

УДК 336.77

JEL Classification: G21

DOI: <https://doi.org/10.20535/2307-5651.34.2025.341969>

Сотніков О. Ю.

аспірант

ORCID ID: 0009-0008-7547-8232

Державний торговельно-економічний університет

ІПОТЕЧНЕ КРЕДИТУВАННЯ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ ЧЕРЕЗ ПРИЗМУ МІЖНАРОДНОГО ДОСВІДУ

У статті розглядається розвиток ринку іпотечного кредитування житлової нерухомості в Україні з урахуванням міжнародного досвіду та сучасних європейських практик. У процесі дослідження аналізується, як моделі іпотечного кредитування у розвинутих країнах можуть слугувати прикладом для України, допомагаючи визначати оптимальні механізми стабілізації відсоткових ставок, запровадження податкових пільг для молодих сімей, підтримку доступності житла для населення і балансування витрат позичальників та прибутковості фінансових установ. Результати дослідження можуть стати основою для розробки обґрунтованих державних рішень і довгострокових стратегій у сфері іпотечного кредитування, що сприятиме підвищенню фінансової стабільності, прозорості та ефективності ринку житлової нерухомості в Україні та інтеграції його у європейський фінансовий простір.

Ключові слова: банківське кредитування, житлова нерухомість, іпотечні кредити, пільгові іпотеки, досвід країн Євросони, податкові знижки, ESG-ризик, зелені кредити.

Sotnikov Oleksandr

State University of Trade and Economics

VECTORS OF DEVELOPMENT IN THE MORTGAGE LENDING MARKET IN UKRAINE: AN ANALYSIS THROUGH THE LENS OF INTERNATIONAL EXPERIENCE

This article provides a comprehensive examination of the development of the mortgage lending market in Ukraine, paying particular attention to the relevance of international experience as a decisive factor in shaping effective strategies for long-term financial stability and sustainable housing policy. The research highlights the extent to which practices of mortgage lending implemented in developed economies – such as the European Union member states, the United States, and Canada – can serve as illustrative benchmarks for Ukraine. These international practices include the design of state-supported mortgage programs, the introduction of tax incentives for young families, the creation of transparent legal frameworks, and the establishment of risk-sharing mechanisms between governments and private banks. The comparative analysis demonstrates that the adaptation of such elements to Ukrainian realities could significantly contribute to enhancing access to affordable housing, stabilizing interest rates, and protecting borrowers against market volatility. Furthermore, the study underlines that the mortgage market in Ukraine is still in a transitional stage, facing structural challenges associated with post-war recovery, limited purchasing power of households, and high dependence on state support programs. By examining global experience, the article stresses the importance of moving from temporary subsidized initiatives toward long-term market-oriented solutions. These solutions include the gradual development of competitive private mortgage products, the reduction of regulatory barriers for commercial lenders, and the creation of financial instruments that attract institutional investors to the housing sector. The results of the research provide a basis for elaborating more substantiated governmental decisions and long-term strategic approaches. Such approaches should aim not only at increasing the resilience and transparency of the mortgage lending system, but also at ensuring social inclusiveness, financial accessibility, and compliance with European integration requirements. The conclusions argue that Ukraine's housing finance system can evolve into a stable and efficient component of the national economy if state authorities and financial institutions jointly pursue policies that balance the interests of borrowers, banks, and society as a whole. Ultimately, the article demonstrates that reliance on international best practices is not a matter of simple imitation but a necessary pathway for building a mortgage market that is capable of supporting reconstruction, promoting sustainable growth, and facilitating Ukraine's integration into the wider European financial and economic space.

Keywords: banking lending, residential real estate, mortgage loans, subsidized mortgages, Eurozone experience, tax deductions, ESG risks, green loans.

Постановка проблеми. Сучасний ринок іпотечного кредитування житлової нерухомості в Україні перебуває у складному стані й потребує системного аналізу для визначення пріоритетів розвитку. Після початку повномасштабного вторгнення РФ економічна нестабільність, високий рівень інфляції та обмежений доступ населення до фінансових ресурсів значно ускладнили ситуацію на ринку. Іпотечне кредитування, яке є одним із ключових механізмів розширення доступу громадян до житла, сьогодні

не стримується низкою факторів. По-перше, нестабільна макроекономічна ситуація та високий рівень ризику змушують банківські установи обережно підходити до надання довгострокових кредитів. По-друге, недостатня платоспроможність населення, висока вартість житлової нерухомості та нестача ефективних механізмів державного стимулювання обмежують попит на іпотечні продукти. По-третє, законодавче середовище в сфері іпотеки залишається фрагментарним, не створює

