

DOI: <https://doi.org/10.32782/2308-1988/2025-57-68>

УДК 336.77:332.2(477)

**Єгоричева Світлана Борисівна**

доктор економічних наук, професор,  
професор кафедри фінансів, банківського бізнесу та оподаткування,  
Національний університет «Полтавська політехніка імені Юрія Кондратюка»  
ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-7829-7073>

**Токар Олександр Олександрович**

студент,  
Національний університет «Полтавська політехніка імені Юрія Кондратюка»  
ORCID: <https://orcid.org/0009-0004-9599-3128>

**Svitlana Yehorycheva, Oleksandr Tokar**

National University “Yuri Kondratyuk Poltava Polytechnic”

**РИНОК ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ:  
ТЕНДЕНЦІЇ, ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ****MORTGAGE MARKET IN UKRAINE:  
TRENDS, CHALLENGES, AND DEVELOPMENT PROSPECTS**

**Анотація.** У статті здійснено комплексний аналіз тенденцій, проблем та перспектив розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні в умовах макроекономічної нестабільності й воєнних викликів. На основі статистичних даних за 2008–2025 роки досліджено циклічність динаміки та трансформацію структури банківських іпотечних портфелів. Ідентифіковано ключові перешкоди для розвитку ринку: його сконцентрованість, дефіцит довгострокового фіндування, висока вартість іпотечних позик, значні безпекові ризики. Констатовано перехід від конкурентної ринкової моделі до домінування державних програм підтримки, таких як «eOselia». Критично оцінено ефективність поточної державної політики та обґрунтовано необхідність зміщення акцентів із субсидювання попиту на стимулювання пропозиції через впровадження дієвих механізмів страхування воєнних ризиків і сек'юритизації активів.

**Ключові слова:** банки, ринок, іпотечне кредитування, домогосподарства, нерухомість, ризики.

**Summary.** The article presents a comprehensive and systemic analysis of the mortgage lending market in Ukraine, exploring its fundamental transformation from a market-driven sector into a state-dominated system amidst the profound macroeconomic instability and security challenges of the martial law period. The study emphasizes the critical importance of mortgage lending not merely as a social tool, but as a powerful macroeconomic multiplier essential for mitigating the devastating impact of the war, given the unprecedented destruction of housing stock and the displacement of millions of citizens. Through a detailed examination of statistical data spanning the years 2008–2025, the authors identify a cyclical trajectory of market development, highlighting the historical shift from the systemic risks of foreign currency lending to the current chronic deficit of long-term bank funding and the distinct regional asymmetry of credit distribution. Critical evaluation of the “eOselia” state program, which currently generates the vast majority of new mortgage assets, is performed. While acknowledging its pivotal role in reviving the sector, the authors expose deep-seated structural flaws, including the “institutional dissonance” between government guarantees and the conservative risk assessment protocols of commercial banks. The paper argues that the current reliance on budget-subsidized interest rates creates significant fiscal vulnerabilities and effectively crowds out private market competition. The National Bank’s 2025 Mortgage Development Strategy is critically assessed. It is contended that the regulator’s proposed harmonization with EU standards – specifically the introduction of covered bonds and asset securitization mechanisms – is unlikely to succeed without first establishing a robust, internationally supported mechanism for insuring war-related risks. The authors conclude that for the market to evolve from a temporary “social assistance” model into a genuine “investment engine” state policy must strategically pivot towards stimulating housing supply through guarantees for developers and liberalizing requirements for the secondary market, thereby ensuring the system’s long-term integration into the European financial space.

**Keywords:** banks, market, mortgage lending, households, real estate, risks.

**Постановка проблеми.** Ринок іпотечного кредитування займає одне з найважливіших місць серед фінансових механізмів економічного стимулювання й стабільного розвитку. Завдяки ньому здійснюється інвестування до реального сектора економіки, що у подальшому призводить до зростання доходів у різних його галузях. Розвиток іпотечного кредитування дає змогу активізувати сукупний попит, знизити рівень безробіття, забезпечити зростання національного доходу та ВВП, що означає покращення макроекономічної ситуації у державі.

