн. (або 50,55% від загальної структури).

Починаючи з 2021 року помітною тенденцією є збільшення наданих іпотечних кредитів в гривні, оскільки населення прагне уникнути валютних ризиків.

Станом на кінець серпня 2024 року обсяги іпотечних кредитів в гривні становили 32 202 млн. грн. (або 82,64% від загальної структури), тоді як іпотечні кредити в іноземній валюті не користуються популярністю та з кожним роком

зменшуються. Одним із важливих факторів, що впливають на іпотечні кредити, є відсоткова ставка за цими кредитами. [80] Тому цей фактор потребує ширшого аналізу. В таблиці 2.3 наведено ставки іпотечного кредитування за термінами на ринку вторинної нерухомості.

Таблиця 2.3

Ставки іпотечного кредитування за термінами на ринку вторинної нерухомості

Термін кредиту	Середня реальна ставка за 9 місяців 2024 року	Зміна % за 9 місяців 2024 року	Кількість банків, що кредитують на такий термін
1 рік	23,65%	1,34%	3
5 років	21,90%	1,15%	3
10 років	20,26%	-0,30%	2
15 років	19,26%	0,18%	1
20 років	19,23%	-0,17%	1

Джерело: Побудовано автором за даними: «Простобанк Консалтинг»: [72]

Отже, провівши дослідження з таблиці 2.3 можна зробити висновок, що загалом ставки іпотечного кредитування на ринку вторинної нерухомості зазнали збільшення протягом 3 кварталів 2024 року. Найбільше збільшення відбулося у середніх ставках терміном кредитування до 1 року на 1,34%. Середні ставки терміном до 5 років також зазнали змін та на кінець 3-го кварталу становили 21,9%.

Незначних змін зазнали середні ставки терміном 15 років, де збільшення відбулося на 0,18% та в середньому становили 19,26%. Середні ставки іпотечного кредитування терміном 10 та 20 років дещо знизилися на 0,30% та 0,17%. Також варто зазначити, що не всі банки готові кредитувати на довгий термін, що пов'язане з більшими ризиками.

На рисунку 2.3 відображено динаміку середніх процентних ставок за іпотечними кредитами на ринку вторинної нерухомості.

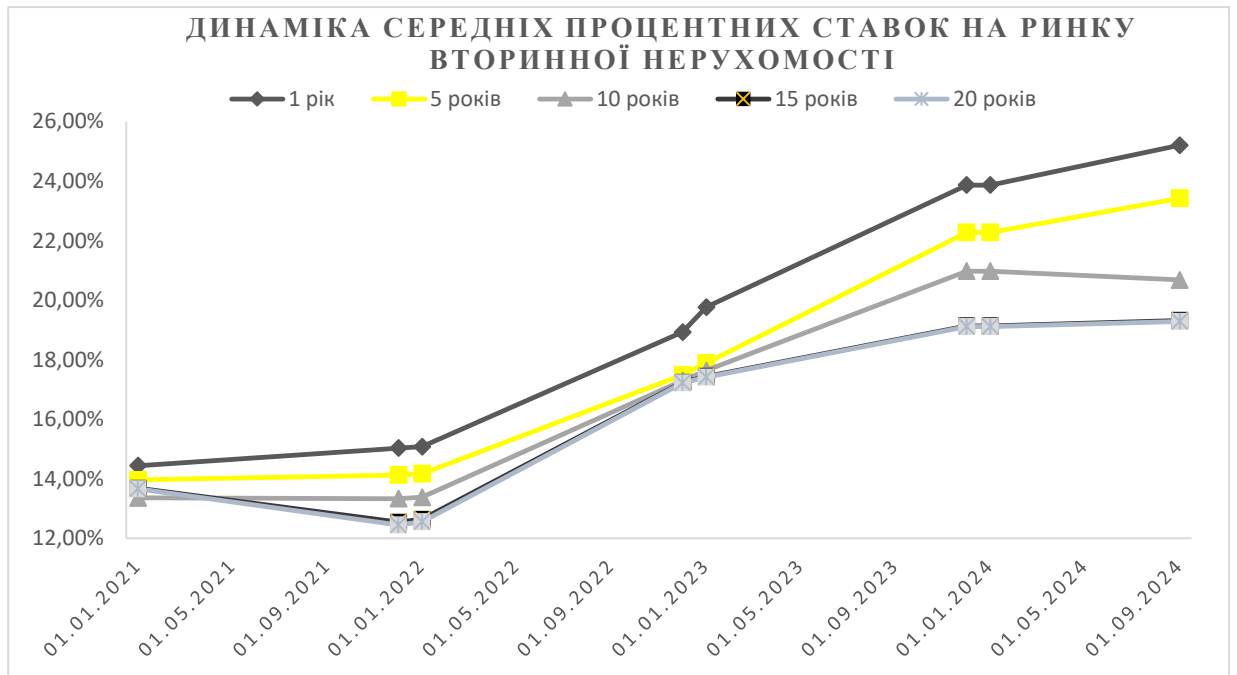


Рис. 2.3 Динаміка середніх процентних ставок за іпотечними

кредитами на ринку вторинної нерухомості протягом 2021-III кварталу 2024 рр.

Джерело: Побудовано автором за даними «Простобанк Консалтинг» [72]

Ставки за кредитами на 1 рік демонструють найбільш значне зростання, що пов'язане з більшою чутливістю короткострокових кредитів до змін макроекономічних умов та політики НБУ.

Ставки за кредитами на середні терміни також зростають, але менш інтенсивно, ніж для однорічних кредитів. Ставки за довгостроковими кредитами зростають найповільніше. Набирали обертів і темпи зростання середніх ставок за кредитами на купівлі нового житла.

В таблиці 2.4 відображено ставки іпотечного кредитування за термінами на ринку первинної нерухомості. Отже, з таблиці 2.4 можна зробити висновок, що ставки на ринку первинної нерухомості терміном від 1 до 5 років протягом 9 місяців 2024 року збільшилися на 1,47% - 1,49%. Та в середньому становили 27,65% та 24,76%.

Таблиця 2.4

Ставки іпотечного кредитування за термінами на ринку первинної нерухомості

Термін кредиту	Середня реальна ставка за 9 місяців 2024 року	Зміна % за 9 місяців 2024 року	Кількість банків, що кредитують на такий термін
1 рік	27,65%	1,47%	2
5 років	24,76%	1,49%	2
10 років	19,85%	-	1
15 років	19,79%	-	1
20 років	19,76%	-	1

Побудовано автором за даними «Простобанк Консалтинг» [72]

Середні ставки іпотечного кредитування терміном 10-20 років не зазнали змін протягом 3 –х кварталів 2024 року.

На рисунку 2.4 відображено динаміку середніх процентних ставок на ринку первинної нерухомості протягом 2021-III кварталу 2024 року.

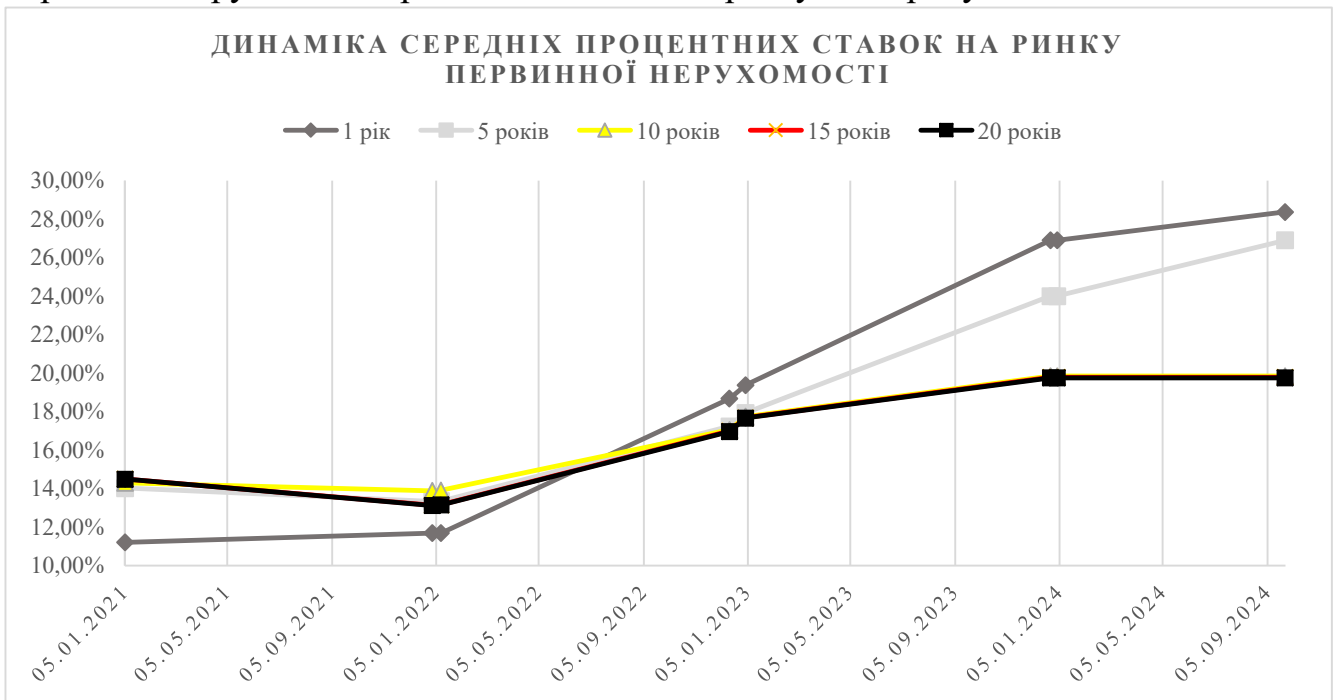


Рис. 2.4 Динаміка середніх процентних ставок за іпотечними кредитами на ринку первинної нерухомості протягом 2021-2024 рр.

Побудовано автором за даними «Простобанк Консалтинг» [72]

Зростання середніх процентних ставок за іпотечними кредитами на первинному ринку нерухомості є тривожним сигналом для потенційних покупців житла, що може ускладнити доступність житла для частини населення .

Рефінансування - це погашення іпотечного кредиту одного банку новим кредитом в іншому банку. При цьому сума кредиту залишається незмінною, але умови погашення стають більш прийнятними для позичальника.

Ставка рефінансування іпотечного кредиту- це індикативна ставка для здійснення операцій з рефінансування Державною іпотечною установою первинних кредиторів-банків шляхом відступлення прав вимоги за іпотечними кредитами, наданими відповідно до вимог Стандартів ДІУ (рефінансування іпотечних кредитів). Ставка рефінансування іпотечних кредитів визначається Правлінням ДІУ та враховує вартість залучення ДІУ фінансових ресурсів для здійснення операцій з рефінансування . Ставки за кредитами рефінансування станом на 2024 рік відображено в таблиці 2.5.

Таблиця 2.5

Середні ставки за кредитами рефінансування станом

Термін кредиту	Середня реальна ставка за 9 місяців 2024 року	Зміна % за 9 місяців 2024 року	Кількість банків, що кредитують на такий термін
5 років	18,75%	0,85%	1
10 років	18,56%	0,95%	1
15 років	18,50%	0,95%	1
20 років	18,48%	0,95%	1

Побудовано автором за даними «Простобанк Консалтинг» [72]

Отже, з таблиці 2.5 можна зробити висновок, що ставки рефінансування збільшувалися відповідно до ринкових змін. Середня ставка кредиту терміном на 5 років протягом 9 місяців 2024 року збільшилася на 0,85%, інші кредити терміном на 10-20 років зазнали змін у розмірі 0,95%. Банком, що проводить програму рефінансування (перекредитування) є АТ «Ощадбанк».

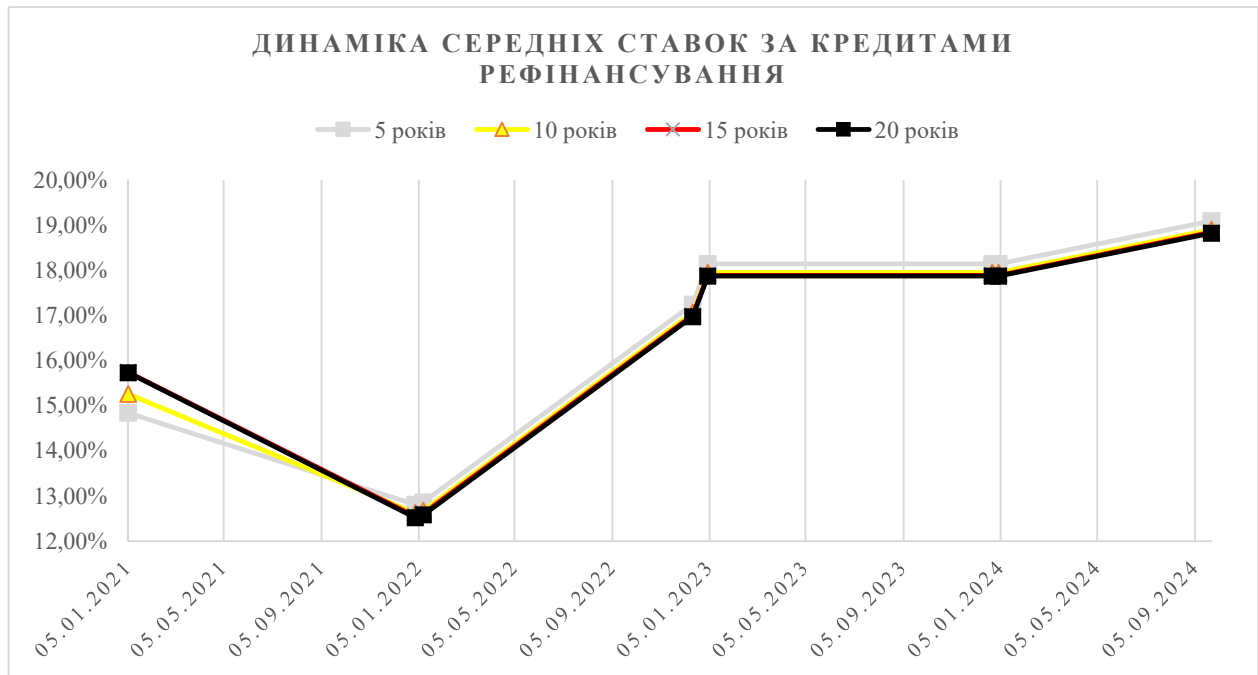


Рис. 2.5 Динаміка середніх ставок за кредитами рефінансування протягом 2021-III кварталу 2024 рр.