ючи прозорих і стабільних умов для розвитку цієї сфери. Це ускладняється наслідками війни для ринку праці та доходів населення, а також руйнацією житлового фонду, що підвищує потребу у новому будівництві й одночасно обмежує платоспроможність потенційних позичальників. У комплексі ці чинники знижують привабливість іпотечного кредитування для банків та доступність для населення, стримують розвиток житлового будівництва та сповільнюють відновлення економіки. Отже, у контексті євроінтеграційного курсу України важливо розробити комплексну політику стимулювання іпотечного кредитування, яка враховуватиме як міжнародний досвід, так і специфіку вітчизняного ринку, забезпечуючи при цьому баланс інтересів банківських установ, позичальників та держави.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. На думку Юрків Н., Дубровіна О. та Давиденка С., державна підтримка іпотечного кредитування в Україні має здійснюватися через системний підхід, що включає не лише зниження ставок, а й модернізацію нормативно-правової бази, як-от гармонізацію законодавства й підвищення прозорості участі в програмах, включно з внесенням інноваційних забудовників у механізми стимулювання житлового будівництва [1]. Проте автори підкреслюють, що існують значні проблеми ефективної реалізації: нестабільне фінансування, обмежена цільова аудиторія та відсутність чіткої координації між учасниками програм

Кушнір С. і Кікош В., аналізуючи стан українського іпотечного ринку, виявили низку стримуючих факторів: недостатній рівень доходів населення, зона валютних і процентних ризиків, невисока питома вага іпотечного портфеля комерційних банків, а також обмежена участь держави лише через поодинокі програми. Вони підкреслюють потребу чіткої державної стратегії: підтримку доступності кредитів, активне залучення бюджетного фінансування та розвиток гарантійних механізмів для розширення охоплення населення [2].

Варцаба В.І. та Заславська О.І. аналізуючи тенденції ринку у воєнний період, звертають увагу на значне збільшення частки проблемних кредитів та формованих резервів у 2022 році. Вони вважають, що для забезпечення сталості фінансової системи та відновлення іпотечного сектору потрібна не тільки державна програма підтримки («Оселя», «Доступна іпотека»), а й заходи з ризик-менеджменту, рефінансування проблемних позик і державна гарантія їх повернення для захисту кредиторів і позичальників [3].

Формулювання цілей статті. Метою цієї статті є комплексний аналіз сучасного стану ринку іпотечного кредитування житлової нерухомості в Україні та розробка науково обґрунтованих рекомендацій для його подальшого розвитку, що спираються на міжнародний досвід розвинених країн Європи.

У межах досягнення зазначеної мети передбачається розв'язати низку завдань:

- визначити ключові чинники, що впливають на розвиток ринку житлової іпотеки в Україні в умовах економічної нестабільності;

- здійснити порівняльний аналіз міжнародного досвіду стимулювання іпотечного кредитування, зокрема розглянути механізми податкової підтримки, гарантування ризиків та розвиток «зеленого» житлового кредитування;

- розробити методологію обґрунтованого відбору країн для порівняння, яка враховує схожість макроекономічного середовища, рівня доходів населення, ступеня розвитку іпотечного ринку та інституційного середовища, а також дозволяє коректно адаптувати їхній досвід до українських реалій;

- обґрунтувати напрями імплементації найкращих європейських практик у вітчизняний ринок житлового кредитування;

- розробити рекомендації для державної політики у сфері іпотечного кредитування, яка забезпечить підвищення доступності житла для населення та сталий розвиток ринку житлової нерухомості.

Реалізація окреслених цілей сприятиме формуванню комплексного підходу до розвитку іпотечного кредитування в Україні, підвищенню конкурентоспроможності національного ринку житла та його поступовій інтеграції у європейський фінансовий простір.

Виклад основного матеріалу. Розвиток іпотечного ринку є важливим завданням для будь-якої держави та економіки, адже даний вид фінансової діяльності має значний вплив на успішність економіки та благополуччя суспільства, що вимірюється у багатьох площинах. Іпотечний ринок забезпечує необхідне фінансування для будівництва нових житлових об'єктів, що сприяє розвитку житлової інфраструктури. Він створює робочі місця в житловому будівництві та супутніх секторах, що сприяє зменшенню безробіття. Завдяки іпотекам суттєво розширюється коло осіб (зокрема серед молодих сімей), що можуть придбати власне житло. Іпотечний ринок сприяє розвитку банківської та фінансової системи, в свою чергу збільшуючи вигоду фінансових установ завдяки низько-ризиковим кредитам. До того ж, кредитування нерухомості підвищує її оборотність, відповідно збільшуючи ліквідність та прискорюючи розвиток ринку будівництва й нерухомості, з однієї сторони, і збільшує доходну частину бюджету держави через податки, з іншої. Розвинений іпотечний ринок може привертати іноземні інвестиції в нерухомість та інфраструктуру. Іпотечні кредити надають громадянам можливість придбати житло, яке в іншому випадку може бути недосяжним через високу вартість. Це стимулює будівництво, розвиток будівельної галузі, формування нових робочих місць; сприяє покращенню життєвих умов громадян, зменшенню соціальної напруженості та довгостроковому економічному зростанню.

У контексті європейської інтеграції України, розвиток іпотечного ринку стає ще більш важливим.

Аналізуючи підходи вітчизняних науковців до вивчення досвіду іноземних країн щодо кредитування нерухомості, можна відзначити, що більшість дослідників звертають увагу на досвід розвинених країн. Вони вважають їх прикладами, які слід брати за основу при розробці вітчизняних стратегій у цій сфері.

