

DOI: [https://doi.org/10.30970/fp.1\(49\).2023.071213](https://doi.org/10.30970/fp.1(49).2023.071213)

УДК 336.7:330.3

## СТАН ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ В УМОВАХ СУЧАСНИХ РИЗИКІВ І ЗАГРОЗ

**ВОВЧАК Ольга Дмитрівна,**

*доктор економічних наук, професор,  
професор кафедри фінансових технологій та консалтингу,  
Львівський національний університет імені Івана Франка  
ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-8858-5386>*

**АНДРЕЙКІВ Тетяна Ярославівна,**

*кандидат економічних наук, доцент,  
доцент кафедри фінансів, економічної безпеки,  
банківської справи та страхового бізнесу,  
Львівський торговельно-економічний університет  
ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0001-5353-248X>*

**ПАВЛИШИН Вікторія Ігорівна,**

*здобувачка освітнього рівня «магістр»,  
Львівський національний університет імені Івана Франка  
ORCID ID: <https://orcid.org/0009-0001-4072-5159>*

**Анотація.** Розглянуто сучасний стан та перспективи розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні в умовах воєнного стану. Визначено основні тенденції іпотечного кредитування в Україні протягом 2020-2022 рр. Проаналізовано активність на первинному та вторинному ринках щодо іпотечного кредитування та виявлено тенденцію до скорочення обсягів іпотечних договорів на первинному ринку нерухомості в Україні.

**Ключові слова:** іпотека, іпотечне кредитування, ринок нерухомості, іпотечні кредити, договір іпотеки, первинний ринок нерухомості.

З початком широкомасштабного вторгнення в Україні було пошкоджено та зруйновано тисячі будинків і квартир, що викликало очевидну потребу населення у житлі. Враховуючи

**Аннотация.** Рассмотрено современное состояние и перспективы развития рынка ипотечного кредитования в Украине в условиях воєнного положения. Определены основные тенденции ипотечного кредитования в Украине в течение 2020-2022 гг. Проанализирована активность на первичном и вторичном рынках по ипотечному кредитованию и выявлена тенденция к сокращению объемов ипотечных договоров на первичном рынке недвижимости в Украине.

**Ключевые слова:** ипотека, ипотечное кредитование, рынок недвижимости, ипотечные кредиты, договор ипотеки, первичный рынок недвижимости.

той факт, що іпотечний ринок виступає своєрідним «лакмусовим папірцем», який достатньо швидко й чітко реагує на зміни в національній економіці та щільно пов'язаний з багатьма

іншими важливими галузями економіки – поточний стан ринку іпотечного кредитування потребує негайних змін. Окрім цього, ефективний розвиток ринку іпотеки сприяє залученню додаткових інвестицій, чим створює передумови для розвитку сектору будівництва, як наслідок - слугує покращенню фінансового становища держави, що закріплює вагомий роль іпотечного кредитування у підтримці економічної стабільності.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Проблеми функціонування іпотечного ринку в Україні знайшли відображення у наукових працях вітчизняних учених: Базилевича В.Д. [1], Юркевич О. М [2], Баланської, О. І. [3], Панченко О. І. [4], Меліхової Т. Л. [5], Доценко І. О. [6], Кушнір С. О. [7] та ін. В їх працях розкриті аспекти іпотечного кредитування зазвичай в умовах довоєнного часу. Водночас ринок іпотечного кредитування із початком широкомасштабної війни зазнав чималих негативних змін, що потребує подальшого додаткового дослідження як сучасного стану його розвитку на тлі військових ризиків і загроз, так і пошуку напрямів активізації банківського іпотечного кредитування в Україні.

**Метою статті** є дослідження сучасного стану та перспектив розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні в умовах воєнного стану та існуючих загроз.

**Виклад основних результатів.** Іпотечне кредитування є потужним інструментом активізації економічної діяльності, що в умовах воєнного стану набуває особливої ваги. Іпотечне житлове кредитування відіграє важливу роль у соціально-економічному розвитку будь-якої держави, оскільки,

по-перше, є ефективним інструментом об'єднання фінансового ринку з ринком нерухомості, що сприяє капіталізації ресурсів, а по-друге, сприяє розвитку ринку нерухомості, вирішенню житлової проблеми, підтримці соціальної стабільності [1].