Крім того, повноцінне функціонування ринку іпотечного кредитування сприяє розв'язанню такої важливої соціально-економічної проблеми, як забезпечення населення доступним житлом, що надзвичайно загострилася в Україні за час воєнного вторгнення. Станом на листопад 2024 року, прямі збитки житлового фонду оцінювалися у 60 млрд доларів. Загальна кількість зруйнованих або пошкоджених об'єктів становила близько 236 тис. будівель [1]. Одночасно, за даними Міжнародної організації з міграції, у вересні 2025 року 3,69 млн осіб у нашій країні вважалися внутрішньо переміщеними [2], велика частка з яких пов'язує своє подальше життя з новим місцем проживання, що актуалізує проблему забезпечення їх власним житлом. За світовою практикою, ключовим інструментом розв'язання цієї проблеми стає розвинений ринок іпотечного кредитування, якому притаманна функція фінансового мультиплікатора будівельної галузі, а слідом, й інших секторів економіки.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Функціонування ринку іпотечного кредитування, завдяки його важливості для забезпечення соціально-економічного розвитку України, завжди привертало увагу вітчизняних учених. Особливо активно ця проблематика досліджується останніми роками, у зв'язку зі складною ситуацією на ринку житлової нерухомості, його регіональною асиметричністю, зниженням реальних доходів основної частини населення з одночасним підвищенням попиту на житло, насамперед, економічного класу. Зокрема, у роботах Вовчак О.Д. та ін. [3], Волкової Н.І. та Хамули К.В. [4], Гладких Д. М. [5] розглядаються суттєві проблеми й ризики здійснення іпотечного кредитування. Різноманітний аналіз тенденцій розвитку та сучасної ситуації на вітчизняному ринку іпотечного кредитування міститься у дослідженнях Жарікової О.Б. та ін. [6], Мельник К.М. і Колотухи С.М. [7]. Такі науковці, як Арьєм'єва О.О. [8], Варцаба В. І. та Заславська О.І. [9], а також Кохан І.В. та ін. [10] зосереджують свою увагу на ролі держави у розвитку іпотечного ринку та змісті відповідних державних програм. Іноземний досвід іпотечного кредитування систематизовано у статтях Лапішко М.Л. та ін. [11] та Пікус Р.В. й Каганець В.В. [12].

**Мета статті** полягає у виявленні основних тенденцій розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні, визначенні його ключових проблем та перспектив їхнього розв'язання.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Як відомо, іпотечне кредитування – це особливий вид економічних відносин з приводу надання фінансовою установою кредитів під заставу нерухомого майна (землі, виробничих або житлових приміщень), яке залишається у володінні й користуванні позичальника. Іпотечні позики, як правило, надаються на довгостроковій основі з метою придбання або будівництва нерухомого майна, хоча на практиці цільова спрямованість таких кредитів може бути і іншою. Спираючись на іноземний досвід, можна сказати, що іпотечне кредитування сприяє об'єднанню ринків нерухомості, фінансових послуг, фондового ринку та ряду суміжних ринків, є не лише ефективним фінансовим механізмом розв'язання житлових проблем, а і стимулятором розвитку промислового та аграрного секторів економіки. Про важливість ролі ринку іпотечного кредитування в економічній системі свідчить той факт, що інформація про нього аналізується Національним банком України у складі щопіврічних Звітів про фінансову стабільність.

Основними кредиторами на вітчизняному іпотечному ринку є банки, хоча і кредитні спілки мають право надавати іпотечні кредити. Проте інформація про цільову спрямованість та види забезпечення кредитів, наданих кредитними спілками, відсутня у наглядовій статистиці НБУ. Втім, про незначну роль кредитних спілок на іпотечному ринку свідчать аналітичні дані попереднього регулятора – Нацкомфінпослуг [13], згідно з якими обсяги кредитів, наданих цими фінансовими установами на придбання нерухомості, становили не більше одного відсотка від обсягу іпотечного портфеля банківської системи. Отже, вони не впливали суттєво на тенденції ринку.

Динаміка ринку іпотечного кредитування в Україні у період до 2022 року характеризувалася циклічністю, обумовленою макроекономічними шоками та трансформацією регуляторного середовища. Станом на кінець 2008 року загальний обсяг іпотечного портфеля вітчизняних банків досяг свого історичного максимуму на рівні 222,61 млрд грн, включаючи як кредити домогосподарствам, так й іпотечні кредити нефінансовим корпораціям (суб'єктам господарювання) (табл. 1). У подальшому, іпотечні кредити суб'єктам господарювання демонстрували різноспрямовану динаміку, а обсяги кредитів фізичним особам постійно зменшувалися. Як результат, якщо до 2011 року іпотечні кредити домогосподарствам за обсягами суттєво перевищували кредити суб'єктам господарювання, то починаючи з 2012 року ситуація змінилася на протилежну.

**Таблиця 1 – Динаміка обсягів деяких видів кредитів,  
наданих банками України, за групами позичальників за період 2008–2025 років  
(залишки коштів на кінець періоду)**

Період	Обсяг виданих іпотечних кредитів, млн грн			Обсяг виданих кредитів на придбання, будівництво та реконструкцію нерухомості, млн грн		
	Нефінансовим корпораціям	Домогоспо- дарствам	Разом	Нефінансовим корпораціям	Домогоспо- дарствам	Разом
2008	79 193	143 416	222 609	18 262	88 352	106 614
2009	75 648	132 757	208 405	17 670	98 792	116 462
2010	74 508	110 725	185 233	13 612	81 953	95 565
2011	74 390	97 431	171 821	10 318	70 447	80 765
2012	112 061	63 158	175 219	7 467	58 427	65 894
2013	110 708	56 270	116 978	13 026	51 447	64 473
2014	121 996	72 156	194 152	15 548	71 803	87 351
2015	101 840	60 215	162 055	12 986	66 169	79 155
2016	145 679	60 265	205 944	11 138	58 549	69 687
2017	113 376	38 601	151 977	10 632	48 268	58 900
2018	136 979	42 308	179 287	33 562	44 458	78 020
2019	152 323	26 616	178 939	30 119	32 611	62 730
2020	127 642	30 389	158 031	23 675	28 924	52 599
2021	108 206	28 693	136 899	19 549	28 560	48 106
2022	93 458	23 520	116 978	15 691	21 337	37 028
2023	92 454	30 258	122 712	24 113	26 523	50 636
2024	109 313	40 636	149 949	14 927	37 064	51 991
2025 (жовтень)	111 671	45 777	157 448	15 685	44 257	59 942

Джерело: складено авторами на основі статистичних даних НБУ [14]

За досліджуваний період частка іпотечних кредитів домогосподарствам знизилася вдвічі, з 64% до близько 30% на кінець 2025 року.

