

Київський столичний університет імені Бориса Грінченка
Факультет економіки та управління
Кафедра фінансів

«Допущено до захисту»
Завідувач кафедри фінансів

д.е.н, професор

 Рамський А.Ю.
(підпис)

«15» Гравня 2026 р.

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА
на тему: «СУЧАСНІ ТЕНДЕНЦІЇ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО
КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ ТА ДОСВІД АТ «ОЩАДБАНК»»

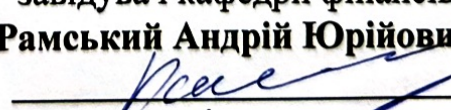
ОСВІТНЬО-ПРОФЕСІЙНОЇ ПРОГРАМИ
072.00.01 «Фінанси і кредит»
першого (бакалаврського) рівня вищої освіти

Галузь знань: 07 Управління та адміністрування
Спеціальність: 072 Фінанси, банківська справа та страхування
Кваліфікація: Бакалавр фінансів, банківської справи та страхування

Виконала
студентка групи ФіКб-1-22-4.0д
Блажисівська Вікторія Вікторівна



Науковий керівник
Доктор економічних наук, професор,
завідувач кафедри фінансів
Рамський Андрій Юрійович


підпис

КИЇВ – 2026

Київський столичний університет імені Бориса Грінченка
Факультет економіки та управління
Кафедра фінансів

«ЗАТВЕРДЖУЮ»

Доктор економічних наук, професор,
завідувач кафедри фінансів
науковий ступінь, вчене звання
Рамський А.Ю Прізвище, ініціали
«___» 11 20___ р.

ЗАВДАННЯ НА ВИКОНАННЯ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ

студенту групи ФіК6-1-22-4.0д

Блажиевська Вікторія Вікторівна

**Тема роботи «СУЧАСНІ ТЕНДЕНЦІЇ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО
КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ ТА ДОСВІД АТ «ОЩАДБАНК»**

1. Вихідні дані: Нормативно-правові акти України з питань іпотечного кредитування, наукові праці вітчизняних і зарубіжних учених, статистичні дані НБУ, офіційна звітність АТ «Ощадбанк».
2. Основні завдання: Дослідити теоретичні основи іпотечного кредитування; проаналізувати сучасний стан іпотечного кредитування в Україні; здійснити оцінку динаміки та структури іпотечного портфеля АТ «Ощадбанк»; визначити проблеми та перспективи розвитку іпотечного кредитування; розробити пропозиції щодо удосконалення іпотечних програм в умовах війни, цифровізації та повоєнного відновлення економіки України.
3. Пояснювальна записка: Кваліфікаційна робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел та додатків. Робота містить 113 сторінок друкованого тексту, 36 таблиць, 19 рисунків, список використаних джерел із 80 найменувань.
4. Графічні матеріали: Таблиці, рисунки, схеми, діаграми динаміки іпотечного кредитування, структури іпотечного портфеля АТ «Ощадбанк», моделей іпотечного кредитування та механізмів функціонування іпотечного ринку.
5. Додатки: Фінансова звітність АТ «Ощадбанк», додаткові таблиці та аналітичні розрахунки.

Науковий керівник

Доктор економічних наук, професор,
завідувач кафедри фінансів
науковий ступінь, вчене звання
Рамський А.Ю П.І.Б.

Завдання прийняв до виконання

Блажиевська В.В
«10» Вісн 2026 р.

Індивідуальний робочий план виконання кваліфікаційної роботи

ІНДИВІДУАЛЬНИЙ ПЛАН ВИКОНАННЯ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ

студента групи ФіК6-1-22-4.0д
Блажиєвська Вікторія Вікторівна

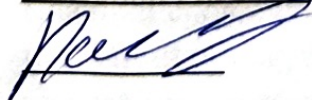
Тема роботи «СУЧАСНІ ТЕНДЕНЦІЇ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ ТА ДОСВІД АТ «ОЩАДБАНК»

№ зп	Види роботи, завдань, заходів	Термін виконання	Відмітка про виконання
1	Постановка задачі. Предмет, мета, завдання	10.02.2026–15.02.2026	виконано
2	Робота з джерелами за темою роботи	16.02.2026–01.03.2026	виконано
3	Визначення змісту кваліфікаційної роботи	02.03.2026–05.03.2026	виконано
4	Теоретико-методологічний розділ:	06.03.2026–25.03.2026	виконано
	– теоретичні аспекти досліджуваного питання	06.03.2026–15.03.2026	виконано
	– літературний огляд та аналіз історичного досвіду	16.03.2026–25.03.2026	виконано
5	Дослідницько-аналітичний розділ:	26.03.2026–20.04.2026	виконано
	– опис основних параметрів та характеристик предмета дослідження	26.03.2026–05.04.2026	виконано
	– ґрунтовний аналіз предмета дослідження	06.04.2026–20.04.2026	виконано
6	Проектно-рекомендаційний розділ:	21.04.2026–15.05.2026	виконано
	– аналіз результатів дослідження та механізм (або методичне забезпечення) рішення проблеми дослідження	21.04.2026–05.05.2026	виконано
	– конкретні науково обґрунтовані пропозиції щодо поліпшення предмета дослідження	06.05.2026–15.05.2026	виконано
7	Висновки	16.05.2026–20.05.2026	виконано
8	Оформлення кваліфікаційної роботи	21.05.2026–25.05.2026	виконано
9	Подання роботи на відгук	25.05.2026–30.05.2026	виконано
10	Рецензування	31.05.2026–05.06.2026	виконано
11	Підготовка до захисту	10.06.2026–15.06.2026	виконано
12	Захист кваліфікаційної роботи	16.06.2026	виконано

«Затверджую»

Науковий керівник

Рамський А.Ю.

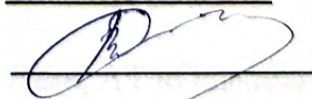


(підпис)

«10» 02 2026р.

Індивідуальний план склав

Блажиєвська В.В.



(підпис студента)

«20» травня 2026р.

Анотація кваліфікаційної роботи

АНОТАЦІЯ

Кваліфікаційна робота: 108 с., 19 рис., 36 табл., 80 посилань.

Актуальність: Іпотечне кредитування є важливим елементом фінансової системи держави та одним із ключових механізмів забезпечення населення житлом. В умовах економічної нестабільності, воєнного стану та повоєнного відновлення України особливої актуальності набуває дослідження сучасного стану і перспектив розвитку іпотечного кредитування, а також удосконалення механізмів реалізації іпотечних програм банківських установ.

Об'єкт дослідження: процес розвитку іпотечного кредитування в Україні та діяльність АТ «Ощадбанк» у сфері іпотечного кредитування.

Предмет дослідження: теоретичні, організаційно-економічні та практичні аспекти здійснення іпотечного кредитування в Україні на прикладі АТ «Ощадбанк».

Мета роботи: дослідження сучасних тенденцій розвитку іпотечного кредитування в Україні та розробка пропозицій щодо удосконалення іпотечних програм АТ «Ощадбанк» в умовах війни, цифровізації та повоєнного відновлення економіки.

Завдання:

- Дослідити теоретичні основи іпотечного кредитування та його роль у розвитку економіки.
- Проаналізувати сучасний стан та тенденції розвитку іпотечного кредитування в Україні.
- Розробити напрями вдосконалення іпотечних програм АТ «Ощадбанк» в умовах цифровізації та воєнних ризиків.

Результати даної роботи можуть бути використані банківськими установами, органами державної влади та фінансовими установами для удосконалення механізмів іпотечного кредитування, підвищення доступності житлових кредитів та розвитку ринку нерухомості України.

Ключові слова: іпотечне кредитування, іпотека, банк, АТ «Ощадбанк», іпотечний ринок, банківська система, кредитний портфель, цифровізація, житлове кредитування, фінансові ризики.

Annotation of the Qualification Thesis

ANNOTATION

Qualification thesis: 108 pages, 19 figures, 36 tables, 80 references.

Relevance: Mortgage lending is an important element of the state financial system and one of the key mechanisms for providing housing for the population. Under conditions of economic instability, martial law, and the post-war recovery of Ukraine, the study of the current state and prospects for the development of mortgage lending, as well as the improvement of mechanisms for implementing mortgage programs of banking institutions, becomes especially relevant.

Object of research: the process of mortgage lending development in Ukraine and the activities of JSC “Oschadbank” in the field of mortgage lending.

Subject of research: theoretical, organizational-economic, and practical aspects of mortgage lending implementation in Ukraine on the example of JSC “Oschadbank”.

Purpose of the thesis: to study modern trends in the development of mortgage lending in Ukraine and to develop proposals for improving mortgage programs of JSC “Oschadbank” under conditions of war, digitalization, and post-war economic recovery.

Objectives:

- To investigate the theoretical foundations of mortgage lending and its role in economic development.
- To analyze the current state and trends of mortgage lending development in Ukraine.
- To develop directions for improving mortgage programs of JSC “Oschadbank” in conditions of digitalization and military risks.

The results of this thesis can be used by banking institutions, public authorities, and financial organizations to improve mortgage lending mechanisms, increase the availability of housing loans, and develop the real estate market in Ukraine.

Keywords:

mortgage lending, mortgage, bank, JSC “Oschadbank”, mortgage market, banking system, loan portfolio, digitalization, housing lending, financial risks.

ЗМІСТ

ВСТУП.....	7
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ	10
1.1. Економічна сутність, принципи та основні завдання іпотечного кредитування	10
1.2. Класифікація видів та організаційно-економічний механізм іпотечного кредитування	19
1.3. Нормативно-правове та законодавче забезпечення функціонування іпотечного ринку	27
Висновки до розділу 1.....	34
РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ	36
2.1. Оцінка сучасного стану та обсягів іпотечного кредитування в Україні ..	36
2.2. Аналіз динаміки та структури іпотечного портфеля банківської установи	51
2.3. Оцінка умов реалізації та ефективності іпотечних програм у банківській установі	61
Висновки до розділу 2.....	76
РОЗДІЛ 3. НАПРЯМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ.....	78
3.1. Проблеми розвитку іпотеки в Україні та шляхи їх подолання на основі зарубіжного досвіду	78
3.2. Розвиток іпотечного кредитування в банківській установі в умовах цифровізації послуг	86
3.3. Впровадження програм іпотечного кредитування в умовах війни та повоєнного відновлення	93
Висновки до розділу 3.....	101
ВИСНОВКИ	103
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	106

ВСТУП

Актуальність дослідження. Іпотечне кредитування є важливим елементом фінансової системи держави та одним із ключових інструментів забезпечення населення житлом. Його розвиток сприяє активізації ринку нерухомості, стимулює будівельну галузь та позитивно впливає на економічне зростання країни. В умовах сучасних соціально-економічних трансформацій в Україні значення іпотеки суттєво зростає, оскільки потреба населення у доступному житлі залишається надзвичайно високою.

Розвиток іпотечного кредитування в Україні тривалий час стримувався економічною нестабільністю, високими процентними ставками та недостатнім рівнем доходів населення. Додатковими негативними чинниками стали фінансові кризи, недосконалість законодавчого регулювання та обмеженість довгострокових фінансових ресурсів банків. Повномасштабна війна ще більше ускладнила функціонування іпотечного ринку, спричинивши руйнування житлового фонду та зростання кредитних ризиків. Попри це, в Україні поступово формуються нові механізми підтримки іпотечного кредитування, зокрема через реалізацію державних програм доступного житла.

Важливу роль у розвитку іпотеки відіграють державні банки, серед яких провідне місце займає АТ «Ощадбанк». Сучасні тенденції цифровізації банківських послуг також створюють нові можливості для спрощення процедур оформлення іпотеки та підвищення доступності кредитних продуктів для населення. Перспективи розвитку іпотечного кредитування значною мірою пов'язані з післявоєнним відновленням України, модернізацією житлової інфраструктури та залученням міжнародної фінансової підтримки.

У цих умовах особливого значення набуває впровадження ефективних механізмів державного регулювання, страхування воєнних ризиків та розвитку довгострокового банківського фінансування. Отже, дослідження сучасного стану та перспектив розвитку іпотечного кредитування в Україні є

актуальним і має важливе практичне значення для забезпечення економічного та соціального розвитку держави.

Мета кваліфікаційної роботи – на основі вивчення теоретичних та практичних засад розвитку іпотечного кредитування в Україні розробити концептуальний підхід до вдосконалення іпотечних програм банківської установи в умовах війни, цифровізації та повоєнного відновлення економіки України.

Поставлена мета обумовила вирішення наступних **завдань**:

- вивчити економічну сутність, принципи та основні завдання іпотечного кредитування;
- дослідити класифікацію видів та організаційно-економічний механізм іпотечного кредитування;
- узагальнити нормативно-правове та законодавче забезпечення функціонування іпотечного ринку;
- провести оцінку сучасного стану та обсягів іпотечного кредитування в Україні;
- здійснити аналіз динаміки та структури іпотечного портфеля банківської установи;
- провести оцінку умов реалізації та ефективності іпотечних програм у банківській установі;
- визначити проблеми розвитку іпотеки в Україні та шляхи їх подолання на основі зарубіжного досвіду;
- обґрунтувати розвиток іпотечного кредитування в банківській установі в умовах цифровізації послуг;
- запропонувати впровадження програм іпотечного кредитування в умовах війни та повоєнного відновлення.

Об'єктом дослідження є процес розвитку іпотечного кредитування в Україні та досвід банківської установи АТ «Ощадбанк».

Предметом дослідження є теоретичні основи та прикладні аспекти здійснення іпотечного кредитування в Україні та на прикладі банківської

установи АТ «Ощадбанк».

Методи дослідження. У процесі дослідження використано комплекс загальнонаукових і спеціальних методів пізнання. Для вивчення теоретичних засад розвитку іпотечного кредитування застосовано методи аналізу, синтезу, узагальнення та систематизації наукових джерел. Під час оцінювання сучасного стану іпотечного ринку та діяльності АТ «Ощадбанк» використано економіко-статистичні методи, метод порівняльного аналізу, табличний і графічний методи. Для визначення тенденцій та проблем розвитку іпотечного кредитування застосовано методи динамічного аналізу та економічного порівняння. Також у роботі використано метод прогнозування для обґрунтування перспектив розвитку іпотечного кредитування в Україні.

Практичне значення одержаних результатів полягає у розробленні практичних рекомендацій щодо удосконалення системи іпотечного кредитування в Україні та підвищення ефективності реалізації іпотечних програм АТ «Ощадбанк» в умовах війни та повоєнного відновлення. Запропоновані напрями розвитку іпотечного кредитування можуть бути використані банківськими установами для розширення доступності житлових кредитів, удосконалення цифрових сервісів та зниження кредитних ризиків.

Інформаційною базою дослідження є сукупність наукових розробок вітчизняних та закордонних вчених; фундаментальні теоретичні положення економічної науки з проблематики дослідження; підручники; монографії; офіційні статистичні дані; документи нормативно-правового характеру; Інтернет-джерела (офіційні сайти); офіційна звітність АТ «Ощадбанк».

Структура кваліфікаційної роботи. Бакалаврська кваліфікаційна робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних літературних джерел. Основний зміст роботи викладено на 108 сторінках друкованого тексту. Робота містить 36 таблиць та 19 рисунків. Список використаних джерел налічує 80 найменувань.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

1.1. Економічна сутність, принципи та основні завдання іпотечного кредитування

Іпотечне кредитування є одним із ключових інструментів розвитку національної економіки, оскільки сприяє активізації інвестиційної діяльності та розширенню житлового будівництва. Його ефективне функціонування забезпечує доступ населення до житла, що є важливим соціально-економічним фактором підвищення рівня життя. В умовах трансформації економіки України особливого значення набуває формування стабільного та доступного іпотечного ринку. Розвиток іпотеки також стимулює діяльність банківського сектору, підвищує рівень фінансової глибини економіки та сприяє залученню довгострокових ресурсів [3; 14].

Водночас сучасні виклики, зокрема економічна нестабільність і військові ризики, стримують активізацію іпотечного кредитування. Зазначене обумовлює необхідність пошуку ефективних механізмів його вдосконалення та адаптації до сучасних умов. Отже, розвиток іпотечного кредитування є важливою передумовою економічного зростання та забезпечення соціальної стабільності в Україні.

Етимологія терміна «іпотека» походить від давньогрецького слова «*hypothēke*» (ὑποθήκη), що в перекладі означає «застава», «заклад» або «підстава» [30]. У Стародавній Греції цим терміном позначали спосіб забезпечення боргових зобов'язань, при якому на земельній ділянці боржника встановлювався спеціальний стовп із написом про наявність боргу. Згодом поняття «іпотека» набуло поширення в римському праві, де використовувалося для позначення форми застави нерухомого майна без передачі його у володіння кредитора [40].

У сучасному розумінні іпотека трактується як вид забезпечення

зобов'язань, за якого нерухоме майно залишається у користуванні власника, але виступає гарантією виконання боргових зобов'язань перед кредитором.

У відповідності до ст. 1 Закону України «Про іпотеку» «іпотека - вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном (неподільним об'єктом незавершеного будівництва, майбутнім об'єктом нерухомості), що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання задовольнити свої вимоги за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами такого боржника» [49].

Іпотечне кредитування має тривалу історію становлення та розвитку, що відображає еволюцію економічних відносин у суспільстві в цілому. Воно виникло як необхідний інструмент забезпечення боргових зобов'язань і поступово трансформувалося у складну фінансову систему. У різні історичні періоди іпотечне кредитування зазнавало значних змін під впливом економічних, політичних і соціальних факторів [11; 15; 58].

Історичні етапи розвитку іпотечного кредитування у світі узагальнено у табл. 1.1.

Таблиця 1.1

Історичні етапи розвитку іпотечного кредитування у світі

Етап	Період	Характеристика розвитку
1	2	3
1. Давньо-грецький етап	VII–IV ст. до н.е.	Виникнення терміна «іпотека». Використання застави землі як забезпечення боргу. Встановлення спеціальних знаків (іпотечних стовпів), що засвідчували наявність боргових зобов'язань.
2. Римський етап	III ст. до н.е. – V ст. н.е.	Формування правових засад іпотеки. Виникнення поняття застави без передачі майна кредитору. Розвиток договірних відносин між боржником і кредитором.
3. Середньовічний етап	V–XV ст.	Обмежене використання іпотеки через домінування феодалних відносин. Розвиток земельної власності як основи застави. Поява перших форм земельного кредитування.
4. Ранньокapіталістичний етап	XVI–XVIII ст.	Активізація іпотечного кредитування в Європі. Створення перших іпотечних банків і кредитних установ. Розвиток правового регулювання заставних відносин.
5. Індустріальний етап	XIX – поч. XX ст.	Масовий розвиток іпотеки у зв'язку з індустріалізацією. Формування спеціалізованих іпотечних банків. Розширення доступу до кредитів для населення та підприємств.

Продовження таблиці 1.1

1	2	3
6. Повоєнний етап	середина XX ст.	Активне державне регулювання іпотечного ринку. Розвиток житлового кредитування. Формування систем довгострокового фінансування житла.
7. Сучасний етап	кінець XX – XXI ст.	Глобалізація іпотечних ринків. Використання фінансових інструментів (сек'юритизація, іпотечні цінні папери). Розвиток цифрових технологій та державних програм підтримки іпотеки.

Джерело: складено автором за даними [1; 3; 6; 18]

У сучасній економічній науці поняття «іпотечне кредитування» банків трактується неоднозначно, що зумовлено різними підходами до визначення його сутності та функціонального призначення. Частина науковців розглядає іпотечне кредитування як форму довгострокового банківського кредиту під заставу нерухомості [9; 71], тоді як інші акцентують увагу на системі фінансово-кредитних відносин, що охоплюють ширший спектр учасників ринку [1; 58; 63]. Водночас існують підходи, які підкреслюють інституційний характер іпотеки, пов'язуючи її з діяльністю банків, держави та фінансових посередників [30; 40]. Узагальнення існуючих трактувань дозволяє більш повно розкрити зміст іпотечного кредитування банків.

Узагальнення різноспрямованих наукових підходів до визначення поняття «іпотечне кредитування» представлено у табл. 1.2.

Таблиця 1.2

Узагальнення різноспрямованих наукових підходів до визначення поняття «іпотечне кредитування»

Науковий підхід	Визначення поняття	Ключовий акцент	Особливості трактування
1	2	3	4
Класичний (банківський підхід)	Іпотечне кредитування - це довгострокове кредитування під заставу нерухомого майна	Забезпечення кредиту заставою	Розглядається як банківська операція; акцент на кредиті та забезпеченні
Інституційний підхід	Іпотечне кредитування - це система відносин між банками, позичальниками, державою та іншими учасниками ринку	Система учасників ринку	Враховує роль держави, фінансових установ і регуляторів

Продовження таблиці 1.2

1	2	3	4
Системний підхід	Іпотечне кредитування - це складова фінансової системи, що забезпечує перерозподіл довгострокових ресурсів через механізм застави нерухомості	Перерозподіл ресурсів	Охоплює макроекономічний рівень і вплив на економіку
Правовий підхід	Іпотечне кредитування - це сукупність правових відносин, пов'язаних із наданням кредиту під заставу нерухомого майна	Правове регулювання	Акцент на договорах, правах власності та зобов'язаннях
Інвестиційний підхід	Іпотечне кредитування - це форма інвестування в нерухомість через кредитні механізми	Інвестиційна функція	Розглядається як інструмент вкладення капіталу
Соціально-економічний підхід	Іпотечне кредитування - це механізм забезпечення населення житлом шляхом залучення банківських ресурсів	Соціальна функція	Підкреслюється роль у підвищенні рівня життя населення
Ризик-орієнтований підхід	Іпотечне кредитування - це кредитні відносини, що супроводжуються специфічними ризиками (кредитними, ринковими, ліквідності)	Управління ризиками	Акцент на оцінці платоспроможності та вартості застави

Джерело: складено автором за даними [5; 8; 11; 24; 30; 63]

За результатами проведеного дослідження вважаємо, що іпотечне кредитування банків - це складна система фінансово-кредитних відносин, у

межах якої банківські установи надають довгострокові кредити юридичним і фізичним особам під забезпечення нерухомим майном, що залишається у користуванні позичальника, з метою фінансування придбання, будівництва або реконструкції об'єктів нерухомості. Воно поєднує в собі економічні, правові та інституційні аспекти, охоплюючи процеси формування, розподілу та ефективного використання довгострокових фінансових ресурсів.

Водночас іпотечне кредитування виступає важливим інструментом інвестування, стимулює розвиток ринку нерухомості та активізує діяльність банківського сектору. Його функціонування передбачає наявність розвиненої нормативно-правової бази, ефективної системи оцінки ризиків і механізмів захисту інтересів усіх учасників кредитних відносин. Отже, іпотечне кредитування банків слід розглядати як багаторівневий фінансовий механізм, що забезпечує економічне зростання, соціальну стабільність і підвищення рівня доступності житла для населення [11; 24].

Змістовні характеристики іпотечного кредитування як виду банківських кредитних операцій узагальнено на рис. 1.1.

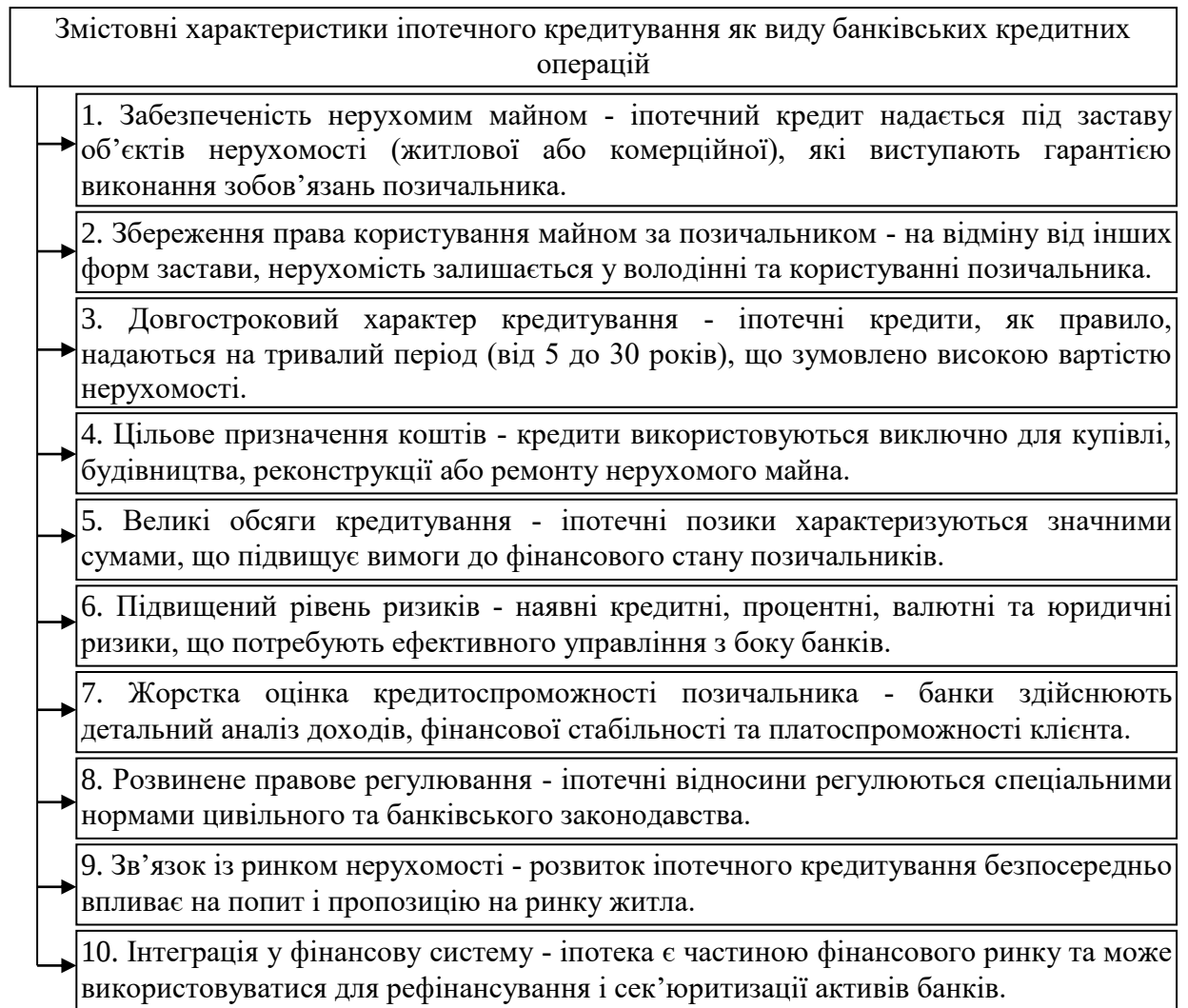


Рис. 1.1. Змістовні характеристики іпотечного кредитування як виду банківських кредитних операцій

Джерело: складено автором за даними [30; 41]

Можна стверджувати, що значення розвитку іпотечного кредитування для національної економіки та банківського сектору держави зокрема полягає у наступному [1; 2; 24]:

- стимулювання економічного зростання - іпотечне кредитування активізує будівельну галузь, суміжні виробництва та інвестиційну діяльність, що позитивно впливає на ВВП;

- розвиток ринку нерухомості - збільшення доступності житлових кредитів підвищує попит на нерухомість і сприяє формуванню стабільного ринку житла;

- підвищення доступності житла для населення - іпотека дозволяє домогосподарствам вирішувати житлові потреби без необхідності накопичення повної вартості об'єкта;

- мобілізація довгострокових фінансових ресурсів - банки отримують можливість ефективно залучати та розміщувати довгостроковий капітал;

- зростання доходів банківського сектору - іпотечне кредитування є джерелом стабільних процентних доходів для банків;

- розвиток фінансових інструментів - іпотека сприяє впровадженню механізмів рефінансування, сек'юритизації та розвитку іпотечних цінних паперів;

- активізація інвестиційних процесів - залучення коштів у будівництво та нерухомість сприяє довгостроковим інвестиціям в економіку.

- посилення фінансової стабільності економіки - розвиток іпотеки сприяє формуванню більш збалансованої та прогнозованої фінансової системи.

Метою іпотечного кредитування як виду банківських кредитних операцій є забезпечення фізичних та юридичних осіб довгостроковими фінансовими ресурсами під заставу нерухомого майна для фінансування придбання, будівництва, реконструкції або поліпшення об'єктів нерухомості, а також отримання банками стабільного джерела доходів за умов ефективного управління кредитними ризиками [31].

Одночасно іпотечне кредитування спрямоване на розвиток ринку нерухомості, активізацію інвестиційних процесів та підвищення доступності житла для населення, що в сукупності сприяє економічному зростанню та фінансовій стабільності національної економіки.

Основні завдання іпотечного кредитування для різних суб'єктів кредитних відносин представлено на рис. 1.2.



Рис. 1.2. Основні завдання іпотечного кредитування для різних суб'єктів кредитних відносин

Джерело: складено автором за даними [31; 39]

Отже, іпотечне кредитування виконує важливі завдання для всіх учасників економічних відносин, забезпечуючи позичальникам доступ до житла, банкам - стабільні доходи та диверсифікацію кредитного портфеля, а державі - розвиток будівельної галузі та економічне зростання. Воно сприяє підвищенню рівня життя населення та активізації інвестиційних процесів в економіці.

Принципи іпотечного кредитування являють собою систему базових економічних, фінансових і правових засад, на яких ґрунтується організація та здійснення іпотечних кредитних операцій банків. Вони визначають правила взаємодії між кредитором і позичальником, забезпечують ефективність використання кредитних ресурсів, мінімізацію ризиків та захист інтересів усіх учасників іпотечного ринку [58].

Характеристика визначальних принципів іпотечного кредитування представлена у табл. 1.3.

