

МЕХАНІЗМИ УПРАВЛІННЯ РИЗИКАМИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ КЛІЄНТІВ БАНКІВ — ФІЗИЧНИХ ОСІБ В УМОВАХ НЕСТАБІЛЬНОСТІ

©2025 КОСОВА Т. Д., КУЦЕВ О. О.

УДК 347.27+336.77
JEL: D81; E50; E51; G21; L58

Косова Т. Д., Куцев О. О. Механізми управління ризиками іпотечного кредитування клієнтів банків — фізичних осіб в умовах нестабільності

Метою статті є вдосконалення механізмів управління ризиками іпотечного кредитування клієнтів банків — фізичних осіб в умовах нестабільності. Обґрунтовано актуальність визначається тим, що іпотечне кредитування є важливим фінансовим інструментом і механізмом підвищення соціальної стабільності та економічного розвитку країни. На основі економіко-математичної оцінки статистичних даних протягом 2008–2024 років формалізовано динаміку кредитів домогосподарствам, споживчих та іпотечних кредитів. Проведено структурний аналіз портфеля фізичних осіб у розрізі видів кредитів, термінів кредитування, видів валют. Визначено основні ознаки іпотечних кредитів; запропоновано вдосконалену класифікацію ризиків іпотечного ринку фізичних осіб; діагностовано зміст, причини виникнення та наслідки зростання кредитних, операційних, юридичних, ринкових ризиків в умовах воєнного стану, а також запропоновано шляхи їх зниження. Запропоновано адаптивні заходи та регуляторні політики для підтримання стабільності банківської системи в умовах високої невизначеності. Для нівелювання ризиків іпотечного ринку обґрунтовано напрями вдосконалення програм пільгового кредитування («ЄОселя»), компенсації та відновлення зруйнованого житла «ЄВідновлення». Охарактеризовано механізми інтеграції банківських установ другого рівня в систему іпотечних відносин на основі цифровізації. Встановлено особливості іпотечного кредитування пільгових категорій громадян, запропоновано шляхи їх удосконалення. Програмно-цільовий метод фінансування з бюджетів різних рівнів адаптовано до вирішення проблеми забезпечення населення житлом. Для забезпечення прискореного розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні обґрунтовано концепцію та механізми реалізації комплексної державної багатовекторної житлової програми для фізичних осіб. Діагностовано проблеми українського ринку іпотечного кредитування, визначено вплив на стан кредитування житлової нерухомості в Україні макроекономічних чинників та інституціональних особливостей іпотечного ринку. На основі критичної оцінки переваг і недоліків американської та європейської моделей іпотечного ринку обґрунтовано ключові напрями розвитку ринку іпотечного кредитування фізичних осіб в Україні.

Ключові слова: механізми, управління, ризики, іпотечне кредитування, банк, клієнт, фізичні особи, нестабільність.

Рис.: 2. Табл.: 2. Формул.: 2. Бібл.: 30.

Косова Тетяна Дмитрівна — доктор економічних наук, професор, професор кафедри фінансів, обліку та оподаткування, Державний університет «Київський авіаційний інститут» (просп. Любомира Гузара, 1, Київ, 03058, Україна)

E-mail: t_d_kosova@ukr.net

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-1859-0542>

Куцев Олександр Олександрович — аспірант, Державний університет «Київський авіаційний інститут» (просп. Любомира Гузара, 1, Київ, 03058, Україна)

E-mail: kutsevalex@gmail.com

UDC 347.27+336.77
JEL: D81; E50; E51; G21; L58

Kosova T. D., Kutsev O. O. The Mechanisms for Managing Risks in Mortgage Lending to Individual Bank Clients under Conditions of Instability

The aim of the article is to enhance the mechanisms for managing risks in mortgage lending to individual bank clients under conditions of instability. The relevance of the study is substantiated by the fact that mortgage lending is a significant financial instrument and a mechanism for strengthening social stability and the country's economic development. Based on an economic-mathematical evaluation of statistical data from 2008–2024, the dynamics of household loans, consumer loans, and mortgage loans were formalized. A structural analysis of individual clients' portfolios was carried out, considering types of loans, loan terms, and currencies. The main features of mortgage loans were identified, and an improved classification of risks in the individual mortgage market was proposed; the content, causes, and consequences of the growth of credit, operational, legal, and market risks under martial law have been analyzed, and ways to mitigate them proposed. Adaptive measures and regulatory policies have been recommended to ensure the stability of the banking system in conditions of high uncertainty. To reduce risks in the mortgage market, directions for improving preferential lending programs («eOselya»), compensation, and the restoration of destroyed housing («eVidnovlennya») have been substantiated. The mechanisms for integrating second-tier banks into the mortgage system through digitalization have been described. The characteristics of mortgage lending to preferential categories of citizens have been identified, and ways to improve them suggested. The program-targeted financing method from budgets at various levels has been adapted to address the issue of providing housing for the population. To ensure the accelerated development of the mortgage lending market in Ukraine, the conception and mechanisms for implementing a comprehensive government multi-faceted housing program for individuals have been substantiated. The problems of the Ukrainian mortgage lending market have been analyzed, and the impact of macroeconomic factors and institutional characteristics of the mortgage market on the state of residential property lending in Ukraine has been determined. Based on a critical assessment of the advantages and disadvantages of the American and European mortgage market models, the key directions for the development of the mortgage lending market for individuals in Ukraine have been proposed.

Keywords: mechanisms, management, risks, mortgage lending, bank, client, individuals, instability.

Fig.: 2. Tabl.: 2. Formulae: 2. Bibl.: 30.

Kosova Tetiana D. – Doctor of Sciences (Economics), Professor, Professor of the Department of Finance, Accounting and Taxation, State University "Kyiv Aviation Institute" (1 Liubomyra Husara Ave., Kyiv, 03058, Ukraine)

E-mail: t_d_kosova@ukr.net

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-1859-0542>

Kutsev Oleksandr O. – Postgraduate Student, State University "Kyiv Aviation Institute" (1 Liubomyra Husara Ave., Kyiv, 03058, Ukraine)

E-mail: kutsevalex@gmail.com

Іпотечне кредитування відіграє ключову роль у вирішенні соціально-економічних проблем фізичних осіб, оскільки дозволяє їм отримати доступ до житла, покращити умови життя та наростити особистий капітал. Іпотека робить житло доступним для широких верств населення, які не мають достатніх заощаджень для одноразової купівлі, і вирішує одну з найгостріших соціальних проблем – нестачу житла. Можливість придбати власну квартиру або будинок підвищує соціальну стабільність і забезпечує відчуття захищеності фізичних осіб. Для багатьох сімей житло є найважливішим активом, який дозволяє їй наростити особистий капітал і використовувати житло як забезпечення для майбутніх позик або інвестицій. Погашаючи іпотечний кредит, людина фактично інвестує у свою нерухомість, вартість якої може зростати. Наявність власного житла дозволяє фізичній особі жити у кращих умовах, ніж в орендованій квартирі, та планувати своє життя на довгострокову перспективу, що позитивно впливає на психологічний стан і загальний добробут.

Вчені, зокрема Лапішко М. А., Лапішко З. Я., Худзін Р. С. [1, с. 152], розглядають активізацію іпотечного кредитування як стимул економічного зростання. Кошти від видачі банками іпотечних кредитів надходять у реальний сектор економіки, стимулюючи будівельну галузь та супутні сектори (виробництво будівельних матеріалів, меблів, побутової техніки), що сприяє створенню нових робочих місць та зростанню ВВП. Використовуючи медичний термін, Артем'єва О. О. [2, с. 94] називає іпотечне кредитування дефібрилятором національної економіки.

Актуальність статті підсилюється умовами повномасштабної війни нашої країни з РФ, які істотно впливають на стан споживчого та іпотечного кредитування та формують основні тенденції, що спостерігаються на фінансовому ринку [3, с. 183]. Воєнний стан значно впливає на розвиток іпотечного кредитування фізичних осіб і призводить до інтенсифікації всіх основних видів ризиків. В умовах нестабільності управління ризиками іпотечного кредитування вимагає від держави, банківських установ та їх клієнтів застосування спеціальних комплексних механізмів, які сприяють їх знижен-

ню, забезпечують стабільність кредитного портфеля та мінімізують потенційні збитки.

Питання управління кредитним ризиком клієнтів банків розглядаються у працях багатьох учених. Лебідь М. В. [4, с. 28] трактує ризик як несприятливу подію, яка має певну ймовірність настання і негативний вплив, що дозволяє системно підійти до управління ним. У статтях Ватуляк Р. Я., Петик Л. О. [5, с. 82], Малій О. Г., Білько Т. О. [6, с. 7] досліджено вплив шокових станів на ринки кредитування, у т. ч. споживчого, особливо в контексті сучасних реалій. Авторами переконливо ідентифіковано ключові банківські ризики, що посилюються, та запропоновано адекватні заходи для їх мінімізації. Степаненком С. В., Амфілоговою К. О. [7, с. 37] визначено кредитні та операційні ризики як основні проблеми, з якими стикаються банківські установи, а також класифіковано методи управління ризиками на превентивні та компенсаційні. Андрущак Є. М., Дропа Я. Б., Луцик О. М. [8, с. 95], Павленко Л. Д., Крухмаль О. В., Попова К. Е. [9, с. 418], досліджуючи особливості управління кредитними ризиками в сучасних умовах, відзначають їх посилення для кредиторів.