Побудовано автором за даними «Простобанк Консалтинг» [72]

Отже, за даними рисунку 2.5 спостерігаємо значну зміну ставок за кредитами рефінансування, які змінювалися рівномірно, орієнтуючись на загальні макроекономічні умови. На рисунку 2.5. наведено середні ставки за кредитами рефінансування.

Іпотечний ринок України зазнав значних змін під впливом повномасштабної війни. Незважаючи на численні виклики, ринок демонструє ознаки відновлення, проте зі значними нюансами. З одного боку, державні програми, зокрема програма «Оселя», відіграли головну роль у стимулюванні попиту на житло та підтримці будівельної галузі. Проте, з іншого боку, війна, інфляція та загальна економічна нестабільність суттєво вплинули на платоспроможність населення та обмежили доступність іпотечних кредитів.

Зростання процентних ставок, обумовлене інфляцією та політикою Національного банку України, зробило іпотеку менш доступною для широких

верств населення. Однак, попит на житло, особливо на вторинному ринку, зберігається, що свідчить про стійкість потреб людей у власному житлі.

Географічна диференціація ринку також стала більш помітною. Регіони, які менше постраждали від бойових дій, демонструють більшу активність на ринку нерухомості. Однак, навіть у відносно безпечних регіонах, попит на житло обмежується високими цінами та обмеженим вибором об'єктів.

Загалом, іпотечний ринок України перебуває в стані трансформації. Незважаючи на виклики, ринок демонструє стійкість і адаптивність. Однак для повного відновлення та сталого розвитку необхідні спільні зусилля держави, банківського сектору та населення.

2.2 Аналіз доступності житлової нерухомості для українців

Проблема забезпечення житлом молодих сімей в Україні є однією з найгостріших у сучасному суспільстві. Недостатній рівень розвитку економіки та соціальної сфери країни призводить до того, що більшість молодих людей не мають можливості заробити достатньо коштів для придбання власного житла. Навіть оренда житла для багатьох сімей стає непосильним фінансовим тягарем.

Вартість житлової нерухомості в Україні, особливо в великих містах, постійно зростає, значно перевищуючи рівень доходів населення, що створює значний дисбаланс між попитом і пропозицією на житловому ринку та унеможливорює для більшості молодих сімей реалізувати своє право на власне житло.[1, 33]

Для детального аналізу ситуації на ринку житлової нерухомості в Україні важливо дослідити вартість житла в різних регіонах країни. Аналізуючи вартість житла в різних містах-мегаполісах, можна виявити загальні тенденції розвитку ринку нерухомості в Україні, а також визначити міста, які є лідерами за обсягами купівлі житла на первинному та вторинному ринках.

Індекс цін на нерухомість – це статистичний показник, який відображає зміну середньої вартості житлової нерухомості за певний період часу. Він дозволяє оцінити динаміку цін на ринку нерухомості, тобто розуміти, чи житло дорожчає чи дешевшає. [64] Динаміку індексу цін на первинному ринку житла в Україні наведено на рис. 2.6 .

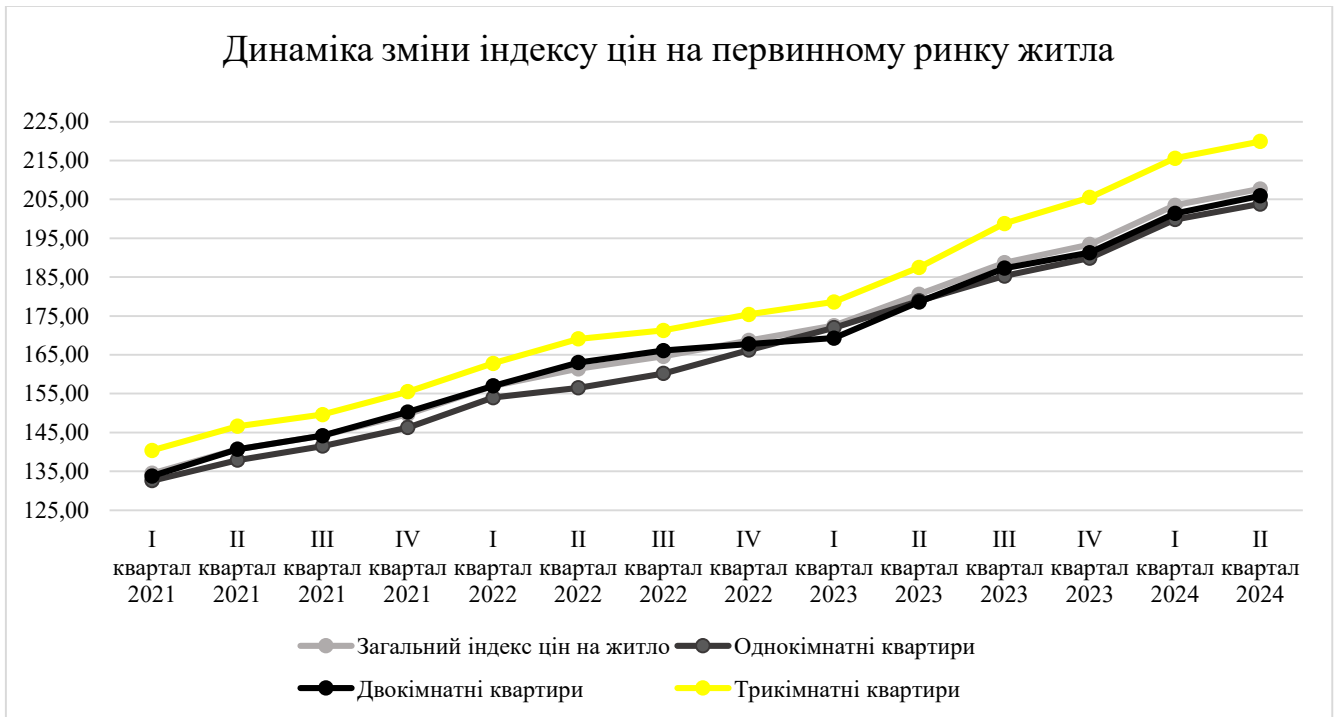


Рис. 2.6 - Динаміка зміни індексу цін на первинному ринку житла в Україні за 2021 - II квартал 2024 років

Джерело: Побудовано автором за даними Мінфін [64]

Отже, з наведеного рисунку 2.6 можна побачити, що індекс цін на первинному ринку житла в Україні за період з 2021 по II квартал 2024 року демонструє загальну тенденцію до зростання з періодичними коливаннями, що свідчить про стійкий попит на нове житло та дефіцит пропозиції на ринку.

Найбільш значне зростання цін, як правило, спостерігається на однокімнатні квартири, що пов'язано з високим попитом на компактне житло серед молодих сімей та одиноких людей. Двокімнатні та трьох-кімнатні квартири зростають більш стабільними темпами.

Окремої уваги заслуговує динаміка цін на вторинному ринку житла. Порівняння з первинним ринком дозволить глибше зрозуміти загальну картину та виявити особливості кожного сегмента. Адже вторинний ринок, незважаючи на схожі тенденції, має свої специфічні характеристики, пов'язані з віком житла, локацією та іншими факторами. Динаміку індексу цін на вторинному ринку житла в Україні наведено на рис. 2.7 .

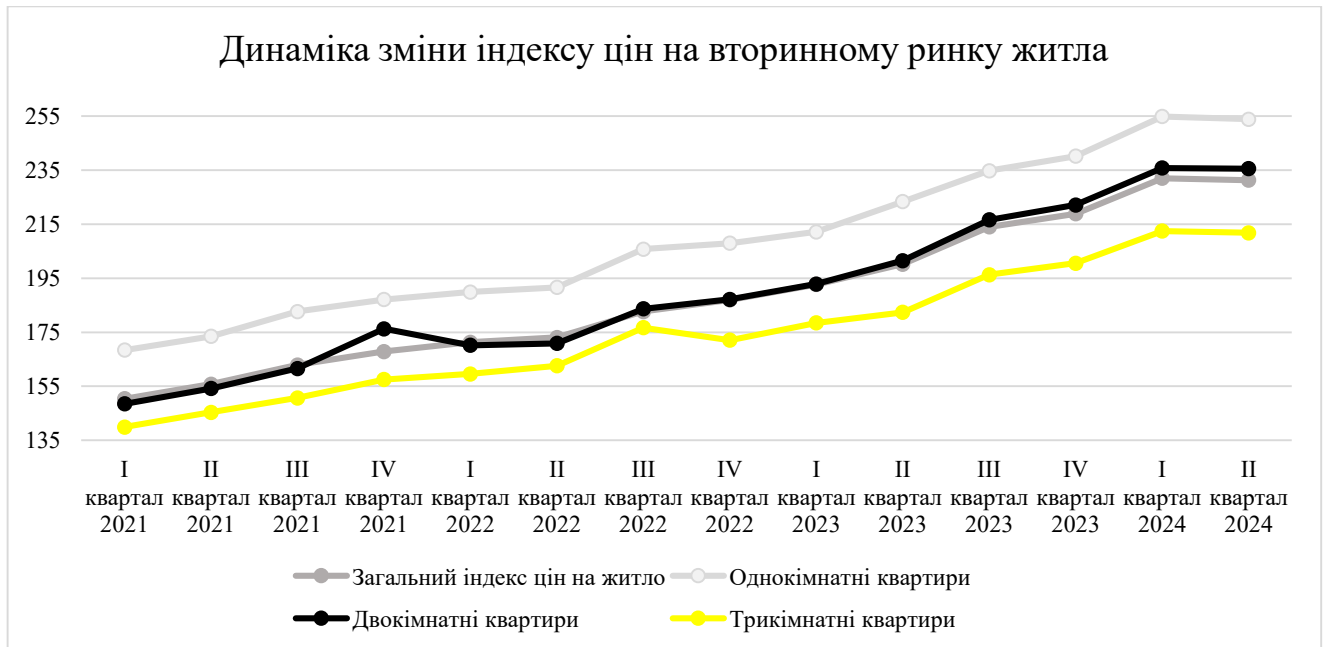


Рис. 2.7 - Динаміка зміни індексу цін на вторинному ринку житла в Україні за 2021 - II квартал 2024 років

Джерело: Побудовано автором за даними Мінфін [64]

Аналізуючи дані з рисунку 2.7, можна зробити висновок, що індекс цін на вторинному ринку житла в Україні за період з 2021 по II квартал 2024 року демонструє стійку тенденцію до зростання. Попит на однокімнатні квартири є високим так, як і на первинному ринку.

За різними оцінками, вартість житла в Україні вже недоступна для більшості населення. Лише невеликий відсоток українців може дозволити собі придбати власне житло. Така ситуація є досить небезпечною і може призвести до негативних наслідків для ринку нерухомості. Якщо забудовники, бажаючи збільшити свої

прибутки, продовжуватимуть підвищувати ціни на квартири, то коло потенційних покупців ще більше звужиться. Врешті-решт, забудовники можуть зіткнутися з відсутністю інвесторів, що призведе до заморожування будівельних проєктів та банкрутства багатьох компаній, що спричинить обвал цін. [36] На рисунку 2.8 зображено середні ціни за м² на первинному та вторинному ринках в обласних центрах України.

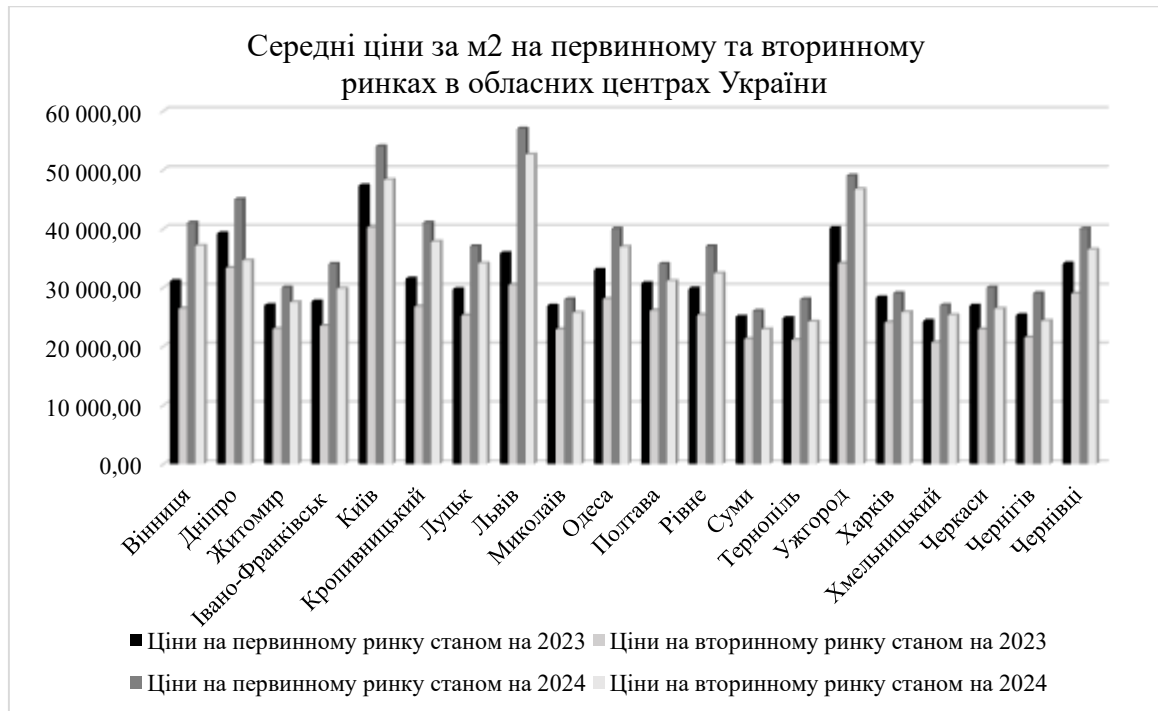


Рис. 2.8. Аналіз середніх цін на первинному та вторинному ринках в обласних центрах України за 2023 – III квартал 2024 року

Джерело: Побудовано автором за даними [82]

Отже, на основі даних з рис. 2.8. можна зробити висновок про стійку тенденцію до зростання середніх цін на житло як на первинному, так і на вторинному ринках більшості обласних центрів України за період з 2023 по III квартал 2024 року. Міста, такі як Львів, Чернівці та Ужгород, демонструють стійке зростання цін, що в першу чергу пов'язано з безпекою регіону, економічним розвитком та привабливістю для інвестицій. Київ, як столиця, традиційно є лідером за рівнем цін. Однак, і інші міста центральної України, такі як Черкаси та Полтава, також демонструють позитивну динаміку.

