

ОЦІНКА РИНКОВИХ ТРАНСФОРМАЦІЙ У СФЕРІ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ

Кльоц Ігор Олегович

*аспірант кафедри економіки, фінансів та обліку
ПВНЗ «Європейський університет»*

Науковий керівник: Майор Ольга Володимирівна

*доцент кафедри економіки, фінансів та обліку
ПВНЗ «Європейський університет»*

Війна в Україні призвела до значних змін у всіх сферах економіки, включаючи ринок іпотечного кредитування фізичних осіб. Початок воєнного стану спричинив спад активності на ринку, що було обумовлено низкою зниженням доходів населення, підвищенням процентних ставок та непевністю щодо майбутнього.

Проблематика функціонування та розвитку іпотечного ринку має своє відображення у працях багатьох вчених-економістів та практиків різних років часів незалежної України, зокрема таких як О. Заславська, О. Вовчак, А. Дирда, М. Лапішко та інші.

Метою даного дослідження є оцінка впливу воєнного стану в Україні на ринок іпотечного кредитування для фізичних осіб, а також визначення ключових факторів, що вплинули на іпотечну діяльність комерційних банків в Україні.

Останні роки в Україні були відзначені значними економічними викликами та нестабільністю, що включає в себе не тільки фінансові аспекти, але й в першу чергу військове вторгнення країни-агресора в 2014 році та переростання в 2022 році в повномасштабне вторгнення. Ці фактори завдали разючого впливу ринку іпотечного кредитування та падіння до точки «0» ринку. Перед початком великої війни в Україні стався «бум» іпотек для квартир та житлових будинків – нотаріуси посвідчили понад 33,6 тисяч таких угод у 2021 році. За рік повномасштабного вторгнення їх кількість скоротилася учетверо – до 5,4 тисяч. Останні місяці до повномасштабного вторгнення були піковими щодо об'єму наданих іпотечних угод. Так, в грудні 2021 року було видано іпотечних позик фізичним особам на суму 934,2 млн гривень, тоді як цей показник в грудні 2020 року складав 510,2 млн гривень, в грудні 2019 року – 242,2 млн гривень [7].

Аналіз обсягу виданих іпотечних кредитів в Україні з 2019 по 2023 роки вказує на деякі важливі тенденції розвитку цього ринку іпотечного кредитування, а саме: зростання активності ринку та обсягів

кредитування; в першій половині 2020 року відбулося зменшення обсягів наданих кредитів внаслідок негативного впливу пандемії COVID-19 на фінансовий сектор та довіру позичальників; з 3-го кварталу 2020 року попит на іпотечне кредитування знову почав зростати та досягає своїх пікових значень в 2021 році внаслідок стабілізації економічної ситуації, розвитку будівництва та покращення фінансових настроїв населення; повне зупинення видачі нових кредитів після вторгнення країни-агресора до України 2-му кварталі 2022 року; відновлення в 2023 році завдяки запуску державної програми «ЄОселя».

Ще однією важливою ознакою, на яку доцільно звернути увагу аналізуючи зміни на ринку іпотечного кредитування – це кількість банків, які видають іпотечні кредити. До початку війни, ринок іпотечного кредитування налічував 20 банків, які були готові надавати цю послугу, тоді як на кінець 2022 року залишилось лише 4 банки [7].

Відновлення ринку іпотечного кредитування 2023 році відбувся завдяки старту державної програми «ЄОселя». Програма іпотеки «ЄОселя», запроваджена Державною компанією «Укрфінжитло», надає можливість отримати іпотеку на строк до 20 років з початковим внеском від 20% вартості житла. Програма виконує дві ключові функції: соціальну та економічну. Станом на листопад 2023 року до програми приєднані 6 банків – «Ощадбанк», «ПриватБанк», «Укргазбанк», «Укрексімбанк», Sky Bank і «Глобус Банк».

Завдяки старту програми «ЄОселя» в жовтні 2022 року ринок іпотечного кредитування відновив свою життєдіяльність, проте обсяги виданих кредитів були незначними і досягли максимуму на показнику 358 кредитів за місяць в грудні 2022 року [7].

Можна стверджувати, що наразі ринок іпотечного кредитування функціонує завдяки програмі «ЄОселя» (рис. 1), адже доля в виданих іпотечних кредитах за цією програмою становить 93,3% від усіх видач іпотечних кредитів на ринку.

Середня сума іпотечного кредиту в Україні зростає з кожним роком, а з початку повномасштабного вторгнення виросла на 66% [7]. На це мали ключовий вплив такі 2 основні чинники:

- зміна валютного курсу, адже ціни на нерухомість в Україні формуються в валюті, зростання ціни ресурсів та інфляції;

- кредитування повоєнний час за програмою «ЄОселя», яка включає в себе житло, рік побудови якого не має перевищувати 3-7 років тому, що зумовлює значно вищу його вартість в порівнянні зі давньою Найбільш відчутні зміни відбулись в столичному регіоні, де попит зі столиці Києва мігрував до Київської області за рахунок більшої доступності житла в містах-сателітах Києва та більшої пропозиції житла, що є доступним для купівлі за програмою «ЄОселя», тоді як доля самої столиці зменшилась в 2,5 рази.