Наслідком економічної нестабільності є інтенсифікація ризиків банківських установ. Кредитний ризик стає найголовнішим із них, оскільки ймовірність дефолту позичальників зростає через зниження їх доходів, а обтяжливість фінансових зобов'язань також зростає. Нестабільність ускладнює процеси оцінки кредитоспроможності, моніторингу та управління кредитною заборгованістю клієнтів, що призводить до збоїв у роботі банку і зростання операційного ризику. Виникає також дилема дострокового погашення кредиту клієнтом – фізичною особою: з одного боку, це може здаватися позитивним, з іншого – означає втрату майбутніх процентних доходів банком-кредитором. Наприклад, якщо клієнт рефінансує свій кредит під меншу ставку в іншому банку.

У статті Волкової Н. І., Хамули К. В. [10, с. 186] відображаються основні аспекти розвитку іпотечного кредитування, а також наголошується на важливості законодавства як основи для захисту всіх учасників ринку та стимулювання його розвит-

ку. Просовим В. М. вдало проведено інтегральне оцінювання іпотечних ризиків [11, с. 42], а також узагальнено поточну ситуацію на ринку іпотечних кредитів фізичним особам в Україні [12, с. 31] у довоєнний період. Сферою уваги Студінської Г., Просова В. [13, с. 58], Москвічової О. С. [14, с. 275] є проблеми моделювання іпотечного ринку України, порівняльний аналіз моделей іпотечного рефінансування. Кушнір С. О., Бугайова А. Ю. [15, с. 42] розглядають механізми іпотечного кредитування в Україні крізь призму аналізу факторів впливу та шахрайських схем.

Високо оцінюючи науковий доробок зазначених вище авторів, слід наголосити на необхідності адаптації отриманих ними результатів до сучасних умов. Дослідження аналізу факторів впливу на розвиток іпотечних відносин в Україні, проведене Язлюком Б. О., Домбровською О. А., Бутовим А. М. [16, с. 76], дозволило встановити, що «розвиток іпотеки має велике значення: для держави – постійні інвестиції в різні сектори економіки; для позичальника – додаткова можливість отримання значних коштів на тривалі терміни для розвитку різних видів економічної діяльності, вирішення житлових проблем; для банківського інституту – стабільна робота та гарантія повернення кредиту; вирішення значної кількості соціальних проблем».

Як зазначає Мельник Л. М. [17, с. 191], передумовами розвитку іпотечного ринку в Україні в довоєнний період були: наявність значних резервів для активізації іпотечного кредитування за умови розвитку інституційної структури та належного рівня державної підтримки, використання банківських інструментів щодо залучення депозитів, розміщення іпотечних цінних паперів на фондовому ринку тощо. Проте у 2022 році на іпотечному ринку відбулася точка біфуркації у зв'язку з повномасштабним вторгненням в Україну РФ.

За визначенням Гладких Д. М. [18, с. 341], стагнація кредитного ринку України консервувала низьку якість сформованого раніше кредитного портфеля фізичних осіб, низький рівень добробуту населення, чисельні та гучні банкрутства учасників первинного ринку житла. Посилилися обмеження на функціонування іпотечного ринку, які проявляються у фактичній забороні для банків надавати кредити фізичним особам в іноземній валюті, а також дії мораторію на стягнення майна за валютними кредитами. У нашій країні сформувався своєрідний рух спротиву щодо повернення іпотечних позик, пов'язаних із юридичними аспектами та низьким рівнем інституційного розвитку іпотечного ринку. Тому потребують подальшого дослідження питання функціонування ринку іпотечного

кредитування фізичних осіб та притаманних йому ризиків в умовах нестабільності.

Метою статті визнано вдосконалення механізмів управління ризиками іпотечного кредитування клієнтів банків – фізичних осіб в умовах нестабільності.

Інформаційною основою дослідження є дані грошово-кредитної статистики Національного банку України (НБУ) розділу «Кредити, надані депозитними корпораціями (крім НБУ)» в частині кредитів, наданих домашнім господарствам протягом 2008 року – 1 півріччя 2025 року [19]. Інформація представлена у двох розрізах «Кредити, надані домашнім господарствам, за цільовим спрямуванням і строками погашення», «Кредити, надані домашнім господарствам, за цільовим спрямуванням у розрізі валют».

Дослідження проведено з використанням методів динамічного та статичного аналізу: розраховано темпи зростання загального портфеля домогосподарств (у т. ч. споживчих та іпотечних кредитів), побудовано трендові моделі, розраховано показники структури кредитного портфеля та її динаміку. Отриманим математико-статистичним результатам надано логічну та економічну інтерпретацію. Узагальнено зміст бюджетної підтримки іпотечного кредитування та забезпечення житлом населення України, представлені програмами «Оселя», «Відродження». Результатом проведеного дослідження стало обґрунтування комплексної державної багатовекторної житлової програми з диверсифікованими джерелами фінансування.

Іпотечним є довгостроковий кредит, який видається під заставу нерухомого майна, що купується [20, с. 118]. Ключовими елементами іпотечного кредитування є цільове призначення, предмет застави, термін кредиту, ринки. Кошти іпотечного кредиту можуть бути використані лише для купівлі нерухомого майна (квартири, будинки, земельні ділянки) або прав на нього. Заставою, яка надає банку гарантію повернення коштів за іпотечним кредитом, є сама нерухомість, що купується, або інше майно, яке належить позичальнику. Саме застава робить іпотечний кредит одним із найнадійніших для банку, але й вимагає від позичальника стабільного фінансового становища для обслуговування боргу. Іпотека є довгостроковим продуктом, оскільки термін кредитування може становити від 5 до 30 років. Кредит може бути наданий як на первинному ринку (купівля у забудовника), так і на вторинному (купівля у фізичної особи).

Споживачі – фізичні особи є ключовими гравцями на іпотечному ринку. З одного боку, вони є джерелом капіталу для банків через депозити, а з

іншого – кінцевими отримувачами кредитів. Ураховуючи зазначений взаємозв'язок, стабільність одного елемента (банківських установ) залежить від іншого (іпотечних позичальників).

Протягом 2008–2024 рр. динаміка кредитів домогосподарствам і споживчих кредитів (рис. 1) описується параболою з гілками догори та множинними коефіцієнтами детермінації R^2 , відповідно, 0,7912 та 0,8054. Динаміка зазначених показників протягом 2008–2016 рр. описувалася низхідною гілкою параболи, у наступні періоди – висхідною. На відміну від досліджених вище кредитів динаміка іпотечних кредитів протягом 2008–2022 рр. була низхідною та описувалася поліномом другого ступеня з високим значенням коефіцієнта множинної детермінації $R^2 = 0,9461$.

В умовах воєнного стану ситуація на ринку кредитування фізичних осіб суттєво змінилася. У 2022 р. спостерігалася різке скорочення загального портфеля кредитів фізичним особам, у т. ч. в основному за рахунок споживчих кредитів, через зниження доходів населення, високу невизначеність і міграцію, що призвело до скорочення попиту на позики.

З кінця 2022 р. до кінця 2024 р. спостерігалася тенденція до зростання обсягів кредитування до-

могосподарств загалом і в розрізі складових споживчого та іпотечного кредитування. Зазначена тенденція продовжилася й у 1 півріччі 2025 р. Динаміка загального кредитного портфеля фізичних осіб та його споживчої складової описується зростаючими лінійними функціями – відповідно, формулами (1) і (2) зі значеннями множинного коефіцієнта кореляції, близькими до 1,0.

$$y = 6800,8x + 288047, \quad R^2 = 0,9863; \quad (1)$$

$$y = 5688,4x + 234361, \quad R^2 = 0,9865. \quad (2)$$

Протягом аналізованого періоду 2008–2024 рр. загальна вартість кредитного портфеля фізичним особам зросла у 1,04 разів, споживчих кредитів – вищими темпами (у 1,27 разу), на фоні скорочення іпотечних кредитів на 72%. У результаті частка споживчих кредитів у кредитному портфелі домогосподарств зросла із 66,34% до 81,32%, а іпотечних – скоротилася з 51,13% до 13,93%. Також зазнали змін склад і структура споживчого та іпотечного портфелів.

Вартість споживчих кредитів до 1 року (короткострокових) зросла у 6,36 разу, тоді як середньострокових (від 1 року до 5 років) – скоротилася на 11%, а довгострокових – більше 5 років – зменшилася на 78%. У результаті структура споживчих кредитів протягом 2008–2024 рр. зазнала суттєвих змін, у результаті яких питома вага короткостроко-