Ситуація в містах східної України є більш неоднозначною через вплив військових дій. Однак, навіть у таких містах, як Харків та Дніпро, спостерігається поступове відновлення ринку і зростання цін.

Оцінка доступності житла є невід'ємною частиною розуміння динаміки ринку нерухомості. Хоча індекс цін на нерухомість дає нам загальне уявлення про вартість житла, однак він не повністю відображає, наскільки це житло є доступним для середньостатистичного громадянина. Саме тому необхідно визначити коефіцієнт доступності житла. [51]

Коефіцієнт доступності житла розраховується шляхом співвідношення середньої вартості житла до середнього річного доходу населення. (формула 2.1).

$$K_d = (GC, CIN_{fhr}) = \frac{GC}{CIN_{fhr}} = C * S / CIN_{fhr} \quad (2.1)$$

CIN_{fhr} - середній дохід сім'ї із трьох осіб;

GC- вартість житла;

S-загальна житлова площа;

C- вартість м² житла.

Чим нижчий цей коефіцієнт, тим доступнішим є житло. Якщо ж коефіцієнт високий, це свідчить про те, що для придбання житла потрібні значні фінансові ресурси, які не всі можуть собі дозволити. В таблиці 2.6 наведено розрахунок коефіцієнту доступності житла.

«ЄОселя»— це державна програма, яка надає українцям можливість придбати власне житло на вигідних умовах, з низькими відсотковими ставками та спрощеною процедурою оформлення іпотечного кредиту. Офіційно програма почала працювати ще в жовтня 2022 року, однак тільки в останні місяці вона набрала популярності. Умови отримання кредиту за програмою «ЄОселя» наведено в таблиці 2.8.

Таблиця 2.6

Коефіцієнт доступності житла за 2021- III квартал 2024 року.

Показники	2021	2022	2023	за 9 місяців 2024	Відхилення +/-
Середньорічний дохід сім'ї із трьох осіб	103 944	106 994,64	114 467,68	131 344,00	27 400
Загальна житлова площа	60	60	60	60	0
Середньорічна вартість м ² житла на ринку первинної нерухомості	23 352,0	26 040,0	33 225,0	38 232,0	14 880
Середньорічна вартість м ² житла на ринку вторинної нерухомості	18 260,0	22 672,0	28 904,0	34 080,0	15 820
Коефіцієнт доступності житла на ринку первинної нерухомості	13,5	14,6	17,4	17,5	4
Коефіцієнт доступності житла на ринку вторинної нерухомості	10,5	12,7	15,2	15,6	5

Джерело: Побудовано автором за даними []

Отже, з наведеними даними таблиці 2.6. спостерігається стійка тенденція до зростання коефіцієнта доступності житла як на первинному, так і на вторинному ринках нерухомості за період з 2021 по III квартал 2024 року, що в свою чергу означає, що для середньостатистичної сім'ї стає все складніше придбати власне житло.

Коефіцієнт доступності житла на первинному ринку збільшився з 13,5 у 2021 році до 17,5 у III кварталі 2024 року, тобто для придбання нової квартири середньостатистичній сім'ї потрібно працювати майже на 4 роки довше, ніж у 2021 році. Аналогічна ситуація спостерігається і на вторинному ринку. Коефіцієнт доступності зріс з 10,5 у 2021 році до 15,6 у III кварталі 2024 року, тобто для придбання квартири на вторинному ринку також потрібно більше часу.

Придбання власного житла – це мрія багатьох людей. Однак, високі ціни на нерухомість часто роблять цю мрію недосяжною. Для того, щоб зробити житло більш доступним, держава розробляє спеціальні програми кредитування. Такі

програми дозволяють молодим сім'ям та іншим категоріям населення отримати кредит на купівлю житла на більш вигідних умовах, ніж на комерційному ринку.

Нині в Україні діє державна програма іпотечного кредитування для молоді за Державної соціально-економічної програми «Кредит для молоді». [79] Механізм програми полягає у забезпеченні громадян доступним житлом шляхом надання державної підтримки на наступних умовах:

1. Вік кожного з членів сім'ї має бути не більше 35 років включно, або один із подружжя (чоловік або дружина) є вченим віком до 40 років включно та має науковий ступінь доктора наук за умови, що вік іншого з подружжя не має перевищувати 35 років.

2. Перебувають на обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов або не мають житла чи мають житлову площу менше 13,65 м² (крім населених пунктів, розташованих на територіях, включених до переліку територій, на яких здійснюються (або здійснювалися) військові дії, або на тимчасово окупованих територіях).

3. Залишок середньомісячного сукупного доходу кандидата та його сім'ї має бути не меншим, ніж прожитковий мінімум (на кожного члена сім'ї). [79]

Умовами надання такого кредиту є:

1. Площа житла не повинна перевищувати 52,5 кв.м для одного громадянина України або сім'ї з двох осіб. На кожного наступного члена сім'ї додається додатково 21 кв.м.

2. Термін повернення кредиту до 20 років.

3. Відсоткова ставка за користування кредитом складає 7 % річних.

4. Розмір власного внеску не менш як 6 % фактичної вартості будівництва (реконструкції) чи придбання житла.

В таблиці 2.7. наведено динаміку розвитку молодіжного житлового кредитування в період 2012-2023 рр.

Таблиця 2.7

Динаміка розвитку молодіжного житлового кредитування
в період 2012-2023 рр.

Рік	Державний бюджет, тис. грн.	Місцеві бюджети, тис. грн.	Власні кошти (статутний капітал), тис. грн.	Надано кредитів	Проінвестовано житла, тис. кв.м.
2012	24 891,00	37 735,00	56 901,00	359	23,3
2013	70 629,70	33 532,30	35 613,90	407	28,8
2014	24 267,50	36 624,40	23 121,80	253	16,1
2015	0	64 694,20	58 956,10	231	14,5
2016	0	94 336,70	34 301,60	254	16,3
2017	0	115 693,10	63 559,30	319	19,7
2018	0	145 679,00	36 968,20	299	19,2
2019	0	155 924,10	67 417,80	351	21,6
2020	0	146 473,20	83 023,80	313	20,3
2021	0	165 272,40	77 405,90	291	19
2022	0	0	57 948,70	68	3,8
2023	0	0	240 018,80	167	9,4
Всього	119 788,20	995 964,40	835 236,90	3 312,00	212

Джерело: Побудовано автором за даними [79]

Проаналізувавши дані з таблиці 2.7 можна зробити висновок, що протягом аналізованого періоду спостерігається значна залежність програми від зовнішніх факторів, таких як загальна економічна ситуація в країні, політичні рішення та зміни в законодавстві. Так, різке скорочення державного та місцевого фінансування після 2015 року свідчить про зміну пріоритетів у бюджетній політиці. Водночас, зростання статутного капіталу фонду свідчить про спроби забезпечити стабільність програми за рахунок внутрішніх ресурсів.

Динаміка кількості наданих кредитів та обсягів проінвестованого житла демонструє нестабільність. Період зростання, який спостерігався до 2020 року, змінився різким спадом у наступні роки. Причинами такого спаду є економічна криза, пандемія COVID-19 та повномасштабне вторгнення в Україну. [51]

Водночас у програму внесли низку змін. Найсуттєвіша стосується збільшення ставки пільгової іпотеки. Згідно з рішенням Кабінету Міністрів України, яке набуло

чинності 19 вересня 2024 року, ставки за іпотечними кредитами зростатимуть на 3 відсоткові пункти для кожної категорії позичальників, починаючи з 11-го року.[71]

Таблиця 2.8

Умови отримання кредиту за програмою «Оселя»

Вимоги до кандидатів	<ul style="list-style-type: none"> - громадянин України; - вік 18 років до 70 років на дату закриття кредиту; - не фігурує в санкційних списках - кандидат та члени його сім'ї є платоспроможними - не брали участь в інших державних житлових програмах ; - кандидат та члени його сім'ї не володіють житловою нерухомістю, площа якої перевищує 52,5 кв.м на сім'ю з однієї особи та 21 кв.м на кожного наступного члена сім'ї.
Відсоткова ставка	<ul style="list-style-type: none"> - Іпотека під 3% (пільгова): - військовослужбовці-контрактники, захисники України та їхні родини. - медичні працівники закладів державної та комунальної форми власності - педагогічні та наукові працівники закладів освіти/науки державної та комунальної форми власності
	<ul style="list-style-type: none"> - Іпотека під 7% (масова): - ветерани війни та їхні сім'ї, учасники бойових дій, особи з інвалідністю внаслідок війни, сім'ї загиблих Захисників і Захисниць України. - внутрішньо переміщені громадяни. - інші громадяни, які не володіють житлом, або його площа менша ніж 52,5 м² + 21 м² на кожного наступного члена сім'ї додатково .
Вимоги до житла	<ul style="list-style-type: none"> - Вимоги до проживання: наявність у власності квартири або квартири в житловому комплексі; - площа: для квартир – не більше, ніж 52,5 м² на 1 особу + 21 м² на кожного наступного члена сім'ї додатково; для житлових будинків – не більше, ніж 62,5 м² на 1 особу + 21 м² на кожного наступного члена сім'ї; - повинно бути розташоване на території України. Однак тимчасово окуповані території та райони, де ведуться бойові дії, не враховуються; - для військовослужбовців- контрактників, правоохоронців, лікарів, вчителів, науковців та ветеранів: приватний будинок або квартира в будинку, що будується, або якому не більше 10 років (в обласних центрах та Києві); - внутрішньо переміщені особи та інші: приватні будинки або квартири в будинках, що будуються або нестарші трьох років; - будинки, що експлуатуються, підлягають обов'язковому страхуванню.
Гранична вартість	<ul style="list-style-type: none"> - не може перевищувати опосередковану вартість житла за регіонами України, визначену Міністерством відновлення*, помножену на відповідні коефіцієнти: - 2 -Київ, Дніпро, Львів, Одеса, Харків та обласні центри; населені пункти, розташовані в межах 15 км від обласних центрів та Києва; населені пункти з населенням понад 300 000 осіб. - 1,75 – населені пункти з населенням менше 300 000 осіб. - Якщо вартість 1 м² обраної квартири перевищує стандартний розмір, різницю необхідно сплатити в якості першого внеску.

Джерело: Побудовано автором за даними [71, 65]

Так, 20-річний кредит для військовослужбовців-контрактників, працівників сектору безпеки та оборони, медичних працівників, викладачів та науковці встановить 3% на перші 10 років, а потім пільгових 6% річних.

Для ветеранів війни, учасників бойових дій, внутрішньо переміщених осіб (ВПО) та громадян, які не мають власного житла або бажають поліпшити свої житлові умови, ставка становитиме 7% річних на перші 10 років та 10% річних починаючи з 11-го року.

Для позичальників віком до 25 років перший внесок зменшується з 20% до 10%. Ця опція буде доступна для молоді з 19 жовтня, а з 18 грудня внутрішньо переміщені особи зможуть придбати житло для своїх найближчих родичів (чоловік, дружина, батьки та діти).

Учасники програми тепер можуть обрати житло як на первинному, так і на вторинному ринку. Нерухомість має бути розташована на території України, за винятком тимчасово окупованої території РФ та районів проведення активних бойових дій, і які не є пам'яткою української архітектури. [36]

Також змінилися вимоги до предмета іпотеки. Тепер кредит можна взяти на квартиру в будинку, який ще будується та не зданий в експлуатацію та житловий будинок, площею не більше, ніж 62,5 м² на 1 особу + 21 м². Це означає, що максимальна площа квартири для сім'ї з трьох осіб (чоловік, дружина та діти) становить 94,5 квадратних метрів.

З 19 вересня 2024 року українці, які втратили житло через війну, зможуть використати житловий сертифікат «Відновлення», для першого внеску за програмою «Оселя». Поєднання обох програм спрощує та прискорює процес купівлі житла. Наприклад, українець отримав житловий сертифікат на знесений будинок вартістю 1,5 млн грн, але квартира, яку він хоче придбати, коштує 2,5 млн грн. Раніше різницю потрібно було доплачувати з власних коштів або обирати дешевше житло. [36]

Тепер разом із сертифікатом «Відновлення» він може подати заявку на пільговий іпотечний кредит за програмою «Оселя» та придбати житло. Щоправда, якщо сума сертифікату буде меншою за 20% вартості житла (депозиту в умовах «Оселі»), то різницю необхідно доплатити особистими коштами.

Програма державної підтримки «Оселя» продовжує активно розвиватися. Все більше українців скористалися можливістю придбати власне житло на вигідних умовах завдяки цій ініціативі. Збільшення інтересу до програми призвело до того, що до неї долучається все більше банків. На рисунку 2.9 наведено перелік банків, які видали найбільше іпотечних кредитів за програмою «Оселя».