Порівнюючи обсяги іпотечних кредитів та обсяги кредитів на придбання, будівництво та реконструкцію нерухомості (у подальшому – «придбання нерухомості») за обома групами позичальників, можемо констатувати, що перші суттєво перевищують другі. Це говорить про те, що далеко не завжди видача іпотечного кредиту пов'язана з придбанням нерухомості, зокрема, житла (ці події дуже часто ототожнюються авторами статей [3; 7; 8]), позикові кошти можуть спрямовуватися на інші цілі, зокрема, придбання обладнання або забезпечення поточної діяльності (для суб'єктів господарювання), або на поточне споживання – для фізичних осіб. Важливо те, що для кредитора (банка) отримання іпотеки як забезпечення, за умови можливості вільного відчуження застави та розвинутого ринку нерухомості, значно знижує ризики [4] і, відповідно, дозволяє активізувати кредитну діяльність, а отже, збільшити фінансування економіки.

Більша відповідність між обсягами іпотечних кредитів та кредитів на придбання нерухомості, особливо починаючи з 2012 року, спостерігається

по домогосподарствам, тобто видані саме фізичним особам іпотечні кредити практично у повному обсязі спрямовувалися на ринок житлової нерухомості, активізуючи будівельну та суміжні галузі.

Опосередкованим підтвердженням цих висновків є строкова структура іпотечного портфеля банків, відображена на рис. 1. По суб'єктах господарювання, частки кредитів термінами до 1 року і більше 5 років впродовж аналізованого періоду коливалися навколо показника у 30%, при збільшенні частки короткострокових кредитів до 40–50% у періоди економічної турбулентності – 2014–2016 роки та після 2022 року, коли банки вимагали більшого захисту від кредитних ризиків. Одночасно, від 82 до 93% іпотечних кредитів домогосподарствам впродовж цього періоду були довгостроковими, отже, найімовірніше пов'язаними з придбанням житла.

Валютна структура портфеля іпотечного кредитування на початку аналізованого періоду демонструвала критичну залежність від курсових коливань: частка кредитів в іноземних валютах, переважно у доларах США, становила 85,1% по домогосподарствам і 54,3% – по нефінансовим корпораціям, тоді як гривневий сегмент складав лише, відповідно, 14,9% й 45,7% (рис. 2). Така



**Рисунок 1 – Динаміка структури портфеля іпотечних кредитів банків України за строками надання за 2008–2025 роки**

Джерело: розраховано авторами на основі статистичних даних НБУ [14]



**Рисунок 2 – Динаміка частки кредитів, наданих в іноземних валютах, у загальному обсязі іпотечного портфеля за групами позичальників за 2008–2025 роки**

Джерело: розраховано авторами на основі статистичних даних НБУ [14]

архітектура іпотечного ринку, заснована на залученні дешевих іноземних ресурсів та зневазі всіх його учасників до потенційних валютних ризиків, виступила каталізатором системної кризи на фоні девальваційних процесів, що стали наслідком світової рецесії. Падіння курсу гривні створило критичні проблеми, насамперед, для позичаль-

ників-фізичних осіб, які, на відміну від суб'єктів підприємництва, не могли мати валютних надходжень і адаптуватися до нової ситуації.

Отже, з 2009 року фактично відбувалася стагнація ринку іпотечного кредитування (див. дані табл. 1), яка з 2012 року для суб'єктів господарювання змінилася деяким поживанням,

але у сегменті домогосподарств знижувальний тренд мав місце до 2021 року, коли запрацювала програма державної підтримки. Отже, до теперішнього часу нефінансові корпорації формують основні обсяги запозичень на іпотечному ринку, проте основні проблеми й дискусії у середовищі науковців та практиків пов'язані саме з іпотечним кредитуванням населення як важливим фактором забезпечення соціального добробуту.

Внаслідок заборони у 2011 році валютного кредитування фізичних осіб, реструктуризації валютних іпотечних кредитів у гривневій та активного їх погашення спостерігалася стійка тенденція до скорочення портфеля іпотечного кредитування домогосподарств, який до 2013 року зменшився у 2,5 рази – до 56,3 млрд грн. Висока вартість гривневих ресурсів у цей період (середньозважені ставки за довгостроковими кредитами на рівні 25–30 % річних) унеможливила хоч якесь помітне відновлення фінансування, перетворивши житлове іпотечне кредитування на фінансову послугу лише для позичальників з достатньо високим рівнем доходів [11].