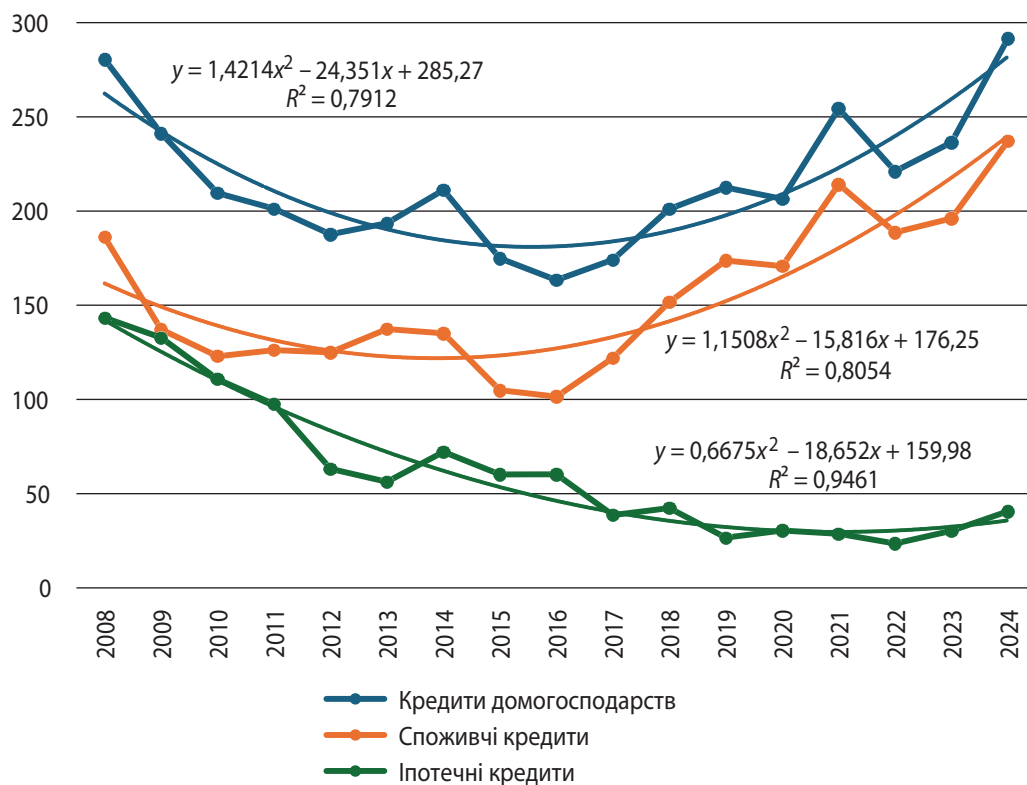


Рис. 1. Динаміка обсягів кредитного портфеля домогосподарств, у т. ч. споживчих та іпотечних кредитів, протягом 2008–2024 рр. (станом на кінець року), млрд грн

Джерело: побудовано за даними [19].

вих кредитів зросла з 13,50% до 67,39% за рахунок скорочення частки середньо- і довгострокових. Вартість короткострокових іпотечних кредитів скоротилася на 91%, середньострокових – на 81%, довгострокових – на 70%. Через найнижчі темпи скорочення останніх питома вага довгострокових кредитів у структурі іпотечного портфеля зросла з 85,53% до 91,06%. Таким чином, ситуація в різних сегментах кредитного ринку України є неоднорідною. Починаючи з 2016 р. до 2022 р., відбувалася концентрація кредитів фізичним особам за рахунок споживчих кредитів до 1 року. Втім, мала місце деконцентрація іпотечного портфеля за рахунок коротко- і середньострокових кредитів.

Протягом 2008 р. – липня 2025 р. відбулися суттєві структурні зрушення в портфелі кредитів фізичним особам у розрізі валют (рис. 2).

У портфелі споживчих кредитів частка кредитів у національній валюті зросла з 35,84% до 97,91%, у доларах США – скоротилася з 61,14% до 1,92%, в євро – зменшилася з 1,99% до 0,1%, в інших валютах – з 1,03% до 0,06%. У портфелі іпотечних кредитів частка кредитів у національній валюті зросла з 14,88% до 89,69%, у доларах США – скоротилася з 81,01% до 9,67%, в євро – зменшилася з 1,73% до 0,39%, в інших валютах – з 2,38% до 0,26%. Таким

чином, можна констатувати, що протягом аналізованого періоду відбулася дедоларизація портфеля кредитів фізичних осіб.

Повномасштабне вторгнення Росії значно загостило житлову проблему в Україні. У відповідь на ці виклики виконавча влада використовує різноманітні інструменти для реалізації житлової політики шляхом оновлення правового механізму та розподілу повноважень між центральними та місцевими органами влади. Починаючи з 2023 р., на ринку іпотечного кредитування фізичних осіб спостерігаються суперечливі тренди. З одного боку, воно відчуває значний тиск через війну, а зростання ризиків вимагає від банків та НБУ обережності та нарощування резервів. З іншого, іпотечне кредитування демонструє стійкість завдяки цільовій державній підтримці.

Класифікація ризиків іпотечного ринку фізичних осіб є важливою для ефективного управління ними. Виділення різних класифікаційних ознак дозволяє банкам, інвесторам і регуляторам краще розуміти природу ризиків та розробляти відповідні стратегії мінімізації. Розглянемо ризики іпотечного ринку, які класифікуються за такими ознаками:

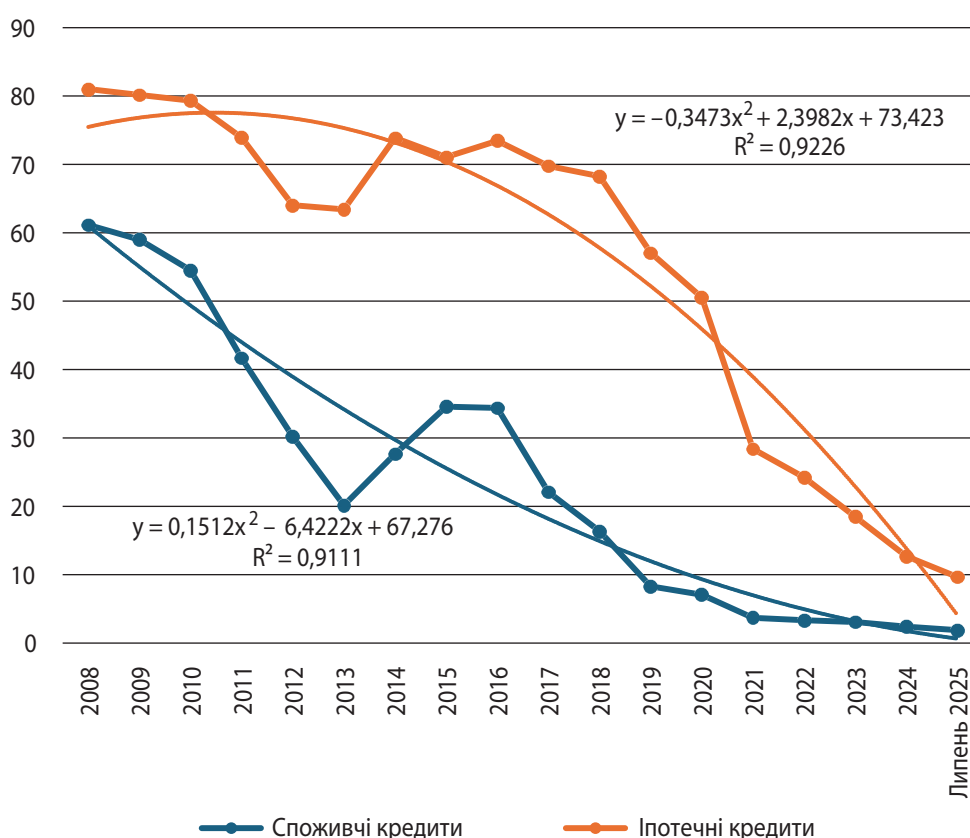


Рис. 2. Динаміка обсягів кредитного портфеля домогосподарств, у т. ч. споживчих та іпотечних кредитів, протягом 2008–2024 рр. (станом на кінець року), млрд грн

Джерело: побудовано за даними [19].

- ✦ *за походженням* – системний (економічний, політичний, ризик відсоткової ставки), не-системний;
- ✦ *за сферами відносин* – кредитний (ризик дефолту, ризик дострокового погашення), ринковий (ціновий ризик, ризик ліквідності, процентний ризик, валютний ризик);
- ✦ *за стадією іпотечного процесу* – на етапі видачі кредиту, на етапі обслуговування кредиту, на етапі стягнення;
- ✦ *за джерелом виникнення* – внутрішні ризики, зовнішні ризики;
- ✦ *за джерелом ризиків* – раціональні ризики, ірраціональні ризики.

Класифікація ризиків на раціональні та ірраціональні дозволяє глибше зрозуміти поведінку учасників іпотечного ринку. Управління раціональними ризиками можливе через стандартні інструменти, такі як аналіз кредитоспроможності, встановлення лімітів та моніторинг. Ірраціональні ризики важче передбачити й управляти ними, і вони часто є результатом психологічних і соціальних факторів.

Воєнний стан суттєво підвищує нестабільність на іпотечному ринку, що обумовлює зростання комплексу ризиків: кредитних, операційних, юридичних, ринкових (табл. 1).

Воєнний стан ускладнює процеси видачі та погашення іпотечних кредитів, управління проблемною заборгованістю, а також змінює загальний ринок іпотеки, створюючи нові виклики. Посилення кредитного ризику обумовлюється такими складовими: ризик дефолту, ризик втрати застави, ризик зниження вартості застави. Зростання операційних та юридичних ризиків визначається ризиком недоступності позичальника та ризиком стягнення. Зміни на ринку обумовлені, передусім, збільшенням ризику ліквідності та ризику відсоткової ставки.

Окреслена ситуація обумовлює важливість адаптивних заходів та регуляторних політик для підтримання стабільності банківської системи в умовах високої невизначеності. Для нівелювання цих ризиків необхідна підтримка з боку держави, що виражається в програмах пільгового кредиту-

Таблиця 1

Зміст, причини виникнення та наслідки зростання ризиків іпотечного ринку фізичних осіб в умовах воєнного стану

№ з/п	Вид ризиків	Причини виникнення	Наслідки зростання ризиків
1	Посилення кредитних ризиків		
1.1	Ризик дефолту	Зростання безробіття, зниження доходів населення та міграція	Втрата роботи, вимушені переїзди, що ускладнюють можливість позичальника вчасно сплачувати внески
1.2	Ризик втрати застави	Повне або часткове знищення застави через обстріли та руйнування нерухомості	Втрата можливості банку компенсувати свої збитки за рахунок продажу майна
1.3	Ризик зниження вартості застави	Суттєве зниження ринкової вартості нерухомості, особливо в прифронтових регіонах	Зменшення ліквідності іпотечного портфеля банку
2	Зростання операційних та юридичних ризиків		
2.1	Ризик недоступності позичальника	Зміна місця проживання, відсутність зв'язку або мобілізація клієнта	Ускладнення комунікацій та моніторингу
2.2	Ризик стягнення	Введення мораторію на стягнення застави та примусове виконання судових рішень	Унеможливлення для банку можливості ефективного управління проблемними активами
3	Зміни на ринку		
3.1	Ризик ліквідності	Зростання обережності банків у видачі нових кредитів	Загальне скорочення обсягів іпотеки
3.2	Ризик відсоткової ставки	Підвищення облікової ставки НБУ через високу інфляцію та нестабільність	Зростання ставок за іпотечними кредитами, що робить їх недоступними для більшості населення

Джерело: власна розробка.

