

В. М. Харабара,
к. е. н., доцент, доцент кафедри фінансів і кредиту,
Чернівецький національний університет імені Юрія Федьковича
ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-8555-6440>

DOI: 10.32702/2306-6814.2025.21.144

РИНОК ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ

V. Kharabara,
PhD in Economics, Associate Professor,
Associate Professor of the Department of Finance and Credit, Yuriy Fedkovych Chernivtsi National University

THE MORTGAGE LENDING DURING THE TIME OF MARTIAL LAW

У науковій статті здійснено ґрунтовний аналіз сучасного стану ринку іпотечного кредитування в Україні в умовах воєнного стану, що значною мірою трансформував фінансову систему країни та вплинув на основні механізми функціонування кредитно-банківської сфери. Особливу увагу приділено оцінці динаміки розвитку іпотечного сегмента у період 2022–2024 років, з урахуванням як кількісних, так і якісних змін у структурі кредитного портфеля фінансових установ. У процесі дослідження визначено ключові тенденції функціонування іпотечного кредитування, зокрема зростання питомої ваги кредитів, наданих домогосподарствам, з одночасним зниженням активності в корпоративному сегменті. Проведено аналіз трансформації строкової структури іпотечного портфеля, що виявив тенденцію до зменшення частки довгострокових кредитів і збільшення обсягів середньострокового фінансування, що зумовлено високим рівнем невизначеності та обмеженням банків щодо управління ризиками в умовах війни. Окрему увагу присвячено дослідженню особливостей іпотечної активності на первинному та вторинному ринках нерухомості. Виявлено скорочення обсягів укладених іпотечних договорів на первинному ринку житла, що обумовлено зниженням інвестиційної привабливості будівельної галузі, уповільненням темпів нового житлового будівництва, а також посиленням ризиків для забудовників. Натомість вторинний ринок продемонстрував більшу стабільність, що зумовлено високим рівнем довіри населення до вже збудованої нерухомості та відносно нижчим рівнем операційних ризиків для кредиторів. У роботі узагальнено комплексні підходи до оцінки стану іпотечного ринку в кризових умовах, визначено його адаптивні механізми та окреслено напрями подальшого розвитку з урахуванням сучасних соціально-економічних викликів. Отримані результати можуть бути використані для формування ефективної політики державного регулювання у сфері іпотечного кредитування та підтримки житлового сектору в умовах відновлення економіки.

This scientific article provides a thorough analysis of the current state of the mortgage lending market in Ukraine under martial law, which has significantly transformed the country's financial system and affected the basic mechanisms of the credit and banking sector. Particular attention is paid to assessing the dynamics of the mortgage segment's development in the period 2022–2024, taking into account both quantitative and qualitative changes in the structure of financial institutions' loan portfolios. The study identified key trends in the functioning of mortgage lending, in particular, an increase in the share of loans granted to households, with a simultaneous decline in activity in the corporate segment. An analysis of the transformation of the term structure of the mortgage portfolio

was conducted, which revealed a tendency towards a decrease in the share of long-term loans and an increase in the volume of medium-term financing, due to the high level of uncertainty and restrictions on banks in terms of risk management in the context of the war. Particular attention is paid to the study of the peculiarities of mortgage activity in the primary and secondary real estate markets. There has been a decline in the number of mortgage agreements concluded in the primary housing market, which is due to the decrease in the investment attractiveness of the construction industry, the slowdown in new housing construction, and increased risks for developers. In contrast, the secondary market has shown greater stability, due to the high level of public confidence in already built real estate and the relatively lower level of operational risks for lenders. The paper summarizes comprehensive approaches to assessing the state of the mortgage market in crisis conditions, identifies its adaptive mechanisms, and outlines directions for further development, taking into account current socio-economic challenges. The results obtained can be used to form effective state regulation policies in the field of mortgage lending and support for the housing sector in the context of economic recovery.

Ключові слова: іпотечне кредитування, ринок нерухомості, іпотечні кредити, первинний ринок нерухомості, домогосподарства, державна програма "єОселя".

Key words: mortgage lending, real estate market, mortgage loans, primary real estate market, households, program "eOselia".

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Іпотечне кредитування відіграє ключову роль у стимулюванні економічного зростання, зокрема через активізацію будівельного комплексу та суміжних секторів економіки. Використання фінансових інструментів такого типу сприяє вирішенню житлових проблем населення, паралельно забезпечуючи розвиток ринку нерухомості та зміцнення банківської системи. Налагоджена система іпотечного кредитування генерує мультиплікативний ефект, який виявляється у зростанні рівня зайнятості, збільшенні податкових надходжень до бюджету та загальному підвищенні економічної активності. У цьому контексті дослідження механізмів функціонування іпотечного ринку набуває особливої важливості для формування ефективної економічної політики держави.

