14. Moran, Theodore H. *American Economic Policy and National Security: The Nonmilitaty Aspects*. New York, Council on Foreigh Relations Press, 1993. White House, www.whitehouse.gov. Accessed 29 May 2024
15. Trading Economics, tradingeconomics.com/country-list/personal-income-tax-rate
16. Yong, Jiang. "Economic Security: Redressing Imbalance." *China Security*, vol. 3. no 2, 2010, pp. 66-85.

УДК 336.7
doi: https://doi.org/10.15330/apred.2.20.301-316

Кохан І. В.[1], Солоджук Т. В. [2], Криховецька З. М.[3]

РИНОК ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УМОВАХ ВІЙНИ ЯК ЕЛЕМЕНТ ЕКОНОМІЧНОЇ БЕЗПЕКИ БАНКІВСЬКОЇ СИСТЕМИ

Прикарпатський національний університет
імені Василя Стефаника,
Міністерство освіти і науки України,
кафедра фінансів,
вул. Шевченка, 57, м. Івано-Франківськ,
76018, Україна,
тел.: 0342752351

[1]email: irina.kokhan@pnu.edu.ua,
ORCID: https://orcid.org/0000-0002-9262-5723

[2]email: tetiana.solodzhuk@pnu.edu.ua
ORCID: https://orcid.org/0000-0001-7746-6229

[3]email: zoriana.krykhovetska@pnu.edu.ua,
ORCID: https://orcid.org/0000-0002-0028-1960

Анотація. Ефективне функціонування банківської системи у частині її кредитної складової є основою розвитку економіки країни, особливо у період відновлення. Важливим елементом формування довгострокових фінансових ресурсів є механізм іпотечного кредитування, який сприяє додатковому збільшенню банківських активів та вирішує соціальну проблему забезпечення населення житлом. Соціально-економічна ситуація в державі часто показує поточний стан ринку нерухомості. Війна росії проти України спричинила знищення багатьох об'єктів нерухомості, призвела до великої кількості внутрішньо переміщених осіб із територій де є активні бойові дії, що викликало значну потребу в житлових об'єктах для зазначених категорій осіб, а також значно підвищило потребу в оренді об'єктів нерухомості у регіонах, які значно віддалені зони активних бойових дій.

В цілому іпотечне кредитування є каталізатором економічного зростання економіки в державі, так як завдяки ньому реалізується інвестування реального сектору економіки, і відбувається стале зростання доходів у суміжних видах економічної діяльності. Механізм дії іпотечного кредитування включає не тільки фінансову складову стійкості банківських установ, а також впливає на соціально-економічну, політичну, макроекономічну сферу життєдіяльності суспільства і держави, що формує значну частку активів держави.

У статті зазначається стан іпотечного кредитування в Україні в сучасних умовах, зокрема у контексті економічної нестабільності та запровадження воєнного стану. Зазначаються основні напрями регулювання, проблеми на ринку іпотечних кредитів та їх вплив на стабільність банківської системи та соціально-економічний розвиток в державі. В контексті зазначених змін, досліджується функціонування державної програми "єОселя" як практичного інструменту для збільшення іпотечного кредитування та гарантування житлових умов для громадян в умовах воєнних дій. Аналізується структура та динаміка надання іпотечних кредитів, зокрема за програмою "єОселя", а також вплив цих процесів на регіональний розподіл ринку. Таким чином, сформовано напрями розвитку та удосконалення механізмів системи іпотечного кредитування в

Україні, з позиції економічної безпеки банківської діяльності, відповідає актуальним вимогам сьогодення.

Ключові слова: механізм іпотечного кредитування, безпека банківської системи, стимулювання розвитку житлового фонду, державна програма іпотечного кредитування.