На нашу думку, з точки зору запозичення передового зарубіжного досвіду, Україні більш корисно досліджувати досвід країн, що розвиваються з вищим рівнем інфляції та менш розвиненим інституційним забезпеченням у галузі кредитування нерухомості в порівнянні з розвиненими країнами

Дослідження досвіду країн що розвиваються може бути цінним у розумінні та уникненні можливих помилок або труднощів, які можуть виникнути через

інфляційний тиск та менш розвинену законодавчу базу. Такі країни у минулому стикались зі схожими викликами, на які наражається нині Україна, та шукали більш адаптивні та дієві рішення. До того ж, ця проблема постає більш актуальною в умовах повоєнної відбудови.

З огляду зазначеного вважаємо за доречне порівняти Україну з країнами Єврозони, які за рівнем розвитку а певною мірою схожі з нею (перерахувати їх). Для порівняння України з європейськими країнами було обрано декілька показників: відношення наданих іпотечних кредитів до номінального ВВП, індекс споживчих цін, а також відсоток людей, що живуть у власному житлі (в порівнянні з орендарями).

Першим показником, за яким здійснено порівняння країн є співвідношення наданих іпотечних кредитів до номінального ВВП (рис. 1). Адже саме ВВП є ваговим індикатором розвитку країн та їх економік. Такий підхід дозволило виявити тенденції та ефективні практики державної підтримки в країнах зі схожими економічними умовами.

Дані рис. 1 свідчать, що за рівнем співвідношення наданих іпотечних кредитів до ВВП Україна займає найнижче місце серед аналізованих країн з показником менше ніж 1%. В той же час, найближчими країнами за цим показником є Болгарія, Румунія, Латвія, Словенія, Хорватія та Греція.

Наступним показником для порівняння країн є Індекс Споживчих Цін (ІСЦ), врахування якого є доцільним як на рівні банків, що надають кредити, так і держав, які підтримують кредитування нерухомості. ІСЦ відображає зміни вартості споживчих товарів та послуг і слугує ключовим показником для визначення реальної вартості кредитів та іпотечних платежів.

На рівні банків, розуміння ІСЦ є важливим для належного оцінювання кредитоспроможності позичальників. Врахування інфляційних тенденцій дозволяє

банкам встановлювати адекватні процентні ставки та визначати ризик кредитування. Крім того, врахування ІСЦ допомагає банкам уникнути збитків, пов'язаних з втратою купівельної спроможності позичальників внаслідок зростання цін на товари та послуги.

Для держав, що підтримують кредитування нерухомості, врахування ІСЦ має стратегічне значення. Забезпечення стабільного та доступного житла для населення є пріоритетною метою багатьох країн. Використання індексу споживчих цін дозволяє державам контролювати і регулювати ставки за іпотечними кредитами та підтримувати доступні умови їх надання. Крім того, прийняття до уваги ІСЦ у державних програмах допомагає забезпечити сталість кредитних угод та уникнути негативного впливу інфляції на кредиторів та позичальників. Порівняння країн Європи за ІСЦ представлено на рис. 2.

В умовах нинішньої економічної ситуації в Україні, індекс споживчих цін знаходиться на значно вищому рівні порівняно з більшістю європейських країн. Найближчими за показником ІСЦ є Польща та Естонія і дослідження їх досвіду є доречним.

Останнім показником, за яким здійснюється порівняння країн є Owner Occupation Rate, або відсоток громадян країни, що проживає у власному житлі (рис.3). Він відображає критичність нехватки житла, а також свідчить про масовість і необхідність державних програм фінансової підтримки придбання об'єктів нерухомості.

Дані рис.3 свідчать, що в Україні проживає у власному житлі 80% населення. Найменший цей показник у розвинених країнах з високим ВВП, що пояснюється великою кількістю робочих місць, а також міграцією, як зовнішньою так і внутрішньою в межах економічних та промислових центрів. Найближчими до України країнами за цим показником є Болгарія, Латвія, Естонія та Португалія.

