

## ІПОТЕЧНЕ КРЕДИТУВАННЯ ЯК ІНСТРУМЕНТ РОЗВИТКУ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ

**СИТНИК Наталія Степанівна**

*докторка економічних наук, професорка,  
завідувачка кафедри фінансового менеджменту  
Львівського національного університету імені Івана Франка  
ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0003-4138-9721>*

**НАЗАРКЕВИЧ Ігор Богданович**

*доктор економічних наук, доцент,  
професор кафедри фінансового менеджменту  
Львівського національного університету імені Івана Франка  
ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0001-5856-531X>*

**ЗАХІДНИЙ Роман Вікторович**

*здобувач ступеня доктора філософії відділу регіональної фінансової політики  
ДУ «Інститут регіональних досліджень імені М. І. Долишнього НАН України»  
ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0001-6204-3215>*

**Анотація.** У статті досліджено роль іпотечного кредитування як ключового інструменту стимулювання розвитку ринку нерухомості в Україні. Розглянуто сукупність державних органів, фінансових установ, правових норм та інфраструктурних елементів, що формують середовище для функціонування ринку іпотеки. Проаналізовано сучасний стан ринку іпотечного кредитування та ринку нерухомості, особливо в умовах повномасштабної війни. Визначено основні фактори, що впливають на взаємозв'язок між іпотекою та активністю на ринку житла. Розглянуто державні програми підтримки іпотечного кредитування, зокрема програму «ЄОселя», та оцінено їх вплив. Визначено ключові проблеми, що стримують розвиток іпотеки (високі відсоткові ставки, ризики воєнного часу, недосконалість законодавства, низька платоспроможність населення), та запропоновано напрями їх вирішення для активізації ринку нерухомості та сприяння економічному відновленню країни.

**Ключові слова:** іпотечне кредитування, ринок нерухомості, інституційне забезпечення, державні програми, відсоткова ставка.

**Постановка проблеми.** Забезпечення населення житлом є однією з найважливіших соціально-економічних функцій держави, а ринок нерухомості відіграє значну роль у структурі національної економіки. Іпотечне кредитування виступає потужним інструментом, що дозволяє громадянам реалізувати потребу у власному житлі та стимулює попит на ринку нерухомості, активізуючи будівельну галузь, суміжні сектори економіки та сприяючи створенню робочих місць. В умовах економічної нестабільності та особливо під час повномасштабної війни, що триває з 2022 року, питання функціонування та розвитку механізмів іпотечного кредитування

набуває особливої актуальності для підтримки як громадян, так і економіки в цілому.

Дослідження визначається необхідністю аналізу поточного стану та перспектив розвитку іпотечного кредитування в Україні як чинника відновлення та подальшого зростання ринку нерухомості, що зазнав значних втрат та трансформацій внаслідок російської агресії. Потреба в доступних житлових кредитах зростає через руйнування житлового фонду та внутрішнє переміщення населення.

**Метою статті** є дослідження впливу іпотечного кредитування на розвиток ринку нерухомості в Україні, аналіз сучасних тенденцій, проблем та перспектив функціонування іпотеки, зокрема в контексті державних програм підтримки.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Проблематика іпотечного кредитування та його впливу на ринок нерухомості досліджувалася багатьма вітчизняними та зарубіжними науковцями, зокрема О. Андреевою, С. Кушнір, В. Кікош, К. Павловим, А. Чубенко та іншими. В їх працях розглядаються теоретичні засади іпотеки, механізми її функціонування, проблеми та шляхи вдосконалення. Однак стрімкі зміни в економічному та соціальному житті України, спричинені повномасштабною війною, вимагають оновлення аналізу та пошуку нових підходів до стимулювання іпотечного ринку. Разом з тим, потребує подальшого поглибленого дослідження комплексний аналіз саме інституційного забезпечення у сучасних українських реаліях, з урахуванням впливу військових дій та нових державних ініціатив (наприклад, програми «ЄОселя»).

**Виклад основних результатів.** Іпотечне кредитування розглядається як важливий інструмент для соціально-економічного розвитку, залучення інвестицій у нерухомість та покращення житлових умов громадян. Водночас, нестабільна економічна ситуація та воєнний стан в Україні суттєво впливають на розвиток цього ринку.