В умовах воєнного стану в Україні система іпотечного кредитування стикається з новими викликами, що зумовлює необхідність пошуку альтернативних підходів до вирішення проблем забезпечення населення житлом. Воєнні дії значно актуалізують завдання відновлення житлової інфраструктури, де іпотечне кредитування може стати ефективним інструментом залучення як внутрішніх, так і зовнішніх інвестицій. Крім того, трансформація фінансового сектору, зумовлена процесами діджиталізації, відкриває додаткові можливості для модернізації іпотечних продуктів і підвищення їх доступності. Усе це зумовлює зростання наукового інтересу до проблематики іпотечного кредитування в нових соціально-економічних умовах.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Проблематика іпотечного кредитування знайшла широке відображення в наукових працях як українських, так і зарубіжних дослідників. Значна увага приділяється аналізу становлення та тенденцій розвитку цього сегмента фінансового ринку. Зокрема, загальні питання функціонування іпотечного кредитування в Україні висвітлено в працях Руди О. Л. [15], Побочої К. П., Моля Я. А. [13], які досліджували еволюцію і сучасний стан іпотечного ринку. В умовах воєнного стану іпотечне кредитування стало предметом окремих досліджень. Аспекти функціонування іпотечного ринку під час війни розглядали Вовчак О. Д. та Андрейків Т. Я. [3], Кльоц І. [6]. Їхні праці зосереджені на особливостях іпотечного кредитування в кризових умовах, необхідності відновлення житлового фонду та залучення інвестицій у житлову сферу.

МЕТА СТАТТІ

Метою статті є дослідження сучасного стану та визначення перспектив подальшого розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні в умовах воєнного стану, з урахуванням чинних викликів та трансформаційних процесів у фінансовому секторі.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ ДОСЛІДЖЕННЯ

Іпотечне кредитування забезпечує вирішення як економічних, так і соціальних проблем держави. Суть іпо-

течного кредитування полягає в тому, що воно є забезпеченим довгостроковим кредитом, який надається фінансовими установами для придбання нерухомості [15, с. 2]. Можна застосовувати і інші підходи до пояснення суті цього терміну.

Функціональний аспект іпотечного кредитування проявляється через реалізацію кількох завдань у фінансовій системі. Передусім воно забезпечує трансформацію довгострокових активів у ліквідні фінансові інструменти, сприяючи розподілу капіталу між секторами економіки. Механізм іпотеки уможливорює залучення значних фінансових ресурсів у сферу будівництва та нерухомості, стимулюючи економічне зростання. Значною мірою цей інструмент дозволяє домогосподарствам реалізувати потребу в житлі без необхідності накопичення повної вартості об'єкта нерухомості [4, с. 340].

Іпотечні продукти становлять важливу складову диверсифікованого портфеля банківських послуг, формуючи значну частину активів із довгостроковим потенціалом генерування стабільного доходу. Значущість іпотечного кредитування обумовлена наявністю матеріального забезпечення у вигляді нерухомого майна, що істотно знижує рівень кредитного ризику порівняно з незабезпеченими видами позик. Для фінансових установ іпотека виступає не лише джерелом прибутку, але й ефективним інструментом залучення клієнтів із високим рівнем платоспроможності, що сприяє формуванню довгострокових партнерських відносин з позичальниками.

Конкурентоспроможність банківської установи на фінансовому ринку значною мірою визначається асортиментом та умовами іпотечних програм, що пропонуються різним категоріям позичальників. Інтеграція іпотечних продуктів із системами дистанційного банківського обслуговування створює додаткові переваги в контексті клієнтоорієнтованості та операційної ефективності. Забезпечувальний характер іпотечних активів дозволяє банкам використовувати їх для рефінансування через випуск іпотечних облігацій, що розширює ресурсну базу та оптимізує управління ліквідністю. Перспективний розвиток портфеля банківських послуг неможливий без модернізації іпотечних продуктів відповідно до змін споживчих уподобань та макроекономічних тенденцій [12, с. 90].

Іпотечне кредитування у роздрібному сегменті характеризується високим ступенем стандартизації фінансових продуктів, що спрямовані на задоволення житлових потреб домогосподарств. Диференціація іпотечних програм здійснюється за цільовим призначенням кредиту, зокрема: придбання житлової нерухомості на первинному або вторинному ринку, реконструкція чи модернізація існуючого житла, а також рефінансування раніше отриманих іпотечних зобов'язань.