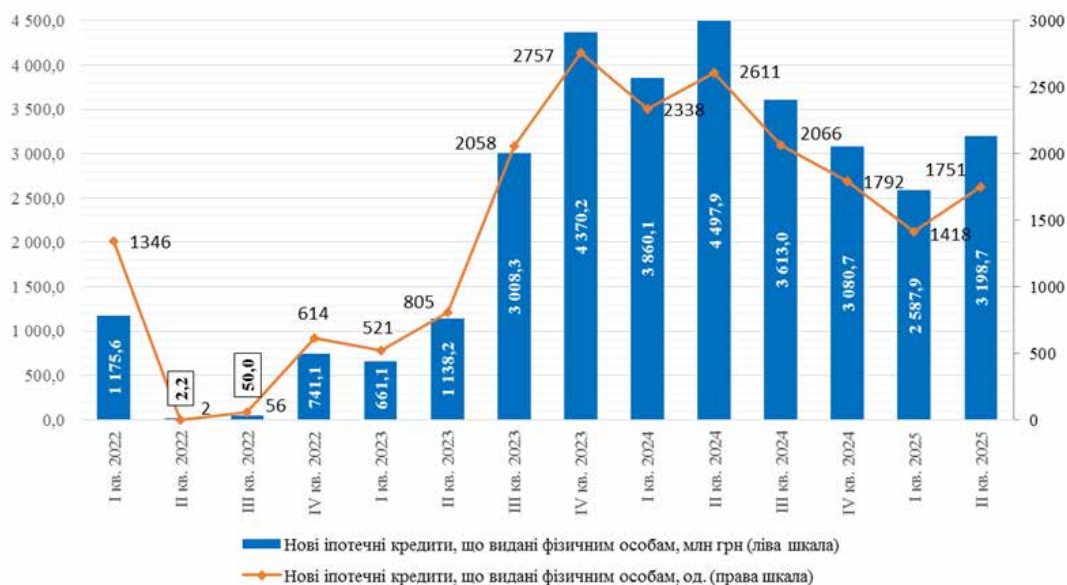
Статистичне зростання обсягів іпотечного портфеля у 2014 році як по нефінансовим корпораціям, так й по домогосподарствам було лише номінальним і пояснювалося переоцінкою його валютної складової внаслідок девальвації гривні, а не активізацією кредитування. У подальшому ринок функціонував в умовах жорсткого дефіциту ліквідності та високих інфляційних очікувань, що призвело до зміщення попиту населення щодо фінансування житлової нерухомості у бік альтернативних інструментів, зокрема, розтермінування оплати безпосередньо від забудовників. Певна зміна тренду відбулася лише у 2020–2021 роках, коли пом'якшення монетарної політики Національного банку, зниження облікової ставки, зокрема, до історичного мінімуму (6%), скасування мораторію на стягнення заставного майна створили передумови для відновлення ринкового кредитування. За даними НБУ, у 2020 році обсяг нових іпотечних кредитів населенню зріс на 36% порівняно з попереднім роком, а середньозважена ефективна ставка вперше знизилася до рівня 14–17% річних. Втім, продовжували мати місце тенденції, що виникли раніше. По-перше, ринок іпотечного кредитування фізичних осіб залишався дуже концентрованим: близько 90% нових угод за цей рік було укладено лише п'ятьма банками. По-друге, майже 85% обсягу всіх укладених іпотечних договорів стосувалися купівлі нерухомості на вторинному ринку, що суттєво знижувало мультиплікаційний ефект такого кредитування. По-третє, якість сформованого банками іпотечного портфелю домогосподарств залишалася надзвичайно низькою, в основному, за рахунок валютних кредитів, хоча і мала тенденцію до покращення. Зокрема, у банків, що взяли

участь у відповідному анкетуванні за результатами 2020 року, за три роки частка непрацюючих кредитів знизилася на 15 в.п., з 79,1% на кінець 2018 року до 63,9% на кінець 2020 року [15].

У подальшому, до початку повномасштабного вторгнення, певний розвиток ринку іпотечного кредитування фізичних осіб підтримувався реалізацією державної програми «Доступна іпотека 7%», яка була ініційована урядом на початку 2021 року з метою здешевлення запозичень за рахунок часткової компенсації відсотків. Адміністрування та фінансування цієї програми, що діяла до кінця 2022 року, покладалося на Фонд розвитку підприємництва. До неї реально долучилися одинадцять банків, які дотримувалися консервативного підходу до оцінки кредитоспроможності позичальників, тож прогнозовані річні обсяги програми були виконані лише на чверть. Умови програми «Доступна іпотека 7%» та результати її реалізації систематизовано у роботах [5; 8].

