

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

## ДОМІНАНТИ ТА ПРІОРИТЕТИ РОБОТИ ПОТЕЧНОГО РИНКУ В УКРАЇНІ

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА  
Рівень вищої освіти – другий (магістерський)

Виконав: студент II курсу, групи 672-1  
денної форми навчання  
спеціальність 072 «Фінанси, банківська  
справа та страхування»  
Медведовський Дмитро Віталійович \_\_\_\_\_

Керівник:  
доцент кафедри фінансів і кредиту  
Харабара Віолетта Миколаївна \_\_\_\_\_

До захисту допущено на засіданні кафедри  
протокол № \_\_\_\_ від \_\_\_\_\_ 2023 р.

Завідувач кафедри фінансів і кредиту  
\_\_\_\_\_ проф. Нікіфоров П.О.

## АНОТАЦІЯ

Медведовський Д.В. Домінанти та пріоритети роботи іпотечного ринку в Україні. – Рукопис. Кваліфікаційна робота на здобуття другого (магістерського) рівня вищої освіти зі спеціальності 072 «Фінанси, банківська справа та страхування». Чернівецький національний університет імені Юрія Федьковича, Чернівці, 2023.

У кваліфікаційній роботі проведено дослідження теорії і практики функціонування іпотечного ринку в Україні. Досліджена економічна сутність, принципи та види іпотечного кредитування, механізм функціонування іпотечного ринку. Проведена оцінка сучасного стану та пріоритетів роботи іпотечного ринку в Україні, оцінено достатність житлового кредитування в розрізі банківських установ, а також запропоновані шляхи вдосконалення іпотечного кредитування та напрями розвитку іпотечного ринку в Україні.

Ключові слова: банківська установа, іпотечне кредитування, житлове кредитування, іпотечний ринок, фінансовий стан, фінансова стійкість, ліквідність банку.

## ANNOTATION

Medvedovsky D. Dominants and priorities of the mortgage market in Ukraine. – Manuscript. Qualification work for obtaining the second (master's) level of higher education in specialty 072 «Finance, banking and insurance». Yuri Fedkovich Chernivtsi National University, Chernivtsi, 2023.

In the qualification work, a study of the theory and practice of the functioning of the mortgage market in Ukraine was carried out. The economic essence, principles and types of mortgage lending, the functioning mechanism of the mortgage market are studied. An assessment of the current state and priorities of the mortgage market in Ukraine was carried out, the adequacy of housing lending in terms of banking institutions was assessed, as well as ways to improve mortgage lending and directions for the development of the mortgage market in Ukraine.

Key words: banking institution, mortgage lending, housing lending, mortgage market, financial condition, financial stability, bank liquidity.

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

\_\_\_\_\_ Д.В. Медведовський

## ЗМІСТ

|   |    |
|---|----|
| ВСТУП.....  | 4  |
| РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ .....   | 7  |
| 1.1. Сутність, основні принципи та види іпотечного кредитування .....   | 7  |
| 1.2. Іпотечний ринок та механізм його функціонування .....  | 11 |
| 1.3. Економічні засади формування іпотечного кредитування .....   | 15 |
| Висновки до розділу 1.....  | 19 |
| РОЗДІЛ 2. СУЧАСНИЙ СТАН ТА ПРІОРИТЕТИ РОБОТИ ІПОТЕЧНОГО<br>РИНКУ В УКРАЇНІ.....                                   | 21 |
| 2.1. Аналіз особливостей та тенденцій розвитку системи іпотечного<br>кредитування в Україні.....                  | 21 |
| 2.2. Застосування інструментів іпотечного кредитування як засобу підвищення<br>конкурентоспроможності банків..... | 25 |
| 2.3. Оцінка достатності житлового кредитування в розрізі банківських установ<br>України .....                     | 30 |
| Висновки до розділу 2.....  | 35 |
| РОЗДІЛ 3. НАПРЯМИ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО РИНКУ В УКРАЇНІ .....   | 37 |
| 3.1. Досвід іпотечного кредитування країн Європейського Союзу.....  | 37 |
| 3.2. Шляхи вдосконалення іпотечного кредитування в Україні.....   | 41 |
| Висновки до розділу 3.....  | 45 |
| ВИСНОВКИ .....  | 47 |
| СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ .....  | 50 |

## ВСТУП

В сучасній реальності мінливих економічних та військових умов, що рухають вітчизняний банківський сектор протягом останніх двох років, дослідження іпотечного ринку стає все більш актуальним. Спостерігаються коливання курсу гривні, падіння доходів громадян та зниження ефективності підприємств, які часто використовують іпотечні банківські послуги. Це накладається на постійні проблеми, такі як обмежений доступ банків до фінансових ресурсів для просування іпотеки.

Підвищення добробуту громадян, стимулювання будівельного сектору та збільшення валового внутрішнього продукту країни – ось основні ефекти, які може забезпечити ефективне іпотечне кредитування. Важливо, щоб уряд приділяв увагу поліпшенню роботи банків в цій сфері, зокрема шляхом створення механізмів для стабільних довгострокових інвестицій у кредитування купівлі житла.

Серед основних проблем, які заважають ефективному функціонуванню іпотечного сектору, можна виокремити обмеженість фінансових ресурсів, невідповідність параметрів банківських продуктів потребам житлового кредитування та високий рівень ризиків для самих банків.

Дослідженнями у цій сфері займалися такі автори, як Авадані Н., Андрейків Т. Я., Белорус А. В., Вовчак О. Д., Волкова Н. І., Григоренко Г. А., Дубина М. В., Івлюшкіна К., Кожевніков О., Колеснік Я. В., Криворучко А. О., Литвинець О. А., Лобачева І. Ф., Мартиненко Д. О., Маруга О. М., Машошина Т. В., Мельник Л. В., Моль Я. А., Панченко О. І., Побоча К. П., Поліщук Н. В., Разгуліна Н. О., Резніченко С.В., Хамула К. В., Яковенко С. Л.

Мета роботи полягає у виявленні методів вирішення ключових проблем іпотечного кредитування на основі дослідження динаміки його розвитку за останні роки, а також теоретичного аналізу проблематики.

Відповідно, завданнями в межах дослідження є:

- визначити сутність, основні принципи та види іпотечного кредитування;
- охарактеризувати іпотечний ринок та механізм його функціонування;
- вказати на економічні засади формування іпотечного кредитування;
- провести аналіз особливостей та тенденцій розвитку системи іпотечного кредитування в Україні;
- оцінити застосування інструментів іпотечного кредитування як засобу підвищення конкурентоспроможності банків;
- виконати оцінку достатності житлового кредитування в розрізі банківських установ України;
- запропонувати використання досвіду іпотечного кредитування країн Європейського Союзу;
- сформулювати шляхи вдосконалення іпотечного кредитування в Україні.

Об'єктом дослідження є іпотечний ринок.

Предметом аналізу стає комплекс взаємозв'язків між урядом, фінансовими установами та їх клієнтами в контексті залучення кредитних ресурсів для фінансування операцій купівлі нерухомості через іпотечні схеми.

Інформаційна база включає в себе звітність ПАТ «КБ «Приватбанк» та ПАТ «Ощадбанк», дані НБУ, Державної служби статистики України. Окрім цього, звертається увага на думки практиків, які працюють у цій сфері у банківських установах.

У роботі використовувалися загальнонаукові та спеціальні методи дослідження. До загальнонаукових можна віднести: індукцію, системний підхід, аналогію, дедукцію, контент-аналіз тощо. Використовували такі емпіричні методи: горизонтальний і вертикальний аналіз, коефіцієнтний аналіз, балансовий метод та інші.

Наукова новизна одержаних результатів дослідження полягає в наступному:

- набуло подальшого розвитку визначення іпотечного кредитування як забезпеченого, довгострокового кредитного механізму, який обслуговує різні зацікавлені сторони, що керуються різними основними принципами: банки зосереджуються на зменшенні ризиків та прибутковості, позичальники – на доступності та придбанні активів, а уряди – на фіскальній політиці та економічній стабільності;
- набули подальшого розвитку підходи до механізму функціонування іпотечного ринку як складної системи, до якої входять різні учасники, такі як комерційні банки, страхові компанії, арбітражно-регулюючі учасники, Державна іпотечна установа, оцінювачі, нотаріуси, реєстр операцій з нерухомим майном, небанківські установи-кредитори, професійні учасники фондового ринку, малі інвестори, інституційні інвестори, біржі, Центральний депозитарій, власники нерухомості та будівельники, рейтингові та інформаційні агентства, заклади освіти, що готують спеціалістів для сфери, які спільно сприяють видачі кредитів, управлінню ризиками та забезпеченню ліквідності ринку.

Апробація та практичне значення результатів дослідження. Практична значущість результатів дослідження полягає в тому, що запропоновані автором шляхи вдосконалення іпотечного кредитування можуть бути імплементовані в діяльність АТ «Державний ощадний банк України».

Структура кваліфікаційної роботи. Робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел. Загальний обсяг магістерської роботи становить 55 сторінок друкованого тексту, основний зміст роботи викладено на 50 сторінках. Робота містить 12 рисунків та 4 таблиці, список використаних джерел включає 47 найменувань.

## РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

### 1.1. Сутність, основні принципи та види іпотечного кредитування

Розвиток іпотечного кредитування здатен суттєво підвищити інтенсивність розвитку економіки в цілому. В такому контексті слід звернути більш детальну увагу на цей аспект діяльності українських банків.

Термін «іпотека» (з грец. *hypothēke* – заклад, застава) вперше з'явився у VI столітті до нашої ери завдяки афінському реформатору Солону[20, с.2]. Суть іпотечного кредитування полягає в тому, що воно є забезпеченим довгостроковим кредитом, який надається фінансовими установами для придбання нерухомості[39, с.2]. Структура іпотеки дозволяє позичальникам отримувати кошти, пропонуючи заставу, як правило, приміщення чи будівля, що купуються, для забезпечення кредиту. Іпотека передбачає юридичні та фінансові домовленості, включаючи графіки амортизації, які визначають календар та умови погашення кредиту, а також відсоткові ставки, які можуть бути фіксованими або плаваючими.

Порівняно з іншими формами кредитування, іпотечне кредитування відрізняється з кількох причин. По-перше, воно передбачає відносно великі суми грошей, які надаються на тривалий період, часто від 15 до 30 років. Це контрастує з незабезпеченими кредитами, такими як споживчі позики або короткострокові інструменти, наприклад, як позики до зарплати, які зазвичай мають коротші терміни і менші суми.

По-друге, відсоткові ставки за іпотечними кредитами, як правило, нижчі, ніж за незабезпеченими кредитами. Це пов'язано із заставним характером іпотеки, що зменшує ризик кредитора, а отже, дозволяє йому пропонувати більш вигідні умови. По-третє, процес андеррайтингу іпотечних кредитів є більш суворим. Він часто включає комплексну оцінку кредитної історії позичальника, його доходів та інших фінансових показників. Це різко

контрастує зі споживчими продуктами, такими як кредитні картки, які вимагають мінімального андеррайтингу.

По-четверте, іпотека зазвичай має податкові наслідки. У багатьох юрисдикціях відсотки, сплачені за іпотечним кредитом, можна вирахувати з податку на дохід фізичної особи, що є перевагою, яка не часто зустрічається в інших видах кредитів. По-п'яте, в іпотечному кредитуванні складнішими є процедури погашення заборгованості, які включають такі юридичні процедури, як звернення стягнення на майно, що призводить до того, що кредитор забирає майно у власність, щоб відшкодувати свої збитки. Що стосується незабезпечених кредитів, то кредитор може не мати такого реального способу зменшити збитки і, як правило, повинен покладатися на процедури стягнення фінансового боргу, які можуть бути успішними.

Нарешті, соціально-економічні наслідки іпотечного кредитування є ширшими. Доступ до іпотечних кредитів може бути індикатором фінансової стабільності і часто розглядається як шлях до власності на житло, що в свою чергу є ознакою економічного добробуту та соціальної мобільності[5].

Таким чином, особливість іпотечного кредитування полягає в його довгостроковому, забезпеченому характері, який дозволяє купувати нерухомість, передбачає ретельний андеррайтинг, податкові пільги та специфічні процедури у разі дефолту. Ці фактори відрізняють іпотечне кредитування від інших видів кредитування на фінансовому ринку.

З точки зору банку, основні принципи іпотечного кредитування полягають у зменшенні ризиків, прибутковості та управлінні ліквідністю. Зниження ризиків має вирішальне значення, оскільки банк прагне переконатися, що позичальник може виконати довгострокові фінансові зобов'язання, тим самим мінімізуючи ризик дефолту за кредитом. Банк здійснює ретельний андеррайтинг, що включає оцінку кредитної історії позичальника, співвідношення боргу до доходу та стабільності зайнятості.

Прибутковість є ще одним важливим фактором. Іпотечні кредити зазвичай є одним із найвагоміших активів на балансі банку. Тому



встановлення процентних ставок та інших платежів, які б збалансовували ризик і дохідність, є життєво важливим. Нарешті, принцип управління ліквідністю має важливе значення для виконання банком своїх короткострокових зобов'язань. Процес передбачає сек'юритизацію частини іпотечного портфеля або підтримання диверсифікованого портфеля різних активів для підвищення ліквідності.

Види банківського іпотечного кредитування представлені у рис. 1.1. Такий перелік не є повним, адже кількість типів іпотечних кредитів є надзвичайно суттєвою.