На відміну від роздрібного, корпоративний сегмент іпотечного кредитування передбачає індивідуалізований підхід до структурування кредитних угод із урахуванням особливостей бізнес-моделі позичальника, характеристик заставного майна та галузевої специфіки. У межах фінансування об'єктів комерційної нерухомості проводиться детальний аналіз інвестиційної привабливості проєкту, здійснюється прогнозування грошових потоків, очікуваних від експлуатації об'єкта, а також оцінка супутніх ризиків.

Ключовими критеріями при ухваленні рішень щодо надання корпоративних іпотечних кредитів виступають рівень ліквідності предмета застави, фінансова стійкість позичальника та економічна доцільність інвестиційного проєкту. З метою фінансування великомасштабних проєктів у сфері комерційної нерухомості часто застосовується механізм синдикуваного кредитування, що дозволяє ефективно розподілити кредитні ризики між кількома фінансовими установами.

Як у роздрібному, так і в корпоративному сегменті іпотечне кредитування створює підґрунтя для розширення спектра банківських послуг шляхом надання супутніх фінансових інструментів, зокрема розрахунково-касового обслуговування, проведення документарних операцій та впровадження казначейських продуктів.

Доходи банківських установ від іпотечних операцій формуються за рахунок багатокомпонентної структури надходжень, серед яких домінуючу позицію займає процентний дохід [2, с. 186]. Процентний дохід за іпотечним кредитом формується протягом усього строку дії кредитного договору та розраховується на основі номінальної процентної ставки, визначеної умовами договору, з урахуванням графіку погашення основної суми боргу. Варіативність процентних ставок зумовлюється впливом макроекономічних факторів, серед яких ключову роль відіграють облікова ставка центрального банку, інфляційні очікування та загальна кон'юнктура ринку фінансових ресурсів.

У випадку порушення позичальником зобов'язань щодо своєчасного обслуговування кредиту, банк застосовує штрафні санкції та пені, які виконують компенсаційну функцію. Методика нарахування штрафних санкцій передбачає застосування фіксованої суми або процентної ставки до обсягу простроченої заборгованості за кожен день прострочення. Економічна сутність таких надходжень полягає у відшкодуванні додаткових витрат банку, пов'язаних із адмініструванням проблемної заборгованості, а також у компенсації втраченої вигоди внаслідок порушення умов договору.

Профіль ризику іпотечного кредитування має специфічну структуру чинників невизначеності, яка відрізняється від ризиків, притаманних іншим видам банківського кредитування. Кредитний ризик у межах іпотечних операцій значною мірою пом'якшується завдяки наявності високоліквідної застави у вигляді нерухомого майна, ринкова вартість якого, як правило, перевищує суму наданого кредиту, що забезпечує додатковий рівень захисту для кредитора. Емпіричні дослідження свідчать про нижчий рівень дефолтів серед іпотечних позичальників у порівнянні з клієнтами споживчого кредитування. Це пояснюється не лише більш ретельною оцінкою платоспроможності таких позичальників, але й психологічними чинниками, зокрема високою цінністю житла для домогосподарств, що стимулює своєчасне виконання зобов'язань.

Ризик ліквідності при іпотечному кредитуванні проявляється у розбіжності між довгостроковими активами та переважно короткостроковими зобов'язаннями банку [10, с. 6]. Трансформація строків у процесі іпотечного кредитування становить суттєвий виклик для банківського менеджменту, особливо в умовах фінансової нестабільності, коли можливості доступу до ринків

рефінансування є обмеженими. Одним із ключових ризиків, пов'язаних із іпотечними операціями, є ринковий ризик, який проявляється через волатильність вартості предмета застави. Вартість нерухомого майна піддається впливу циклічних коливань на ринку нерухомості, а також змін у макроекономічній кон'юктурі.

Зниження ринкової вартості застави може призвести до зменшення рівня забезпеченості кредиту, що, у свою чергу, підвищує ймовірність фінансових втрат банку у випадку дефолту позичальника. У подібних ситуаціях зростає потреба у додатковому резервуванні та посиленні системи управління ризиками, що актуалізує питання адекватності кредитної політики банків у контексті забезпечення фінансової стійкості.