Kokhan I. V.[1], Solodzhuk T. V.[2], Krykhovetska Z. M.[3]

THE MORTGAGE LENDING MARKET IN THE CONDITIONS OF WAR AS AN ELEMENT OF THE ECONOMIC SECURITY OF THE BANKING SYSTEM

Vasyl Stefanyk Precarpathian National University,
Ministry of Education and Science of Ukraine,
Department of finance,
Shevchenko str., 57, Ivano-Frankivsk,
76018, Ukraine,
tel.: 0342752351

[1]email: irina.kokhan@pnu.edu.ua,
ORCID: https://orcid.org/0000-0002-9262-5723

[2]email: tetiana.solodzhuk@pnu.edu.ua
ORCID: https://orcid.org/ 0000-0001-7746-6229

[3]email: zoriana.krykhovetska@pnu.edu.ua,
ORCID: https://orcid.org/0000-0002-0028-1960

Abstract. Effective functioning of the banking system in terms of its credit component is the basis of the development of the country's economy, especially during the recovery period. An important element of the formation of long-term financial resources is the mortgage lending mechanism, which contributes to the additional increase of bank assets and solves the social problem of providing the population with housing. The socio-economic situation in the state often shows the current state of the real estate market. Russia's war against Ukraine caused the destruction of many real estate objects, led to a large number of internally displaced persons from the territories where there are active hostilities, which caused a significant need for residential objects for the specified categories of persons, and also significantly increased the need for renting of real estate in regions that are far away from active combat zones.

In general, mortgage lending is a catalyst for the economic growth of the economy in the state, as thanks to it, investment in the real sector of the economy is implemented, and there is a steady increase in income in related types of economic activity. The mechanism of action of mortgage lending includes not only the financial component of the stability of banking institutions, but also affects the socio-economic, political, macroeconomic sphere of the life of society and the state, which forms a significant share of the state's assets.

The article notes the state of mortgage lending in Ukraine in modern conditions, particularly in the context of economic instability and the introduction of martial law. The main areas of regulation, problems in the mortgage market and their impact on the stability of the banking system and socio-economic development in the state are indicated. In the context of these changes, the functioning of the state program "eOsel" as a practical tool for increasing mortgage lending and guaranteeing living conditions for citizens in the conditions of military operations is being investigated. The structure and dynamics of providing mortgage loans, in particular under the "eOselya" program, are analyzed, as well as the impact of these processes on the regional distribution of the market. Thus, directions of development and improvement of the mechanisms of the mortgage lending system in Ukraine have been formed, from the standpoint of economic security of banking activity, it meets the current requirements of today.

Keywords: the mechanism of mortgage lending, the security of the banking system, stimulating the development of the housing stock, the state program of mortgage lending.

Вступ. Кредитні операції є однією з істотних ознак, що характеризують сутність банківської установи. Ефективний та динамічний розвиток суспільства неможливий без нормального функціонування іпотечного ринку, який базується на розвинутій банківській інфраструктурі. Визначення реального стану та рівня іпотечного кредитування може стати ключем до розуміння процесів, що відбуваються на вітчизняному іпотечному ринку та факторів, що впливають на його розвиток.

Характерною ознакою іпотеки є те, що вона може бути як причиною поліпшення інвестиційного клімату, так і причиною глибокої кризи. Як показує практика, проблеми з продажем нерухомості часто виникають у зв'язку з іпотечним кредитуванням, оскільки це актив з низькою ліквідністю. Однак майно, що підлягає іпотечному кредитуванні, має ряд переваг, особливо його вартість не знецінюється повністю, а іноді навіть має тенденцію до зростання.

Іпотечний ринок покращує економічний розвиток країни та впливає на інфляційні процеси в державі. Іпотечний ринок сприяє зростанню та розвитку обсягів житлового будівництва за рахунок використання привабливих механізмів фінансування житлового будівництва. Розвиток іпотечного ринку сприяє стабільності банківської системи та покращенні умов та якості життя населення.

Проблеми функціонування іпотечного ринку в Україні мають відображення у працях вчених-економістів та практиків різних періодів незалежної України: Базилевича В.Д., Вовчак О.Д., Юркевич О. М., Баланської О.І., Панченко О.І. , Доценко І. О., та ін. У зазначених працях дослідників розкриті аспекти іпотечного кредитування, зазвичай в умовах довоєнного часу, проте іпотечне кредитування в умовах воєнного стану та аналіз ефективності програми «єОселі» зустрічаються доволі рідко. Так як, ринок іпотечного кредитування із початком війни зазнав впливу негативних змін, що потребує подальшого додаткового дослідження розвитку в контексті воєнних ризиків і загроз, так і пошуку напрямів активізації банківського іпотечного кредитування в Україні.

