
РИНОК ІПОТЕЧНОЇ НЕРУХОМОСТІ: КРЕДИТУВАННЯ ДОМОГОСПОДАРСТВ КОМЕРЦІЙНИМИ БАНКАМИ УКРАЇНИ ПІД ЧАС ВОЄННОГО СТАНУ

О.Б. ЖАРИКОВА,

кандидат економічних наук,

доцент кафедри банківської справи та страхування,

*Національний університет біоресурсів і природокористування України,
м. Київ, Україна*

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-1259-1712>

E-mail: ele0309@ukr.net

О.В. ПАЩЕНКО,

кандидат економічних наук, доцент кафедри економічної теорії,

*Національний університет біоресурсів і природокористування України,
м. Київ, Україна*

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-0603-8072>

E-mail: opashchenko26@gmail.com

Т.А. ГРЕБЕНЮК,

здобувач вищої освіти другого (магістерського) рівня,

*Національний університет біоресурсів і природокористування України,
м. Київ, Україна*

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-9529-6742>

E-mail: 0668098842tetyana@gmail.com

Анотація. У статті досліджено іпотечний ринок нерухомості й представлено особливості банківського кредитування домогосподарств в Україні під час воєнного стану за програмою «ЄОселя»; розглянуто механізм функціонування іпотечного ринку України в умовах воєнного стану; проведено дослідження іпотечного ринку України з визначенням можливих перспектив; проведено фінансово-економічний аналіз одного з найбільших банків сучасної України – АТ КБ «ПриватБанк» у розрізі кредитування; надано характеристику та аналіз державним іпотечним програмам; досліджено перспективи розвитку іпотечного кредитування з використанням зарубіжного досвіду й запропоновано шляхи забезпечення ефективного функціонування системи іпотечного кредитування України під час воєнних дій.

Досліджено і практично обґрунтовано обсяги кредитування домогосподарств; встановлено, що за період із 2018 по 2022 рр. обсяги наданих кредитів домогосподарствам мали тенденцію до зростання. Поглиблений аналіз

дослідження порівняння наданих іпотечних кредитів домогосподарствам за термінами їх погашення показав, що обсяги іпотечного кредитування за термінами погашення протягом 2018-2022 рр. мають тенденцію до зменшення.

Узагальнено, що на сьогодні всі механізми іпотечного кредитування, які реалізуються банками, представлені різними програмами з кредитування громадян, які в свою чергу інвестують заощадження в об'єкти нерухомості, а також можуть купувати готове житло на первинному чи вторинному ринках. Доведено, що перевагою валютних запозичень є набагато нижчі відсоткові ставки, а до основного недоліку можна віднести невизначеність курсу, викликана девальвацією гривні. Практична складова отриманих результатів полягає у визначенні напрямів подальшого розвитку іпотеки як форми залучення фінансових ресурсів для активізації іпотечних кредитів, що дозволить вирішити низку соціально-економічних проблем держави.

Ключові слова: іпотека; кредит; іпотечне банківське кредитування; ризик; іпотечний ринок; банківський сектор.

Актуальність

Становлення українського іпотечного ринку нерухомості під час воєнного стану є одним із важливих питань, яке потребує негайного вирішення. Розвиток іпотечного кредитування в Україні відстає від країн Центральної й Східної Європи, що негативно впливає на темпи його розвитку та вирішення соціально-економічних проблем. Відродження інститутів іпотечного банківського кредитування і становлення ринку іпотечного кредитування в державі є об'єктивною потребою, що пов'язана з необхідністю впровадження кредитних механізмів.

Повномасштабна російська війна проти України триває понад два роки і за цей час населення України стикнулося з безліччю викликів, які, передусім, пов'язані з безпекою та воєнними діями. Війна також призвела до зростання рівня безробіття, вимушеного переміщення і значних інфраструктурних руйнувань. У відповідь на житлову кризу протягом останнього року з'явилися нові житлові

програми, а в деяких містах почалася реалізація проєктів з будівництва соціального житла. Водночас загальні підходи до житлової політики залишилися незмінними, а окремим рішенням і проєктам бракує систематичності.

Іпотечне кредитування є важливим фактором економічного й соціального розвитку держави. Економічна сутність іпотечного кредитування полягає в тому, що воно є системою економічних відносин, створених у процесі надання іпотечного кредиту, тобто грошової позики під заставу нерухомості. Іпотека є значно ширшою за сферою дії та охоплює не лише фінансовий сектор, а іпотечне кредитування має враховувати її вплив не лише на фінансовий сектор, а й на макроекономічну, соціальну та політичну сфери та стан суспільного життя. Іпотечний ринок є важливим для розвитку ефективної іпотечної системи і визначається як організована система економічних відносин, які виникають у процесі генерування іпотечного капіталу та перетворення його у фінансові зобов'язання, забезпечені нерухомістю [18, 19, 20].

Розвиток іпотечного кредитування потребує вирішення багатьох завдань у різних сферах, від створення систем гарантування й прозорих умов діяльності учасників іпотечного ринку до стандартизації та уніфікації процедур іпотечного кредитування. Однак, безпосереднім пріоритетом є розширення можливостей банків залучати фінансовий капітал. Це знизить ставки за іпотекою і зробить її доступнішою для людей. В Україні домінує депозитна модель фінансування, що значно обмежує розміри іпотечного кредитування. Становлення українського іпотечного ринку нерухомості є одним із важливих питань, які потребують невідкладного вирішення [13, 21].