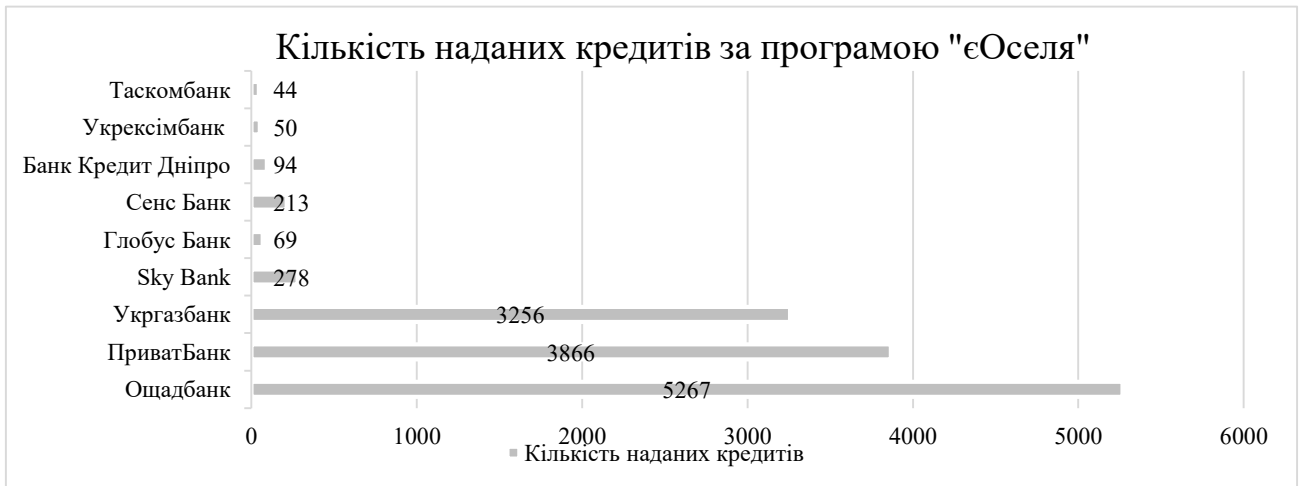


Рис. 2.9. Кількість наданих іпотечних кредитів за програмою «Оселя» в розрізі банків станом на 01.10.2024

Джерело: Побудовано автором за даними [36]

Загалом, програма «Оселя» демонструє свою ефективність у підтримці попиту на житло в Україні. Однак для подальшого розвитку програми необхідно продовжувати роботу над її вдосконаленням, зокрема, шляхом розширення кола учасників, спрощення процедури отримання кредитів та підвищення доступності житла.

Таким чином, ситуація на ринку нерухомості в Україні є досить напруженою і вимагає уважного аналізу та обережних дій як з боку держави, так і з боку учасників ринку. Необхідно знайти баланс між інтересами забудовників, покупців та держави,

аби забезпечити стабільний розвиток ринку нерухомості та зробити житло доступнішим для широких верств населення.

2.3. Динаміка структури кредитного портфелю АТ КБ «ПриватБанк» та основні умови іпотечного кредитування за державною програмою «ЄОселя»

АТ КБ «ПриватБанк», як найбільший український державний банк, відіграє ключову роль у фінансовій системі країни. Заснований у 1992 році, він спеціалізується на обслуговуванні як приватних осіб, так і корпоративних клієнтів. Завдяки значному капіталу та активам, банк входить до числа системно важливих для України фінансових інститутів.

Основний фокус АТ «ПриватБанк» у спрямований на роздрібний сегмент, але банк також активно розвиває напрямки обслуговування малого та середнього бізнесу. Незважаючи на складні умови 2022 року, банк продовжував розвиватися, вдосконалюючи свою організаційну структуру та розширюючи спектр послуг.

Одним з ключових активів АТ «ПриватБанк» у є потужна платформа Приват24, яка забезпечує клієнтам зручний доступ до своїх коштів та широкий спектр банківських послуг онлайн. Паралельно з розвитком цифрових каналів, банк підтримує розгалужену мережу відділень, банкоматів та терміналів самообслуговування по всій країні.[71] У 2022 році АТ КБ «ПриватБанк» зосередився на підтримці клієнтів під час війни. Були впроваджені нові кредитні програми для фізичних осіб та бізнесу, надані кредитні канікули, розроблена програма «Платіж 2,5%» для реструктуризації кредитів. Також банк активізував підтримку бізнесу через нові програми фінансування, зокрема, у сфері агрокредитування.

Станом на травень 2024 року, АТ КБ «ПриватБанк» обслуговував понад 19 мільйонів клієнтів. Незважаючи на складні умови, банк продемонстрував свою

стійкість та адаптивність, продовжуючи надавати якісні банківські послуги своїм клієнтам.

У підсумку слід зазначити про значні результати діяльності банку, зокрема у 2023 р. АТ «ПриватБанк» поповнив державний бюджет України на 26,8 млрд. грн., податків і зборів, що є результатом трансформації банківської установи, що почалася після націоналізації. Аналіз складу та структури активів АТ КБ «ПриватБанк» у 2021-2024 рр. наведено у таблиці 2.9.

Таблиця 2.9

Аналіз складу та структури активів АТ КБ «ПриватБанк»
за 2021-ІІ квартал 2024 рр., млн. грн.

Показники	2021	2022	2023	за ІІ квартал 2024	Відхилення+-
Грошові кошти та їх еквіваленти	52 835,0	96 380,0	152 282,0	160 136,0	107 301,0
Заборгованість банків	26 243,0	103 837,0	134 237,0	116 414,0	90 171,0
Кредити та аванси клієнтам	68 218,0	68 084,0	92 019,0	102 698,0	34 480,0
Інвестиційні цінні папери	222 277,0	239 752,0	271 847,0	286 126,0	63 849,0
Інші активи	31 812,0	32 605,0	29 683,0	27 200,0	-4 612,0
Всього активів	401 385,0	540 658,0	680 068,0	692 574,0	291 189,0

Джерело: складено за даними фінансової звітності АТ КБ «ПриватБанк» 2021-ІІ квартал 2024 рр.[74]

Отже, за даними таблиці 2.9. можна зробити висновок, що протягом аналізованого періоду спостерігається тенденція до зростання загального обсягу активів банку.

Показник обсягу грошових коштів та їх еквівалентів зростав протягом усього періоду, збільшившись з 52 835 тис. грн. у 2021 році до 160 136 тис. грн. у ІІ кварталі 2024 року. Результатом цього є підвищення ліквідності банку, тобто його здатність оперативно розраховуватися за своїми зобов'язаннями. Заборгованість банків також демонструє значне зростання, збільшившись з 26 243 тис. грн. у 2021 році до 116 414 тис. грн. у ІІ кварталі 2024 року. Кредити та аванси

клієнтам після незначного спаду в 2022 році продемонстрували стрімке зростання, збільшившись з 68 218 тис. грн. у 2021 році до 102 698 тис. грн. у II кварталі 2024 року, що свідчить про активне кредитування як фізичних, так і юридичних осіб, що позитивно впливає на розвиток економіки країни. Інвестиційні цінні папери також демонструють стійке зростання, збільшившись з 222 277 тис. грн. у 2021 році до 286 126 тис. грн. у II кварталі 2024 року. Інші активи демонструють незначне зменшення, що пов'язано з перерозподілом активів між іншими статтями балансу та з продажем деяких активів.

Одним з основних напрямків діяльності АТ КБ «ПриватБанк» є розширення кредитування при збереженні високої якості кредитного портфеля банку. Стратегічною метою банку у є збільшення якісного кредитного портфеля роздрібних кредитів для малого та середнього бізнесу. Для досягнення цього, банк впровадив обережну та зважену політику кредитування у наданні мікропозик малому та середньому бізнесу та фізичним особам.

Дотримуючись зваженої банківської кредитної політики (невеликі позики на відносно короткий проміжок часу) банк продовжує нарощувати власну кредитну діяльність, як показано в таблиці 2.10.

Таблиця 2.10

Аналіз структури кредитного портфеля АТ КБ «ПриватБанк» за позичальниками за 2021-II квартал 2024 рр., млн. грн.

Показники	2021	2022	2023	за 6 місяців 2024	Відхилення +/-
Кредити юридичним особам	4 091,00	5 340,00	6 386,00	8 177,00	4 086,00
Кредити фізичним особам	60 992,00	54 739,00	70 767,0	81 287,00	20 295,00
Кредити підприємствам малого та середнього бізнесу (МСП)	11 903,00	21 311,00	25 454,00	23 806,00	11 903,00
Усього кредити	79 055,00	81 390,00	102 607,00	113 270,00	34 215,00

Джерело: складено за даними фінансової звітності АТ КБ «ПриватБанк» 2021-II квартал 2024 рр.[74]

За даним таблиці 2.10 спостерігаємо стійке зростання обсягу кредитування юридичних осіб. За період з 2021 по II квартал 2024 року кредити юридичним особам зросли з 4 091 млн. грн. до 8 177 млн. грн., що є результатом активної підтримки банком бізнесу та сприяння розвитку економіки.

Після незначного спаду у 2022 році спостерігається стрімке зростання обсягу кредитування фізичних осіб. Загалом, кредити фізичним особам зросли з 60 992 млн. грн. у 2021 році до 81 287 млн. грн. , що свідчить про високий попит на споживчі кредити та іпотеку серед населення.

Кредити підприємствам малого та середнього бізнесу також демонструють стійке зростання за період з 2021 по II квартал 2024 року. Кредити МСП зросли з 11 903 млн. грн. до 23 806 млн. грн.

Проаналізувавши загальну структуру кредитного портфеля АТ КБ «ПриватБанк», можна побачити, що значна частина його складають кредити, надані фізичним особам. Такий сегмент є одним з найдинамічніших і найбільш конкурентоспроможних на банківському ринку. В таблиці 2.11 наведено аналіз структури кредитного портфелю для фізичних осіб АТ КБ «ПриватБанк» .

Таблиця 2.11

Аналіз структури кредитного портфелю для фізичних осіб АТ КБ «ПриватБанк» за 2021-II квартал 2024 рр.

Показники	2021	2022	2023	За 6 місяців 2024	Відхилення+-
Кредитні картки	45 314	46 593	54 500	61 761	16 447
Іпотечні кредити	9 858	3 912	9 759	10 673	815
Споживчі кредити	5 343	3 880	5 610	7 453	2 110
Кредити на придбання авто	394	328	885	1 400	1 006
Інші кредити	83	26	13	-	-
Усього кредити фізичним особам (за виключенням резервів)	60 992	54 739	70 767	81 287	20 295

Джерело: складено за даними фінансової звітності АТ КБ «ПриватБанк» 2021-II квартал 2024 рр.[74]

З в таблиці 2.11. можна побачити збільшення загального обсягу кредитування фізичних осіб у АТ КБ «ПриватБанк» за період з 2021 по червень 2024 року.

Кредитні картки найбільш динамічний сегмент, зростання обсягів яких відбулося з 45 314 млн. грн. до 61 761 млн. грн., що свідчить про зростання популярності безготівкових розрахунків та зручності використання кредитних карт.

Іпотечні кредити після значного спаду в 2022 році мають тенденцію до зростання, що пов'язано з відновленням ринку нерухомості, державними програмами підтримки іпотечного кредитування.

Сегмент споживчих кредитів також демонструє позитивну динаміку до зростання, хоча його дещо нижчі, ніж у сегменті кредитних карток. Збільшення склало 2 110 млн. грн. протягом аналізованого періоду.

Сегмент автокредитування протягом аналізованого періоду зазнав значних змін. Збільшення відбулося з 394 млн. грн. до 1 400 млн. грн., причиною такого зростання останніми роками було звільнення від оподаткування ввезним митом авто та іншого транспорту.

АТ КБ «ПриватБанк» , як безумовний лідер банківського сектору України, активно сприяє розвитку ринку нерухомості шляхом іпотечного кредитування, долучившись до державної програми іпотечного кредитування «ЄОселя. Завдяки участі в цій програмі, тисячі українських сімей отримали можливість придбати власне житло на більш доступних умовах.

Основні умови іпотечного кредитування по державній програмі «ЄОселя) АТ КБ «ПриватБанк» наведено в таблиці 2.12.

АТ КБ «ПриватБанк» підтвердив свою роль лідера на ринку іпотечного кредитування в рамках державної програми «ЄОселя». Станом на 1 жовтня 2024 року банк видав 3 866 кредитів на загальну суму 5,7 мільярда гривень, що становить значну частку – 27,2% – від загального обсягу кредитів за цією програмою. Зокрема, 73% усіх кредитів, виданих АТ КБ «ПриватБанк» , було надано під пільгову ставку 3%, решта 27% кредитів було оформлено під ставку 7%. Такий результат свідчить

про високий рівень довіри українців до банку та ефективність його роботи з державною ініціативою. [71]

Таблиця 2.12

Умови іпотечного кредитування АТ КБ «ПриватБанк»
за програмою «Оселя»

Основні умови	
Мінімальна сума кредиту	100 тис. грн
Максимальна сума кредиту	5 млн. грн
Строк	від 12 до 240 місяців
Перший внесок	від 20% від вартості нерухомості
Ставка для клієнта (з урахуванням компенсації)	3% річних з 11-го року 6%
Ставка без компенсації	7% річних з 11-го року 10%
Схема погашення кредиту	ануїтет
Додаткові умови	
Страхування іпотеки	0,25% від вартості нерухомості
Разова комісія	1% від суми кредиту
Послуги нотаріуса	12 тис. грн (орієнтовно)
Оцінювання нерухомості	3 500 грн (орієнтовно)

Джерело: Програми іпотечного кредитування АТ КБ «ПриватБанк» [71, 74]

Іпотечне кредитування в Україні відіграє важливу роль у розвитку ринку нерухомості, але стикається з низкою проблем, що обмежують його ефективність. Регіональна диспропорція є однією з ключових перешкод, оскільки рівень економічного розвитку, інвестиційної привабливості та банківської активності в різних областях України сильно відрізняється. Наприклад, Київ і деякі великі міста мають значно більший доступ до кредитних ресурсів, ніж віддалені та менш розвинені регіони, що в свою чергу обмежує можливості для жителів таких областей отримати іпотеку на житло. [28]

Крім того, швидке зростання цін на нерухомість випереджає зростання доходів населення. Високий попит на житло, особливо у великих містах, та зростання вартості будівництва роблять придбання власного житла дедалі менш доступним для середнього класу.

Спекулятивні операції на ринку нерухомості теж сприяють зростанню цін. Відсутність альтернатив для інвесторів змушує їх вкладати кошти саме в нерухомість, що ще більше розігріває ринок. Елітний сегмент нерухомості стає ще більш недоступним, оскільки заможні українці часто створюють додатковий попит на житло преміум-класу.

Трудова міграція спричиняє додаткове навантаження на ринок житла в великих містах, де попит перевищує пропозицію, тоді як у менших населених пунктах попит на житло знижується.

Ще однією важливою перешкодою для розвитку іпотечного кредитування є високий рівень ризиків, пов'язаних з економічною нестабільністю та інфляцією. Через економічні коливання банки змушені встановлювати високі процентні ставки, що робить іпотечні кредити менш доступними для широкого кола споживачів. Крім того, нестабільність національної валюти також негативно впливає на іпотечний ринок: більшість іпотечних кредитів надаються в гривні, але інфляція знижує купівельну спроможність населення, що підвищує ймовірність неповернення кредитів.