При цьому, іпотечне кредитування виступаючи не лише інструментом забезпечення житлом населення, а й потужним каталізатором економічного зростання. У наукових дослідженнях іпотека розглядається як механізм, що стимулює будівництво нового житла, активізує ринок цінних паперів, банківську та страхову сфери, а також створює додаткові робочі місця у будівництві та суміжних галузях [1].

Ключову роль у розвитку іпотечного кредитування відіграє його інституційне забезпечення.

Під інституційним забезпеченням іпотечного кредитування розуміють сукупність формальних (закони, нормативно-правові акти, правила) та неформальних (норми поведінки, довіра) інститутів, а також організаційних структур (державні органи, фінансові установи, інфраструктурні компанії), які визначають правила гри та умови взаємодії учасників ринку іпотеки. Недосконалість або відсутність окремих елементів цього забезпечення стає значним бар'єром на шляху до його сталого зростання.

Інституційне забезпечення іпотечного кредитування в Україні є багатокомпонентною системою, що включає законодавство, державні регуляторні та виконавчі органи, фінансові установи та ринкову інфраструктуру. Незважаючи на наявність базових елементів, система має низку суттєвих недоліків, які гальмують розвиток ринку іпотеки. Основними проблемами є недосконалість та нестабільність правової бази, слабкий захист прав кредиторів, низька ефективність судової системи, обмеженість довгострокових фінансових ресурсів та вплив макроекономічних ризиків, які посилюються внаслідок повномасштабної агресії.

Варто відзначити, що інституційне забезпечення іпотечного кредитування в Україні формується низкою взаємопов'язаних елементів (див. рис. 1):



**Рис. 1. Інституційне забезпечення іпотечного кредитування в Україні**

*Джерело: розроблено авторами*

Іпотечне кредитування виконує низку важливих функцій: соціальну (забезпечення доступності житла), економічну (стимулювання попиту, інвестицій у будівництво, розвитку фінансового сектору) та інвестиційну (нерухомість як об'єкт довгострокових вкладень) [2, с. 112]. Розвинений ринок іпотеки сприяє підвищенню мобільності робочої сили, покращенню демографічної ситуації та загальному економічному зростанню.

В цілому, іпотека в Україні має юридичне та економічне підґрунтя, що базується на принципах взаємовідносин між учасниками ринку. Вона є довгостроковим кредитом під заставу нерухомості, що дає змогу фізичним особам придбати житло на ринкових засадах. За останні роки спостерігається зростання іпотечного портфеля, що свідчить про поступове формування стабільної іпотечної системи, хоча її розвиток стримують певні фактори, зокрема економічна нестабільність та недостатня державна підтримка.

До повномасштабного вторгнення ринок іпотечного кредитування в Україні демонстрував певне пожвавлення, хоча його обсяги залишалися незначними порівняно з європейськими країнами. Основними стримуючими факторами були високі відсоткові ставки, жорсткі вимоги банків до позичальників та недостатній

рівень доходів населення [3, с. 78]. З лютого 2022 року ринок різко скоротився через надвисокі ризики. Відбулося різке регіональне переливання капіталу в західні області країни, де рівень безпеки був значно вищим, аніж у східних та південних регіонах.

Відновлення іпотечного кредитування почалося переважно завдяки державним ініціативам. Ключовою стала програма пільгової іпотеки «ЄОселя», запущена в жовтні 2022 року. Вона передбачає надання кредитів під 3% річних для військовослужбовців, силовиків, медиків, педагогів та науковців, а з серпня 2023 року – під 7% для ширшого кола громадян [4]. За даними Міністерства економіки України, станом на початок 2024 року програма продемонструвала значний попит, ставши основним драйвером ринку іпотеки [2]. Переважна більшість кредитів видається на придбання житла на первинному ринку або в будинках, не старших за 10 років (для кредитів під 7%), що стимулює будівельну галузь.

Водночас ринок нерухомості залишається під тиском воєнних ризиків. Спостерігається значна регіональна диференціація: відносно стабільний попит і ціни у західних та центральних регіонах контрастують із замороженою активністю у прифронтових зонах [3]. Первинний ринок відновлюється повільніше через ризики інвестування в будівництво та руйнування об'єктів. Вторинний ринок є більш активним, але залежить від платоспроможності покупців та доступності фінансування.