В Україні іпотечне кредитування регулюється: Законом України «Про іпотеку» [8], Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» [9], Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння іпотечному кредитуванню» [10], Постановою Кабінету Міністрів України «Про надання фінансової державної підтримки» [11] та іншими нормативно-правовими актами. Слід зазначити, що іпотечне кредитування неможливе без правового регулювання об'єктів заставного майна, а саме: правових гарантії приватної власності на нерухоме майно; правова єдність земельної ділянки та розміщених на ній, споруд і багаторічних насаджень; правового регулювання організації та діяльності іпотечних установ; правової безпеки іпотеки.

В Україні ринок іпотечного кредитування має значний потенціал, однак не користується значним попитом серед громадян порівняно з розвиненими країнами, де співвідношення іпотеки до ВВП балансує на межі 40-60% (в той час як в Україні цей показник становить близько 1%).

Нині кредитна активність банків відновлюється після перерви впродовж 2022 р., утім саме іпотечні кредити, як і раніше, видаватимуть лише деякі банки, тобто масових пропозицій кредитів на придбання житла у 2023 році не спостерігається.

За даними НБУ в 2022 р. банки видали 2009 іпотечних кредитів на загальну суму 1,96 млрд грн. Порівняно з 2021 р. нові іпотечні кредити скоротилися в 5,3 рази за кількістю договорів і в 4,3 рази в грошовому вимірі [12].

Опираючись на оприлюднені дані Опендатаботу за 2021-2022 рр. порівнюємо дані про кількість укладених угод на ринку нерухомості за рік до війни і за 2022 р., коли відбувалися воєнні дії в Україні (табл. 1, рис. 1).

Таблиця 1

Кількість укладених угод на ринку нерухомості в Україні впродовж 2021-2022 рр., шт.

Показник	2021 р.	2022 р.	Загальна сума, шт.	Абсолютне відхилення, шт.	Відхилення, %
Кількість договорів купівлі-продажу квартир та будинків	325174	100710	425884	-224 464	-69,03
Кількість договорів іпотеки	22294	5410	27 704	-16 884	-75,73
Частка договорів іпотеки в загальному обсязі договорів купівлі-продажу квартир та будинків, %	6,86	5,37	-	-	-

Джерело: складено на основі даних [13]

Дані табл. 1 свідчать, що за 2022 р. кількість договорів купівлі-продажу квартир та будинків становила 100 710, тоді як за 2021 р. ця кількість дорівнювала 325 174 шт., що, фактично, втричі менше. Також кількість договорів іпотеки у 2022 р. становила 5

410 шт. (при цьому з них лише близько 800 договорів укладено за програмою Є-оселя), в той час як у 2021р. кількість іпотечних договорів була вищою більш як в чотири рази (22 294 шт.).



Рис. 1. Частка договорів іпотеки у загальній кількості укладених договорів купівлі – продажу квартир та будинків в Україні впродовж 2021-2022 рр.

Джерело: складено на основі даних [13]

На основі даних рис. 1 можемо зробити висновок, що частка іпотеки серед усіх угод купівлі-продажу у 2022 р. становила 5,37%, тоді як у 2021 р. була вищою – 6,86%. Такі показники загалом свідчать про те, що більшість потенційних покупців/інвесторів зайняли вичікувальну позицію, що з огляду на невизначеність у майбутньому, в тому числі, фізичні й економічні ризики, легко пояснити.

Згідно з щомісячним опитуванням, що проводиться Національним банком України серед вітчизняних банків, про

обсяги наданих населенню іпотечних кредитів (рис. 2, табл. 2) можемо спостерігати, що упродовж 2022 р. найбільші обсяги іпотечного кредитування спостерігалися у грудні, а найменші – з березня по травень. Така ситуація пов'язана з тим, що початок широкомасштабної війни змусив більшість комерційних банків частково або повністю згорнути іпотечні програми, крім того, фактично була зупинена державна іпотечна програма з видачі іпотечних кредитів під 7% річних.