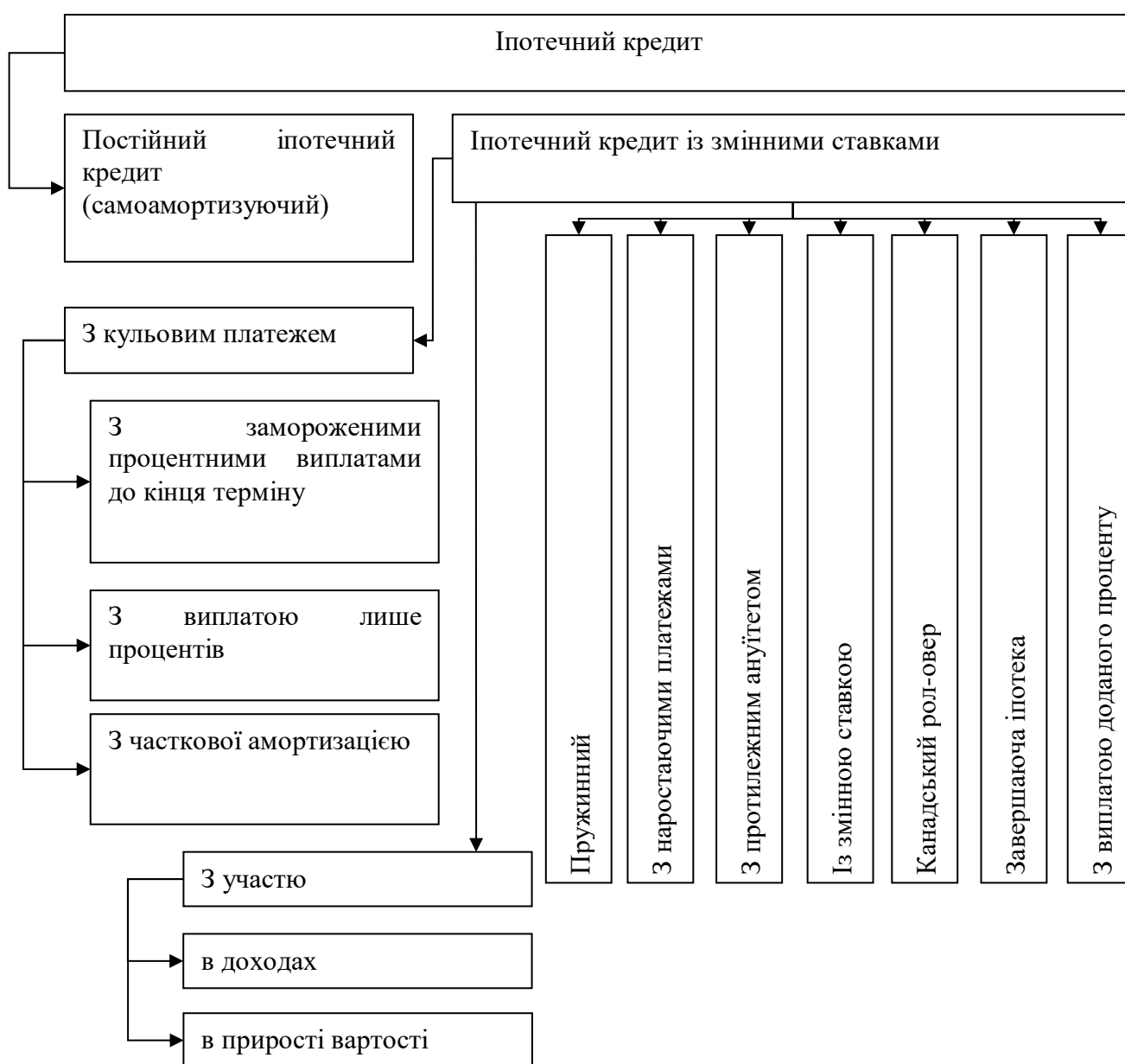


Рис.1.1 Види банківського іпотечного кредитування

Джерело: складено автором на основі [3; 35,с.117; 23, с.154]

Найбільш поширеною формою є іпотека з фіксованою ставкою, коли відсоткова ставка залишається незмінною протягом усього терміну кредитування. Це дає позичальникам перевагу передбачуваності, що дозволяє здійснювати послідовне довгострокове фінансове планування. Однак іпотека з фіксованою ставкою схильна до процентного ризику для кредитора, особливо в умовах, коли процентні ставки зростають, що потенційно може призвести до невідповідності активів і пасивів на балансі кредитора.

На противагу цьому, іпотечні кредити з регульованою ставкою (ARM) мають плаваючу ціну, яка прив'язана до зовнішнього індексу, наприклад, до базової ставки або ставки за казначейськими зобов'язаннями. Ці види іпотеки пропонують нижчі початкові відсоткові ставки, але наражають позичальників на ризик збільшення платежів з часом, якщо відсоткові ставки в економіці зростуть. Кредитори вважають їх вигідними для пом'якшення процентного ризику, оскільки вони дозволяють перераховувати процентні ставки через заздалегідь визначені проміжки часу.

Іншим варіантом є іпотека з поступовим погашенням, коли платежі починаються з низького рівня і з часом зростають. Цей тип орієнтований на позичальників, які очікують зростання доходу з роками, але потребують фінансової допомоги на початкових етапах кредитування.

Реверсивні іпотечні кредити - це спеціалізований вид кредитування, призначений для літніх власників житла, що дозволяє їм конвертувати частину власного капіталу в готівку. Кредит підлягає погашенню, коли позичальник продає житло, переїжджає або помирає.

Кожен вид іпотечного кредитування розробляється відповідно до різних фінансових умов, схильності до ризику та майбутніх очікувань як позичальників, так і кредиторів. На ці інструменти також часто впливають макроекономічні фактори, такі як інфляція, кон'юнктура ринку житла та монетарна політика, що додає ще один рівень складності до ландшафту іпотечного кредитування.

Отже, суть іпотечного кредитування полягає у наданні довгострокових, забезпечених позик на придбання нерухомості, керуючись принципами зниження ризиків, прибутковості та ліквідності для банків. Різні види іпотечних кредитів, такі як іпотечні кредити з фіксованою ставкою, іпотечні кредити з регульованою ставкою та іпотечні кредити з ануїтетною ставкою, відповідають різним фінансовим умовам та схильності до ризику, що додає складності та різноманітності до ландшафту іпотечної банківської пропозиції.

## 1.2. Іпотечний ринок та механізм його функціонування

Іпотечний ринок - це спеціалізований сегмент більш широкого фінансового ринку, на якому створюються, купуються та продаються різні фінансові інструменти, пов'язані з житловими кредитами. По суті, цей ринок виконує роль посередника, який сприяє руху коштів між заощадниками та позичальниками, задовольняючи потреби останніх у придбанні нерухомості. Ринок включає в себе первинний і вторинний компоненти.

На первинному іпотечному ринку фінансові установи, такі як банки, кредитні спілки та іпотечні брокери, безпосередньо співпрацюють з позичальниками для отримання іпотечних кредитів. Вторинний іпотечний ринок передбачає торгівлю існуючими іпотечними кредитами. Процес сек'юритизації дозволяє диверсифікувати ризики і забезпечує ліквідність первинним кредиторам, що посилює видачу нових позик. Стратегії хеджування з використанням похідних інструментів, таких як процентні свопи та опціони, також можуть застосовуватися для управління процентним ризиком, притаманним цим довгостроковим кредитним портфелям.

На іпотечному ринку різні інституційні суб'єкти виконують спеціалізовані функції для підтримання його безперебійного функціонування та дотримання регуляторних норм (рис. 1.2).

Комерційні банки є первинними кредиторами іпотечних кредитів. Вони беруть участь у процесах андеррайтингу, оцінюючи кредитоспроможність потенційних позичальників шляхом аналізу різних фінансових показників, таких як дохід, співвідношення боргу до доходу та кредитна історія. Використовуючи моделі ціноутворення, скориговані на ризик, ці банки визначають процентні ставки та інші умови кредитування. Після видачі іпотечного кредиту комерційні банки можуть або утримувати його у своєму портфелі, або продати на вторинному ринку, щоб вивільнити капітал для подальшого кредитування.



Рис.1.2 Елементи інфраструктури іпотечного ринку  
Джерело: складено автором на основі [39, с.2; 5; 3, с.302; 31, с.7; 7, с.178]

Страхові компанії не беруть безпосередньої участі у видачі іпотечних кредитів, але часто беруть участь в іпотечному ринку, надаючи іпотечне страхування. Воно зменшує ризик кредитора у випадку дефолту позичальника.

Арбітражно-регуляторні учасники, такі як суди та органи державного нагляду, відіграють подвійну роль на іпотечному ринку. З одного боку, вони відповідають за дотримання чинних законів та нормативних актів, які регулюють процеси іпотечного кредитування, видачі та сек'юритизації іпотечних кредитів. З іншого боку, ці органи слугують арбітражними установами для вирішення спорів між позичальниками та кредиторами. Їхні наглядові функції мають вирішальне значення для підтримання системної стабільності ринку та суспільної довіри.

Центральні депозитарії слугують інфраструктурною основою для безпечного та ефективного управління іпотечними цінними паперами. Вони відповідають за випуск, розрахунки та зберігання цих фінансових інструментів. Впорядковуючи процес передачі прав власності та забезпечуючи цілісність цінних паперів, центральні депозитарії сприяють безперебійному функціонуванню вторинного іпотечного ринку.

На іпотечному ринку оцінювачі відповідають за надання об'єктивної оцінки нерухомості, що бере участь в іпотечних операціях. Використовуючи систематичну методологію, вони вивчають різні фактори, такі як порівняльні продажі нерухомості, стан ринку, стан будівлі та інші змінні, щоб визначити справедливую ринкову вартість. Така оцінка має вирішальне значення для кредиторів при визначенні співвідношення кредиту до вартості нерухомості, що є ключовим фактором при ціноутворенні з урахуванням ризику та прийнятті рішень щодо андеррайтингу.

Реєстр прав власності на нерухоме майно є авторитетною базою даних, яка реєструє операції з нерухомістю, включаючи передачу права власності на нерухомість та іпотечні договори.

Професійні учасники фондового ринку часто перетинаються з іпотечним ринком через інвестиції в іпотечні цінні папери. Ці інституційні інвестори застосовують складні моделі оцінки ризиків для визначення прибутковості та життєздатності цих інструментів.

Заклади освіти, що готують фахівців для сфери, роблять свій внесок в іпотечний ринок, готуючи наступне покоління професіоналів у різних ролях. Це не лише фінансові аналітики та іпотечні брокери, а й оцінювачі, фахівці з нерухомості та регуляторні експерти.

На іпотечному ринку роль Державної іпотечної установи є ключовою для стимулювання житлового фінансування та забезпечення стабільності ринку. За підтримки уряду ця установа субсидує відсоткові ставки, гарантує іпотечні кредити та бере участь у процесі сек'юритизації.

Нотаріуси виступають неупередженими свідками в процесі укладання угод, перевіряючи особи сторін, забезпечуючи автентичність таких документів, як документи на право власності та іпотечні контракти.

Небанківські кредитори надають іпотечні кредити, але, на відміну від традиційних комерційних банків, не пропонують повний набір банківських послуг. Як правило, вони більш гнучкі у своїх критеріях андеррайтингу і можуть обслуговувати нішеві ринки, такі як субстандартні позичальники або спеціалізовані типи нерухомості.

Дрібні інвестори зазвичай беруть участь в іпотечному ринку через купівлю іпотечних цінних паперів або інвестиційних фондів нерухомості (REIT). Їхній сукупний капітал є ще одним джерелом ліквідності на ринку, але їм часто бракує можливостей оцінки ризиків, притаманних великим інституційним інвесторам.

Біржі забезпечують платформу для торгівлі іпотечними цінними паперами та пов'язаними з ними похідними інструментами. Вони сприяють встановленню цін та підвищенню ліквідності, а також пропонують стандартизовані контракти, які можуть знизити транзакційні витрати та підвищити ефективність ринку.

Власники нерухомості та забудовники - це сторона пропозиції на ринку нерухомості, яка тісно пов'язана з іпотечним ринком. Вони впливають на динаміку ринку через свої інвестиційні та девелоперські рішення, тим самим

формуючи оцінку нерухомості та, опосередковано, співвідношення кредитів до вартості та ризику дефолту.

Рейтингові та інформаційні агентства надають оцінку кредитоспроможності іпотечних цінних паперів та інших пов'язаних з ними фінансових інструментів. Їхній аналіз є основою для прийняття інвестиційних рішень як інституційними, так і дрібними інвесторами. Оцінюючи якість базових активів та визначаючи рейтинги, ці агентства можуть впливати на розподіл капіталу на іпотечному ринку.

Отже, іпотечний ринок передбачає складну взаємодію між різними учасниками, такими як комерційні банки, небанківські кредитори, державні установи та інвестори, які разом беруть участь у видачі, фінансуванні та сек'юритизації житлових кредитів. Ці учасники функціонують у рамках нормативно-правової бази, яка збалансовує інтереси та зменшує ризики, забезпечуючи стабільний, прозорий та ефективний механізм розподілу капіталу в житловому секторі.

### 1.3. Економічні засади формування іпотечного кредитування

Питання економічних засад формування іпотечного кредитування є складним, адже процес передбачає як залучення, так і розміщення фінансових ресурсів, а також додаткові аналітичні процедури. При цьому суттєвим є вплив держави на таку роботу банків. Тому слід розглянути кожен з аспектів більш детально.

У сфері іпотечного кредитування фінансові установи переважно акумулюють ресурси за рахунок депозитів від фізичних та юридичних осіб, міжбанківського кредитування та випуску фінансових цінних паперів. Ці кошти, що складаються переважно з короткострокових зобов'язань, трансформуються у довгострокові активи, такі як іпотечні кредити. Така

тимчасова трансформація є суттю процесу фінансового посередництва, який здійснюють банки.

У цьому контексті дуже важливо враховувати роль управління ліквідністю. Фінансові установи повинні розумно збалансовувати свої портфелі, щоб підтримувати достатній рівень ліквідності, що дозволяє їм виконувати негайні короткострокові зобов'язання, водночас виділяючи ресурси на довгострокові неліквідні інвестиції, такі як іпотечні кредити. Для оцінки кредитоспроможності заявників на отримання іпотечних кредитів застосовуються протоколи управління ризиками, зокрема оцінки кредитного ризику. Процес передбачає ретельний кількісний аналіз, який використовує різні фінансові коефіцієнти, аналіз грошових потоків та зовнішні кредитні рейтинги.

Держава відіграє багатогранну роль у збільшенні цих фінансових ресурсів та зміцненні системи іпотечного кредитування. За допомогою інструментів монетарної політики, таких як операції на відкритому ринку та регулювання процентних ставок, центральні банки впливають на доступність кредитів у фінансовій системі. З фіскальної точки зору, державні цінні папери, такі як іпотечні цінні папери (ІЦП), забезпечують додатковий рівень доступності капіталу. Фінансові установи можуть продавати іпотечні кредити, які вони видали у формі цих цінних паперів, по суті, рециркулюючи свою фінансову базу для подальшого кредитування [32, с.202].

Монетарна політика також має прямий вплив на іпотечне кредитування. Рішення центральних банків про зміну облікової ставки відбиваються на економіці та майже миттєво впливають на іпотечні ставки. Крім того, нетрадиційні інструменти монетарної політики, такі як кількісне пом'якшення, часто передбачають купівлю іпотечних цінних паперів, що впливає на ліквідність та процентні ставки на іпотечному ринку.

Уряд має цілі соціальної політики, які впливають на принципи та економічні особливості іпотечного кредитування. Наприклад, певні кредитні продукти можуть бути розроблені або субсидовані для сприяння купівлі житла



певними демографічними групами або для стимулювання економічного розвитку в неблагополучних регіонах. Тут економіка іпотечного кредитування перетинається з міркуваннями соціальної рівності та економічної справедливості.