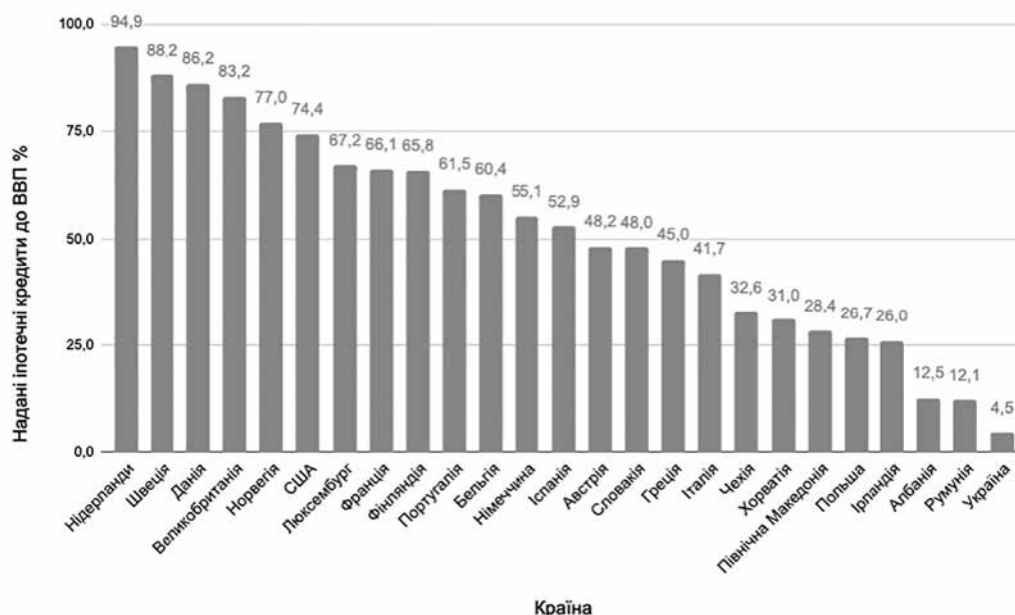


Рис. 1. Відношення наданих іпотечних кредитів до ВВП країн Європи. 2021

Джерело: складено автором на основі [4; 8]

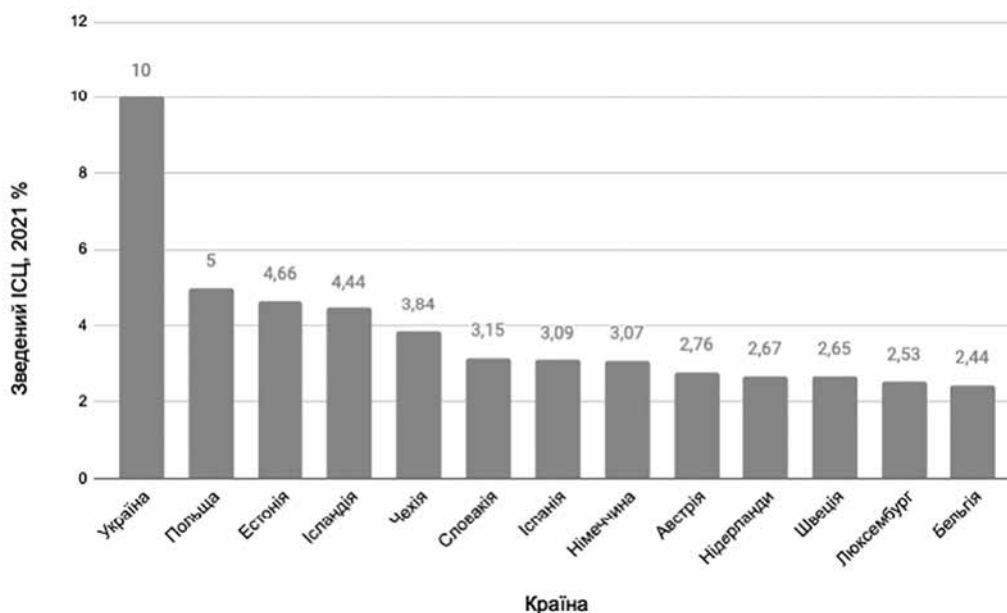


Рис. 2. Зведений Індекс Споживчих Цін країн Європи за 2021 рік

Джерело: складено автором на основі [5; 6]

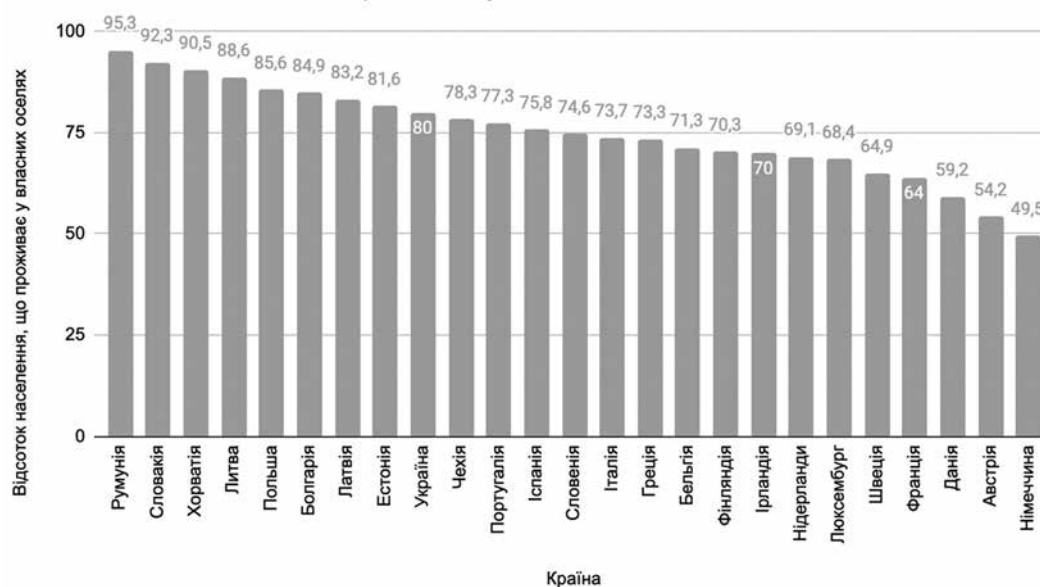


Рис. 3. Відсоток людей, що проживають у власному житлі по країнам Європи станом на 31.12.2021