вання («Оселя»), компенсації зруйнованого житла, а також у формуванні спеціальних резервів банками під можливі втрати [21, с. 129]. Програма «Оселя» є вкрай важливою та довгоочікуваною ініціативою для розв'язання проблеми доступності житла в Україні, особливо для тих, хто має найбільший внесок у розвиток і захист держави. Вона забезпечує стабільні та передбачувані умови кредитування, допомагає розв'язати проблему браку житла для багатьох українців, захищає позичальників від коливань ринкових ставок.

Програма «Оселя» була запроваджена Урядом України з метою надання громадянам доступного кредитування для придбання житла на пільгових умовах. Встановлення низьких процентних ставок, як у програмі «Оселя», дає імпульс для відновлення ринку іпотеки. Реалізація програми передбачала два етапи. На першому етапі (з 1 жовтня 2022 року) стартувала програма під назвою «Оселя», яка поширюється на окремі категорії громадян: військовослужбовців, працівників сектора безпеки та оборони, медиків, педагогів та науковців закладів державної та комунальної форми власності. Ці професії визначено стратегічно важливими, тому для них у першу чергу створюються умови для забезпечення житлом. Вартість іпотечного кредиту для цієї групи становить 3% річних. На другому етапі (з 1 січня 2023 року) фінансування за державною іпотечною програмою було поширено на всіх громадян України, але вже зі ставкою 7% річних. Суттєвим оновленням програми є: можливість інвестувати в будівництво житла, придбання квартир у будинках старої забудови, гнучкість щодо цінової політики в різних регіонах. Сума кредиту визначається залежно від населеного пункту, де планується придбати житло. Масове іпотечне кредитування забезпечує ПАТ «Українська фінансова житлова компанія» через уповноважені банки.

У програму «Оселя» інтегровано п'ять банків: АТ «Ощадбанк», АТ КБ «ПриватБанк», АБ «Укргазбанк», АТ «Скай банк», АТ «Банк «Глобус». Вони виступають посередниками, що безпосередньо видають кредити позичальникам. Фінансова схема програми є двоетапною. На першому етапі ПАТ «Укрфінжитло» надає кошти банкам-учасникам під 3% річних. На другому етапі банки видають кредити позичальникам під 7% річних. Для пільгових категорій громадян (наприклад, військовослужбовці, медики, вчителі) діє особлива умова. Фонд розвитку підприємництва компенсує частину відсоткової ставки, що дозволяє цим позичальникам сплачувати лише 3% річних. Кредит видається на термін до 20 років, мінімальний перший внесок зазвичай – від 20%, молоді (до певного віку) –

можливо від 10%. Як перший внесок можна використувати сертифікат «Відновлення». Фінансування програми «Оселя» відбувається за рахунок державного бюджету. Оформити іпотечний кредит за програмою «Оселя» можна через застосунок / портал «Дія» [22]. Увесь ланцюг процедур за програмою «Оселя» максимально цифровізований. Потенційні позичальники можуть скористатися сервісом через застосунок «Дія», де передбачена можливість подати заявку, обрати банк, підібрати житло та укласти угоду. Цифровізація процесу забезпечує: автоматичне підтягування необхідних даних про заявника; оперативну взаємодію з банками; перевірку достовірності та повноти інформації. Це дозволяє значно заощадити час, спростити процедури та мінімізувати бюрократичні перепони для громадян.

В Україні функціонує державна програма «Відновлення», яка надає компенсацію за пошкоджене або повністю зруйноване житло внаслідок збройної агресії РФ. Вона є частиною ширшого Фонду відновлення зруйнованого житлового фонду, який забезпечує компенсаційні механізми для громадян. Компенсація надається, якщо житло: було пошкоджене або зруйноване після 24 лютого 2022 року; розташоване на неокупованій території, де не ведуться активні бойові дії; має власника, право власності якого зареєстроване в Державному реєстрі речових прав; не було повністю відремонтоване самостійно. Пріоритет на отримання компенсації надається учасникам бойових дій, ветеранам, мобілізованим, багатодітним сім'ям, а також особам з інвалідністю. Програма передбачає різні види компенсації залежно від ступеня втрати житлового фонду: за пошкодження житла кошти перераховуються на спеціальну картку «Відновлення» для проведення ремонту (максимальна сума становить 350 тис. грн для квартир і 500 тис. грн для приватних будинків); за повністю зруйноване житло: компенсація надається у вигляді житлового сертифіката на придбання нового житла або інвестування в будівництво. Сума розраховується комісією місцевої влади. Процес є максимально спрощеним і проходить через застосунок або портал «Дія». Для цього необхідно: подати інформаційне повідомлення про пошкоджене/знищене житло; відкрити спеціальний рахунок «Відновлення» в одному з банків-партнерів; подати заяву на отримання компенсації через «Дію», ЦНАП або нотаріуса; після обстеження об'єкта комісією та ухвалення рішення заявник отримує кошти або житловий сертифікат.

Таким чином, у сучасних умовах важливу роль у вирішенні проблеми забезпечення населення

житлом відіграє програмно-цільовий метод фінансування із державного та місцевого бюджетів. По-перше, державні програми підтримки іпотечного кредитування населення орієнтовані на зниження процентних ставок для кінцевого споживача, що стимулює попит на житло, незважаючи на війну. По-друге, для проведення ремонту (максимальна сума становить 350 тис. грн для квартир і 500 тис. грн для приватних будинків); за повністю зруйноване житло: компенсація надається у вигляді житлового сертифіката на придбання нового житла або інвестування в будівництво.

В Україні існує гостра проблема нестачі доступного житла, особливо для молодих громадян, внутрішньо переміщених осіб, військовослужбовців та членів їх сімей, інших пільгових категорій громадян. Зі зростанням потреби в житловому забезпеченні для військовослужбовців та членів їх сімей традиційна політика будівництва та закупівлі житла виявляється неефективною [23, с. 403]. Сучасні умови вимагають переходу до альтернативних підходів, найефективнішим з яких є програма пільгового іпотечного кредитування. Такий підхід не лише дозволяє забезпечити житлом значно більшу кількість військовослужбовців, але й сприяє принципу спільної відповідальності. Перехід від політики прямого будівництва до пільгового кредитування дозволяє значно підвищити ефективність використання державних ресурсів. Завдяки іпотеці держава несе лише частину витрат, а військовослужбовець, що дійсно потребує житла, бере на себе відповідальність за його придбання. Основними джерелами забезпечення житлом мають стати: грошова компенсація військовослужбовцям; державні програми іпотечного кредитування, фінансового лізингу та інші кредитні програми; нові механізми, такі як пайова участь військовослужбовців у будівництві. Пропоновані механізми є альтернативою приватизації службового житла, яка призводить до виснаження державних ресурсів і є неефективною з точки зору їх використання. Важливо провести аудит фондів службового житла, особливо після руйнувань і втрати контролю над територіями внаслідок повномасштабного вторгнення.

Для вирішення проблеми тимчасового житлового забезпечення для військовослужбовців пропонується: нормалізувати та роз'яснити механізм надання компенсації за оренду житла; підняти компенсацію до ринкового рівня, який дозволяв би військовослужбовцям орендувати гідне житло. Запровадження цих заходів сприятиме більш ефективному та справедливому вирішенню житлового питання для військовослужбовців, що є ключовим елементом соціальної безпеки.

З огляду на поточні виклики, для прискореного розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні необхідний комплексний підхід, що включає адаптацію кращих світових практик в інтересах післявоєнного відновлення країни, яка зазнала значного економічного спаду [24, с. 162]. Ідея масового іпотечного кредитування в Україні вимагає комплексного підходу, який не може покладатися лише на державну підтримку [25, с. 61]. Існує сильний попит на розробку та реалізацію комплексної державної багатовекторної житлової програми (КДБЖП), яка модернізуватиме наявні, запроваджуватиме нові механізми, включатиме різні інструменти впливу на ринок (табл. 2).

Запропоновано комплексну державну багатовекторну житлову програму для фізичних осіб, яка складається з іпотечного кредитування, державних програм і фінансової підтримки, економічних і податкових преференцій, моніторингу та оцінки, розробка стратегії, перерозподілу бюджетних коштів, інформаційних мереж. Усі вищезазначені механізми є взаємопов'язаними та спрямовані на створення цілісної системи, де держава виступає не лише як фінансовий донор, а й як регулятор і координатор процесу. Комплексний підхід забезпечить стійкий розвиток ринку житла та допоможе молодим українцям отримати власне житло, зменшуючи соціальну напругу та сприяючи демографічному й економічному зростанню країни.