Таблиця 1.3

Характеристика визначальних принципів іпотечного кредитування

Принцип	Зміст принципу
Принцип забезпеченості	Іпотечний кредит обов'язково забезпечується заставою нерухомого майна, що гарантує виконання зобов'язань позичальника перед банком.
Принцип повернення кредиту	Позичальник зобов'язаний повністю повернути отримані кошти у встановлені кредитним договором строки.
Принцип платності	За користування кредитними ресурсами позичальник сплачує відсотки, які є доходом банку.
Принцип строковості	Кредит надається на визначений період часу, порушення якого є підставою для застосування санкцій.
Принцип цільового використання	Кредитні кошти спрямовуються виключно на визначені цілі (купівля, будівництво або реконструкція нерухомості).
Принцип платоспроможності позичальника	Банк здійснює оцінку фінансового стану клієнта для визначення його здатності своєчасно обслуговувати борг.
Принцип мінімізації ризиків	Передбачає застосування банком механізмів управління кредитними, ринковими та юридичними ризиками.
Принцип прозорості	Усі умови кредитування повинні бути чітко визначені та зрозумілі для позичальника.
Принцип ліквідності застави	Нерухомість, що виступає заставою, повинна мати достатню ринкову вартість і можливість реалізації у разі невиконання зобов'язань.
Принцип правового захисту	Іпотечні відносини регулюються законодавством, що забезпечує захист прав кредитора і позичальника.

Джерело: складено автором за даними [58; 63]

Таким чином, іпотечне кредитування є важливою складовою банківської системи, що базується на наданні довгострокових позик під заставу нерухомого майна. Його сутність полягає у поєднанні кредитних, інвестиційних та правових відносин між банком і позичальником. Даний інструмент забезпечує можливість фінансування житлових потреб населення без необхідності повної одноразової оплати вартості нерухомості. Водночас іпотечне кредитування сприяє активізації будівельної галузі та розвитку ринку нерухомості. Для банків воно є джерелом стабільних довгострокових доходів і важливим елементом формування кредитного портфеля. Для держави іпотека виступає чинником економічного зростання та підвищення соціальної стабільності. Отже, іпотечне кредитування має комплексне економічне та соціальне значення для розвитку національної економіки.

1.2. Класифікація видів та організаційно-економічний механізм іпотечного кредитування

Формування ефективного механізму іпотечного банківського кредитування є важливою передумовою стабільного розвитку фінансової системи та ринку нерухомості. У сучасних умовах економічної нестабільності та високих ризиків особливої важливості набуває забезпечення доступності довгострокових кредитних ресурсів для населення та бізнесу. Такий механізм дозволяє поєднати інтереси банків, позичальників і держави, створюючи взаємовигідні умови співпраці. Водночас його формування потребує удосконалення нормативно-правової бази та розвитку інструментів управління ризиками [3].

Важливе значення для кращого розуміння механізму здійснення іпотечного кредитування має класифікація іпотечних кредитів, оскільки вона дозволяє систематизувати їх за різними ознаками та визначити специфіку застосування кожного виду. Такий підхід сприяє більш глибокому аналізу умов кредитування, рівня ризиків і особливостей їх обслуговування. Крім того, класифікація допомагає банкам ефективніше формувати кредитну політику та адаптувати фінансові продукти до потреб позичальників.

Класифікація видів іпотечного кредитування за різними ознаками представлена у табл. 1.4.

Таблиця 1.4

Класифікація видів іпотечного кредитування за різними ознаками

Ознака класифікації	Види іпотечного кредитування	Характеристика
1	2	3
За цільовим призначенням	житлове; комерційне; земельне	Житлове - купівля/будівництво житла; комерційне - фінансування бізнес-нерухомості; земельне - придбання земельних ділянок.
За об'єктом застави	під житлову нерухомість; під комерційну нерухомість; під земельні ділянки	Різняться видом майна, що передається в іпотеку як забезпечення кредиту.

Продовження таблиці 1.4

1	2	3
За способом погашення	аннуїтетні; диференційовані; змішані	Аннуїтетні - рівні платежі; диференційовані - зменшення платежів; змішані - комбіновані схеми.
За терміном кредитування	короткострокові; середньострокові; довгострокові	Короткострокові - до 1–3 років, середньострокові - 3–10 років, довгострокові - понад 10 років.
За валютою кредиту	національна валюта; іноземна валюта; мультивалютні	Визначають валюту, в якій надається та обслуговується кредит.
За типом відсоткової ставки	фіксована; плаваюча; комбінована	Фіксована - незмінна ставка; плаваюча - залежить від ринку; комбінована - поєднання обох.
За способом надання	первинне кредитування; рефінансування; спільне фінансування	Первинне - видача нового кредиту; рефінансування - заміна існуючого; спільне - участь кількох кредиторів.
За рівнем участі держави	ринкове; пільгове; державне програмне	Ринкове - комерційні умови; пільгове - з держпідтримкою; програмне - за державними програмами.
За способом забезпечення	з повною заставою; з частковим забезпеченням	Визначається часткою вартості застави від суми кредиту.
За категорією позичальника	для фізичних осіб; для юридичних осіб	Фізичні - житлові кредити; юридичні - комерційна нерухомість, інвестиційні проекти.

Джерело: складено автором за даними [3; 5; 11]

Після розгляду класифікації різних видів іпотечного кредитування доцільно підкреслити, що особливе місце в системі іпотечних відносин займає банківська іпотека. Вона формується у процесі взаємодії між позичальником і банківською установою та передбачає надання довгострокового кредиту під заставу нерухомого майна. Саме банки виступають ключовими кредиторами, які забезпечують акумуляцію та перерозподіл фінансових ресурсів у межах іпотечного ринку.

У цьому контексті іпотечне кредитування є не лише фінансовою операцією, а й складною системою економічних відносин, що поєднує інтереси обох сторін. Його ефективне функціонування залежить від рівня довіри між учасниками, якості правового регулювання та стабільності банківської системи. Отже, банківська іпотека виступає базовим елементом розвитку всього іпотечного кредитування в економіці [18].

Іпотечне кредитування у світовій практиці розвивається на основі різних організаційно-фінансових моделей, що відрізняються механізмами формування ресурсів, рівнем участі банківських та небанківських інститутів, а також ступенем державного регулювання. Вибір конкретної моделі значною мірою визначає ефективність функціонування іпотечного ринку, доступність житла для населення та стабільність банківської системи. У цьому контексті особливого значення набуває порівняльна характеристика ключових моделей іпотечного кредитування, що узагальнено у табл. 1.5.

Таблиця 1.5

Моделі іпотечного кредитування

Модель	Сутність моделі	Основні особливості	Переваги	Недоліки
Американська (двохрівнева)	Банк видає кредит і передає його або іпотечні цінні папери на вторинний ринок	Розвинений ринок іпотечних цінних паперів, участь спеціальних агентств	Висока ліквідність банків, швидке залучення ресурсів	Високі ринкові ризики, залежність від фінансових ринків
Європейська (німецька, однорівнева)	Банк сам фінансує та утримує кредит до погашення	Основне джерело депозити населення	Стабільність, низький ризик, контроль якості кредитів	Обмежена ліквідність банків, повільні темпи зростання
Змішана модель	Поєднання елементів американської та європейської моделей	Частковий продаж кредитів і утримання частини портфеля	Гнучкість, баланс ризиків і ліквідності	Складність регулювання та управління
Державна (соціальна)	Активна участь держави у фінансуванні іпотеки	Пільгові ставки, субсидії, державні гарантії	Підвищення доступності житла	Високе навантаження на бюджет
Кооперативна	Фінансування через об'єднання внесків учасників	Житлові кооперативи, пайова участь	Низька вартість кредиту, соціальна орієнтація	Обмежені ресурси, повільне накопичення фондів

Джерело: складено автором за даними [18; 24]

Організаційно-економічний механізм іпотечного кредитування - це система взаємопов'язаних організаційних, економічних, правових та

фінансових інструментів, що забезпечують процес формування, надання, супроводу та погашення іпотечних кредитів банківськими установами. Він охоплює порядок взаємодії між банками, позичальниками, державними органами та іншими учасниками іпотечного ринку, а також включає методи управління кредитними ресурсами, оцінки платоспроможності позичальників, забезпечення застави, мінімізації ризиків і контролю за виконанням кредитних зобов'язань [60].

Отже, цей механізм виступає ключовою основою функціонування іпотечного кредитування та забезпечує його ефективність і стабільність у банківській системі.

Елементи організаційно-економічного механізму іпотечного кредитування відображено у табл. 1.6.

Таблиця 1.6

Елементи організаційно-економічного механізму іпотечного кредитування

Елемент механізму	Характеристика	Функціональне призначення
1	2	3
1. Нормативно-правове забезпечення	Закони України, підзаконні акти, банківські регуляції (НБУ), іпотечне законодавство	Визначає правила надання, оформлення та захисту іпотечних кредитів
2. Суб'єкти іпотечного ринку	Банки, позичальники, страховики, оцінювачі, державні установи	Забезпечують взаємодію всіх учасників кредитного процесу
3. Кредитні ресурси банку	Депозити, міжбанківські кредити, рефінансування, облігації	Формування фінансової бази для видачі іпотечних кредитів
4. Механізм кредитування	Порядок видачі, оформлення, моніторингу та погашення кредиту	Реалізація процесу іпотечного кредитування
5. Оцінка кредитоспроможності позичальника	Аналіз доходів, витрат, кредитної історії, фінансової стійкості	Зниження кредитних ризиків та забезпечення повернення коштів
6. Оцінка та забезпечення застави	Визначення ринкової вартості нерухомості, реєстрація іпотеки	Гарантує захист інтересів банку у разі неповернення кредиту
7. Відсоткова політика банку	Встановлення фіксованих або плаваючих процентних ставок	Формування доходу банку та конкурентоспроможності продукту
8. Система управління ризиками	Кредитний, процентний, валютний, ринковий ризики	Мінімізація втрат та забезпечення стабільності банку

Продовження таблиці 1.6

1	2	3
9. Страхування іпотечних кредитів	Страхування застави, життя позичальника, фінансових ризиків	Додатковий захист банку і позичальника
10. Державне регулювання та підтримка	Пільгові програми, гарантії, компенсації ставок	Стимулювання розвитку іпотечного ринку
11. Вторинний іпотечний ринок	Сек'юритизація, продаж іпотечних активів, облігації	Підвищення ліквідності банків та залучення додаткових ресурсів
12. Інформаційно-аналітичне забезпечення	Кредитні бюро, бази даних, фінансовий моніторинг	Підвищення якості прийняття кредитних рішень

Джерело: складено автором за даними [1; 3; 5]

Можна зауважити, що організаційно-економічний механізм іпотечного кредитування є складною багаторівневою системою, що поєднує інституційні, фінансові та регуляторні елементи. Його ефективне функціонування забезпечує стабільність банківської системи, розвиток ринку нерухомості та підвищення доступності житла для населення.

Механізм іпотечного кредитування має специфічні особливості залежно від того, чи функціонує він в межах однорівневої або дворівневої моделі кредитних відносин [3].

В однорівневій моделі весь процес іпотечного кредитування зосереджується на первинному ринку, де банки безпосередньо надають кредити позичальникам і самостійно утримують їх у своєму кредитному портфелі до повного погашення. Така модель не передбачає активного використання вторинного ринку іпотечних активів, а отже, банк не перепродає видані кредити або забезпечені ними цінні папери (рис. 1.3).

Однорівнева система може застосовуватися як спеціалізованими іпотечними банками, так і універсальними банківськими установами, які мають окремі підрозділи або департаменти, що займаються іпотечним кредитуванням. У такому випадку банки самостійно формують ресурсну базу, оцінюють ризики, здійснюють супровід кредитів та несуть повну відповідальність за їх повернення [8; 23].

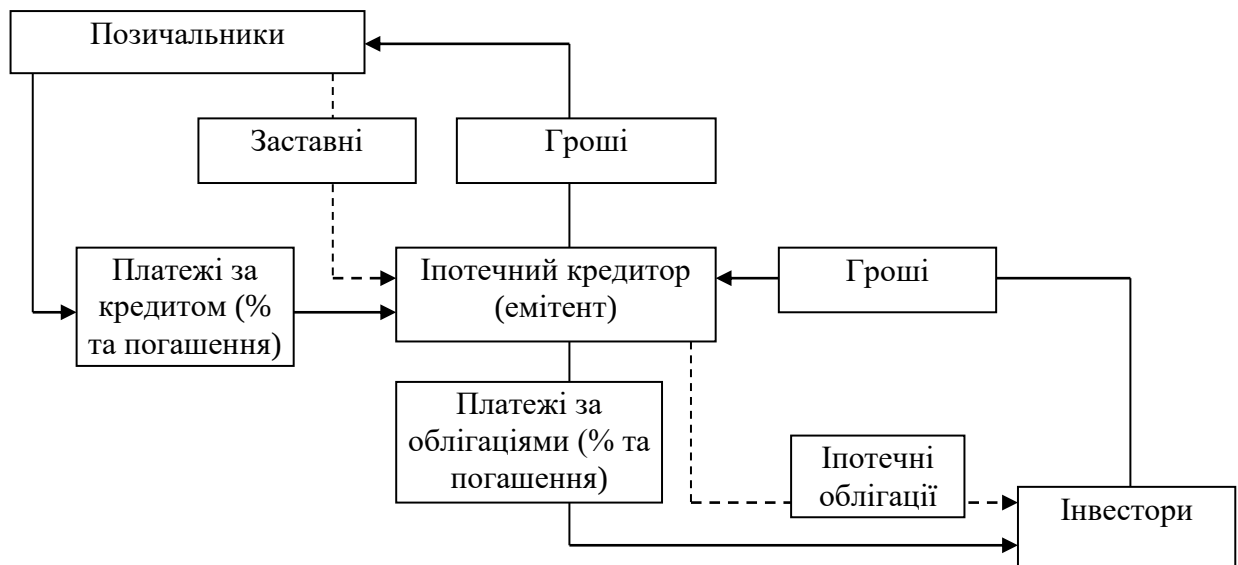


Рис. 1.3. Механізм однорівневої моделі іпотечного кредитування

Джерело: складено автором за даними [8; 23]

Дворівнева модель іпотечного кредитування істотно відрізняється від однорівневої тим, що передбачає наявність розвинутого вторинного ринку іпотечних активів. Основним джерелом формування кредитних ресурсів у такій системі виступає спеціально організований ринок цінних паперів, забезпечених іпотечними кредитами (заставними на нерухомість). Це дозволяє банкам не лише видавати кредити, а й рефінансувати їх шляхом продажу іпотечних активів інвесторам, що підвищує ліквідність банківської системи та розширює обсяги кредитування (рис. 1.4)

Функціонування дворівневої моделі можливе лише за умови розвиненої інфраструктури іпотечного ринку, а також за активної участі держави, яка, як правило, забезпечує нормативне регулювання та частковий контроль за емісією і обігом іпотечних цінних паперів. Такий підхід сприяє стабільності фінансової системи та зниженню ризиків для інвесторів [25].

Виділяють і третю модель організації системи іпотечного кредитування – збалансовану автономію. Головною ознакою що відрізняє дану модель є позичково-ощадний принцип її функціонування. Сукупний портфель кредитних ресурсів формується за рахунок залучення заощаджень майбутніх позичальників за принципом каси взаємодопомоги [30].

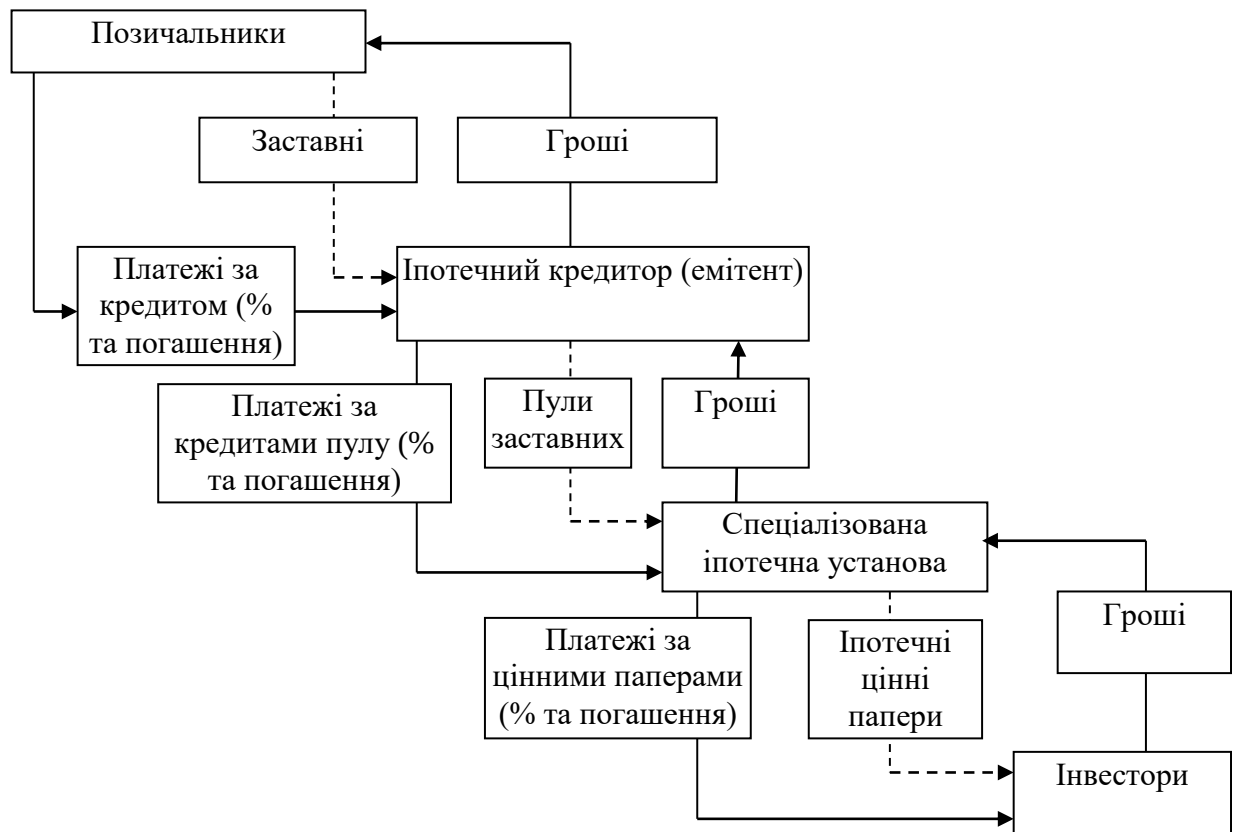


Рис. 1.4. Механізм дворівневої моделі іпотечного кредитування

Джерело: складено автором за даними [25; 30]

Інструменти функціонування організаційно-економічного механізму іпотечного кредитування являють собою сукупність фінансових, правових, організаційних та економічних засобів і методів, за допомогою яких забезпечується формування, надання, обслуговування та погашення іпотечних кредитів. Вони використовуються банками та іншими учасниками іпотечного ринку для залучення ресурсів, оцінки кредитоспроможності позичальників, управління ризиками, забезпечення виконання зобов'язань і підвищення ефективності кредитних операцій. До таких інструментів також належать механізми рефінансування, страхування, сек'юритизації іпотечних активів, процентної політики та державного регулювання. Вони забезпечують практичну реалізацію всього механізму іпотечного кредитування [41; 58].

Комплекс інструментів реалізації організаційно-економічного механізму іпотечного кредитування представлено у табл. 1.7.

Таблиця 1.7

Комплекс інструментів реалізації організаційно-економічного механізму іпотечного кредитування

Інструмент	Зміст	Функціональне призначення
Кредитний договір	Основний документ, що визначає умови надання іпотечного кредиту	Регламентує права та обов'язки банку і позичальника
Іпотечна застава (нерухомість)	Майно, яке виступає забезпеченням кредиту	Гарантує повернення кредитних коштів банку
Процентна ставка	Вартість користування кредитом (фіксована або змінна)	Формує дохід банку та впливає на попит на кредити
Первинний іпотечний ринок	Система надання кредитів банками позичальникам	Забезпечує безпосереднє кредитування
Вторинний іпотечний ринок	Обіг іпотечних кредитів та цінних паперів	Підвищує ліквідність банків та залучає інвесторів
Сек'юритизація	Перетворення іпотечних кредитів у цінні папери	Дозволяє банкам залучати додаткові ресурси
Рефінансування	Отримання банками додаткового фінансування під іпотечні активи	Розширює можливості кредитування
Страховання іпотеки	Захист майна та кредитних ризиків	Зменшує фінансові втрати банку і позичальника
Оцінка нерухомості	Визначення ринкової вартості об'єкта застави	Забезпечує адекватність розміру кредиту
Оцінка кредитоспроможності	Аналіз доходів і фінансового стану позичальника	Зменшує ризик неповернення кредиту
Державне регулювання	Законодавчі норми, програми підтримки, контроль НБУ	Забезпечує стабільність іпотечного ринку
Банківські резерви та нормативи	Вимоги до капіталу та ліквідності банків	Підвищують фінансову стійкість банківської системи

Джерело: складено автором за даними [2; 3; 41; 58]

Таким чином, визначені інструменти організаційно-економічного механізму іпотечного кредитування формують комплекс взаємопов'язаних засобів, що забезпечують ефективне функціонування іпотечного ринку. Вони охоплюють як фінансові та кредитні елементи, так і правові та організаційні механізми взаємодії між учасниками ринку. Їх використання дозволяє банкам мінімізувати ризики, підвищувати ліквідність та забезпечувати стабільність кредитних операцій. Отже, сукупність цих інструментів є основою стабільного та ефективного розвитку іпотечного кредитування.

1.3. Нормативно-правове та законодавче забезпечення функціонування іпотечного ринку

Розвиток вітчизняного ринку іпотечного кредитування в Україні має важливе значення для забезпечення стабільного функціонування національної економіки та підвищення рівня життя населення. Іпотека є одним із ключових фінансових інструментів, що дозволяє вирішувати житлові потреби громадян шляхом залучення довгострокових банківських ресурсів. В умовах обмеженої платоспроможності населення та високої вартості нерухомості саме іпотечне кредитування стає основним механізмом доступу до власного житла. Його розвиток сприяє активізації будівельної галузі, залученню інвестицій та стимулюванню суміжних секторів економіки.

Водночас ефективний іпотечний ринок є важливим чинником зміцнення банківської системи та підвищення її стійкості. Отже, формування розвинутого та доступного ринку іпотечного кредитування є одним із пріоритетних завдань фінансової політики держави [7].

Іпотечний ринок - це складна система економічних відносин, що виникають між банками, позичальниками, інвесторами та державними інституціями з приводу формування, розміщення, обігу та погашення іпотечних кредитів, забезпечених нерухомим майном. Він охоплює як первинний ринок іпотечного кредитування, на якому здійснюється безпосереднє надання кредитів, так і вторинний ринок, де відбувається рефінансування та обіг іпотечних активів. Іпотечний ринок є важливим елементом фінансової системи, що забезпечує перерозподіл довгострокових фінансових ресурсів та сприяє розвитку ринку нерухомості [13; 18].

Ефективне функціонування іпотечного ринку значною мірою залежить від рівня його організаційної та економічної розвиненості, однак не менш важливим чинником виступає чітке нормативно-правове та законодавче регулювання. Саме воно визначає правила взаємодії учасників іпотечних відносин, забезпечує захист їхніх прав та формує умови для стабільного

розвитку ринку. У цьому контексті особливої важливості набуває дослідження нормативно-правового та законодавчого забезпечення функціонування іпотечного ринку як основи його надійності та прозорості.

У відповідності до ст. 2 Закону України «Про іпотеку» [49] визначено, що законодавство України про іпотеку базується на Конституції України [30] і складається з Цивільного кодексу України [67], Господарського кодексу України (втратив чинність), Земельного кодексу України [20], законів України «Про нотаріат» [52], «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» [45], цього Закону та інших нормативно-правових актів, а також міжнародних договорів України.

Іпотека виникає на підставі договору, закону або рішення суду. До іпотеки, яка виникає на підставі закону або рішення суду, застосовуються правила щодо іпотеки, яка виникає на підставі договору, якщо інше не встановлено законом [49].

Згідно зі ст. 5 Закону України «Про іпотеку» [49] предметом іпотеки можуть бути один або декілька об'єктів нерухомого майна за таких умов:

- нерухоме майно належить іпотекодавцю на праві власності або на праві господарського відання, якщо іпотекодавцем є державне або комунальне підприємство, установа чи організація;
- нерухоме майно може бути відчужене іпотекодавцем і на нього відповідно до законодавства може бути звернене стягнення, крім випадків, встановлених частиною дев'ятою цієї статті;
- нерухоме майно зареєстроване у встановленому законом порядку як окремий виділений у натурі об'єкт права власності.

Предметом іпотеки також може бути об'єкт незавершеного будівництва, майнові права на нього, інше нерухоме майно, яке стане власністю іпотекодавця після укладення іпотечного договору, за умови, що іпотекодавець може документально підтвердити право на набуте ним у власність відповідне нерухоме майно у майбутньому. Обтяження такого нерухомого майна іпотекою підлягає державній реєстрації у встановленому

законом порядку незалежно від того, хто є власником такого майна на час укладення іпотечного договору [49].

Водночас, інші визначальні напрями нормативно-правового та законодавчого забезпечення функціонування іпотечного ринку України включають наступне:

1. Формування базового правового регулювання іпотеки в Україні. Базове правове регулювання іпотечного ринку України визначає фундаментальні засади виникнення та функціонування іпотечних відносин. Воно регламентує порядок укладення іпотечних договорів, права та обов'язки сторін, а також механізми забезпечення виконання зобов'язань.

Основними нормативними актами у цій сфері є Цивільний кодекс України [67], Закон України «Про іпотеку» [49] та Закон України «Про заставу» [47]. Важливу роль також відіграє Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [46], який забезпечує юридичну фіксацію іпотеки. Ці документи формують єдину правову основу для функціонування ринку нерухомості та іпотечного кредитування. Вони визначають процедури оформлення, реєстрації та припинення іпотечних зобов'язань. Отже, даний напрям забезпечує правову визначеність і стабільність іпотечних відносин.

2. Регулювання банківської діяльності у сфері іпотеки. Регулювання банківської діяльності у сфері іпотечного кредитування спрямоване на забезпечення стабільності банківської системи та ефективного управління кредитними ризиками. Воно визначає правила надання банками іпотечних кредитів, формування резервів та оцінки платоспроможності позичальників.

Основними нормативними актами є Закон України «Про банки і банківську діяльність» [43] та Закон України «Про Національний банк України» [51]. Важливе значення мають також нормативні акти НБУ, зокрема щодо кредитного ризику та формування резервів. Ці документи регламентують вимоги до капіталу банків і їх ліквідності. Вони також встановлюють стандарти кредитного процесу та управління іпотечним

портфелем. Таким чином, цей напрям забезпечує фінансову стійкість банків та контроль ризиків.

3. Захист прав кредиторів і позичальників. Захист прав учасників іпотечного ринку є важливим елементом правового забезпечення кредитних відносин. Він спрямований на забезпечення балансу інтересів банків і позичальників та недопущення порушення їхніх прав.

Визначальними нормативними актами є Закон України «Про захист прав споживачів» [48], Закон України «Про споживче кредитування» [11] та Цивільний процесуальний кодекс України [55]. Також значну роль відіграє Закон України «Про іпотеку» [49] в частині звернення стягнення на предмет застави. Ці акти визначають порядок врегулювання спорів та захисту прав сторін кредитного договору. Вони регламентують процедури стягнення заборгованості та реалізації заставного майна. Отже, цей напрям забезпечує правову рівновагу та довіру до іпотечного ринку.

4. Державне регулювання та підтримка іпотечного ринку. Державне регулювання іпотечного ринку спрямоване на підвищення доступності житла та стимулювання кредитної активності. Воно передбачає участь держави у формуванні спеціальних житлових програм та компенсації відсоткових ставок.

Основними інструментами є постанови Кабінету Міністрів України, зокрема програма «ЄОселя» [42], а також норми Бюджетного кодексу України [4]. Важливу роль відіграють державні фонди, які реалізують програми житлового кредитування для окремих категорій населення. Ці механізми дозволяють зменшити фінансове навантаження на позичальників. Вони також сприяють активізації будівельної галузі та ринку нерухомості. Таким чином, цей напрям забезпечує соціальну орієнтацію іпотечного кредитування.

5. Регулювання ринку нерухомості та державної реєстрації прав. Регулювання ринку нерухомості є важливою складовою іпотечного механізму, оскільки забезпечує юридичну чистоту угод. Воно охоплює процедури оцінки, купівлі-продажу та реєстрації прав на нерухоме майно.

Нормативними актами в цьому аспекті є Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно» [46], Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [53] та Закон України «Про нотаріат» [52]. Також важливу роль відіграє Земельний кодекс України [20], який регулює земельні відносини. Ці документи встановлюють правила оформлення прав власності та їх обтяжень. Вони забезпечують прозорість і законність операцій з нерухомістю. Отже, цей напрям формує надійне правове середовище для іпотеки.

6. Розвиток вторинного іпотечного ринку. Вторинний іпотечний ринок забезпечує можливість рефінансування банківських іпотечних активів та підвищення ліквідності. Він регулюється Законами України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки» [54] та «Про іпотечні облігації» [50]. Важливу роль також відіграє Закон України «Про фінансові послуги та фінансові компанії» [56]. Регулювання цього сегмента здійснює Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку. На цьому ринку відбувається сек'юритизація іпотечних кредитів та їх перетворення у фінансові інструменти. Це дозволяє банкам залучати додаткові ресурси для нового кредитування. Таким чином, цей напрям забезпечує розвиток фінансової інфраструктури іпотечного ринку.