Джерело: складено автором на основі [5; 6]

Протягом радянського періоду історії, система житлового будівництва в Україні та інших країнах Східної Європи була зорієнтована на надання безкоштовного житла громадянам. Держава приділяла велику увагу житловому будівництву, спрямовуючи значні ресурси на забезпечення громадян житлом. Ця політика призвела до того, що значна частина населення мала можливість отримати безоплатне або суттєво дешеве житло від держави.

Внаслідок цього підходу, великий відсоток громадян Східної Європи має власні житлові приміщення, які були надані у свій час їм державою або організаціями. Проте після розпаду Радянського Союзу та переходу до ринкової економіки, житловий сектор зазнав

суттєвих змін. Зростання цін на будівельні матеріали, зміни в правовому середовищі та підходах до житлового будівництва призвели до поступового зменшення ролі держави у наданні безкоштовного житла. Це також вплинуло на розподіл власності та створило обстановку, за якої власники житла мали більше можливостей впливати на свої житлові умови.

Отже, підсумовуючи результати діагностики досвіду з кредитування житлової та комерційної нерухомості, найближчими за вище аналізованими показниками країнами є Чехія, Португалія та Естонія. В той же час, на нашу думку, варто додати до аналізу досвід Польщі, оскільки ця країна має спільний кордон з Україною та найбільший рівень іміграції громадян з України.

В Чехії фінансування житла головним чином здійснюється через банки. Іпотечний ринок майже на 100% представлений банками, не маючи спеціалізованих фондів чи іпотечних організацій. Є 3 великих роздрібних банків, на які приходить близько 75% невиконаних іпотечних кредитів в Чехії. Найпоширенішим іпотечним кредитом у 2021 році був кредит на покупку будинку/квартири, забезпечений нерухомістю з фіксацією процентної ставки в часовому горизонті від 7 до 10 років і строком позички 25–30 років.

Протягом останніх років за умов низьких процентних ставок та з урахуванням позитивного макроекономічного розвитку Чехії підтримка кредитування нерухомості з боку держави була мінімальною. Першим заходом з боку держави були податкові знижки. Сума сплачених відсотків за іпотечним кредитом на придбання житла, може бути знята з податкової бази доходів фізичних осіб, до максимальної суми 300 000 чеських крон на рік. Другим напрямком державного субсидування є підтримка створення соціального житла для малозабезпечених осіб через їхній вік або стан здоров'я [8].

Окрім звичайних умов кредитування чеські кредитори надають своїм клієнтам також додаткові послуги. Наприклад, банк “Československá obchodní banka” (CSOB) пропонує в рамках іпотечного контракту, в разі придбання будинку енергоефективності класу А чи Б 30%, знижку на страхування будинку. Страхування здійснюється компанією-партнером “CSOB Pojišťovna a.s.” [9].

У Португалії іпотека пов'язана з Euribor (Euro Interbank Offered Rate) і може бути як за фіксованою так і за змінною ставками. Португальські банки зазвичай надають кредити на суму до 70% вартості нерухомості з максимальним строком до 30 років для заявників до 75 років. Мінімальні ставки за іпотечними кредитами складають змінні 4%, фіксовані – 4.75%. У деяких випадках можливо отримати фінансування до 80% від вартості житла. Банки враховують два основних критерії під час аналізу іпотечного запиту для затвердження кредиту – фінансову стійкість позичальника та оцінку об'єкту нерухомості. Діагностика фінансової стійкості передбачає проведення аналізу поточного доходу, кредитної історії та поточної заборгованості позичальника. Для оцінки нерухомості банки замовляють незалежним інженерам оцінку вартості об'єкта нерухомості. Станом на 2021 р. Банки Португалії надають позички на 60–80% від оціночної вартості житла [10].

Починаючи з вересня 2012 року, відсутні іпотечні кредити за субсидійною системою, що підтримуються державою. В даний час існують спеціальні умови для осіб з інвалідністю та сімейних господарств, які перебувають у дуже складному економічному стані, проте масовий характер державної підтримки відсутній, що пояснюється відносною макроекономічною стабільністю та відновленням економіки після пандемії COVID-19 [11].

У Естонії жодних обмежень з приводу видів фінансових установ, які можуть надавати іпотечні кредити немає. Ринок житлових кредитів в Естонії традиційно представлений невеликою кількістю компаній. Іпотечний ринок головним чином складається з комерційних банків. Чотири банки, які видали найбільше житлових кредитів у 2021 році, були Swedbank, SEB Pank, LHV Pank та Coop Pank. Частки ринку Swedbank, SEB Pank та LHV становлять відповідно 45%, 29% і 9%.