Розробка та впровадження стратегічних і довгострокових програм з комплексного відновлення міст, сіл і територіальних громад є критично важливими для забезпечення соціально-економічної безпеки України [26, с. 312]. Цей процес є не просто реакцією на руйнування, а й ключовим елементом для сталого розвитку країни. Комплексне відновлення виходить за межі простого ремонту чи відбудови зруйнованих будівель. Воно охоплює: економічний розвиток на основі створення нових робочих місць, залучення інвестицій та відродження бізнесу; соціальну інфраструктуру шляхом відновлення шкіл, лікарень, дитячих садків, закладів культури та спорту; житловий фонд шляхом відбудови та модернізації житла для повернення громадян і залучення нових мешканців; транспортну та інженерну інфраструктуру на основі відновлення доріг, мостів, енергетичних і водопровідних систем; екологічну безпеку шляхом ліквідації наслідків забруднення, розчищення територій та озеленення.

Довгострокові стратегії відновлення повинні бути добре спланованими та відповідати потребам кожної громади, що дозволить не просто повернути стан до довоєнного, а й покращити його, використовуючи сучасні технології та практики, такі як енергоефективність та інклюзивність. Впрова-

Ключові механізми КДБЖП, шляхи їх реалізації та значення

№ з/п	Механізми	Шляхи реалізації	Значення
1	Іпотечне кредитування	Активізація системи іпотечного кредитування з доступними кредитними ставками та умовами	Відкриття доступу до житла через банківські позики більшої кількості людей
2	Державні програми та фінансова підтримка	Реалізація державних програм доступного житла та молодіжного кредитування з гарантованим щорічним фінансуванням	Забезпечення захищеності статей бюджету для гарантування стабільності та безперервності програм фінансової підтримки
3	Економічні та податкові преференції	Заохочення забудовників до співпраці в рамках державних програм, запровадження для них економічних і податкових преференцій	Стимулювання будівництва доступного житла через вигідну співпрацю забудовників із державою
4	Моніторинг та оцінка	Постійний моніторинг показників забезпечення населення житлом та оцінка результатів реалізації житлових програм	Можливість вчасного коригування стратегій та перерозподіл ресурсів відповідно до реальних потреб
5	Розробка стратегії	Створення чіткої стратегії з визначеними цілями та конкретними заходами, спрямованими на покращення доступності житла	Забезпечення планомірного руху до мети
6	Перерозподіл бюджетних коштів	Забезпечення перерозподілу бюджетних коштів із урахуванням кількості громадян, які претендують на підтримку	Забезпечення справедливого розподілу ресурсів і допомога тим, хто її потребує найбільше
7	Інформаційні мережі	Запровадження активних інформаційних мереж для інформування населення про умови та стан державних житлових програм	Підвищення обізнаності громадян, допомога їм у використанні доступних можливостей

Джерело: власна розробка.

дження таких програм гарантує, що ресурси будуть використані ефективно, а відновлення сприятиме загальному процвітання, стабільності та зміцненню стійкості країни до майбутніх викликів.

У рамках запропонованої КДБЖП пропонується вдосконалити механізми відновлення зруйнованого житлового фонду для населення на засадах багатоваріантності підходів до вирішення зазначеної стратегічної проблеми. Реалізація стратегії відновлення можлива лише за умови створення ефективного інституційного середовища, яке включає такі складові:

- ✦ система державної підтримки (пільгове кредитування, надання грантів, гарантій, дотування та субсидювання, технічна допомога);
- ✦ фінансова допомога від міжнародних організацій та країн-союзників (макро- та мікрофінансова допомога);
- ✦ гранти, кредити, кредитні гарантії;
- ✦ репараційні кошти російської федерації (заморожені, заарештовані та вилучені активи,

використання за рішеннями міжнародних судових інстанцій);

- ✦ ресурси благодійних і громадських організацій, міжнародних і внутрішніх фондів (безоплатне виконання робіт і надання послуг, цільове фінансування відновлення окремих об'єктів);
- ✦ фінансові ресурси банківських і небанківських фінансово-кредитних установ (надання довгострокових кредитів, надання гарантій, емісія цінних паперів (облігації, акції, інвестиційні сертифікати), фінансування через кредитні спілки, залучення основних засобів та механізмів через лізинг для безпосередньої участі у будівництві).

Таким чином, запропоновані механізми відновлення зруйнованого житлового фонду для населення передбачають поєднання державних, міжнародних, репараційних, благодійних і фінансово-кредитних ресурсів, що забезпечує багатоканальність фінансування та підвищує стійкість процесу відновлення.

Для стабільного розвитку вітчизняного іпотечного ринку України необхідно імплементувати світові стандарти. Ризик-менеджмент банку в іпотечній сфері безпосередньо залежить від обраної моделі ринку [27, с. 128]. Існує два його основні типи:

1. *Американська модель* характеризується високим рівнем сек'юритизації (перетворення іпотечних кредитів на цінні папери). У цій моделі банки видають кредити, а потім продають їх інвесторам, що дозволяє їм швидко отримувати гроші для видачі нових кредитів і перекладати частину ризику на інвесторів. Ризик-менеджмент банку тут зосереджений на якості андеррайтингу (оцінки позичальників) та управлінні відносинами з інвесторами.

2. *Європейська модель* переважно базується на збереженні іпотечних кредитів на балансі банку, який самостійно фінансує кредити, залучаючи кошти через депозити або випуск облігацій (наприклад, іпотечні облігації). У цій моделі ризик-менеджмент банку є більш комплексним, оскільки його об'єктами є всі види ризиків – кредитний, ринковий, ризик ліквідності тощо.

Основними проблемами українського ринку іпотечного кредитування є:

- ✦ проблема незавершеного будівництва є джерелом найбільших ризиків для інвесторів та позичальників. Зупинка будівництва призводить до неможливості клієнтом отримати житло, а банку – звернути стягнення на заставу. Зниження зазначеного ризику вимагає втручання держави, наприклад через створення механізмів страхування або гарантування завершення будівництва;
- ✦ завищені іпотечні ризики в Україні порівняно із загальноєвропейськими, обумовлюють необхідність покращення фінансової інфраструктури, зокрема вдосконалення законодавства, судової системи та системи захисту прав кредиторів. Особлива увага має бути приділена оновленню законодавчої бази. Модернізація інфраструктури та системи інституційних інвесторів є ключовою для розвитку вторинного ринку іпотечного кредитування. Реалізація зазначених заходів дозволить знизити рівень ризику та зробити іпотечне кредитування доступнішим для фізичних осіб.

Кредитування житлової нерухомості в Україні суттєво залежить від макроекономічних чинників [28, с. 218] та інституційних особливостей іпотечного ринку. Останній характеризується значною концентрацією, низьким рівнем конкуренції та залежністю ринку від політики 5 найбільших банків, на балансах яких сконцентро-

вано понад 70–80% іпотечних кредитів фізичним особам. При стабільному валютному курсі спостерігається зростання обсягів іпотеки; при коливанні/девальвації має місце скорочення видачі нових кредитів, посилення обережності позичальників і банків. Ключову роль відіграє облікова ставка НБУ, яка по-різному проявляється на первинному та вторинному ринку нерухомості. Первинний ринок є більш чутливим до змін облікової ставки – в результаті її підвищення обсяг нових іпотечних кредитів скорочується. Вторинний ринок характеризується меншою чутливістю, реагує на зміну облікової ставки повільніше і слабше, особливо після 2022 року.

В умовах повномасштабної війни іпотечне кредитування в Україні зазнало значних змін [29, с. 58]. Більшість кредитів почали видавати за фіксованими ставками, що значною мірою зумовлено впливом державної програми «ЄОселя». Ця програма, надаючи пільгові кредити за рахунок державних субсидій, стала ключовим чинником у підтримці ринку іпотеки й нерухомості та змінила характер динаміки вторинного ринку, який до повномасштабної війни був навіть більш реактивним, ніж первинний.

Важливий вплив на показники іпотечного ринку має поведінка домогосподарств і фінансово-банківських установ. За умов стабільності домогосподарства беруть іпотеку та розширюють інвестиції. За невизначеності вони обирають заощадження та відтермінують великі покупки. Таким чином, основними макроекономічними факторами, які визначають стан іпотечного кредитування, є концентрація та конкуренція на іпотечному ринку, валютний курс, облікова ставка НБУ, поведінка домогосподарств і фінансово-банківських установ. В Україні існує низка чинників, що перешкоджають популяризації іпотечного кредитування. Серед них – нестабільна економічна ситуація, низький рівень добробуту населення, еміграція та висока вартість житла, жорсткі вимоги до позичальників, які ускладнюють доступ населення до іпотеки [30, с. 122].

Для поживлення іпотечного ринку в Україні потрібні: макрофінансова стабільність (особливо валютна), збалансована політика НБУ щодо облікової ставки, розширення конкуренції серед банків через державні програми або нові механізми фінансування. Попри наявні труднощі, розвиток іпотечного кредитування є ключовим для вирішення багатьох соціально-економічних проблем. Активізація іпотеки може:

- ✦ стимулювати житлове будівництво, оскільки попит на іпотечні кредити спонукає забудовників до зведення нового житла, що,

своєю чергою, створює робочі місця та сприяє розвитку суміжних галузей;

- ✦ сприяти економічному реформуванню, оскільки розвинений ринок іпотеки є ознакою стабільної фінансової системи та сприяє залученню інвестицій.

Ключовим елементом для нормальної банківської діяльності та розвитку іпотеки є довіра. Вона має бути на всіх рівнях: довіра громадян до держави та її фінансової системи, довіра бізнесу один до одного, довіра влади до суспільства. Без цієї взаємної довіри будь-які економічні механізми, включно з іпотечним кредитуванням, не можуть працювати ефективно.