Аналіз останніх досліджень і публікацій

Теоретичною та інформаційною базою дослідження ринку іпотечної нерухомості й кредитування домогосподарств комерційними банками України під час воєнного стану було законодавство України, яке регулює операції комерційних банків на ринку нерухомості, а також роботи вітчизняних і зарубіжних дослідників у цій сфері. Варто відзначити, що досліджувана проблематика перебуває в полі уваги широкого кола дослідників, які досліджують її в різних ракурсах. Наприклад, Артем'єва О. розглядає сучасний стан і перспективи розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні, а також аналізує закордонний досвід у цій сфері [1]; Руда О.Л. зосереджує увагу на становленні іпотечного ринку в Україні й робить висновок, що держава відстає від країн Східної і Центральної Європи в сфері іпотечного креди-

тування [17]; Дубина М. і Разгуліна Н. досліджують сутність категорії «система банківського іпотечного кредитування фізичних осіб» через детальний аналіз різних підходів до трактування таких дефініцій, як «іпотека» й «іпотечний кредит» [8]; Гнатківський Б. розкриває функції іпотечного ринку, окреслює перспективи розвитку житлового, промислового й аграрного сегментів іпотечного ринку [4]; Губа М.О. і Губа О. І. визначають рівень потреби в іпотечних кредитах з боку населення й досліджують вплив кризової ситуації на стан іпотечного ринку України [5]; Рекуненко І.І. розглядає іпотечне кредитування як пріоритетний напрямок розвитку фінансового ринку, який дозволяє як капіталізувати ресурси, так і вирішити низку соціально-економічних проблем населення [14]; Охрименко І.Б. й Степура А.Т. акцентують увагу на ризиках кредитування житла банками в Україні в умовах сьогодення [13].

Однак, у теорії й практиці формування іпотечного банківського кредитування в Україні існують різні проблеми, які досі залишаються невирішеними. Проблеми, що існують у розвитку системи іпотечного банківського кредитування в Україні, потребують подальшого поглибленого вивчення, яке матиме як теоретичне, так і практичне значення.

Метою дослідження є обґрунтування напрямів активізації іпотечного кредитування банківськими установами під час воєнних дій в Україні. Для досягнення поставленої мети дослідили теоретичні основи формування й розвитку іпотечного кредитування як інвестиційного центру, а також виконали фінансово-економічний аналіз ринку іпотечного

кредитування на прикладі одного з найбільших банків сучасної України АТ КБ «ПриватБанк».

Матеріали та методи дослідження

У даній статті застосовувались як загальнонаукові, так і спеціальні методи для дослідження сучасного стану іпотечного кредитування. Зокрема: системного та порівняльного аналізу – при дослідженні динаміки, тенденцій і проблем становлення та розвитку іпотечного ринку в Україні; наукового абстрагування й узагальнення – при обґрунтуванні інституційних засад становлення й розвитку системи іпотечного кредитування в Україні; загальнонауковий метод пізнання – при вивченні організаційно-економічного та правового механізму іпотечного кредитування; порівняння, аналогії, прогнозування – при обґрунтуванні шляхів удосконалення розвитку системи іпотечного кредитування в Україні.

Результати дослідження та їх обговорення

Поглиблення економічної інтеграції України і процес глобалізації розширили використання ринкових інструментів регулювання кредитних відносин. Іпотека відіграє важливу роль у побудові ринкових відносин в Україні, так як нерухоме майно, закладене банками, є надійним засобом виконання боргових зобов'язань [1, 2].

В Україні іпотека виникла в 17 ст. й була заснована на договорах через відсутність законодавчої бази. Одночасно відкривалися банківські установи. У 1864 р. в Херсоні й Одесі були створені спеціалізовані іпотечні бан-

ки, у 1871 р. – Харківський земельний банк, у 1872 р. – Полтавський земельний банк. Наприкінці 1880 р. розпочали роботу Дворянський і Селянський поземельний банки. Довгострокові іпотечні кредити надавалися селянам під земельні ділянки, купувалася й продавалася власність на землю. Накопичення земельного капіталу дало змогу створити великі хутори, малі села тощо [16, 15, 19].

В умовах сьогодення український іпотечний ринок вийшов на новий рівень розвитку. Дослідження сутності іпотеки на сучасному етапі розвитку світової економіки за допомогою різних джерел інформації дозволяє зробити висновок про те, що існує багато підходів до визначення поняття «іпотека». Розглядати це визначення можна з наукового погляду, а також відповідно чинного законодавства. 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 [12, 14, 10].

З економічної точки зору іпотека виступає у формі низки економіко-правових відносин між суб'єктами господарювання щодо забезпечення виконання боргових зобов'язань за нерухомим майном. Це лише частина фінансово-економічної сутності іпотечних кредитів, оскільки вони забезпечують організацію інвестиційного процесу за наявності застави нерухомого майна. Іпотечний ринок

виник не з появою іпотечних кредитів як застави нерухомого майна, а з появою заставного капіталу, в умовах якого товарно-грошові відносини надалі перетворилися в особливу сферу фінансових відносин.

Залежно від змісту, іпотечні відносини включають:

1) наявність власників землі та іншого нерухомого майна;

2) наявність розвинутого ринку землі й нерухомості з визначенням його ціни;

3) мережу організацій, які регулюватимуть іпотечні відносини між кредитором і позичальником;

4) наявність розвинутого ринку цінних паперів;

5) розвинутий сектор нотаріальних послуг, страхової й оціночної діяльності [5, 3].