Процентний ризик набуває значущості для іпотечних продуктів із фіксованою ставкою в умовах мінливого економічного середовища. Підвищення ринкових процентних ставок призводить до зниження справедливої вартості іпотечних активів та скорочення процентної маржі банку [13, с. 205]. Юридичні ризики, притаманні іпотечному кредитуванню, зумовлені потенційними ускладненнями у процесі реалізації прав кредитора на предмет застави. Зокрема, йдеться про законодавчі обмеження, що регулюють процедуру виселення позичальників із житлових приміщень, а також про складність та тривалість процесів примусового стягнення майна через судові або виконавчі органи. Наявність таких бар'єрів ускладнює забезпечення належного рівня захисту інтересів кредитора та потребує удосконалення правового регулювання іпотечних відносин.

Водночас іпотечне кредитування формує стратегічну основу для побудови довгострокових відносин між банком і клієнтом. Іпотечні позичальники, як правило, характеризуються високим рівнем фінансової дисципліни та стабільності доходів, що робить їх привабливою цільовою аудиторією для пропозиції додаткових банківських продуктів. У цьому контексті банки реалізують інтегровані стратегії супроводу іпотечних клієнтів, які передбачають поступове розширення спектра фінансових послуг відповідно до еволюції потреб клієнта протягом усього строку дії кредитного договору.

Застосування таких стратегій сприяє підвищенню рівня лояльності клієнтів, активізує крос-продажі комплексних фінансових інструментів (страхування, депозитні програми, карткові продукти, інвестиційні сервіси тощо) та забезпечує формування стійкої клієнтської бази, орієнтованої на тривалу взаємодію з банком.

Страхові продукти становлять найбільш природну категорію для крос-продажів у контексті іпотечних відносин, оскільки безпосередньо пов'язані з мінімізацією ризиків як кредитора, так і позичальника. Інвестиційно-депозитні продукти пропонуються іпотечним клієнтам з метою ефективного управління тимчасово вільними грошовими коштами та формування резервів для майбутніх платежів за кредитом. Використання аналітичних методів обробки клієнтських даних дозволяє ідентифікувати потенціал для крос-продажів специфічних фінансових інструментів, зокрема, програм накопичувального страхування життя, індивідуальних інвестиційних рішень та пенсійних продуктів [14, с. 118].

Іпотечне кредитування чинить суттєвий вплив на

структуру балансу банківської установи, змінюючи співвідношення активів і пасивів, а також ключові показники фінансової стійкості. З боку активів спостерігається зростання частки довгострокових кредитів, забезпечених заставою у вигляді нерухомого майна, що, як правило, мають нижчий рівень кредитного ризику порівняно з незабезпеченими позиками. Така трансформація активної частини балансу призводить до збільшення середньозваженого строку активів, що потребує відповідного перегляду стратегії управління ліквідністю та процентним ризиком.

Пасивна сторона балансу адаптується до потреб фінансування іпотечних програм шляхом залучення довгострокових ресурсів. Це реалізується через емісію іпотечних облигацій, отримання рефінансування від центрального банку під заставу іпотечних активів, а також укладення депозитних договорів на тривалий строк. У результаті зростає потреба в ефективному управлінні строковою структурою зобов'язань з метою зниження ризику трансформації строків (*maturity mismatch*).

Показники достатності капіталу банків зазнають позитивного впливу завдяки застосуванню знижених коефіцієнтів ризику до іпотечних активів при розрахунку нормативів відповідно до рекомендацій Базельського комітету з банківського нагляду. Наявність високоліквідної застави дозволяє зменшити обсяги сформованих резервів за відповідними кредитами, що сприяє підвищенню рентабельності капіталу та загальної прибутковості банківської діяльності.

Останні роки характеризуються високим рівнем економічної турбулентності, що значною мірою позначалося на функціонуванні фінансового ринку, зокрема ринку іпотечного кредитування. У контексті повномасштабної війни фінансовий сектор України зазнав суттєвих трансформацій, однак ринок іпотеки демонструє відносну стійкість до зовнішніх шоків.

Так, за даними на кінець 2022 року, обсяг іпотечно-го кредитування становив 93 458 млн грн. У 2023 році спостерігалось незначне зниження цього показника до рівня 92 454 млн грн, що еквівалентно скороченню на приблизно 1,07%. Незважаючи на деструктивний вплив воєнних дій, така динаміка свідчить про збереження відносної стабільності ринку іпотечного кредитування та його здатність адаптуватися до кризових умов функціонування економіки (рис. 1).

Ринок іпотечного кредитування домогосподарств продемонстрував стійке зростання: з 23 520 млн грн у 2022 році до 40 636 млн грн у 2024 році. Кумулятивне зростання склало 72,8% за трирічний період, що свідчить про зростаючий попит з боку домогосподарств на житло навіть в умовах воєнного часу. Щорічний приріст іпотечного портфеля фізичних осіб становив 28,6% у 2023 році та 34,3% у 2024 році, демонструючи тенденцію до прискорення темпів зростання. Сумарне абсолютне зростання цього сегменту за період дослідження становило 17 116 млн грн.