Важливим економічним процесом в межах формування іпотечного кредиту є андеррайтинг. Цей етап характеризується комплексною оцінкою кредитного ризику, пов'язаного з кожним заявником. Часто використовуються алгоритми та статистичні моделі для оцінки ймовірності дефолту на основі декількох змінних, таких як кредитний рейтинг, рівень доходу та співвідношення боргу до доходу. Така кількісна оцінка ризику слугує основою для ціноутворення іпотечного кредиту, де визначаються відсоткові ставки та строки. Поняття ціноутворення на основі ризику є центральним на цьому етапі, коли вартість кредиту є обернено пропорційною до кредитоспроможності позичальника.

Ще один важливий економічний аспект – балансування. Надаючи іпотечні кредити, фінансові установи здійснюють управління активами і пасивами, узгоджуючи строки погашення своїх активів і зобов'язань для ефективного управління ризиком ліквідності та процентним ризиком. Це передбачає динамічне коригування кредитного портфеля у відповідь на макроекономічні показники та ринкові умови. Наприклад, в умовах зростання відсоткових ставок банки можуть скорочувати строки видачі нових іпотечних кредитів, щоб запобігти ризику невідповідності між активами та пасивами.

Після видачі кредиту починається етап обслуговування, під час якого фінансова установа управляє поточними відносинами з позичальником, збираючи щомісячні платежі, керуючи ескроу-рахунками та потенційно змінюючи умови кредиту, якщо економічні умови або обставини позичальника змінюються.

Нарешті, необхідно враховувати поведінкову економіку. Іпотечні продукти розробляються з урахуванням евристичних упереджень та уподобань споживачів. Наприклад, іпотечні кредити з фіксованою ставкою

можуть приваблювати позичальників, які не схильні до ризику, завдяки передбачуваності платежів, тоді як іпотечні кредити з плаваючою ставкою можуть приваблювати більш толерантних до ризику осіб, які бажають скористатися потенційним зниженням процентних ставок.

Таким чином, надання іпотечних кредитів громадянам є багатограним процесом, що поєднує оцінку ризиків, управління активами і пасивами та поведінкову економіку, серед інших аспектів. Ця складність відображає взаємозалежність різних економічних і фінансових змінних як з точки зору кредитора, так і з точки зору позичальника.

Економічні основи іпотечного кредитування також поширюються на сферу макроекономічних міркувань та цілей соціальної політики. Процес не є ізольованою фінансовою операцією, а функціонує в ширшому контексті економічних циклів та урядових пріоритетів.

Наприклад, на іпотечне кредитування значною мірою впливає циклічність економіки. Під час економічних бумів підвищений попит на житло призводить до зростання цін на нерухомість, що робить іпотечні кредити більш прибутковими, але потенційно ризикованими інвестиціями для банків. Крім того, іпотечне кредитування має просторовий вимір. Географічні фактори, такі як співвідношення між містом і селом, впливають як на попит, так і на пропозицію іпотечних кредитів. Фінансові установи використовують геопросторову аналітику для кращого розуміння регіональної ринкової динаміки, що, в свою чергу, впливає на ціноутворення іпотечних кредитів та алгоритми оцінки ризиків [17, с.78].

Крім того, технологічний прогрес змінив ландшафт іпотечного кредитування [22, с.353]. Поява фінтех-компаній, що спеціалізуються на видачі та андеррайтингу іпотечних кредитів онлайн, прискорила процес схвалення кредитів і знизила адміністративні витрати, тим самим вплинувши на економічну життєздатність традиційних іпотечних операцій для старих банків.

У контексті глобальної економіки, транскордонні процеси також можуть відігравати важливу роль, особливо в країнах з високим рівнем іноземних інвестицій у нерухомість. Коливання валютних курсів впливають на оцінку ризиків іпотечних кредитів, деномінованих в іноземній валюті.

## Висновки до розділу 1

У процесі вивчення теоретичних засад іпотечного кредитування автором сформульовані наступні висновки:

- вказані сутність, основні принципи та види іпотечного кредитування. Іпотечне кредитування - це забезпечений, довгостроковий кредитний механізм, який обслуговує різні зацікавлені сторони, що керуються різними основними принципами: банки зосереджуються на зменшенні ризиків та прибутковості, позичальники - на доступності та придбанні активів, а уряди - на фіскальній політиці та економічній стабільності. Складність цієї системи кредитування ще більше посилюється наявністю різноманітних видів іпотеки, таких як іпотека з фіксованою та плаваючою ставкою, іпотека на купівлю вторинного чи первинного житла. Кожен продукт розроблено для задоволення конкретних фінансових умов та ризиків;

- досліджено іпотечний ринок та механізм його функціонування. Іпотечний ринок - це багатогранна екосистема, до якої входять різні суб'єкти, такі як комерційні банки, страхові компанії, арбітражно-регулюючі учасники, Державна іпотечна установа, оцінювачі, нотаріуси, реєстр операцій з нерухомим майном, небанківські установи-кредитори, професійні учасники фондового ринку, малі інвестори, інституційні інвестори, біржі, Центральний депозитарій, власники нерухомості та будівельники, рейтингові та інформаційні агентства, заклади освіти, що готують спеціалістів для сфери, кожен з яких відіграє спеціалізовану роль у видачі кредитів, оцінці ризиків та розподілі капіталу. Діючи в рамках нормативно-правової бази, ці суб'єкти

спільно сприяють підвищенню загальної ефективності, ліквідності та стабільності ринку;

- сформульовані економічні засади формування іпотечного кредитування. Економічні засади формування іпотечного кредитування охоплюють складну взаємодію між фінансовим посередництвом банків та стратегічним державним втручанням, спрямованим як на зменшення ризиків, так і на розподіл капіталу. Фінансові установи використовують суворі алгоритми оцінки ризиків з урахуванням таких факторів, як кредитний рейтинг та співвідношення боргу до доходу, для видачі кредитів, а також збалансоване управління активами та пасивами для зменшення ризиків ліквідності та процентних ставок. При цьому банки бажають використовувати довгострокові джерела фінансування для видачі іпотеки, проте на практиці спостерігається суттєве відхилення від такої цілі.

## РОЗДІЛ 2. СУЧАСНИЙ СТАН ТА ПРІОРИТЕТИ РОБОТИ ІПОТЕЧНОГО РИНКУ В УКРАЇНІ

### 2.1. Аналіз особливостей та тенденцій розвитку системи іпотечного кредитування в Україні

Для обґрунтування виважених пропозицій посилення банківських іпотечних продуктів слід визначити поточні особливості та тенденції розвитку системи іпотечного кредитування в Україні.

Надання іпотечних кредитів нефінансовим корпораціям продемонструвало значне падіння, зменшившись з 136 979 млн грн у 2018 році до 93 458 млн грн у 2022 році. Таке скорочення свідчить про зменшення спроможності нефінансових корпорацій отримувати та обслуговувати іпотечні кредити, що є наслідком, в першу чергу, воєнних дій. У 2019 році спостерігався сплеск, який сягнув 152 323 млн грн, проте ним послідувало швидке повернення до спадаючої траєкторії (рис. 2.1).

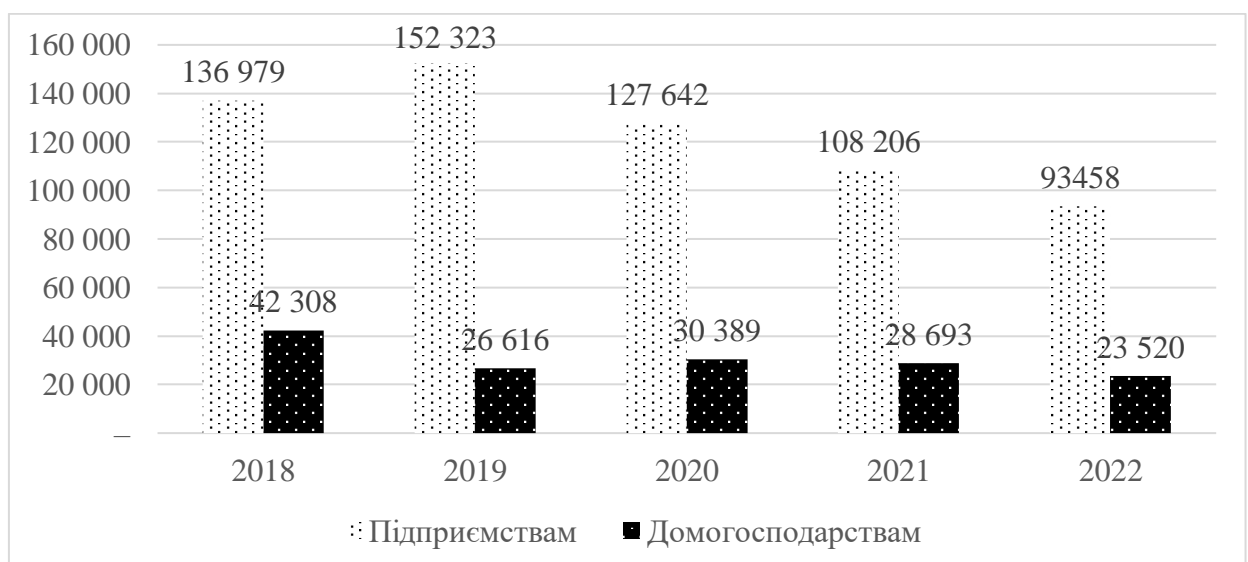


Рис. 2.1 Динаміка іпотечних кредитів, що надані нефінансовим корпораціям та домогосподарствам, на кінець 2018-2022 рр., млн грн.

Джерело: складено автором на основі [14;29;28;19]

На противагу цьому, іпотечні кредити, надані домогосподарствам, демонстрували більш мінливий характер коливань протягом аналізованого періоду. Починаючи зі значення 42 308 млн грн у 2018 році, у 2019 році відбулося помітне скорочення до 26 616 млн грн, що свідчить про різке зменшення сприяння іпотечному кредитуванню домогосподарств. У наступні роки це падіння дещо сповільнилося, стабілізувавшись на рівні, нижчому початкового значення 2018 року. У 2020 та 2021 роках продемонстровано помірне зростання. Однак у 2022 році відбулося зменшення до 23 520 млн грн, що також пов'язано з війною Росії проти України.

Структура іпотечних кредитів у розрізі термінів надання суттєво міняється. Починаючи з високого значення у 93 188 млн грн у 2018 році, кредити на період більше 5 років зазнали поступового скорочення, досягнувши 46 641 млн грн у 2022 році. Це негативний тренд, що свідчить про повільну деградацію іпотечного кредитування в Україні (рис. 2.2).

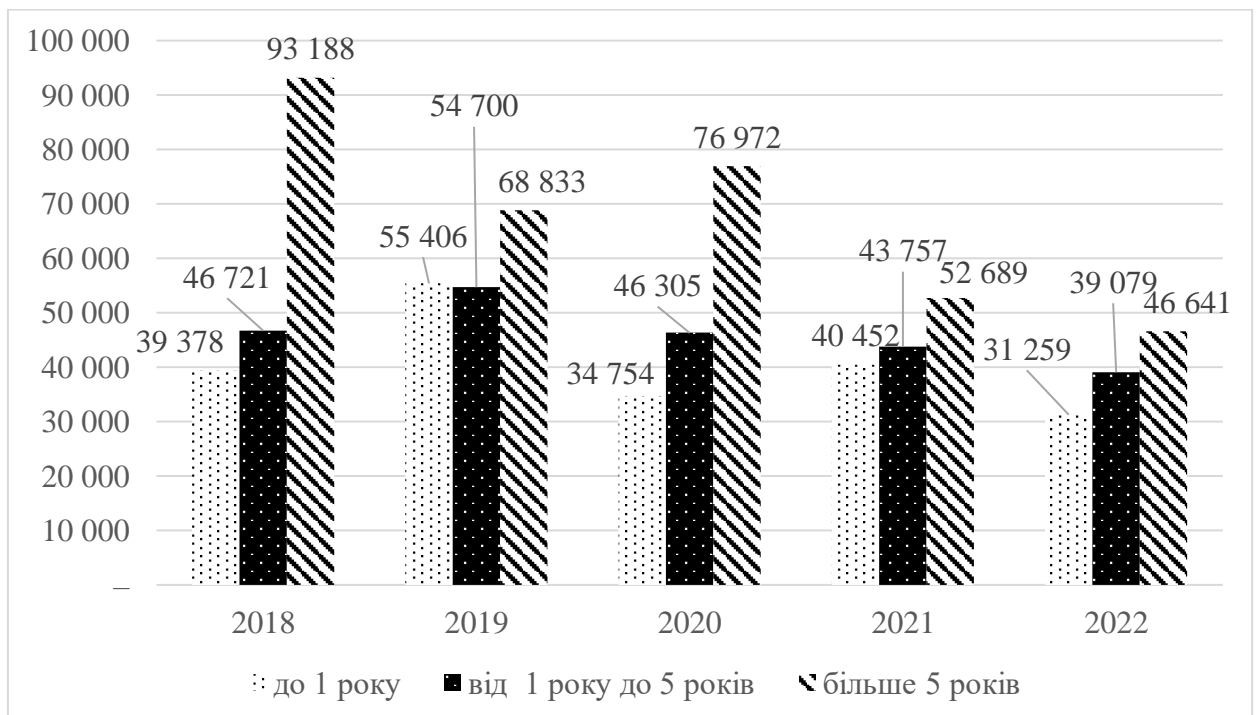


Рис. 2.2 Динаміка іпотечних кредитів у розрізі термінів надання на кінець 2018-2022 рр., млн грн.

Джерело: складено автором на основі [19]

Водночас категорія кредитів строком від одного до п'яти років демонструвала помірну волатильність, хоча загалом зберігала рівень, нижчий за довгострокові кредити, але вищий за короткострокові кредити строком до одного року. Дані показують незначне зменшення в цій категорії з 46 721 млн грн у 2018 році до 39 079 млн грн у 2022 році.

Кредити строком до одного року демонстрували значну волатильність, причому різке зростання спостерігалось у 2019 році, досягнувши 55 406 млн грн. Після цього сплеску спостерігається стійкий регрес до 31 259 млн грн у 2022 році.

Усе це призводило до відповідної зміни часток (рис. 2.3).