Система оцінки ризиків і контролю за станом нерухомості потребує вдосконалення. Іпотечні заклади повинні розробити ефективні процедури оцінки ризиків, що дозволило б знизити ймовірність невиконання боргових зобов'язань.

Недостатній розвиток іпотечного ринку також пов'язаний з обмеженими ресурсами банків для довгострокового кредитування. Більшість українських банків надає перевагу короткостроковим позикам через високу вартість довгострокових ресурсів.

У підсумку, розвиток іпотечного кредитування в Україні потребує комплексних реформ, які включатимуть створення сприятливих умов для банків, розробку державних програм підтримки та активне регулювання ринку. Без вирішення зазначених проблем ринок іпотеки в Україні залишатиметься обмеженим, а доступ до житла для українців — складним.

РОЗДІЛ 3

НАПРЯМИ АКТИВІЗАЦІЇ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ, ЯК ІНВЕСТИЦІЙНОГО ЦЕНТРУ

3.1. Прогнозування показників діяльності АТ КБ «ПриватБанк» та підвищення ефективності іпотечного кредитування

У сучасному динамічному бізнес-середовищі успішне ведення діяльності банку неможливе без використання інструментів прогнозування. Інтуїтивні рішення більше не гарантують стабільного фінансового стану та можуть призвести до значних втрат. Для забезпечення довгострокового розвитку банку необхідно прогнозувати майбутні показники його діяльності.

Прогнозування дозволяє банку складати детальні плани на майбутнє, оцінювати ризики та своєчасно реагувати на зміни ринкової кон'юнктури. Завдяки прогнозам, банк може оптимізувати свої операції, розробляти ефективні стратегії та забезпечувати стабільність своєї діяльності.[9]

Одним із простих та доступних інструментів для прогнозування є функція ПРЕДСКАЗ в Excel. Функція дозволяє побудувати прогноз на основі даних фінансової звітності, використовуючи метод лінійної регресії. Ефективність прогнозу, отриманого шляхом екстраполяції за допомогою функції ПРЕДСКАЗ, обмежена тривалістю прогнозного періоду. Оптимально, якщо цей період не перевищує 30% від загального періоду, на основі якого будувався прогноз. Наприклад, для даних за три-чотири роки точний прогноз можна отримати лише на один рік уперед.[53]

Однак, слід пам'ятати, що прогноз, отриманий таким чином, є лише орієнтовним. Реальні результати можуть відрізнятись від прогнозованих через різноманітні фактори, такі як зміни законодавства, економічні кризи, або появу нових конкурентів на ринку.

Незважаючи на обмеження функції ПРЕДСКАЗ, її можна успішно застосовувати для початкового аналізу кредитного портфелю фізичних осіб АТ КБ «ПриватБанк» . (табл. 3.1.)

Таблиця 3.1

Кредитний портфель фізичних осіб АТ КБ «ПриватБанк» за
2021р.- 6 місяців 2024 р. та прогноз до липня 2025 року

Показники	2021	2022	2023	За 6 місяців 2024	Прогноз до липня 2025 р.
Кредитні картки	45 314	46 593	54 500	61 761	67 191
Іпотечні кредити	9 858	3 912	9 759	10 673	12 611
Споживчі кредити	5 343	3 880	5 610	7 453	8 044
Кредити на придбання авто	394	328	885	1 400	1 727
Інші кредити	83	26	13	-	-
Усього кредити фізичним особам (за виключенням резервів)	60 992	54 739	70 767	81 287	89 572

Джерело: складено за даними ФЗ АТ КБ «ПриватБанк» 2021-ІІ квартал 2024 рр. [74] та програми Excel.

Отже, з наведених даних з таблиці 3.1. можна зробити висновок, що кредитний портфель фізичних осіб АТ КБ «ПриватБанк» демонструє позитивну динаміку і очікується, що ця тенденція збережеться в найближчій перспективі. Однак, для більш точного прогнозування необхідно враховувати широкий спектр факторів, які можуть вплинути на ринок кредитування.

Найбільшу частку кредитного портфелю до липня 2025 році становитимуть кредитні картки 75,0%, потім іпотечні кредити – 14,1% від загальної структури кредитного портфелю фізичних осіб. Споживчі кредити становитимуть приблизно 8 044 млн. грн. або 9%. На четвертому місці будуть кредити на придбання авто, частка яких становитиме 1,9%.

Таке співвідношення банківських продуктів у загальній структурі кредитного портфелю АТ КБ «ПриватБанк» пояснюється кількома факторами.

По-перше, кредитні картки традиційно є найбільш популярним продуктом серед українців завдяки своїй гнучкості та доступності. АТ КБ «ПриватБанк» пропонує широкий спектр кредитних карток з різними умовами, включаючи гнучкі програми лояльності та можливість отримання готівки.

По-друге, споживчі кредити на різноманітні потреби (ремонт, подорожі, навчання тощо) також мають високий попит, особливо в період економічної нестабільності, коли людям потрібні додаткові кошти для вирішення повсякденних задач. АТ КБ «ПриватБанк» активно розвиває цей напрямок, пропонуючи клієнтам зручні онлайн-сервіси для оформлення кредитів. [71]

Щодо автокредитів, то їх популярність в Україні останнім часом зростає завдяки зниженню ставок та спрощенню процедури оформлення. АТ КБ «ПриватБанк» є одним з лідерів на ринку автокредитування, пропонуючи клієнтам вигідні умови та широкий вибір автомобілів. Крім того, банк активно співпрацює з автодилерами, що дозволяє клієнтам отримати додаткові знижки та бонуси.

Іпотечні кредити є важливим сегментом кредитного портфелю АТ КБ «ПриватБанк». Завдяки державній програмі «ЄОселя» кількість наданих кредитів значно збільшилася. Програма «ЄОселя» дозволяє клієнтам отримати іпотеку на більш вигідних умовах, що суттєво збільшує доступність житла для українців.

Проведемо прогнозування обсягів іпотечного кредитування населення України в 2025 році з розподілом за термінами погашення. (Рис. 3.1.)



Рис. 3.1. Прогноз обсягу наданих іпотечних кредитів домогосподарствам за терміном погашення станом на червень 2025 р, млн. грн.

Джерело: Побудовано автором за даними НБУ [29] та програми Excel.

Прогноз свідчить про те, що іпотечний ринок в Україні в 2025 році орієнтований на довгострокові кредити, які займатимуть приблизно 91% від загальної кількості іпотечних кредитів. Іпотечні кредити терміном від 1 до 5 років становитимуть 8% від загальної кількості іпотечних кредитів, а кредити терміном до 1 року – лише 1%.

Отже, для АТ КБ «ПриватБанк» збільшення кредитного портфелю є стратегічною метою для будь-якого банку. Для досягнення цієї мети необхідно зосередитися на декількох ключових напрямках, особливо в сегменті іпотечного кредитування. [63] На рис 3.2. наведено основні напрямки підвищення ефективності іпотечного кредитування для АТ КБ «ПриватБанк».



Рис. 3.2. Основні напрямки підвищення ефективності іпотечного кредитування для АТ КБ «ПриватБанк»

Джерело: Побудовано автором за даними [56, 71, 74]

Отже, спрощення процедури оформлення іпотеки передбачає створення зручного онлайн-сервісу для подачі заявки та отримання попереднього рішення, що дозволить заощадити час клієнтів та збільшити кількість звернень. Також варто розглянути можливість проведення відеоконференцій для дистанційної ідентифікації клієнтів.

Для підвищення доступності іпотечних кредитів необхідно розглянути можливість зниження вимог до початкового внеску. Однак, при цьому необхідно ретельно оцінювати кредитоспроможність клієнтів, щоб мінімізувати ризики.

Регулярний аналіз ринку нерухомості, макроекономічних показників та поведінки конкурентів дозволить банку своєчасно реагувати на зміни та коригувати свою стратегію.

Співпраця з будівельними компаніями, агентствами нерухомості, страховими компаніями та іншими фінансовими установами дозволить створювати спільні продукти та пропозиції, що будуть більш привабливими для клієнтів. [56]

Для підвищення ефективності роботи з іпотечними кредитами необхідно вдосконалити системи управління ризиками та забезпечити високу якість

обслуговування клієнтів, що дозволить банку мінімізувати кількість прострочених платежів та зберегти позитивний імідж банку.

Реалізація цих заходів дозволить АТ КБ «ПриватБанк» не тільки збільшити обсяги іпотечного кредитування, але й зміцнити свої позиції на ринку, підвищити лояльність клієнтів та забезпечити стабільний розвиток бізнесу.

3.2. Перспективи та напрями розвитку іпотечного кредитування в Україні

Як сучасний фінансовий інструмент і невід’ємна частина ринкової економіки, іпотечні кредити є важливим фактором економічного та соціального розвитку країни. Зростання попиту на іпотечні банківські продукти, що супроводжується позитивними макроекономічними тенденціями та поглибленням процесу трансформації українського ринку, потребує детального вивчення впливу іпотечного кредитування на економічну систему, оскільки ефективність використання механізмів іпотеки здебільшого не відповідає величезному економічному потенціалу, який вони мають.[5] Часто методи діяльності учасників іпотечної системи поводяться неоптимально, а роль держави, яка особливо важлива на початкових етапах становлення цих фінансово-кредитних відносин, залишається фрагментарною. [11]

Основні напрями розвитку іпотечного кредитування пов'язані зі стабілізацією економічної ситуації, зниженням рівня інфляції, а також із забезпеченням доступності житла для широких верств населення.

За останні роки в Україні спостерігається зростання інтересу до іпотеки, що є позитивним сигналом для банківського сектору та ринку нерухомості. Проте, високі відсоткові ставки та значні економічні ризики часто стримують потенційних позичальників від прийняття рішень про довгострокові фінансові зобов'язання.

Щоб покращити ситуацію на ринку іпотечного кредитування, необхідно проводити реформи, спрямовані на стабілізацію економіки та підвищення довіри до фінансових інститутів.

Державні програми підтримки, зокрема компенсації частини відсоткової ставки, можуть значно стимулювати інтерес до іпотеки серед населення. Крім того, одним із важливих кроків для розвитку іпотечного ринку є зниження ставок за рахунок залучення іноземних інвестицій та оптимізації банківських операцій. У багатьох країнах Європи іпотечні кредити є доступними для широких верств населення завдяки низьким відсотковим ставкам і розвинутій системі страхування ризиків. [2]

В Україні такі практики лише починають розвиватися, але їх впровадження може стати значним поштовхом для ринку іпотечного кредитування. Особливо важливо створювати умови для кредитування молодих сімей, що прагнуть покращити свої житлові умови.

Одним із перспективних напрямів є впровадження програм пільгового іпотечного кредитування, орієнтованих на соціально вразливі групи. Крім цього, важливим аспектом розвитку іпотечного кредитування є формування прозорих правил гри на ринку нерухомості та надання гарантій безпеки вкладень. Розвиток системи реєстрації прав власності та зниження рівня бюрократії також можуть стати додатковими факторами підвищення інтересу до іпотеки.

Уряду варто звернути увагу на розвиток інфраструктури фінансового ринку та стимулювання банків до створення довгострокових фінансових продуктів.

Значний потенціал має також розвиток співпраці між банками та будівельними компаніями, що дозволяє запропонувати позичальникам вигідні умови на купівлю новобудов.

Одним із важливих напрямів є впровадження на ринку інноваційних продуктів, що дозволять не лише залучити нових клієнтів, але й підвищити лояльність існуючих, спростити процеси кредитування та зробити його більш доступним. [32]

На рис. 3.3. зображено сучасні фінансові інструменти та інноваційні програми, які можуть бути використані в Україні для розвитку іпотечного кредитування.

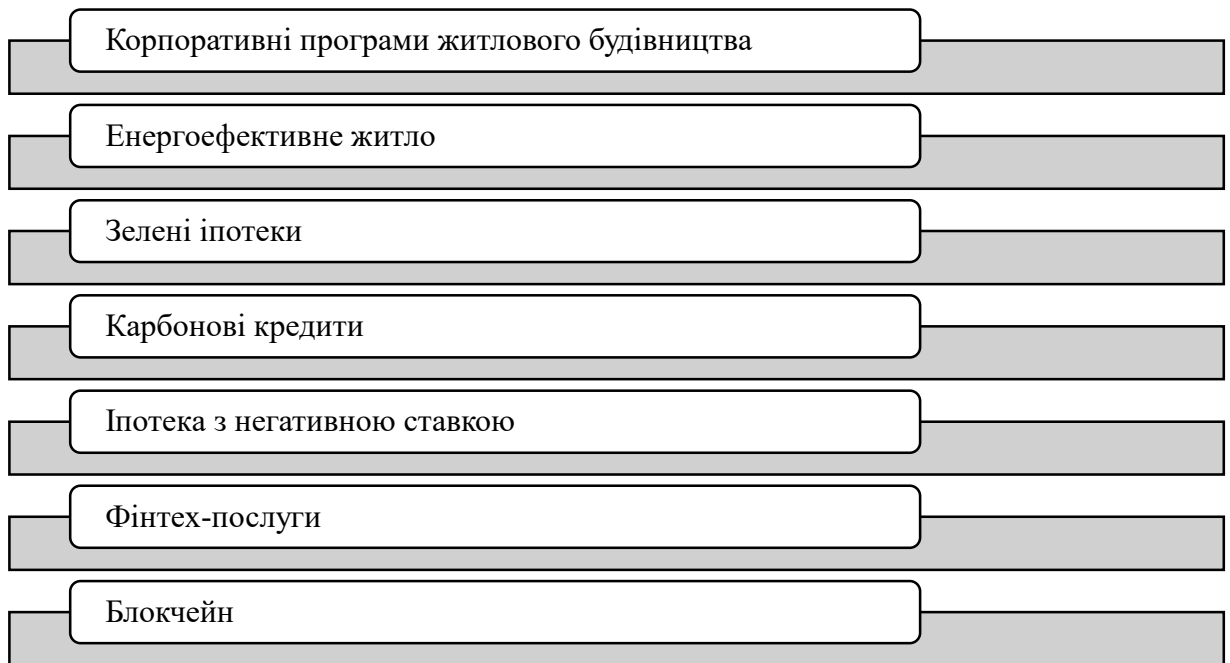


Рис.3.3. Сучасні фінансові інструменти та інноваційні програми для стимулювання іпотечного кредитування в Україні

Джерело: Побудовано автором за даними [11, 17, 52, 54]

Одним із нових напрямів є корпоративні програми житлового будівництва, коли великі компанії підтримують своїх працівників, надаючи їм доступ до житла за вигідними умовами. Такий підхід може сприяти зменшенню міграції кваліфікованих працівників за кордон та підвищенню їхньої лояльності до роботодавця. Це вигідно і для підприємств, і для співробітників, які отримують можливість придбати житло на пільгових умовах, особливо в регіонах, де житлова інфраструктура менш розвинена.