Іпотека – це особлива форма кредиту, що передбачає надання позики під заставу нерухомого майна (землі, виробничого чи житлового будинку тощо). Іпотечні кредити надаються на довгостроковій основі. Іпотечна позика можлива лише за умови, що земля й нерухомість перебувають у приватній власності. Це дозволяє землевласникам фінансувати додаткову покупку ділянок землі, а підприємцям – збільшувати виробництво [17].

Економічний зміст іпотечного кредиту відображається в його функціях, які характеризують його роль у функціонуванні економічної системи, зокрема:

1) функція фінансового механізму, яка полягає в залученні інвестицій у матеріально-виробничу сферу;

2) функція забезпечення повернення позикових коштів;

3) функція залучення нерухомого майна до фінансового обороту;

4) функція формування фіктивного капіталу у формі іпотечних цінних паперів і їх похідних [7].

Отже, іпотечний кредит – це спосіб отримання кредиту (так званого іпотечного кредиту) шляхом використання під заставу нерухомого майна (переважно землі та нерухомості), який має свої особливості. По-перше, при заставі (іпотеці) земля й нерухомість залишається у володінні та користуванні її власника. По-друге, створено особливу цивільно-правову систему, яка регулюється законом. По-третє, невиконані зобов'язання погашаються за рахунок предмета іпотеки [8, 9, 22].

Варто також зазначити, що сутність іпотеки найбільш повно відображена в її принципах: платність, диференційований характер кредитів, своєчасність погашення та ін. Вони забезпечують злагоджене функціонування іпотечного механізму та є правилами поведінки всіх учасників ринку при здійсненні ними своєї діяльності [5]. Попит, пропозиція, ринкові ціни й конкуренція є ключовими факторами, які визначають ситуацію на ринку іпотеки в Україні та світі. У розвинених країнах попит на ринку житла врівноважується великими обсягами будівництва і, хоча витрати забудовників зростають, ціни майже не змінюються через жорстку конкуренцію [4].

Обсяги кредитування домогосподарств в Україні за цільовим спрямуванням за період 2018-2022 рр. демонструють тенденцію до зростання (табл. 1). Загальний обсяг кредитів, наданих домогосподарствам, зріс із 201 102 млн грн у 2018 році до 221 105 млн грн у 2022 році, що становить 10% зростання. Найбільшу частку в загальному обсязі кредитування

1. Обсяги кредитування домогосподарств України за цільовим спрямуванням, 2018-2022 рр.

Рік	Усього наданих кредитів, з них	Споживчі кредити, млн грн	На придбання, будівництво та реконструкцію нерухомості, млн грн	Інші кредити, млн грн	Із загальної суми іпотечних кредитів, млн грн
2018	201 102	151 625	44 458	5 019	42 308
2019	212 515	173 702	32 611	6 203	26 616
2020	206 471	170 719	28 924	6 828	30 389
2021	254 385	214 134	28 560	11 691	28 693
2022	221 105	188 656	21 337	11 112	23 520
Відхилення ±	20 003	37 031	-23 121	6 093	-18 788

Джерело: побудовано авторами за [12].

домогосподарств України займають споживчі кредити. У 2018 р. їх частка становила 75,4%, у 2022 р. – 85,3%. У 2022 р. обсяг споживчих кредитів зменшився на 13%, порівняно з попереднім роком. Обсяг кредитів на придбання, будівництво й реконструкцію нерухомості в 2018-2022 рр. демонструє нестійку тенденцію. У 2020 р. обсяг таких кредитів зменшився порівняно з попереднім роком, у 2021 р. – зріс на 25,5%, а в 2022 р. зменшився на 11,9%. Обсяг інших кредитів у 2018-2022 рр. демонструє тенденцію до зростання. У 2022 р. обсяг таких кредитів зріс на 121,4%, порівняно з 2018 роком. Іпотечні кредити станов-

лять незначну частку в загальному обсязі кредитів. У 2022 р. частка іпотечних кредитів у загальному обсязі кредитів становила 10,6%.

Отже, в структурі кредитування спостерігається тенденція щодо збільшення обсягів споживчого кредитування й зменшення обсягів іпотечного кредитування. Це пов'язано з тим, що банки під час воєнного стану почали менше надавати кредитів населенню через високу ймовірність неповернення. Для поглибленого аналізу здійснено порівняння наданих іпотечних кредитів домогосподарствам України за термінами їх погашення (табл. 2).

2. Обсяги іпотечного кредитування в Україні за термінами погашення, 2018-2022 рр.

Рік	Усього іпотечних кредитів,	За терміном погашення до 1 року		За терміном погашення від 1 до 5 років		За терміном погашення більше 5 років	
	млн грн	млн грн	%	млн грн	%	млн грн	%
2018	42 308	1 418	3,4	2 517	5,9	38 373	90,7
2019	26 616	502	1,9	2 324	8,7	23 789	89,4
2020	30 389	496	1,6	3 109	10,2	26 785	88,1
2021	28 693	457	1,6	4 733	16,5	23 502	81,9
2022	23 520	285	1,2	3 858	16,4	19 377	82,4
Відхилення ±	-44,4	-79,9	х	53,3	х	-49,5	х

Джерело: побудовано авторами за [12].