Водночас у сегменті юридичних осіб спостерігалися флуктуації: обсяг кредитування зменшився з 69 939 млн грн у 2022 році до 62 196 млн грн у 2023 році, однак у 2024 році часткове відновлення до рівня 68 677 млн грн вказує на поступову стабілізацію корпоративного попиту на іпотечне фінансування.

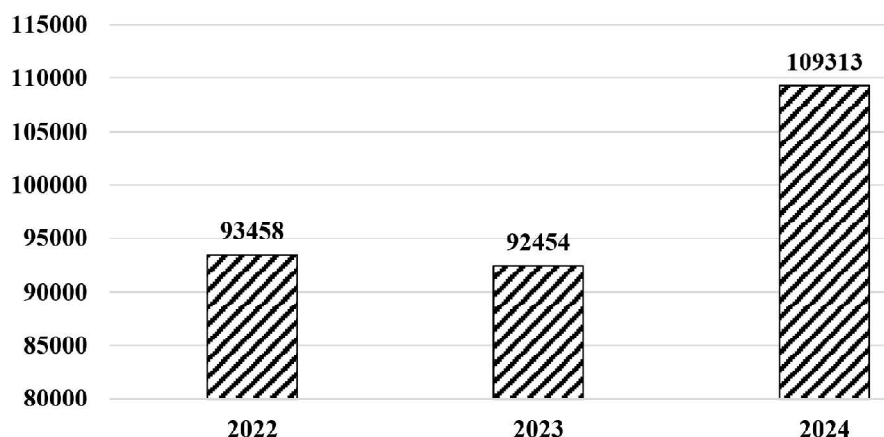


Рис. 1. Динаміка загального розміру іпотечного ринку в Україні в 2022–2024 рр., млн грн

Джерело: складено автором на основі [7].

Упродовж досліджуваного періоду спостерігалися істотні структурні зрушення на ринку. Частка домогосподарств у загальному обсязі іпотечного кредитування зросла з 25,2% у 2022 році до 37,2% у 2024 році. Така трансформація структури ринку вказує на переорієнтацію банківських установ на роздрібний сегмент, що є обґрунтованим кроком в умовах зростання ризиків, пов'язаних із корпоративним кредитуванням під час війни (рис. 2).

Довгострокові кредити із строком понад 5 років характеризуються стійкою тенденцією до скорочення обсягів. Так, їх загальний обсяг зменшився з 27 263 млн грн у 2022 році до 24 370 млн грн у 2024 році, що становить зниження на 10,6%. Ця тенденція свідчить про зниження готовності фінансових установ до надання довгострокового фінансування в умовах підвищеної невизначеності та посилення військових ризиків.

Натомість, найбільш динамічним сегментом ринку іпотечного кредитування стали середньострокові кредити зі строком від 1 до 5 років, які за три роки продемонстрували приріст на 33,8%. Обсяг цього сегменту у 2024 році досяг 47 112 млн грн, що на 11 891 млн грн більше порівняно з 2022 роком. Така динаміка відображає пошук кредитором оптимального співвідношення між ризиком і дохідністю в умовах воєнного стану.

Доларовий сегмент іпотечного ринку характеризується нелінійною динамікою. Обсяг кредитів у валюті знизився з 24 430 млн грн у 2022 році до 20 662 млн грн у 2023 році, що становить падіння на 15,4%. Водночас у 2024 році спостерігається відновлення до рівня 26 717 млн грн, що відповідає зростанню на 29,3%. Така волатильність зумовлена впливом коливань валютного курсу та змінами монетарної політики Національного банку України в умовах воєнного конфлікту.

Компонент іпотечного ринку у євро демонструє стабільне зростання: обсяг кредитів зріс із 13 786 млн грн у 2022 році до 21 347 млн грн у 2024 році, що відповідає сукупному приросту на 54,8% за трирічний період. Ця тенденція свідчить про підвищення довіри до європейської валюти як засобу хеджування валютних ризиків в умовах економічної нестабільності.