Енергоефективне житло буде важливим напрямом, оскільки воно дозволяє зменшити витрати на комунальні послуги та знизити вплив на навколишнє середовище. Багато закордонних забудовників уже роблять акцент на екологічно чистих будівельних матеріалах та енергоефективних технологіях.

Однак розвиток ринку енергоефективного житла в Україні буде стримуватися низкою факторів. Одним з них є висока вартість будівництва таких будинків. Іншим – відсутність достатньої інформації серед населення про переваги енергоефективного житла та можливості його фінансування.

Для стимулювання розвитку цього сегмента ринку необхідні спільні зусилля держави, бізнесу та громадянського суспільства. Держава може сприяти розвитку ринку енергоефективного житла шляхом розробки та впровадження відповідних нормативних документів, надання податкових пільг для забудовників та власників енергоефективного житла, а також фінансування програм енергоефективної модернізації житлового фонду. [60]

Банківський сектор також може зіграти важливу роль у розвитку цього ринку. Створення спеціальних іпотечних програм для придбання енергоефективного житла з більш низькими відсотковими ставками зробить такі кредити більш доступними для широкого кола споживачів.

Зелені іпотеки є ще однією важливою складовою, оскільки вони надають можливість фінансувати проекти з екологічними стандартами. У випадку з зеленими іпотеками позичальники отримують вигідніші умови на житло, яке відповідає високим екологічним вимогам, наприклад, має сертифікацію LEED чи BREEAM. Таке житло стає привабливим для тих, хто прагне зменшити свій екологічний слід і проживати в екологічно чистих умовах. Такий напрям допоможе забудовникам залучати нових клієнтів, які зацікавлені у сталому розвитку.

Карбонові кредити – це ще один цікавий інструмент, що може доповнити іпотечне кредитування в Україні. Програми карбонових кредитів дозволяють компенсувати викиди вуглецю за допомогою інвестицій в екологічні проекти, і це стає особливо актуальним у світлі міжнародних екологічних зобов'язань. [54] Запровадження такого фінансування могло б сприяти будівництву енергоефективних будівель, що відповідають сучасним вимогам сталого розвитку.

Однак, впровадження механізму карбонових кредитів в Україні потребує розробки відповідної нормативно-правової бази та створення відповідної інфраструктури.

Іпотека з негативною ставкою – ще один інноваційний інструмент, що вже випробовується у низці країн. Тобто банк фактично виплачує позичальнику певний відсоток за користування іпотекою. Такий підхід можливий за умов низької інфляції та стабільної економіки і, хоча в Україні він може здаватися незвичним, впровадження подібних механізмів могло би суттєво підвищити доступність житла. Однак, необхідно розробити чіткі правила та механізми реалізації таких програм, щоб уникнути зловживань і забезпечити справедливий розподіл ресурсів.

Сучасні фінтех-послуги дозволяють спростити процес отримання іпотеки завдяки застосуванню цифрових технологій. Зокрема, автоматизовані процеси обробки заявок, електронний документообіг та онлайн-платежі роблять оформлення іпотеки швидшим і зручнішим для клієнтів. Фінтех-послуги також дозволяють підвищити прозорість та доступність фінансових послуг, а використання мобільних додатків спрощує контроль за виплатами та управління кредитом. [11]

Технологія блокчейн також має значний потенціал для іпотечного кредитування, оскільки вона дозволяє надійно зберігати та захищати інформацію про власність, договори іпотеки та платежі. Результатом чого є мінімізація ризиків шахрайства, а також спрощення процесу реєстрації прав власності та їх передачі, що вкрай важливо для зниження правових ризиків. Використання блокчейну здатне підвищити довіру до фінансових установ, адже всі дані залишаються зашифрованими і доступними тільки зацікавленим сторонам. [5]

Впровадження таких інноваційних підходів дозволить зробити іпотечне кредитування більш доступним, прозорим та привабливим для широкого кола клієнтів, що, в свою чергу, сприятиме розвитку житлового будівництва та підвищенню якості життя населення.

3.3. Шляхи застосування міжнародного досвіду іпотечного кредитування в українській практиці

Створення ефективної системи іпотечного кредитування є стратегічним завданням для будь-якої держави, оскільки воно безпосередньо впливає на соціально-економічний розвиток. Іпотека не лише забезпечує житлом населення, а й стимулює будівництво, сприяє зростанню економіки та підвищенню якості життя громадян. [28]

Однією з ключових причин, чому умови іпотечного кредитування в багатьох країнах є більш привабливими для позичальників, ніж в Україні, є відмінності в монетарній політиці та структурі фінансових ринків. Зарубіжні банки, особливо в країнах з розвинутою економікою, мають доступ до більш дешевих джерел фінансування, таких як довгострокові облігації, що дозволяє їм пропонувати клієнтам нижчі відсоткові ставки за іпотечними кредитами. Крім того, центральні банки таких країн часто застосовують більш м'яку монетарну політику, знижуючи базову ставку, що також сприяє зниженню вартості кредитів.

Наприклад, у Швейцарії низька облікова ставка, яка становить 2,30% дозволяє банкам надавати іпотеку під відносно невисокі відсотки, що робить житло доступнішим для більшої кількості людей. [7]

Проте, варто зазначити, що іноземні кредитори зазвичай висувають більш жорсткі вимоги до потенційних позичальників. Для отримання іпотеки за кордоном необхідно надати детальну інформацію про свої доходи, активи та кредитну історію. Таким чином банки прагнуть мінімізувати ризики неповернення кредитів.

Обираючи країну для оформлення іпотеки, варто враховувати різноманітні фактори, такі як мінімальна та максимальна сума кредиту, термін його повернення, а також вимоги до позичальника.

Наприклад, в Іспанії та Туреччині, хоча й пропонуються вигідні умови кредитування, не всі банки готові співпрацювати з іноземцями. Серед тих, хто надає такі послуги, можна виділити Bankinter, Santander, Bankia, Caja Murcia в Іспанії та Fortis Bank, DenizBank, Garanti Bank в Туреччині. [35]

Щодо суми кредиту, то за останні роки спостерігаються певні зміни. Якщо раніше в Іспанії можна було отримати кредит на 100% вартості нерухомості, то зараз цей ліміт знизився до 60%. Подібні тенденції спостерігаються в Ізраїлі та Німеччині. Водночас, Кіпр, Велика Британія та Франція підвищили максимальний ліміт до 70% - 80% відповідно.

Мінімальна сума кредиту також варіюється в залежності від країни. Найнижчі пороги встановлені в Болгарії (20 000 євро) та Туреччині (30 000 євро), що пояснюється нижчими цінами на нерухомість в цих країнах. В той же час, у Франції мінімальний ліміт становить 80 000 євро, а в таких країнах, як Кіпр, Іспанія, Греція та Португалія – 100 000 євро. Найвищі пороги встановлені в Швейцарії та Великобританії – близько 400 000 євро.

Термін погашення кредиту також може відрізнитися. Найбільший діапазон термінів пропонують США – від 1 до 30 років, а найменший – Туреччина – від 5 до 15 років. В інших країнах термін погашення зазвичай становить від 5 до 20-40 років. [44]

Важливо розуміти, що доки кредит не буде повністю погашений, позичальник не є повноправним власником нерухомості. У разі несплати, житло може бути конфісковано.

При виборі країни для оформлення іпотеки варто звернути увагу на країни ЄС. Єдина економічна зона та високий рівень конкуренції між банками сприяють формуванню більш вигідних умов кредитування. Проте, незважаючи на єдиний ринок, процентні ставки, вимоги до клієнтів та механізми оформлення угод можуть суттєво відрізнитися в різних країнах ЄС. [47]

Обираючи країну для оформлення іпотеки, варто звернути увагу не лише на загальні умови кредитування, а й на процентні ставки. На рисунку 3.4 наведено середні іпотечні ставки в країнах Європейського союзу.

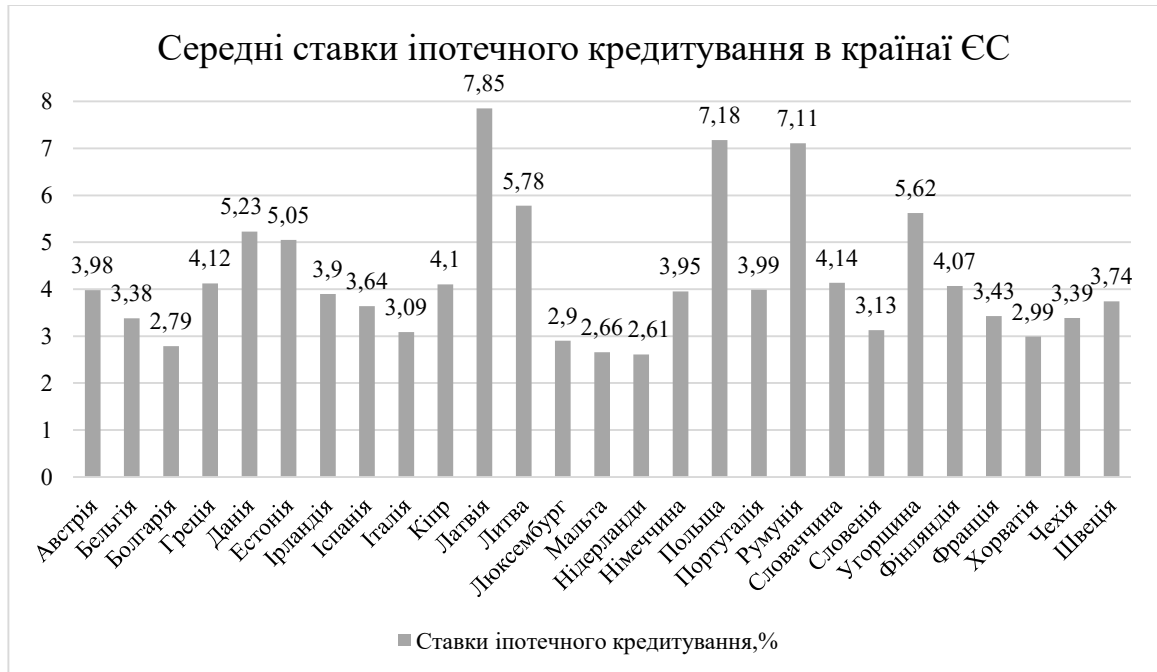


Рис. 3.4. Середні іпотечні ставки в країнах ЄС станом на 30.06.2024

Джерело: Побудовано автором за даними [26]

Аналіз даних показує, що серед країн ЄС найнижчі ставки пропонують Нідерланди (2,61%), Мальта (2,66%), Болгарія (2,79%) та Люксембург (2,90%). Водночас, найвищі ставки характерні для Латвії (7,85%), Польщі (7,18%) та Румунії (7,11%).

Однак, слід зазначити, що наведені дані стосуються переважно резидентів країн ЄС. Для іноземців умови можуть відрізнятися, і процентні ставки можуть бути вищими.

Варто розуміти, що рівень процентних ставок в ЄС тісно пов'язаний з показником Euribor - європейської міжбанківської ставки пропозиції. [57] Оскільки Euribor підлягає періодичним коливанням, то й ставки за іпотечними кредитами,

особливо з плаваючою ставкою, змінюватимуться відповідно до цих коливань. Умови отримання іпотеки в країнах ЄС наведено у таблиці 3.2.

Таблиця 3.2

Умови отримання іпотеки в Європі

Країна	Процентна ставка	Величина позикових коштів	Строк погашення	Частка першого внеску, % від вартості житла, що придбається
Швеція	3,74%	До 85% від ціни житла, що придбається	До 50 років	Не менше 15%
Фінляндія	4,07%	До 75% від вартості нерухомості, що придбається	До 30 років	Від 25%
Німеччина	3,95%	До 80% від ціни об'єкту	До 40 років	Не менше 20%
Словаччина	4,14%	До 100% від вартості житла	До 30 років	Від 0%

Джерело: Побудовано автором за даними [26]

Наприклад, у Фінляндії іпотечні кредити можна погашати як щомісяця, так і щокварталу, що надає позичальникам додаткову гнучкість. Крім того, іпотечне кредитування у Фінляндії здійснюють фінансові установи: державні, комерційні, іноземні та кооперативні банки.

У Швеції максимальний розмір кредиту зазвичай обмежений 85% від вартості нерухомості. Для пришвидшення процесу отримання кредиту, позичальникам можуть запропонувати надати в заставу додаткове майно.

Словаччина пропонує іпотеку як резидентам, так і нерезидентам. Особливістю словацького ринку є можливість отримати іпотеку без підтвердження доходів, але в такому випадку, як правило, вимагається більший початковий внесок. [75]

США мають добре розвинену систему іпотечного кредитування з такими особливостями:

1. Активно розвинена система рефінансування іпотечних кредитів дозволяє позичальникам змінювати умови кредитування в міру зміни їх фінансового стану.

2. Існують іпотечні програми для різних соціальних груп, включаючи малозабезпечених, ветеранів, пенсіонерів тощо.

3. Іпотечний ринок США є досить стабільним завдяки розвиненому ринку іпотечних цінних паперів.[28]

Одним із можливих варіантів розвитку іпотечного кредитування в Україні є створення ощадно-позичкових установ, які зможуть залучати довгострокові ресурси та надавати кредити на більш вигідних умовах.

Будівельно-ощадний банк (БОК) – це фінансова установа, яка спеціалізується на довгостроковому кредитуванні житла для своїх вкладників. Відмінною рисою БОК є те, що він залучає кошти населення під більш низькі відсотки, ніж пропонують традиційні банки, а потім спрямовує їх на кредитування житла для тих самих вкладників. [35] На рисунку 3.5 наведено модель функціонування системи ощадно-позичкових установ.