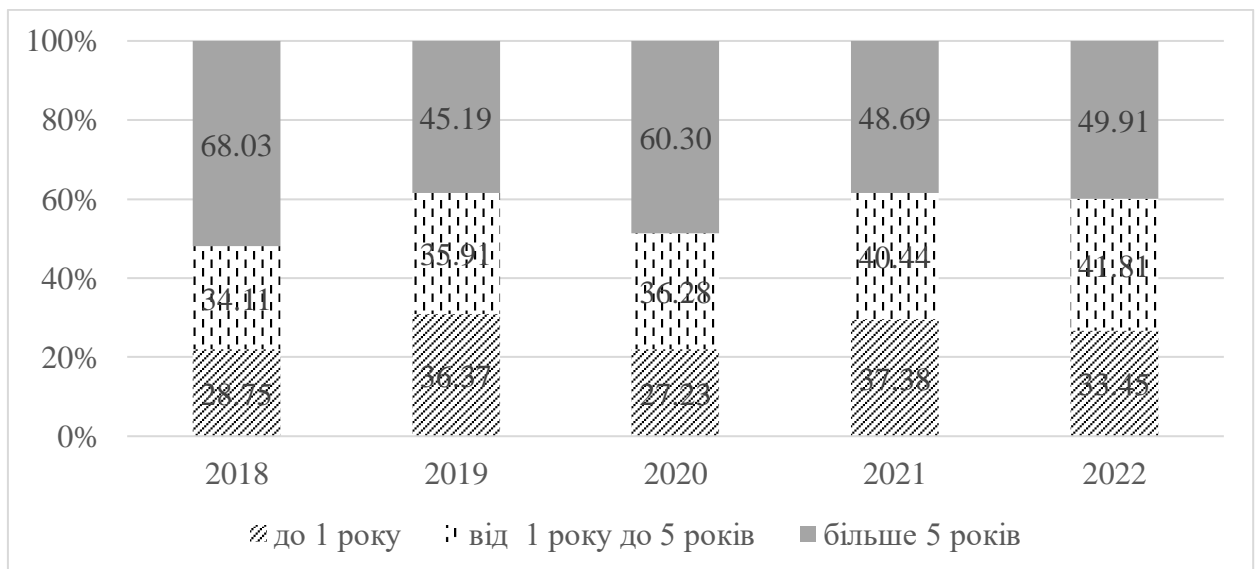


Рис. 2.3 Структурні зрушення у контексті іпотечних кредитів у розрізі термінів надання на кінець 2018-2022 рр., %

Джерело: складено автором на основі [19]

Частка кредитів зі строком погашення понад 5 років зазнала значних коливань, з помітним зниженням з 68,03% у 2018 році до 45,19% у 2019 році, після чого відбулося відновлення і подальша стабілізація на позначці 49-50% в останні роки. Така динаміка свідчить про суттєві зміни у фінансовій стратегії кредиторів та позичальників у 2019 році.

Сегмент кредитів від 1 до 5 років демонструє стійку тенденцію до зростання, збільшившись з 34,11% у 2018 році до 41,81% у 2022 році. Нарешті, категорія кредитів строком до одного року демонструє значну волатильність протягом багатьох років. Загалом такі тренди вказують на зниження інтенсивності видачі нових кредитів та зосередження банків, в першу чергу, на обслуговуванні наявних, раніше виданих.

Важливо також звернути увагу на валютний вимір у цьому контексті (рис. 2.4).

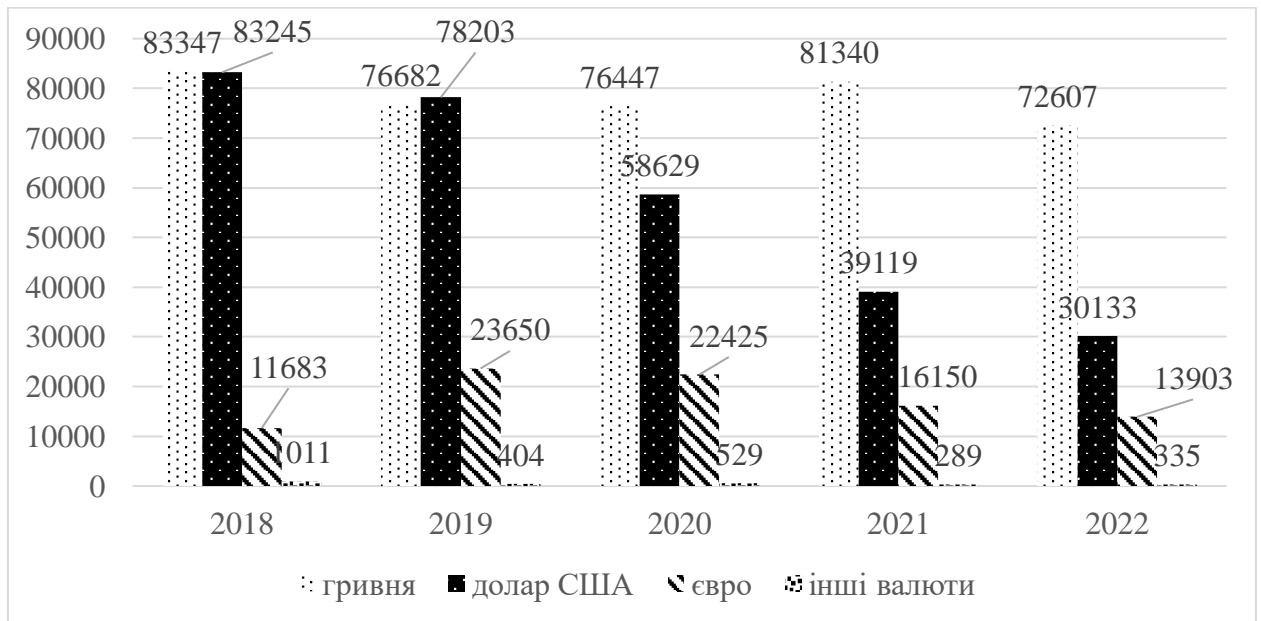


Рис. 2.4 Динаміка іпотечних кредитів у розрізі валюти на кінець 2018-2022 рр., млн грн.

Джерело: складено автором на основі [19]

Акцент у кредитуванні зміщується в сторону гривневих іпотечних продуктів. Використання національної валюти для іпотечних кредитів дещо ізолює позичальників від валютних ризиків, таким чином пропонуючи певний захист від потенційних коливань на світових валютних ринках. Прикметно, що, незважаючи на коливання, абсолютна сума у 2022 році є меншою, ніж у 2018 році, хоча курс гривні знизився, що свідчить про значне скорочення обсягів виданих кредитів.



Розглядаючи динаміку кредитів у доларах США, можна помітити чітку низхідну траєкторію з 83 245 млн грн у 2018 році до 30 133 млн грн у 2022 році. Це свідчить про стратегічну відмову від долара США через ризики, пов'язані з коливанням курсу долара до гривні. Використання іноземних валют, таких як долар США, для кредитування, за своєю суттю, несе вищий ризик через потенційні коливання обмінного курсу, що може суттєво вплинути на боргове навантаження позичальників. Це також відображає ширшу стратегію зменшення доларизації економіки.

Підсумовуючи, дані свідчать про обережне поводження з валютою при видачі іпотечних кредитів, з помітним відходом від долара США, що відображає розуміння пов'язаних з цим валютних ризиків. Загалом відбувається деградація іпотечного кредитування. У період з 2018 по 2022 рік в українській системі іпотечного кредитування спостерігалася тенденція поступового скорочення довгострокових кредитів, що перевищують 5 років, з 68,03% до 49,91%, при одночасному збільшенні середньострокових кредитів від 1 до 5 років, які зросли з 34,11% до 41,81%. Обсяг самого ринку іпотеки скорочується.

## 2.2. Застосування інструментів іпотечного кредитування як засобу підвищення конкурентоспроможності банків

Питання застосування інструментів іпотечного кредитування як засобу підвищення конкурентоспроможності банків є складним, а тому доцільно розглянути його з різних сторінок, зокрема ролі такого типу кредитування, його дохідності тощо.

З точки зору частки іпотечних кредитів у загальній сумі кредитів банків в 2018-2022 рр. коливання є суттєвим, проте загалом тренд низхідний (рис. 2.5).

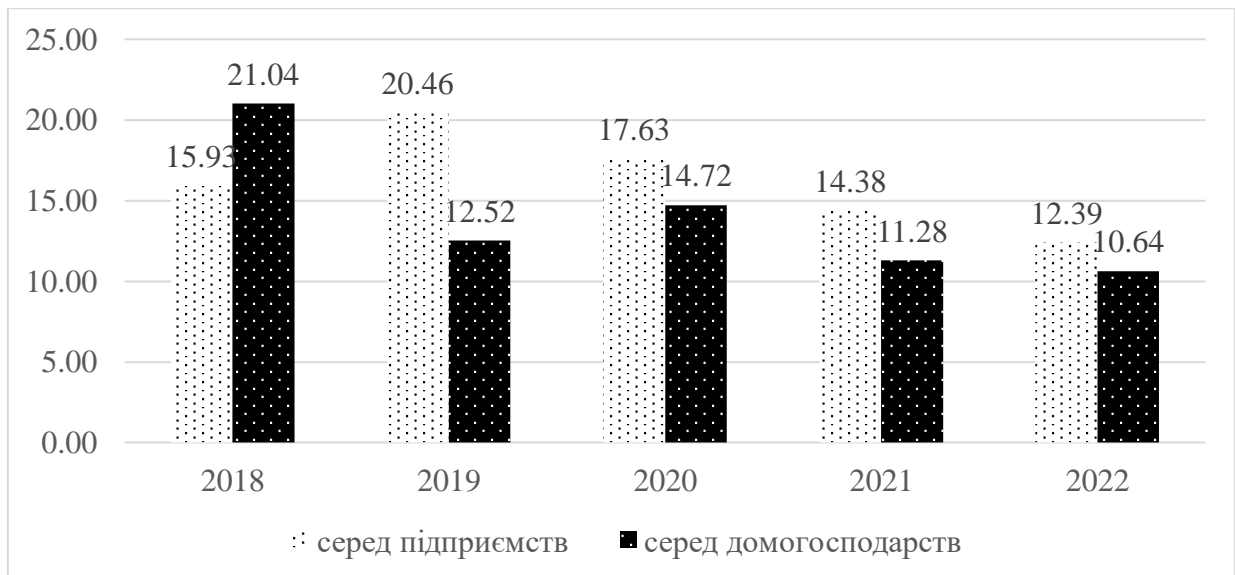


Рис. 2.5 Частка іпотечних кредитів у загальній сумі кредитів банків в 2018-2022 рр., %

Джерело: складено автором на основі [19]

У випадку підприємств спостерігається пік у 2019 році з часткою 20,46%, за яким слідує загальне зниження в наступні роки, досягаючи найнижчої точки у 2022 році з часткою 12,39%. Така тенденція свідчить про те, що протягом аналізованого періоду підприємства все більше віддають перевагу іншим формам банківського кредитування, а також самі банки меншу стимулюють надання саме іпотеки підприємствам. У цьому контексті роль інструментів іпотечного кредитування як засобу підвищення конкурентоспроможності банків знижується в корпоративній сфері.

Подібна ситуація і у випадку з домогосподарствами. Вони продемонстрували зниження з 21,04% у 2018 році до 12,52% у 2019 році, після чого відбулося незначне зростання у 2020 році до 14,72%, а потім послідовне зниження до 2022 року до 10,64%. Така траєкторія свідчить про те, що іпотечні кредити поступово стають менш популярними серед домогосподарств у контексті загального обсягу отриманих банківських кредитів.

На тлі війни в Україні можна зробити висновок, що несприятливі соціально-економічні умови суттєво впливають на банківський кредитний ландшафт. Конфлікт, що триває, спровокував ринковий сценарій, за якого як

підприємства, так і домогосподарства неохоче беруть на себе довгострокові фінансові зобов'язання, такі як іпотечні кредити. Нестабільна економічна ситуація, що склалася, може сприяти переходу до інших кредитних продуктів, які пропонують більшу гнучкість і менші довгострокові фінансові витрати.

Крім того, самі банки переглядають свою кредитну політику, щоб адаптуватися до ризиків, стаючи більш консервативними у видачі іпотечних кредитів, щоб уникнути потенційних дефолтів. Цей стратегічний зсув можна розглядати як механізм підтримки їхньої конкурентоспроможності в складних умовах шляхом збереження фінансової стабільності та зменшення вразливості до високоризикових активів.

Іпотека впливала б позитивно на конкурентоспроможність банків, якби їх джерела фінансування були, в основному довгостроковими. У цьому контексті слід звернути увагу на структуру депозитів у розрізі термінів (рис. 2.6).

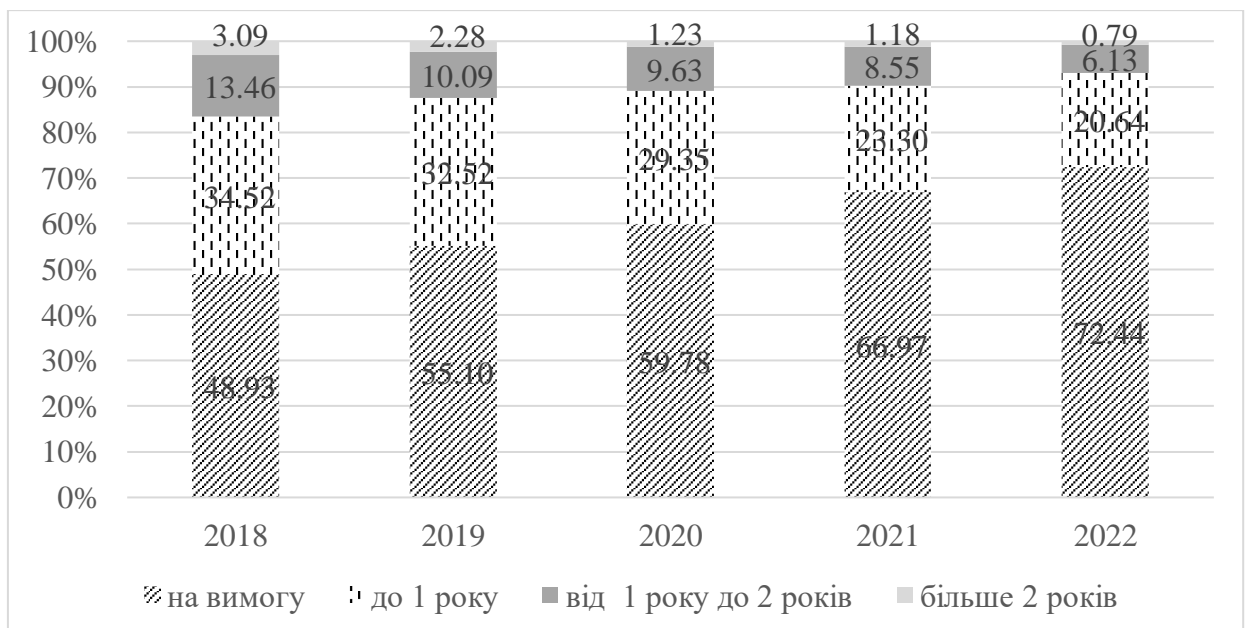


Рис. 2.6 Структура фінансових ресурсів банків для фінансування іпотеки у розрізі термінів у 2018-2022 рр., %

Джерело: складено автором на основі [6]

З 2018 по 2022 рік спостерігається чітке збільшення частки фінансових ресурсів "на вимогу", яка значно зросла з 48,93% до 72,44%. І навпаки,

спостерігається помітне скорочення ресурсів на інші строки, зокрема, довгостроковий період "понад 2 роки" зменшився до мінімальних 0,79% у 2022 році з 3,09% у 2018 році.