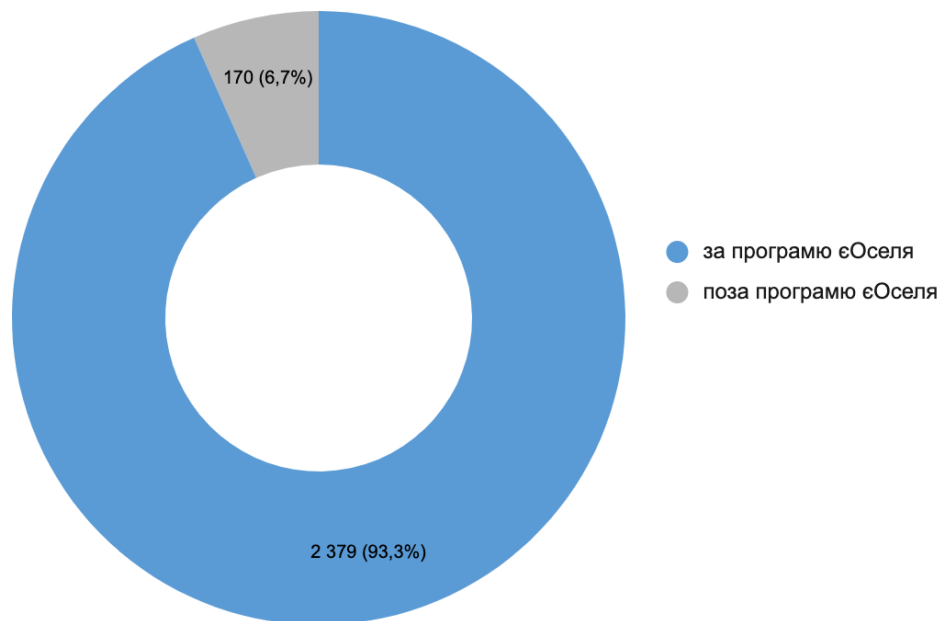


Рис. 1. Структура наданих іпотечних кредитів за період січень 2022 р. по жовтень 2023 р., штук

Джерело: складено на основі даних [5; 7]

Видача іпотечних кредитів в східних регіонах не було відновлено, адже в цих регіонах банки не готові надавати фінансування через близькість фронту та високу ризиковість такої операції. Мова йде про Харківську, Херсонську, Запорізьку, Луганську, Донецьку області, сумарна доля яких до війни складала 15,8%. В свою чергу, що доля іпотечних кредитів західних областях зросла в середньому в 1,5-2 рази, при цьому Вінницька, Волинська та Рівненська області мають найкращу динаміку.

Висновки. Органічне зростання обсягів іпотечного кредитування до 2021 року та його падіння після повномасштабного вторгнення країни-агресора в 2022 році на тлі невизначеності, складної економічної ситуації, ріст ціни ресурсу ринку сформували обставини, за яких без втручання держави перспективи розвитку цього напрямку видавались примарними. Програма «оселя» виявилася ключовим стимулом для відновлення ринку та важливим інструментом для забезпечення доступності житла для громадян. В умовах війни, складно прогнози щодо тенденцій розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні будуть марними, адже це залежить від багатьох факторів та мають багато невизначеностей. Враховуючи це, в короткостроковій перспективі стратегією розвитку іпотечного кредитування має стати розширення програми «єОселя», що буде мати на меті розширення цільової аудиторії програми та регіональна диференціація ринку. якщо говорити про довгострокову перспективу, то тут доцільно будувати

підхід щодо видачі іпотечних в післявоєнний період, який дозволить вирішувати соціально-демографічні проблеми населення, реалізувати більше доступні умови придбання житла в іпотеку за аналогією з країнами Європи.

Список використаних джерел:

1. Заславська О.І. Проблеми та перспективи функціонування іпотечного ринку України в умовах воєнного стану. *Науковий вісник Ужгородського університету. Серія Економіка*. 2023. № 1 (61). С. 9–14. URL: <http://visnyk-ekon.uzhnu.edu.ua/article/view/278156>
2. Вовчак О.Д., Андрейків Т.Я., Павлишин В.І. Стан та перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні в умовах сучасних ризиків і загроз. *Фінансовий простір*. 2022. № 1 (49). С. 7–14. URL: http://dspace.lnlibrary.lviv.ua/xmlui/bitstream/handle/123456789/175/стаття%20_Адамик%201.pdf?sequence=1&isAllowed=y#page=7
3. Дирда А.М., Вергелюк Ю.Ю. Проблематика банківського іпотечного кредитування в умовах війни. *Економіка відновлення міст* : Зб. матеріалів Міжнародного урбаністичного форуму. 22-23 березня 2023 року. С. 271–274. URL: https://www.researchgate.net/profile/Khalina-Veronika/publication/371469327_Rozvitok_urbanizovanih_utvoren_na_zasadah_stalosti/links/648484c8b3dfd73b77799561/Rozvitok-urbanizovanih-utvoren-na-zasadah-stalosti.pdf#page=353
4. Лапішко М., Винник А. Проблеми ринку кредитування України в умовах воєнного стану. *Проблеми і перспективи економіки та управління*. 2023. № 3 (31). С. 180–189. DOI: [https://doi.org/10.25140/2411-5215-2022-3\(31\)-180-189](https://doi.org/10.25140/2411-5215-2022-3(31)-180-189)
5. Українська фінансова житлова компанія Інформація по результатам програми «Оселя». 2023. URL: <https://ukrfinzhytlo.in.ua/analytyka-mb/>
6. Опитування про умови кредитування. URL: https://bank.gov.ua/admin_uploads/article/BLS_Q1-2023.pdf?v=4
7. Національний Банк України. Опитування банків щодо обсягів іпотечного кредитування. 2023. URL: <https://bank.gov.ua/ua/stability/mortgage>