Важливу роль у стимулюванні розвитку іпотечного ринку та зниженні ризиків його функціонування є законодавство та державна політика регулювання. Надійне законодавство є фундаментом, що забезпечує захист прав як кредиторів, так і позичальників. Наявність чітких правил і норм щодо оформлення іпотеки, процедури стягнення застави в разі невиконання зобов'язань та захист інтересів позичальників у разі неправомірних дій банку мінімізує юридичні ризики для обох сторін. Законодавчі стимули, такі як державні програми підтримки (наприклад, пільгове кредитування), податкові пільги для інвесторів або гарантії від держави, можуть значно активізувати іпотечний ринок і зробити його більш привабливим для банків.

Імплементація державних іпотечних програм, таких як «єОселя», має критичне значення для післявоєнної відбудови України. Це не просто спосіб допомогти громадянам придбати житло, а потужний економічний інструмент. Доступна іпотека може відігравати роль каталізатора економічного зростання. Кошти, інвестовані в житло, створюють мультиплікаційний ефект у багатьох галузях. Будівельна індустрія, яка є однією з найбільших у світі, активізується, що приводить до: створення нових робочих місць – від будівельників до архітекторів, інженерів та робітників на заводах з виробництва будівельних матеріалів; збільшення податкових надходжень – податки, що сплачуються компаніями та їхніми працівниками, поповнюють державний і місцеві бюджети. Іпотечне кредитування є ключовим елементом ринкової інфраструктури, і його розвиток безпосередньо залежить від економічної та політичної стабільності в країні. Впровадження чинних іпотечних програм сприяє довгостроковому підйому економіки, створюючи позитивний ланцюговий ефект:

- ✦ доступні кредити стимулюють зростання попиту на житло;

- ✦ забудовники реагують на попит активізації єю будівництва та початком реалізації нових проєктів;
- ✦ доступне житло спонукає людей повертатися додому та сприяє стабілізації демографічної ситуації;
- ✦ працевлаштування та житло забезпечують умови для продуктивної праці;
- ✦ синергія цих факторів веде до сталого зростання ВВП.

Таким чином, державні іпотечні програми є невід'ємною частиною стратегії відновлення та зміцнення економіки України, оскільки сприяють поверненню громадян, підвищенню продуктивних сил, стимулюють загальний економічний розвиток.

ВИСНОВКИ

1. Встановлено, що іпотечне кредитування є важливим фінансовим інструментом і механізмом підвищення соціальної стабільності та економічного розвитку. Його основними ознаками є: довгостроковий характер, використання застави нерухомого майна (квартири, будинки, земельні ділянки), ідентифікація його об'єкта (нерухоме майно або права на нього), цільове призначення, термін кредиту, ринки (первинний і вторинний).

2. На основі економіко-математичної оцінки статистичних даних встановлено, що протягом 2008–2024 рр. динаміка кредитів домогосподарствам і споживчих кредитів описувалася параболою з гілками догори, що засвідчує зміну низхідних процесів на висхідні. На відміну від досліджених вище кредитів динаміка іпотечних кредитів протягом 2008–2022 рр. була низхідною та описувалася поліномом другого ступеня. Протягом аналізованого періоду 2008–2024 рр. загальна вартість кредитного портфеля фізичним особам зросла у 1,04 разу, споживчих кредитів – вищими темпами (у 1,27 разу), на фоні скорочення іпотечних кредитів на 72%. У результаті частка споживчих кредитів у кредитному портфелі домогосподарств зросла із 66,34% до 81,32%, а іпотечних – скоротилася з 51,13% до 13,93%. Також зазнали змін склад і структура споживчого та іпотечного портфелів.

3. Структура споживчих кредитів за строками протягом 2008–2024 рр. зазнала суттєвих змін, у результаті яких питома вага короткострокових кредитів зросла з 13,50% до 67,39% за рахунок скорочення частки середньо- і довгострокових. Через найнижчі темпи скорочення довгострокових кредитів їх питома вага у структурі іпотечного портфеля зросла з 85,53% до 91,06%. Виявлено неоднорідність тенденцій в різних сегментах кредитного ринку України, яка пов'язана: у розрізі термінів – зі збільшенням концентрації кредитів фізичним

особам за рахунок споживчих кредитів до 1 року, а також деконцентрацією іпотечного портфеля за рахунок коротко- і середньострокових кредитів; у розрізі валют – зростання частки кредитів у національній валюті за споживчими кредитами – із 35,84% до 97,91%, за іпотечними – з 14,88% до 89,69%, що свідчить про дедоларизацію портфеля кредитів фізичних осіб.

4. Запропоновано класифікацію ризиків іпотечного ринку фізичних осіб за такими ознаками: за походженням, за сферами відносин, за стадією іпотечного процесу, за джерелом виникнення, за джерелом ризиків. Діагностовано зміст, причини виникнення та наслідки зростання ризиків іпотечного ринку фізичних осіб (кредитних, операційних, юридичних, ринкових) в умовах воєнного стану, а також запропоновано шляхи їх зниження. Доведено, що воєнний стан ускладнює процеси видачі та погашення іпотечних кредитів, управління проблемною заборгованістю, а також змінює загальний ринок іпотеки, створюючи нові виклики. Посилення кредитного ризику обумовлюється такими складовими: ризик дефолту, ризик втрати застави, ризик зниження вартості застави. Зростання операційних та юридичних ризиків визначається ризиком недоступності позичальника і ризиком стягнення. Зміни на ринку обумовлені, передусім, збільшенням ризику ліквідності та ризику відсоткової ставки.

5. Запропоновано адаптивні заходи та регуляторні політики для підтримання стабільності банківської системи в умовах високої невизначеності. Для нівелювання ризиків іпотечного ринку обґрунтовано напрями вдосконалення програм пільгового кредитування («єОселя»), компенсації та відновлення зруйнованого житла «єВідновлення», а також формування збитків під можливі втрати за іпотечними кредитами фізичних осіб. Охарактеризовано механізми інтеграції банківських установ другого рівня в систему іпотечних відносин на основі цифровізації, особливості іпотечного кредитування пільгових категорій громадян (військовослужбовці, медики, вчителі тощо), запропоновано шляхи їх удосконалення.

6. Програми-цільовий метод фінансування з бюджетів різних рівнів адаптовано до вирішення проблеми забезпечення населення житлом на основі державних програм підтримки іпотечного кредитування населення (молодих громадян, внутрішньо переміщених осіб, військовослужбовців та членів їх сімей, інших пільгових категорій громадян), надання компенсацій за пошкоджене та повністю зруйноване житло, видача житлових сертифікатів на придбання нового житла або інвестування в будівництво.

7. Для забезпечення прискореного розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні обґрун-

товано комплексний підхід, що включає адаптацію кращих світових практик в інтересах післявоєнного відновлення країни та реалізації ідеї масового іпотечного кредитування в Україні. Обґрунтовано концепцію та механізми реалізації комплексної державної багатовекторної житлової програми для фізичних осіб, яка складається з іпотечного кредитування, державних програм і фінансової підтримки, економічних і податкових преференцій, моніторингу та оцінки, розробки стратегії, перерозподілу бюджетних коштів, інформаційних мереж тощо. Акцент робиться на розробку та впровадження стратегічних і довгострокових програм із комплексного відновлення міст, сіл і територіальних громад, які є критично важливими для забезпечення соціально-економічної безпеки України.

8. Діагностовано проблеми українського ринку іпотечного кредитування, пов'язані зі значними обсягами незавершеного будівництва, які є джерелом найбільших ризиків для інвесторів та позичальників; відносно великі іпотечні ризики в Україні порівняно із загальноєвропейськими, що обумовлені недосконалістю фінансової інфраструктури, чинного законодавства у сфері іпотеки, судової системи та системи захисту прав кредиторів. Визначено вплив на стан кредитування житлової нерухомості в Україні макроекономічних чинників (облікова ставка, валютний курс, фіксований характер ставок за державними програмами «єОселя» і «єВідновлення») та інституціональних особливостей іпотечного ринку (значна концентрація, низький рівень конкуренції, залежність ринку від політики обмеженої кількості найбільших банків).

9. На основі критичної оцінки переваг і недоліків американської та європейської моделей іпотечного ринку обґрунтовано ключові напрямки розвитку ринку іпотечного кредитування фізичних осіб: стратегічна державна підтримка; інтеграція інноваційних інформаційних технологій у бізнес-процеси; розвиток вторинного ринку іпотеки на засадах гнучкості та конкурентності зовнішнього середовища; модернізація законодавства для усунення прогалин в існуючих нормативно-правових актах і сприяння подальшій інтеграції України в європейський економічний простір.