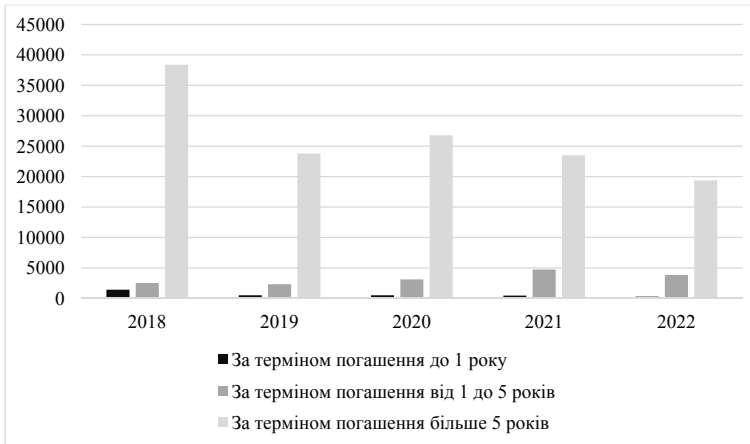


Рис. 1. Динаміка іпотечних кредитів, наданих домашнім господарствам в Україні протягом 2018-2022 рр.

Джерело: побудовано авторами за [12].

Виявлено, що обсяги іпотечного кредитування за термінами погашення протягом 2018-2022 рр. демонструють тенденцію до зменшення (табл. 2). Так, загальний обсяг іпотечних кредитів в Україні протягом аналізованих років зменшився майже вдвічі з 42 308 млн грн до 23 520 млн грн. Кредити з терміном погашення до 1 року мають незначну частку в загальному обсязі іпотечного кредитування. У 2018 р. їх частка становила 3,4%, у 2022 р. – 1,2%. Кредити з терміном погашення від 1 до 5 років також мають незначну частку в загальному обсязі іпотечного кредитування. У 2018 р. їх частка становила 5,9%, однак у 2022 відбулося збільшення до 16,4%. Кредити з терміном погашення більше 5 років мають значну частку в загальному обсязі іпотечного кредитування в Україні. У 2018 р. їх частка становила 90,7%, але протягом наступних років відбулося зменшення до 82,4% станом на 2022 р. [7]. Динаміку іпотечних кредитів, наданих домашнім господар-

ствам за строками погашення протягом аналізованого періоду, зображено на рис. 1.

Як і будь-який інший вид кредиту, іпотечні кредити пропонуються не тільки в національній, а й в іноземній валюті. Перевагою валютних заощаджень є низькі процентні ставки, а основним недоліком є невизначеність курсу, викликана девальвацією гривні. Структура іпотечних кредитів, наданих домашнім господарствам в Україні в розрізі валют протягом 2018-2022 рр. демонструє тенденцію до зростання частки кредитів, наданих у гривні.

У ході дослідження виявлено, що гривневі кредити мають найбільшу частку в загальному обсязі іпотечних кредитів в Україні. У 2018 р. їх частка становила 27,6%, у 2022 збільшилася до 73,8%. Кредити в доларах США мають другу за величиною частку в загальному обсязі іпотечних кредитів. У 2018 р. їх частка становила 68,3%, у 2022 р. вже 24,2%. Це пояснюється девальвацією гривні, а

3. Структура іпотечних кредитів наданих домашнім господарствам в Україні в розрізі валют, 2018-2022 рр.

Рік	Усього наданих іпотечних кредитів	гривня		долар США		євро		інші валюти	
		млн	%	млн	%	млн	%	млн	%
2018	42 308	11 681	27,6	28 881	68,3	801	1,9	945	2,2
2019	26 616	10 558	39,7	15 190	57,1	480	1,8	387	1,5
2020	30 389	13 660	45,0	15 360	50,5	843	2,8	526	1,7
2021	28 693	19 938	69,5	8 145	28,4	323	1,1	286	1,0
2022	23 520	17 369	73,8	5 702	24,2	116	0,5	332	1,4
Відхилення ±	-44,4	48,7	х	-80,3	х	-85,5	х	-64,9	х

Джерело: побудовано авторами за [12].

також зростанням ризику неповернення кредиту в доларах. Найменшу частку в обсязі іпотечних кредитів у розрізі валют мають кредити в євро, частка яких 2018 р. становила лише 1,9%, у 2022 р. знизилась до 0,5%. Інші валюти мають незначну частку в загальному обсязі іпотечних кредитів. У 2018 р. їх частка становила 2,2%, у 2022 р. – 1,4%.

Механізми іпотечного кредитування, що реалізуються банківськими установами України, на сьогодні представлені програмами з кредитування громадян, які інвестують кошти в об'єкти нерухомості на умовах пайової участі або купують готове житло на первинному чи вторинному ринках. Низка українських банків, зокрема і АТ КБ «ПриватБанк» долучилися до державної програми іпотечного кредитування – «Оселя» з чітко визначеними основними умовами (табл. 4).

Відсоткова ставка за користування іпотечним кредитом за програмою «Оселя» становить 3% річних із урахуванням компенсації та 7% річних без компенсації, плюс одnorазова комісія за надання кредиту 1% від суми кредиту. Однак, процентні

ставки не є фіксованими, тому реальна процентна ставка коливається від 7,3–11,1%. Процентні ставки встановлюються індивідуально для кожного позичальника й залежать від таких умов, як завершена і незавершена нерухомість, а також українського індексу депозитних ставок фізичних осіб, який розраховується на основі номінальної ринкової ставки фізичних вкладів, яку публікують банки України та, яка публікується на офіційному сайті НБУ.