Swedbank та SEB Pank залишаються лідерами на ринку житлових кредитів. Комерційні банки утримують більшість невиконаних іпотечних кредитів.

Що стосується державної підтримки кредитування нерухомості, то у 2001 році створений Міністерством економіки та комунікацій фонд “KredEx”. “KredEx”, пропонує громадянам державні кредитні гарантії для придбання та ремонту житла, а також підвищення його енергоефективності. Крім того, частину платежів за кредит можна врахувати при сплаті податків на дохід. Це означає, що особа має право зменшити розмір податку на дохід за суму нарахованих процентних платежів за кредит, взятий на придбання будинку або квартири лише для особистого користування. Це може охоплювати не лише покупку готового житла, але і будівництво, розширення, реконструкцію, модифікацію комунікаційних систем будівельних робіт, зміну планування простору в будівництві, а також виконання будівельних та монтажних робіт.

Для сприяння цьому процесу, існує можливість для позичальників подавати інформацію про сплачені проценти за житловий кредит в інтернет-банкінгу до податкової та митної служб.

Якщо позичальник не використовує житло для особистого проживання, наприклад, здає його в оренду або використовує у процесі ведення власного бізнесу, він повинен вилучити дані про проценти за кредитом з електронної податкової декларації або внести відповідну корекцію в паперову податкову декларацію до її заповнення [12].

У Польщі надавачами позик на купівлю нерухомості виступають банки та кредитні спілки. Менше 1% нових позичок надається кредитними спілками, понад 99% – банками. Державна підтримка кредитування нерухомості в Польщі відсутня внаслідок високого рівня розвиненості країни та добробуту населення. Крім того, польський банківський сектор є добре розвиненим та забезпечує широкий спектр фінансових послуг, включаючи іпотечні кредити. Враховуючи ці фактори, державна підтримка кредитування нерухомості не є пріоритетом для польської влади, оскільки населення має доступ до досить доступних та зручних іпотечних кредитів через приватний банківський сектор [8].

Отже, незважаючи на наявність різних типів організацій на ринку кредитування нерухомості в аналізованих країнах, банки є основними постачальниками іпотечних кредитів та надають найбільший обсяг фінансових ресурсів для фінансування житлових потреб населення, що обумовлено кількома причинами. Банки мають більший досвід інвестування в нерухомість та оцінки ризиків, а також мають доступ до широкої бази джерел фінансування, таких як депозити клієнтів, міжбанківські позики та інші фінансові інструменти.

Узагальнені та систематизовані відмінності досвіду досліджуваних країн та перешкоди, що можуть виникнути в Україні на шляху їх провадження наведені в табл. 1.

Першою ознакою досліджуваних країн є фіксована ставка за іпотечними кредитами на довгостроковий період. Для України це є викликом, адже протягом останніх десяти років спостерігалася двічі різка зміна як споживчих цін так і вартості національної валюти (викликану проведенням АТО в 2014 році та повномасштабним вторгненням РФ в 2022 році). Це призвело до того, що фіксована ставка на іпотеку є мало привабливою для банків, оскільки вони не можуть адаптувати

Таблиця 1

Особливості та відмінності іпотечного кредитування по досліджуваним країнам

Країна	Особливість	Труднощі для втілення в Україні
Чехія Португалія	фіксована відсоткова ставка до 10 років	– нестабільність національної валюти в довгостроковій перспективі; – нестабільність рівня інфляції.
Чехія Естонія	податкова знижка на суму сплачених відсотків за іпотекою для молодих сімей	– недосконала законодавча база в податковій сфері;
Польща Португалія	відсутність державного субсидування ринку іпотечного кредитування	– значна кількість соціально вразливого прошарку населення;
Чехія	знижка на страхування енергоефективних будівель	– неоднозначність тлумачення поняття енергоефективної (зеленої) нерухомості; – відсутність критеріїв енергоефективності на законодавчому рівні; – недостатня статистична база за наданими кредитами

Джерело: складено автором на основі опрацьованих джерел

свої процентні ставки до змін в ринкових умовах і зрештою втрачають прибуток. В той же час нестабільність політичної ситуації викликає суттєві зміни на ринку праці, внаслідок чого велика кількість позичальників потенційно втрачає основне джерело доходу, а отже і можливість вчасно погашати заборгованість.

Наступною особливістю досліджуваних країн є державна підтримка іпотек, а саме податкова знижка на суму сплачених відсотків за іпотекою для молодих сімей. Дана підтримка може, на нашу думку, бути актуальною в Україні (в тому числі для ВПО та ветеранів війни). Натомість для її впровадження необхідно внести зміни в Податковий кодекс. Найголовнішою перешкодою в даний момент є значний дефіцит державного бюджету і, як наслідок, неприпустимість зменшення його доходної частини.

Напротивагу попередній особливості, в Польщі та Португалії відсутня державна підтримка іпотечного кредитування в будь-яких проявах. Проте дані країни є економічно більш розвиненими за Україну (як за ВВП на душу населення так і за середнім доходом населення), тому мають меншу кількість економічно вразливих груп населення.