Перспективами подальших досліджень є вдосконалення методики оцінки кредитоспроможності позичальників – фізичних осіб за іпотечними кредитами. ■

БІБЛІОГРАФІЯ

1. Лапішко М. Л., Лапішко З. Я., Худзік Р. С. Активізація іпотечного кредитування як стимул економіч-

- ного зростання. *Бізнес-навігатор*. 2020. Вип. 4. С. 149–154.
DOI: <https://doi.org/10.32847/business-navigator.60-26>
2. Артем'єва О. О. Іпотечне кредитування як дефібрилятор економіки України. *Інтернаука. Серія «Економічні науки»*. 2021. № 4. С. 86–96.
DOI: <https://doi.org/10.25313/2520-2294-2021-4-7108>
3. Моташко Т. П., Перхайло С. П. Банківське споживче кредитування в Україні в умовах війни: сучасні тренди та ризики контрагентів. *Інвестиції: практика та досвід*. 2024. № 6. С. 176–185.
DOI: <https://doi.org/10.32702/2306-6814.2024.6.176>
4. Лебідь М. В. Управління кредитним ризиком. Нотатки сучасної науки. 2023. № 7. С. 28–29. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/notmodsc_2023_7_21
5. Ватуляк Р. Я., Петик Л. О. Кредитний ризик у сучасних умовах. *Приазовський економічний вісник*. 2023. Вип. 4. С. 81–85.
DOI: <https://doi.org/10.32782/2522-4263/2023-4-13>
6. Малій О. Г., Білько Т. О. Методи оцінювання фінансового стану позичальників в управлінні кредитним ризиком банку. *Соціально-гуманітарний вісник*. 2023. Вип. 44. С. 7–9. URL: https://www.newroute.org.ua/wp-content/uploads/2023/11/sgv_44_.pdf
7. Степаненко С. В., Ампілогова К. О. Сучасні методи управління ризиками кредитування банками фізичних осіб. *Соціально-економічні проблеми сучасного періоду України*. 2020. Вип. 4. С. 33–41.
DOI: <https://doi.org/10.36818/2071-4653-2020-4-5>
8. Андрущак Є. М., Дропа Я. Б., Луцик О. М. Особливості управління кредитними ризиками банків в сучасних умовах. *Інвестиції: практика та досвід*. 2024. № 2. С. 88–96.
DOI: <https://doi.org/10.32702/2306-6814.2024.2.88>
9. Павленко Л. Д., Крухмаль О. В., Попова К. Е. Теоретичні аспекти оцінки та управління кредитним ризиком банку в умовах економічної нестабільності. *Бізнес Інформ*. 2025. № 4. С. 411–422.
DOI: <https://doi.org/10.32983/2222-4459-2025-4-411-422>
10. Волкова Н. І., Хамула К. В. Ризики іпотечного кредитування та шляхи їх мінімізації в умовах фінансової нестабільності. *Інфраструктура ринку*. 2022. Вип. 69. С. 184–189.
DOI: <https://doi.org/10.32782/infrastructure69-33>
11. Просов В. М. Інтегральне оцінювання ризиків українського ринку іпотечного кредитування. *Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія «Економічні науки»*. 2020. Вип. 39. С. 39–43.
DOI: <https://doi.org/10.32999/ksu2307-8030/2020-39-7>
12. Просов В. М. Оцінка поточної ситуації на ринку іпотечних кредитів в Україні. *Формування ринкових відносин в Україні*. 2020. № 4. С. 24–33.
DOI: <https://doi.org/10.5281/zenodo.3886609>
13. Студінська Г., Просов В. Проблеми моделювання іпотечного ринку України. *Фінансово-кредитна діяльність: проблеми теорії та практики*. 2021. № 2. С. 55–61. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Fkd_2021_2_8
14. Москвічова О. С. Порівняльний аналіз моделей іпотечного рефінансування. *Актуальні проблеми розвитку економіки регіону*. 2020. Вип. 16. Т. 2. С. 271–278.
DOI: <https://doi.org/10.15330/apred.2.16.271-278>
15. Кушнір С. О., Бугайова А. Ю. Іпотечне кредитування в Україні: аналіз факторів впливу та шахрайських схем. *Вісник Харківського національного університету імені В. Н. Каразіна. Серія «Економічна»*. 2020. Вип. 98. С. 36–45.
DOI: <https://doi.org/10.26565/2311-2379-2020-98-04>
16. Язлюк Б. О., Домбровська О. А., Бутов А. М. Аналіз факторів впливу на розвиток іпотечних відносин в Україні. *Український журнал прикладної економіки*. 2020. Т. 5. № 4. С. 70–79.
DOI: <https://doi.org/10.36887/2415-8453-2020-4-7>
17. Мельник Л. М. Оцінка передумов розвитку іпотечного кредитування в Україні. *Вісник Національного університету водного господарства та природокористування. Серія «Економічні науки»*. 2021. Вип. 4. С. 183–194.
DOI: <https://doi.org/10.31713/ve4202115>
18. Гладких Д. М. Основні проблеми іпотечного кредитування та напрями його активізації в Україні. *Бізнес Інформ*. 2022. № 1. С. 339–344.
DOI: <https://doi.org/10.32983/2222-4459-2022-1-339-344>
19. Кредити, надані домашнім господарствам протягом 2008 року – 1 півріччя 2025 року. Київ: Національний банк України. URL: <https://bank.gov.ua/files/3.3-Loans.xlsx>
20. Резніченко С., Авадані Н. Актуальні проблеми інституту іпотеки в сучасній Україні. *Південноукраїнський правничий часопис*. 2021. № 1. С. 116–120.
DOI: <https://doi.org/10.32850/sulj.2021.1.20>
21. Варцаба В. І., Заславська О. І. Тенденції розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні в умовах війни. *Інтернаука. Серія «Економічні науки»*. 2023. № 1. С. 123–131.
DOI: <https://doi.org/10.25313/2520-2294-2023-1-8552>
22. «Оселя. Програма доступного кредитування житла. URL: <https://eoselia.diia.gov.ua/>
23. Карпова О. О. Теоретико-правові аспекти запровадження нових механізмів забезпечення житлом військовослужбовців, членів їх сімей: спеціальна накопичувальна програма, лізинг, іпотека. *Аналітично-порівняльне правознавство*. 2024. № 6. С. 402–405.
DOI: <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2024.06.65>
24. Пікус Р. В., Каганець В. В. Іпотечне кредитування в розвинених економіках: сучасний стан, погляд у перспективі. *Інвестиції: практика та досвід*. 2024. № 2. С. 160–167.
DOI: <https://doi.org/10.32702/2306-6814.2024.2.160>

25. Мельник К. М., Колотуха С. М. Сучасні тенденції розвитку іпотечного кредитування фізичних осіб в Україні. *Збірник наукових праць Уманського національного університету садівництва*. 2022. Вип. 101. Ч. 2. С. 54–64.
DOI: <https://doi.org/10.32782/2415-8240-2022-101-2-54-64>
26. Кохан І. В., Солоджук Т. В., Криховецька З. М. Ринок іпотечного кредитування в умовах війни як елемент економічної безпеки банківської системи. *Актуальні проблеми розвитку економіки регіону*. 2024. Вип. 20. Т. 2. С. 301–316.
DOI: <https://doi.org/10.15330/apred.2.20.301-316>
27. Просов В. М. Передумови компаративної оцінки національного ринку іпотеки. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія «Міжнародні економічні відносини та світове господарство»*. 2020. Вип. 30. С. 126–130.
DOI: <https://doi.org/10.32782/2413-9971/2020-30-24>
28. Мошуровський О. В. Банківське іпотечне кредитування: бар'єри та шляхи розвитку. *Формування ринкових відносин в Україні*. 2024. № 12. С. 213–221.
DOI: <https://doi.org/10.5281/zenodo.15039536>
29. Сотніков О. Ю. Вплив макроекономічних індикаторів на іпотечне кредитування житлової нерухомості. *Науковий вісник Одеського національного економічного університету*. 2024. № 9. С. 54–62.
DOI: <https://doi.org/10.32680/2409-9260-2024-9-322-54-62>
30. Жарікова О. Б., Пашенко О. В., Гребенюк Т. А. Ринок іпотечної нерухомості: кредитування домогосподарств комерційними банками України під час воєнного стану. *Економіка і управління бізнесом*. 2024. Т. 15. № 1. С. 110–124.
DOI: [https://doi.org/10.31548/economics15\(1\).2024.092](https://doi.org/10.31548/economics15(1).2024.092)

REFERENCES

- Andrushchak, Ye. M., Dropa, Ya. B., & Lutsyk, O. M. (2024). Osoblyvosti upravlinnia kredytnymu ryzykamy bankiv v suchasnykh umovakh [Features of credit risk management of banks in modern conditions]. *Investysii: praktyka ta dosvid*, 2, 88–96.
<https://doi.org/10.32702/2306-6814.2024.2.88>
- Artemieva, O. O. (2021). Ipotechno kredytuvannia yak defibriliator ekonomiky Ukrainy [Mortgage lending as a defibrillator of the Ukrainian economy]. *Inter-nauka. Seriya «Ekonomichni nauky»*, 4, 86–96.
<https://doi.org/10.25313/2520-2294-2021-4-7108>
- Hladkykh, D. M. (2022). Osnovni problemy ipotechnoho kredytuvannia ta napriamy yoho aktyvizatsii v Ukraini [The main problems of mortgage lending and directions of its activation in Ukraine]. *Biznes Inform*, 1, 339–344.
<https://doi.org/10.32983/2222-4459-2022-1-339-344>
- Karpova, O. O. (2024). Teoretyko-pravovi aspekty zaprovadzhennia novykh mekhanizmiv zabezpechennia zhytloom viiskovosluzhbovtstv, chleniv yikh