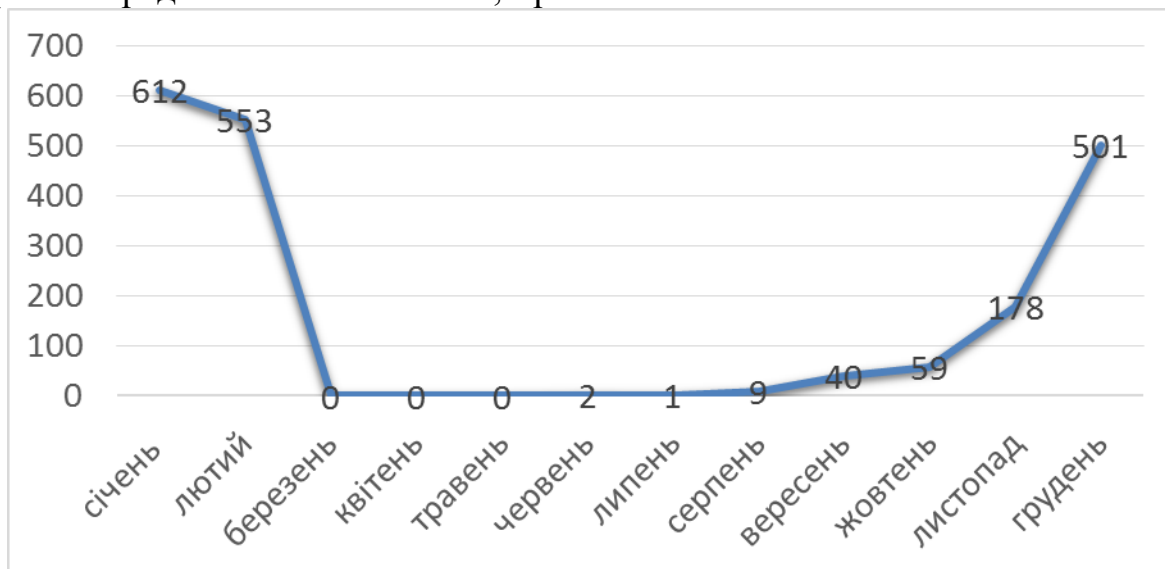


Рис. 2. Обсяги іпотечного кредитування в Україні у 2022 р., млн грн  
Джерело: складено на основі даних [12]

Дані рис. 2 вказують, що з березня по травень 2022 р. ринок іпотечного кредитування практично зупинився, після чого з червня місяця поступово почала відновлюватися видача кредитів на нерухомість та зростання попиту населення на іпотеку.

Також згідно з даними табл. 2 можна зробити висновки про помітне скорочення іпотечних договорів саме на первинному ринку, що пов'язане із значними ризиками, подорожчанням будівельних матеріалів, ускладненням логістики тощо.

Все це робить первинний ринок менш привабливим для потенційних інвесторів, особливо зважаючи на те, що більшість об'єктів нерухомості забудовники здають без ремонту. А у нинішніх реаліях це є стримуючим чинником зростання попиту на первинному ринку, враховуючи підвищену потребу чималої кількості переселенців або тих, хто втратив оселю, у готовому до заселення житлі.

У свою чергу, спираючись на опитування Національним банком України серед великих банків про умови

банківського кредитування станом на початок I квартал 2023 р., банки планують надалі посилити кредитні стандарти в усіх сегментах, крім іпо-

течного – там очікується послаблення. Загалом, рівень схвалення заявок на всі види кредитів, крім іпотечних, зменшився [14].

Таблиця 2

Обсяги іпотечного кредитування у розрізі первинного та вторинного ринків в Україні у 2022 р., млн грн

Місяць	Первинний ринок	Вторинний ринок	Всього
січень	548	64	612
лютий	509	44	553
березень	0	0	0
квітень	0	0	0
травень	0	0	0
червень	0	2	2
липень	1	0	1
серпень	9	0	9
вересень	40	0	40
жовтень	59	0	59
листопад	175	3	178
грудень	501	0	501

*Джерело:* складено на основі даних [12]

Втім такі фактори, як погіршення очікувань економічної активності та платоспроможності населення, вища вартість ресурсів та балансові обмеження, гірші курсові очікування, негативні очікування перспектив ринку нерухомості значно впливають на стандарти іпотеки. Утім, як зазначається в опитуванні регулятором окремих великих банків, вигідніші відсоткові ставки все ж посприяли відновленню попиту населення на іпотечні кредити.

Тож у перспективі можна орієнтуватися на подальше зростання банківських кредитів під заставу нерухомості, оскільки покращення умов та зниження вимог до позичальників з боку банків може активізувати розвиток іпотечного кредитування та сприяти відновленню і пожвавленню ринку нерухомості після тривалої перерви. Також впроваджені та вже нині діючі державні програми ще

більше уможливають масове та більш доступне іпотечне кредитування.