7. Валютне та макрофінансове регулювання іпотеки. Валютне та макрофінансове регулювання спрямоване на забезпечення стабільності іпотечного кредитування в умовах макроекономічних коливань. Воно визначає правила здійснення валютних операцій та обмеження кредитування в іноземній валюті. Основним нормативним актом є Закон України «Про валюту і валютні операції» [44]. Також важливу роль відіграють нормативні акти Національного банку України щодо валютного контролю. Вони спрямовані на мінімізацію валютних ризиків у кредитних операціях. Це дозволяє зменшити вплив курсових коливань на позичальників і банки.

Характеристика нормативно-правових актів у сфері регулювання іпотечного ринку та іпотечного кредитування в Україні наведена у табл. 1.8.

Таблиця 1.8

Характеристика нормативно-правових актів у сфері регулювання іпотечного
ринку та іпотечного кредитування в Україні

Назва нормативно- правового акта	Дата прийняття	Загальна характеристика та ключові положення
1	2	3
Цивільний кодекс України	16.01.2003 № 435-IV	Базовий акт цивільного законодавства. Визначає загальні правила застави (ст. 572–593), іпотеки як виду застави нерухомого майна, виникнення, припинення, права та обов'язки сторін. Є фундаментом для спеціальних законів про іпотеку.
Цивільний процесуальний кодекс України	18.03.2004 № 1618-IV	Регулює судовий порядок звернення стягнення на предмет іпотеки, визнання права власності за іпотекодержателем, виселення, оскарження дій сторін.
Бюджетний кодекс України	08.07.2010 № 2456-VI	Регулює фінансування державних програм іпотечного кредитування («Оселя», компенсація процентних ставок через Укрфінжитло), видатки бюджету на докапіталізацію оператора програми.
Земельний кодекс України	25.10.2001 № 2768-III	Регулює особливості іпотеки земельних ділянок (ст. 133 та ін.). Визначає, які земельні ділянки можуть бути предметом іпотеки, обмеження для земель сільгосппризначення.
Закон України «Про іпотеку»	05.06.2003 № 898-IV	Спеціальний (профільний) закон про іпотеку. Регулює виникнення, реєстрацію, зміст іпотечного договору, права іпотекодержателя, звернення стягнення на предмет іпотеки, особливості іпотеки земельних ділянок та житла. Визначає пріоритет іпотеки та захист прав сторін.
Закон України «Про заставу»	02.10.1992 № 2654-XII	Загальне регулювання застави (включаючи іпотеку як її різновид). Визначає поняття застави, види, порядок укладення договорів застави. Застосовується субсидіарно до іпотеки, якщо спеціальний закон не встановлює іншого.
Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»	01.07.2004 № 1952-IV	Регулює обов'язкову державну реєстрацію іпотеки як обтяження нерухомого майна. Визначає порядок внесення відомостей до Державного реєстру речових прав, пріоритет обтяжень та публічність інформації.
Закон України «Про банки і банківську діяльність»	07.12.2000 № 2121-III	Регулює діяльність банків як основних кредиторів за іпотечними кредитами. Встановлює вимоги до банківських операцій, кредитної політики, формування резервів під іпотечні кредити, нагляд НБУ.
Закон України «Про Національний банк України»	20.05.1999 № 679-XIV	Визначає повноваження НБУ як регулятора банківської системи. НБУ встановлює економічні нормативи, проводить моніторинг іпотечного портфеля банків, розробляє стратегію розвитку іпотечного кредитування.

Продовження таблиці 1.8

1	2	3
Закон України «Про захист прав споживачів»	12.05.1991 № 1023-XII	Захищає права позичальників-фізичних осіб при укладенні іпотечних договорів. Встановлює вимоги до інформації, недопущення недобросовісних умов, право на дострокове погашення тощо.
Закон України «Про споживче кредитування»	15.11.2016 № 1734-VIII	Регулює споживчі кредити, включаючи іпотечні кредити на житло для фізичних осіб. Встановлює правила надання інформації, розрахунку реальної вартості кредиту, захисту прав споживачів, обмеження штрафів. Застосовується до іпотечних кредитів фізособам.
Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні»	12.07.2001 № 2658-III	Встановлює обов'язковість незалежної оцінки предмета іпотеки для визначення його ринкової вартості. Регулює діяльність оцінювачів та стандарти оцінки.
Закон України «Про нотаріат»	02.09.1993 № 3425-XII	Регулює нотаріальне посвідчення іпотечних договорів (обов'язково для іпотеки). Визначає повноваження нотаріусів при посвідченні, накладенні заборони відчуження тощо.
Закон України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки»	23.02.2006 № 3480-IV	Регулює загальні засади функціонування ринків капіталу, включаючи інструменти сек'юритизації іпотечних активів.
Закон України «Про іпотечні облігації»	19.06.2003 № 979-IV	Визначає правовий режим іпотечних облігацій, порядок формування іпотечного покриття, емісію цінних паперів, забезпечених іпотечними активами (важливий для розвитку вторинного ринку іпотеки).
Закон України «Про фінансові послуги та фінансові компанії»	14.12.2021 № 1953-IX	Регулює надання фінансових послуг, включаючи іпотечне кредитування небанківськими установами. Встановлює вимоги до ліцензування та нагляду.
Закон України «Про валюту і валютні операції»	21.06.2018 № 2473-VIII	Регулює валютні аспекти іпотечного кредитування (наприклад, кредити в іноземній валюті, хоча вони обмежені для житлової іпотеки фізособам).

Джерело: складено автором за результатами власних досліджень

Можна стверджувати, що нормативно-правові акти, що регулюють іпотечний ринок та іпотечне кредитування в Україні, формують комплексну багаторівневу систему правового забезпечення. Вони охоплюють цивільно-правові, банківські, фінансові, земельні та процесуальні аспекти

функціонування іпотеки. У сукупності ці документи створюють правові умови для стабільного розвитку іпотечного ринку та підвищення ефективності іпотечного кредитування в Україні.

Таким чином, нормативно-правове та законодавче забезпечення функціонування іпотечного ринку України на сучасному етапі сформоване як багаторівнева система, що охоплює цивільне, банківське, фінансове, земельне та процесуальне регулювання. Воно забезпечує базові правові умови для здійснення іпотечних операцій та захисту інтересів усіх учасників ринку. Водночас існуюча нормативна база потребує подальшої гармонізації та узгодження з європейськими стандартами фінансового ринку. Серед основних проблем можна виділити складність правозастосування, наявність прогалин у регулюванні окремих процедур та недостатню ефективність механізмів захисту кредиторів і позичальників. Перспективи розвитку пов'язані з цифровізацією реєстраційних процедур, удосконаленням механізмів сек'юритизації та підвищенням прозорості ринку нерухомості.

Висновки до розділу 1

За результатами дослідження теоретичних основ іпотечного кредитування можна зробити наступні висновки:

1. Визначено, що іпотечне кредитування банків - це складна система фінансово-кредитних відносин, у межах якої банківські установи надають довгострокові кредити юридичним і фізичним особам під забезпечення нерухомим майном, що залишається у користуванні позичальника, з метою фінансування придбання, будівництва або реконструкції об'єктів нерухомості. Воно поєднує в собі економічні, правові та інституційні аспекти, охоплюючи процеси формування, розподілу та ефективного використання довгострокових фінансових ресурсів.

2. Встановлено, що іпотечне кредитування є важливою складовою банківської системи, що базується на наданні довгострокових позик під

заставу нерухомого майна. Даний інструмент забезпечує можливість фінансування житлових потреб населення без необхідності повної одноразової оплати вартості нерухомості. Водночас іпотечне кредитування сприяє активізації будівельної галузі та розвитку ринку нерухомості. Для банків воно є джерелом стабільних довгострокових доходів і важливим елементом формування кредитного портфеля. Для держави іпотека виступає чинником економічного зростання та підвищення соціальної стабільності.

3. Обґрунтовано, що організаційно-економічний механізм іпотечного кредитування - це система взаємопов'язаних організаційних, економічних, правових та фінансових інструментів, що забезпечують процес формування, надання, супроводу та погашення іпотечних кредитів банківськими установами. Він охоплює порядок взаємодії між банками, позичальниками, державними органами та іншими учасниками іпотечного ринку, а також включає методи управління кредитними ресурсами, оцінки платоспроможності позичальників, забезпечення застави, мінімізації ризиків і контролю за виконанням кредитних зобов'язань.

4. Узагальнено, що визначені інструменти організаційно-економічного механізму іпотечного кредитування формують комплекс взаємопов'язаних засобів, що забезпечують ефективне функціонування іпотечного ринку. Вони охоплюють як фінансові та кредитні елементи, так і правові та організаційні механізми взаємодії між учасниками ринку. Їх використання дозволяє банкам мінімізувати ризики, підвищувати ліквідність та забезпечувати стабільність кредитних операцій.

5. Доведено, що нормативно-правове та законодавче забезпечення функціонування іпотечного ринку України на сучасному етапі сформоване як багаторівнева система, що охоплює цивільне, банківське, фінансове, земельне та процесуальне регулювання. Воно забезпечує базові правові умови для здійснення іпотечних операцій та захисту інтересів усіх учасників ринку. Водночас існуюча нормативна база потребує подальшої гармонізації та узгодження з європейськими стандартами фінансового ринку.

РОЗДІЛ 2

АНАЛІЗ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

2.1. Оцінка сучасного стану та обсягів іпотечного кредитування в Україні

Іпотечне кредитування виступає важливим елементом споживчого кредитування та суттєвим фактором забезпечення довгострокового економічного розвитку країни. Повномасштабна війна, що розпочалася у 2022 році, значно посилила потребу населення України у доступному житлі, особливо в умовах внутрішнього переміщення та руйнування житлового фонду [9; 24]. У таких умовах розвиток ефективних ринкових механізмів іпотечного кредитування набуває стратегічного значення як для економічного відновлення, так і для стабілізації демографічної ситуації.

До фінансової кризи 2007–2008 років іпотека в Україні була досить поширеним банківським продуктом, що активно розвивався завдяки високому попиту на житло та виходу на ринок іноземних банків. Такі установи мали значний досвід у сфері іпотечного кредитування та доступ до дешевих ресурсів в іноземній валюті. Проте недосконалість регуляторного середовища призвела до недооцінки ризиків - банки масово надавали валютні кредити без належного аналізу платоспроможності позичальників, що сприяло перегріву ринку нерухомості. У результаті накопичені дисбаланси проявилися під час кризи - ціни на житло різко знизилися, а значна частина позичальників втратила можливість обслуговувати кредити, що призвело до зростання частки проблемних позик [24].

З метою зменшення соціальної напруги держава запровадила мораторій на стягнення заставного майна, що, своєю чергою, ще більше ускладнило ситуацію для банківського сектору. Значні фінансові втрати знизили зацікавленість як банків, так і населення у розвитку іпотеки. У підсумку, станом на кінець 2021 року рівень іпотечного кредитування залишався вкрай

низьким, а його частка у ВВП становила лише близько 0,3%, що свідчить про недостатній розвиток цього сегмента фінансового ринку [18].

Лише на початку 2020-х років в Україні намітилися позитивні тенденції у сфері іпотечного кредитування. Було скасовано мораторій на стягнення заставного майна, а також посилено захист прав як кредиторів, так і позичальників. Важливим кроком стало реформування системи державного контролю у будівельній галузі, що сприяло підвищенню прозорості ринку нерухомості. Додатково було запроваджено механізми зниження ризиків незавершеного будівництва, зокрема гарантійну частку об'єктів, а також удосконалено процедури державної реєстрації прав власності. Покращення макроекономічних умов і зниження відсоткових ставок зробили іпотечні кредити більш доступними для населення, що сприяло зростанню їх обсягів. Зокрема, у 2021 році банки надали іпотечних кредитів майже на 9 млрд. грн, що свідчило про поступове відновлення ринку [6; 10].

Однак повномасштабне вторгнення у 2022 році різко перервало цей позитивний тренд. У перші місяці війни ринок нерухомості фактично зупинився, а в подальшому його активність залишалася на низькому рівні. Навіть у 2024 році кількість угод купівлі житла залишалася приблизно на третину меншою, ніж у довоєнний період [31].

У відповідь на ці виклики наприкінці 2022 року Урядом було започатковано програму «ЄОселя», спрямовану на розвиток пільгового іпотечного кредитування [19]. Основною метою програми стало забезпечення житлом військовослужбовців, працівників освіти та медицини, а також інших соціально важливих категорій населення. Водночас передбачено можливість участі ширшого кола громадян для покращення житлових умов. Програма сприяла поступовому зростанню обсягів кредитування у пільговому сегменті, однак через високі ризики та відповідно високі ринкові ставки можливості розвитку комерційної іпотеки залишалися обмеженими. У результаті переважна частка нових іпотечних кредитів (понад 96%) забезпечується саме за рахунок державної підтримки [21].

Разом з тим фінансові можливості держави щодо субсидування іпотеки є обмеженими, що зумовлює необхідність розвитку ринкових механізмів кредитування для повного задоволення попиту на житло в умовах війни та післявоєнної відбудови.

Загальні показники розвитку іпотечного кредитування в Україні у 2020-2025 рр. представлено у табл. 2.1.

Таблиця 2.1

Загальні показники розвитку іпотечного кредитування в Україні
у 2020-2025 рр.

Показники	Роки						2025 р. до 2020 р.	
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	+, -	%
Кредитний портфель банків, млрд. грн.	961,3	1065,7	1036,3	1023,5	1138,1	1410,8	449,5	46,76
Портфель іпотечних кредитів банків, млрд. грн., в т.ч.:	138,6	136,9	116,9	122,7	149,7	165,3	26,7	19,26
- юридичні особи	127,6	108,2	93,4	92,4	109,3	119,7	-7,9	-6,19
- фізичні особи	11,0	28,7	23,5	30,3	40,4	45,6	34,6	у 3,14 р.б.
Частка іпотеки в кредитному портфелі банків, %	14,42	12,85	11,28	11,99	13,15	11,72	-2,70	х
Кількість нових іпотечних кредитів для населення, од.	5643	10748	2018	6141	8807	8282	2639	46,77
Видані іпотечні кредити для населення, млрд. грн.	3,73	8,71	1,97	9,18	15,05	15,69	11,96	у 3,21 р.б.

Джерело: складено автором за даними [23; 33; 59]

Аналіз даних табл. 2.1 свідчить, що загальний кредитний портфель банків України у 2020–2025 рр. зріс на 449,5 млрд. грн або на 46,76%, що вказує на поступове відновлення кредитної активності банківського сектору. Водночас портфель іпотечних кредитів збільшився значно повільніше - лише на 19,26%, що свідчить про стриманий розвиток іпотечного сегмента. При цьому спостерігається суттєва трансформація структури іпотеки. Обсяги кредитування юридичних осіб скоротилися на 6,19%, тоді як іпотека для

фізичних осіб зросла більш ніж у три рази. Частка іпотечних кредитів у загальному кредитному портфелі банків зменшилася з 14,42% до 11,72%, що свідчить про відносне зниження ролі іпотеки в банківській системі. Водночас кількість нових іпотечних кредитів для населення зросла на 46,77%, а їх обсяг більш ніж утричі, що підтверджує активізацію роздрібного іпотечного кредитування.

Головними учасниками кредитування на вітчизняному іпотечному ринку залишаються банки, хоча законодавство також дозволяє кредитним спілкам надавати іпотечні позики. Водночас у статистичних матеріалах Національного банку України відсутня детальна інформація щодо цільового використання та забезпечення кредитів, які видаються кредитними спілками. Це ускладнює повноцінну оцінку їхньої діяльності у сфері іпотеки. Разом з тим, статистичні дані свідчать про вкрай незначну частку таких установ на ринку. Зокрема, обсяги кредитів, спрямованих на придбання нерухомості, які надавали кредитні спілки, становили менше 1% від загального іпотечного портфеля банків. Це дозволяє зробити висновок, що їх вплив на загальні тенденції розвитку іпотечного ринку є мінімальним.

Найбільш динамічним та інформативним для оцінки тенденцій розвитку іпотечного ринку є сегмент кредитів, наданих фізичним особам в Україні, оскільки саме він найбільш чутливо реагує на зміни економічної ситуації, рівень доходів населення та державну політику у сфері житлового кредитування. Цей сегмент відображає реальний попит на житло та доступність фінансових ресурсів для громадян. Його розвиток значною мірою залежить від процентних ставок, умов кредитування та наявності державних програм підтримки [63]. Крім того, динаміка іпотеки для населення дозволяє оцінити ефективність банківських продуктів і рівень довіри до фінансової системи. Саме тому аналіз цього сегмента є ключовим для визначення сучасних тенденцій розвитку іпотечного кредитування в Україні.

Сукупна валова заборгованість за іпотечними кредитами, наданими фізичним особам в Україні у 2020-2025 рр. представлена у табл. 2.2.

Таблиця 2.2

Сукупна валова заборгованість за іпотечними кредитами, наданими фізичним особам в Україні у 2020-2025 рр., млн. грн.

Показники	Роки						2025 р. до 2020 р.	
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	+,-	%
Валова заборгованість за кредитами	23632	25582	18628	23250	34673	45841	22210	93,98
Сформовані резерви	13334	10275	6118	6084	5805	5336	-7998	-59,98
Чистий обсяг	10298	15307	12510	17166	28868	40505	30207	у 2,93 р.б.

Джерело: складено автором за даними [23; 33; 59]

Аналіз свідчить, що сукупна валова заборгованість за іпотечними кредитами фізичних осіб у 2020–2025 рр. зросла майже вдвічі - на 93,98%, що вказує на активізацію роздрібного іпотечного кредитування. Водночас у 2022 році спостерігалось суттєве скорочення заборгованості, що пов'язано з негативним впливом кризових факторів, після чого ринок почав поступово відновлюватися. Обсяг сформованих резервів значно зменшився - майже на 60%, що може свідчити про покращення якості іпотечного портфеля або зміну підходів до оцінки ризиків. Чистий обсяг іпотечних кредитів зріс майже у три рази, що є позитивною тенденцією та відображає підвищення ефективності кредитної діяльності банків.

Непрацюючий іпотечний кредит - це іпотечний кредит, за яким позичальник не виконує свої зобов'язання відповідно до умов кредитного договору, зокрема допускає прострочення платежів протягом тривалого періоду (як правило, понад 90 днів) або існує висока ймовірність його неповернення без реалізації заставного майна. Такий кредит відноситься до категорії проблемних (NPL - non-performing loans) і свідчить про погіршення якості кредитного портфеля банку [59]. Отже, непрацюючі іпотечні кредити є важливим індикатором ризикованості банківської діяльності.

Валова заборгованість за непрацюючими іпотечними кредитами, наданими фізичним особам в Україні у 2020-2025 рр. наведена у табл. 2.3.

Таблиця 2.3

Валова заборгованість за непрацюючими іпотечними кредитами, наданими фізичним особам в Україні у 2020-2025 рр., млн. грн.

Показники	Роки						2025 р. до 2020 р.	
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	+, -	%
Валова заборгованість за непрацюючими кредитами	15029	11140	6661	6700	6423	6044	-8984	-59,78
Сформовані резерви	12849	9890	5068	5175	5059	4716	-8134	-63,30
Чистий обсяг непрацюючих кредитів	2179	1250	1593	1525	1364	1328	-851	-39,04

Джерело: складено автором за даними [23; 33; 59]

Аналіз показав на суттєве скорочення валової заборгованості за непрацюючими іпотечними кредитами фізичних осіб у 2020–2025 рр. майже на 60%, що вказує на покращення якості іпотечного портфеля банків. Після різкого зниження у 2022 році показник стабілізувався на відносно нижчому рівні з подальшим поступовим зменшенням. Чистий обсяг непрацюючих кредитів зменшився на 39,04%, що підтверджує позитивні тенденції у сфері управління проблемною заборгованістю. У цілому спостерігається поступове оздоровлення іпотечного кредитного портфеля банківського сектору України.

Частка непрацюючих кредитів у сформованій заборгованості за іпотечними кредитами, наданими фізичним особам в Україні у 2020-2025 рр. представлена на рис. 2.1.

Отже, частка непрацюючих іпотечних кредитів (валова заборгованість) демонструє стабільне та значне покращення - з 63,6% у 2020 році до 13,18% у 2025 році, тобто зменшилася майже в 5 разів. Це свідчить про суттєве оздоровлення портфеля іпотечних кредитів, ймовірно, завдяки економічному відновленню після ковіду, реструктуризаціям та більш жорсткому підходу банків до видачі нових позик. Чистий обсяг непрацюючих кредитів впав до мінімального рівня 3,28% у 2025 році, що вказує на низький реальний ризик для банків та позитивну динаміку якості іпотечного портфеля.

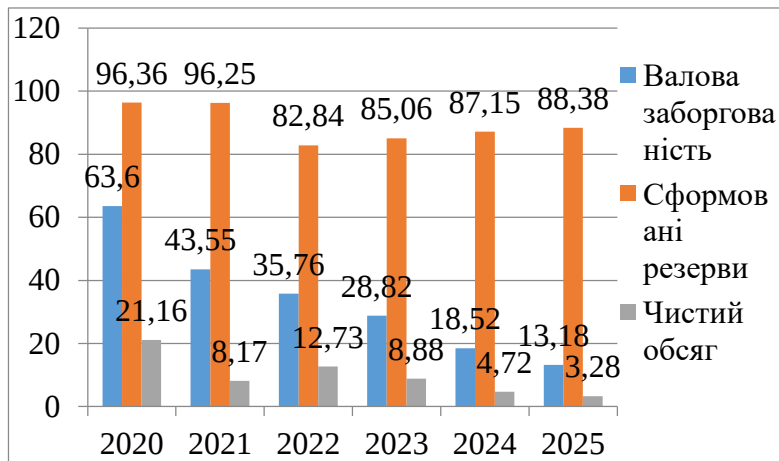


Рис. 2.1. Частка непрацюючих кредитів у сформованій заборгованості за іпотечними кредитами, наданими фізичним особам в Україні у 2020-2025 рр., %

Джерело: складено автором за даними [23; 33; 59]

Кількість договорів іпотеки, що видані фізичним особам (за якими станом на кінець періоду існує (існувала) непогашена заборгованість) визначена у табл. 2.4.

Аналіз свідчить, що загальна кількість іпотечних договорів фізичних осіб у 2020–2025 рр. зросла незначно - лише на 1,41%, що вказує на відносну стабільність цього сегмента ринку. Водночас відбулися суттєві структурні зміни у валютному розрізі. Кількість кредитів у національній валюті зросла на 26,8%, тоді як валютні іпотечні кредити скоротилися більш ніж на 84%, що відображає зниження валютних ризиків у банківській системі. Паралельно з цим кількість непрацюючих іпотечних кредитів зменшилася більш ніж на 50%, що свідчить про покращення якості кредитного портфеля. Найбільше скорочення також спостерігається у валютному сегменті проблемних кредитів, що підтверджує поступову стабілізацію іпотечного ринку України.

Таблиця 2.4

Кількість договорів іпотеки, що видані фізичним особам (за якими станом на кінець періоду існує (існувала) непогашена заборгованість), од.

Показники	Роки						2025 р. до 2020 р.	
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	+,-	%
Іпотечні кредити, усього, у т.ч. у розрізі валют:	40594	42523	33193	33929	36393	41165	571	1,41
гривня	31307	35529	30769	31828	34767	39697	8390	26,80
ін. валюта	9287	6994	2424	2101	1626	1468	-7819	-84,19
З них непрацюючі кредити, у т.ч. у розрізі валют:	13457	9000	6923	6877	6592	6497	-6960	-51,72
гривня	6775	3933	5514	5499	5486	5384	-1391	-20,53
ін. валюта	6682	5067	1409	1378	1106	1113	-5569	-83,34

Джерело: складено автором за даними [23; 33; 59]

Частка кількості договорів непрацюючих іпотечних кредитів, що видані фізичним особам (за якими станом на кінець періоду існує (існувала) непогашена заборгованість) в Україні у 2020-2025 рр. наведена на рис. 2.2.

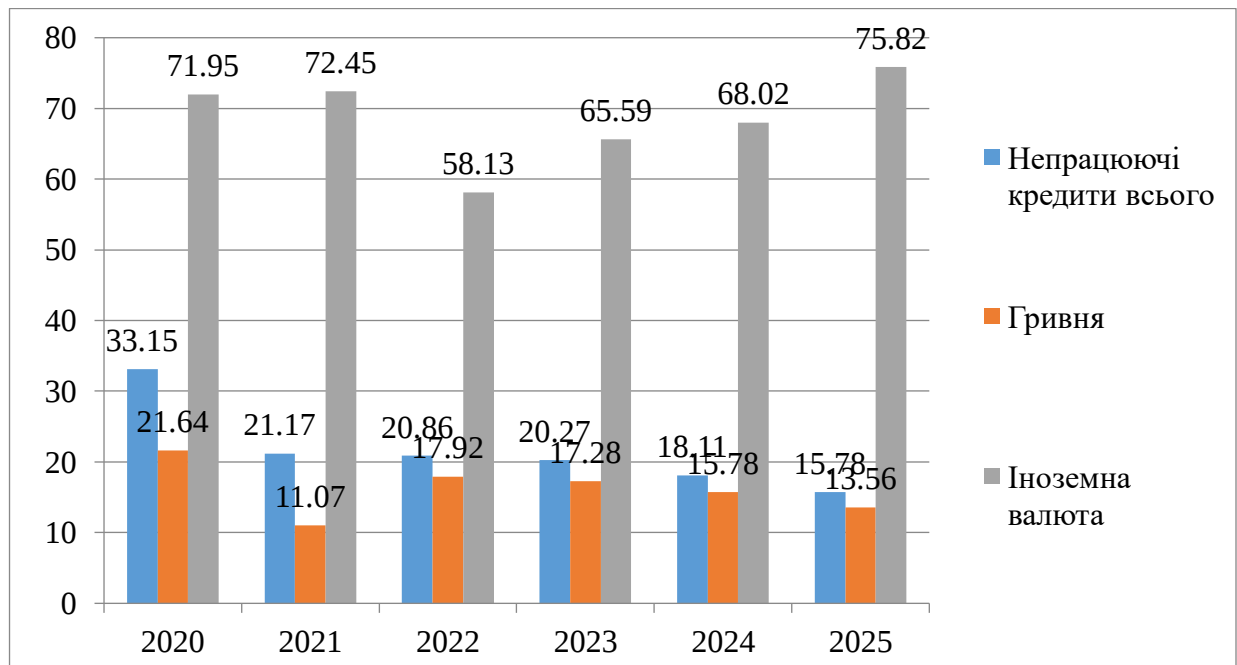


Рис. 2.2. Частка кількості договорів непрацюючих іпотечних кредитів, що видані фізичним особам (за якими станом на кінець періоду існує (існувала) непогашена заборгованість) в Україні у 2020-2025 рр., %

Джерело: складено автором за даними [23; 33; 59]

Отже, частка непрацюючих іпотечних договорів у загальному портфелі протягом 2020–2025 років демонструє стабільне зниження - з 33,15% у 2020 році до 15,78% у 2025 році, тобто майже вдвічі. Найкращу динаміку показують кредити в гривні - їх частка непрацюючих договорів зменшилася з 21,64% до 13,56%, що свідчить про суттєве покращення якості гривневого іпотечного портфеля. Натомість ситуація з кредитами в іноземній валюті залишається складною - частка непрацюючих договорів коливається на дуже високому рівні (58–76%), а у 2025 році навіть досягла максимуму 75,82%.

Динаміка обсягу нових іпотечних кредитів, що видані фізичним особам в Україні у 2020-2025 рр. визначена у табл. 2.5.

Таблиця 2.5

Обсяг нових іпотечних кредитів, що видані фізичним особам в Україні
у 2020-2025 рр., млн. грн.

Показники	Роки						2025 р. до 2020 р.	
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	+, -	%
Нові іпотечні кредити, всього, у тому числі:	3739	8714	1969	9178	15052	15692	11953	у 3,19 р.б.
- видані п'ятьма банками, що видали найбільше іпотеки	3307	7542	1872	9155	14187	14171	10864	у 3,28 р.б.
- видані на купівлю житла на первинному ринку нерухомості	548	1070	289	2805	4813	9079	8531	у 15,56 р.б.
- видані на купівлю житла на вторинному ринку нерухомості	3190	7644	1680	6373	10238	6613	3423	107,30
- видані з фіксованою процентною ставкою	1408	3271	1231	9162	15035	15572	14164	у 10,05 р.б.

Джерело: складено автором за даними [23; 33; 59]

Аналіз свідчить про значне зростання обсягів нового іпотечного кредитування фізичних осіб в Україні., яке збільшилося у 3,19 раза. Після різкого падіння у 2022 році ринок демонструє швидке відновлення та активне зростання у 2023–2025 роках, що особливо помітно у загальних обсягах кредитування. Найбільш динамічним є сегмент кредитів на первинному ринку житла, який зріс більш ніж у 15 разів, що свідчить про активізацію будівельної

галузі та державних програм підтримки. У цілому спостерігається поступове відновлення та структурна трансформація іпотечного ринку України на користь первинного житла та більш стабільних кредитних умов.

Розподіл частки обсягів кредитів, що видані фізичним особам у розрізі цільового спрямування іпотеки на купівлю житла в Україні у 2020-2025 рр. представлено на рис. 2.3.