У контексті застосування інструментів іпотечного кредитування як засобу підвищення конкурентоспроможності банків таку значну залежність від короткострокових фінансових ресурсів можна інтерпретувати як стратегію конкурентної адаптації в період економічної нестабільності. Загалом поєднання таких джерел фінансування та довгострокових іпотечних продуктів негативно вплине на стійкість та конкурентоспроможність банків.

З точки зору дохідності привабливість іпотечних продуктів для банків не є однозначною, проте вони здатні посилити конкурентоспроможність і ефективність функціонування (рис. 2.7).

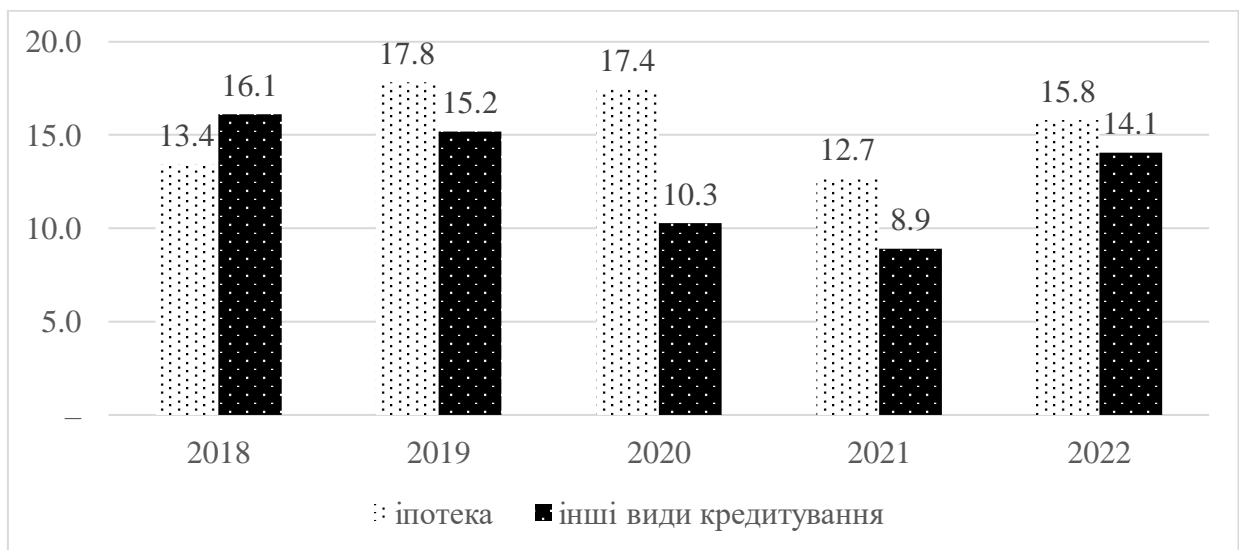


Рис. 2.7 Процентні ставки за новими іпотечними та іншими кредитами підприємствам у 2018-2022 рр., %

Джерело: складено автором на основі [34]

Зазначається, що відсоткові ставки за новими іпотечними кредитами та іншими видами кредитів підприємствам демонстрували змінну траєкторію протягом спостережуваного періоду. У перший рік спостереження, 2018, іпотечні кредити мали нижчу процентну ставку порівняно з іншими формами

кредитування - 13,4% проти 16,1%. Ця тенденція змінилася на протилежну у 2019 році, коли відсоткова ставка за іпотечними кредитами суттєво зросла до 17,8%, затмаривши відсоткову ставку за іншими видами кредитів, яка становила 15,2%. Після цього у 2020 та 2021 роках відсоткові ставки за іпотечними кредитами залишалися відносно високими порівняно з іншими кредитами, хоча й знижувалися, зрештою досягнувши 12,7% для іпотеки та 8,9% для інших кредитів у 2021 році.

Однак у 2022 році відсоткова ставка за іпотечними кредитами знову зросла до 15,8%, при цьому за іншими кредитами цей показник зафіксовано на рівні 14,1%. Ці дані дають уявлення про мінливу конкурентну перевагу, яку мають інструменти іпотечного кредитування над іншими кредитними інструментами.

Що ж до впливу іпотеки домогосподарств, то швидше такий фактор провокує зниження конкурентоспроможності банків.

У 2018 році відсоткова ставка за іпотечними кредитами становила 17,1%, що було помітно нижче, ніж за споживчими кредитами (31,3%), але вище, ніж за іншими кредитами (24,2%). З плином часу простежується тенденція до постійного зниження процентних ставок за іпотечними кредитами, які у 2022 році сягнуть лише 8,5%. Цей показник у 2022 році є суттєво нижчим порівняно з відсотковими ставками за споживчими кредитами та іншими кредитами, які становлять 27,0% та 18,6% відповідно у тому ж році (рис. 2.8).

Таким чином, акцентування уваги на іпотечних продуктах фізичним особам призведе до послаблення комерційного банку.

Зазначимо, що у період з 2018 по 2022 рік банки демонстрували коливання, але загалом тенденцію до зниження процентних ставок за іпотечними кредитами, причому ставки для домогосподарств помітно знизилися до 8,5% до 2022 року, що свідчить про низьку маржинальність цього напрямку банківської роботи.

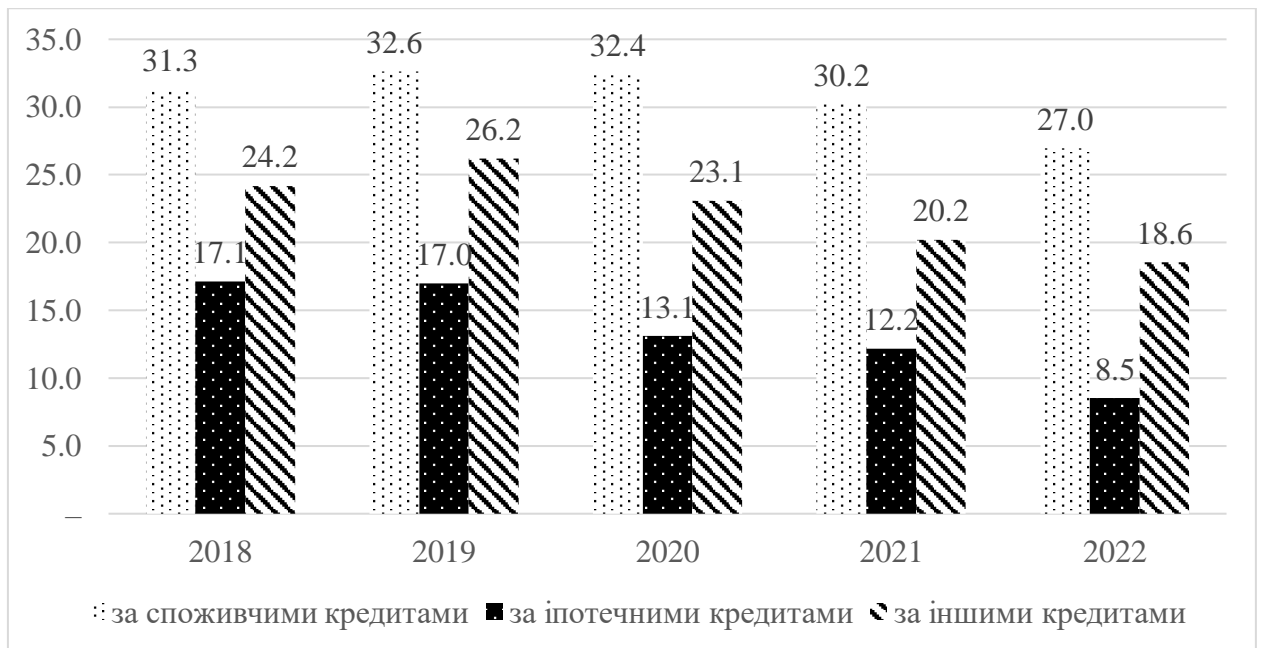


Рис. 2.8 Процентні ставки за новими іпотечними та іншими кредитами домогосподарствам у 2018-2022 рр., %

Джерело: складено автором на основі [34]

Водночас банки продемонстрували адаптивний підхід до використання іпотечних інструментів для корпоративного кредитування: у 2022 році помітне зростання процентних ставок до 15,8% за іпотечними кредитами та 14,1% за іншими кредитами, що свідчить про потенціал посилення конкурентоспроможності за рахунок іпотечного корпоративного фінансування.

### 2.3. Оцінка достатності житлового кредитування в розрізі банківських установ України

Питання достатності житлового кредитування в розрізі банківських установ України також є складним і тому теж слід розглянути різні сторони питання для формулювання виважених висновків.

У рис. 2.9 наведені дані щодо знищеної нерухомості в Україні станом на червень 2023 року.

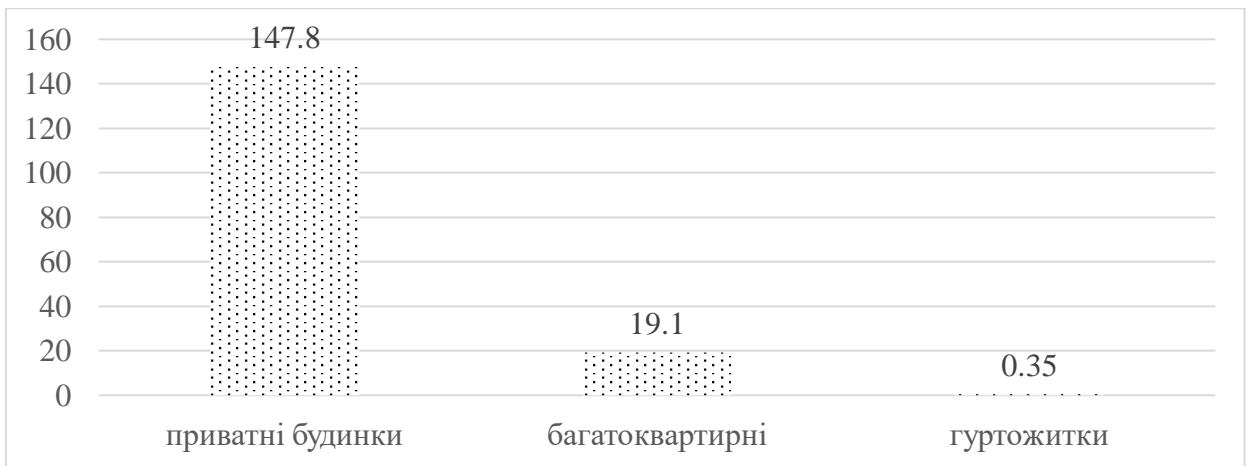


Рис. 2.9 Обсяг знищеного житлового майна станом на червень 2023 року в Україні, тис. од.

Джерело: складено автором на основі [11]

Помітний вплив війни на багатоквартирні комплекси та приватні будинки натякає на потенційний сплеск використання іпотечних кредитів для реконструкції та ремонту таких об'єктів нерухомості, або, можливо, для стимулювання нового розвитку міських ландшафтів. У цьому контексті іпотека буде цінною, адже дозволить реалізовувати більше девелоперських проєктів. Тому слід звернути увагу на протилежну сторону, а саме достатність будівельних робіт.

Аналізуючи дані, що ілюструють обсяги введення в експлуатацію нового житла в Україні у 2018-2022 роках, сегментовані за типом будівлі та виражені як у квадратних метрах, так і в одиницях виміру, можна зробити низку важливих спостережень щодо динаміки ринку нерухомості в країні (табл. 2.1).

Помітною є тенденція до суттєвого зниження обсягів введення в експлуатацію приватних будинків, як за загальною площею (зменшення на 43,55%), так і за кількістю квартир (зменшення на 42,56%). Зокрема, у 2022 році обсяг нових приватних будинків, введених в експлуатацію, був значно меншим порівняно з масштабами руйнувань, які спостерігалися в червні 2023 року, що справді посилює попит на іпотечні програми.

Таблиця 2.1

Обсяг нового введеного житлового майна в Україні у розрізі типу у 2018-2022 рр.

| Типи будівель   | 2018    | 2019    | 2020    | 2021    | 2022    | Абсолютний приріст, +,- | Відносний приріст, % |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|-------------------------|----------------------|
| Загальна площа введених житлових приміщень, тис. м <sup>2</sup> |         |         |         |         |         |                         |                      |
| приватні будинки  | 4930,72 | 5847,16 | 4271,82 | 4351,56 | 2783,50 | -2147,22                | -43,55               |
| багато-квартирні  | 5244,77 | 5176,39 | 4172,31 | 7051,84 | 4320,52 | -924,25                 | -17,62               |
| гуртожитки  | 5,68    | 5,78    | 7,09    | 30,39   | 6,20    | 0,52                    | 9,25                 |
| Загальна кількість введених житлових приміщень, тис. од.        |         |         |         |         |         |                         |                      |
| приватні будинки  | 31,83   | 37,74   | 27,62   | 28,29   | 18,28   | -13,54                  | -42,56               |
| багатоквартирні   | 89,41   | 88,25   | 68,88   | 123,43  | 74,31   | -15,10                  | -16,89               |

Джерело: складено автором на основі [10]

Більше того, хоча багатоквартирні будинки також зазнали скорочення за аналізований період, що позначилося відносним зменшенням загальної площі на 17,62% та кількості квартир на 16,89%, 2022 рік продемонстрував серйозний спад.

На цьому тлі іпотечний ринок дійсно відіграє центральну роль, керуючи процесом відновлення та оздоровлення житлового сектору в Україні. Очікується, що гнучкий та оперативний банківський сектор може сприяти поживленню у сфері нерухомості, розробляючи рішення, які відповідають новим потребам у житті, створюючи таким чином середовище, сприятливе для поживлення відбудови.

Також у контексті достатності житлового кредитування в розрізі банківських установ України слід звернути увагу на активність окремих банків на цьому ринку.