У сегменті іпотеки для домогосподарств спостерігається чітка тенденція до дедоларизації ринку. Частка кредитів, номінованих у доларах США, знизилася з 24,24% у 2022 році до 12,69% у 2024 році, скоротившись майже вдвічі за досліджуваний період. Паралельно зростає питома вага гривневих іпотечних кредитів — з 73,85% до 86,19%. Ці зміни свідчать про посилення довіри населення до національної валюти, незважаючи

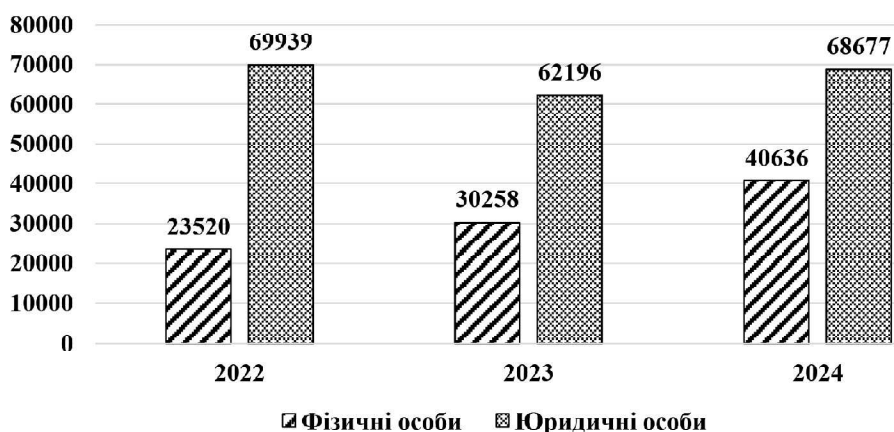


Рис. 2. Динаміка розміру іпотечного ринку у розрізі типу позичальника в Україні в 2022–2024 рр., млн грн

Джерело: складено автором на основі [7].

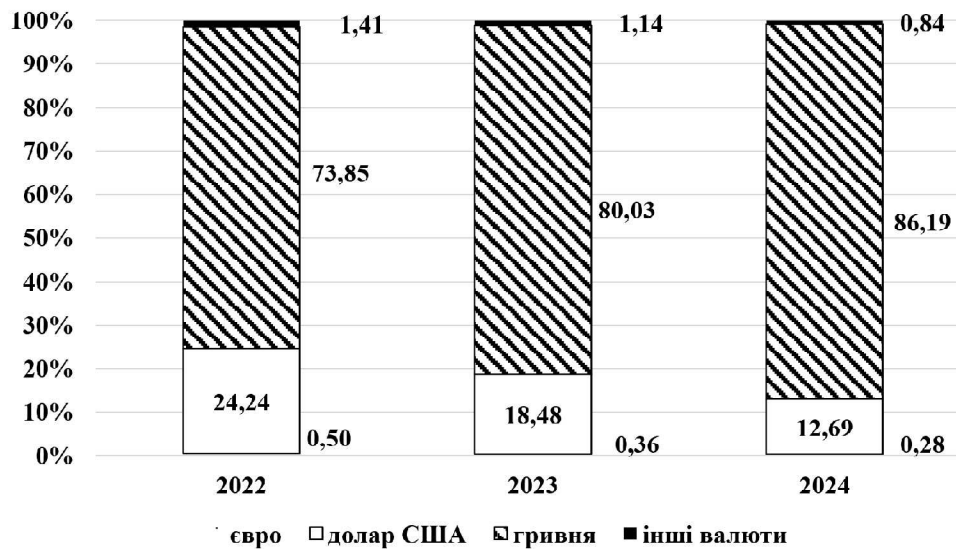


Рис. 3. Валютні структурні зміни сегменту домогосподарств іпотечного ринку в Україні в 2022–2024 рр., %

Джерело: складено автором на основі [14].

на макроекономічні виклики, викликані воєнним станом (рис. 3).

Таким чином, іпотечний ринок України за період 2022–2024 років демонструє суттєве зростання загального обсягу — з 93 458 млн грн у 2022 році до 109 313 млн грн у 2024 році, що свідчить про високу стійкість ринку незважаючи на умови воєнного стану. Аналіз структурних змін вказує на зростання частки фізичних осіб у загальному обсязі іпотечного кредитування з 25,2% до 37,2%, що відображає переорієнтацію банківських установ на роздрібний сегмент ринку. Трансформація строкової структури кредитного портфеля проявляється у зниженні питомої ваги довгострокових кредитів (терміном понад 5 років) з 29,2% до 22,3%, а також у збільшенні частки середньострокових кредитів (терміном від 1 до 5 років) з 37,7% до 43,1%, що свідчить про адаптацію фінансових інститутів до підвищених військових ризиків та змінених умов функціонування ринку.