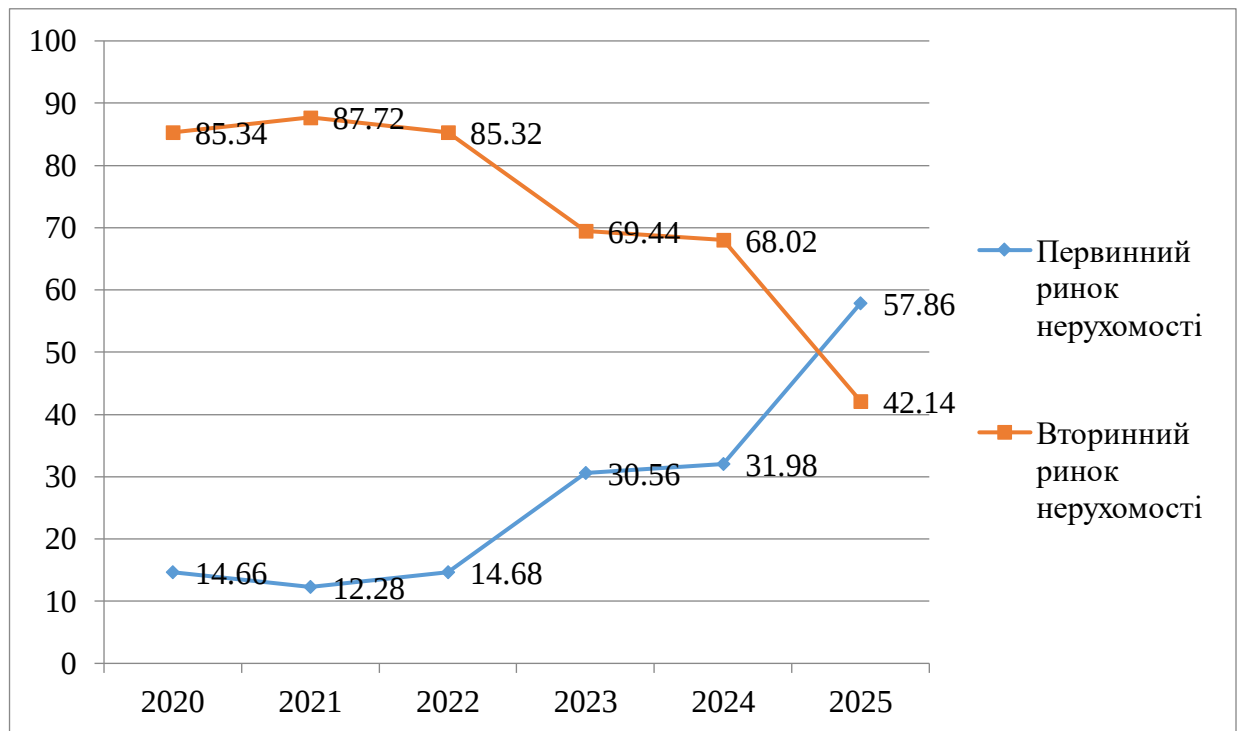


Рис. 2.3. Розподіл частки обсягів кредитів, що видані фізичним особам у розрізі цільового спрямування іпотеки на купівлю житла в Україні у 2020-2025 рр., %

Джерело: складено автором за даними [23; 33; 59]

У 2020–2022 роках іпотечне кредитування в Україні було майже повністю зосереджене на вторинному ринку нерухомості - його частка коливалася в межах 85–88%, тоді як первинний ринок займав лише 12–15%. Починаючи з 2023 року спостерігається чітка тенденція до перерозподілу - частка кредитів на придбання житла на вторинному ринку стрімко знижується (з 85,32% у 2022 до 42,14% у 2025 році). Натомість первинний ринок демонструє динамічне зростання - з 14,68% у 2022 році до 57,86% у 2025 році,

тобто більше половини усіх іпотечних кредитів у 2025 році вже спрямовується на купівлю нового житла. Така структурна трансформація свідчить про значне пожвавлення ринку первинної нерухомості та зміну пріоритетів банків.

Кількість нових іпотечних кредитів, що видані фізичним особам в Україні у 2020-2025 рр. представлено у табл. 2.6.

Таблиця 2.6

Кількість нових іпотечних кредитів, що видані фізичним особам
в Україні у 2020-2025 рр., од.

Показники	Роки						2025 р. до 2020 р.	
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	+, -	%
Нові іпотечні кредити, всього, у тому числі:	5643	10748	2018	6141	8807	8282	2639	46,77
- видані п'ятьма банками, що видали найбільше іпотеки	5171	9714	1915	6130	8389	7481	2310	44,67
- видані на купівлю житла на первинному ринку нерухомості	804	1217	247	1755	2778	4716	3912	у 4,86 р.б.
- видані на купівлю житла на вторинному ринку нерухомості	4839	9531	1771	4386	6029	3566	-1273	-26,31
- видані з фіксованою процентною ставкою	2197	4058	1157	6129	8795	8193	5996	у 2,72 р.б.

Джерело: складено автором за даними [23; 33; 59]

Аналіз свідчить, що кількість нових іпотечних кредитів фізичним особам зросла на 46,77%, що вказує на поступове відновлення активності ринку. Після різкого падіння у 2022 році спостерігається стабільне зростання у наступні роки, особливо у 2023–2025 рр. Значно збільшилася кількість кредитів на первинному ринку житла - майже у п'ять разів, що свідчить про переорієнтацію попиту населення. Водночас кількість кредитів на вторинному ринку скоротилася на 26,31%, що підтверджує зміну структури іпотечного кредитування на користь первинного житла.

Середньозважена ефективна ставка за новими кредитами у розрізі цільового спрямування іпотеки на купівлю житла в Україні визначена у табл. 2.7.

Таблиця 2.7

Середньозважена ефективна ставка за новими кредитами у розрізі цільового спрямування іпотеки на купівлю житла в Україні у 2020-2025 рр. (за станом на грудень відповідного року), %

Показники	Роки						2025 р. до 2020 р.
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
Кредити, видані на первинному ринку нерухомості	16,89	16,49	-	7,25	7,97	8,11	-8,78
Кредити, видані на вторинному ринку нерухомості	13,97	13,51	8,33	7,57	9,52	8,66	-5,31

Джерело: складено автором за даними [23; 33; 59]

Аналіз показує на загальне зниження середньозважених ефективних процентних ставок за іпотечними кредитами, що вказує на поступове здешевлення кредитних ресурсів. Найбільш суттєве зниження спостерігається за кредитами на первинному ринку житла, де ставка скоротилася майже вдвічі порівняно з 2020 роком. На вторинному ринку також відбулося зменшення ставок, однак динаміка є більш коливною з окремими періодами зростання. В цілому зниження процентних ставок сприяє підвищенню доступності іпотечного кредитування для населення та стимулює попит на житло.

Регіональний розподіл обсягів нових іпотечних кредитів, що видані фізичним особам в Україні у 2020-2025 рр. представлено у табл. 2.8.

Таблиця 2.8

Регіональний розподіл обсягів нових іпотечних кредитів, що видані фізичним особам в Україні у 2020-2025 рр., млн. грн.

Показники	Роки						2025 р. до 2020 р.	
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	+, -	%
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Вінницька	67	164	80	456	587	552	485	у 7,23 р.б.
Волинська	59	151	85	361	467	518	459	у 7,77 р.б.
Дніпропетровська	191	405	78	320	457	395	204	106,81
Донецька	23	61	8	0	0	0	-23	-100,00

Продовження таблиці 2.8

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Житомирська	40	102	29	183	287	194	154	у 3,85 р.б.
Закарпатська	29	80	28	142	309	271	242	у 8,34 р.б.
Запорізька	88	181	25	28	79	78	-10	-11,36
Івано-Франківська	37	93	50	294	530	715	678	у 18,32 р.б.
Київська	604	1663	549	3439	5378	5753	5149	у 8,52 р.б.
Кіровоградська	40	70	15	51	89	115	75	187,50
Луганська	6	22	3	0	0	0	-6	-100,00
Львівська	239	488	101	523	1019	984	745	у 3,11 р.б.
Миколаївська	49	101	14	43	85	53	4	8,16
Одеська	149	388	78	317	634	473	324	у 2,17 р.б.
Полтавська	64	131	36	174	300	171	107	167,19
Рівненська	85	194	64	466	443	400	315	у 3,70 р.б.
Сумська	51	115	27	136	136	113	62	121,57
Тернопільська	24	64	27	163	264	275	251	у 10,45 р.б.
Харківська	294	715	97	72	121	110	-184	-62,59
Херсонська	33	73	21	0	6	0	-33	-100,00
Хмельницька	52	106	30	244	428	303	251	у 4,82 р.б.
Черкаська	63	134	41	165	293	269	206	у 3,26 р.б.
Чернівецька	19	40	30	124	229	179	160	у 8,42 р.б.
Чернігівська	58	169	82	331	389	362	304	у 5,24 р.б.
м. Київ	1375	3003	373	1133	2561	3408	2033	147,85
Разом	3739	8714	1969	9178	15052	15692	11953	у 3,19 р.б.

Джерело: складено автором за даними [23; 33; 59]

Аналіз свідчить про значну нерівномірність регіонального розподілу нових іпотечних кредитів в Україні. Найбільші обсяги кредитування традиційно припадають на м. Київ та Київську область, де спостерігається найбільш активний розвиток іпотечного ринку (рис. 2.4).

У більшості регіонів відбувається суттєве зростання обсягів іпотечного кредитування, що особливо помітно в західних областях, таких як Івано-Франківська, Закарпатська та Тернопільська. Водночас у регіонах, що постраждали від воєнних дій, зокрема Донецькій, Луганській та Херсонській областях, іпотечне кредитування фактично припинилося. Окремі регіони демонструють як позитивну динаміку (Київська, Львівська, Одеська області), так і коливання залежно від економічної та безпекової ситуації. У цілому спостерігається концентрація іпотечного кредитування у відносно безпечних та економічно активних регіонах України.

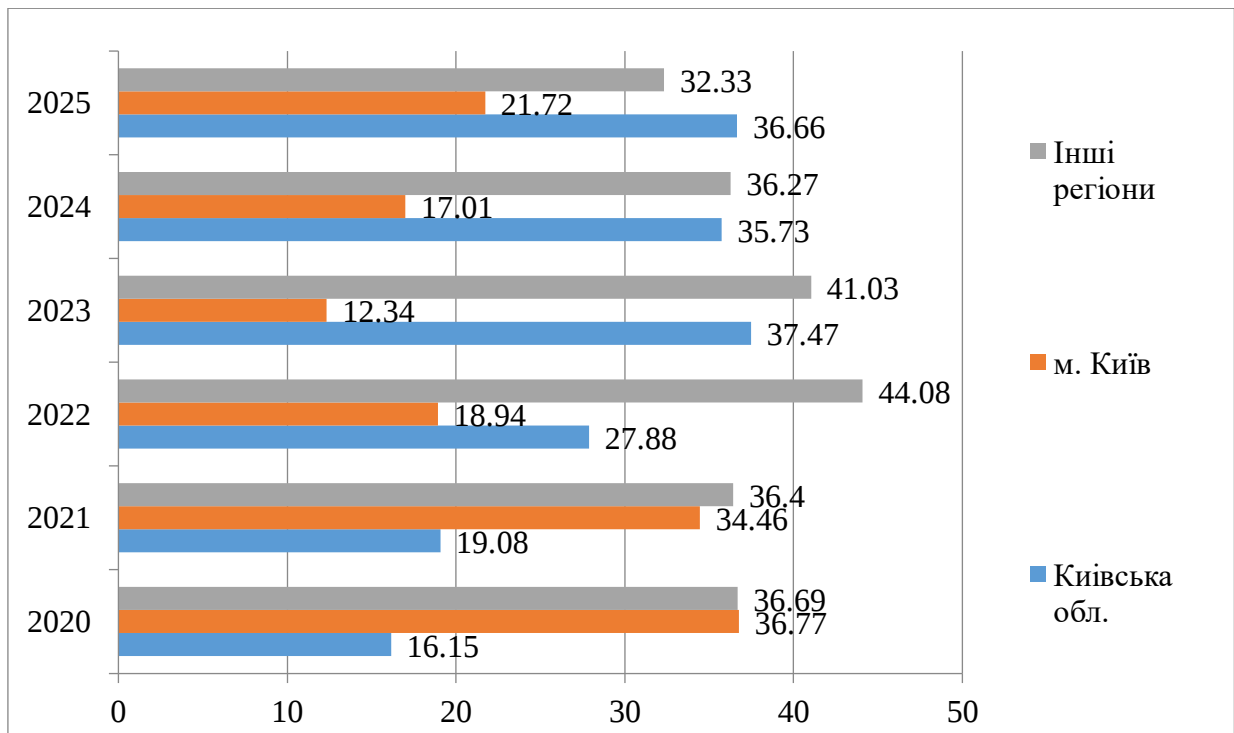


Рис. 2.4. Частка найбільших регіонів за обсягами нових іпотечних кредитів, що видані фізичним особам в Україні у 2020-2025 рр., %

Джерело: складено автором за даними [23; 33; 59]

Дослідження чинників розвитку ринку іпотечного кредитування України є важливим для розуміння сучасного стану фінансової системи та перспектив її подальшого зростання. Іпотечний ринок є чутливим до впливу економічних, соціальних, правових та політичних факторів, які визначають його динаміку. Аналіз цих чинників дозволяє виявити основні проблеми та обмеження, що стримують розвиток іпотеки в Україні. Крім того, він створює підґрунтя для формування ефективних механізмів державного регулювання та стимулювання іпотечного кредитування.

Характеристика системи сучасних чинників розвитку ринку іпотечного кредитування України представлена у табл. 2.9.

Отже, після різкого падіння у 2022 році ринок поступово відновлюється, демонструючи зростання обсягів нових кредитів до понад 15 млрд. грн та зниження середніх ставок до 8–9%. Основним драйвером розвитку виступає державна підтримка, тоді як ринкові механізми поки що залишаються обмеженими.

Таблиця 2.9

Система сучасних чинників розвитку іпотечного кредитування України

Загальні чинники	Часткові чинники	Тенденції розвитку
1. Економічні	1) рівень інфляції 2) доходи населення 3) курс гривні 4) ВВП і його динаміка	У 2020 р. іпотека становила -3,8 млрд. грн, у 2025 р. - понад 15,6 млрд грн нових кредитів; середня ставка знизилась до 8–9%
2. Фінансові (банківські)	1) облікова ставка НБУ 2) ліквідність банків 3) конкуренція банків 4) вартість ресурсів	Обсяг нової іпотеки зріс до 15–16 млрд. грн у 2024–2025 рр.; кількість кредитів перевищила 8 тис. на рік
3. Соціальні	1) міграція населення 2) попит на житло 3) рівень зайнятості 4) демографічні зміни	Частка кредитів на первинне житло зросла у 4–15 разів; попит змістився до новобудов і програм «ЄОселя»
4. Правові та інституційні	1) законодавство про іпотеку 2) захист прав кредиторів / позичальників 3) державні програми («ЄОселя») 4) реєстрація прав власності	Понад 96% нової іпотеки забезпечується держпідтримкою; частка іпотеки у ВВП зросла, але залишається низькою (близько 3%)
5. Зовнішні (геополітичні)	1) війна в Україні 2) міжнародна фінансова допомога 3) інвестиційний клімат 4) євроінтеграція	Після 2022 р. ринок просів, але у 2024–2025 рр. відновився: зростання іпотеки до 15,7 млрд. грн і стабілізація ставок

Джерело: складено автором за даними [39; 63; 71]

Таким чином, сучасний стан іпотечного кредитування в Україні характеризується поступовим відновленням після глибокого спаду, спричиненого кризовими явищами та воєнними діями. У 2020–2025 роках спостерігається загальне зростання обсягів нових іпотечних кредитів, що свідчить про поживлення ринку. Водночас структура іпотечного кредитування зазнала суттєвих змін, зокрема переорієнтації на кредити у національній валюті та зростання частки первинного ринку житла. Важливу роль у підтримці ринку відіграють державні програми, зокрема «ЄОселя», які забезпечують більшість нових іпотечних кредитів. Незважаючи на позитивну динаміку, частка іпотеки у ВВП залишається низькою, що свідчить про недостатній рівень розвитку цього сегмента фінансового ринку.

2.2. Аналіз динаміки та структури іпотечного портфеля банківської установи

Об'єктом дослідження сучасних аспектів розвитку іпотечного кредитування було обрано провідну банківську установу, а саме АТ «Ощадбанк», який є одним з лідерів українського іпотечного ринку.

Акціонерне товариство «Державний ощадний банк України» (далі – АТ «Ощадбанк») утворено відповідно до розпорядження Президента України від 20.05.1999 № 106, постанови Кабінету Міністрів України від 21.05.1999 № 876 шляхом перетворення Державного спеціалізованого комерційного ощадного банку України у відкрите акціонерне товариство «Державний ощадний банк», тип якого відповідно до Закону України «Про акціонерні товариства» змінено на публічне акціонерне товариство.

Банк є правонаступником Державного спеціалізованого комерційного ощадного банку України, зареєстрованого Національним банком України 31.12.1991 за № 4. Єдиним акціонером Банку, якому належить 100% акцій Банку, є держава. Функції з управління корпоративними правами держави у АТ «Ощадбанк» здійснює Кабінет Міністрів України, який також виконує функції вищого органу управління державного банку [34].

АТ «Ощадбанк» належить до системно важливих банків України, посідаючи друге місце серед інших банків за обсягом чистих активів, зобов'язань та капіталу. АТ «Ощадбанк» є універсальним банком України, частка на ринку якого за чистими активами становить 12,9%. Ощадбанк є найбільшим в Україні банком за кількістю відділень, станом на 01.01.2026 р. їхня чисельність налічувала 1131. За ініціативи Національного банку України для роботи під час блекаутів була створена мережа POWER BANKING, що налічує близько 2400 відділень. Ощадбанк забезпечив роботу 436 відділень у мережі POWER BANKING по усій країні, забезпечивши безперервність сервісу в умовах дефіциту енергії [35].

Основні економічні показники діяльності АТ «Ощадбанк» представлено у табл. 2.10.

Таблиця 2.10

Основні економічні показники діяльності АТ «Ощадбанк», млн. грн.

Показники	Роки						2025 р. до 2020 р.	
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	+,-	%
Активи	233600	234971	269274	346536	428589	512294	278695	119,30
Зобов'язання	211646	213084	247093	317811	393962	465039	253393	119,73
Власний капітал	21954	21888	22182	28725	34627	47255	25301	115,25
Кредити, надані клієнтам	63226	74754	83216	89109	111083	128197	64970	102,76
Чистий процентний дохід	7991	13363	3945	20093	24318	31090	23099	у 2,89 р.б.
Проценти за кредитами, наданими клієнтам	8704	10384	10612	13083	15469	19587	10882	125,02
Прибуток від операційної діяльності	2722	1052	631	9246	18557	19351	16629	у 6,11 р.б.
Чистий прибуток	2776	1054	638	5976	7893	16027	13250	у 4,77 р.б.

Джерело: складено автором за результатами власних досліджень

Аналіз свідчить, що загальні активи АТ «Ощадбанк» зросли більш ніж удвічі - на 119,3%, що вказує на суттєве розширення його масштабів діяльності. Зобов'язання також збільшилися пропорційно активам, що свідчить про активне залучення ресурсної бази для фінансування операцій. Власний капітал банку зріс на 115,25%, що характеризує посилення його фінансової стійкості та капіталізації. Кредитний портфель збільшився більш ніж удвічі, що відображає активізацію кредитної діяльності, зокрема в корпоративному та роздрібному сегментах. Найбільш динамічне зростання спостерігається за фінансовими результатами: чистий прибуток та прибуток від операційної діяльності зросли у кілька разів, що свідчить про підвищення ефективності діяльності банку.

Кредитний портфель АТ «Ощадбанк» являє собою сукупність усіх кредитів, наданих банком фізичним та юридичним особам на певну дату, які перебувають у процесі погашення. Він включає різні види кредитних продуктів, зокрема споживчі, іпотечні, корпоративні та інші позики, що відображають структуру кредитної діяльності банку. Кредитний портфель є одним із ключових елементів активів банку та формує основну частину його дохідності через отримання процентних надходжень [35].

Аналіз динаміки формування кредитного портфеля АТ «Ощадбанк» представлено у табл. 2.11.

Таблиця 2.11

Аналіз динаміки формування кредитного портфеля

АТ «Ощадбанк», млн. грн.

Показники	Роки						2025 р. до 2020 р.	
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	+, -	%
Кредити, надані клієнтам, всього, у т.ч.:	63226	74754	83216	89109	111083	128197	64970	102,76
1. Кредити, надані юридичним особам, у т.ч.:	51835	59096	71260	73760	89524	100832	48998	94,53
- кредити корпоративним суб'єктам господарювання	46102	48048	61417	66901	84418	97256	51154	110,96
- кредити органам державної влади та місцевого самоврядування	5730	11046	9841	6859	5107	3576	-2154	-37,58
- іпотечні кредити	3	2	2	1	0	0	-3	-100,00
2. Кредити, надані фізичним особам, у т.ч.:	8915	13620	11475	14961	21078	26622	17707	198,62
- іпотечні кредити	1210	2533	2912	6247	10573	13914	12704	у 10,49 р.б.
- інші кредити	7705	11088	8563	8713	10505	12708	5003	64,94
3. Кредити, які оцінюються за справедливою вартістю	2476	2038	481	388	480	742	-1734	-70,02

Джерело: складено автором за результатами власних досліджень

Аналіз даних табл. 2.11 свідчить про суттєве зростання кредитного портфеля АТ «Ощадбанк» у 2020–2025 рр., який збільшився більш ніж удвічі, що вказує на активізацію кредитної діяльності банку. Найбільшу частку у структурі портфеля займають кредити, надані юридичним особам, зокрема корпоративному сектору, що демонструє стабільне зростання протягом усього періоду. Водночас обсяги кредитів органам державної влади та місцевого самоврядування скоротилися, що свідчить про зміну пріоритетів у кредитній політиці банку. Найбільш динамічним сегментом є кредитування фізичних осіб, яке зросло майже у три рази, що відображає посилення роздрібного напрямку діяльності. Особливо значне зростання спостерігається в іпотечному кредитуванні населення, яке збільшилося більш ніж у 10 разів, що підтверджує розвиток цього сегмента ринку. Загалом структура кредитного портфеля банку демонструє переорієнтацію на роздрібне кредитування та підвищення ролі іпотеки у формуванні його активів.

Іпотечне кредитування АТ «Ощадбанк» - це складова його кредитної діяльності, що передбачає надання довгострокових позик фізичним та окремим категоріям юридичних осіб під заставу нерухомого майна з метою придбання, будівництва або реконструкції житла. Воно здійснюється на основі чинного законодавства України та внутрішніх банківських програм, з урахуванням вимог до платоспроможності позичальників і оцінки заставного майна [34].

Іпотечні кредити банку є частиною роздрібного кредитного портфеля та спрямовані на задоволення житлових потреб населення. Особливістю іпотечного кредитування в АТ «Ощадбанк» є активна участь у державних програмах підтримки житла, зокрема програмі «ЄОселя». Банк використовує іпотеку як інструмент підвищення доступності житла та стимулювання розвитку будівельної галузі. Отже, іпотечне кредитування АТ «Ощадбанк» виступає важливим елементом його соціально-економічної функції.

Частка обсягів іпотечного кредитування у структурі загального кредитного портфеля АТ «Ощадбанк» визначена на рис. 2.5.

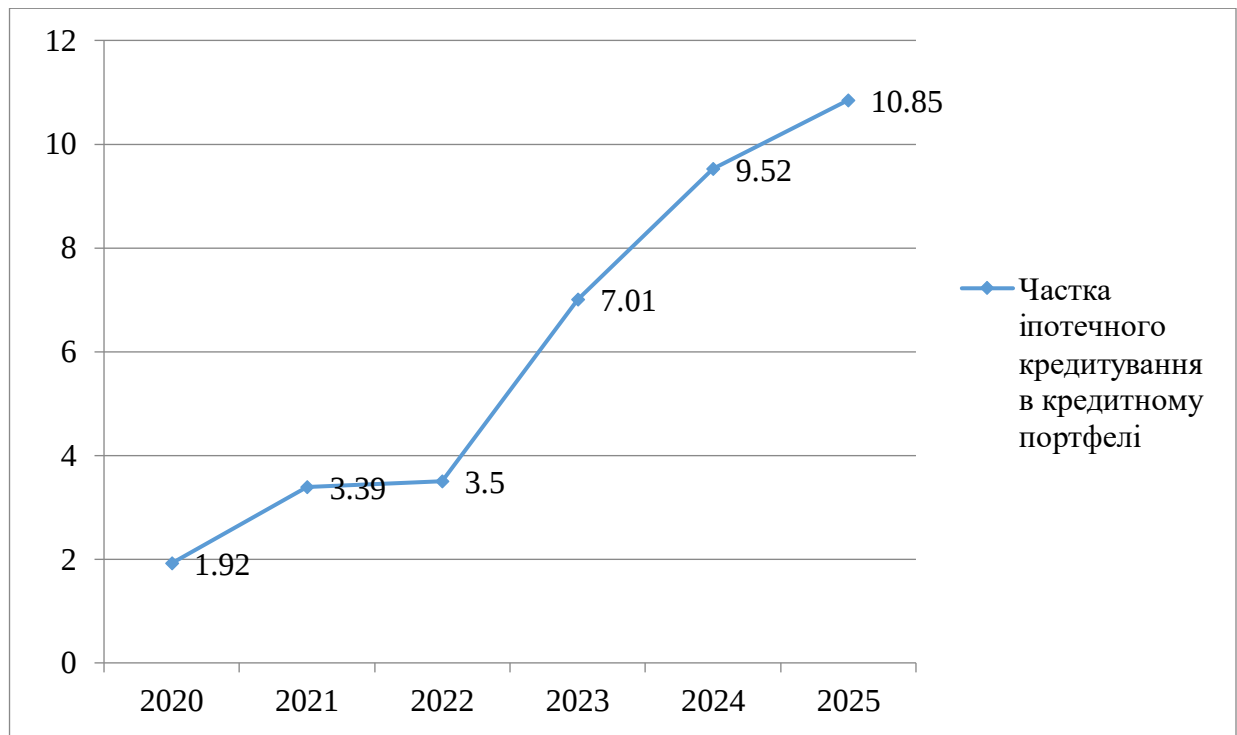


Рис. 2.5. Частка обсягів іпотечного кредитування у структурі загального кредитного портфеля АТ «Ощадбанк» у 2020-2025 рр., %

Джерело: складено автором за результатами власних досліджень

Отже, у 2020 році частка іпотечних кредитів була найнижчою і становила 1,92%, що свідчило про відносно слабку роль іпотеки в кредитному портфелі банку. Уже у 2021 році показник зріс до 3,39%, а у 2022 році - до 3,5%, що вказує на поступове відновлення та стабілізацію іпотечного кредитування. Найбільш суттєвий приріст спостерігається у 2023 році, коли частка зросла до 7,01%, тобто більш ніж удвічі порівняно з попереднім роком. У 2024 році тенденція зростання продовжилась і показник досяг 9,52%. Максимальне значення зафіксовано у 2025 році - 10,85%, що майже у 5,6 раза перевищує рівень 2020 року. Така динаміка свідчить про посилення ролі іпотечного кредитування в кредитному портфелі АТ «Ощадбанк» та активізацію житлового кредитування населення.

Слід зазначити, що в діяльності АТ «Ощадбанк» спостерігається яскраво виражена тенденція до розвитку іпотечного кредитування в секторі фізичних осіб. Зокрема, у 2024–2025 роках не було зафіксовано видачі іпотечних

кредитів для юридичних осіб взагалі. Це свідчить про повну переорієнтацію банку на роздрібний іпотечний сегмент, який є більш стабільним та соціально значущим. Основний акцент у кредитній політиці зміщується на забезпечення житлових потреб населення, що особливо актуально в умовах воєнного стану та відновлення економіки. Отже, іпотечна діяльність АТ «Ощадбанк» характеризується чіткою концентрацією на роздрібному сегменті та посиленням його соціальної функції.

Аналіз динаміки формування портфеля кредитів, наданих фізичним особам АТ «Ощадбанк» представлено у табл. 2.12.

Таблиця 2.12

Аналіз формування портфеля кредитів,
наданих фізичним особам АТ «Ощадбанк», млн. грн.

Показники	Роки						2025 р. до 2020 р.	
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	+, -	%
Іпотечні кредити	1210	2533	2912	6247	10573	13914	12704	у 10,49 р.б.
Кредити з використанням платіжних карток	3277	4360	3763	3364	4499	5439	2162	65,95
Автокредити	2094	3950	2850	3326	3547	3613	1519	72,54
Споживчі кредити, забезпечені нерухомістю та гарантіями	1290	1114	910	923	918	946	-344	-26,68
Інші споживчі кредити	1043	1664	1039	1101	1542	2710	1667	159,87
Разом	8915	13620	11475	14961	21078	26622	17707	198,62

Джерело: складено автором за результатами власних досліджень

Аналіз свідчить про суттєве зростання портфеля кредитів фізичним особам АТ «Ощадбанк» у 2020–2025 рр., який збільшився майже утричі. Найбільш динамічним сегментом є іпотечне кредитування, обсяг якого зріс більш ніж у 10 разів, що підтверджує його пріоритетний розвиток у структурі роздрібного кредитування. Значне зростання також спостерігається у кредитах з використанням платіжних карток та інших споживчих кредитах, що свідчить про розширення масового кредитування населення. Водночас кредити,

забезпечені нерухомістю та гарантіями, демонструють спадну тенденцію, що може бути пов'язано зі зміною кредитної політики банку. У цілому структура портфеля фізичних осіб АТ «Ощадбанк» характеризується зростанням ролі іпотеки та беззаставних споживчих кредитів.

Частка обсягів іпотечного кредитування у структурі портфеля кредитів, наданих фізичним особам АТ «Ощадбанк» визначена на рис. 2.6.