Аналізуючи дані про умови іпотечного кредитування, визначені для кількох основних учасників українського іпотечного ринку, відмічено різні стратегії, що застосовуються різними банківськими установами для адаптації до існуючого економічного середовища (табл. 2.2).



Умови кредитування у розрізі основних учасників ринку іпотечного  
кредитування

| Назва банку | Перший внесок                                 | Період                 | Процентна ставка за кредитом                           | Комісія за видачу |
|-------------|---|------------------------|--|-------------------|
| Ощадбанк    | -   | від 1 року до 20 років | від 19.7% до 20.3% (+1% якщо ФОП)                      | 0,99              |
| Укргазбанк  | від 30%                                       | від 1 року до 20 років | 23   | 0                 |
| Приватбанк  | від 25%                                       | від 1 року до 20 років | UIRD* 12М + 4% – річна ставка з 2-го року кредитування | 1                 |
| Кредобанк   | відсутнє кредитування в умовах воєнного стану |                        |  |                   |

Джерело: складено автором на основі [20; 18;41;9;15]

Помічено, що Ощадбанк, Укргазбанк та Приватбанк мають різні умови кредитування, причому кожен з них дотримується власної політики щодо початкового внеску, терміну кредиту, відсоткової ставки та комісійної винагороди, тоді як Кредобанк припинив кредитування в умовах воєнного стану.

Ощадбанк пропонує досить гнучкий підхід до початкового внеску, дозволяючи отримати кредит на строк від одного до двадцяти років, і встановлює плаваючу процентну ставку залежно від особливостей профілю позичальника, включаючи підвищену ставку для фізичних осіб-підприємців. Схоже, що пропозиція структурована таким чином, щоб задовольнити різноманітні демографічні групи з різними фінансовими профілями, хоча і за значно вищою відсотковою ставкою, що можна розглядати як спробу пом'якшити підвищений ризик у нинішніх соціально-економічних умовах.

Для порівняння, Укргазбанк вимагає значний початковий внесок у розмірі 30% з фіксованою відсотковою ставкою 23%. З іншого боку, Приватбанк запровадив багаторівневу процентну політику, інтегрувавши UIRD 12М з додатковими 4%, починаючи з другого року користування кредитом, таким чином, потенційно пропонуючи відносно адаптивну процентну систему, яка може сприйматися як намагання збалансувати ринкові

коливання та кредитний ризик, водночас заохочуючи довгострокові кредитні відносини зі своїми клієнтами через відносно помірну вимогу до початкового депозиту в розмірі 25%.

По суті, встановлені умови іпотечного кредитування свідчать про обережний, але адаптивний стратегічний підхід українських банківських установ до діяльності в складному та ризикованому економічному середовищі, з помітним прагненням зберегти свою фінансову стабільність, намагаючись при цьому задовольнити попит на житлові кредити.

Що ж до динаміки іпотечного кредитування серед ключових банків, то загалом тенденція є незадовільною (рис. 2.10).

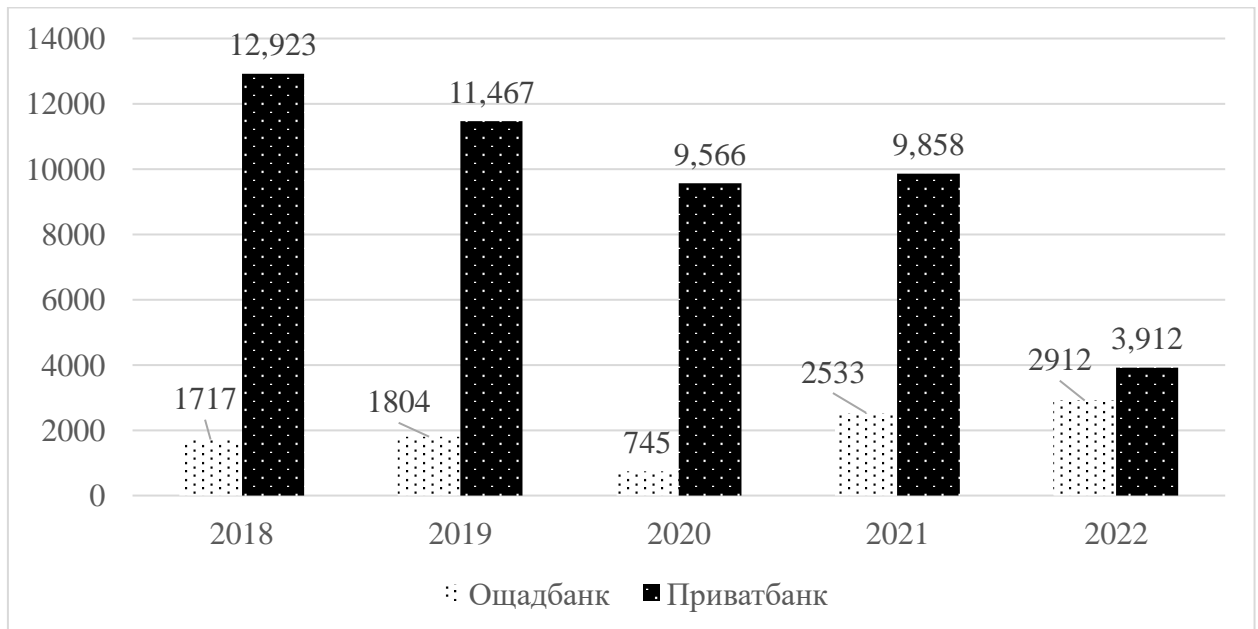


Рис. 2.10 Динаміка надання іпотечних кредитів у розрізі найбільших банків у 2018-2022 рр., млн грн.

Джерело: складено автором на основі [37;42]

Спочатку можна помітити, що Ощадбанк пройшов через траєкторію змін у кредитній поведінці, зі значним стрибком у 2021 році та збереженням тенденції до зростання у 2022 році. Це свідчить про стратегічне посилення кредитної діяльності у відповідь на вимоги ринку. Навпаки, Приватбанк демонструє досить відмінний шлях, що характеризується зниженням обсягів

іпотечного кредитування протягом досліджуваних років, досягнувши свого мінімуму в 2022 році.

## Висновки до розділу 2

Проаналізовано сучасний стан та пріоритети роботи іпотечного ринку в Україні:

- виконано аналіз особливостей та тенденцій розвитку системи іпотечного кредитування в Україні. Останніми роками в Україні спостерігається помітне зменшення частки іпотечних кредитів строком понад 5 років - з 68,03% до 49,91%, а також збільшення частки кредитів строком від 1 до 5 років, що свідчить про потенційну адаптацію ринку до мінливого економічного середовища. За цей же період відбувся стратегічний зсув від іпотеки, деномінованої в доларах США, обсяг якої значно зменшився з 83 245 млн грн у 2018 році до 30 133 млн грн у 2022 році, що свідчить про свідоме прагнення зменшити ризики, пов'язані з коливаннями валютних курсів, і сприяти більшому використанню національної валюти. Загалом же обсяг ринку скоротився за досліджуваний період;

- вивчене застосування інструментів іпотечного кредитування як засобу підвищення конкурентоспроможності банків. Останніми роками, зокрема з 2018 по 2022 рік, у банківському секторі спостерігається постійне зниження процентних ставок за іпотечними кредитами для домогосподарств до 8,5%, що свідчить про привабливість інших напрямків діяльності на противагу іпотечному кредитуванню, а значить така робота пригнічує конкурентоспроможність та ефективність. З іншої сторони, у сфері корпоративного кредитування також відбулися зрушення: помітна диференціація відсоткових ставок за іпотечними та іншими кредитами, які у 2022 році становили 15,8% та 14,1% відповідно, що свідчить про високу привабливість іпотечного корпоративного кредитування. Таким чином,

відповідь на питання впливу іпотеки на конкурентоспроможність банків не є однозначною і залежить від конкретного сегменту;

- проведена оцінка достатності житлового кредитування в розрізі банківських установ України. Аналіз підходу українського банківського сектору до житлового кредитування у 2018-2022 роках свідчить про розбіжності у стратегіях: Ощадбанк збільшив обсяги іпотечного кредитування з 1717 млн грн у 2018 році до 2912 млн грн у 2022 році, що вказує на адаптивну стратегію, спрямовану на задоволення зростаючого попиту на житло. На противагу цьому, Приватбанк продемонстрував низхідну тенденцію, скоротивши обсяги кредитування з 12 923 млн грн у 2018 році до 3 912 млн грн у 2022 році, що свідчить про консервативний підхід, зумовлений економічною нестабільністю та війною.

## РОЗДІЛ 3. НАПРЯМИ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО РИНКУ В УКРАЇНІ

### 3.1. Досвід іпотечного кредитування країн Європейського Союзу

Наявні суттєві розбіжності контексті умов іпотечного кредитування в різних країнах Європейського Союзу та Україні, що проявляється переважно у річних відсоткових ставках та термінах надання кредитів. У Німеччині отримувачі іпотеки можуть розраховувати на отримання кредитів на суму від 50 000 євро з річними відсотковими ставками, що коливаються між 2,5% та 3%. Терміни надання кредитів простягаються від мінімальної тривалості 5 років до максимальної тривалості 20 років. Аналогічно, у Франції банки пропонують позики в діапазоні від 50 000 до 100 000 євро з початковою річною процентною ставкою 2%, а термін надання позик коливається від 7 до 20 років (табл. 3.1).

Таблиця 3.1

#### Умови надання іпотечного кредиту в різних країнах ЄС

| Країна          | Сума   | Річна відсоткова ставка   | Термін надання |
|-----------------|--|---|----------------|
| Німеччина       | від 50 тис. євро   | 2,5-3%  | 5-20 років     |
| Франція         | 50-100 тис. євро   | від 2%  | 7-20 років     |
| Велико-британія | до 4 річних доходів (у фунтах)   | резидентам – 2-5%<br>нерезидентам – 4-6%  | 5-35 років     |
| Польща          | немає фіксованої суми. Залежить від багатьох факторів  | резидентам – 3-3,2%<br>нерезидентам – 3,7-4%  | 20-30 років    |
| Україна         | Немає нижнього обмеження, диктується ринковою доцільністю. Верхня межа – 5-10 млн грн. для фізичних осіб | Середнє 8,5% для фізичних осіб у 2022 році<br>Середнє 15,8 для юридичних осіб у 2022 році | 1-20 років     |

Джерело: складено автором на основі [4, с.58]

Якщо зосередитися на Великій Британії, то сума позики залежить від річного доходу особи і обмежується чотирикратним розміром річного доходу

у фунтах стерлінгів. Однак існує помітна різниця у відсоткових ставках, що пропонуються резидентам і нерезидентам: перші користуються ставками від 2% до 5%, тоді як другі стикаються з дещо підвищеним діапазоном - від 4% до 6%. Великобританія пропонує довгі терміни кредитування, які варіюються від 5 до досить тривалого терміну - 35 років.

На противагу цьому, Польща застосовує більш гнучкий підхід, не встановлюючи фіксованої суми кредиту, натомість покладаючись на безліч факторів для визначення можливої суми. Річні відсоткові ставки відображають незначну диференціацію для резидентів і нерезидентів, перебуваючи в діапазонах від 3 до 3,2% і від 3,7 до 4% відповідно, при терміні кредитування від 20 до 30 років.

Проводячи паралелі з Україною, помітно відмінні умови, де немає чітко окресленої мінімальної межі для суми кредиту; вона визначається ринковою обачністю, а верхній поріг обмежений між 5 і 10 мільйонами гривень для фізичних осіб. Різкою відмінністю є річні відсоткові ставки, які у 2022 році були значно вищими порівняно з країнами ЄС і становили в середньому 8,5% для фізичних осіб та значно вищі 15,8% для юридичних осіб. Строк надання кредитів коливається від мінімального одного року до максимального 20 років.

Ці дані пояснюють неоднорідність іпотечного ринку, на якому Україна демонструє вищі річні відсоткові ставки як для фізичних, так і для юридичних осіб порівняно з країнами ЄС, що потенційно свідчить про більш значний кредитний ризик, який приймають на себе фінансові установи в Україні.

Таким чином, європейський ринок значно більш розвинений. При цьому такий розвиток пов'язаний не тільки зі станом фінансового ринку, а й з різними технічними, правовими інноваціями, які формують прогнозоване тло. Тому слідування досвіду ЄС у контексті розвитку іпотечного кредитування дасть ефект у довгостроковій перспективі. Проте говорячи про найближчі пару років, також можна знайти рішення, які дозволять отримати ефект.

Одним з інноваційних продуктів у ЄС є зелена іпотека. Це відносно нова конструкція у фінансовому лексиконі, по суті є фінансовим інструментом, спрямованим на стимулювання інвестицій в екологічно стійку житлову нерухомість. Засновані на принципі збереження довкілля, ці фінансові інструменти сприяють придбанню житла, яке відповідає певним критеріям енергоефективності, або стимулюють реконструкцію, спрямовану на покращення екологічного сліду існуючих будівель.

Механізм, за допомогою якого функціонує «зелена» іпотека, часто охоплює багатовимірний критерій оцінки, який здебільшого тяжіє до енергоефективності об'єкта нерухомості. У зв'язку з цим, ретельна оцінка показників енергоефективності, таких як сертифікат енергоефективності (EPC) в деяких юрисдикціях, стає обов'язковою умовою для визначення права на отримання «зеленої» іпотеки. Крім того, фінансові установи можуть використовувати аналітичну базу, яка інтегрує оцінки, що стосуються впливу на навколишнє середовище матеріалів, використаних у процесі будівництва, параметрів ефективності використання води та впровадження систем відновлюваної енергетики, таким чином представляючи цілісний огляд екологічних характеристик об'єкту нерухомості.

Важливою особливістю «зеленої» іпотеки є вигідні фінансові умови, які установа потенційно пропонує позичальникам. Організації, що надають такі іпотечні кредити, можуть пропонувати знижені відсоткові ставки або надавати додаткові кредитні ресурси, по суті, використовуючи фінансові стимули для сприяння переходу до більш стійкого середовища проживання. Ці покращені умови ґрунтуються на припущенні, що енергоефективні будинки знижують витрати на комунальні послуги, що потенційно підвищує платоспроможність позичальника.

Більше того, «зелена» іпотека має низку екологічних та фінансових наслідків, які відбиваються на макроекономічному рівні. З одного боку, вони спрямовують інвестиції на вирішення проблем сталого житлового будівництва, тим самим сприяючи скороченню викидів парникових газів, що

є кардинальним компонентом у пом'якшенні наслідків зміни клімату. Водночас, з економічної точки зору, вони потенційно сприяють зростанню кількості «зелених» робочих місць завдяки підвищеному попиту на енергоефективні матеріали та технології.