ВИСНОВКИ

Іпотечне кредитування є важливим інструментом стимулювання економічного розвитку, зокрема через підтримку будівельного комплексу, ринку нерухомості та банківської системи. В умовах воєнного стану в Україні цей ринок стикається з новими викликами, але одночасно відкриває можливості для інновацій, залучення інвестицій та цифровізації фінансових продуктів. Іпотека вирішує як економічні, так і соціальні завдання, забезпечуючи довгострокове кредитування під заставу нерухомості з відносно низькими ризиками. Банки використовують іпотечні продукти для диверсифікації портфеля та розвитку довгострокових відносин із клієнтами. Іпотечне кредитування поділяється на роздрібний і корпоративний сегменти, які мають свої особливості у структурі та управлінні ризиками, серед яких ключовими є кредитний, ліквідності, ринковий, процентний і юридичний. Іпотечні клієнти характеризуються високою фінансовою дисципліною, що сприяє формуван-

ню стабільної бази та можливостям для крос-продажів супутніх продуктів. Попри кризові умови, ринок іпотеки демонструє відносну стабільність: зростає попит у роздрібному сегменті, а корпоративний підсегмент зазнає коливань. Спостерігається тенденція до скорочення довгострокових кредитів і зростання середньострокових, а також дедоларизація іпотечного ринку серед населення. Загалом, іпотечне кредитування залишається важливим інструментом економічної політики та житлового забезпечення, адаптуючись до сучасних викликів.

Література:

1. Аналітика ринку іпотечного кредитування: іпотека на первинці, вплив та зміни в програмі «Оселі», перспективи кредитування. URL: <https://kbu.org.ua/news/analitika-rynku-ipotechnoho-kredytuvannia-ipoteka-na-pervyntsi-vplyv-ta-zminy-v-prohrami-ieoseli-perspektyvy-kredytuvannia> (дата перегляду: 07.10.2025).
2. Волкова Н. І., Хамула К. В. Ризики іпотечного кредитування та шляхи їх мінімізації в умовах фінансової нестабільності. Інфраструктура ринку. 2022. № 69. С. 184—189.
3. Вовчак О. Д., Андрейків Т. Я. Розвиток іпотечного кредитування в умовах війни. Сучасні напрями розвитку економіки, підприємництва, технологій та їх правового забезпечення. 2023. С. 142.
4. Гладких Д. М. Основні проблеми іпотечного кредитування та напрями його активізації в Україні. Бізнес Інформ. 2022. № 1. С. 339—344.
5. Група "Приватбанк". Річний звіт 31 грудня 2024 року. URL: <https://static.privatbank.ua/files/ConsolidatedFinZvit2024.pdf> (дата перегляду: 02.10.2025).
6. Кльоц І. Ринок іпотечного кредитування в умовах воєнного стану. Сталий розвиток економіки. 2024. № 1 (48). С. 105—111.
7. Кредити, надані депозитними корпораціями (крім Національного банку України). URL: <https://bank.gov.ua/files/3.3-Loans.xlsx> (дата перегляду: 02.10.2025).

8. Побоча К. П., Моль Я. А. Тенденції розвитку іпотечного кредитування в Україні. Збірник наукових праць Університету державної фіскальної служби України. 2019. № 2. С. 202—210.

9. Облікова ставка Національного банку. URL: <https://bank.gov.ua/ua/monetary/archive-rish> (дата перегляду: 02.10.2025).

10. Повернення довоєнних показників: що відбувається з іпотеками. URL: https://24tv.ua/economy/ipotechne-kredituvannya-yak-zminyuyetsya-situatsiya-rinku-neruhomosti_n2474784 (дата перегляду: 07.10.2025).

11. Панченко О. І., Белорус А. В., Мартиненко Д. О., Григоренко Г. А. Ризики іпотечного кредитування та їх страхування. Фінансові дослідження. 2019. № 1. С. 6.

12. Поліщук Н. В., Павлоцька К. О. Ризики іпотечного кредитування в Україні: особливості воєнного періоду. Галицький економічний вісник. 2023. № 83.4. С. 89—96.

13. Побоча К. П., Моль Я. А. Тенденції розвитку іпотечного кредитування в Україні. Збірник наукових праць Університету державної фіскальної служби України. 2019. № 2. С. 202—210.

14. Резніченко С. В., Авадані Н. Актуальні проблеми інституту іпотеки в сучасній Україні. Південноукраїнський правничий часопис. 2021. № 1. С. 116—120.

15. Руда, О. Л. Становлення іпотечного кредитування в Україні. Ефективна економіка. 2018. № 5.

16. Статистика зовнішнього сектору. URL: <https://bank.gov.ua/ua/statistic/sector-external/> (дата перегляду: 02.10.2025).