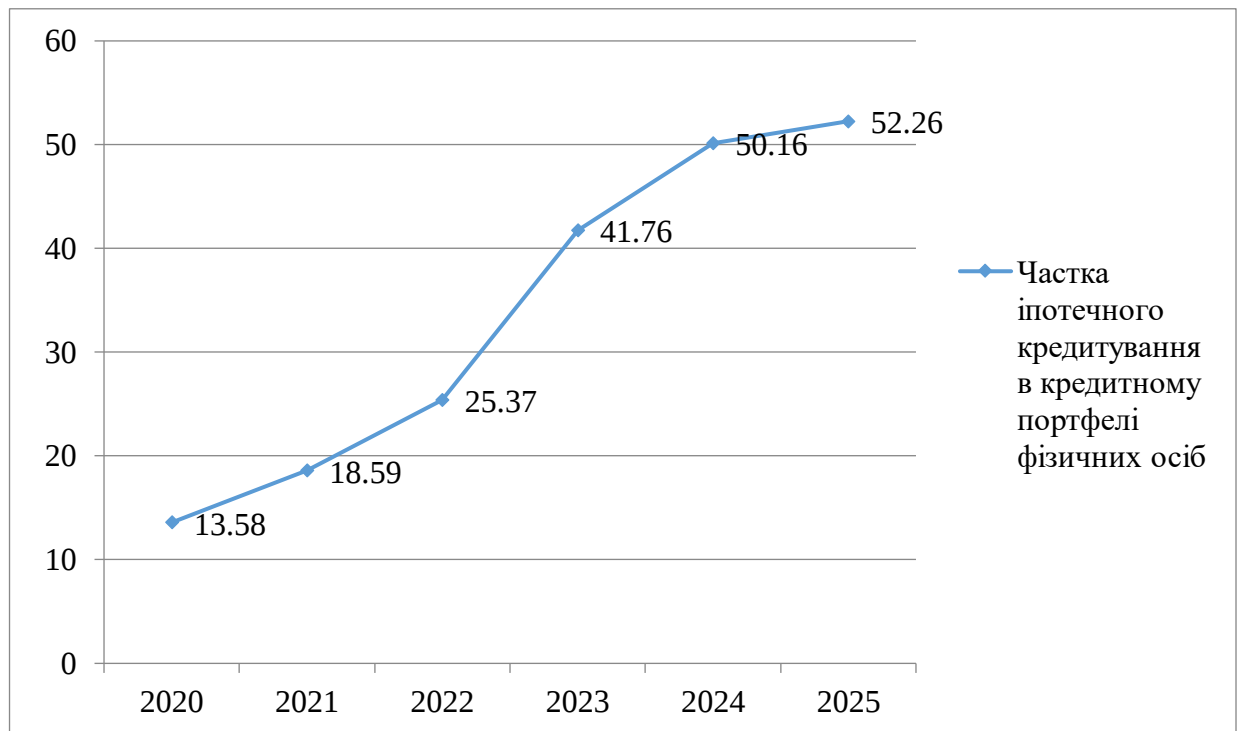


Рис. 2.6. Частка обсягів іпотечного кредитування у структурі портфеля кредитів, наданих фізичним особам АТ «Ощадбанк» у 2020-2025 рр., %

Джерело: складено автором за результатами власних досліджень

Частка іпотечного кредитування у структурі портфеля кредитів, наданих фізичним особам АТ «Ощадбанк» демонструє стійку висхідну динаміку. У 2020 році показник становив 13,58%, після чого щорічно зростав і у 2021–2022 рр. досяг 18,59% та 25,37% відповідно, що свідчить про поступове розширення іпотечного кредитування. Найбільш суттєве зростання спостерігалось у 2023 році - до 41,76%, що може бути пов'язано з активізацією житлових програм та відновленням попиту на нерухомість. У 2024–2025 рр. зростання продовжилося, досягнувши 50,16% та 52,26%, що вказує на перетворення

іпотеки на ключовий сегмент кредитування фізичних осіб у банку.

Аналіз формування іпотечного портфеля в розрізі валют АТ «Ощадбанк» проведено у табл. 2.13.

Таблиця 2.13

Аналіз формування іпотечного портфеля в розрізі валют

АТ «Ощадбанк»

Показники	Роки						2025 р. до 2020 р.	
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	+, -	%
Іпотечні кредити, усього, у т.ч. у розрізі валют:	1210	2533	2912	6247	10573	13914	12704	у 10,49 р.б.
гривня, млн.грн.	910	2184	2766	5951	10185	13581	12671	1392,00
у % до обсягу іпотечного портфеля	75,23	86,21	94,98	95,26	96,33	97,61	22,38	х
ін. валюта, млн.грн.	300	349	146	296	388	333	33	10,95
у % до обсягу іпотечного портфеля	24,77	13,79	5,02	4,74	3,67	2,39	-22,38	х

Джерело: складено автором за результатами власних досліджень

Аналіз свідчить про стрімке зростання іпотечного портфеля АТ «Ощадбанк» у 2020–2025 рр., який збільшився більш ніж у 10 разів. Основною тенденцією є чітка переорієнтація іпотечного кредитування на національну валюту, обсяг якої зріс до 13,6 млрд. грн у 2025 році. Частка гривневих кредитів у структурі іпотечного портфеля підвищилася з 75,23% до 97,61%, що свідчить про суттєве зниження валютних ризиків. Водночас обсяги кредитів в іноземній валюті залишаються відносно стабільними, але їх частка скоротилася до 2,39%. Це відображає свідоме обмеження валютного кредитування в банківській практиці. Загалом структура іпотечного портфеля банку демонструє високу стабільність і концентрацію на гривневому кредитуванні як більш безпечному та прогнозованому сегменті.

Аналіз формування іпотечного портфеля в розрізі цільового спрямування іпотеки на купівлю житла АТ «Ощадбанк» проведено у табл. 2.14.

Таблиця 2.14

Аналіз формування іпотечного портфеля в розрізі цільового спрямування
іпотеки на купівлю житла АТ «Ощадбанк»

Показники	Роки						2025 р. до 2020 р.	
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	+, -	%
Іпотечні кредити, усього, у т.ч. у розрізі цільового спрямування:	1210	2533	2912	6247	10573	13914	12704	у 10,49 р.б.
на купівлю житла на первинному ринку нерухомості, млн.грн.	160	301	534	2234	5179	8796	8636	у 53,94 р.б.
у % до обсягу іпотечного портфеля	13,23	11,87	18,34	35,76	48,98	63,22	49,99	х
на купівлю житла на вторинному ринку нерухомості, млн.грн.	1050	2232	2378	4013	5394	5118	4068	у 3,87 р.б.
у % до обсягу іпотечного портфеля	86,77	88,13	81,66	64,24	51,02	36,78	-49,99	х

Джерело: складено автором за результатами власних досліджень

Аналіз даних табл. 2.14 свідчить про стрімке зростання іпотечного портфеля АТ «Ощадбанк» у 2020–2025 рр., який збільшився більш ніж у 10 разів. Найбільш динамічним є сегмент кредитів на купівлю житла на первинному ринку нерухомості, обсяг яких зріс майже у 54 рази, що вказує на суттєву переорієнтацію банку на фінансування новобудов. Частка первинного ринку в структурі іпотечного портфеля зросла з 13,23% до 63,22%, що підтверджує зміну пріоритетів кредитування. Водночас кредити на вторинному ринку також зросли в абсолютному вимірі, але їхня частка суттєво зменшилася до 36,78%. Це свідчить про поступове витіснення вторинного ринку первинним у структурі іпотечного кредитування. У цілому спостерігається чітка тенденція до переорієнтації іпотечного портфеля банку на фінансування первинного житлового будівництва.

Узагальнення основних тенденцій розвитку іпотечного кредитування АТ «Ощадбанк» у 2020–2025 рр. представлено у табл. 2.15.

Таблиця 2.15

Узагальнення основних тенденцій розвитку іпотечного кредитування

АТ «Ощадбанк» у 2020–2025 рр.

Напрямок тенденцій	Характеристика
Динаміка обсягів іпотечного кредитування	Спостерігається стрімке зростання іпотечного портфеля більш ніж у 10 разів (з 1210 до 13914 млн грн), особливо активне відновлення після 2022 року.
Роздрібна орієнтація кредитування	Відбувається переорієнтація банку на фізичних осіб, тоді як іпотека для юридичних осіб фактично припинила розвиток.
Валютна структура портфеля	Домінування гривневих кредитів (понад 97% у 2025 р.) та майже повне витіснення валютної іпотеки, що знижує кредитні ризики.
Цільове спрямування іпотеки	Різне зростання кредитів на первинному ринку житла (у 54 рази) та зменшення частки вторинного ринку до 36,78%.
Процентні ставки та доступність	Зниження ставок до 8–9% сприяло підвищенню доступності іпотеки для населення.
Роль державних програм	Понад 96% нових кредитів формується за підтримки державних програм («Оселя»), що визначає ключовий драйвер розвитку ринку.
Якість кредитного портфеля	Спостерігається зменшення частки непрацюючих кредитів, що свідчить про покращення кредитного ризик-менеджменту банку.
Зростання прибутковості іпотечного сегмента	Розширення іпотеки сприяє збільшенню процентних доходів банку та підвищенню його фінансової результативності.
Регіональна концентрація кредитування	Іпотечна активність зосереджується у Києві та економічно стабільних регіонах, тоді як прифронтові області майже втратили ринок.

Джерело: складено автором за результатами власних досліджень

Таким чином, можна зробити висновок, що іпотечне кредитування АТ «Ощадбанк» характеризується стійкою позитивною динамікою розвитку. Банк суттєво наростив обсяги іпотечного портфеля, що свідчить про активізацію його кредитної діяльності. Відбулися структурні зміни на користь кредитування фізичних осіб, тоді як корпоративний іпотечний сегмент практично втратив своє значення. Важливою тенденцією є повна переорієнтація на гривневі кредити, що знизило валютні ризики та підвищило стабільність портфеля. Також спостерігається зміщення попиту у бік первинного ринку житла, який став основним драйвером зростання іпотеки.

2.3. Оцінка умов реалізації та ефективності іпотечних програм у банківській установі

В сучасних умовах АТ «Ощадбанк» є одним з лідерів на ринку іпотечного кредитування України, що підтверджується значними обсягами сформованого іпотечного портфеля, активною участю в державних програмах підтримки житла та стабільним зростанням кількості виданих кредитів населенню. Банк займає вагому позицію серед фінансових установ завдяки розгалуженій мережі відділень, високому рівню довіри клієнтів та державній підтримці як системно важливого банку. Важливим фактором його лідерства є орієнтація на кредитування фізичних осіб, зокрема у сегменті іпотеки, який демонструє найвищі темпи зростання. Крім того, АТ «Ощадбанк» активно впроваджує сучасні кредитні продукти та адаптує умови іпотечного кредитування до потреб населення.

Місце АТ «Ощадбанк» в структурі іпотечних портфелів банків України у 2025 р. визначено на рис. 2.7.

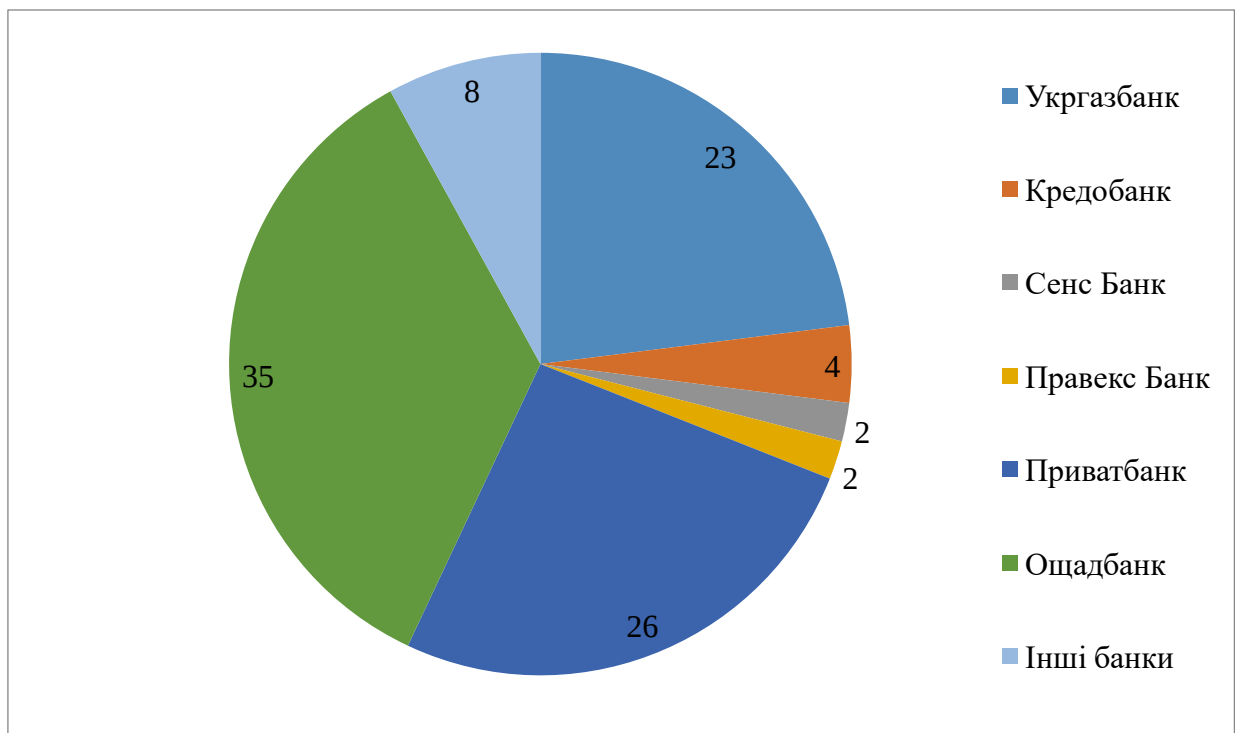


Рис. 2.7. Місце АТ «Ощадбанк» в структурі іпотечних портфелів банків України у 2025 р., %

Джерело: складено автором за даними [40]

Оцінка умов реалізації та ефективності іпотечних програм у банківській установі АТ «Ощадбанк» є важливим етапом аналізу його кредитної діяльності. Вона дозволяє визначити, наскільки діючі іпотечні продукти відповідають потребам населення та сучасним ринковим умовам. У контексті нестабільної економічної ситуації та воєнних викликів особливо актуальним є дослідження дієвості державних і банківських програм підтримки житла. Аналіз умов реалізації іпотечних програм дає змогу виявити основні обмеження та фактори, що впливають на їх доступність і привабливість. Крім того, оцінка ефективності дозволяє визначити внесок іпотечного кредитування у фінансові результати банку.

Станом на 2026 рік у банківській установі АТ «Ощадбанк» реалізуються три програми іпотечного кредитування, що представлено на рис. 2.8.

Діючі Програми іпотечного кредитування придбання нерухомості у банківській установі АТ «Ощадбанк» у 2026 році	
→	1. Програма іпотечного кредитування придбання нерухомості на вторинному ринку «Мій дім». Банківський продукт АТ «Ощадбанк», який передбачає надання фізичним особам довгострокового кредиту на купівлю готового житла з оформленням його у заставу. Вона орієнтована на клієнтів, які планують придбати квартиру або житловий будинок на вторинному ринку та отримати право користування житлом одразу після укладення угоди.
	2. Програма іпотечного кредитування придбання нерухомості на первинному ринку під заставу вторинного ринку «Кредит під іпотеку». Спеціалізований продукт АТ «Ощадбанк», який передбачає надання довгострокового кредиту фізичним особам на купівлю житла у новобудові із забезпеченням у вигляді вже наявної у власності позичальника нерухомості. Сутність програми полягає в тому, що об'єкт первинного ринку на етапі будівництва не виступає основною заставою, а забезпеченням слугує ліквідне майно вторинного ринку, що значно знижує ризики для банку.
	3. Державна програма іпотечного кредитування «Оселя». Механізм пільгового житлового кредитування, запроваджений урядом України з метою підвищення доступності житла для громадян та стимулювання розвитку іпотечного ринку. Вона передбачає надання довгострокових іпотечних кредитів фізичним особам за зниженими процентними ставками (зокрема 3% або 7% річних залежно від категорії позичальника).

Рис. 2.8. Діючі Програми іпотечного кредитування придбання нерухомості у банківській установі АТ «Ощадбанк» у 2026 році

Джерело: складено автором за даними [34]

1. Програма іпотечного кредитування придбання нерухомості на вторинному ринку «Мій дім».

Програма іпотечного кредитування «Мій дім» від АТ «Ощадбанк» спрямована на фінансування придбання житла на вторинному ринку нерухомості, що дозволяє позичальникам обирати найбільш прийнятні варіанти житла залежно від їхніх потреб та фінансових можливостей. У межах цієї програми банк надає довгострокові кредити фізичним особам під заставу придбаного житла або іншої нерухомості, при цьому позичальник отримує можливість одразу користуватися об'єктом нерухомості після оформлення угоди.

Умови кредитування за Програмою іпотечного кредитування придбання нерухомості на вторинному ринку «Мій дім» представлено у табл. 2.16.

Таблиця 2.16

Умови кредитування за Програмою іпотечного кредитування придбання нерухомості на вторинному ринку «Мій дім»

Параметр кредитування	Умови
Особливість	фіксована на весь термін або змінювана
Процентна ставка фіксована	18,5% (при авансі 50%) та 18,9% (при авансі 30%)
Процентна ставка змінювана	16,99% на перші 12 місяців кредитування
Сума кредиту	від 100 000 до 10 000 000 грн
Власний внесок	від 30% від вартості нерухомості
Строк кредитування	від 1 до 20 років
Комісія за видачу кредиту, від суми кредиту (разово)	0,99% (але не менше 1 000 грн)
Основне забезпечення	іпотека нерухомого майна житлового призначення
Додаткові комісії	750 грн за переказ коштів на рахунок продавця, 200 грн за відкриття рахунку

Джерело: складено автором за даними [34]

Основними умовами іпотечного кредитування є відносно довгий термін кредитування (до 20 років), обов'язковий початковий внесок, а також фіксована або плаваюча процентна ставка, яка визначається залежно від ринкових умов і кредитоспроможності клієнта.

Важливою особливістю є участь АТ «Ощадбанк» у державних іпотечних ініціативах, що дозволяє зменшити фінансове навантаження на позичальників

та зробити кредити більш доступними, зокрема через механізми субсидування ставки. Також програма орієнтована на прозорість умов кредитування, юридичний супровід угод та мінімізацію ризиків для клієнтів шляхом ретельної перевірки об'єктів нерухомості.

У разі використання Житлового сертифіката сплата початкового внеску/частини початкового внеску здійснюється шляхом зарахування на рахунок продавця коштів за рахунок використання Житлового сертифіката (відповідно до вимог Порядку надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна, затв. Постановою КМУ від 30.05.2023 №600 (із змінами)).

До інших особливих умов реалізації Програми іпотечного кредитування придбання нерухомості на вторинному ринку «Мій дім» відноситься наступне:

1. У клієнта є можливість достроково повернути кредит.
2. Штрафні санкції за дострокове повернення кредиту відсутні.
3. Договір про споживчий кредит може бути змінений або розірваний за взаємною згодою Сторін або у випадках, прямо визначених законодавством.
4. Будь-які зміни до договору про споживчий кредит, а також розірвання договору про споживчий кредит оформляються у вигляді додаткових договорів до договору про споживчий кредит.
5. Банку забороняється вимагати від клієнта придбання будь-яких товарів чи послуг від банку або спорідненої чи пов'язаної з ним особи як обов'язкову умову надання послуги з надання кредиту (крім надання пакета банківських послуг).
6. У разі невиконання клієнтом обов'язків за договором Банк, відповідно до умов укладеного договору та діючого законодавства, має право вимагати відшкодування завданих збитків у вигляді неустойки (штраф, пеня).
7. Банк не має права вносити зміни до укладених з клієнтами договорів в односторонньому порядку, якщо інше не встановлено договором або законом.
8. У клієнта є можливість відмовитися від отримання рекламних матеріалів засобами дистанційних каналів комунікації.
9. Клієнт має право після припинення дії договору про надання

банківської послуги, включно у зв'язку із завершенням строку дії, розірванням або виконанням такого договору, звернутися до банку із запитом на інформацію (довідку), що стосується виконання сторонами своїх зобов'язань, установлених договором, включаючи інформацію (довідку) про відсутність заборгованості та виконання зобов'язань клієнта за договором у повному обсязі, яку банк надає у формі паперового або електронного документа (за вибором клієнта) протягом п'яти робочих днів із дня отримання банком такого запиту [34].

Основні переваги Програми іпотечного кредитування придбання нерухомості на вторинному ринку «Мій дім» представлено на рис. 2.9.

Основні переваги Програми іпотечного кредитування придбання нерухомості на вторинному ринку «Мій дім»	
→	Перший банк з мережею іпотечних центрів OSCHADBANK. Вже відкрито 32 Ц
→	Максимальний термін кредиту до 20 років
→	Можливість отримання податкової знижки за користування іпотечним кредитом
→	Гарантія безпечного укладення угоди в частині перевірки документів власною службою безпеки
→	Повний юридичний супровід угоди з придбання нерухомості, дотримання чинного законодавства України при її укладенні
→	Зручне погашення кредиту в Мобільному Ощаді, терміналах та відділеннях Ощадбанку
→	Відсутність штрафних санкцій за дострокове погашення кредиту
→	Жодних прихованих комісій
→	Можливість отримання сервісу персонального обслуговування з особистим менеджером

Рис. 2.9. Основні переваги Програми іпотечного кредитування придбання нерухомості на вторинному ринку «Мій дім»

Джерело: складено автором за даними [34]

Отже, «Мій дім» є комплексною іпотечною програмою АТ «Ощадбанк», яка поєднує ринкові та державні механізми підтримки для забезпечення населення доступним житлом на вторинному ринку. Вона сприяє підвищенню доступності житлового кредитування для широких верств населення та

стимулює попит на нерухомість. Реалізація цієї програми також позитивно впливає на розвиток будівельної галузі та суміжних секторів економіки.

2. Програма іпотечного кредитування придбання нерухомості на первинному ринку під заставу вторинного ринку «Кредит під іпотеку».

Програма іпотечного кредитування придбання нерухомості на первинному ринку під заставу вторинного ринку «Кредит під іпотеку» - це банківський продукт АТ «Ощадбанк», що передбачає надання позичальнику кредитних коштів на купівлю житла у новобудові із забезпеченням у вигляді вже наявної у власності нерухомості. Такий підхід дозволяє клієнту отримати фінансування навіть у випадку, коли об'єкт первинного ринку ще не введений в експлуатацію або не може бути повноцінним предметом іпотеки [34].

Основною особливістю програми є використання ліквідного майна вторинного ринку як застави, що знижує ризики для банку та розширює доступ позичальників до кредитування. Кредит надається на довгостроковий період із можливістю гнучких умов погашення, залежно від платоспроможності клієнта. Програма орієнтована на осіб, які вже мають нерухомість, але прагнуть покращити житлові умови шляхом придбання нового житла. Вона також сприяє розвитку первинного ринку нерухомості, оскільки забезпечує додатковий попит на новобудови.

Умови кредитування за Програмою іпотечного кредитування придбання нерухомості на первинному ринку під заставу вторинного ринку «Кредит під іпотеку» представлено у табл. 2.17.

Таблиця 2.17

Умови кредитування за Програмою іпотечного кредитування придбання нерухомості на первинному ринку під заставу вторинного ринку «Кредит під іпотеку»

Параметр кредитування	Умови
1	2
Строк кредиту	від 1 до 20 років залежно від цільового призначення кредиту
Сума кредиту	від 100 000 грн до 10 000 000 грн до 70% від погодженої банком договірної вартості нерухомого майна, що надається в іпотеку

Продовження таблиці 2.17

1	2
Процентна ставка фіксована	від 19.7% (+1% якщо ФОП) до 20.3%
процентна ставка змінювана	16.99% на перші 12 місяців кредитування UIRD3m+4% - з 13 місяця кредитування та розраховується щоквартально
Разова комісія за надання кредиту	0.99% від суми кредиту, але не менше 1000 грн
за переказ коштів на рахунок продавця	750 грн додаткові витрати клієнта, пов'язані з оформленням кредиту
за відкриття рахунку	200 грн додаткові витрати клієнта, пов'язані з оформленням кредиту

Джерело: складено автором за даними [34]

Отже, «Кредит під іпотеку» є ефективним інструментом розширення можливостей іпотечного кредитування, що поєднує інтереси банку та позичальника і підвищує доступність житла.

Можливість отримати кредит на купівлі житла на первинному ринку під заставу вторинного ринку від АТ «Ощадбанк» полягає в наступному [34]:

1. Клієнт може придбати нерухомість на первинному ринку у будь-якого забудовника на його вибір.

2. Протягом 15 днів після отримання кредиту клієнт повинен підтвердити цільове використання коштів, а саме надати документ який підтверджує інвестування коштів у будівництво або договір купівлі-продажу майнових прав або інші документи в залежності від схеми реалізації нерухомості забудовником.

3. Забезпеченням за кредитом виступатиме нерухомість на вторинному ринку, яка належить клієнту або майновому поручителю (дружині, батькам, дітям, братам/сестрам).

Основні переваги Програми іпотечного кредитування придбання нерухомості на первинному ринку під заставу вторинного ринку «Кредит під іпотеку» представлено на рис. 2.10.

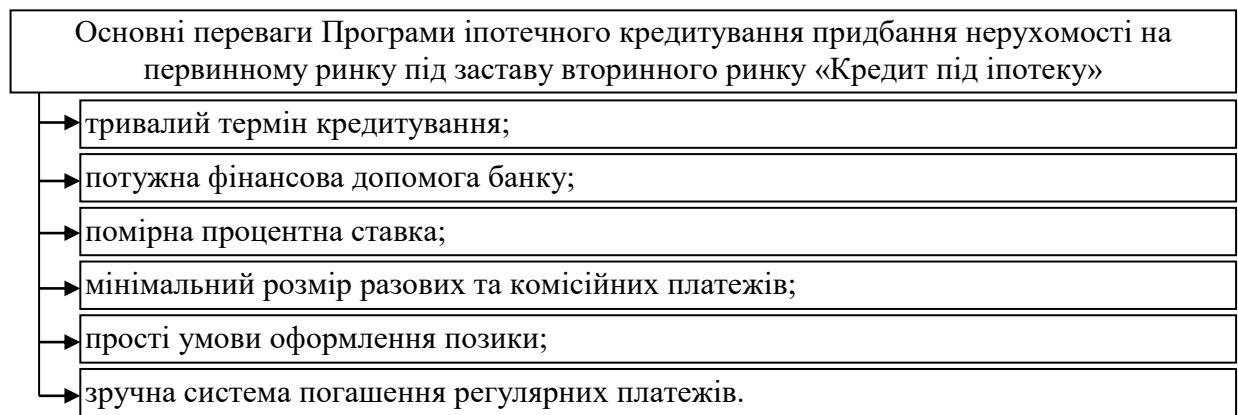


Рис. 2.10. Основні переваги Програми іпотечного кредитування придбання нерухомості на первинному ринку під заставу вторинного ринку «Кредит під іпотеку»

Джерело: складено автором за даними [34]

Отже, доступна іпотека «Кредит під іпотеку» Ощадбанк створена для того, щоб зробити процес придбання нерухомості простішим і вигіднішим. Умови обслуговування сприяють позитивному рішення щодо кредиту на купівлю квартири:

3. Державна програма іпотечного кредитування «Оселя».

Державна програма іпотечного кредитування «Оселя» являє собою механізм пільгового житлового кредитування, запроваджений урядом України з метою підвищення доступності житла для громадян та стимулювання розвитку іпотечного ринку. Вона передбачає надання довгострокових іпотечних кредитів фізичним особам за зниженими процентними ставками (зокрема 3% або 7% річних залежно від категорії позичальника) за участю уповноважених банків, серед яких важливу роль відіграє АТ «Ощадбанк».

Основною метою програми є забезпечення житлом соціально важливих категорій населення, таких як військовослужбовці, медичні працівники, педагоги, науковці, а також інших громадян, які потребують покращення житлових умов. Кредити надаються переважно на придбання житла на первинному та вторинному ринках, із визначеними вимогами до об'єктів нерухомості та платоспроможності позичальників [34].

Програма реалізується за підтримки держави через механізм компенсації частини процентної ставки, що значно знижує фінансове навантаження на позичальників. Вона також сприяє активізації будівельної галузі, розвитку банківського сектору та відновленню економіки в умовах воєнного часу.

Таким чином, «єОселя» є ключовим інструментом державної житлової політики, що поєднує соціальну спрямованість із економічними стимулами розвитку іпотечного кредитування в Україні.

Порівняння річних ставок іпотеки в Україні за 2023–2025 рр. представлено на рис. 2.11.