У цілому, ми погоджуємося з Д. М. Гладких щодо визначення проблем, що стримують розвиток ринку іпотечного кредитування в Україні [5, с. 340–342], крім згадки про заборону валютного кредитування фізичних осіб, яка була спрямована на уникнення позичальниками валютних ризиків та запобігання погіршенню якості наданих кредитів і яка, на нашу думку, була реалізована НБУ занадто пізно. Втім, варто додати ще одну проблему, яка знаходиться на стороні банків, – це обмеженість обсягів довгострокових ресурсів, що можуть використовуватися при наданні іпотечних кредитів. Зокрема, станом на початок 2025 року частка коштів, залучених банками на термін більше двох років, становила лише 0,8% від загального обсягу депозитів, а у національній валюті – взагалі лише 0,34% [14]. Відповідно, активну участь на ринку іпотечного кредитування можуть брати лише банки зі значним обсягом власного капіталу, який вважається ресурсом з необмеженим строком використання.

У період воєнного стану в Україні склалися ще більш складні умови функціонування ринку іпотечного кредитування [6]. У 2022 році відбулося суттєве скорочення обсягів нового кредитування (рис. 3). Певне його відновлення розпочалося з вересня, зокрема, завдяки новій, більш масштабній державній програмі «Оселя», яка, насамперед, орієнтована на військовослужбовців ЗСУ за контрактом, медичних працівників, педагогічних працівників, наукових та науково-педагогічних працівників закладів освіти й наукових установ [9; 10]. Реалізація програми відбувається через «Українську фінансову житлову компанію» («Укрфінжитло»), а функцію цифрового інтерфейсу виконує державний портал «Дія». Кредитування здійснюють банки-учасники програми: Ощадбанк, ПриватБанк, Укргазбанк, Сенс Банк, Таскомбанк, Скай Банк, Глобус Банк, Бізбанк,



**Рисунок 3 – Обсяги та кількість нових іпотечних кредитів, що були надані банками фізичним особам за період 2022-2025 років**

Джерело: розроблено авторами на основі [16]

Банк Кредит Дніпро та Радабанк, втім, більше 90% кредитів сконцентровано на даний час у трьох державних банках. У регіональному розрізі, найбільше кредитів надається у західному та північному регіонах (останній включає Київську область), а також у м. Київ.

На основі державної програми відбулося поживлення ринку та зростання обсягів іпотечних кредитів, яке спостерігалось до кінця першого півріччя 2024 року. Після цього кредитування дещо сповільнилось, що було зумовлено декількома причинами. По-перше, оператор програми – «Укрфінжитло» змінив умови надання кредитів, прагнучи наростити частку кредитів на первинному ринку й зменшуючи кредитування придбання старого житла. Зміни умов програми передбачали обмеження максимального віку житла трьома роками (за винятком кількох областей та внутрішньо переміщених осіб), а також підвищення ставок після десятого року кредитування. Була збільшена й кількість акредитованих забудовників. По-друге, «Укрфінжитло» постійно стикається з нестачею коштів. Одночасно, на думку НБУ, домінування «Оселі» на ринку не залишає простору для розвитку ринкової іпотеки, яка становить менше 4% обсягу наданих кредитів, віднаджує клієнтів від альтернативних пропозицій, а банки – від впровадження несубсидйованих продуктів, у той час, як багато з них мають надлишкову ліквідність [17].

Окрім домінуючої програми «Оселія», сучасна архітектура ринку іпотечного кредитування в Україні включає діяльність спеціалізо-

ваної фінансової установи Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву («Держмолодьжитло»). На відміну від моделі «Укрфінжитла», яка базується на компенсації ставок комерційним банкам, «Держмолодьжитло» реалізує модель прямого кредитування за рахунок бюджетних коштів та грантових ресурсів міжнародних донорів [18]. В умовах воєнного стану діяльність фонду трансформувалася, змістивши акцент з підтримки молодих сімей на забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб.

Втім, варто зазначити, що сучасна державна житлова політика реалізується в умовах конфлікту між соціальною необхідністю підтримки постраждалих верств населення та жорсткими вимогами фінансової стійкості банківської системи. Аналіз операційної ефективності програми «Оселія» викриває низку системних дисфункцій, що загрожують її ефективності. Ключовою проблемою є інституційний дисонанс між державною гарантією та банківським ризик-менеджментом. Зафіксовано численні випадки відмови у кредитуванні військовослужбовців, які є цільовою аудиторією програми, саме через геолокацію їхніх транзакцій у прифронтових зонах, оскільки алгоритми оцінки платоспроможності розцінюють близькість позичальника до зони бойових дій як критичний ризик.

Фінансові ризики програми також мають довгостроковий характер. Насамперед, це дефіцит державного фінансування, що може призвести до переведення позичальників на ринкові ставки (17–22%). Впродовж вже певного періоду спостерігається нерегулярність бюджетних траншів

для компенсації ставок, що свідчить про недоліки фінансової моделі, яка базується на поточному бюджетному перерозподілі, а не на стійких ринкових механізмах. Отже, сучасний стан вітчизняного ринку іпотечного кредитування домогосподарств характеризується крихкою рівновагою між успішними кейсами індивідуальної підтримки та системними перешкодами, що вимагають регуляторного втручання для розширення доступу до вторинного ринку житла та уніфікації підходів до оцінки воєнних ризиків.