Крім того, доречно підкреслити роль нормативно-правової бази у формуванні траєкторії розвитку «зеленої» іпотеки. Уряди та міжнародні організації постійно працюють над розробкою політики та керівних принципів, які регулюють операційну динаміку «зеленої» іпотеки, що знайшло своє відображення в плані дій Європейського Союзу з фінансування сталого зростання, в рамках якого вживаються заходи, спрямовані на підвищення прозорості та стандартизації «зелених» фінансових продуктів, тим самим зменшуючи ризики, пов'язані з «зеленим відмиванням».

Тим не менш, ринок «зеленої» іпотеки також пов'язаний з певними проблемами, які в основному стосуються створення єдиної системи бенчмаркінгу, яка б чітко окреслювала критерії, що визначають «зеленість» об'єкта нерухомості. Крім того, ринок стикається з дихотомією сприяння екологічній стійкості та забезпечення фінансової життєздатності цих іпотечних продуктів, що вимагає тонкого розуміння як екологічної динаміки, так і фінансових ринків.

Таким чином «зелена» іпотека - це поєднання фінансової кмітливості та екологічної обачності, що створює парадигму, в якій фінансові установи виступають не лише як кредитори, а й як ключові зацікавлені сторони в глобальних зусиллях зі збереження довкілля. Завдяки ретельному узгодженню вигідних фінансових умов і суворій оцінці екологічних характеристик об'єктів нерухомості, зелена іпотека сприяє створенню ландшафту, наповненого стійкими середовищами існування, тим самим прокладаючи шлях до більш зеленого і сталого майбутнього.

Середній коефіцієнт «зелених» активів кредитних установ ЄС наразі становить лише 7,9% [44]. Загальний обсяг непогашених іпотечних кредитів в ЄС-27 досяг 6,5 трлн євро [43]. 3,35 млрд євро. виділено на реалізацію



підтримки зеленої іпотеки у 12 членах ЄС, проте такий проект був розширений на такі країни як Бразилія, Колумбія, Індонезія, Молдова та Марокко[45]. Тобто якщо до цієї ініціативи приєднається ще й Україна, то вона зможе залучити у банківську систему для фінансування «зеленої» іпотеки додаткові  $3,35/18 = 186$  млн євро або 7626 млрд грн.

Підводячи підсумок, зазначимо, що аналіз досвіду іпотечного кредитування в різних країнах ЄС свідчить про помітно нижчі відсоткові ставки, які коливаються від 2% у Франції до максимальних 6% для нерезидентів у Великій Британії, порівняно зі значно вищими ставками, що спостерігаються в Україні, де середній показник становив 8,5% для фізичних осіб та 15,8% для юридичних осіб у 2022 році. Звертаючи увагу на європейську ініціативу виділення 3,35 мільярда євро на підтримку «зеленої» іпотеки в 12 країнах-членах ЄС, до якої приєдналися такі країни, як Бразилія, Колумбія, Індонезія, Молдова та Марокко, потенційне включення України може мати вирішальне значення, залучивши додаткове фінансування в розмірі 186 мільйонів євро або 7626 мільярдів гривень у банківську систему країни для поширення «зеленої» іпотеки. Тому слід реалізувати таку пропозицію.

### 3.2. Шляхи вдосконалення іпотечного кредитування в Україні

Традиційно високорозвиненим та конкурентним є також ринок іпотеки у США. Тому слід звернути увагу на ті практики, які використовуються у цій країні для інтенсифікації розвитку іпотечного кредитування.

MBS (Mortgage Backed Securities) - це складні фінансові інструменти, які базуються на об'єднанні іпотечних кредитів. Як правило, це кредити, забезпечені житловою нерухомістю, включаючи односімейні та багатоквартирні будинки. Невід'ємним аспектом MBS є процес сек'юритизації, за допомогою якого окремі іпотечні кредити, що характеризуються різними відсотковими ставками та строками погашення, об'єднуються в

гомогенізований пул. Ця група продуктів ефективно зменшує індивідуальний ризик, пов'язаний з окремими кредитами, створюючи таким чином цінний папір з більш передбачуваним профілем грошових потоків.

Потім ці цінні папери траншуються – процес, який стратифікує їх на різні ступені ризику та дохідності, відкалібровані відповідно до схильності інвестора до ризику. Верхні ешелони цих траншів, як правило, отримують вищі кредитні рейтинги, оскільки це означає, що вони мають меншу схильність до ризику дефолту. Водночас, нижчі транші, яким незмінно присвоюються нижчі кредитні рейтинги, пропонують вищу дохідність, що компенсує підвищену схильність до ризику.

Слід зазначити, що структура погашення діє за принципом водоспаду, тобто старші транші мають переважне право на отримання основної суми боргу та відсотків перед молодшими траншами. Така ієрархія гарантує, що верхні транші значною мірою ізольовані від ризику дострокового погашення та кредитного ризику, які є ключовими елементами в структурі MBS.

Ризик дострокового погашення породжує значну складність у сфері MBS. Позичальники зберігають прерогативу дострокового погашення іпотечних кредитів, і це явище стає особливо помітним, коли відсоткові ставки знижуються. Це потенційно може скоротити термін обігу іпотечних облігацій, таким чином проявляючись як ризик дострокового погашення. Таким чином, інвестори, що володіють цим типом цінного паперу, стикаються з невизначеністю щодо строків надходження грошових потоків, що може суттєво вплинути на їхні очікування щодо дохідності.

Крім того, ці цінні папери випускаються різними суб'єктами, в тому числі державними установами, такими як Freddie Mac та Fannie Mae, а також урядовими організаціями, такими як Ginnie Mae. Різниця тут дуже важлива, оскільки пропозиції Ginnie Mae забезпечені повною гарантією уряду США, що нібито зводить нанівець кредитний ризик. І навпаки, цінні папери, випущені Freddie Mac та Fannie Mae, не мають прямої гарантії уряду США, хоча вони

підтримують відчуття неявної державної підтримки, що сприяє нижчій дохідності порівняно з приватними емітентами.

Крім того, MBS мають додаткові наслідки для ширшого економічного середовища. З одного боку, вони сприяють підвищенню ліквідності на іпотечному ринку, полегшуючи рециркуляцію капіталу, завдяки чому фінансові установи отримують більше можливостей для видачі нових іпотечних кредитів. З іншого боку, ринок іпотечних облігацій може бути каналом системних ризиків, особливо якщо він спирається на неоптимальні стандарти андеррайтингу - сценарій, який проілюструвала фінансова криза 2008 року.

Нарешті, для інвесторів, які маневрують у цій сфері, ретельний аналіз, що охоплює траєкторії процентних ставок, економічні показники, які впливають на ринок житла, та регуляторні перестороги, стає першочерговим у формуванні інвестиційних стратегій, які відповідають цілям співвідношення ризиків та прибутковості. Це сфера, де поєднання економічних прогнозів, регуляторних положень та індивідуальної поведінки позичальників формує динамізм і пов'язані з ним параметри співвідношення ризику та дохідності.

У випадку слідування стратегії створення українськими банками таких же цінних паперів для їх подальшого продажу можна очікувати на збільшення обсягу іпотечного кредитування.

Дані по США ілюструють значний обсяг випуску іпотечних кредитів, що становить 12010 мільярдів доларів США. Відповідно, цінні папери, засновані на цих іпотечних кредитах, також мають значний обсяг - 748,2 млрд. доларів США. Отже, можна вивести коефіцієнт сек'юритизації на рівні 6,23%, що вказує на те, що відносно невелика частка від загального обсягу виданих іпотечних кредитів була трансформована в MBS. Цей показник сек'юритизації прояснює поточний обсяг і проникнення ринку MBS в США, забезпечуючи інструмент для порівняння з іншими ринками.

Звертаючись до українського контексту, поточний обсяг виданих іпотечних кредитів визначається на рівні 116,9 млрд. грн. Ці дані

передбачають потенційний приріст випуску іпотечних кредитів на 7,28 млрд. грн. у випадку, якщо цінні папери, забезпечені іпотекою, стануть поширеним фінансовим інструментом як для масових, так і для інституційних інвесторів в Україні (табл. 3.2).

Таблиця 3.2

Оцінка приросту банківської іпотеки у випадку створення для масового та інституційного інвестора цінних паперів з основою у вигляді іпотеки

| Показник   | Значення |
|--|----------|
| Обсяг виданої іпотеки в США, млрд дол. США   | 12010    |
| Обсяг цінних паперів, в основі яких знаходяться іпотечні продукти, млрд дол. США   | 748,2    |
| Частка сек'юретизованих іпотечних кредитів у США, %  | 6,23     |
| Обсяг виданої іпотеки в Україні, млрд грн.   | 116,9    |
| Приріст виданої іпотеки у випадку створення для масового та інституційного інвестора цінних паперів з основою у вигляді іпотеки, млрд грн. | 7,28     |

Джерело: складено автором на основі [47; 46]

Аналіз цього приросту вимагає оцінки, яка ґрунтується на припущенні, що запровадження таких фінансових інструментів сприятиме створенню сприятливого середовища для зростання іпотечної галузі в Україні. Потенційне зростання українського іпотечного ринку, окреслене збільшенням на 7,28 млрд. грн., по суті, є позитивним стимулом для розвитку ринку завдяки запровадженню інноваційних цінних паперів.

З наукової точки зору, доречно зауважити, що цей прогноз ґрунтується на позитивному впливі МВБ на ліквідність та стабільність фінансового ринку, як свідчить досвід США. Підвищення ліквідності може, в свою чергу, створити сприятливіші умови для кредитування, що стимулюватиме зниження процентних ставок за іпотечними кредитами і, як наслідок, зростання обсягів видачі іпотечних кредитів.

Крім того, цей сценарій припускає синтез нового інвестиційного напрямку, який потенційно може привабити як індивідуальних, так і інституційних інвесторів завдяки диверсифікованому профілю ризиків та

здатності пропонувати стабільний потік доходу. Однак важливо підкреслити, що реалізація цього зростання залежить від низки факторів, включаючи регуляторний ландшафт, макроекономічне середовище, припинення війни та здатність фінансових установ в Україні управляти тонкощами MBS, уникаючи небезпек, які історично проявлялися в інших країнах.

Насамкінець, наведені дані демонструють сценарій, за якого Україна може використати досвід і механізми, що існують на зрілому ринку іпотечних облігацій США, для сприяння зростанню вітчизняної іпотечної індустрії. Очікуване зростання обсягів видачі іпотечних кредитів на 7,28 млрд. грн. підкреслює значний потенціал ширшого запровадження іпотечних сертифікатів для поживлення українського іпотечного ринку, підвищення його ліквідності та відкриття можливостей для диверсифікованих інвестиційних портфелів.

### Висновки до розділу 3

Підводячи підсумок, зазначимо, що у процесі обґрунтування напрямів розвитку іпотечного ринку в Україні сформульовані наступні висновки та пропозиції:

- запропоноване використання досвіду іпотечного кредитування країн Європейського Союзу та приєднання до актуальних ініціатив у цій сфері для отримання додаткового фінансування. Розглядаючи ландшафт іпотечного кредитування в країнах ЄС, можна помітити значну різницю між умовами іпотечного кредитування в Україні та умовами, що переважають у різних країнах ЄС, причому останні демонструють відсоткові ставки на рівні 2% у Франції та строки до 35 років у Великій Британії, що різко контрастує з більш високими ставками в Україні, які в середньому становитимуть 8,5% для фізичних осіб у 2022 році. Враховуючи європейську ініціативу «зеленої» іпотеки, яка забезпечила значну суму в 3,35 мільярда євро для сприяння

сталому житловому будівництву в 12 країнах ЄС і поширила свою сферу дії на інші країни, інтеграція України в цю систему може призвести до вливання приблизно 186 мільйонів євро або 7626 мільярдів гривень в український банківський сектор. Ця перспективна синергія не лише подолає існуючий розрив, але й відкриє Україні шлях до ери сталого та екологічно відповідального житлового будівництва, одночасно сприяючи суттєвому зниженню річних відсоткових ставок, що відобразить більш сприятливий іпотечний ландшафт, який спостерігається в країнах ЄС. Тому слід реалізувати таку пропозицію на практиці;

- вказані шляхи вдосконалення іпотечного кредитування в Україні. Спираючись на досвід США, де 6,23% іпотечних кредитів було сек'юритизовано, запровадження іпотечних цінних паперів в Україні може потенційно покращити ситуацію на ринку іпотечного кредитування шляхом вливання ліквідності та пропонування нового інвестиційного шляху, сприяючи таким чином зростанню іпотечного ринку. Використовуючи цей фінансовий інструмент Україна очікує на збільшення обсягу видачі іпотечних кредитів на 7,28 млрд. грн., що знаменує собою суттєве зростання на ринку, який наразі оцінюється в 116,9 млрд. грн.

## ВИСНОВКИ

У процесі вивчення домінант та пріоритетів роботи іпотечного ринку в Україні сформульовані наступні висновки та пропозиції:

1. Визначено сутність, основні принципи та види іпотечного кредитування. Іпотечне кредитування функціонує як забезпечений, довгостроковий інструмент фінансування, призначений для придбання нерухомості. Ключовими принципами є зниження ризиків для банків, доступність для позичальників, а також фіскальні та соціальні цілі для урядів. Наявні різні види іпотеки, включаючи іпотека з фіксованою та плаваючою ставкою, які пристосовані до різних фінансових сценаріїв та профілів ризику.

2. Охарактеризовано іпотечний ринок та механізм його функціонування. Іпотечний ринок – це складна система, до якої входять різні учасники, такі як комерційні банки, страхові компанії, арбітражно-регулюючі учасники, Державна іпотечна установа, оцінювачі, нотаріуси, реєстр операцій з нерухомим майном, небанківські установи-кредитори, професійні учасники фондового ринку, малі інвестори, інституційні інвестори, біржі, Центральний депозитарій, власники нерухомості та будівельники, рейтингові та інформаційні агентства, заклади освіти, що готують спеціалістів для сфери, які спільно сприяють видачі кредитів, управлінню ризиками та забезпеченню ліквідності ринку. Ця мережа учасників діє в рамках структурованого механізму, що забезпечує ефективне та стабільне функціонування іпотечного ринку.

3. Визначні економічні засади формування іпотечного кредитування. Економічні принципи, що лежать в основі іпотечного кредитування, формуються подвійною структурою, що включає фінансове посередництво банків і державну політику, яка одночасно збільшує ресурси і регулює ринкову практику. Банки займаються управлінням активами і пасивами та використовують сучасні статистичні моделі для кількісної оцінки кредитного ризику, який потім включається в ціну іпотечних кредитів. Урядові механізми

– від коригування грошово-кредитної політики до випуску іпотечних цінних паперів – слугують зміцненню фінансової стабільності, водночас узгоджуючи іпотечне кредитування з ширшими макроекономічними та соціальними цілями.