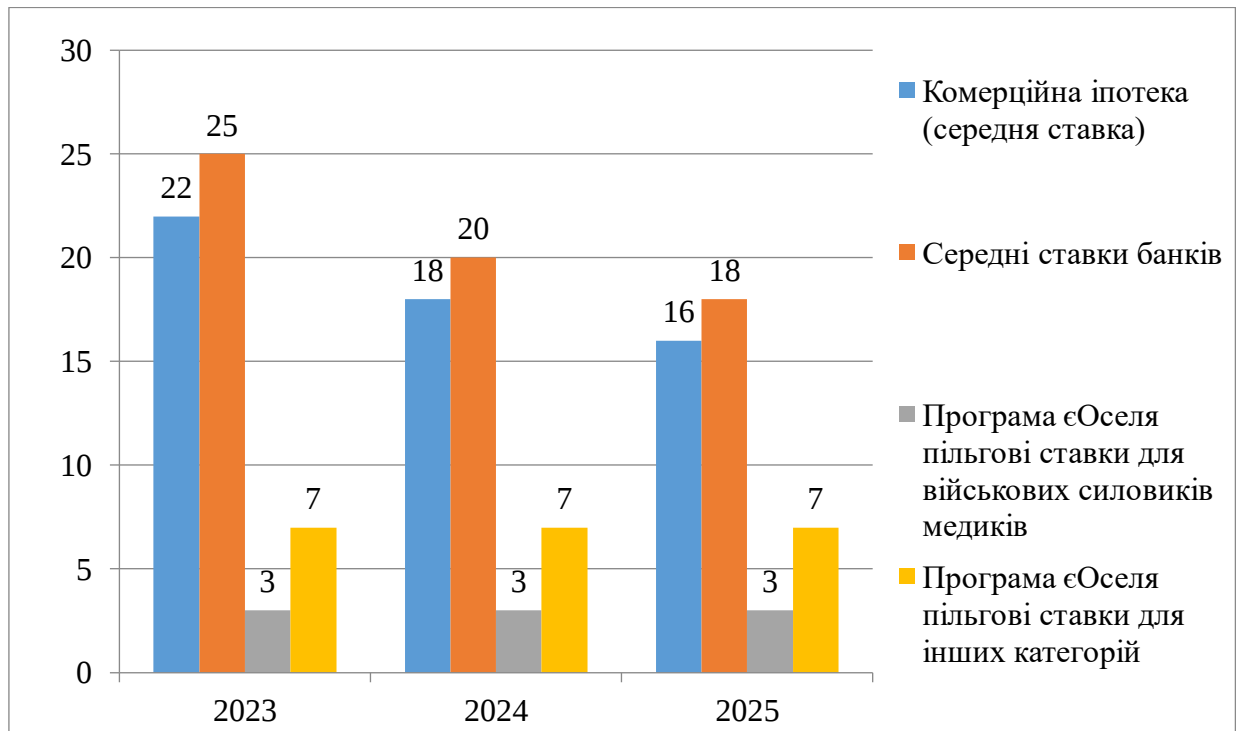


Рис. 2.11. Динаміка річних ставок іпотеки в Україні за 2023–2025 рр., %

Джерело: складено автором за даними [24]

Отже, спостерігаємо чітку диференціацію ринку іпотечного кредитування: пільгова іпотека («єОселя») залишається стабільною та доступною – ставки 3% для військових, медиків та 7% для інших категорій. Ця програма забезпечує ключовий драйвер доступності житла для населення. Комерційна іпотека поступово дешевшає – середня ставка з 22% у 2023 році знизилася до 16% у 2025 році.

Порівняння динаміки іпотечного кредитування населення за загальним обсягом та за Програмою «Оселя» представлено на рис. 2.12.

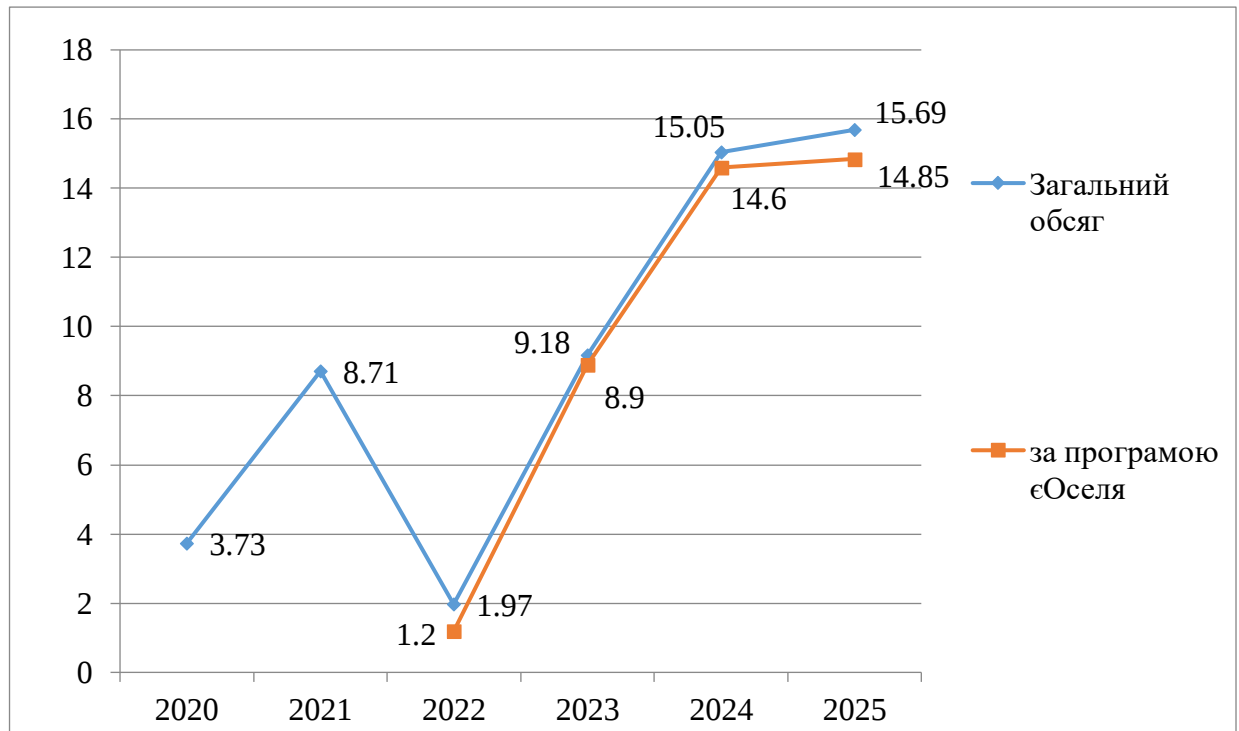


Рис. 2.12. Порівняння динаміки іпотечного кредитування населення за загальним обсягом та за Програмою «Оселя», млрд грн.

Джерело: складено автором за даними [24]

Можна стверджувати, що Державна програма іпотечного кредитування «Оселя» є провідною на ринку іпотечного кредитування України. У 2025 році з 15,69 млрд. грн загального обсягу наданих іпотечних кредитів на Програму «Оселя» припадало 14,85 млрд. грн.

Державною програмою іпотечного кредитування «Оселя» можуть скористатись дві категорії осіб [26]:

1. Окремі категорії (представники сил безпеки та оборони України та члени їх сімей, медичні працівники, педагогічні працівники, наукові та науково-педагогічні працівники).

2. Масова іпотека (ветерани війни та члени їх сімей, учасники бойових дій, особи з інвалідністю внаслідок війни, сім'ї загиблих (померлих) ветеранів війни, а також сім'ї загиблих (померлих) Захисників і Захисниць України;

внутрішньо переміщені особи; інші громадяни, які відповідають умовам Програми «ЄОселя».

Умови кредитування за програмою іпотечного кредитування «ЄОселя «Масова іпотека» від АТ «Ощадбанк» представлено у табл. 2.18.

Таблиця 2.18

Умови кредитування за програмою іпотечного кредитування «ЄОселя
«Масова іпотека» від АТ «Ощадбанк»

Параметр кредитування	Умови
Процентна ставка (базова)	7% річних протягом перших 10 років з дати укладення Договору про споживчий кредит); 10% річних (починаючи з першого календарного дня одинадцятого року дії Договору про споживчий кредит і до кінця строку його дії
Реальна річна процентна ставка	8,74% орієнтовна реальна процента ставка розрахована за Базовою процентною ставкою для суми кредиту - 2 000 000,00 грн, строку кредитування - 240 міс, та власному внеску 20% з урахуванням вартості додаткових та/або супутніх послуг третіх осіб
Строк кредитування	до 20 років (240 місяців) до 10 років (для Позичальників віком до 25 років (включно))
Перший внесок	від 10% (для Позичальників віком до 25 років (включно)), від 20% (у разі придбання житла на вторинному ринку); від 30% (у разі придбання житла на первинному ринку)
Максимальна сума кредиту	6 млн. грн.
Нормативна площа житла	в залежності від складу сім'ї позичальника для сім'ї з однієї особи (одинокі особа) або для сім'ї з двох осіб, становить не більш як: 52,5 кв. метра загальної площі квартири або майнових прав на житло, 62,5 кв. метра загальної площі житлового будинку, та додатково 21 кв. метр - на кожного наступного члена сім'ї
Разова комісія за надання/обслуговування кредиту	1% від суми кредиту
За відкриття рахунку	200 грн додаткові витрати клієнта пов'язані з оформленням кредиту
За переказ коштів на рахунок продавця	750 грн додаткові витрати клієнта пов'язані з оформленням кредиту
Страховання предмета іпотеки	до 0,25% на рік від вартості предмета іпотеки

Джерело: складено автором за даними [34]

Умови кредитування за програмою іпотечного кредитування «ЄОселя «Для окремих категорій» від АТ «Ощадбанк» представлено у табл. 2.19.

Таблиця 2.19

Умови кредитування за програмою іпотечного кредитування «Оселя
«Для окремих категорій» від АТ «Ощадбанк»

Параметр кредитування	Умови
Процентна ставка (компенсаційна)	3% річних протягом перших 10 років з дати укладення Договору про споживчий кредит); 6% річних (починаючи з першого календарного дня одинадцятого року дії Договору про споживчий кредит і до кінця строку його дії
Процентна ставка (базова)	7% річних протягом перших 10 років з дати укладення Договору про споживчий кредит); 10% річних (починаючи з першого календарного дня одинадцятого року дії Договору про споживчий кредит і до кінця строку його дії
Реальна річна процентна ставка	4,62% орієнтовна реальна процента ставка розрахована за Компенсаційною процентною ставкою для суми кредиту – 2 000 000,00грн, строку кредитування - 240 міс, та власному внеску 20% з урахуванням вартості додаткових та/або супутніх послуг третіх осіб
Реальна річна процентна ставка	8,74% орієнтовна реальна процента ставка розрахована за Базовою процентною ставкою для суми кредиту - 2 000 000,00 грн, строку кредитування - 240 міс, та власному внеску 20% з урахуванням вартості додаткових та/або супутніх послуг Банку та третіх осіб
Строк кредитування	до 20 років (240 місяців) до 10 років (для Позичальників віком до 25 років (включно)
Перший внесок	від 10% (для Позичальників віком до 25 років (включно); від 20% (у разі придбання житла на вторинному ринку); від 30% (у разі придбання житла на первинному ринку)
Максимальна сума кредиту	6 млн. грн.
Нормативна площа житла	в залежності від складу сім'ї позичальника для сім'ї з однієї особи (одинокі особа) або для сім'ї з двох осіб, становить не більш як: 52,5 кв. метра загальної площі квартири або майнових прав на житло, 62,5 кв метра загальної площі житлового будинку та додатково 21 кв. метр – на кожного наступного члена сім'ї
Разова комісія за надання/обслуговування кредиту	1% від суми кредиту
За відкриття рахунку	200 грн додаткові витрати клієнта пов'язані з оформленням кредиту
За переказ коштів на рахунок продавця	750 грн додаткові витрати клієнта пов'язані з оформленням кредиту
Страховання предмета іпотеки	до 0,25% на рік від вартості предмета іпотеки

Джерело: складено автором за даними [34]

У разі придбання житла на вторинному ринку [34]:

- для кандидатів, що належать до Окремих категорій, категорій Ветерани війни та члени їх сімей (якщо такий об'єкт нерухомості розташований в Чернігівській, Сумській, Харківській, Запорізькій, Херсонській областях) - вимога введення в експлуатацію протягом 20-ти років до дати укладання договору;

- для кандидатів, що належать до Окремих категорій, категорій Ветерани війни та члени їх сімей (якщо такий об'єкт нерухомості розташований в інших областях крім Чернігівської, Сумської, Харківської, Запорізької, Херсонської областей або м. Києві;) - вимога введення в експлуатацію протягом 3-х років до дати укладання договору;

- для кандидатів, що належать до категорії Внутрішньо переміщені особи та - квартира в будинку або житловий будинок, прийнятий в експлуатацію протягом 20-ти років до дати укладення договору іпотеки;

- для категорії Інші громадяни України - квартира в будинку або житловий будинок - вимога введення в експлуатацію протягом 3-х років до дати укладання договору.

У разі придбання житла на первинному ринку [34]:

- на етапі видачі кредиту - іпотека майнових прав на нерухоме майно або майбутній об'єкт нерухомості;

- в подальшому, після державної реєстрації права власності на нерухоме майно – іпотека безпосередньо нерухомого майна, майнові права або спеціальне майнове право на яке були набуті із залученням кредиту;

Таким нерухомим майном може бути квартира, що знаходиться в акредитованому Банком об'єкті будівництва та права на яку набуваються за однією із схем в рамках укладених між Банком та акредитованими учасниками будівництва генеральних договорів про співробітництво.

Дослідження показали, що протягом 2023-2025 років власні іпотечні програми АТ «Ощадбанк» практично не діють, а єдиною Програмою, яка користується попитом виявляється «Оселя (табл. 2.20).

Таблиця 2.20

Динаміка та структура обсягів кредитування за видами іпотечних програм
АТ «Ощадбанк»

Вид іпотечних програм банку	2023		2024		2025		2025 р. до 2023 р.		
	млн. грн.	%	млн. грн.	%	млн. грн.	%	+, -	%	п.с.
1. Програма іпотечного кредитування придбання нерухомості на вторинному ринку «Мій дім»	179	2,87	163	1,54	156	1,12	-23	-13,08	-1,75
2. Програма іпотечного кредитування придбання нерухомості на первинному ринку під заставу вторинного ринку «Кредит під іпотеку»	121	1,94	115	1,09	82	0,59	-39	-32,26	-1,35
3. Державна програма іпотечного кредитування «Оселя»	5947	95,19	10295	97,37	13676	98,29	7730	129,98	3,10
Разом	6247	100	10573	100	13914	100	7667	122,73	x

Джерело: складено автором за даними [34]

Аналіз свідчить, що домінуючу позицію у структурі портфеля займає державна програма «Оселя», частка якої зросла з 95,19% до 98,29%, що підтверджує її ключову роль у розвитку іпотеки. Водночас обсяги кредитування за програмою «Мій дім» демонструють поступове скорочення як у абсолютному, так і у відносному вимірі. Аналогічна тенденція спостерігається і щодо програми «Кредит під іпотеку», обсяги якої зменшилися більш ніж на 30%. Результати проведеного аналізу свідчать про витіснення ринкових іпотечних продуктів державними програмами та зростання залежності іпотечного кредитування банку від державної підтримки.

Порівняльна оцінка ефективності діючих іпотечних програм АТ «Ощадбанк» представлена у табл. 2.21.

Таблиця 2.21

Порівняльна оцінка ефективності діючих іпотечних програм

АТ «Ощадбанк»

Параметри оцінки	«Мій дім» (вторинний ринок)	«Кредит під іпотеку» (первинний ринок)	«ЄОселя» (державна програма)
Цільове призначення	Придбання житла на вторинному ринку	Придбання житла на первинному ринку під заставу наявної нерухомості	Придбання житла для соціально визначених категорій
Доступність для населення	Середня	Обмежена (потрібна наявна нерухомість)	Висока (пільгові умови)
Процентна ставка	Ринкова	Ринкова	Пільгова (3% або 7%)
Обсяги кредитування	Низькі та скорочуються	Низькі та скорочуються	Дуже високі та зростають
Частка у портфелі (2025 р.)	1,12%	0,59%	98,29%
Динаміка розвитку	Негативна	Негативна	Позитивна (стрімке зростання)
Ризики для банку	Помірні	Низькі (завдяки заставі)	Мінімізовані (державна підтримка)
Соціальна спрямованість	Помірна	Низька	Висока
Вплив на ринок нерухомості	Підтримка вторинного ринку	Стимулювання первинного ринку	Комплексний вплив на весь ринок
Ефективність для банку	Середня	Обмежена	Висока
Загальна оцінка ефективності	Середня	Низька	Дуже висока

Джерело: складено автором за результатами власних досліджень

Таким чином, проведене порівняння свідчить, що найвищу ефективність серед іпотечних програм АТ «Ощадбанк» має державна програма «ЄОселя», яка поєднує високу доступність для населення, значні обсяги кредитування та мінімальні ризики для банку. Водночас ринкові програми поступово втрачають свої позиції через нижчу конкурентоспроможність в умовах високих процентних ставок. Це вказує на зростаючу залежність розвитку іпотечного кредитування від державної підтримки.

Висновки до розділу 2

За результатами проведеного аналізу іпотечного кредитування можна зробити наступні висновки:

1. Визначено, що іпотечне кредитування виступає важливим елементом споживчого кредитування та суттєвим фактором забезпечення довгострокового економічного розвитку країни. Загальний кредитний портфель банків України у 2020–2025 рр. зріс на 449,5 млрд. грн або на 46,76%, що вказує на поступове відновлення кредитної активності банківського сектору. Частка іпотечних кредитів у загальному кредитному портфелі банків зменшилася з 14,42% до 11,72%, що свідчить про відносне зниження ролі іпотеки в банківській системі.

2. Аналіз свідчить про значне зростання обсягів нового іпотечного кредитування фізичних осіб в Україні., яке збільшилося у 3,19 раза. Після різкого падіння у 2022 році ринок демонструє швидке відновлення та активне зростання у 2023–2025 роках, що особливо помітно у загальних обсягах кредитування. Найбільш динамічним є сегмент кредитів на первинному ринку житла, який зріс більш ніж у 15 разів, що свідчить про активізацію будівельної галузі та державних програм підтримки.

3. Сучасний стан іпотечного кредитування в Україні характеризується поступовим відновленням після глибокого спаду, спричиненого кризовими явищами та воєнними діями. У 2020–2025 роках спостерігається загальне зростання обсягів нових іпотечних кредитів, що свідчить про поживавлення ринку. Водночас структура іпотечного кредитування зазнала суттєвих змін, зокрема переорієнтації на кредити у національній валюті та зростання частки первинного ринку житла. Важливу роль у підтримці ринку відіграють державні програми, зокрема «єОселя», які забезпечують більшість нових іпотечних кредитів.

4. Встановлено, що АТ «Ощадбанк» належить до системно важливих банків України, посідаючи друге місце серед інших банків за обсягом чистих

активів, зобов'язань та капіталу. Слід зазначити, що в діяльності АТ «Ощадбанк» спостерігається яскраво виражена тенденція до розвитку іпотечного кредитування в секторі фізичних осіб. Зокрема, у 2024–2025 роках не було зафіксовано видачі іпотечних кредитів для юридичних осіб взагалі.

5. Обґрунтовано, що іпотечне кредитування АТ «Ощадбанк» характеризується стійкою позитивною динамікою розвитку. Банк суттєво наростив обсяги іпотечного портфеля, що свідчить про активізацію його кредитної діяльності. Відбулися структурні зміни на користь кредитування фізичних осіб, тоді як корпоративний іпотечний сегмент практично втратив своє значення. Важливою тенденцією є повна переорієнтація на гривневі кредити, що знизило валютні ризики та підвищило стабільність портфеля. Також спостерігається зміщення попиту у бік первинного ринку житла, який став основним драйвером зростання іпотеки.

6. Аналіз свідчить, що домінуючу позицію у структурі портфеля займає державна програма «єОселя», частка якої зросла з 95,19% до 98,29%, що підтверджує її ключову роль у розвитку іпотеки. Водночас обсяги кредитування за програмою «Мій дім» демонструють поступове скорочення як у абсолютному, так і у відносному вимірі. Аналогічна тенденція спостерігається і щодо програми «Кредит під іпотеку», обсяги якої зменшилися більш ніж на 30%.

7. Доведено, що найвищу ефективність серед іпотечних програм АТ «Ощадбанк» має державна програма «єОселя», яка поєднує високу доступність для населення, значні обсяги кредитування та мінімальні ризики для банку. Водночас ринкові програми поступово втрачають свої позиції через нижчу конкурентоспроможність в умовах високих процентних ставок. Це вказує на зростаючу залежність розвитку іпотечного кредитування від державної підтримки.

РОЗДІЛ 3

НАПРЯМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

3.1. Проблеми розвитку іпотеки в Україні та шляхи їх подолання на основі зарубіжного досвіду

Розвиток іпотечного кредитування є одним із ключових напрямів забезпечення стабільного функціонування фінансової системи та вирішення житлових проблем населення. Водночас сучасний стан іпотечного ринку України характеризується наявністю значної кількості проблем, які стримують його повноцінний розвиток. Особливо гостро ці проблеми проявилися в умовах економічної нестабільності, високого рівня інфляції та повномасштабної війни [6; 13].

В Україні масове поширення іпотечного кредитування спостерігалось переважно до світової фінансової кризи 2007–2008 років. У той період високий попит населення на житло та активний вихід іноземних банків на вітчизняний фінансовий ринок сприяли швидкому розвитку іпотеки. Зарубіжні банківські установи мали значний досвід роботи у сфері житлового кредитування та залучали дешеві ресурси в іноземній валюті. Після початку фінансової кризи ситуація різко погіршилася. Вартість житла суттєво знизилася, а значна кількість позичальників втратила можливість обслуговувати кредити, унаслідок чого більшість іпотечних позик стала проблемною [18].

Після фінансової кризи іпотечне кредитування практично перестало бути джерелом розвитку ринку нерухомості в Україні. Подальше функціонування житлового ринку забезпечувалося переважно за рахунок власних коштів забудовників та покупців житла. Певні позитивні зміни почали відбуватися лише на початку 2020-х років. Скасування мораторію на стягнення заставного майна сприяло посиленню захисту прав кредиторів та підвищенню стабільності банківської системи. Важливим кроком стало

реформування системи державного архітектурно-будівельного контролю, що дозволило частково вдосконалити механізми регулювання ринку нерухомості.

Початок повномасштабної війни у 2022 році суттєво загальмував процес відновлення іпотечного ринку України. У перші місяці бойових дій операції на ринку нерухомості фактично припинилися, а в подальшому його активність залишалася на низькому рівні. Навіть у 2024 році кількість укладених угод купівлі-продажу житла була майже на третину меншою порівняно з довоєнним періодом, що свідчить про збереження кризових явищ у секторі [18].

З метою підтримки житлового кредитування наприкінці 2022 року державою була запроваджена програма пільгової іпотеки «ЄОселя». Насамперед вона орієнтована на забезпечення житлом військовослужбовців, медичних працівників, педагогів та інших соціально важливих категорій громадян. Водночас механізм програми передбачає можливість участі й для ширшого кола населення, яке потребує покращення житлових умов. Реалізація програми протягом наступних років сприяла суттєвому зростанню обсягів іпотечного кредитування серед визначених категорій позичальників.

З початку 2025 року за програмою доступних кредитів «Оселя» українці отримали 7769 кредитів на придбання житла на 14,8 млрд грн. Загалом за весь час дії програми 22 260 родин отримали кредити на майже 39 млрд грн [64].

За 2025 рік кредити під 3% отримали: 2891 військовослужбовець та представник сектору безпеки; 427 медиків; 383 педагоги; 124 науковці. Кредити під 7% отримали: 2826 українців без власного житла; 909 ВПО; 209 ветеранів. Найбільше кредитів у межах програми надано у Київській області – 2299, місті Києві – 2037, у Львівській області – 501 та Івано-Франківській області – 488. За типом нерухомості: 4881 українець отримав кредит на житло першого продажу, з яких 1499 об'єкти – на стадії будівництва. Крім того, 2888 кредитів видано на придбання житла на вторинному ринку.

За результатами проведеного вище дослідження можна провести узагальнення проблем розвитку іпотечного кредитування в Україні станом на 2026 рік (табл. 3.1).

Таблиця 3.1

Узагальнення проблем розвитку іпотечного кредитування в Україні
станом на 2026 рік

Проблеми розвитку іпотечного кредитування в Україні	Характеристика проблеми та її вплив на ринок
1	2
Фактична монополізація іпотечного ринку державною програмою «ЄОселя»	Основна частка нових іпотечних кредитів формується саме за державною програмою, що свідчить про слабкий розвиток ринкових механізмів іпотеки та високу залежність ринку від державної підтримки.
Переважання надання пільгових кредитів військовослужбовцям та силовикам	Пріоритетне кредитування окремих категорій населення звужує доступ інших громадян до пільгових іпотечних ресурсів та обмежує масовість іпотеки.
Скорочення обсягів пільгового кредитування на вторинному ринку житла	Банки та державні програми все більше орієнтуються на фінансування первинного ринку нерухомості, що знижує доступність житла для населення у вже готових будинках та квартирах.
Високі процентні ставки за комерційними іпотечними програмами	Значна вартість кредитних ресурсів робить ринкову іпотеку малодоступною для більшості населення та стримує розвиток банківських іпотечних продуктів.
Низький рівень платоспроможності населення	Багато громадян не мають достатнього рівня доходів для сплати початкового внеску та обслуговування довгострокових кредитів.
Воєнні ризики та економічна нестабільність	Воєнні дії підвищують ризики втрати нерухомості, погіршують фінансовий стан позичальників і знижують активність банківського кредитування.
Недостатній розвиток первинного ринку нерухомості	Ризики недобудови, затримки введення житла в експлуатацію та випадки банкрутства забудовників знижують довіру до іпотечного фінансування новобудов.
Високий рівень проблемної іпотечної заборгованості	Значна частка непрацюючих кредитів змушує банки посилювати вимоги до позичальників та формувати додаткові резерви.
Дефіцит довгострокових фінансових ресурсів банків	Банківська система не має достатнього обсягу дешевих довгострокових ресурсів для активного розвитку іпотечного кредитування.
Недостатній розвиток вторинного іпотечного ринку	В Україні практично відсутній повноцінний ринок іпотечних цінних паперів та механізми сек'юритизації активів.
Недосконалість нормативно-правового регулювання	Часті зміни законодавства, складність процедур оформлення нерухомості та судового захисту ускладнюють функціонування іпотечного ринку.
Низький рівень довіри населення до банківської системи	Наслідки попередніх фінансових криз та проблем валютної іпотеки негативно впливають на готовність населення користуватися іпотечними кредитами.
Регіональна диспропорційність розвитку іпотеки	Найбільші обсяги іпотечного кредитування концентруються у великих містах та безпечних регіонах, тоді як прифронтові території фактично виключені з ринку.

Продовження таблиці 3.1

1	2
Високі вимоги банків до позичальників	Банки встановлюють жорсткі критерії щодо офіційних доходів, кредитної історії та розміру початкового внеску, що обмежує кількість потенційних позичальників.
Низький рівень розвитку страхування іпотечних ризиків	Відсутність ефективних механізмів страхування воєнних та фінансових ризиків стримує активізацію довгострокового житлового кредитування.

Джерело: складено автором за результатами власних досліджень

Оцінювання сучасних проблем розвитку іпотечного кредитування в Україні є важливим етапом для визначення ключових бар'єрів функціонування ринку та формування пріоритетних напрямів його удосконалення. З метою більш об'єктивного аналізу доцільно застосувати систему критеріїв, які дозволяють комплексно оцінити рівень негативного впливу кожної проблеми на різні аспекти ринку. Нижче наведено результати комплексного оцінювання визначених проблем (табл. 3.2).

Таблиця 3.2

Результати оцінювання виявлених недоліків щодо рівня негативного впливу та першочергової важливості для усунення на іпотечному ринку України

Проблеми розвитку іпотечного кредитування	Вплив на доступність іпотеки для населення	Вплив на стабільність банківської системи	Вплив на розвиток ринку нерухомості	Рівень стримування розвитку іпотечного ринку	Першочергова важливість усунення	Сумарна оцінка
1	2	3	4	5	6	7
Фактична монополізація ринку програмою «ЄОселя»	5	5	5	5	5	25
Високі процентні ставки за комерційними іпотечними програмами	5	4	5	5	5	24
Низький рівень платоспроможності населення	5	4	4	5	5	23
Воєнні ризики та економічна нестабільність	4	5	5	5	4	23
Дефіцит довгострокових фінансових ресурсів банків	4	5	4	5	4	22
Високий рівень проблемної іпотечної заборгованості	3	5	4	4	4	20
Недостатній розвиток вторинного іпотечного ринку	3	4	3	5	4	19

Продовження таблиці 3.2

1	2	3	4	5	6	7
Недостатній розвиток первинного ринку нерухомості	4	3	5	4	3	19
Високі вимоги банків до позичальників	4	4	3	4	3	18
Переважає кредитування окремих пільгових категорій населення	3	3	3	4	3	16
Скорочення пільгової іпотеки на вторинному ринку житла	3	2	4	3	3	15
Недосконалість нормативно-правового регулювання	3	3	3	3	4	16
Низький рівень довіри населення до банківської системи	3	3	2	3	3	14
Регіональна диспропорційність розвитку іпотеки	2	2	3	3	2	12
Низький рівень розвитку страхування іпотечних ризиків	2	3	2	3	3	13

Примітка: 1 бал – низький рівень впливу; 5 балів – максимально негативний вплив або найвища важливість усунення проблеми.

Джерело: складено автором за результатами власних досліджень

Проведене оцінювання дозволило систематизувати основні проблеми розвитку іпотечного кредитування в Україні та визначити рівень їх впливу на ринок за ключовими критеріями. Найбільш критичними факторами виявилися монополізація ринку державною програмою «єОселя», високі процентні ставки та низька платоспроможність населення. Значний негативний вплив також мають воєнні ризики та дефіцит довгострокових фінансових ресурсів банків, що обмежує розвиток ринкових механізмів іпотеки. Отримані результати підтверджують необхідність комплексного підходу до усунення виявлених проблем для забезпечення стабільного розвитку іпотечного ринку України.

Вивчення провідного зарубіжного досвіду у сфері іпотечного кредитування є важливим інструментом для удосконалення національної фінансової системи. У розвинених країнах сформовано ефективні моделі функціонування іпотечного ринку, які забезпечують його стабільність, доступність та довгостроковий розвиток. Аналіз таких практик дає змогу виявити дієві механізми вирішення проблем, притаманних українському іпотечному ринку.

Систематизація досвіду провідних країн щодо розвитку іпотечного кредитування представлена у табл. 3.3.