При визначенні інструментів і механізмів, які необхідно використовувати на відповідних етапах процесу фінансування в іпотечному кредитуванні, це визначається загальною економічною ситуацією, фінансовими можливостями сторін, типом договору тощо. При даних умовах механізм іпотечного кредитування характеризується як спосіб погашення боргу (амортизації кредиту). В практичному аспекті погашення заборгованості визначає важливий етап, коли при розрахунку доцільності формується ефективність іпотечних операцій банківських установ і доступність житлових кредитів.

Постановка завдання. Основою дослідження є визначення сучасного стану та перспектив розвитку ринку іпотечного кредитування через призму впливу воєнних дій в контексті економічної безпеки банківської системи. Дослідження проводилося з використанням таких методів дослідження, як метод наукових абстракцій, метод порівняння та економічного аналізу і синтезу.

Результати. Сталий розвиток економіки значною мірою залежить від функціональності банківської системи, особливо її кредитної складової. Іпотека – важливий спосіб залучення довгострокових фінансових ресурсів, який не тільки збільшує активи банківських установ, а й сприяє вирішенню питання забезпечення населення житлом.

У 2022 році банківський сектор залишався стабільним попри атаку росії на енергетичну інфраструктуру. Банки відновлювали роботу своїх мереж у звільнених регіонах, хоча загальна кількість відділень у країні скоротилася. Банківські установи зберігали довіру вкладників, тривав приплив коштів клієнтів, що переважно залишалися на поточних рахунках. Кількість діючих банків в Україні становить 67, проте з 2023 року НБУ відніс банк “Форвард”, що займав 0,1% чистих активів сектору, до категорії неплатоспроможних банківських установ, через недотримання законодавства фінансовою установою у своїй діяльності. Протягом року кількість банківських установ зменшилася на чотири банківські установи, де два банки мали російський капітал – в лютому 2022

року. За рік структура сектору за групами банків не змінилася, проте за рік частка державних банків зросла на 3.9 в. п. та перевищила половину чистих активів сектору – 50,6% [5].

Обсяг чистих активів платоспроможних банків збільшився на 8,6%, за 2022 рік – на 17,9%. Чистий кредитний портфель скорочувався перш за все через дорезервування. Обсяги чистих кредитів суб'єктам господарювання за IV квартал знизилися: гривневих – на 6,7%, валютних – на 5,2% у доларовому еквіваленті. Банківські установи пришвидшили визнання кредитних втрат через війну. У цілому за квартал питома вага непрацюючих кредитів підвищилася на 4,5 в. п. до 38,1%, за рік – на 8,1 в. п. За результатами року передусім зросла частка непрацюючих кредитів фізичним особам – на 13,6 в. п., та корпоративних кредитів – на 6,8 в. п. [7]

З початком бойових дій українська банківська система зазнала серйозних потрясінь і змогла адаптуватися до складних умов функціонування. Банківські установи продовжують працювати, намагаючись виконувати всі зобов'язання та дотримуватись економічних нормативів НБУ. Оцінити ефективність бізнес-моделей банків України потрібно за допомогою співставлення структури активів, пасивів, доходів та витрат найбільших банків.

Порівняння динаміки головних агрегатів активів найбільших українських банків різних груп показує про спільну динаміку повільного зростання розміру кредитного портфелю державних банків, таких як АТ КБ «ПриватБанк», АТ «Ощадбанк», АТ «Укрексімбанк», АБ «Укргазбанк», а також повільного скорочення інших банківських установ.

З 24 лютого до кінця травня 2022 року видача іпотечних кредитів в Україні була практично призупинена – банки не видавали кредити, але з червня 2022 року іпотечний ринок почав відновлюватися та зріс попит на іпотечні кредити. Тож, якщо до кінця 2021 року банки видавали в середньому 1001 одиниць іпотеки, то у червні 2022 року було тільки 2 одиниці, а вже у грудні їх кількість зросла на 259 одиниць або в 2,77 рази. Загалом кількість іпотечних кредитів зросла за рахунок вторинного ринку кредитування, тоді як первинний ринок виявився менш привабливим для потенційних інвесторів, що пов'язано зі значними ризиками, зростанням цін на будівельні матеріали, складною логістикою, необхідністю подальшого ремонту, оскільки забудовники зазвичай продають нерухомість без ремонту тощо.

