

АНАЛІЗ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

Квас Анна Сергіївна

студентка,

Запорізький національний університет

Іпотечне кредитування є одним із ключових механізмів забезпечення доступу населення до житла та важливою складовою розвитку фінансового ринку держави. У сучасних економічних умовах України, що характеризуються високою волатильністю, інфляційним тиском та наслідками воєнних дій, формування ефективної системи іпотечного кредитування набуває особливої актуальності. Іпотечний ринок не лише виконує соціальну функцію, створюючи можливості для покращення житлових умов громадян, а й стимулює суміжні галузі економіки – будівництво, банківський сектор, страхування та інвестиційну сферу.

Важливу роль у цьому процесі відіграють державні програми підтримки населення, зокрема «єОселя» та інші механізми пільгового кредитування, спрямовані на підвищення доступності житлових позик. Разом із тим, банки стикаються з необхідністю перегляду кредитної політики, управління ризиками та оптимізації процентних ставок у відповідь на зміни макроекономічного середовища. Аналіз сучасного стану іпотечного кредитування в Україні дозволяє визначити ключові тенденції, проблеми та перспективи його подальшого функціонування в Україні.

Для уточнення змісту поняття «іпотека» доцільно звернутися до чинного законодавства України. Згідно зі статтею 1 Закону України «Про іпотеку», іпотека – це спосіб забезпечення зобов'язань, за якого нерухоме майно (включно з неподільними об'єктами незавершеного будівництва чи майбутніми об'єктами нерухомості) залишається у володінні та користуванні іпотекодавця. У разі невиконання боржником зобов'язань іпотекодержатель має право задовольнити свої вимоги за рахунок цього майна переважно перед іншими кредиторами у встановленому законом порядку [1]. Таким чином, іпотека функціонує як механізм гарантування кредитного зобов'язання, де нерухомість є предметом застави. У випадку недотримання умов кредитного договору кредитор отримує право на звернення стягнення на заставне майно, що забезпечує захист його фінансових інтересів. Для позичальника ж потенційний ризик втрати майна є чинником, який стимулює своєчасне виконання взятих на себе зобов'язань та відповідальне планування фінансових ресурсів.

Ще до початку повномасштабної війни іпотечне кредитування в Україні характеризувалося підвищеними вимогами до позичальників,

високими процентними ставками та короткими строками кредитування, що суттєво обмежувало можливості населення щодо придбання житла. Попри це у 2019–2021 рр. ринок демонстрував стале зростання: кількість виданих кредитів і їх загальна сума збільшувалися, досягнувши пікових значень у 2021 році (табл. 1).

У подальшому ситуація ускладнилася через економічні потрясіння та загальну нестабільність, спричинені збройною агресією Росії у 2022 році. Воєнні дії призвели до масштабного руйнування житлової інфраструктури, зростання кількості внутрішньо переміщених осіб та погіршення фінансового стану домогосподарств через підвищення витрат на базові потреби й нестабільність доходів. Сукупність цих факторів спричинила різке скорочення активності на ринку іпотечного кредитування, який у середині 2022 року фактично зупинився, досягнувши мінімальних показників.

Таблиця 1

Кількість виданих іпотечних кредитів у 2019–2024 рр.

Рік	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Сума, млрд грн	2,75	3,74	8,71	1,97	9,18	15,05
Кількість, од.	5354	5643	10748	2018	6141	8807

Джерело: складено на основі даних [2]

Відродження іпотечного ринку наприкінці 2022 – на початку 2023 року стало реальним завдяки впровадженню державних програм підтримки кредитування, зокрема «Доступна іпотека» та «ЄОселя». У 2025 році саме державна програма іпотечного кредитування «ЄОселя» формує основу ринку: на неї припадає приблизно 95% усіх нових виданих позик. Від старту програми житлові кредити отримали 21 743 українських сімей на суму 37 млрд. грн. (рис. 1).

Пропозиції програми залишаються надзвичайно вигідними. Для військовослужбовців, представників силових структур, медиків, освітян, науковців та їхніх родин кредитна ставка становить 3% річних. Молоді сім'ї, внутрішньо переміщені особи та громадяни без власного житла можуть отримати іпотеку під 7%. Наразі кредитування можливе у таких банках: «ОЩАДБАНК», «ПРИВАТБАНК», «УКРГАЗБАНК», «ГЛОБУС», «СКАЙ БАНК», «СЕНС БАНК», «БАНК КРЕДИТ ДНІПРО», «ТАСКОМБАНК», «BISBANK», «РАДАБАНК». Суму наданих кредитів за програмою «ЄОселя» у розрізі банків можна побачити на рисунку 2.

Проведений аналіз свідчить, що іпотечне кредитування в Україні залишається одним із ключових інструментів забезпечення населення житлом, проте його розвиток стримується комплексом економічних, інституційних та правових чинників. Воєнні ризики, обмеженість довгострокових фінансових ресурсів, висока вартість кредитів та

недостатня прогнозованість макрофінансового середовища формують високий рівень невизначеності на ринку. Водночас державні програми, зокрема «єОселя», та поступове вдосконалення нормативно-правової бази демонструють значний потенціал для відновлення та активізації іпотечного сегмента.



Рис. 1. Динаміка кількості наданих кредитів за програмою «єОселя» за 2022–2025 рр.

Джерело: складено на основі даних [3]



Рис. 2. Сума наданих кредитів за програмою «єОселя» у розрізі банків

Джерело: складено на основі даних [3]

Для забезпечення сталого розвитку ринку необхідні: подальша макроекономічна стабілізація, посилення інструментів гарантування та страхування ризиків, зокрема воєнних, вдосконалення нормативно-правової бази у сфері будівництва, розширення доступності іпотечного кредитування через покращення механізмів державної підтримки та впровадження європейських стандартів прозорості, а також зміцнення захисту прав кредиторів шляхом модернізації процедур врегулювання проблемної заборгованості. Реалізація цих умов сприятиме формуванню ефективної та стійкої системи іпотечного кредитування, здатної підтримати відновлення житлового сектору та економічне зростання країни.

Список використаних джерел:

1. Закон України «Про іпотеку». Електронний ресурс. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text> (Дата звернення: 04.12.2025 р.).
2. Офіційний сайт Національного банку України. URL: <https://bank.gov.ua>. (Дата звернення 04.12.2025 р.).
3. Інформація по результатах програми «Оселя». Українська фінансова житлова компанія. URL: <https://ukrfinzhytlo.in.ua/analytyka-mb/> (дата звернення: 06.11.2025 р.).
4. Програма «Оселя». URL: <https://eoselia.diia.gov.ua/>.