17. US Mortgage Backed Securities Statistics. URL: <https://www.sifma.org/resources/research/us-mortgage-backed-securities-statistics/> (дата перегляду: 07.10.2025).

References:

1. Confederation of Builders of Ukraine (2025), "Mortgage lending market analytics: primary mortgage, impact and changes in the e-Housing program, lending prospects", available at: <https://kbu.org.ua/news/analitika-rynku-ipotechnoho-kredituvannya-ipoteka-napervyntsi-vplyv-ta-zminy-v-prohrami-ieoseli-perspektyvykredituvannya> (Accessed 07.10.2025).

2. Volkova, N.I. and Khamula, K.V. (2022), "Mortgage lending risks and ways to minimize them in conditions of financial instability", *Infrastruktura rynku*, vol. 69, pp. 184—189.

3. Vovchak, O.D. and Andrejkiv, T.Ya. (2023), "Development of mortgage lending in conditions of war", *Suchasni napriamy rozvytku ekonomiky, pidpriemnytstva, tekhnolohij ta ikh pravovoho zabezpechennia* [Modern directions of development of the economy, entrepreneurship, technologies and their legal support], Lviv, Ukraine.

4. Hladkykh, D.M. (2022), "Main problems of mortgage lending and directions of its activation in Ukraine", *Biznes Inform*, vol. 1, pp. 339—344.

5. Privatbank (2024), "Annual report as of December 31, 2024", available at: <https://static.privatbank.ua/files/ConsolidatedFinZvit2024.pdf> (Accessed 02.10.2025).

6. Kl'ots, I. (2024), "Mortgage lending market in conditions of martial law", *Stal'j rozvytok ekonomiky*, vol. 1 (48), pp. 105—111.

7. National Bank of Ukraine (2025), "Loans provided by deposit corporations (except the National Bank of Ukraine)", available at: <https://bank.gov.ua/files/3.3-Loans.xlsx> (Accessed 02.10.2025).

8. Pobocha, K.P. and Mol', Ya.A. (2019), "Trends in the development of mortgage lending in Ukraine", *Zbirnyk naukovykh prats' Universytetu derzhavnoi fiskal'noi sluzhby Ukrainy*, vol. 2, pp. 202—210.

9. National Bank of Ukraine (2025), "NBU Key Policy Rate", available at: <https://bank.gov.ua/ua/monetary/archive-rish> (Accessed 02.10.2025).

10. 24tv.ua (2025), "Return of pre-war indicators: what is happening to mortgages", available at: https://24tv.ua/economy/ipotechne-kredituvannya-yak-zminyuyetsya-situatsiya-rinku-neruhomosti_n2474784 (Accessed 07.10.2025).

11. Panchenko, O.I. Belorus, A.V. Martynenko, D.O. and Hryhorenko, H.A. (2019), "Mortgage lending risks and their insurance", *Finansovi doslidzhennia*, vol. 1, pp. 6.

12. Polischuk, N.V. and Pavlots'ka, K.O. (2023), "Mortgage lending risks in Ukraine: features war period", *Halyts'kyj ekonomichnyj visnyk*, vol. 83.4, pp. 89—96.

13. Pobocha, K.P. and Mol', Ya.A. (2019), "Trends in the development of mortgage lending in Ukraine", *Zbirnyk naukovykh prats' Universytetu derzhavnoi fiskal'noi sluzhby Ukrainy*, vol. 2, pp. 202—210.

14. Reznichenko, S.V. and Avadani, N. (2021), "Current problems of the mortgage institution in modern Ukraine", *Pivdenoukrains'kyj pravnychyj chasopys*, vol. 1, pp. 116—120.

15. Ruda, O. (2018), "Formation of mortgage lending in Ukraine", *Efektivna ekonomika*, vol. 5.

16. National Bank of Ukraine (2025), "External Sector Statistics", available at: <https://bank.gov.ua/ua/statistic/sector-external/> (Accessed 02.10.2025).

17. SIFMA Research (2025), "US Mortgage Backed Securities Statistics", available at: <https://www.sifma.org/resources/research/us-mortgage-backed-securities-statistics/> (Accessed 07.10.2025).

Стаття надійшла до редакції 18.10.2025 р.

<https://nayka.com.ua>

Електронне фахове видання

Ефективна
ЕКОНОМІКА

Виходить 12 разів на рік

Журнал включено до переліку наукових фахових видань України з ЕКОНОМІЧНИХ НАУК (Категорія «Б»)
Спеціальності – 051, 071, 072, 073, 075, 076, 292

e-mail: economy_2008@ukr.net

viber: +38 050 3820663