Таблиця 3.3

Систематизація досвіду провідних країн щодо розвитку іпотечного кредитування

Країна	Модель іпотечного кредитування	Ключові особливості системи	Інструменти розвитку ринку	Результати та ефективність
США	Дворівнева (вторинний іпотечний ринок)	Розвинена система сек'юритизації іпотечних кредитів, активна участь державних агентств	Fannie Mae, Freddie Mac, іпотечні цінні папери (MBS)	Висока ліквідність ринку, доступні довгострокові кредити, широкий доступ населення до іпотеки
Німеччина	Банківсько-ощадна (консервативна модель)	Домінування ощадних кас та будівельних товариств, низькі ризики	Bausparkassen (будівельні ощадні каси), довгострокові фіксовані ставки	Стабільний ринок, низький рівень прострочення, передбачувані умови кредитування
Польща	Комбінована європейська модель	Активна участь банків та держави, інтеграція з ЄС	Державні програми підтримки, іпотечні субсидії, валютні обмеження	Швидке зростання іпотеки після реформ, підвищення доступності житла
Франція	Державо-ринкова модель	Сильне державне регулювання, захист позичальників	Фіксовані ставки, державні гарантії, соціальна іпотека	Високий рівень захисту населення, стабільний ринок житла
Велика Британія	Ринкова модель із державною підтримкою	Високий рівень конкуренції між банками та будівельними товариствами	Mortgage-backed securities, державні програми Help to Buy	Висока доступність іпотеки, розвинений фінансовий ринок
Канада	Регульована ринкова модель	Жорстке державне регулювання та страхування іпотеки	СМНС (іпотечна корпорація Канади), обов'язкове страхування кредитів	Низький рівень ризиків, стабільність банківської системи
Польща / Чехія (ЦСЄ регіон)	Перехідна модель	Поєднання банківського кредитування та державних програм	Субсидії ставок, гарантійні фонди	Стрімкий розвиток іпотеки після реформування економіки

Джерело: складено автором за даними [73; 74; 75; 76; 77; 78]

Отже, до ключових позитивних особливостей розвитку іпотечного кредитування в провідних країнах, які доцільно адаптувати в Україні можна віднести ті, що представлено на рис. 3.1.

Ключові позитивні особливості розвитку іпотечного кредитування в провідних країнах, які доцільно адаптувати в Україні	
→	1. Розвинений вторинний іпотечний ринок. У країнах на кшталт США ефективно функціонує система сек'юритизації іпотечних кредитів, що забезпечує банкам ліквідність і можливість видавати більше довгострокових кредитів.
→	2. Участь державних іпотечних агентств. Державні інституції (Fannie Mae, Freddie Mac у США, CMHC у Канаді) забезпечують гарантії та стабільність ринку, зменшуючи ризики для банків і інвесторів.
→	3. Довгострокове фіксоване кредитування. У Німеччині та Франції широко застосовуються фіксовані процентні ставки, що забезпечує передбачуваність платежів для позичальників і стабільність для банків.
→	4. Система будівельних ощадних кас. Німецька модель Bausparkassen дозволяє громадянам накопичувати кошти перед отриманням кредиту, знижуючи кредитні ризики та підвищуючи фінансову дисципліну.
→	5. Ефективні механізми страхування іпотеки. У Канаді та США активно застосовується обов'язкове або державне страхування іпотечних кредитів, що мінімізує ризики неповернення позик.
→	6. Державна підтримка доступності житла. У багатьох країнах ЄС діють програми субсидування ставок та допомоги окремим категоріям населення, що підвищує соціальну доступність житла.
→	7. Високий рівень регулювання та захисту прав позичальників. Розвинені правові системи забезпечують прозорість іпотечних угод, захист інвесторів та ефективні механізми врегулювання спорів.

Рис. 3.1. Ключові позитивні особливості розвитку іпотечного кредитування в провідних країнах, які доцільно адаптувати в Україні

Джерело: розроблено автором

Отже, досвід провідних країн свідчить, що ефективний розвиток іпотечного кредитування базується на поєднанні ринкових механізмів та активної державної підтримки. Використання цих підходів в Україні може суттєво підвищити доступність житла та стабільність національного іпотечного ринку.

Серед альтернативних шляхів подолання проблем на основі зарубіжного досвіду розвитку іпотечного ринку можна виділити наступні:

1. Перехід від субсидування до гарантування. Замість покриття різниці у відсотках, державні кошти мають спрямовуватися на гарантійні фонди, які покривають ризики втрати житла (подібно до досвіду ЄС).

2. Розвиток вторинного ринку іпотеки. Активізація «Укрфінжитла» щодо випуску іпотечних облігацій, забезпечених виданими кредитами, щоб залучати кошти приватних інвесторів, а не лише бюджетні гроші.

3. Розширення інструментів для ВПО та ветеранів. Впровадження спеціальних програм (наприклад, 70% компенсації першого внеску та платежів), які діють з вересня 2025 року, та спрощення процедур для них.

4. Страхування воєнних ризиків. Впровадження механізмів страхування житла від воєнних дій, що дозволить банкам кредитувати житло, яке зараз вважається «неприйнятним заставою».

5. Стимулювання будівництва житла для працівників (Workforce Housing). Залучення міжнародних фінансових інституцій (ЄБРР, IFC) для фінансування будівництва житла, яке потім буде реалізоване через іпотеку.

Таким чином, перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні значною мірою залежать від стабілізації економічної ситуації та зниження воєнних ризиків. Очікується подальше зростання ролі державних програм підтримки житла, зокрема «ЄОселя», як основного драйвера ринку. Важливим напрямом стане поступове відновлення ринкових іпотечних продуктів за умови зниження процентних ставок і покращення макроекономічних показників. Значний потенціал має розвиток вторинного іпотечного ринку та механізмів сек'юритизації активів. Також перспективним є впровадження зарубіжного досвіду страхування іпотечних ризиків і розширення інструментів державних гарантій. У довгостроковій перспективі розвиток іпотеки сприятиме підвищенню доступності житла та відновленню будівельного сектору економіки України.

3.2. Розвиток іпотечного кредитування в банківській установі в умовах цифровізації послуг

Подальший розвиток іпотечного кредитування в АТ «Ощадбанк» є важливим напрямом підвищення ефективності його діяльності та зміцнення позицій на фінансовому ринку України. В умовах сучасних економічних викликів та воєнного стану саме іпотечне кредитування виступає одним із ключових інструментів забезпечення населення житлом. Зростання попиту на житло та розширення державних програм підтримки створюють додаткові можливості для активізації іпотечного кредитування в банку.

Водночас сучасні тенденції цифровізації фінансових послуг суттєво змінюють підходи до надання банківських продуктів, зокрема іпотеки. Впровадження цифрових технологій дозволяє підвищити швидкість, прозорість та доступність кредитних процедур для клієнтів. Для АТ «Ощадбанк» це відкриває можливості оптимізації внутрішніх процесів. Отже, врахування сучасних тенденцій розвитку цифрових технологій є необхідною умовою подальшого вдосконалення іпотечного кредитування в банку.

Основні тенденції цифровізації іпотеки у 2024–2026 рр. представлено на рис. 3.2.

Основні тенденції цифровізації іпотеки у 2024–2026 рр.	
→	1. Інтеграція з «Дією». Подання заявок на іпотеку (зокрема «ЄОселя») відбувається через застосунок «Дія», що дозволяє автоматично підтягувати дані про доходи, статус ВПО чи сімейний стан.
→	2. е-Підпис. Використання кваліфікованого електронного підпису (КЕП) усуває потребу у фізичній присутності для підписання документів.
→	3. Автоматизована перевірка. Банки використовують хмарні технології та AI-агентів для миттєвої перевірки кредитної історії та оцінки ризиків.
→	4. Цифрові платформи для акредитації. Впроваджується єдина цифрова платформа для акредитації новобудов, що пришвидшує взаємодію між банками, девелоперами та оператором програми «Укрфінжитло».

Рис. 3.1. Ключові позитивні особливості розвитку іпотечного кредитування в провідних країнах, які доцільно адаптувати в Україні
Джерело: розроблено автором

Розвиток іпотечного кредитування в Україні у 2024–2026 роках відбувається шляхом активної цифровізації, де ключову роль відіграє державна програма «єОселя» та інтеграція банківських сервісів із застосунком «Дія». Банківська установа АТ «Ощадбанк» трансформує іпотеку з паперового процесу на швидку онлайн-послугу, що дозволяє укласти угоди за лічені дні, а іноді - за 20 днів [24].

Механізм отримання іпотечного кредиту за державною програмою «єОселя» в АТ «Ощадбанк» базується на поєднанні банківських процедур із цифровими сервісами державного застосунку «Дія», що суттєво спрощує процес оформлення житлового кредиту.

Першим етапом є подання заявки через мобільний застосунок «Дія», де користувач обирає програму «єОселя» та заповнює базову анкету. Система автоматично перевіряє дані заявника через державні реєстри, зокрема щодо доходів, сімейного стану та відповідності умовам програми (військовослужбовці, медики, педагоги та інші категорії).

Після первинної перевірки заявка надходить до АТ «Ощадбанк», де здійснюється кредитний скоринг позичальника. На цьому етапі банк аналізує платоспроможність клієнта, кредитну історію та визначає попередній ліміт кредитування [28].

У разі позитивного рішення клієнт через «Дію» отримує пропозиції щодо доступних об'єктів нерухомості або самостійно обирає житло, яке відповідає умовам програми (первинний або вторинний ринок). Далі проводиться оцінка обраного об'єкта нерухомості та перевірка його юридичної чистоти через державні реєстри.

Наступним кроком є підписання кредитного договору, який у цифровому форматі погоджується через електронні сервіси з використанням кваліфікованого електронного підпису в «Дії» або у відділенні банку. Після цього відбувається реєстрація іпотеки в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Завершальним етапом є перерахування кредитних коштів продавцю

житла та оформлення права власності на позичальника. Уся подальша взаємодія клієнта з банком щодо погашення кредиту здійснюється через онлайн-банкінг або мобільний застосунок.

Отже, інтеграція АТ «Ощадбанк» із «Дією» дозволяє значно скоротити час оформлення іпотеки, зменшити кількість паперових процедур і підвищити доступність житлового кредитування для населення.

Переваги цифровізації для АТ «Ощадбанк» та клієнтів полягають у наступному:

1. Скорочення часу оформлення іпотечного кредиту – цифрові сервіси та інтеграція з «Дією» дозволяють значно прискорити подання заявки, перевірку даних і ухвалення рішень.

2. Зменшення бюрократичних процедур – мінімізується необхідність паперових документів та відвідування відділень банку, що спрощує процес для клієнтів.

3. Підвищення прозорості кредитування – клієнт має можливість відстежувати статус заявки та етапи розгляду в онлайн-режимі.

4. Зниження операційних витрат банку – автоматизація процесів скорочує витрати на обслуговування клієнтів і обробку документів.

5. Зменшення людського фактору та ризику помилок – цифрові алгоритми скорингу та перевірки даних підвищують точність прийняття рішень.

6. Підвищення доступності іпотеки для населення – можливість подання заявки онлайн розширює коло потенційних позичальників, зокрема в регіонах.

7. Покращення якості клієнтського сервісу – швидкість, зручність і простота процесу підвищують задоволеність клієнтів банку.

Перспективним напрямом цифрового розвитку іпотечного кредитування в Україні, який доцільно запровадити й у АТ «Ощадбанк» є впровадження концепції «Іпотека в смартфоні», яка передбачає повну цифровізацію процесу отримання житлового кредиту [22].

У 2026 році ПрАТ «Українська фінансова житлова компанія»

(Укрфінжитло), Укргазбанк та Mastercard підписали меморандум щодо створення цифрової платформи житлових програм із сервісами супроводу іпотеки. Відповідний документ сторони підписали на Першому форумі доступної іпотеки у Києві.

Меморандумом передбачається створення мобільного застосунку «Єдине вікно», де в одному інтерфейсі буде зібрано зручні рішення для навігації та підтримки у житлових програмах, сервіси для оформлення та супроводу житлових угод [22].

Отже, АТ «Укрфінжитло», міжнародна платіжна система Mastercard та АТ «Укргазбанк» працюють над створенням єдиної цифрової платформи, що має об'єднати банки, забудовників і державні реєстри в єдину екосистему. Така платформа дозволить здійснювати весь цикл іпотечної угоди в онлайн-режимі - від подання заявки до реєстрації права власності на нерухомість. Це значно скоротить час оформлення кредиту, зменшить адміністративні витрати та мінімізує вплив людського фактора.

На основі цієї платформи буде створений мобільний застосунок «Єдине вікно» - персональний помічник для громадян, де в одному інтерфейсі буде зібрано зручні рішення для навігації та підтримки у житлових програмах, сервіси для оформлення та супроводу житлових угод. Сторони також працюватимуть над інтеграцією у застосунок безготівкових платіжних інструментів з фокусом на прозорість, ефективність і покращення досвіду користувача [69].

На основі зазначеної цифрової платформи планується створення мобільного застосунку «Єдине вікно», який виконуватиме функцію персонального цифрового помічника для громадян у сфері житлових програм. У цьому застосунку в єдиному інтерфейсі будуть зосереджені сервіси для навігації, консультування та супроводу користувачів на всіх етапах отримання житла та оформлення іпотечних угод. Це дозволить значно спростити взаємодію громадян із банками, державними установами та забудовниками, мінімізувавши потребу у фізичному відвідуванні установ.

Крім того, передбачається інтеграція в застосунок сучасних безготівкових платіжних інструментів, що забезпечить прозорість фінансових операцій та контроль за рухом коштів у межах житлових угод. Такий підхід сприятиме підвищенню ефективності розрахунків між усіма учасниками ринку нерухомості та зменшенню ризиків тіньових операцій. Особливу увагу буде приділено покращенню користувацького досвіду шляхом автоматизації процесів, персоналізації сервісів та скорочення часу оформлення документів. У результаті впровадження застосунку «Єдине вікно» очікується формування більш зручної, прозорої та технологічної екосистеми житлового кредитування в Україні.

Перспективні особливості реалізації проєкту «Іпотека в смартфоні» полягають в наступному [69; 70]:

1. Повна цифровізація іпотечного процесу – оформлення кредиту відбуватиметься онлайн: від подання заявки до підписання договору та реєстрації права власності.
2. Інтеграція з державними реєстрами та «Дією» – автоматична перевірка даних позичальника, нерухомості та документів у режимі реального часу.
3. Скорочення строків оформлення іпотеки – завдяки автоматизації процедур час отримання кредиту суттєво зменшується.
4. Підвищення прозорості та безпеки операцій – цифрові інструменти зменшують ризики шахрайства та забезпечують контроль за всіма етапами угоди.
5. Використання безготівкових платежів та цифрових фінансових інструментів – забезпечує прозорість розрахунків між усіма учасниками ринку.
6. Покращення доступності житлового кредитування – можливість дистанційного оформлення іпотеки розширює доступ для громадян у різних регіонах України.

Переваги від створення цифрової платформи житлових програм із

сервісами супроводу іпотеки на основі мобільного застосунку «Єдине вікно» для клієнтів, банку та розвитку іпотечного ринку представлено у табл. 3.4.

Таблиця 3.4

Переваги від створення цифрової платформи житлових програм із сервісами супроводу іпотеки на основі мобільного застосунку «Єдине вікно» для клієнтів, банку та розвитку іпотечного ринку

Суб'єкт впливу	Переваги від впровадження цифрової платформи
Клієнти (позичальники)	- можливість оформлення іпотеки повністю онлайн без відвідування банку; - скорочення часу розгляду заявки та оформлення угоди; - прозорість усіх етапів кредитування в реальному часі; - доступ до всіх житлових програм в одному застосунку; - зниження витрат на оформлення документів; - підвищення зручності та якості сервісу.
Банки (АТ «Ощадбанк» та інші учасники)	- автоматизація процесів кредитування та скорингу; - зменшення операційних витрат і паперового документообігу; - підвищення точності оцінки платоспроможності позичальників; - зниження кредитних і операційних ризиків; - розширення клієнтської бази за рахунок цифрових каналів; - підвищення швидкості обробки заявок.
Ринок іпотечного кредитування України	- підвищення прозорості та довіри до іпотечних операцій; - розвиток цифрової екосистеми житлового кредитування; - зменшення тіньових та непрозорих операцій; - пришвидшення обігу капіталу в будівельній галузі; - розширення доступності іпотеки для населення; - стимулювання конкуренції між банками та забудовниками; - цифрова трансформація фінансового сектору України.

Джерело: розроблено автором

Отже, створення цифрової платформи житлових програм «Єдине вікно» є важливим кроком у розвитку сучасного іпотечного ринку України. Для клієнтів вона забезпечує спрощення та прискорення процесу отримання іпотечного кредиту, а також підвищує прозорість усіх операцій. Для банків цифровізація дозволяє автоматизувати кредитні процеси, знизити витрати та мінімізувати ризики прийняття рішень. Водночас для ринку іпотечного кредитування в цілому така платформа сприятиме підвищенню довіри, розвитку конкуренції та розширенню доступності житла. У підсумку впровадження «Єдиного вікна» стане важливим чинником цифрової трансформації та підвищення ефективності іпотечної системи України.

Водночас, розвиток іпотечного кредитування в банківській установі АТ «Ощадбанк» в умовах цифровізації послуг передбачає врахування відповідних викликів та стратегічних перспектив, серед яких слід виділити наступні:

1. Кібербезпека.. Одним із ключових викликів є необхідність посилення захисту цифрових даних клієнтів, оскільки зростання частки онлайн-операцій підвищує ризики кібератак, шахрайства та витоку персональної інформації. В умовах воєнного стану питання кіберзахисту набуває критичного значення, адже фінансові системи можуть бути об'єктом цілеспрямованих атак. Тому для АТ «Ощадбанк» важливо впроваджувати сучасні системи шифрування, багатофакторну автентифікацію та постійний моніторинг транзакцій.

2. Воєнні ризики. Іпотечний ринок в Україні значною мірою залежить від стабільності безпекової ситуації, тому розвиток механізмів страхування воєнних ризиків є критично важливим. Це дозволить зменшити втрати банків та підвищити готовність фінансових установ до активнішого кредитування. У перспективі можливе запровадження державних або змішаних програм страхування нерухомості від наслідків воєнних дій.

3. Розвиток штучного інтелекту (AI). Важливим напрямом цифровізації є впровадження систем штучного інтелекту для аналізу поведінки та платоспроможності позичальників, зокрема у форматі Digital Brain. Такі технології дозволяють більш точно оцінювати кредитні ризики, автоматизувати скоринг та персоналізувати умови кредитування. Це сприяє підвищенню ефективності прийняття рішень та зниженню частки проблемної заборгованості.

4. Законодавчі зміни. Очікується, що до осені 2026 року будуть оновлені нормативно-правові акти, спрямовані на розширення програм доступного житла та вдосконалення механізмів іпотечного кредитування. Законодавчі зміни мають сприяти спрощенню процедур оформлення іпотеки, посиленню захисту прав кредиторів і позичальників та розвитку цифрових сервісів. Це створить більш сприятливе середовище для масштабування іпотечних

програм в АТ «Ощадбанк» та підвищення їх доступності для населення.

Таким чином, цифрові технології суттєво трансформують процеси надання іпотечних кредитів, роблячи їх більш швидкими, прозорими та доступними для клієнтів. Особливу роль у цьому процесі відіграє інтеграція банківських сервісів із державними цифровими платформами, зокрема застосунком «Дія». Перспективним напрямом розвитку визначено створення єдиної цифрової екосистеми житлового кредитування на базі мобільного застосунку «Єдине вікно». Впровадження штучного інтелекту, автоматизованого скорингу та цифрових сервісів дозволяє підвищити ефективність управління кредитними ризиками. У цілому, цифровізація іпотечного кредитування в АТ «Ощадбанк» формує основу для підвищення конкурентоспроможності банку та розвитку сучасного ринку житлового кредитування в Україні.

3.3. Впровадження програм іпотечного кредитування в умовах війни та повоєнного відновлення

Розробка ефективних програм іпотечного кредитування в АТ «Ощадбанк» набуває особливої важливості в умовах війни та майбутнього повоєнного відновлення України. Руйнування житлового фонду та масове переміщення населення суттєво підвищили попит на доступне житло, що потребує активної участі банківської системи. Іпотечне кредитування у цей період виконує не лише економічну, а й соціальну функцію, забезпечуючи громадян житлом та сприяючи стабілізації суспільства. Водночас високі ризики, пов'язані з воєнними діями, обмежують можливості комерційного кредитування та підвищують роль державних програм підтримки [66].

АТ «Ощадбанк» як один із ключових державних банків має значний потенціал для реалізації іпотечних програм у співпраці з державою. Ефективна організація таких програм сприятиме активізації будівельного сектору та відновленню економіки країни. Отже, вивчення альтернативних напрямів

впровадження іпотеки в умовах війни є важливим для формування дієвих механізмів відновлення житлового ринку України.

Розвиток іпотечного кредитування в АТ «Ощадбанк» в умовах війни та повоєнного відновлення має узгоджуватись з вимогами нової «Стратегії з розвитку іпотечного кредитування 2026», затвердженої Радою з фінансової стабільності 05 травня 2026 року [61]. Цей документ визначає ключові напрями модернізації іпотечного ринку, зокрема підвищення його доступності, прозорості та стійкості до кризових факторів.

Згідно зі Стратегією з розвитку іпотечного кредитування, державна підтримка забезпечує понад 96% нової іпотеки, тоді як можливості держави субсидіювати іпотеку за чинною моделлю є обмеженими. Стратегія передбачає зниження ризиків, удосконалення державної підтримки іпотеки, захист прав кредиторів, розвиток інструментів фінансування будівництва та поліпшення доступу до інформації про ціни на ринку нерухомості [57].

Метою «Стратегії з розвитку іпотечного кредитування 2026» є суттєве підвищення доступності житла завдяки калібруванню державної підтримки відповідно до нинішніх ринкових умов та створенню ефективного житлового ринку шляхом сприяння розбудові житлового фонду, реформування підходів та стимулювання розвитку інструментів фінансування будівництва й іпотечного кредитування [61].

Стратегічні цілі «Стратегії з розвитку іпотечного кредитування 2026» в умовах війни та повоєнного відновлення України полягають у наступному:

1. Зниження рівня ризиків. Забезпечення страхування воєнних ризиків зробить іпотеку привабливішою для банків та доступнішою для клієнтів. Удосконалення законодавства в частині поліпшення регулювання будівництва житлової нерухомості з метою зниження ризиків недобудови та підвищення прозорості продажу нерухомості на усіх етапах будівництва збільшить довіру до забудовників та сприятиме масштабуванню ринку житлової нерухомості.

2. Доступне і зрозуміле кредитування. Удосконалена модель державної підтримки надасть доступ до іпотечних продуктів широкому колу

позичальників. Розкриття інформації про деталі кредиту згідно з європейськими нормами спростить розуміння іпотечних продуктів та сприятиме належному захисту прав позичальників. Відкритий доступ до інформації про ціни на ринку житлової нерухомості сприятиме формуванню обґрунтованих оцінок стану ринку нерухомості усіма його учасниками.

3. Захист прав кредиторів. Оновлення процедур врегулювання проблемної заборгованості, зокрема імплементація європейських стандартів, спонукатиме банки пропонувати свої іпотечні продукти, належно оцінювати їхні ризики, посилить конкуренцію між кредиторами.

Перелік заходів містить реформи у фінансовій та дотичних сферах, необхідні для розвитку іпотечного кредитування (табл. 3.5).

Таблиця 3.5

Заходи щодо розвитку іпотеки у відповідності до «Стратегії з розвитку іпотечного кредитування 2026» в умовах війни та повоєнного відновлення України

Назва заходу	Відповідальні	Строк
1	2	3
Розроблення стратегії для Української фінансової житлової компанії з урахуванням фіскальних та боргових обмежень і мінімізацією використання бюджетних ресурсів із подальшим впровадженням	Мінекономіки, Мінфін, НБУ	IV квартал 2026 року
Забезпечення механізмів убезпечення від воєнних ризиків, включаючи страхування іпотечних договорів	Мінекономіки, НБУ	IV квартал 2026 року
Оновлення законодавства про оціночну діяльність	ФДМУ, НБУ, Мінекономіки, Мінфін, Мін'юст	II квартал 2026 року
Розроблення законодавчих пропозицій щодо ефективного задоволення вимог кредиторів за рахунок іпотеки та їх супроводження	НБУ, Мін'юст, Мінекономіки	II квартал 2026 року
Забезпечення функціонування удосконаленої бази даних щодо цін на нерухомість та індексів цін на житлову і комерційну нерухомість	НБУ, ФДМУ, Держстат, Мін'юст	IV квартал 2027 року
Прийняття закону про удосконалення державного регулювання та функціонування бюро кредитних історій	НБУ	IV квартал 2026 року
Розроблення законодавчих пропозицій щодо інтеграції Директиви 2014/17/ЄС про кредитні договори для житлової нерухомості	НБУ, Мін'юст, НКЦПФР, Мінекономіки	IV квартал 2026 року
Схвалення пропозицій з інтеграції Директиви 2014/17/ЄС	НБУ, Мін'юст, НКЦПФР	II квартал 2027 року

Продовження таблиці 3.5

1	2	3
Розроблення законодавчих пропозицій щодо облігацій з покриттям відповідно до Директиви ЄС	НКЦПФР, НБУ	IV квартал 2026 року
Розроблення законодавчих пропозицій щодо сек'юритизації відповідно до Директиви ЄС	НКЦПФР, НБУ	IV квартал 2026 року
Оцінка доцільності зміни умов мораторіїв на стягнення і підготовка законодавчих пропозицій	НБУ, Мінекономіки	До завершення воєнного стану
Поліпшення контролю фінансування будівництва та уніфікація умов використання коштів забудовниками	Мінекономіки, Мінрозвитку, НБУ, НАБУ, НКЦПФР, Мінфін, Мін'юст	IV квартал 2026 року
Створення механізму заміни забудовника та гарантування добудови або повернення коштів інвесторам	Мінекономіки, Мінрозвитку, НБУ, НАБУ, Мінфін, НКЦПФР, Мін'юст	IV квартал 2026 року

Джерело: складено автором за даними [61]

Серед ключових проблем розвитку іпотечного кредитування в Україні сьогодні варто відзначити високий рівень процентних ставок у комерційних банках, які часто досягають 18–20%, що робить кредити малодоступними для більшості населення. Додатково ситуацію ускладнює низький рівень доходів громадян, через що значна частина потенційних позичальників не може дозволити собі довгострокові зобов'язання. Ще одним суттєвим обмеженням є нестача довгострокових фінансових ресурсів у банківській системі, що стримує розвиток іпотечного кредитування.

У перспективі розвиток іпотеки значною мірою залежатиме від розширення державних програм підтримки та зниження вартості кредитів завдяки макроекономічній стабілізації. Важливу роль також відіграватиме активізація ринку нерухомості та відновлення будівельної галузі після завершення воєнних дій. Повоєнна відбудова України створить додатковий попит на житло, особливо у регіонах, що зазнали руйнувань, що стимулюватиме іпотечний ринок.

За оцінками експертів, за умови залучення міжнародної фінансової

допомоги та впровадження нових інструментів фінансування обсяг іпотечного портфеля може зрости до рівня близько 5% ВВП уже до 2027 року.

В контексті реалізації «Стратегії з розвитку іпотечного кредитування 2026» пропонуємо програму іпотечного кредитування для АТ «Ощадбанк» - «Доступна іпотека для відновлення та розвитку».

Метою програми «Доступна іпотека для відновлення та розвитку» є розширення доступу населення до житлового кредитування шляхом зниження фінансового навантаження на позичальників та підвищення доступності іпотечних продуктів АТ «Ощадбанк». Програма спрямована на підтримку відновлення житлового фонду України в умовах післявоєнної реконструкції та стимулювання будівельної галузі.

Важливим завданням є активізація кредитування за рахунок поєднання державних механізмів підтримки та банківських ресурсів. Також програма передбачає розвиток цифрових сервісів оформлення іпотеки для спрощення доступу клієнтів до фінансових послуг. Окрему увагу приділено зниженню кредитних ризиків через впровадження сучасних інструментів оцінки платоспроможності позичальників. Реалізація програми має сприяти відновленню економіки та підвищенню рівня житлового забезпечення населення України.

Параметри програми іпотечного кредитування «Доступна іпотека для відновлення та розвитку» від АТ «Ощадбанк» наведено у табл. 3.6.

Таблиця 3.6

Параметри програми іпотечного кредитування «Доступна іпотека для відновлення та розвитку» від АТ «Ощадбанк»

Показники	Характеристика
1	2
Цільова аудиторія	Фізичні особи: молоді сім'ї (вік кожного з подружжя до 35 років), військовослужбовці та ветерани, переселенці (ВПО), а також працівники критично важливих сфер (медики, педагоги, рятувальники тощо).
Види кредитування	Придбання житла на первинному чи вторинному ринках, реконструкцію або ремонт пошкодженого житла та будівництво індивідуальних житлових будинків
Валюта кредиту	Гривня

Продовження таблиці 3.6

1	2
Процентна ставка	7% для пільгових категорій, 9% для інших позичальників
Максимальна сума кредиту	До 5 млн грн
Початковий внесок	Від 10% для пільгових категорій, від 20% для інших клієнтів
Термін кредитування	До 30 років
Пільговий період	До 3 років
Додаткові умови	Компенсація до 5% процентної ставки для пільгових категорій, можливість реструктуризації заборгованості
Цифрові інструменти	Онлайн-заявки, цифровий кредитний калькулятор, інтеграція з державними реєстрами
Очікуваний результат	Зростання іпотечного портфеля на 25% протягом 3 років, активізація відновлення житлового фонду України

Джерело: розроблено автором

Очікується, що реалізація програми сприятиме суттєвому розширенню клієнтської бази АТ «Ощадбанк» за рахунок залучення нових позичальників, насамперед із пільгових категорій населення. Вона також відіграватиме важливу роль у відновленні та модернізації житлового фонду України в умовах післявоєнної реконструкції. Завдяки підвищенню доступності іпотечних кредитів прогнозується зростання іпотечного портфеля банку щонайменше на 25% протягом трирічного періоду. Крім того, програма дозволить активізувати будівельний сектор і стимулювати розвиток ринку нерухомості. Використання цифрових інструментів підвищить ефективність обслуговування клієнтів і спростить процес отримання кредиту. У результаті реалізації програми зміцниться конкурентна позиція та репутація АТ «Ощадбанк» як ключового державного банку у сфері іпотечного кредитування.