Для вирішення, зокрема, цих та багатьох інших проблем у червні 2025 року Національним банком й Радою з фінансової стабільності було схвалено Стратегію з розвитку іпотечного кредитування [19]. Вона є фундаментальним програмним документом, що визначає трансформацію вітчизняних ринків нерухомості та банківського кредитування на середньострокову перспективу, з урахуванням іноземного досвіду [12]. Цією Стратегією регулятор намагається здійснити перехід від антикризової моделі ручного управління, що базується на домінуванні державної програми «ЄОселя», до гнучкої ринкової архітектури, гармонізованої з правовим полем Європейського Союзу, зокрема, Директивою 2014/17/ЄС. Ключовим вектором Стратегії визначено нівелювання ефекту витіснення ринкових механізмів державними субсидіями, проте реалізація цього задуму вступає у суперечність із поточною макроекономічною ситуацією: за умови збереження високої облікової ставки НБУ та значної премії за ризик, ринкова вартість іпотечних позик залишиться на недостатньому рівні для більшості домогосподарств. Саме тому основні цілі Стратегії полягають у зниженні рівня ризиків шляхом забезпечення масового страхування воєнних ризиків; запровадженні зрозумілих і доступних умов кредитування відповідно до європейських стандартів; створенні умов для повноцінного захисту прав кредиторів.

Важливим елементом Стратегії є спроба вирішення проблеми дефіциту довгострокових ресурсів банківського сектора, що передбачає імплементацію європейських директив щодо запровадження ринку забезпечених облігацій та механізмів сек'юритизації активів. Теоретично, це дозволило б банкам трансформувати неліквідні іпотечні портфелі у ліквідні цінні папери, залучаючи дешевший ресурс від інституційних інвесторів. Однак практична імплементація цих інструментів наштовхується на відсутність внутрішнього ринку капіталу, здатного абсорбувати такі папери в умовах війни, адже пенсійні фонди та страхові компанії проводять консервативну

інвестиційну політику, а залучення іноземних інвесторів без суверенних гарантій або механізмів страхування воєнних ризиків є малоімовірним.

Утім, сукупність заходів, передбачених Стратегією, спрямована на формування належної інституційної основи для розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні, хоча потрібно розуміти, що законодавчі зміни потребуватимуть значного часу.

**Висновки.** За останні десятиліття ринок іпотечного кредитування в Україні демонстрував різноспрямовану динаміку, пов'язану зі зміною макроекономічних умов та системними шоками, але він так і не став одним з рушіїв економічного зростання. У сучасних умовах спостерігається вимушена трансформація архітектури ринку: перехід від класичної конкурентної банківської моделі до моноцентричної системи державної фінансової підтримки, яка не може бути довгостроковою. Її недоліками є штучне обмеження доступу до вторинного ринку, інституційний конфлікт між державною гарантією та консервативним банківським комплаєнсом, а також регіональна поляризація кредитування, які свідчать про те, що поточна модель вичерпала ресурс екстенсивного зростання. Подальше утримання ринку виключно на бюджетних дотаціях несе в собі значні макроекономічні ризики, пов'язані з постійним дефіцитом ліквідності «Укрфінжитла» та зростанням відсоткового навантаження на домогосподарства у довгостроковій перспективі. Водночас, курс на перехід до ринкових ставок та запровадження інструментів сек'юритизації активів, передбачений у Стратегії з розвитку іпотечного кредитування, видається передчасним без створення дієвої системи страхування воєнно-політичних ризиків, яка б залучила міжнародний перестраховий капітал.

Виходячи з цього, ключовим вектором подальшого розвитку ринку іпотечного кредитування фізичних осіб має стати не стільки стимулювання попиту, зокрема, через низькі ставки, скільки стимулювання пропозиції через надання державних гарантій забудовникам у безпечних регіонах та лібералізація вимог до віку житла на вторинному ринку для мешканців регіонів з обмеженою пропозицією на первинному ринку. У ширшому контексті, ринок має еволюціонувати від моделі «соціальної допомоги» до моделі «інвестиційного мультиплікатора», де держава виступає не основним кредитором, а гарантом безпеки капіталу, що дозволить інтегрувати українську іпотечну систему у загальноєвропейський фінансовий простір у процесі повоєнної відбудови.

### Список використаних джерел:

1. Київська школа економіки. Звіт про прямі збитки інфраструктури від руйнувань внаслідок військової агресії Росії проти України станом на листопад 2024 року. Лютий 2025. URL: [https://kse.ua/wp-content/uploads/2025/02/KSE\\_Damages\\_Report-November-2024-UA.pdf](https://kse.ua/wp-content/uploads/2025/02/KSE_Damages_Report-November-2024-UA.pdf)