Останньою особливістю як досліджуваних країн так і Єврозони в цілому є стрімкий розвиток кредитування «зелених іпотек» та підтримка енергоефективної нерухомості. Ця форма позики призначена для приватних домогосподарств та корпоративних підприємств з найменшими негативними впливами їх на навколишнє середовище. Банки, що надають зелені позики, допомагають приватним і корпоративним клієнтам з вищим рівнем екологічної свідомості фінансувати та реалізувати свої проекти.

Ініціатива зеленого кредитування почалася в 2005 році, коли декілька великих американських банків, таких як Wells Fargo та Bank of America, виділили ресурси на підтримку сталого бізнесу [13].

Зелені позики можуть бути виражені у формі позик для покращення енергоефективності приватних будинків; банківські позики підтримують приватних клієнтів у інвестуванні в енергоефективні проекти, такі як заміна дверей і вікон, реконструкція фасаду, закупівля опалювального обладнання або теплоізоляційних матеріалів, фотовольтаїчних панелей, теплових насосів, енергозберігаючого освітлення та інших проектів, які призводять до підвищення ефективності та заощадження [14].

Сприяння переходу до зеленої іпотеки має вирішальне значення для реалізації кліматично нейтральної економіки. Іпотечна галузь є важливим гравцем

у боротьбі зі зміною клімату через фінансування програм ремонту будинків, необхідних для покращення енергетичної ефективності будівельного фонду ЄС. З моменту свого заснування в 2015 році Ініціатива енергоефективної іпотеки (ЕЕМІ), що фінансується ЄС «Горизонт 2020», стала каталізатором розвитку нової, інтегрованої екосистеми енергоефективної іпотеки з багатьма зацікавленими сторонами.

Таким чином, в рамках європейської інтеграції, ключовими напрямками в розвитку іпотечного кредитування в Україні мають бути популяризація іпотек для населення з урахуванням ризиків та прибутків для фінансових установ, розвиток державних програм підтримки кредитування нерухомості для соціально вразливих груп населення (з урахуванням бюджетної та податкової політики та потреб держави), а також розвиток зеленого кредитування та підтримки енергоефективної нерухомості в рамках стандартів Європейського Союзу.

Висновки. Розвиток ринку іпотечного кредитування є важливим завданням для будь-якої держави та економіки, адже він є запорукою зростання економіки, створення нових робочих місць та підвищення рівня життя населення. Особливо це важливо для України, яка має намір членом Європейського Союзу. У процесі дослідження було обрано, перш за все, країни що розвиваються з суміжними економічними показниками та рівнем життя населення.

Основними векторами розвитку ринку іпотечного кредитування мають бути стабільність відсоткових ставок за іпотечними кредитами, врахування податкових витрат населення та пошук оптимальних шляхів балансування між витратами позичальників, прибутком фінансових установ та рівнем доходної і видаткової бази державного бюджету. Так, держава може надавати податкові пільги на суму сплачених відсотків за іпотекою на підтримку молодих сімей. Регулятор має забезпечувати макроекономічну стабільність та підтримку рівня інфляції на достатньому рівні для прорахунку банками ризиків у довгостроковому періоді, що ускладнюється черед дію військового стану в Україні.

Вкрай важливим в рамках євроінтеграції, з однієї сторони, та тренду на зелену енергетику в країні, з іншої є перехід до сталої економіки з врахуванням ESG ризиків. З боку держави необхідно розробити чітку класифікацію «зеленої нерухомості» та енергоефективних будівель. Адже банки у процесі кредитування подібних об'єктів стикаються з неоднозначністю тлумачень та відсутністю чітко окреслених критеріїв.

Література:

1. Юрків Н., Дубровін О., Давиденко С. Державна підтримка іпотечного кредитування як умова забезпечення стійкого розвитку національної економіки. *Економіка і регіон*, 2021, № 1(80), С. 92–99. DOI: [https://doi.org/10.26906/EiR.2021.1\(80\).2243](https://doi.org/10.26906/EiR.2021.1(80).2243)
2. Кушнір С. О., Кікош В. В. Аналіз іпотечного кредитування в Україні. *Економіка та суспільство*, 2021, № 24, С. 45–60. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2021-24-2>
3. Варцаба В. І., Заславська О. І. Тенденції розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні в умовах війни. *Міжнародний науковий журнал «Інтернаука». Серія: Економічні науки*, 2023, № 1(69), С. 123–131.
4. Statistic Times. Список європейських країн за ВВП. 2023. URL: <https://statisticstimes.com/economy/european-countries-by-gdp.php>
5. Harmonised inflation 2021 by countries/regions. 2021. URL: <https://www.inflation.eu/en/inflation-rates/hicp-inflation-2021.aspx>
6. Фонд державного майна України. Зведена таблиця індексів споживчих цін. 2023. URL: <https://www.spfu.gov.ua/ua/regions/zaporizhia/spf-rent-Indeks-inflyacii.html>
7. Комнатний С. Ринок оренди житла: «підводні камені» та перспективи. *Юридична газета*, 2019. URL: <https://yur-gazeta.com/publications/practice/neruhomist-ta-budivnictvo/rinok-orendi-zhitla-pidvodni-kameni-ta-perspektivi.html>
8. European Mortgage Federation. *Hypostat 2022*. 2022. URL: <https://hypo.org/app/uploads/sites/3/2022/11/HYPOSTAT-2022-FOR-DISTRIBUTION.pdf>
9. CSOB. Mortgage loan. 2023. URL: <https://www.csob.cz/web/csob/people/living/mortgage>
10. My Guide Algarve. Mortgages in Portugal: Guide. 2022. URL: <https://www.myguidealgarve.com/travel-articles/mortgages-portugal-guide>
11. Law of Portugal No. 58/2012 of November 9 – Special scheme for the protection of mortgage borrowers in difficult economic circumstances. 2012. URL: https://cms.law/en/media/local/cms-rpa/files/publications/newsletters/meetthelaw27112012_por?v=2
12. KredEx. Housing Development Fund of Estonia. 2023. URL: <https://kredex.ee/en/who-we-are/sa-kredex>
13. Gilchrist D., Yu Z., Zhong R. The boundaries of green finance: a literature review in the context of green bonds and green loans. *Sustainability*, 2021, Vol. 13, № 478. DOI: <https://doi.org/10.3390/su13020478>
14. European Bank for Reconstruction and Development. Green Economy Financing. 2023. URL: <https://ebrdgeff.com/>

References:

1. Yurkiv N., Dubrovin O. & Davidenko S. (2021). Derzhavna pidtrymka ipotechnogo kredytuvannia yak umova zabezpechennia stiikoho rozvytku natsionalnoi ekonomiky [State support for mortgage lending as a condition for the sustainable development of the national economy]. *Ekonomika i rehion – Economics and Region*, no. 1(80), pp. 92–99. DOI: [https://doi.org/10.26906/EiR.2021.1\(80\).2243](https://doi.org/10.26906/EiR.2021.1(80).2243)
2. Kushnir S. O. & Kikosh V. V. (2021). Analiz ipotechnoho kredytuvannia v Ukraini [Analysis of mortgage lending in Ukraine]. *Ekonomika ta suspilstvo – Economy and Society*, no. 24, pp. 45–60. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2021-24-2>
3. Vartsaba V. I. & Zaslavska O. I. (2023). Tendentsii rozvytku rynku ipotechnoho kredytuvannia v Ukraini v umovakh viiny [Trends in the development of the mortgage lending market in Ukraine under war conditions]. *Internauka. Series: Economic Sciences*, no. 1(69), pp. 123–131.
4. Statistic Times. (2023). List of European countries by GDP. Available at: <https://statisticstimes.com/economy/european-countries-by-gdp.php>
5. Inflation.eu. (2021). Harmonised inflation 2021 by country/region. Available at: <https://www.inflation.eu/en/inflation-rates/hicp-inflation-2021.aspx>
6. State Property Fund of Ukraine. (2023). Zvedena tablytsia indeksiv spozhyvchykh tsin [Consolidated table of consumer price indices]. Available at: <https://www.spfu.gov.ua/ua/regions/zaporizhia/spf-rent-Indeks-inflyacii.html>
7. Komnatnyi S. (2019). Rynok orendy zhytla: “pidvodni kameni” ta perspektyvy [Rental housing market: “underwater stones” and prospects]. *Iurydychna hazeta – Legal Newspaper*. Available at: <https://yur-gazeta.com/publications/practice/neruhomist-ta-budivnictvo/rinok-orendi-zhitla-pidvodni-kameni-ta-perspektivi.html>
8. European Mortgage Federation. (2022). *Hypostat 2022*. Available at: <https://hypo.org/app/uploads/sites/3/2022/11/HYPOSTAT-2022-FOR-DISTRIBUTION.pdf>
9. CSOB. (2023). Mortgage loan. Available at: <https://www.csob.cz/web/csob/people/living/mortgage>
10. My Guide Algarve. (2022). Guide: Mortgages in Portugal. Available at: <https://www.myguidealgarve.com/travel-articles/mortgages-portugal-guide>
11. Law of Portugal. (2012). Law no. 58/2012 of November 9 – Special scheme for the protection of mortgage borrowers in difficult economic circumstances. Available at: https://cms.law/en/media/local/cms-rpa/files/publications/newsletters/meetthelaw27112012_por?v=2
12. KredEx Estonia. (2023). Housing development fund of Estonia. Available at: <https://kredex.ee/en/who-we-are/sa-kredex>
13. Gilchrist D., Yu J. & Zhong R. (2021). The limits of green finance: A survey of literature in the context of green bonds and green loans. *Sustainability*, no. 13(478). DOI: <https://doi.org/10.3390/su13020478>
14. European Bank for Reconstruction and Development. (2023). Green Economy Financing Facility. Available at: <https://ebrdgeff.com/>

Стаття надійшла: 23.08.2025

Стаття прийнята: 16.09.2025

Стаття опублікована: 09.10.2025