Умови іпотечного кредитування «Доступна іпотека для відновлення та розвитку» за видами житлових операцій наведено у табл. 3.7.

Загалом такі умови дозволяють диференціювати кредитні продукти відповідно до фінансових можливостей позичальників і стимулюють розвиток різних сегментів іпотечного ринку.

Таблиця 3.7

Умови іпотечного кредитування за видами житлових операцій

Вид операції	Параметр	Значення
Придбання житла на первинному ринку	Вартість житла	3 000 000 грн
	Початковий внесок	10%
	Сума початкового внеску	300 000 грн
	Сума кредиту	2 700 000 грн
	Процентна ставка	7% річних
	Термін кредиту	20 років
	Щомісячний платіж	20 905 грн
Придбання житла на вторинному ринку	Вартість житла	2 000 000 грн
	Початковий внесок	20%
	Сума початкового внеску	400 000 грн
	Сума кредиту	1 600 000 грн
	Процентна ставка	9% річних
	Термін кредиту	15 років
	Щомісячний платіж	16 244 грн
Реконструкція (ремонт пошкодженого житла)	Вартість ремонту	800 000 грн
	Початковий внесок	10%
	Сума початкового внеску	80 000 грн
	Сума кредиту	720 000 грн
	Процентна ставка	7% річних
	Термін кредиту	10 років
	Щомісячний платіж	8 352 грн
Будівництво індивідуального житлового будинку	Вартість будівництва	5 000 000 грн
	Початковий внесок	20%
	Сума початкового внеску	1 000 000 грн
	Сума кредиту	4 000 000 грн
	Процентна ставка	9% річних
	Термін кредиту	25 років
	Щомісячний платіж	33 570 грн

Джерело: розроблено автором

Запровадження нової програми іпотечного кредитування АТ «Ощадбанк» здатне суттєво вплинути на поточний стан ринку житлового кредитування та підвищити його динаміку розвитку. Завдяки комплексному підходу, який включає зниження процентних ставок, пом'якшення вимог до початкового внеску та розширення підтримки соціально вразливих категорій населення, створюються більш доступні умови для отримання житла. Це, у свою чергу, стимулюватиме попит на іпотечні кредити та підвищуватиме активність банківського сектору у цьому напрямі. Додатково очікується зменшення фінансового навантаження на позичальників, що підвищить їх

платоспроможність і знизить рівень кредитних ризиків. Реалізація програми також сприятиме розвитку будівельної галузі та відновленню житлового фонду країни.

Прогноз зростання іпотечного портфеля АТ «Ощадбанк» у 2027-2028 рр. представлено на рис. 3.3.

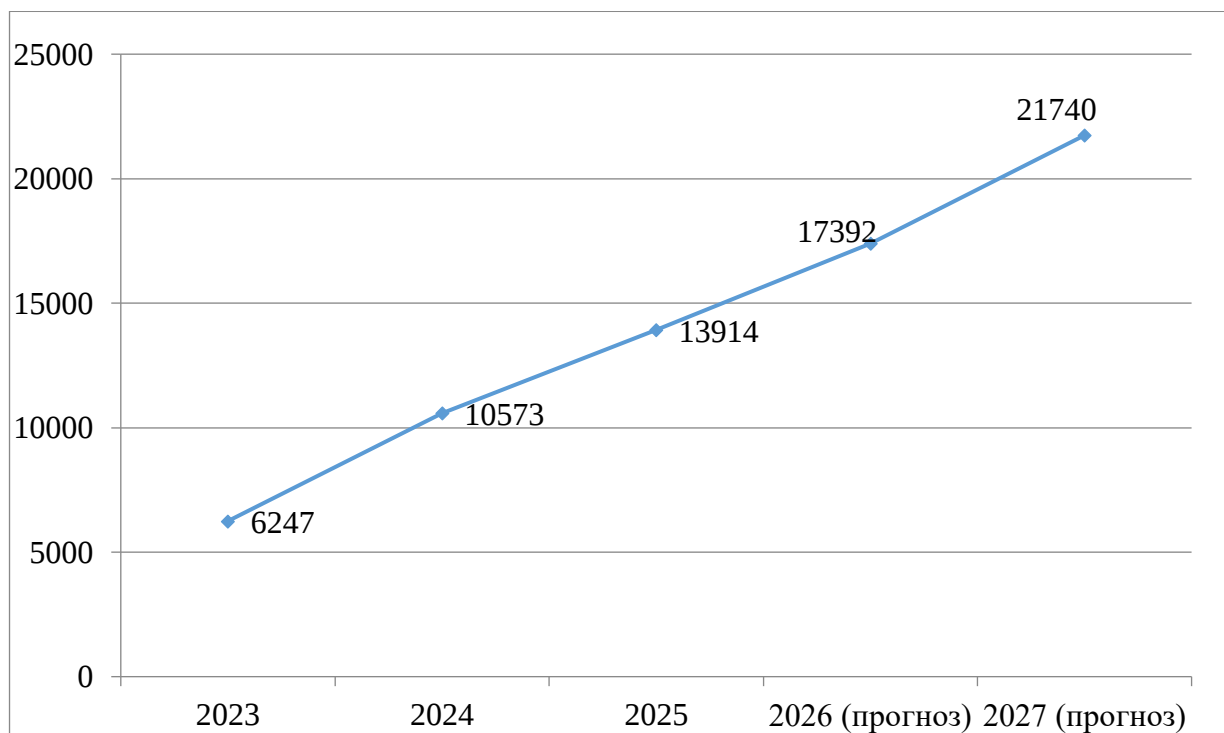


Рис. 3.3. Прогноз зростання іпотечного портфеля при реалізації Програми іпотечного кредитування «Доступна іпотека для відновлення та розвитку» АТ «Ощадбанк» у 2027-2028 рр., млн.грн.

Джерело: складено автором

Таким чином, можна зробити висновок, що воєнні дії суттєво трансформували ринок житлового кредитування, зумовивши зростання ризиків та зниження активності комерційних банків. Запропонована програма «Доступна іпотека для відновлення та розвитку» для АТ «Ощадбанк» спрямована на розширення доступу населення до житла та стимулювання будівельного сектору. Реалізація таких ініціатив дозволить підвищити ефективність іпотечного ринку та забезпечити його поступову стабілізацію.

Висновки до розділу 3

За результатами проведеного дослідження напрямів та перспектив розвитку іпотечного кредитування можна зробити наступні висновки:

1. Проведене оцінювання дозволило систематизувати основні проблеми розвитку іпотечного кредитування в Україні та визначити рівень їх впливу на ринок за ключовими критеріями. Найбільш критичними факторами виявилися монополізація ринку державною програмою «єОселя», високі процентні ставки та низька платоспроможність населення. Значний негативний вплив також мають воєнні ризики та дефіцит довгострокових фінансових ресурсів банків, що обмежує розвиток ринкових механізмів іпотеки. Отримані результати підтверджують необхідність комплексного підходу до усунення виявлених проблем для забезпечення стабільного розвитку іпотечного ринку України.

2. Визначено, що вивчення провідного зарубіжного досвіду у сфері іпотечного кредитування є важливим інструментом для удосконалення національної фінансової системи. У розвинених країнах сформовано ефективні моделі функціонування іпотечного ринку, які забезпечують його стабільність, доступність та довгостроковий розвиток. Досвід провідних країн свідчить, що ефективний розвиток іпотечного кредитування базується на поєднанні ринкових механізмів та активної державної підтримки. Використання цих підходів в Україні може суттєво підвищити доступність житла та стабільність національного іпотечного ринку.

3. Встановлено, що розвиток іпотечного кредитування в Україні у 2024–2026 роках відбувається шляхом активної цифровізації, де ключову роль відіграє державна програма «єОселя» та інтеграція банківських сервісів із застосунком «Дія». Банківська установа АТ «Ощадбанк» трансформує іпотеку з паперового процесу на швидку онлайн-послугу, що дозволяє укладати угоди за лічені дні, а іноді - за 20 днів. Механізм отримання іпотечного кредиту за державною програмою «єОселя» в АТ «Ощадбанк» базується на поєднанні

банківських процедур із цифровими сервісами державного застосунку «Дія», що суттєво спрощує процес оформлення житлового кредиту.

4. Узагальнено, що створення цифрової платформи житлових програм «Єдине вікно» є важливим кроком у розвитку сучасного іпотечного ринку України. Для клієнтів вона забезпечує спрощення та прискорення процесу отримання іпотечного кредиту, а також підвищує прозорість усіх операцій. Для банків цифровізація дозволяє автоматизувати кредитні процеси, знизити витрати та мінімізувати ризики прийняття рішень. Водночас для ринку іпотечного кредитування в цілому така платформа сприятиме підвищенню довіри, розвитку конкуренції та розширенню доступності житла.

5. Обґрунтовано, що розвиток іпотечного кредитування в АТ «Ощадбанк» в умовах війни та повоєнного відновлення має узгоджуватись з вимогами нової «Стратегії з розвитку іпотечного кредитування 2026», затвердженої Радою з фінансової стабільності 05 травня 2026 року. Цей документ визначає ключові напрями модернізації іпотечного ринку, зокрема підвищення його доступності, прозорості та стійкості до кризових факторів. Стратегія передбачає зниження ризиків, удосконалення державної підтримки іпотеки, захист прав кредиторів, розвиток інструментів фінансування будівництва та поліпшення доступу до інформації про ціни на ринку нерухомості.

6. В контексті реалізації «Стратегії з розвитку іпотечного кредитування 2026» запропоновано програму іпотечного кредитування для АТ «Ощадбанк» - «Доступна іпотека для відновлення та розвитку». Очікується, що реалізація програми сприятиме суттєвому розширенню клієнтської бази АТ «Ощадбанк» за рахунок залучення нових позичальників, насамперед із пільгових категорій населення. Вона також відіграватиме важливу роль у відновленні та модернізації житлового фонду України в умовах післявоєнної реконструкції. Завдяки підвищенню доступності іпотечних кредитів прогнозується зростання іпотечного портфеля банку щонайменше на 25% протягом трирічного періоду.

ВИСНОВКИ

За результатами дослідження сучасних тенденцій розвитку іпотечного кредитування в Україні та досвіду АТ «Ощадбанк» можна зробити наступні висновки:

1. Встановлено, що іпотечне кредитування є важливою складовою банківської системи, що базується на наданні довгострокових позик під заставу нерухомого майна. Даний інструмент забезпечує можливість фінансування житлових потреб населення без необхідності повної одноразової оплати вартості нерухомості. Водночас іпотечне кредитування сприяє активізації будівельної галузі та розвитку ринку нерухомості. Для банків воно є джерелом стабільних довгострокових доходів і важливим елементом формування кредитного портфеля.

2. Обґрунтовано, що організаційно-економічний механізм іпотечного кредитування - це система взаємопов'язаних організаційних, економічних, правових та фінансових інструментів, що забезпечують процес формування, надання, супроводу та погашення іпотечних кредитів банківськими установами. Він охоплює порядок взаємодії між банками, позичальниками, державними органами та іншими учасниками іпотечного ринку, а також включає методи управління кредитними ресурсами, оцінки платоспроможності позичальників, забезпечення застави, мінімізації ризиків і контролю за виконанням кредитних зобов'язань.

3. Аналіз свідчить про значне зростання обсягів нового іпотечного кредитування фізичних осіб в Україні, яке збільшилося у 3,19 разів. Після різкого падіння у 2022 році ринок демонструє швидке відновлення та активне зростання у 2023–2025 роках, що особливо помітно у загальних обсягах кредитування. Найбільш динамічним є сегмент кредитів на первинному ринку житла, який зріс більш ніж у 15 разів, що свідчить про активізацію будівельної галузі та державних програм підтримки.

4. Сучасний стан іпотечного кредитування в Україні характеризується поступовим відновленням після глибокого спаду, спричиненого кризовими явищами та воєнними діями. У 2020–2025 роках спостерігається загальне зростання обсягів нових іпотечних кредитів, що свідчить про пожвавлення ринку. Водночас структура іпотечного кредитування зазнала суттєвих змін, зокрема переорієнтації на кредити у національній валюті та зростання частки первинного ринку житла. Важливу роль у підтримці ринку відіграють державні програми, зокрема «єОселя», які забезпечують більшість нових іпотечних кредитів.

5. Обґрунтовано, що іпотечне кредитування АТ «Ощадбанк» характеризується стійкою позитивною динамікою розвитку. Банк суттєво наростив обсяги іпотечного портфеля, що свідчить про активізацію його кредитної діяльності. Відбулися структурні зміни на користь кредитування фізичних осіб, тоді як корпоративний іпотечний сегмент практично втратив своє значення. Важливою тенденцією є повна переорієнтація на гривневі кредити, що знизило валютні ризики та підвищило стабільність портфеля. Також спостерігається зміщення попиту у бік первинного ринку житла, який став основним драйвером зростання іпотеки.

6. Аналіз свідчить, що домінуючу позицію у структурі портфеля займає державна програма «єОселя», частка якої зросла з 95,19% до 98,29%, що підтверджує її ключову роль у розвитку іпотеки. Водночас обсяги кредитування за програмою «Мій дім» демонструють поступове скорочення як у абсолютному, так і у відносному вимірі. Аналогічна тенденція спостерігається і щодо програми «Кредит під іпотеку», обсяги якої зменшилися більш ніж на 30%.

7. Встановлено, що розвиток іпотечного кредитування в Україні у 2024–2026 роках відбувається шляхом активної цифровізації, де ключову роль відіграє державна програма «єОселя» та інтеграція банківських сервісів із застосунком «Дія». Банківська установа АТ «Ощадбанк» трансформує іпотеку з паперового процесу на швидку онлайн-послугу, що дозволяє укладати угоди

за лічені дні, а іноді - за 20 днів. Механізм отримання іпотечного кредиту за державною програмою «ЄОселя» в АТ «Ощадбанк» базується на поєднанні банківських процедур із цифровими сервісами державного застосунку «Дія», що суттєво спрощує процес оформлення житлового кредиту.

8. Узагальнено, що створення цифрової платформи житлових програм «Єдине вікно» є важливим кроком у розвитку сучасного іпотечного ринку України. Для клієнтів вона забезпечує спрощення та прискорення процесу отримання іпотечного кредиту, а також підвищує прозорість усіх операцій. Для банків цифровізація дозволяє автоматизувати кредитні процеси, знизити витрати та мінімізувати ризики прийняття рішень. Водночас для ринку іпотечного кредитування в цілому така платформа сприятиме підвищенню довіри, розвитку конкуренції та розширенню доступності житла.

9. Обґрунтовано, що розвиток іпотечного кредитування в АТ «Ощадбанк» в умовах війни та повоєнного відновлення має узгоджуватись з вимогами нової «Стратегії з розвитку іпотечного кредитування 2026», затвердженої Радою з фінансової стабільності 05 травня 2026 року. Стратегія передбачає зниження ризиків, удосконалення державної підтримки іпотеки, захист прав кредиторів, розвиток інструментів фінансування будівництва та поліпшення доступу до інформації про ціни на ринку нерухомості.

10. В контексті реалізації «Стратегії з розвитку іпотечного кредитування 2026» запропоновано програму іпотечного кредитування для АТ «Ощадбанк» - «Доступна іпотека для відновлення та розвитку». Очікується, що реалізація програми сприятиме суттєвому розширенню клієнтської бази АТ «Ощадбанк» за рахунок залучення нових позичальників, насамперед із пільгових категорій населення. Вона також відіграватиме важливу роль у відновленні та модернізації житлового фонду України в умовах післявоєнної реконструкції. Завдяки підвищенню доступності іпотечних кредитів прогнозується зростання іпотечного портфеля банку щонайменше на 25% протягом трирічного періоду.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Артем'єва О. О. Іпотечне кредитування як дефібрилятор економіки. Інтернаука. Серія: «Економічні науки». 2021. № 4 (48). Том 2. С. 86–96.
2. Базилевич В. Д. Іпотечний ринок: монографія / В. Д. Базилевич, Н. П. Погорельцева. Київ : Знання, 2008. 717 с.
3. Бойко Д. І., Коковіхіна О. О. Банківські операції: Конспект лекцій. Харків: УкрДУЗТ, 2017. 118 с.
4. Бюджетний кодекс України: Кодекс України від 08.07.2010 № 2456-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2456-17>
5. Важинський Ф.А., Колодійчук А.В. Сутність банківського іпотечного кредитування. Науковий вісник НЛТУ України. 2010. Вип. 20.2. С. 151-156. URL: https://nv.nltu.edu.ua/Archive/2010/20_2/151_Wazynski_20_2.pdf
6. Варцаба В. І., Заславська О. І. Тенденції розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні в умовах війни. Інтернаука. Серія: «Економічні науки». 2023. № 1 (69). С. 123–131.
7. Владика Ю., Бегченкова А. Кредитні операції банків та кредитна лінія. Економіка та суспільство. 2023. №49. URL: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-49-24>
8. Вовчак О., Андрейків Т., Павлишин В. Стан та перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні в умовах сучасних ризиків і загроз. Фінансовий простір. 2023. Випуск 1(49). С. 7–13. DOI: [https://doi.org/10.30970/fp.1\(49\).2023.071213](https://doi.org/10.30970/fp.1(49).2023.071213)
9. Волкова Н. І., Хамула К. В. Ризики іпотечного кредитування та шляхи їх мінімізації в умовах фінансової нестабільності. Інфраструктура ринку. 2022. №69. С. 184–189.
10. Все про програму «Оселя». Умови участі та зміни у 2024 році. URL: <https://www.enableme.com.ua/ua/article/vse-pro-programu-eosela-umovi-ucasti-ta-zmini-u-2024-roci-12082>

11. Гарбузова В.С. Сучасний стан та особливості розвитку іпотечного кредитування в Україні. Економіка і суспільство. 2017. Випуск 10. С. 69-74. URL: https://economyandsociety.in.ua/journals/10_ukr/14.pdf
12. Гладких Д. М. Основні проблеми іпотечного кредитування та напрями його активізації в Україні. Бізнес Інформ. 2022. № 1. С. 339–344.
13. Глущенко С., Шпортюк В. Нові види кредитування в Україні в умовах розвитку фінансових технологій. Фінансово-кредитна діяльність: проблеми теорії та практики. 2025. Том 4(63). С. 11-24. URL: <https://fkd.net.ua/index.php/fkd/article/download/4763/4402>
14. Гнатківський Б. М. Іпотечний ринок : навчальний посібник. Львів : ЛНУ ім. І. Франка, 2015. 341 с.
15. Гроші та кредит : підручник / М. І. Савлук, А. М. Мороз, І. М. Лазепко та Г 86 ін.; за наук. ред. М. І. Савлука. 6-те вид., перероб. і доп. К. : КНЕУ, 2011. 589 с.
16. Деякі питання забезпечення приватним акціонерним товариством “Українська фінансова житлова компанія” доступного іпотечного кредитування громадян України: Постанова Кабінету Міністрів України від 2 серпня 2022 р. № 856. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/856-2022-%D0%BF#Text>
17. Доступна іпотека: державна допомога у придбанні житла. Мінекономіки. URL: <https://me.gov.ua/Documents/Detail?lang=uk-UA&id=20fb406b-1857-418f-85cb-76aed312c20a&title=DostupnaIpoteka-DerzhavnaDopomogaUPridbanniZhitla>
18. Єгоричева С.Б., Токар О.О. Ринок іпотечного кредитування в Україні: тенденції, проблеми та перспективи розвитку. Сталий розвиток економіки. 2025. №6(57). С. 501-509. DOI: <https://doi.org/10.32782/2308-1988/2025-57-68>
19. «Оселя: 18,7 тис. українських родин придбали власне житло за час дії програми. Мінекономіки. URL: <https://me.gov.ua/News/Detail/f6af9716-d90b->

43db-9fb9-77904def14cd?lang=uk-UA&title=Oselia-18-7-Tis-UkrainskikhRodinPridbaliVlasneZhitloZaChasDiiProgrami

20. Земельний кодекс України: Кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>

21. Іпотека за програмою «Оселя стане доступнішою: держава покриватиме до 70% першого внеску і щомісячних платежів за кредитом. Міністерство соціальної політики, сім'ї та єдності України. URL: <https://www.msp.gov.ua/press-center/news/ipoteka-za-prohramoyu-yeoselya-stane-dostupnishoyu:-derzhava-pokryvatyme-do-70percent-pershoho-vnesku-i-shchomisyachnykh-platezhiv-za-kredytom>

22. Іпотека у смартфоні: Укрфінжитло, Mastercard та Укргазбанк (UGB) працюватимуть над розробкою цифрової екосистеми житлових програм. URL: <https://www.ukrgasbank.com/news/14300>

23. Іпотечне кредитування. Національний банк України. URL: <https://bank.gov.ua/ua/stability/mortgage>

24. Кльоц І. Ринок іпотечного кредитування в умовах воєнного стану. Сталий розвиток економіки. 2024. №1(48). С. 105–111.

25. Коваленко В.В. Кредитна діяльність банків України: проблеми та перспективи розвитку. Одеса : АТЛАНТ, 2020. 316 с.

26. Консолідований звіт про управління АТ «Ощадбанк» за 2025 рік. URL: [file:///C:/Users/Asus/Downloads/32386-oschadbank_2025_conso_fs_ukr%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/Asus/Downloads/32386-oschadbank_2025_conso_fs_ukr%20(1).pdf)

27. Корнєєв В., Забчук Г., Іващук О., Винник Т., Рудан В. Компаративний аналіз банківського кредитування підприємств України в умовах війни. Фінансово-кредитна діяльність: проблеми теорії та практики. 2024. №6(59). С. 11–23. URL: <https://doi.org/10.55643/fcaptp.6.59.2024.4533>

28. 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.

29. Кредити, надані депозитними корпораціями (крім Національного банку України). URL: <https://bank.gov.ua/files/3.3-Loans.xlsx>

30. Крилова О.В., Антипенко Н.В., Владика Ю.П., Волчанська І.Б. Банківська система: навчальний посібник. Дніпро: Пороги, 2020. 482 с.

31. Лапішко М. Л., Лапішко З. Я., Худзін Р. С. Активізація іпотечного кредитування як стимул економічного зростання. Бізнес-навігатор. 2020. Вип. 4 (60). С. 149–154.

32. Мельник К. М., Колотуха С. М. Сучасні тенденції розвитку іпотечного кредитування фізичних осіб в Україні. Збірник наукових праць Уманського НУС. 2022. №101. С. 54–64

33. Наглядова статистика. Національний банк України. URL: <https://bank.gov.ua>

34. Офіційний сайт банку АТ «Ощадбанк». URL: <https://www.oschadbank.ua/>

35. Ощадбанк. Досьє банку. LB.ua. URL: https://lb.ua/file/company/3442_oschadbank.html

36. Ощадбанк. Європейська Бізнес Асоціація. URL: <https://eba.com.ua/member/publiczne-aktsionerne-tovarystvo-derzhavnyj-oschadnyj-bank-ukrayiny-at-oschadbank/>

37. Ощадбанк. Про банк. Міністерство фінансів України. URL: <https://mof.gov.ua/uk/oschadbank>

38. Пікус Р. В., Каганець В. В. Іпотечне кредитування в розвинених економіках: сучасний стан, погляд у перспективи. Інвестиції: практика та досвід. 2024. № 2. С. 160–167.

39. Поліщук Н. В., Павлоцька К. О. Ризики іпотечного кредитування в Україні: особливості воєнного періоду. Галицький економічний вісник. 2023. №83.4. С. 89–96.

40. Поліщук Н., Голда Н., Юздепська А. Іпотечне кредитування як довготермінова форма інвестицій. Галицький економічний вісник. 2025. №3(94). С. 102-110. URL: <https://galicianvisnyk.tntu.edu.ua/pdf/94/1449.pdf>

41. Попело О.В., Поцелуйко І.В., Пентелейчук М.Г. Теоретико-методологічні положення функціонування ринку кредитних послуг у сучасних умовах. *European scientific journal of Economic and Financial innovation*. 2025. №3(17). URL:

<https://journal.eae.com.ua/index.php/journal/article/download/578/440>

42. Правила забезпечення доступного іпотечного кредитування громадян України Приватним акціонерним товариством «Українська фінансова житлова компанія» за програмою “єОСЕЛЯ”: Рішення Правління ПрАТ «Укрфінжитло» від 24.01.2024 р. №3. URL: https://ukrfinzhytlo.in.ua/wp-content/uploads/2025/12/VND94_19-PRAVYLA-ieOselia-zi-zminamy-standom-na-11.01.2026.pdf

43. Про банки і банківську діяльність: Закон України від 07.12.2000 № 2121-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2121-14>

44. Про валюту і валютні операції: Закон України від 21.06.2018 № 2473-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2473-19>

45. Про гарантування речових прав на об’єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому: Закон України від 15 серпня 2022 року № 2518-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#Text>

46. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>

47. Про заставу: Закон України від 02.10.1992 № 2654-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2654-12>

48. Про захист прав споживачів: Закон України від 12.05.1991 № 1023-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1023-12>

49. Про іпотеку: Закон України від 05.06.2003 № 898-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15>

50. Про іпотечні облігації: Закон України від 19.06.2003 № 979-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/979-15>

51. Про Національний банк України: Закон України від 20.05.1999 № 679-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/679-14>

52. Про нотаріат: Закон України від 02.09.1993 № 3425-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3425-12>

53. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні: Закон України від 12.07.2001 № 2658-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14>

54. Про ринки капіталу та організовані товарні ринки: Закон України від 23.02.2006 № 3480-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3480-15>

55. Про споживче кредитування: Закон України від 15.11.2016 № 1734-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1734-19>

56. Про фінансові послуги та фінансові компанії: Закон України від 14.12.2021 № 1953-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1953-20>

57. Рада з фінансової стабільності оновила стратегії розвитку кредитування та іпотеки. Мінфін. 2026. URL: <https://minfin.com.ua/ua/2026/05/08/173458250/>

58. 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>

59. Результати анкетування банків про кредити, надані фізичним особам на купівлю, будівництво та реконструкцію нерухомості під заставу нерухомості, 2020-2025 роки. URL: <https://bank.gov.ua/ua/stability/mortgage>

60. Рибачок В. А. Становлення інституту іпотеки та механізму оформлення іпотечних договорів за часів римського права. Проблеми цивільного та підприємницького права в Україні. 2019. № 3. С. 150–155.

61. Стратегія з розвитку іпотечного кредитування 2026: затверджено Радою з фінансової стабільності від 05 травня 2026 року. URL: https://bank.gov.ua/admin_uploads/article/A4_stratehiia-z-rozvytku-ipotechnoho-kredytuvannia%E2%80%932026.pdf?v=17

62. Стратегія з розвитку іпотечного кредитування: схвалено Радою з фінансової стабільності у червні 2025 року. URL: https://bank.gov.ua/ua/file/download?file=Strategy_Mortgage_2025.pdf

63. Тимошенко М., Бондаренко А. Банківське кредитування в сучасних умовах. Економіка та суспільство. 2025. №73. URL: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2025-73-115>

64. У 2025 році майже 7,8 тисяч українців придбали власне житло з доступною іпотекою «Оселя». Мінекономіки. 2026. URL: <https://me.gov.ua/News/Detail/2980a65e-19bc-496f-96bf-547173028504?lang=uk-U>

65. Уряд змінив умови іпотечної програми «Оселя». URL: <https://forbes.ua/news/uryad-zminiv-umovi-ipotechnoi-programieoselya-20082024-23132>

66. Федішин М.П., Безкровна А.В. Сучасний стан іпотечного кредитування в Україні. Причорноморські економічні студії. 2025. Випуск 96. С. 185-192. URL: https://bses.in.ua/journals/2025/96_2025/30.pdf

67. Цивільний кодекс України: Кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>

68. Цивільний процесуальний кодекс України: Кодекс України від 18.03.2004 № 1618-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1618-15>

69. Цифрова іпотека: Укрфінжитло, Mastercard і Укргазбанк створюють цифрову екосистему житлових програм. URL: <https://banker.ua/uk/tsyfrova-ipoteka-cifrova-ecosystema/>

70. Цифрову платформу для супроводу іпотеки створять в Україні – меморандум. Інтерфакс Україна. URL: <https://interfax.com.ua/news/economic/1155629.html>

71. Шарова С. В., Мартищенко Д. О. Визначення проблем іпотечного кредитування в період економічної кризи. Ефективна економіка. 2016. № 1. URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1 &z=4722>

72. Як працює іпотека «єОселя»? Розповідаємо на прикладі. Хмарочос.
URL: <https://hmarochos.kiev.ua/2025/07/28/yak-praczuuye-ipoteka-yeoselya-rozpovidayemo-na-prykladi/>

73. Deutsche Bundesbank. Banking and financial statistics. Офіційний сайт.
URL: <https://www.bundesbank.de>

74. European Mortgage Federation – EMF. Hypostat Reports. URL:
<https://www.hypo.org>

75. Federal Housing Finance Agency (FHFA). Офіційний сайт. URL:
<https://www.fhfa.gov>

76. Federal National Mortgage Association (Fannie Mae). Офіційний сайт.
URL: <https://www.fanniemae.com>

77. International Monetary Fund (IMF). Financial sector assessment reports.
URL: <https://www.imf.org>

78. KfW Banking Group. Housing finance and mortgage programs.
Офіційний сайт. URL: <https://www.kfw.de>

79. OECD. Housing and mortgage markets statistics. URL:
<https://www.oecd.org>

80. World Bank. Global financial development and housing finance. URL:
<https://www.worldbank.org>