2. Displacement Tracking Matrix. Переміщення та повернення в Україні: Аналіз тенденцій, чинників та намірів щодо переміщення, червень 2025 року. URL: <https://dtm.iom.int/reports/>
3. Вовчак О.Д., Андрейків Т.Я., Павлишин В.І. Стан і перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні в умовах сучасних ризиків і загроз. *Фінансовий простір*. 2023. № 1(49). С. 7–13.
4. Волкова Н.І., Хамула К.В. Ризики іпотечного кредитування та шляхи їх мінімізації в умовах фінансової нестабільності. *Інфраструктура ринку*. 2022. Вип. 69. С. 184–189.
5. Гладких Д. М. Основні проблеми іпотечного кредитування та напрями його активізації в Україні. *БізнесІнформ*. 2022. № 1. С. 339–344.
6. Жарікова О. Б., Пашченко О. В., Гребенюк Т. А. Ринок іпотечної нерухомості: кредитування домогосподарств комерційними банками України під час воєнного стану. *Економіка і управління бізнесом*. 2024. Том 5. № 1. С. 110–124.
7. Мельник К. М., Кологуха С. М. Сучасні тенденції розвитку іпотечного кредитування фізичних осіб в Україні. *Збірник наукових праць Уманського національного університету*. 2022. Вип. 101. Частина 2. С. 54–64.
8. Артем'єва О. О. Іпотечне кредитування як дефібрилятор економіки. *Інтернаука. Серія: «Економічні науки»*. 2021. № 4 (48). Том 2. С. 86–96.
9. 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.
10. 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.
11. 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.
12. Пікус Р. В., Каганець В. В. Іпотечне кредитування в розвинених економіках: сучасний стан, погляд у перспективі. *Інвестиції: практика та досвід*. 2024. № 2. С. 160–167.
13. Національний банк України. Показники діяльності кредитних спілок. Архів Нацкомфінпослуг. URL: <https://bank.gov.ua/ua/statistic/supervision-statist>
14. Національний банк України. Статистика фінансового сектору. URL: <https://bank.gov.ua/ua/statistic/sector-financial>
15. У 2020 році обсяги іпотечного кредитування зросли на третину до 3,8 млрд грн – результати опитувань банків. URL: <https://bank.gov.ua/ua/news/all/u-2020-rotsi-obsyagi-ipotechnogo-kredituvannya-zrosli-na-tretinu-do-38-mlrd-grn--rezultati-opituvan-bankiv>
16. Результати анкетування банків про кредити, надані фізичним особам на купівлю, будівництво та реконструкцію нерухомості під заставу нерухомості, 2022–2025 роки. URL: <https://bank.gov.ua/ua/stability/mortgage/>
17. Національний банк України. Звіт про фінансову стабільність, грудень 2024 року. URL: <https://bank.gov.ua/ua/news/all/zvit-pro-finansovu-stabilnist-gruden-2024-roku>
18. Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву. URL: <https://www.molod-kredit.gov.ua/>
19. Національний банк України. Стратегія з розвитку іпотечного кредитування. URL: <https://bank.gov.ua/ua/news/all/strategiya-z-rozvitku-ipotechnogo-kredituvannya/>

## References:

1. Kyivska shkola ekonomiky. Zvit pro priami zbytky infrastruktury vid ruinyvan vnaslidok viiskovoi ahresii Rosii proty Ukrainy stanom na lystopad 2024 roku. Liutyi 2025 [Kyiv School of Economics. Report on direct infrastructure damage from destruction as a result of Russia's military aggression against Ukraine as of November 2024. February 2025]. Available at: [https://kse.ua/wp-content/uploads/2025/02/KSE\\_Damages\\_Report-November-2024-UA.pdf](https://kse.ua/wp-content/uploads/2025/02/KSE_Damages_Report-November-2024-UA.pdf) (in Ukrainian)
2. Displacement Tracking Matrix. Peremishchennia ta povnennia v Ukraini: Analiz tendentsii, chynnykiv ta namiriv shchodo peremishchennia, cherven 2025 roku [Displacement Tracking Matrix. Displacement and Return in Ukraine: Analysis of Trends, Drivers, and Intentions for Displacement, June 2025]. Available at: <https://dtm.iom.int/reports/> (in Ukrainian)
3. Vovchak O.D., Andreikiv T.Ia., Pavlyshyn V.I. (2023) Stan i perspektyvy rozvytku ipotechnoho kredyuvannya v Ukraini v umovakh suchasnykh ryzykiv i zahroz [The state and prospects for the development of mortgage lending in Ukraine in the context of modern risks and threats]. *Finansovyi prostir – Financial space*, no. 1(49), pp. 7–13. (in Ukrainian)
4. Volkova N.I., Khamula K.V. (2022) Ryzyky ipotechnoho kredyuvannya ta shliakhy yikh minimizatsii v umovakh finansovoi nestabilnosti [Mortgage lending risks and ways to minimize them in conditions of financial instability]. *Infrastruktura rynku – Market infrastructure*, vol. 69, pp. 184–189. (in Ukrainian)
5. Hladkykh D. M. (2022) Osnovni problemy ipotechnoho kredyuvannya ta napriamy yoho aktyvizatsii v Ukraini [The main problems of mortgage lending and directions for its activation in Ukraine]. *BiznesInform – BusinessInform*, no. 1, pp. 339–344. (in Ukrainian)
6. Zharikova O. B., Pashchenko O. V., Hrebenuk T. A. (2024) Rynok ipotechnoi nerukhomosti: kredyuvannya domohospodarstv komertsiiinymy bankamy Ukrainy pid chas voiennoho stanu [Mortgage Real Estate Market: Household Lending by Commercial Banks of Ukraine During Martial Law]. *Ekonomika i upravlinnia biznesom – Economics and Business Management*, no. 5(1), pp. 110–124. (in Ukrainian)