- simei: spetsialna nakopychuvalna prohrama, lizynh, ipoteka [Theoretical and legal aspects of the introduction of new mechanisms for providing housing for servicemen, members of their families: Special savings program, leasing, mortgage]. *Analitichno-porivnialne pravoznavstvo*, 6, 402–405.
<https://doi.org/10.24144/2788-6018.2024.06.65>
- Kokhan, I. V., Solodzhuk, T. V., & Krykhovetska, Z. M. (2024). Rynok ipotechnoho kredytuvannia v umovakh viiny yak element ekonomichnoi bezpeky bankivskoi systemy [Mortgage lending market in the context of war as an element of economic security of the banking system]. *Aktualni problemy rozvytku ekonomiky rehionu*, 20(2), 301–316.
<https://doi.org/10.15330/apred.2.20.301-316>
- Kushnir, S. O., & Buhaiova, A. Yu. (2020). Ipotechno kredytuvannia v Ukraini: analiz faktoriv vplyvu ta shakhraiskyykh skhem [Mortgage lending in Ukraine: Analysis of influencing factors and fraudulent schemes]. *Visnyk Kharkivskoho natsionalnoho universytetu imeni V. N. Karazina. Seriya «Ekonomichna»*, 98, 36–45.
<https://doi.org/10.26565/2311-2379-2020-98-04>
- Lapishko, M. L., Lapishko, Z. Ya., & Khudzik, R. S. (2020). Aktyvizatsiia ipotechnoho kredytuvannia yak stymul ekonomichnoho zrostantia [Activation of mortgage lending as a stimulus for economic growth]. *Biznes-navihator*, 4, 149–154.
<https://doi.org/10.32847/business-navigator.60-26>
- Lebid, M. V. (2023). Upravlinnia kredytnym ryzykom [Credit risk management]. *Notatky suchasnoi nauky*, 7, 28–29. http://nbuv.gov.ua/UJRN/notmod-sc_2023_7_21
- Malii, O. H., & Bilko, T. O. (2023). Metody otsiniuvannia finansovoho stanu pozychalnykh v upravlinni kredytnym ryzykom banku [Methods of assessing the financial condition of borrowers in bank credit risk management]. *Sotsialno-humanitarnyi visnyk*, 44, 7–9. https://www.newroute.org.ua/wp-content/uploads/2023/11/sgv_44_.pdf
- Melnyk, K. M., & Kolotukha, S. M. (2022). Suchasni tendentsii rozvytku ipotechnoho kredytuvannia fizychnykh osib v Ukraini [Current trends in the development of mortgage lending to individuals in Ukraine]. *Zbirnyk naukovykh prats Umanskoho natsionalnoho universytetu sadivnytstva*, 101, Ch. 2, 54–64.
<https://doi.org/10.32782/2415-8240-2022-101-2-54-64>
- Melnyk, L. M. (2021). Otsinka peredumov rozvytku ipotechnoho kredytuvannia v Ukraini [Assessment of prerequisites for the development of mortgage lending in Ukraine]. *Visnyk Natsionalnoho universytetu vodnoho hospodarstva ta pryrodokorystuvannia. Seriya «Ekonomichni nauky»*, 4, 183–194.
<https://doi.org/10.31713/ve4202115>
- Moshurovskiy, O. V. (2024). Bankivske ipotechno kredytuvannia: bariery ta shliakhy rozvytku [Banking mortgage lending: Barriers and ways of development]. *Formuvannia rynkovykh vidnosyn v Ukraini*, 12, 213–221.
<https://doi.org/10.5281/zenodo.15039536>
- Moskvichova, O. S. (2020). Porivnialnyi analiz modelei ipotechnoho refinansuvannia [Comparative analy-

- sis of mortgage refinancing models]. *Aktualni problemy rozvytku ekonomiky rehionu*, 16(2), 271–278. <https://doi.org/10.15330/apred.2.16.271-278>
- Motashko, T. P., & Perkhailo, S. P. (2024). Bankivske spozhyvche kredytuvannia v Ukraini v umovakh viiny: suchasni trendy ta ryzyky kontrahentiv [Banking consumer lending in Ukraine in the context of war: Current trends and counterparty risks]. *Investytsii: praktyka ta dosvid*, 6, 176–185. <https://doi.org/10.32702/2306-6814.2024.6.176>
- Natsionalnyi bank Ukrainy. (b. d.). *Kredyty, nadani domashnim gospodarstvom protiahom 2008 roku – 1 pivrichchia 2025 roku* [Loans granted to households during 2008 – 1st half of 2025]. <https://bank.gov.ua/files/3.3-Loans.xlsx>
- Pavlenko, L. D., Krukhmal, O. V., & Popova, K. E. (2025). Teoretychni aspekty otsinky ta upravlinnia kredytnym ryzykom banku v umovakh ekonomichnoi nestabilnosti [Theoretical aspects of assessment and management of credit risk of the bank in conditions of economic instability]. *Biznes Inform*, 4, 411–422. <https://doi.org/10.32983/2222-4459-2025-4-411-422>
- Pikus, R. V., & Kahanets, V. V. (2024). Ipotechne kredytuvannia v rozvynenykh ekonomikakh: suchasnyi stan, pohliad u perspektyvy [Mortgage lending in developed economies: Current state, outlook for the future]. *Investytsii: praktyka ta dosvid*, 2, 160–167. <https://doi.org/10.32702/2306-6814.2024.2.160>
- Prosov, V. M. (2020). Intehralne otsiniuvannia ryzykiv ukrainskoho rynku ipotechnoho kredytuvannia [Integral assessment of risks of the Ukrainian mortgage lending market]. *Naukovyi visnyk Khersonskoho derzhavnogo universytetu. Seriiia «Ekonomichni nauky»*, 39, 39–43. <https://doi.org/10.32999/ksu2307-8030/2020-39-7>
- Prosov, V. M. (2020). Otsinka potочноi sytuatsii na rynku ipotechnykh kredytiv v Ukraini [Assessment of the current situation on the market of mortgage loans in Ukraine]. *Formuvannia rynkovykh vidnosyn v Ukraini*, 4, 24–33. <https://doi.org/10.5281/zenodo.3886609>
- Prosov, V. M. (2020). Peredumovy komparatyvnoi otsinky natsionalnoho rynku ipoteki [Prerequisites for a comparative assessment of the national mortgage market]. *Naukovyi visnyk Uzhhorodskoho natsionalnoho universytetu. Seriiia «Mizhnarodni ekonomichni vidnosyny ta svitove gospodarstvo»*, 30, 126–130. <https://doi.org/10.32782/2413-9971/2020-30-24>
- Reznichenko, S., & Avadani, N. (2021). Aktualni problemy instytutu ipoteki v suchasni Ukraini [Actual problems of the mortgage institution in modern Ukraine]. *Pivdenoukraiynskyi pravnychi chasopys*, 1, 116–120. <https://doi.org/10.32850/sulj.2021.1.20>
- Sotnikov, O. Yu. (2024). Vplyv makroekonomichnykh indyikatoriv na ipotechne kredytuvannia zhytlovoi nerukhomosti [The impact of macroeconomic indicators on mortgage lending for residential real estate]. *Naukovyi visnyk Odeskoho natsionalnoho ekonomichnoho universytetu*, 9, 54–62. <https://doi.org/10.32680/2409-9260-2024-9-322-54-62>
- Stepanenko, S. V., & Ampilohova, K. O. (2020). Suchasni metody upravlinnia ryzykamy kredytuvannia bankamy fizychnykh osib [Modern methods of risk management of lending to individuals by banks]. *Sotsialno-ekonomichni problemy suchasnoho periodu Ukrainy*, 4, 33–41. <https://doi.org/10.36818/2071-4653-2020-4-5>
- Studinska, H., & Prosov, V. (2021). Problemy modeliuвання ipotechnoho rynku Ukrainy [Problems of modeling the mortgage market of Ukraine]. *Finansovo-kredytna diialnist: problemy teorii ta praktyky*, 2, 55–61. http://nbuv.gov.ua/UJRN/Fkd_2021_2_8
- Vartsaba, V. I., & Zaslavska, O. I. (2023). Tendentsii rozvytku rynku ipotechnoho kredytuvannia v Ukraini v umovakh viiny [Trends in the development of the mortgage lending market in Ukraine in the context of war]. *Internauka. Seriiia «Ekonomichni nauky»*, 1, 123–131. <https://doi.org/10.25313/2520-2294-2023-1-8552>
- Vatuliak, R. Ya., & Petyk, L. O. (2023). Kredytnyi ryzyk u suchasnykh umovakh [Credit risk in modern conditions]. *Pryazovskiy ekonomichnyi visnyk*, 4, 81–85. <https://doi.org/10.32782/2522-4263/2023-4-13>
- Volkova, N. I., & Khamula, K. V. (2022). Ryzyky ipotechnoho kredytuvannia ta shliakhy yikh minimizatsii v umovakh finansovoi nestabilnosti [Risks of mortgage lending and ways to minimize them in conditions of financial instability]. *Infrastruktura rynku*, 69, 184–189. <https://doi.org/10.32782/infrastruct69-33>
- Yazliuk, B. O., Dombrovska, O. A., & Butov, A. M. (2020). Analiz faktoriv vplyvu na rozvytok ipotechnykh vidnosyn v Ukraini [Analysis of factors influencing the development of mortgage relations in Ukraine]. *Ukrainskyi zhurnal prykladnoi ekonomiky*, 5(4), 70–79. <https://doi.org/10.36887/2415-8453-2020-4-7>
- Zharikova, O. B., Pashchenko, O. V., & Hrebeniuk, T. A. (2024). Rynok ipotechnoi nerukhomosti: kredytuvannia domohospodarstv komertsiiyny bankamy Ukrainy pid chas voiennoho stanu [Mortgage real estate market: Lending to households by commercial banks of Ukraine during martial law]. *Ekonomika i upravlinnia biznesom*, 15(1), 110–124. [https://doi.org/10.31548/economics15\(1\).2024.092](https://doi.org/10.31548/economics15(1).2024.092)
- yeOselia. Prohrama dostupnoho kredytuvannia zhytla [eOselia. Affordable housing lending program]. (b. d.). <https://eoselia.diia.gov.ua/>