Державною програмою «Оселя» за ставкою 3% річних можуть скористатися військовослужбовці за контрактом – захисники України, силовики та члени їх сімей, медичні працівники, педагогічні працівники, наукові та науково-педагогічні працівники. Кредит на придбання житла за ставкою 7% річних можуть отримати ветерани війни, учасники бойових дій, ВПО й громадяни, які не мають власного житла, більшого за нормативну площу. На дату закінчення строку іпотечного кредиту вік позичальника не має перевищувати 65 років (включно). Щодо площі, то на одну особу виділяється 52,5 м². Однак, якщо це родина, то додатко-

4. Умови іпотечного кредитування АТ КБ «ПриватБанк» за програмою «Оселя»

Політичні фактори	Економічні фактори
Тип нерухомості	«Оселя»
Ставка для клієнта (з урахуванням компенсації)	3% річних
Ставка без компенсації	7% річних
Реальна річна процентна ставка	від 7,3в11,1% річних
Строк кредитування	від 24 до 240 місяців
Сума кредиту	від 100 тис. грн до 4 млн. грн.
Аванс	від 20% від вартості нерухомості
Вік позичальника	від 21 року, на дату закінчення строку іпотечного кредиту не має перевищувати 65 років (включно)
Схема нарахування процентів	ануїтет
Страховання іпотеки	0,25% від вартості нерухомості
Разова комісія	1% від суми кредиту
Послуги нотаріуса	12 тис грн (орієнтовно)
Оцінка нерухомості	3 500 грн (орієнтовно)

Джерело: [6].

во на кожного члена родини додають 21,5 м². Тобто, сім'я з трьох людей може розраховувати на житло площею не більш як 94,5 м². При цьому, середньомісячний грошовий дохід позичальника і кожного з членів його сім'ї за останні шість місяців не має перевищувати десятикратного розміру середньої місячної заробітної плати у відповідному регіоні України, де міститься предмет іпотеки, розрахованого за офіційними даними Держстату.

Становлення і розвиток іпотечних відносин неможливі без створення економічно-правових сприятливих передумов. До таких передумов належать:

- стабільність цін і курсу національної валюти, так як це необхідний фактор для довгострокового інвестування;

- загальне економічне зростання, що призведе до розвитку іпотечного ринку;

- зниження базової відсоткової ставки кредитних організацій і зниження вартості обслуговування кредиту [8];

- правове забезпечення приватної власності на нерухоме майно. Таким чином, кредитор отримує юридичну гарантію права власності позичальника й наявні обтяження на нерухоме майно, передані в іпотеку;

- правова єдність земельних ділянок і розташованих на них будівель, споруд і багаторічних насаджень. Це необхідно, щоб уникнути проблем при передачі майна в заставу;

- правове регулювання організації й діяльності іпотечних банків, оскільки говорити про розвиток іпотечного кредитування можна буде лише за умови встановлення чіткої програми діяльності таких банків [11].

Варто зазначити, що в поєднанні з іноземним досвідом і особливостями сучасної вітчизняної економіки, формування та впровадження ефек-

тивних методів управління портфелями іпотечних кредитів комерційних банків є важливою передумовою підвищення інвестиційної привабливості розвитку вітчизняного іпотечного сектору та зміцнення банківської системи. Досвід розвинених країн показує, що іпотечні кредити є ефективним інструментом вирішення житлових проблем і можуть стати основною рушійною силою розвитку будівельної галузі та інших суміжних галузей економіки.

Власні дослідження дали змогу сформулювати деякі підходи щодо вдосконалення функціонування іпотечного ринку в Україні та кредитування домогосподарств за різними банківськими програмами.

1. Створення самостійної законодавчої бази: необхідно вирішити проблеми впровадження системи іпотечного кредитування та легалізувати механізм функціонування ринку вторинного іпотечного кредитування.

2. Визначення механізму рефінансування іпотеки на основі вивчення моделі розвитку іпотечного ринку України. Використовуючи механізм сек'юритизації для випуску іпотечних облігацій, можна створити ефективну систему рефінансування іпотеки [2, 3].

3. Формування ощадно-будівельних кас, із яких люди зможуть отримувати кредити на придбання житла. Наприклад, щоб отримати іпотеку під 4% в банку, вкладнику необхідно накопичити не менше 50% вартості квартири, покласти гроші в ощадно-будівельну касу під низький відсоток. Але створення таких кас можливе лише в умовах низької інфляції, що зараз в Україні неможливо.

4. Запровадження внутрішньобанківської і міжбанківської кредитної іс-

торії позичальника, тобто сформувати єдину базу даних про комерційну та фінансову репутацію позичальника.

5. Створення централізованої системи реєстрації прав власності й обтяжень нерухомого майна для забезпечення належного захисту прав фізичних і юридичних осіб на нерухоме майно.

6. Відновлення довіри до всієї банківської системи. Стан банківського ринку відображає рівень добробуту країни, розвиток її фінансової економіки та багатство її громадян.

Висновки та перспективи подальших досліджень

За результатами дослідження можна стверджувати, що багато факторів, серед яких нестабільна економічна ситуація в країні, низький рівень життя населення на більшій частині України, процеси імміграції з метою заробітку, висока вартість житла й зростання вимог до банків не сприяють популяризації іпотечних кредитів в Україні серед населення. Передумовою подальшого розвитку іпотеки як форми залучення фінансових ресурсів є активізація іпотечного кредитування, що дозволить вирішити багато соціально-економічних проблем держави. По-перше, забезпечення перспективного розвитку житлового будівництва. По-друге, вирішення проблем кредитування підприємств АПК. По-третє, сприяння загальному економічному реформуванню країни. У цілому, нормальна банківська діяльність можлива лише тоді, коли громадяни довіряють державі та її фінансовій системі, суб'єкти господарювання одним одному, а влада та бізнесмени окремим членам суспільства.