7. Melnyk K. M., Kolotukha S. M. (2022) Suchasni tendentsii rozvytku ipotechnoho kredyтування fizychnykh osib v Ukraini [Modern trends in the development of mortgage lending to individuals in Ukraine]. *Zbirnyk naukovykh prats Umanskoho natsionalnogo universytetu – Collection of scientific works of Uman National University*, vol. 101(2), pp. 54–64. (in Ukrainian)
8. Artemieva O. O. (2021) Ipotečne kredyтування yak defibriliator ekonomiky [Mortgage lending as a defibrillator of the economy]. *Internauka. Seriya: «Ekonomichni nauky» – Internauka. Series: "Economic Sciences"*, no. 4 (48), vol. 2, pp. 86–96. (in Ukrainian)
9. Vartsaba V. I., Zaslavska O. I. (2023) Tendentsii rozvytku rynku ipotechnoho kredyтування v Ukraini v umovakh viiny [Trends in the development of the mortgage lending market in Ukraine during the war]. *Internauka. Seriya: «Ekonomichni nauky» – Internauka. Series: "Economic Sciences"*, no. 1 (69), pp. 123–131. (in Ukrainian)
10. Kokhan I. V., Solodzhuk T. V., Krykhovetska Z. M. (2024) Rynok ipotechnoho kredyтування v umovakh viiny yak element ekonomichnoi bezpeky bankivskoi systemy [The mortgage lending market in wartime as an element of the economic security of the banking system]. *Aktualni problemy rozvytku ekonomiky rehionu – Current problems of regional economic development*, vol. 20(2), pp. 301–316. (in Ukrainian)
11. Lapishko M. L., Lapishko Z. Ya., Khudzik R. S. (2020) Aktyvizatsiia ipotechnoho kredyтування yak stymul ekonomichnogo zrostantia [Activation of mortgage lending as a stimulus for economic growth]. *Biznes-navihator – Business Navigator*, vol. 4 (60), pp. 149–154. (in Ukrainian)
12. Pikus R. V., Kahanets V. V. (2024) Ipotečne kredyтування v rozvynenykh ekonomikakh: suchasnyi stan, pohliad u perspektyvy [Mortgage lending in developed economies: current state, outlook]. *Investytsii: praktyka ta dosvid – Investments: practice and experience*, no. 2, pp. 160–167. (in Ukrainian)
13. Natsionalnyi bank Ukrainy. Pokaznyky diialnosti kredytnykh spilok. Arkhiv Natskomfinposluh [National Bank of Ukraine. Credit union performance indicators. Archives of the National Financial Services Commission]. Available at: <https://bank.gov.ua/ua/statistic/supervision-statist> (in Ukrainian)
14. Natsionalnyi bank Ukrainy. Statystyka finansovoho sektoru [National Bank of Ukraine. Financial sector statistics]. Available at: <https://bank.gov.ua/ua/statistic/sector-financial> (in Ukrainian)
15. U 2020 rotsi obsiahы ipotechnoho kredyтування zrosly na tretynu do 3,8 mlrd hrn – rezultaty opytuvan bankiv [In 2020, mortgage lending volumes increased by a third to UAH 3.8 billion – results of bank surveys]. Available at: <https://bank.gov.ua/ua/news/all/u-2020-rotsi-obsyagi-ipotechnogo-kredyтування-zrosli-na-tretynu-do-38-mlrd-grn--rezultati-opytuvan-bankiv> (in Ukrainian)
16. Rezultaty anketuvannya bankiv pro kredyty, nadani fizychnym osobam na kupivliu, budivnytstvo ta rekonstruktsiiu nerukhomosti pid zastavu nerukhomosti, 2022–2025 roky [Results of a bank survey on loans granted to individuals for the purchase, construction and reconstruction of real estate secured by real estate, 2022–2025]. Available at: <https://bank.gov.ua/ua/stability/mortgage/> (in Ukrainian)
17. Natsionalnyi bank Ukrainy. Zvit pro finansovu stabilnist, hruden 2024 roku [National Bank of Ukraine. Financial Stability Report, December 2024]. Available at: <https://bank.gov.ua/ua/news/all/zvit-pro-finansovu-stabilnist-gruden-2024-roku>.
18. Derzhavnyi fond spriannia molodizhnomu zhytlovomu budivnytstvu [State Fund for Promoting Youth Housing Construction]. Available at: <https://www.molod-kredit.gov.ua/> (in Ukrainian)
19. Natsionalnyi bank Ukrainy. Stratehiia z rozvytku ipotechnoho kredyтування [National Bank of Ukraine. Mortgage Lending Development Strategy]. Available at: <https://bank.gov.ua/ua/news/all/strategiya-z-rozvytku-ipotechnogo-kredyтування/> (in Ukrainian)

Стаття надійшла до редакції 10.12.2025