Механізм роботи БОК полягає в тому, що вкладники протягом певного періоду систематично вносять кошти на свої рахунки. Після накопичення необхідної суми та за умови дотримання інших встановлених вимог, вкладник отримує право на отримання кредиту на купівлю житла за пільговими умовами. При цьому, держава може надавати додаткові пільги та субсидії таким позичальникам.[7]

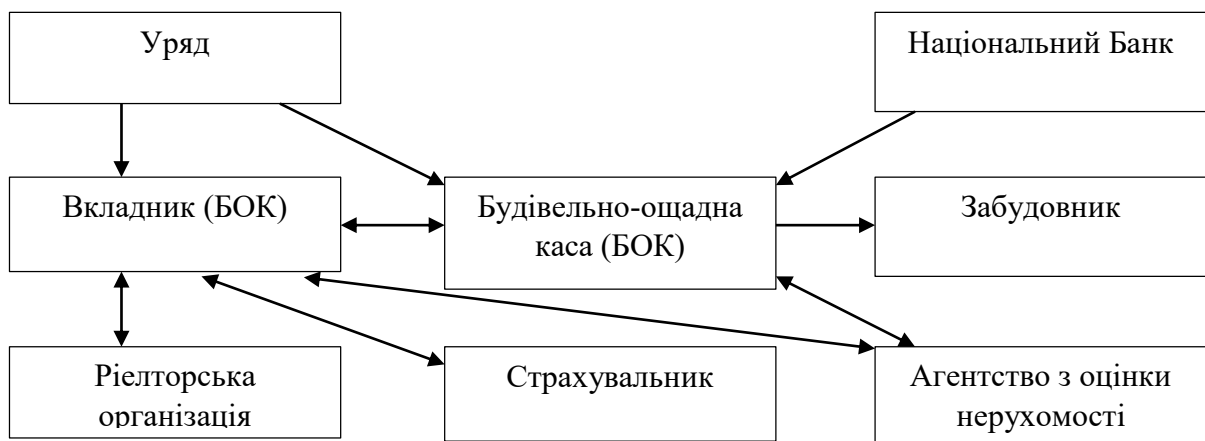


Рис. 3.5. Модель функціонування системи ощадно-позичкових установ

Джерело: Побудовано автором за даними [61, 77]

Однією з ключових переваг системи БОК є можливість для населення накопичувати кошти на власне житло та отримувати кредит на більш вигідних умовах, ніж на ринку. Крім того, така система сприяє розвитку житлового будівництва та стабілізує ринок нерухомості. Однак, для успішного функціонування системи БОК необхідна значна державна підтримка, включаючи розробку відповідного законодавства, надання фінансових гарантій та стимулів для участі в програмі.

Україна, намагаючись розвивати свій іпотечний ринок, орієнтується на досвід США, зокрема на модель вторинного ринку іпотечних цінних паперів. Проте, для успішної реалізації цієї моделі в українських умовах необхідний розвиток відповідної інфраструктури та створення сприятливого середовища.

Ще однією перевагою будівельно-ощадних кас (БОК) є те, що вони забезпечують стабільність фінансових потоків, оскільки клієнти заздалегідь накопичують кошти, а не одразу отримують повний кредит, що в свою чергу знижує ризики для банків і дозволяє їм надавати кредити під нижчі відсотки, що робить програми більш доступними для широких верств населення.

Таким чином, будівельно-ощадні банки можуть стати ефективним інструментом для вирішення проблеми забезпечення житлом населення, особливо молодих сімей та людей з низькими доходами. Проте, для успішної реалізації такої системи необхідний комплексний підхід, що включає як державну підтримку, так і активну участь населення.

ВИСНОВКИ

Іпотека є одним з найважливіших фінансових інструментів, які сприяють розвитку ринкових відносин в економіці України, особливо в умовах глобалізації. У сучасній економічній літературі різні науковці по-різному трактують поняття «іпотеки» та «іпотечного кредитування», зважаючи на історичний розвиток цих явищ. Сьогодні іпотечне кредитування визначають як процес надання банками або іншими фінансовими установами довгострокових позик під заставу нерухомості для придбання житла чи іншої нерухомості.

1. Теоретично обґрунтовано загальні поняття та визначення дефініції «іпотека» та «іпотечне кредитування». З'ясували, що іпотечний ринок відіграє важливу роль в економіці, поєднуючи фінансовий сектор із ринком нерухомості та сприяючи розвитку будівельної галузі. Такий ринок дозволяє мобілізувати фінансові ресурси через позики під заставу нерухомості, що стимулює будівництво, створення робочих місць та податкові надходження.

2. Охарактеризовано іпотечний ринок в Україні та його класифікацію. Визначили, що іпотечні кредити мають різноманітні форми та класифікацію, що враховує різні потреби та можливості позичальників, а нерухомість як застава мінімізує ризики для банків. Іпотека також має соціальний вплив, забезпечуючи людям доступ до власного житла, що є основною потребою. Проте український іпотечний ринок стикається з проблемами, серед яких низька платоспроможність населення, що ускладнює доступ до житла і стримує економічне зростання країни.

3. Проаналізовано механізм іпотечного ринку в Україні та особливості його функціонування, а отже, визначено, що механізм функціонування іпотечного ринку в Україні побудований на основі дворівневої моделі, яка включає первинний і вторинний ринки іпотечних кредитів. Первинний іпотечний ринок охоплює процес надання іпотечних кредитів банками та іншими фінансовими установами безпосередньо позичальникам для придбання житла чи іншої нерухомості.

Вторинний іпотечний ринок передбачає продаж уже виданих іпотечних кредитів інвесторам або спеціалізованим організаціям, що дозволяє банкам отримувати додаткові кошти для нових позик та підтримувати ліквідність. Держава відіграє важливу роль у цьому процесі, мінімізуючи ризики для інвесторів та стимулюючи розвиток ринку шляхом надання гарантій на вторинному ринку.

Аналіз іпотечного ринку України за період 2020 – III кварталу 2024 рр. свідчить про поступове відновлення попиту на житло. Основними рушійними силами виступають державні програми, такі як «ЄОселя», яка стала основною підтримкою для населення, та зосередила 52% виданих іпотечних кредитів за останні п'ять років. За цей час понад 12,9 тисяч родин отримали житлові кредити на суму близько 20,8 мільярда гривень, з них лише у 2024 році було видано стільки ж кредитів, скільки за півріччя 2023 року. Основна частка кредитів — майже дві третини — була видана під пільгову ставку 3% для військових та правоохоронців.

Загалом, спостерігається збільшення обсягів кредитування. У 2020 році загальна сума виданих кредитів становила 206,5 мільярда гривень, а на кінець серпня 2024 року вона досягла 280,4 мільярда гривень. Найбільша частка припадає на споживчі кредити, які за чотири роки зросли з 170,7 мільярда до 229,5 мільярда гривень. Кредити на придбання, будівництво та реконструкцію житла також зросли до 34,9 мільярда гривень у 2024 році, хоча темпи приросту залишаються порівняно низькими через нестабільну економічну ситуацію та ризики недобудови. Попит переважно концентрується на готовому житлі, особливо в західних регіонах, що відчутно підвищує ціни на вторинному ринку.

Середні процентні ставки на іпотечні кредити за 2024 рік зросли, особливо на короткі терміни, де, наприклад, для кредитів на один рік на вторинному ринку вона становить 23,65%, а на первинному — 27,65%. Такі зміни обмежують доступність іпотеки для багатьох домогосподарств. У структурі валюти домінує гривня, на яку в 2024 році припадає 82,6% усіх кредитів, що пояснюється високими валютними ризиками.

АТ КБ «ПриватБанк», найбільший державний банк України, відіграє важливу роль у банківському секторі, активно підтримуючи як приватних осіб, так і бізнес-клієнтів. Станом на 2024 рік, загальні активи АТ КБ «ПриватБанк» демонструють стабільне зростання, підвищуючи ліквідність банку. Зокрема, спостерігається значне збільшення кредитування бізнесу, що сприяє економічному розвитку країни, а також зростання обсягів кредитів фізичним особам, що свідчить про зростаючий попит на споживчі та іпотечні кредити.

Сегмент кредитних карток є найдинамічнішим, показуючи популярність безготівкових розрахунків. Крім того, іпотечне кредитування в рамках державної програми «єОселя» дозволило банку надати кредити під пільгові ставки, завдяки чому тисячі українських сімей змогли придбати житло. Проте, існують регіональні диспропорції на ринку іпотеки, які обумовлені відмінностями у рівні економічного розвитку та інвестиційної привабливості в різних областях.

Іншим викликом є зростання цін на нерухомість, яке значно випереджає рівень доходів населення, що робить власне житло малодоступним для багатьох. Попри ці труднощі, АТ КБ «ПриватБанк» продовжує залишатися лідером на ринку, показуючи стабільні результати завдяки своїм фінансовим стратегіям та співпраці з державою.

Для активізації іпотечного кредитування в Україні та підвищення його ефективності, АТ КБ «ПриватБанк» важливо запроваджувати методи прогнозування, що допоможуть оцінювати ринкові ризики і розробляти стратегії з урахуванням економічних змін. Використання таких інструментів, як Excel-функція ПРЕДСКАЗ, дозволяє здійснити попереднє прогнозування динаміки кредитного портфелю, хоча воно й потребує уточнення за більш складними моделями для врахування зовнішніх факторів. Важливою складовою кредитного портфелю банку є іпотека, яка підтримується державною програмою «єОселя». З огляду на зростаючий інтерес до іпотеки, банк має шанс розширити свою частку на ринку,

зосереджуючись на спрощенні процедур оформлення, зниженні початкового внеску та підвищенні зручності для клієнтів через онлайн-сервіси.

Іпотечне кредитування в Україні має суттєвий потенціал для розвитку, особливо з огляду на зростання попиту на житло та стабілізацію економічної ситуації. Використання інноваційних фінансових інструментів, таких як «зелені» іпотеки та карбонові кредити, сприятиме впровадженню енергоефективного житла і відповідатиме міжнародним екологічним стандартам.

Крім того, фінтех-послуги, блокчейн і цифрові рішення можуть значно спростити процес оформлення іпотеки, підвищуючи прозорість і доступність цього виду кредитування.

Водночас розвиток співпраці між банками та будівельними компаніями дозволить залучати нових клієнтів та сприятиме появі нових житлових проєктів. Розвиток інфраструктури та системи реєстрації прав власності, а також державна підтримка у вигляді субсидій чи компенсацій ставки можуть стати додатковими поштовхами для зростання ринку іпотеки.

Україна має можливість розвивати іпотечне кредитування, використовуючи міжнародний досвід для створення ефективної системи кредитування житла. У багатьох країнах, зокрема у Швейцарії та країнах ЄС, застосовуються низькі облікові ставки і розвинуті вторинні ринки іпотечних цінних паперів, що дозволяє надавати іпотеку під низькі відсотки та зробити житло доступнішим. Також за кордоном банки часто пропонують вигідні умови іпотеки завдяки довгостроковому рефінансуванню та тісній співпраці з державою. Проте закордонні кредитори висувають жорсткі вимоги до позичальників, вимагаючи підтвердження доходів, активів та кредитної історії.

Для розвитку іпотечного ринку в Україні держава може підтримувати створення будівельно-ощадних кас, які залучатимуть кошти населення на вигідних умовах для іпотечного кредитування. Система БОК дозволяє вкладникам

законичувати кошти для купівлі житла, а банки використовують ці ресурси для видачі пільгових кредитів на житло.

Для ефективного функціонування системи БОК потрібна відповідна законодавча база, яка регулюватиме цей сектор. Чіткі правові рамки допоможуть уникнути ризиків та захистять інтереси вкладників і банків. Розробка прозорих умов кредитування та забезпечення державних гарантій підвищить довіру громадян до системи.

Запровадження будівельно-ощадних кас може сприяти зниженню відсоткових ставок на іпотечні кредити, що дозволить банкам надавати довгострокові кредити під менші відсотки, стимулюючи будівельний ринок і підтримуючи економіку в цілому. Таким чином, розвиток БОК не лише забезпечить громадян житлом, а й сприятиме розвитку будівельної галузі.

БОК також можуть поліпшити соціальне становище громадян, адже доступність житла є важливим чинником підвищення якості життя. Зниження вартості кредитування збільшить кількість людей, які зможуть придбати житло, що позитивно вплине на демографічну ситуацію. Підтримка системи БОК сприятиме економічній стабільності країни, стимулюючи обіг коштів у національній економіці.

Таким чином, іпотечний ринок в Україні є інструментом соціально-економічного розвитку, сприяючи доступності житла та розвитку будівельної галузі, а також потребує подальшого вдосконалення та підтримки для забезпечення його стабільного функціонування.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Акімов І. В. Державна підтримка іпотечного кредитування як засіб підвищення доступності житла : монографія. Київ : Інститут економіки та прогнозування НАН України, 2021. 384 с.
2. Алексєєв В. О. Інноваційні підходи до розвитку іпотечного ринку України . *Журнал економічних досліджень*. 2020. № 7. С. 67–74.
3. Андрєєва Г. І. Інструменти і технології іпотечного кредитування . «*Економіка: проблеми теорії та практики*»: збірник наукових праць. Дніпропетровськ : ДНУ, 2015. Т. 3, № 200. С. 641–650.
4. Антонюк Н. А. Вплив іпотечного кредитування на розвиток будівельної галузі України . *Економічний вісник*. Харків : ХНЕУ, 2019. № 3. С. 58–63.
5. Бабанін В. О. Іпотечне кредитування в Україні: сучасні тенденції та перспективи розвитку : монографія. Київ : Центр економічних досліджень, 2020. 312 с.
6. Базилевич В., Погорельцева Н. Іпотечний ринок : підручник. Київ : Знання, 2018. 717 с.
7. Базилюк В. І. Моделі державної підтримки іпотечного кредитування в країнах ЄС : монографія. Київ : КНЕУ, 2021. 280 с.
8. Балаян О. В. Економічні механізми іпотечного кредитування : навч. посіб. Львів : ЛНУ ім. І. Франка, 2022. 245 с.
9. Бассова О. Стан та перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні . *Економіст*. Львів : ЛНУ ім. І. Франка, 2016. № 9. С. 36–39.
10. Башлай С. В. Становлення та перспективи розвитку іпотечних кредитних відносин . *Регіональна економіка*. Івано-Франківськ : ІФНТУНГ, 2016. № 1. С. 109–115.
11. Берегуля О. Застосування нових іпотечних інструментів як методу підвищення конкурентоспроможності . *Економіст*. Дніпро : ДНУ, 2018. № 5. С. 42–49.
12. Белікова О. І. Організаційно-економічні основи іпотечного кредитування в умовах економічної нестабільності : монографія. Київ : КНУ ім. Т. Шевченка, 2022. 300 с.