Разом з тим, іпотека має мультиплікативний ефект, що виходить за межі ринку нерухомості. Вона стимулює розвиток суміжних секторів економіки, сприяє формуванню середнього класу та підвищенню соціального благополуччя населення. Активізація іпотечного кредитування у 2023 році, попри виклики війни, демонструє довіру до фінансових інститутів і потенціал для подальшого зростання

Однак, незважаючи на позитивні тенденції, іпотечний ринок України зіштовхується з викликами: недостатньою інфраструктурою оцінки та реєстрації нерухомості, високими ризиками для банків, а також потребою вдосконалення законодавчої бази для захисту прав учасників ринку [5]

Аналіз свідчить про пряму залежність активності на ринку нерухомості від доступності іпотечних програм. Комерційні ставки за іпотекою залишаються високими (15-20% річних і вище), що робить її недоступною для більшості українців [6]. Тому державна підтримка через «ЄОселя» є критично важливою.

Крім цього, перспективи розвитку пов'язані з подальшим розширенням державних програм підтримки, впровадженням цифрових технологій для спрощення процесу кредитування та активною участю девелоперів у спільних іпотечних проектах (див. табл. 1).

Загалом триваюча війна та економічна невизначеність залишаються значними викликами, що впливають як на пропозицію, так і на попит на ринку нерухомості. Високі відсоткові ставки, хоча й знижуються, все ще є бар'єром для багатьох потенційних позичальників. Перспективи ринку нерухомості та іпотечного кредитування різняться залежно від регіону, причому безпечніші західні та центральні регіони демонструють більшу активність та зростання цін порівняно з постраждалими від війни східними та південними областями.

**Проблеми та напрями розвитку ринку нерухомості в Україні**

<b>Проблеми та виклики</b>	<b>Шляхи вирішення та перспективи розвитку</b>
1. Високі ризики воєнного часу (ризик пошкодження або знищення заставного майна, втрата позичальником роботи чи джерела доходу).	1. Макроекономічна стабілізація (зниження інфляції та облікової ставки НБУ як передумова для зменшення ринкових ставок за кредитами).
2. Високі ринкові відсоткові ставки (обумовлені високою обліковою ставкою НБУ, інфляційними очікуваннями та ризиками банківської системи).	2. Розширення та вдосконалення державних програм (забезпечення сталого фінансування «Оселя», можливе розширення категорій позичальників та умов кредитування).
3. Низька платоспроможність населення (зниження реальних доходів громадян через війну та економічну кризу).	3. Розвиток механізмів страхування (створення дієвих інструментів страхування воєнних та кредитних ризиків за участю держави та міжнародних партнерів).
4. Обмеженість ресурсної бази банків (недостатність довгострокових ресурсів для масштабного іпотечного кредитування).	4. Стимулювання довгострокового фондування банків (розробка інструментів рефінансування іпотечних кредитів (наприклад, через іпотечні облігації)).
5. Недосконалість механізмів страхування ризиків (відсутність ефективних інструментів страхування воєнних ризиків для нерухомості).	5. Спрощення процедур (подальша цифровізація процесів оформлення іпотеки та реєстрації прав власності).
6. Залежність від державного фінансування (успіх програми «Оселя» залежить від стабільності бюджетного фінансування).	6. Залучення міжнародної допомоги (використання коштів міжнародних фінансових організацій для підтримки програм доступного житла та відновлення інфраструктури).

*Джерело: розроблено авторами*

Враховуючи сучасні тенденції, варто відзначити, що очікується перехід до первинного ринку завдяки державним стимулам та потребі в новому житловому фонді, особливо для внутрішньо переміщених осіб. Втім фактичний розвиток значною мірою залежатиме від ситуації на фронті, макроекономічної стабільності та ефективності державної політики.

Тому для активізації іпотечного ринку в Україні, насамперед необхідно забезпечити:

- зниження відсоткових ставок через державні гарантії та субсидування.
- розвиток довгострокового фінансування за рахунок інституційних інвесторів.
- спрощення процедур оформлення нерухомості та запобігання корупції.
- створення національного іпотечного агентства за зразком Fannie Mae у США

[7].

Окрім цього, для стимулювання розвитку іпотечного кредитування в Україні необхідне комплексне вдосконалення інституційного забезпечення, що має включати такі напрями:

1. Удосконалення правової бази. Забезпечення стабільності та узгодженості законодавства, спрощення процедур встановлення та припинення іпотеки, підвищення ефективності механізмів звернення стягнення на предмет іпотеки з дотриманням балансу інтересів кредиторів та позичальників.