**Висновки.** Підсумовуючи результати дослідження, можемо зробити висновок про те, що ринок іпотечного кредитування із початком широкомасштабної війни зазнав чималих негативних змін. Утім, на тлі несприятливих показників у сфері кредитування під заставу нерухомості, спостерігалось незначне пожвавлення ринку, що дає підстави сподіватися на позитивні зміни і перспективи стрімкого його розвитку у майбутньому. В умовах численних ризиків, що потягла за собою війна, після тривалої перерви, банки все ж зуміли відновити поступове укладання договорів іпотеки і за воєнний період ця кількість зросла, водночас поки що обсяги виданих іпотечних кредитів не наблизилися до показників довоєнного періоду. Тож пок-



ращення умов та зниження вимог до позичальників з боку банків може активізувати розвиток іпотечного

кредитування та сприяти відновленню і поживленню ринку нерухомості після тривалої перерви.

### *Список використаної літератури*

1. Базилевич В. Д. Іпотечний ринок. URL: <https://www.gbv.de/dms/zbw/605291934.pdf> (дата звернення: 10.05.2023)
2. Юркевич О. М. Сучасний стан ринку іпотечного житлового кредитування в Україні. URL : <https://chmnu.edu.ua/wp-content/uploads/Ekonomika-i-suspilstvo-4.pdf#page=330> (дата звернення: 10.05.2023)
3. Баланська О. І. Послідовність планування ризиків інвестування у житлове будівництво. URL: <https://ojs.ukrlogos.in.ua/index.php/logos/article/view/10016?articlesBySameAuthorPage=7> (дата звернення: 10.05.2023)
4. Панченко О. І. Ризики іпотечного кредитування та їх страхування. URL: [http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis\\_nbuv/cgiirbis\\_64.exe?I21DBN=LINK&P21DBN=UJRN&Z21ID=&S21REF=10&S21CNR=20&S21STN=1&S21FMT=ASP\\_meta&C21COM=S&2\\_S21P03=FILA=&2\\_S21STR=find\\_2019\\_1\\_11](http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?I21DBN=LINK&P21DBN=UJRN&Z21ID=&S21REF=10&S21CNR=20&S21STN=1&S21FMT=ASP_meta&C21COM=S&2_S21P03=FILA=&2_S21STR=find_2019_1_11) (дата звернення: 10.05.2023)
5. Меліхова Т. Л. Іпотечне кредитування в Україні в умовах економічної нестабільності. URL: <https://core.ac.uk/download/pdf/214858101.pdf> (дата звернення: 10.05.2023)
6. Доценко І. О. Механізм державної підтримки іпотечного кредитування в Україні. URL: [https://scholar.google.com.ua/citations?view\\_op=view\\_citation&hl=ru&user=LuNQETwAAAAJ&cstart=20&pagesize=80&citation\\_for\\_view=LuNQETwAAAAJ:Tiz5es2fbqcC](https://scholar.google.com.ua/citations?view_op=view_citation&hl=ru&user=LuNQETwAAAAJ&cstart=20&pagesize=80&citation_for_view=LuNQETwAAAAJ:Tiz5es2fbqcC) (дата звернення: 10.05.2023)
7. Кушнір С. О. Аналіз іпотечного кредитування в Україні. URL: <https://economyandsociety.in.ua/index.php/journal/article/download/170/163/> (дата звернення: 10.05.2023)
8. Закон України «Про іпотеку» № 898-IV, від 05.06.2003 р. (зі змінами та доповненнями). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text> (дата звернення: 19.03.2023).
9. Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» № 978-IV, від 19.06.2003 р. (зі змінами та доповненнями). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/978-15#Text> (дата звернення: 19.03.2023).
10. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння іпотечному кредитуванню» № 5059-VI, від 05.07.2012 р. (зі змінами та доповненнями). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5059-17#Text> (дата звернення: 19.03.2023).
11. Постанова Кабінету Міністрів України «Про надання фінансової державної підтримки» № 28, від 24.01.2020 р. (зі змінами та доповненнями). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/28-2020-%D0%BF#Text> (дата звернення: 19.03.2023).

12. Національний банк України. Результати опитування. URL: <https://bank.gov.ua/ua/news/all/ipotechne-kredituvannya-postupovo-vidnovlyuyetsya-zavdyaki-derjavnim-programam--rezultati-opituvannya> (дата звернення: 10.05.2023)
13. Опендатабот. URL: <https://opendatabot.ua/analytics/mortgage-2022> (дата звернення: 10.05.2023)
14. Опитування про умови банківського кредитування I квартал 2023 року. URL: [https://bank.gov.ua/admin\\_uploads/article/BLS\\_Q1-2023.pdf?v=4](https://bank.gov.ua/admin_uploads/article/BLS_Q1-2023.pdf?v=4). (дата звернення: 10.05.2023)