Водночас, незважаючи на привабливі умови, кредитна програма несе значні політичні ризики, які пов'язані з тим, що державний бюджет України затверджується на рік наперед, тому не має гарантій, що держава виділить кошти на компенсацію відсотків за кредитами на 20 років.

Зазначимо зміни, які відбулись у сфері іпотечного кредитування упродовж 2019-2023 рр. відображені у табл. 1.

Аналізуючи табл. 1 можна підсумувати, що обсяги наданих кредитів банківськими установами з початку 2022 р. у порівнянні з 2019 р. збільшилися на 26,28%, а вже на початку 2023 р. скоротились на 15,58%, що показує негативну динаміку такого кредитування в період війни

Іпотечне кредитування станом на 2022 р. показувало незначне зростання обсягів порівняно з початком 2019 р. – на 1,49%, а вже на початку 2023 р. їх обсяги помітно зменшились – на 7,71 млрд. грн. або на 26,27%. За показником співвідношення ВВП до загальної кількості виданих іпотечних кредитів відзначається різкий спад через початок широкомасштабного вторгнення.

У порівняно з європейськими країнами, де співвідношення іпотеки до ВВП знаходиться на межі 40-60%, то зараз в Україні цей показник становить близько 1%. На ринок іпотечного кредитування впливає ряд чинників, основними серед яких є: індекс інфляції, стан будівельної галузі, міграція населення, вартість житла та рівень доходів населення.

Таблиця 1

Обсяги кредитування фізичних осіб за цільовим спрямуванням банками України протягом 2019-2023 років

Table 1

Volumes of targeted lending to individuals by banks of Ukraine during 2019-2023

Цільове спрямування	Період									
	2019р.		2020р.		2021р.		2022р.		2023р.	
	млрд грн	%	млрд грн	%	млрд грн	%	млрд грн	%	млрд грн	%
Споживчі кредити	153,49	75,66	177,20	81,65	172,05	82,77	221,11	84,23	188,81	85,20
Кредити на нерухо-мість	44,47	21,92	33,65	15,50	28,92	13,91	29,35	11,18	21,64	9,77
Інші кредити	4,92	2,43	6,18	2,85	6,90	3,32	12,05	4,59	11,15	5,03
Усього	202,88	100,00	217,03	100,00	207,87	100,0	265,51	100,00	221,60	100,00

Джерело: складено автором за даними [8;7].

Так, у 2022 році обсяги будівництва скоротилися на понад 50% порівняно з попереднім роком. Також у зв'язку з еміграцією населення, звільненнями та скороченням заробітних плат спостерігається зниження доходів населення та зниження платоспроможності в цілому, що негативно позначається на розвитку житлового кредитування в країні. Усе це свідчить про те, що іпотечний ринок зараз адаптується до викликів сьогодення.

Варто зазначити, що під час повномасштабної війни відбулися значні соціально-економічні зміни, які суттєво вплинули на іпотечний ринок. Суттєві зміни стосуються частки проблемної іпотеки в загальному обсязі та розміру сформованих резервів. Зрозуміло, що порівняно з 2021 роком ці показники зросли на 10%, або на 3 млрд грн, що свідчить про поглиблення кризи в іпотечному сегменті.

У 2022 році банки видали 2009 іпотечних кредитів на 1,96 млрд грн. Порівняно з 2021 роком кількість кредитів на нове житло зменшилася в 5,3 раза в кількості договорів і в 4,3 раза в грошовому вираженні. Більшість іпотечних кредитів 2022 року – дві третини договорів – були видані в січні та лютому, перед початком повномасштабного військового наступу, а у березні-травні взагалі не видавали іпотеку, а поодинокі видачі спостерігалися в літній період.