Загалом, метою становлення сучасної іпотечної системи в Україні є створення ефективного ринкового механізму на основі залучення в фінансово-кредитну сферу довгострокових фінансових ресурсів і забезпечення функціонування ринку довгострокової іпотеки з використанням сучасної ринкової інфраструктури та фінансових інструментів. За такої умови це сприятиме вирішенню таких завдань: залучення вітчизняних і іноземних інвесторів до довгострокових фінансових ресурсів української економіки; підвищення платоспроможності населення та вирішення житлових проблем; активізація ринку нерухомості; розвиток фондовий ринок і ринок фінансових послуг, включаючи банківський і небанківський сектори, стимулювати розвиток національної економіки, особливо будівельної економіки та пов'язаних із нею галузей економіки.

Список використаних джерел

1. Артем'єва О. Сучасні тенденції розвитку ринку іпотечного кредитування в умовах трансформаційних процесів економіки України. *Економіка та суспільство*. 2021. № 25. URL: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2021-25-32>
2. Базилевич В., Погорельцева Н. Іпотечний ринок К.: Знання, 2018. 717 с.
3. Бурмака М. Сек'юритизація як інструмент регулювання ринку позикового капіталу: міжнародний досвід та перспективи розвитку в Україні. *Вісник Української академії банківської справи*. 2018. № 2. С. 13–20.
4. Гнатківський Б.М. Використання міжнародного досвіду в становленні й розвитку житлової іпотеки в Україні. Актуальні проблеми розвитку економіки регіону : науковий збірник. 2017. Вип. III. Т. 2. С. 304–311.
5. Губа М.О., Губа О.І. Сучасний стан іпотечного кредитування в Україні. Електронне наукове фахове видання з економічних наук «Modern Economics». 2018. No 8. С. 55–62. URL: <http://biblio.umsf.dp.ua/jspui/handle/123456789/3648>
6. Державна програма «єОселя». АТ КБ ПриватБанк. Офіційний веб-сайт. URL: <https://privatbank.ua/kredity/e-oselya>
7. Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву. Офіційний веб-сайт. URL: <https://www.molodkredit.gov.ua/>
8. Дубина М.В., Разгуліна Н.О. Теоретичні аспекти функціонування системи банківського іпотечного кредитування фізичних осіб. *Проблеми перспективи економіки та управління*. 2018. № 4 (16). С. 176–187.
9. Дубина М.В., Разгуліна Н.О., Маруга О.М. Особливості розвитку системи банківського іпотечного кредитування фізичних осіб в Україні. *Фінансові дослідження*. 2018. № 2 (5). URL: <https://fr.stu.cn.ua/tmp/pdf/124.pdf>
10. Жарікова О.Б. Тенденції розвитку земельного ринку Європейських країн. *Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України*. 2012. Вип. 177. Ч. 3. С. 202–208.
11. Іпотека кращих часів. Коли буде доступна іпотека в Україні. URL: https://propertytimes.com.ua/finance/ipoteka_do_luchshih_vremen_kogda_budet_dostupnaya_ipoteka_v_ukraine
12. Національний банк України. Офіційний веб-сайт. URL: <https://bank.gov.ua/ua/statistic/sector-financial>
13. Охрименко І.Б., Степура А.Т. Реалії та ризики кредитування житла банками в Україні. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету*. Серія: Економіка і менеджмент. 2015. Вип. 10. С. 255–258.
14. Рекуненко І.І. Сучасний стан іпотечного кредитування житла в Україні. Електро-

- не наукове фахове видання «Ефективна економіка». 2018. № 1.
15. Ризики іпотечного кредитування. (2023). URL: https://stud.com.ua/44616/ekonomika/riziki_ipotechnogo_kredituvannya
16. Річна звітність АТ КБ «ПриватБанк» 2018-2022. Офіційний веб-сайт. URL: <https://privatbank.ua/about/finansovaja-otchetnost>
17. Руда О.Л. Становлення іпотечного кредитування в Україні. *Електронне наукове фахове видання «Ефективна економіка»*. 2018. № 5.
18. Zharikova O. Strategic Analysis of the Competitiveness of Educational Products in the Management of Higher Education Institutions. *Independent Journal of Management & Production*. 2020. №11(9). Pp. 2496–2515. URL: <https://www.webof-science.com/wos/author/record/2355711>
19. Zharikova O. Transforming Financial Outsourcing Services for Sustainable Business Development: A Review on Green Finance. *Economics. Ecology. Socium*. 2022. Vol. 6. No. 4. Pp. 37–50. URL: <https://www.webofscience.com/wos/author/record/T-1981-2017>
20. Zharikova O., Grebenyuk T. Formation of an efficient mortgage lending system as ensuring macroeconomic stability and economic stability equilibrium. *Political Science and Security Studies Journal*. 2022. Vol. 1. No. 3. Pp. 25–37. URL: <https://psssj.eu/index.php/ojsdata/article/view/100>
21. Zharikova O., Khakhula L., Zhytnyk T. Formation of the model of state support for the Ukrainian agrarian sector in the market economy: change of the approach. *Economic Analysis-XXI*. 2021. Volume 187. Issues 1–2. Pp. 75–81.
22. Zharikova O., Tsvirko O., Metil T., Nitsenko V. Investment management and financial development in infrastructure renovation of a sustainable-built environment. *Naukovyi*