2. Підвищення ефективності роботи державних органів. Покращення

координації між міністерствами та відомствами, забезпечення сталості та прозорості державних програм підтримки іпотеки, посилення ролі НБУ як регулятора та наглядового органу.

3. Розвиток фінансового ринку. Сприяння залученню довгострокових фінансових ресурсів у банківську систему, розвиток вторинного ринку іпотеки (сек'юритизація), зниження вартості кредитних ресурсів через макроекономічну стабілізацію.

4. Модернізація інфраструктурних інститутів. Забезпечення надійності та доступності державних реєстрів, підвищення якості послуг оцінювачів та страхових компаній, реформа судової системи та органів виконавчої служби для прискорення та підвищення ефективності розгляду спорів та виконання рішень.

5. Врахування та мінімізація впливу воєнних ризиків. Розробка спеціальних механізмів для роботи з іпотекою на територіях, що постраждали від бойових дій, створення фондів відшкодування збитків, адаптація програм підтримки для ветеранів та постраждалих категорій населення.

Таким чином, вдосконалення інституційного забезпечення іпотечного кредитування є стратегічним завданням для України, реалізація якого сприятиме не тільки забезпеченню громадян житлом, але й сталому економічному розвитку та післявоєнному відновленню.

**Висновки.** Отже, іпотечне кредитування є невід'ємним елементом стабільного функціонування та розвитку ринку нерухомості України. Воно стимулює попит на житло, підтримує будівельну галузь та сприяє вирішенню соціальних питань. Попри значний негативний вплив повномасштабної війни, запуск державної програми «ЄОселя» став ключовим фактором поступового відновлення іпотечного ринку.

Однак для повноцінного розвитку необхідне вирішення комплексу проблем, пов'язаних із високими ризиками, обмеженою доступністю комерційної іпотеки, низькою платоспроможністю населення та потребою у стабільному довгостроковому фінансуванні. Комплексний підхід, що поєднує макроекономічну стабілізацію, продовження та вдосконалення державних програм підтримки, розвиток інструментів страхування ризиків та залучення зовнішніх ресурсів, дозволить підвищити доступність іпотеки та перетворити її на дієвий інструмент відновлення та розвитку ринку нерухомості й економіки України в цілому.

#### *Список використаної літератури*

1. Андреєва, О. Іпотечне кредитування як фактор соціально-економічного розвитку України. Економіка і управління: Зб. наук. пр. Вип. 55. 2024. URL: <https://em.duit.in.ua/index.php/home/article/view/182>.

2. «ЄОселя»: Від початку року 7,2 тис. українських родин отримали кредити на придбання житла. Міністерство економіки України. 2024. URL: <https://me.gov.ua/News/Detail?lang=uk-UA&id=6f400ba5-ea9f-40e5-b502-d20f52312bce&title=Oselia-VidPochatkuRoku7-2-Tis-UkrainskikhRodinOtrimaliKreditiNaPridbanniaZhitlaIrdGrn>.

3. Аналітичний огляд ринку нерухомості України у 2014-2024 рр. та прогноз на 2025 р. Асоціація фахівців з нерухомості (ріелторів) України. 2024. URL: <https://www.ukraine-economic-outlook.com/uk/real-estate-market-outlook-2025>.

4. Програма «ЄОселя». Офіційний сайт програми. URL: <https://eoselia.diia.gov.ua/>.

5. Кушнір, С. О., Кікош, В. В. Аналіз іпотечного кредитування в Україні. Економіка та суспільство. Вип. № 24. 2021. URL: <https://economyandsociety.in.ua/index.php/journal/article/view/170>.
6. Огляд банківського сектору. Національний банк України. 2024. URL: <https://bank.gov.ua/ua/statistic/sector-financial>.
7. Green, R. K., & Wachter, S. M. The American Mortgage in Historical and International Context. Journal of Economic Perspectives. Vol. 19, № 4, Fall. 2005. pp. 93–114. URL: <https://www.aeaweb.org/articles?id=10.1257/089533005775196660>.
8. Павлов, К. В. Інституційне забезпечення конкуренції на регіональних ринках житлової нерухомості. Економіка і суспільство. Вип. № 13. 2017. С.887-891.

Дата надходження статті: 30.01.2025

Дата прийняття статті: 13.02.2025

Дата публікації статті: 20.03.2025