З початку вересня іпотека розпочала поступово відновлюватися, перш за все завдяки державним програмам кредитування «Доступна іпотека» та «єОселя». У вересні–листопаді 2022 року банківські установи видали 252 іпотечні кредити на суму 280 млн грн, а у грудні – 405 кредитів на пів мільярда гривень [7].

Найбільше іпотечних кредитів у регіональному розрізі за даний період видано в Києві та Київський області – 241 договір на суму майже 345 млн грн, у Волинській області – 48 договорів на 60 млн грн, Вінницькій області – 37 договорів на 50 млн грн та Чернігівській області – 54 договори на 47 млн грн.

У 2022 році в центрі уваги держави й надалі буде розвиток іпотеки, особливо після російського військового вторгнення. Іпотека дає змогу населенню придбати житло та сприяє підвищенню інвестиційної активності в капітальному будівництві, стимулює

розвиток будівництва, розширює дохідну частину бюджету, забезпечує створення нових робочих місць та розвиток економіки.

У НБУ зазначили, що банківські установи України в червні 2023 року видали 527 іпотечних кредитів на суму – 754,1 млн грн. Зазначені результати, щодо наданих громадянам іпотечних кредитів показують про зростання обсягу та кількості іпотечних кредитів порівняно з травнем більш ніж удвічі, перш за все, завдяки активізації пільгового кредитування за програмою «єОселя».

Середньозважена ефективна ставка за іпотечними кредитами становила в червні – 7,9%, тоді як у травні була трохи вищою – 8,1%.

Найбільше іпотечних кредитів у червні видано в місті Києві та Київський області – 223 договори на загальну суму 377,9 млн грн., що становило – 50,1% від загального обсягу, Львівській області – 25 договорів на суму – 41,8 млн грн, Рівненській області – 30 договорів на суму 41,6 млн грн та Вінницькій області – 26 договорів на 37,5 млн грн.

Найбільший попит на купівлю квартир програми «єОселя» очікується на квартири площею 40-70 квадратних метрів, незалежно від їх стану, тобто в зданих приміщеннях і житлових комплексах, що будуються.

Наразі банківські установи у 2023 році, щомісяця, отримують близько 4 тис. заявок, тобто потенційно 10 тис. іпотек можна видати впродовж 2,5 місяців. Середній розмір першого внеску коливається у значенні 25–30% від вартості запланованого в придбання житла.

Найбільшу кількість заявок на схвалення банківські установи отримують від клієнтів у м. Київ – понад 21%, на другому місці – Київська обл., близько 13%. Серед регіонів найбільшу кількість заявок банки отримують від клієнтів Одеської обл. – 8% та Львівської обл. – практично – 7% (рис. 1):