Visnyk Natsionalnoho Hirnychoho Universytetu. 2023. С. 91–97. URL: <https://doi.org/10.33271/nvngu/2023-2/091>

References

1. Artem'ieva, O. (2021). Suchasni tendentsii rozvytku rynku ipotechnoho kredyтування v umovakh transformatsiynykh protsesiv ekonomiky Ukrainy [Modern trends in the development of the mortgage lending market in the conditions of the transformational processes of the Ukrainian economy]. *Ekonomika ta suspilstvo*, 25. Retrieved from <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2021-25-32>
2. Bazylevych, V., Pohorieltseva, N. (2018). Ipotechnyi rynek K.: Znannia, 717.
3. Burmaka, M. (2018). Sekiurytyzatsiia yak instrument rehuliuвання rynkupozykovoho kapitalu: mizhnarodnyi dosvid ta perspektyvy rozvytku v Ukraini [Securitization as a tool for regulating the loan capital market: international experience and prospects for development in Ukraine]. *Visnyk Ukrainiskoi akademii bankivskoi spravy*, 2, 13–20.
4. Hnatkivskiy, B.M. (2017). Vykorystannia mizhnarodnoho dosvidu v stanovlenni y rozvytku zhytlovoi ipoteki v Ukraini [Use of international experience in the formation and development of residential mortgages in Ukraine]. *Aktualni problemy rozvytku ekonomiky rehionu : naukovyi zbirnyk*, III, 2, 304–311.
5. Huba, M.O., Huba, O.I. (2018). Suchasnyi stan ipotechnoho kredyтування v Ukraini. *Elektronne naukove fakhove vydannia z ekonomichnykh nauk «Modern Economics»*, 8, 55–62. Retrieved from <http://biblio.umsf.dp.ua/jspui/handle/123456789/3648>
6. Derzhavna prohrama «ieOselia» [State program «eOselya»]. AT KB PryvatBank. Ofitsiyni veb-sait. Retrieved from <https://privatbank.ua/kredyty/e-oselya>

7. Derzhavnyi fond spriannia molodizhnomu zhytlovomu budivnytstvu [The State Fund for the Promotion of Youth Housing Construction]. Ofitsiyni veb-sait. Retrieved from <https://www.molod-kredit.gov.ua/>
8. Dubyna, M.V., Razghulina, N.O. (2018). Teoretychni aspekty funktsionuvannia systemy bankivskoho ipotechnoho kredytuvannia fizychnykh osib. *Problemy perspektyvy ekonomiky ta upravlinnia*, 4 (16), 176–187.
9. Dubyna, M.V., Razghulina, N.O., Maruha, O.M. (2018). Osoblyvosti rozvytku systemy bankivskoho ipotechnoho kredytuvannia fizychnykh osib v Ukraini. *Finansovi doslidzhennia*. 2018, 2 (5). Retrieved from <https://fr.stu.cn.ua/tmp/pdf/124.pdf>
10. Zharikova, O.B. (2012). Tendentsii rozvytku zemelnoho rynku Yevropeyskykh krain. *Naukovyi visnyk Natsionalnoho universytetu bioresursiv i pryrodokorystuvannia Ukrainy*, 177, 3, 202–208.
11. Ipoteka krashchykh chasiv. Koly bude dostupna ipoteka v Ukraini [Mortgage of better times. When will a mortgage be available in Ukraine]. Retrieved from https://propertytimes.com.ua/finance/ipoteka_do_luchshih_vremen_kogda_budet_dostupnaya_ipo_teka_v_ukraine
12. Natsionalnyi bank Ukrainy [National Bank of Ukraine]. Ofitsiyni veb-sait. Retrieved from <https://bank.gov.ua/ua/statistic/sector-financial>
13. Okhrymenko, I.B., Stepura, A.T. (2015). Realii ta ryzyky kredytuvannia zhytla bankamy v Ukraini [Realities and risks of home lending by banks in Ukraine.]. *Naukovyi visnyk Mizhnarodnoho humanitarnoho universytetu*. Serii: Ekonomika i menedzhment, 10, 255–258.
14. Rekunenکو, I.I. (2018). Suchasnyi stan ipotechnoho kredytuvannia zhytla v Ukraini [The current state of housing mortgage lending in Ukraine]. *Elektronne naukovе fakhove vydannia «Efektyvna ekonomika»*, 1.
15. Ryzyky ipotechnoho kredytuvannia [Risks of mortgage lending]. (2023). URL: https://stud.com.ua/44616/ekonomika/riziki_ipotechnogo_kredytuvannya
16. Richna zvitnist AT KB «PrivatBank» 2018–2022 [Annual report of «PrivatBank» 2018–2022]. Ofitsiyni veb-sait. <https://privatbank.ua/about/finansovaya-otchetnost>
17. Ruda, O.L. (2018). Stanovlennia ipotechnoho kredytuvannia v Ukraini. *Elektronne naukovе fakhove vydannia «Efektyvna ekonomika»*, 5.
18. Zharikova, O. (2020). Strategic Analysis of the Competitiveness of Educational Products in the Management of Higher Education Institutions. *Independent Journal of Management & Production*, 11(9), 2496–2515. URL: <https://www.webofscience.com/wos/author/record/2355711>
19. Zharikova, O. (2022). Transforming Financial Outsourcing Services for Sustainable Business Development: A Review on Green Finance. *Economics. Ecology. Socium*, 6, 4, 37–50. URL: <https://www.webofscience.com/wos/author/record/T-1981-2017>
20. Zharikova, O., Grebenyuk, T. (2022). Formation of an efficient mortgage lending system as ensuring macroeconomic stability and economic stability equilibrium. *Political Science and Security Studies Journal*, 1, 3, 25–37. URL: <https://psssj.eu/index.php/ojsdata/article/view/100>
21. Zharikova, O., Khakhula, L., Zhytnyk, T. (2021). Formation of the model of state support for the Ukrainian agrarian sector in the market economy: change of the approach. *Economic Analysis-XXI*, 187, 1–2, 75m81.
22. Zharikova, O., Tsvirko, O., Metil, T., Nitsenko, V. (2023). Investment management and financial development in infrastructure renovation of a sustainable-built environment. *Naukovyi Visnyk Natsionalnoho Hirnychoho Universytetu*, 91–97. URL: <https://doi.org/10.33271/nvn-gu/2023-2/091>