4. Проведено аналіз особливостей та тенденцій розвитку системи іпотечного кредитування в Україні. У період з 2018 по 2022 рік сегмент іпотечних кредитів зі строком погашення понад 5 років скоротився з 68,03% до 49,91%, тоді як сегмент від 1 до 5 років збільшився з 34,11% до 41,81%, що свідчить про тенденцію до укладання середньострокових кредитних договорів. Водночас відбулося суттєве скорочення іпотечних кредитів у доларах США – з 83 245 млн грн до 30 133 млн грн, що відображає стратегічний крок, спрямований на зменшення валютних ризиків та сприяння економічній стабільності, тоді як іпотечні кредити в гривні залишилися більш стабільними, хоча і з незначним скороченням - з 83 347 млн грн до 72 607 млн грн. Загалом спостерігається певна деградація ринку.

5. Вивчено потенціал застосування інструментів іпотечного кредитування як засобу підвищення конкурентоспроможності банків. Протягом 2018-2022 років банки стратегічно маніпулювали процентними ставками за іпотечними кредитами, щоб залишатися конкурентоспроможними; наприклад, знизивши ставки за іпотечними кредитами для домогосподарств до 8,5% у 2022 році. У корпоративному секторі ситуація відрізняється і цей напрямок здатен посилити маржинальність та конкурентоспроможність банків, адже дохідність іпотеки у цій групі становила 15,8% у 2022 році.

6. Виконана оцінка достатності житлового кредитування в розрізі банківських установ України. Динаміка кредитування у 2018-2022 роках демонструє, що Ощадбанк і Приватбанк рухалися різними траєкторіями, причому перший поступово нарощував свій кредитний портфель до 2912 млн грн у 2022 році, що свідчить про посилення його участі у стимулюванні житлового сектору. І навпаки, Приватбанк намітив тенденцію до скорочення



обсягів кредитування до 3912 млн грн у 2022 році, що потенційно є втіленням стратегії зменшення ризиків на тлі турбулентної економічної ситуації. Загалом наявний суттєвий попит на житло через його фізичне знищення росіянами, а тому слід працювати в напрямку активізації іпотечних програм.

7. Запропоноване використання досвіду іпотечного кредитування країн Європейського Союзу. У світлі європейської ініціативи, яка виділила фонд у розмірі 3,35 мільярда євро на підтримку «зеленої» іпотеки, до якої приєдналися кілька країн, що не входять до ЄС, Україна стоїть на порозі трансформаційного шляху з потенційним залученням 186 мільйонів євро або 7626 мільярдів гривень у банківську систему для фінансування «зеленої» іпотеки. Приєднання України до цієї еколого-фінансової ініціативи не лише узгоджує її з глобальними зусиллями щодо екологічної сталості, але й потенційно гармонізує іпотечний ландшафт.

8. Сформульовані шляхи вдосконалення іпотечного кредитування в Україні. Використовуючи інфраструктуру іпотечних цінних паперів, частка яких в іпотечному ландшафті США становить 6,23%, Україна може зміцнити свою систему іпотечного кредитування, сприяючи створенню багатшого та гнучкішого ринку, що потенційно може стимулювати підвищення на 7,28 млрд. грн. іпотечного кредитування банками.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Вовчак О. Д., Андрейків Т. Я. Розвиток іпотечного кредитування в умовах війни. *Сучасні напрями розвитку економіки, підприємництва, технологій та їх правового забезпечення*. 2023. №1. С.142-144.
2. Волкова Н. І., Хамула К. В. Ризики іпотечного кредитування та шляхи їх мінімізації в умовах фінансової нестабільності. *Інфраструктура ринку*. 2022. №69. С.184-189.
3. Гребінська С. І., Шмерко О. П. Огляд сучасного стану ринку іпотечного кредитування в Україні. *Східна Європа: економіка, бізнес та управління*. 2018. С.301-304.
4. Губа М. О., Губа О. І., Сучасний стан іпотечного кредитування в Україні. *Modern Economics*. 2018. №8. С.55-62.
5. Демчук Н. І., Крилова О. В., Остапчук Ю. Ю. Сучасний стан і тенденції розвитку споживчого та іпотечного кредитування в Україні. *Ефективна економіка*. 2019. №10. URL: <http://dspace.dsau.dp.ua/jspui/handle/123456789/3004> (дата перегляду: 07.09.2023).
6. Депозити, залучені депозитними корпораціями (крім Національного банку України). URL: <https://bank.gov.ua/files/3.2-Deposits.xlsx> (дата перегляду: 07.09.2023).
7. Дубина М. В., Разгуліна Н. О. Теоретичні аспекти функціонування системи банківського іпотечного кредитування фізичних осіб в Україні. *Проблеми і перспективи економіки та управління*. 2018. №4 (16). С.176-187.
8. Дубина М. В., Разгуліна Н. О., Маруга О. М. Особливості розвитку системи банківського іпотечного кредитування фізичних осіб в Україні. *Фінансові дослідження*. 2018. №2.
9. Житло в кредит. URL: <https://privatbank.ua/kredity/zhilje-v-kredit> (дата перегляду: 07.09.2023).

10. Загальна площа житлових будівель, прийнятих в експлуатацію за видами. URL: [https://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2022/bud/kzp/arh\\_kzp2022\\_u.htm](https://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2022/bud/kzp/arh_kzp2022_u.htm) (дата перегляду: 07.09.2023).
11. Запущено компенсаційний онлайн-калькулятор для власників знищеного під час війни житла. URL: <https://interfax.com.ua/news/economic/927555.html> (дата перегляду: 07.09.2023).
12. Згруповані балансові залишки (у розрізі банків). URL: [https://bank.gov.ua/files/stat/aggregation\\_2023-08-01.xlsx](https://bank.gov.ua/files/stat/aggregation_2023-08-01.xlsx) (дата перегляду: 07.09.2023).
13. Івлюшкіна К. Сучасний стан та необхідність іпотечного кредитування (на прикладі АТ КБ «Приватбанк»). *Редакційна колегія*. 2022. С.174-175.
14. Іпотечне кредитування поступово відновлюється завдяки державним програмам – результати опитування. URL: <https://bank.gov.ua/ua/news/all/ipotechne-kredituvannya-postupovo-vidnovlyuyetsya-zavdyaki-derjavnim-programam--rezultati-opituvannya>. (дата перегляду: 06.06.2023).
15. Іпотечні кредити. URL: <https://kredobank.com.ua/private/credits/ipotechni-kredyty> (дата перегляду: 07.09.2023).
16. Кожевніков О. Зарубіжний досвід іпотечного житлового кредитування. *Молодий вчений*. 2019. №12 (76). С.439-443.
17. Колеснік Я. В., Криворучко А. О. Перспективи розвитку фінансового менеджменту у сфері споживчого та іпотечного кредитування. *Економіка та держава*. 2018. №11. С.77-80.
18. Кредит під іпотеку. URL: <https://www.oschadbank.ua/credit/kredit-pid-ipoteku> (дата перегляду: 07.09.2023).

19. Кредити, надані депозитними корпораціями (крім Національного банку України). URL: <https://bank.gov.ua/files/3.3-Loans.xlsx> (дата перегляду: 07.09.2023).
20. Кушнір С., Кікош В. Аналіз іпотечного кредитування в Україні. *Економіка та суспільство*. 2021. №24. С.1-7.
21. Лобачева І. Ф. Аналіз іпотечного кредитування сільського господарства в Україні. *Електронне наукове фахове видання*. 2018. С.390-393.
22. Машошина Т. В., Литвінець О. А., Яковенко С. Л. Теоретичні аспекти іпотечного кредитування. *The VI International Scientific and Practical Conference «Scientific discussions and solution development»*. 2022. С.353.
23. Мельник Л. В. Еволюція системи іпотечного кредитування. *Причорноморські економічні студії*. 2018. №32. С.153-157.
24. Національний банк відновлює щомісячну публікацію результатів опитування банків про обсяги наданих населенню іпотечних кредитів. URL: <https://bank.gov.ua/ua/news/all/natsionalniy-bank-vidnovlyuye-schomisyachnu-publikatsiyu-rezultativ-opituvannya-bankiv-pro-obsyagi-nadanih-naselennyu-ipotechnih-kreditiv> (дата перегляду: 07.09.2023).
25. Оборотно-сальдовий баланс банків (у розрізі банків). URL: [https://bank.gov.ua/files/stat/OSB\\_bank\\_2023-08-01.xlsx](https://bank.gov.ua/files/stat/OSB_bank_2023-08-01.xlsx) (дата перегляду: 07.09.2023).
26. Обсяг виданих іпотечних кредитів за перші 10 місяців 2021 року перевищив 7 млрд грн – результати опитування. URL: <https://bank.gov.ua/ua/news/all/obsyag-vidanih-ipotechnih-kreditiv-za-pershi-10-misyatsiv-2021-roku-perevischiv-7-mlrd-grn--rezultati-opituvannya> (дата перегляду: 07.09.2023).
27. Обсяги активних операцій та частка непрацюючих активів в цілому по системі. URL: [https://bank.gov.ua/files/stat/NPL\\_AO\\_2023-08-01.xlsx](https://bank.gov.ua/files/stat/NPL_AO_2023-08-01.xlsx) (дата перегляду: 07.09.2023).
28. Обсяги виданих іпотечних кредитів у розрізі регіонів у червні–грудні 2022 року. URL: [https://bank.gov.ua/admin\\_uploads/article/14-02-](https://bank.gov.ua/admin_uploads/article/14-02-)

23\_Обсяги%20виданих%20іпотечних%20кредитів%20у%20розрізі%20регіоні в%20у%20червні%20–%20грудні%202022%20року.jpg?v=4 (дата перегляду: 07.09.2023).

29. Обсяги іпотечного кредитування у 2022 році. URL: [https://bank.gov.ua/admin\\_uploads/article/14-02-](https://bank.gov.ua/admin_uploads/article/14-02-)

23\_Обсяги%20виданих%20іпотечних%20кредитів%20по%20місяцях%202022 %20року.jpg?v=4 (дата перегляду: 07.09.2023).

30. Основні показники діяльності банків України. URL: [https://bank.gov.ua/files/stat/Indicators\\_Banks\\_2023-08-01.xlsx](https://bank.gov.ua/files/stat/Indicators_Banks_2023-08-01.xlsx) (дата перегляду: 07.09.2023).

31. Панченко О. І., Белорус А. В., Мартиненко Д. О., Григоренко Г. А. Ризики іпотечного кредитування та їх страхування. *Фінансові дослідження*. 2019. №1. С.6.

32. Побоча К. П., Моль Я. А. Тенденції розвитку іпотечного кредитування в Україні. *Збірник наукових праць Університету державної фіскальної служби України*. 2019. №2. С.202-210.

33. Поліщук Н. В. Управління ризиками іпотечного кредитування у сільському господарстві. *Актуальні проблеми розвитку фінансів в умовах цифровізації економіки України*. 2023. С.126-129.

34. Процентні ставки за кредитами та депозитами. Цінні папери резидентів. Індекс ПФТС. URL: [https://bank.gov.ua/files/4-Financial\\_markets.xlsx](https://bank.gov.ua/files/4-Financial_markets.xlsx) (дата перегляду: 07.09.2023).

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

36. Результати анкетування банків про кредити, надані фізичним особам на купівлю, будівництво та реконструкцію нерухомості під заставу нерухомості, 2022-2023 роки. URL: [https://bank.gov.ua/ua/file/download?file=Monthly\\_survey\\_on\\_mortgage\\_2022%20V.xlsx](https://bank.gov.ua/ua/file/download?file=Monthly_survey_on_mortgage_2022%20V.xlsx) (дата перегляду: 07.09.2023).

37. Річна консолідована ФЗ та Консолідований звіт про управління.  
URL: [https://www.oschadbank.ua/uploads/2/10872-oschadbank\\_2022\\_fs\\_conso\\_ukr.zip](https://www.oschadbank.ua/uploads/2/10872-oschadbank_2022_fs_conso_ukr.zip) (дата перегляду: 07.09.2023).
38. Розподіл кредитів, наданих суб'єктам господарювання в національній та іноземній валютах за видами економічної діяльності, що класифікуються за розділами, з них непрацюючих у визначенні, наведеному в Положенні № 351 (у розрізі банків) . URL: <https://bank.gov.ua/ua/statistic/supervision-statist> (дата перегляду: 07.09.2023).
39. Руда, О. Л. Становлення іпотечного кредитування в Україні. *Ефективна економіка*. 2018. №5. С.1-7.
40. У 2021 році банки видали майже 9 млрд грн нової іпотеки, що у 2,4 рази більше, ніж за попередній рік – результати опитування. URL: <https://bank.gov.ua/ua/news/all/u-2021-rotsi-banki-vidali-mayje-9-mlrd-grn-novoyi-ipoteki-scho-u-24-raza-bilshe-nij-za-poperedniy-rik--rezultati-opituvannya> (дата перегляду: 07.09.2023).
41. Умови кредитування по програмі «Житло в кредит (первинний ринок)». URL: [https://www.ukrgasbank.com/private/credits/ipoteka\\_credits/prime](https://www.ukrgasbank.com/private/credits/ipoteka_credits/prime) (дата перегляду: 07.09.2023).
42. Фінансова звітність. URL: <https://privatbank.ua/about/finansovaja-otchetnost> (дата перегляду: 07.09.2023).
43. EMF hypostat 2022: an in-depth look at european housing & mortgage markets in 2021. URL: <https://hypo.org/ecbc/press-release/emf-hypostat-2022-an-in-depth-look-at-european-housing-mortgage-markets-in-2021/> (дата перегляду: 07.09.2023).
44. Green loans and mortgages: how the EU Taxonomy is affecting banks and customers. URL: <https://dydon.ai/green-loans-and-mortgages-how-the-eu-taxonomy-is-affecting-banks-and-customers/> (дата перегляду: 07.09.2023).
45. Green mortgages to boost the demand for energy-efficient homes. URL: <https://cordis.europa.eu/article/id/422274-smarter-makes-a-case-for-greener-buildings> (дата перегляду: 07.09.2023).

46. Mortgage Statistics: 2023. URL:  
<https://www.lendingtree.com/home/mortgage/u-s-mortgage-market-statistics/> (дата  
перегляду: 07.09.2023).

47. US Mortgage Backed Securities Statistics. URL:  
<https://www.sifma.org/resources/research/us-mortgage-backed-securities-statistics/>  
(дата перегляду: 07.09.2023).