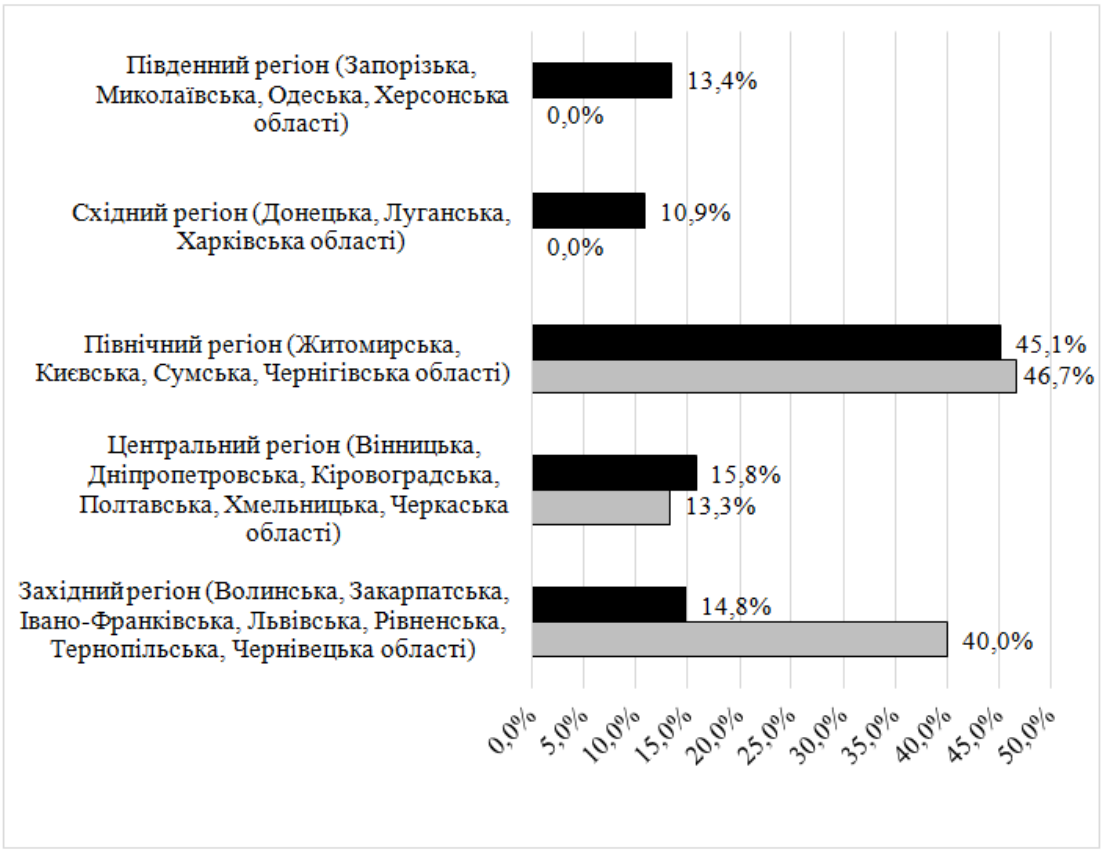

Рис. 1. Частка кількості наданих у 2023 році нових іпотечних кредитів за регіонами України

Fig. 1. Share of the number of new mortgage loans granted in 2023 by region of Ukraine

Джерело: систематизовано автором за даними [5; 6].

Відповідно, якщо у січні-лютому 2022 року в південних та східних регіонах було видано 13,4% та 10,9% від загальної кількості іпотечних кредитів, то після березня в цих регіонах іпотека не надавалася. Ці території найбільше постраждали від воєнних дій та окупації, тому діяльність банків у них зводилася майже до елементарних функцій та послуг.

З 01.08.2023 року «єОселя» стала доступна на територіях Харківської, Запорізької та Херсонської областей, які не перебувають в окупації та на яких не ведуться активні бойові дії.

У 2,5 рази зросла питома вага наданих житлових кредитів у західному регіоні, з яких Івано-Франківська область посіла перше місце у 2022 році.

Практично свою частку житлових кредитів зберіг північний регіон, який становив близько 46%, де більшість кредитів на житло надано жителям Києва та області. Частка кредитування в центральному регіоні була невеликою до збільшення з 13,3% до 15,8%. Проте в абсолютному вираженні результати дуже низькі: у західному регіоні за час повномасштабної війни видано 6 житлових кредитів на суму 5 млн грн, у північному регіоні – 7 кредитів. 6,2 млн грн, з них 6 кредитів у Київській області, центральний регіон – 2 іпотеки по 0,8 млн грн. [4].

Протягом року, за даними Міністерства інфраструктури України, з початку вторгнення російських військ на територію України загальна сума прямих збитків у житловій та нежитловій нерухомості, а також іншій зруйнованій інфраструктурі, становить більше ніж 143,8 млрд доларів США (рис.2):