Zharikova O., Pashchenko O., Grebenyuk T. (2024).

MORTGAGE REAL ESTATE MARKET: LENDING TO HOUSEHOLDS BY COMMERCIAL BANKS OF UKRAINE DURING THE STATE OF MARTIAL

BIOECONOMY AND AGRARIAN BUSINESS, 15(1): 110-124

<https://journals.nubip.edu.ua/index.php/bioeconomy/article/view/49079>

[https://doi.org/10.31548/economics15\(1\).2024.092](https://doi.org/10.31548/economics15(1).2024.092)

Abstract. The goal of the formation of a modern mortgage system in Ukraine is to create an effective market mechanism based on attracting long-term financial resources to the financial and credit sphere and ensuring the functioning of the long-term mortgage market using modern market infrastructure and financial instruments. Under such conditions, it will contribute to solving the following tasks: attracting domestic and foreign investors to the long-term financial resources of the Ukrainian economy; increasing the solvency of the population and solving housing problems; activation of the real estate market; development of the stock market and the market of financial services, including the banking and non-banking sectors, to stimulate the development of the national economy, especially the construction economy and related sectors of the economy and agriculture.

Mortgage loans are provided on a long-term basis. A mortgage loan is possible only if the land and real estate are privately owned. This allows landowners to finance the additional purchase of plots of land, and entrepreneurs to increase production. So, a mortgage loan is a method of obtaining a loan (the so-called mortgage loan) by using immovable property (mainly land and real estate) as collateral, which has its own characteristics. First, with a pledge (mortgage), land and real estate remain in the possession and use of its owner. Secondly, a special civil legal system has been created, which is regulated by law. Thirdly, unfulfilled obligations are repaid at the expense of the subject of the mortgage.

It is also worth noting that the essence of a mortgage is most fully reflected in its principles: payment, differentiated nature of loans, timeliness of repayment, etc. They ensure the harmonious functioning of the mortgage mechanism and represent the rules of conduct of all market participants in their activities. Demand, supply, market prices and competition are key factors that determine the situation on the mortgage market in Ukraine and the world. In developed countries, demand in the housing market is balanced by large volumes of construction, and although the costs of developers are increasing, prices are almost unchanged due to fierce competition. The volume of lending to households in Ukraine according to the target direction for the period of 2018-2022 shows an upward trend. The total volume of loans granted to households increased from UAH 201,102 million. in 2018 to UAH 221,105 million. in 2022, which is 10% growth. Consumer loans occupy the largest share in the total volume of lending to households. In 2018, their share was 75.4%, in 2022 – 85.3%. In 2022, the volume of consumer loans decreased by 13% compared to the previous year. The volume of loans for the purchase, construction and reconstruction of real estate in 2018-2022 shows an unstable trend. In 2020, the volume of such loans decreased compared to the previous year, in 2021 – increased by 25.5%, and in 2022 – decreased by 11.9%. The volume of other loans in 2018-2022 shows an upward trend. In 2022, the volume of such loans increased by 121.4% compared to 2018. Mortgage loans make up a small share of the total volume of loans. In 2022, the share of mortgage loans in the total amount of loans was 10.6%.

Therefore, in the structure of crediting, there is a tendency to increase the volume of consumer lending and decrease the volume of mortgage lending. This is due to the fact that during the martial law, banks began to provide less credit to the population due to the high probability

of default. Mortgage lending mechanisms implemented by banking institutions are currently represented by lending programs for citizens who invest funds in real estate on the terms of equity participation or purchase ready-made housing on the primary or secondary markets.

The state program "eOsel" at the rate of 3% per annum can be used by military personnel under contract – defenders of Ukraine, security forces and their family members, medical workers, pedagogical workers, scientific and scientific-pedagogical workers. War veterans, participants in hostilities, IDPs and citizens who do not have their own housing larger than the standard area can get a loan for the purchase of housing at the rate of 7% per annum. According to the results of the study, it can be stated that many factors, including the unstable economic situation in the country, the low standard of living of the population in most of Ukraine, the process of immigration for the purpose of earning, the high cost of housing and the increase in demands on banks do not contribute to the popularization of mortgage loans in Ukraine among the population. A prerequisite for the further development of mortgages as a form of attracting financial resources is the activation of mortgage lending, which will solve many of the country's socio-economic problems. First, ensuring the prospective development of housing construction. Secondly, solving the problems of lending to agro-industrial complex enterprises. Thirdly, promoting the general economic reform of the country.

Keywords: mortgage; credit; mortgage bank lending; risk; mortgage market; banking sector.