- 13.Богданов Ю. О. Розвиток іпотечного кредитування в умовах економічної кризи . *Вісник економічної науки України*. Київ : ІЕП НАНУ, 2020. № 4. С. 45–52.
- 14.Борисенко С. В. Роль іпотечного кредитування в соціально-економічному розвитку країни . *Економіка України*. Київ : КНЕУ, 2021. № 9. С. 102–107.
- 15.Бублик Є. Іпотечні інструменти стимулювання розвитку фінансового ринку . *Наукові записки Національного університету «Острозька академія». Серія «Економіка»*. Острог : НУ «Острозька академія», 2019. Вип. 8, ч. 3. С. 240–246.
- 16.Бублик А. І. Інструменти державної підтримки житлового іпотечного кредитування. *Журнал фінансів*. Львів : ЛНУ ім. І. Франка, 2022. № 2. С. 38–44.
- 17.Бурмака М. Сек'юритизація як інструмент регулювання ринку позикового капіталу: міжнародний досвід та перспективи розвитку в Україні . *Вісник Української академії банківської справи*. Суми : УАБС, 2018. № 2. С. 13–20.
- 18.Ванін А. О. Тенденції розвитку іпотечного кредитування в Україні . *БізнесІнформ*. Харків : ХНЕУ, 2020. № 5. С. 231–233.
- 19.Василенко О. Ю. Інституційні передумови розвитку іпотечного кредитування в Україні . *Інвестиції: практика та досвід*. Київ : КНЕУ, 2020. № 5. С. 89–93.
- 20.Вітюк Т. П., Козлова Л. І. Основи іпотечного кредитування : навч. посіб. Львів : ЛНУ ім. І. Франка, 2019. 298 с.
- 21.Вовк І. І. Іпотечне кредитування в контексті розвитку фінансових ринків . *Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України*. Київ : НУБіП, 2021. № 9. С. 37–45.
- 22.Воробйова І. М. Іпотечне кредитування в умовах фінансової кризи . *Фінансова система України: збірник наукових праць*. Острог : Видавництво Національного університету «Острозька Академія», 2019. Вип. 11, ч. 2. С. 27–28.
- 23.Гаврилук М. С. Ефективність державних програм іпотечного кредитування в Україні . *Фінанси України*. Київ : КНЕУ, 2022. № 6. С. 28–35.

24. Гаража О. П. Стандартизація оцінки майна у світі . *Науковий Вісник Міжнародного гуманітарного університету. Серія «Економіка і менеджмент»*. Одеса : МГУ, 2019. Вип. 17. С. 36–42.
25. Герасименко О. В., Коломієць Л. С. Аналіз розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні . *Фінанси України*. Київ : КНЕУ, 2020. № 5. С. 22–29.
26. Глобальна економіка – іпотечні ставки: *Навчальні ресурси та дані про світову економіку*: веб-сайт. URL: <https://www.theglobaleconomy.com/economies/> (Дата звернення: 02.10.2024).
27. Гнатківський Б. М. Аналіз сучасного стану іпотечного кредитування в Україні . *Фінансова система України* : зб. наук. пр. Острого : Видавництво Національного університету «Острозька Академія», 2018. Вип. 10, ч. 3. С. 79–87.
28. Гнатківський Б. М. Використання міжнародного досвіду в становленні й розвитку житлової іпотеки в Україні . *Актуальні проблеми розвитку економіки регіону*. Івано-Франківськ : ВДВ ЦІТ Прикарпатського національного університету ім. В. Стефаника, 2017. Вип. III, т. 2. С. 304–311.
29. Грошово-кредитна статистика НБУ. *Національний банк України*: веб-сайт. URL: <https://bank.gov.ua/files/3.3-Loans.xlsx> (Дата звернення: 10.09.2024).
30. Губа М. О., Губа О. І. Сучасний стан іпотечного кредитування в Україні . *Електронне наукове фахове видання з економічних наук «ModernEconomics»*. Київ : НАНУ, 2018. № 8. С. 55–62.
31. Даниленко В. М. Фінансова політика в сфері іпотечного кредитування в Україні . *Журнал економічних досліджень*. 2019. № 3. С. 43–50.
32. Данилова Л. І. Сучасні тенденції розвитку іпотечного ринку в Україні . *Проблеми економіки*. 2021. № 10. С. 79–85.
33. ДІУ. Статистика молодіжного кредитування. *Державна іпотечна установа* : веб-сайт. URL: <http://ipoteka.gov.ua/> (Дата звернення: 27.09.2024).
34. Дробот Т. В. Аналіз інноваційних підходів до іпотечного кредитування . *Науковий вісник НТУУ «КПІ»*. Серія «Фінанси». 2020. № 4. С. 22–27.

35. Дунас Н. В. Міжнародні стандарти оцінки заставного майна та перспективи їх використання в Україні . *Проблеми економіки*. 2018. № 4. С. 216–225.
36. Економічна правда. Зміни в програмі «ЄОселя»: нові умови пропонують українцям. *Економічна правда*: веб-сайт. URL: <https://www.epravda.com.ua/publications/2024/10/3/720124/> (Дата звернення: 16.09.2024).
37. Євтух О. Іпотека та іпотечний ринок . *Вісник Національного банку України*. 2020. № 9. С. 18–22.
38. Євтух О. Іпотечний механізм інвестування. Луцьк : Вид-во «Волинська обласна друкарня», 2019. 259 с.
39. Єфименко А. П. Іпотечне кредитування як фактор стабілізації економіки . *Журнал економічних наук*. 2019. № 8. С. 62–68.
40. Жарікова О. Б. Тенденції розвитку земельного ринку європейських країн . *Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України. Серія «Економіка»*. 2012. Вип. 177, ч. 3. С. 202–208.
41. Жукова Т. П. Іпотечний кредит як інструмент стимулювання будівельного сектору : монографія. Львів : ЛНУ ім. І. Франка, 2021. 320 с.
42. Закон України «Про банки і банківську діяльність» : Закон від 07.12.2000 № 2121-III . Відомості Верховної Ради України. 2001. № 5–6, ст. 30.
43. Закон України «Про іпотеку» від 5.06.2003 р. № 898-IV.
44. Закордонні іпотечні системи: огляд ринків житлового кредитування у вибраних країнах / Г. Й. Дюбель, Л. Андерсен, О. Прокопович. Київ : УНІАН, 2020. 300 с.
45. Іпотека в Європі. *Іпотека для вас*: веб-сайт. URL: <https://ipotekaved.ru/zagranicey/ipoteka-v-evrope.html#i> (Дата звернення: 13.07.2024).
46. Іпотека в країнах Європи: короткий огляд / Група економічного та фінансового законодавства. Київ, 2020. 14 с.
47. Калініченко С. І. Зарубіжний досвід іпотечного кредитування та його адаптація до умов України . *Економіка і прогнозування*. 2022. № 3. С. 70.

48. Карпенко О. А. Економічні ризики іпотечного кредитування та їх мінімізація . *Інвестиції: практика та досвід*. 2019. № 1. С. 83–88.
49. Кобилянська І. М. Фінансові механізми розвитку іпотечного кредитування в умовах децентралізації : монографія. Одеса : ОНУ ім. І. І. Мечникова, 2022. 256 с.
50. Коваль М. І., Петрова В. С. Розвиток державних програм іпотечного кредитування в Україні . *Економіка та держава*. 2021. № 9. С. 38–45.
51. Коломієць І. М. Сучасні механізми державної підтримки іпотечного кредитування . *Економічний часопис. Серія «Фінанси і кредит»*. 2021. № 7. С. 48–53.
52. Кравченко В. І. Інститути та інструменти іпотечного ринку . *Іпотечний ринок в Україні: проблеми та перспективи* : матеріали міжнародної науково-практичної конференції (Київ, 17 грудня 2019 року). Київ, 2019. С. 40.
53. Кравченко О. С. Ризики іпотечного кредитування та шляхи їх мінімізації . *Економічний аналіз*. 2019. Т. 29, № 1. С. 45–51.
54. Кравчук Ю. О. Інноваційні фінансові інструменти на ринку іпотечного кредитування . *Вісник економічної науки*. 2022. № 2. С. 51–56.
55. Кручок С. І. Іпотечне кредитування : європейська практика та перспективи розвитку в Україні : навч. посіб. Київ : Урожай, 2018. 256 с.
56. Куліков В. П. Фінансові механізми залучення інвестицій у житловий сектор через іпотеку . *Журнал економічних досліджень*. 2021. № 5. С. 38–43.
57. Лисенко О. С. Міжнародні стандарти іпотечного кредитування та можливості їх впровадження в Україні . *Фінансовий вісник*. 2019. № 9. С. 55–61.
58. Литвиненко О. В. Роль іпотечного кредитування в розвитку житлового сектору України . *Науковий вісник Черкаського національного університету. Серія «Економіка»*. 2021. № 2. С. 18–24.
59. Любуня О. С., Кіреєва О. І., Денисенко М. П. Іпотечне кредитування : навч. посіб. / за ред. О. С. Любуня. Київ : Центр навчальної літератури, 2018. 392 с.
60. Макаренко А. І. Перспективи розвитку державної іпотечної підтримки в Україні . *Вісник економічних досліджень*. 2020. № 6. С. 72–78

61. Мамедов С. Іпотека – як дефібрилятор для української економіки . *Finance.ua*: веб-сайт. URL: <https://www.news.finance.ua/ua/news/-/443644/sergij-mamedov-ipoteka-yakdefibrylyator-dlya-ukrayinskoji-ekonomiky> (Дата звернення: 14.04.2024).
62. Марченко А. С. Теоретичні засади іпотечного кредитування та їх адаптація до українського ринку : монографія. Харків : ХНУРЕ, 2020. 315 с.
63. Мельник Р. В. Фінансові інновації у сфері іпотечного кредитування: світовий досвід і можливості для України . *Економіка та суспільство*. 2019. № 5. С. 47.
64. МінДинаміка цін на нерухомість: *Мінфін*: веб-сайт. URL: <https://index.minfin.com.ua/ua/economy/index/houseprice/> (Дата звернення: 10.10.2024)
65. НБУ Про іпотечне кредитування: *Національний банк України*: веб-сайт. URL: <https://bank.gov.ua/ua/stability/mortgage> (Дата звернення: 03.09.2024).
66. Олійник Н. І. Іпотечне кредитування як фактор стимулювання будівельної галузі . *Фінансовий простір*. 2022. № 1. С. 39–45.
67. Паламарчук Н. В. Інституційні механізми регулювання іпотечного кредитування в Україні . *Вісник економічної науки України*. 2020. № 3. С. 53–65.
68. Петров О. П., Смолій І. П. Роль банківських установ у розвитку іпотечного кредитування в Україні . *Вісник економічної науки*. 2018. № 7. С. 88–94.
69. Підгорна Т. М. Іпотечне кредитування та його вплив на соціально-економічний розвиток регіонів . *Журнал економічних наук*. 2021. № 8. С. 30–36.
70. Попов Р. М. Іпотечне кредитування як механізм залучення інвестицій у житловий сектор України . *Інвестиції: практика та досвід*. 2021. № 4. С. 82–87.
71. Програма «єОселя»: від запуску програми «єОселя» вже видано кредитів на понад 20 мільярдів гривень. *Українська фінансова житлова компанія*: веб-сайт. URL: <https://ukrfinzhytlo.in.ua/vid-zapusku-prohramy-ieoselia-vzhe-vydano-kredytiv-na-ponad-20-miliardiv-hryven/> (Дата звернення: 16.09.2024).
72. Простобанк Консалтинг: ставки іпотечного кредитування. *Простобанк Україна*: веб-сайт. URL: <http://www.prostomedia.net/> (Дата звернення: 14.10.2024)

- 73.Риженко В. О. Економічні ризики у сфері іпотечного кредитування в Україні : монографія. Одеса, 2019. 194 с.
- 74.Річна звітність АТ КБ «ПриватБанк» 2021–2024. *ПриватБанк*: веб-сайт URL: <https://privatbank.ua/about/finansovaja-otchetnost> (Дата звернення: 07.09.2024).
- 75.Рожко О. Зарубіжний досвід використання моделей іпотечного кредитування . *Вісник КНУ ім. Т. Шевченка. Серія «Економіка»*. 2019. № 132. С. 41–44.
- 76.Розпорядження Президента України від 22.06.1994 № 55/94-рп Про заходи щодо сприяння будівництву житла для молоді шляхом іпотечного кредитування.
- 77.Савчук О. Ю. Моделювання розвитку іпотечного кредитування в Україні : монографія. Харків : ХНЕУ ім. С. Кузнеця, 2018. 272 с.
- 78.Сайт АТ КБ «ПриватБанк. *ПриватБанк*: веб-сайт. URL: <https://privatbank.ua/kredyty/ipoteka-pod-7> (Дата звернення: 08.09.2024).
- 79.Сайт Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву: веб-сайт. URL: <https://www.molod-kredit.gov.ua/> (Дата звернення: 05.08.2024).
- 80.Сайт Національного Банку України: веб-сайт. URL: <https://bank.gov.ua> (Дата звернення: 18.05.2024).
- 81.Сидоренко В. І., Яковенко Т. Л. Економічні аспекти розвитку іпотечного кредитування в Україні . *Перспективи економіки та управління*. 2019. № 4. С. 90–97.
- 82.Статистика , дані та аналітика ринку новобудов, вторинного ринку та оренди: *ЛУН*: веб-сайт. URL: <https://misto.lun.ua/stat/ukraine> (Дата звернення: 01.10.2024).
- 83.Ткаченко Н. В. Особливості розвитку вітчизняного житлового іпотечного кредитування . *Проблеми і перспективи розвитку банківської системи України*. 2018. Вип. 34. С. 291–301.
- 84.Юргелевич С. Основні принципи іпотеки та іпотечне кредитування . *Вісник Національного банку України*. 2022. № 1. С. 33–35.