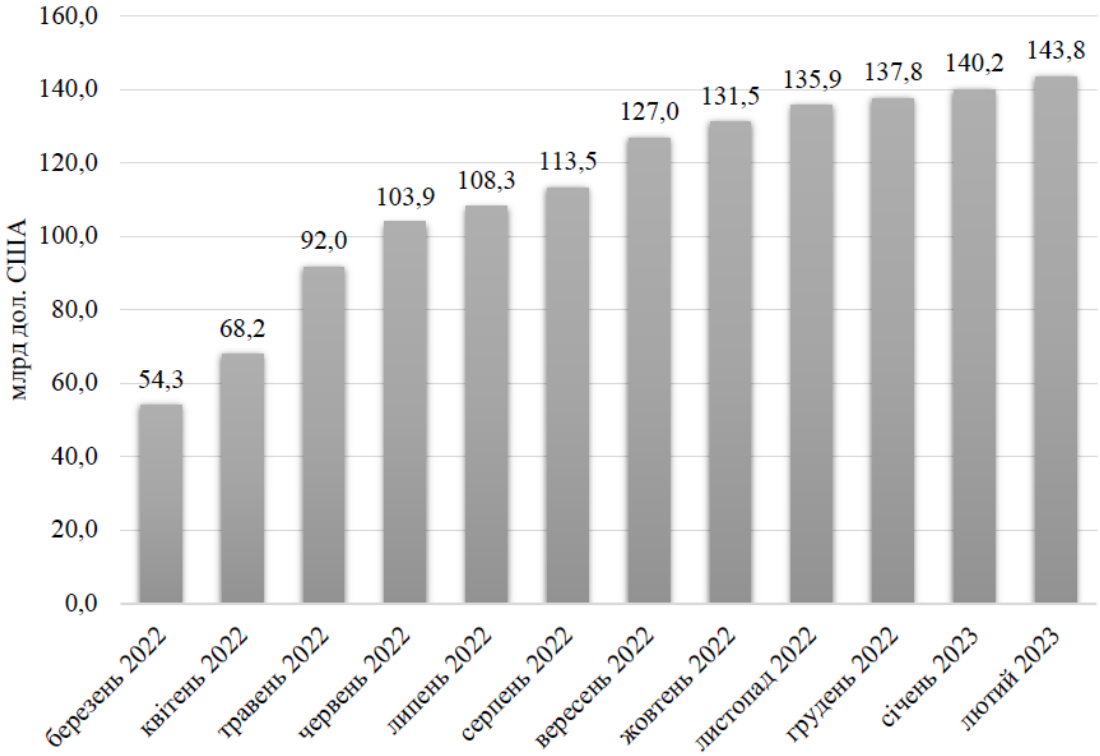

Рис. 2. Динаміка сукупної оцінки прямих втрат економіки України протягом війни, млрд дол. США

Fig. 2. Dynamics of the aggregate assessment of direct losses of the Ukrainian economy during the war, billion dollars

Джерело: систематизовано автором за даними [1; 7; 6].

Найбільша частка прямих збитків вітчизняної економіки внаслідок війни припадає на житлові будинки і в березні 2023 р. становить 37,3% від загальних збитків, або 53,6 млрд дол., а також інфраструктура – 25,2% усіх прямих збитків, або 36,2 млрд дол.

Збитки, завдані руйнуванням та пошкодженням об'єктів державного сектору, до яких належать заклади соціальної сфери, заклади освіти, науки та охорони здоров'я, заклади культури, спортивні споруди, адміністративні будівлі, оцінюються приблизно в 13,69 млрд доларів

На шляху відродження будівельної галузі вже зроблено певні кроки, а саме: розроблено план та проєкти, створено агентство з відбудови, сформовано бюджетний фонд, знайдено частину фінансування та ведуться переговори. ведеться з партнерами Світового банку. Таким чином, позиція української влади на даному етапі полягає у підготовці до «плану Маршалла», де буде створена сильна коаліція для швидкого та якісного відновлення України. У КМУ вже є спеціальний орган UkraineInvest, який зараз відповідає за вісім великих проектів загальною вартістю 1,35 мільярда доларів. Основними джерелами фінансування цього проекту відновлення та відбудови є: арештовані російські активи, фінансування з державного бюджету, міжнародних партнерів і донорів по цілому світі, які збираються за ініціативи Президента України на платформі United24 [1].

Для повного відновлення та модернізації будівельної галузі України в найближчі п'ять років необхідно залучити прямі іноземні інвестиції на рівні $250 млрд, або близько $50 млн. щороку. За умови залучення такого обсягу іноземних інвестицій ВВП України стабільно зростатиме щороку на 14% і досягне довоєнного рівня вже у 2025 році, а у 2027 році перевищить 200 мільярдів доларів. (рис. 3):

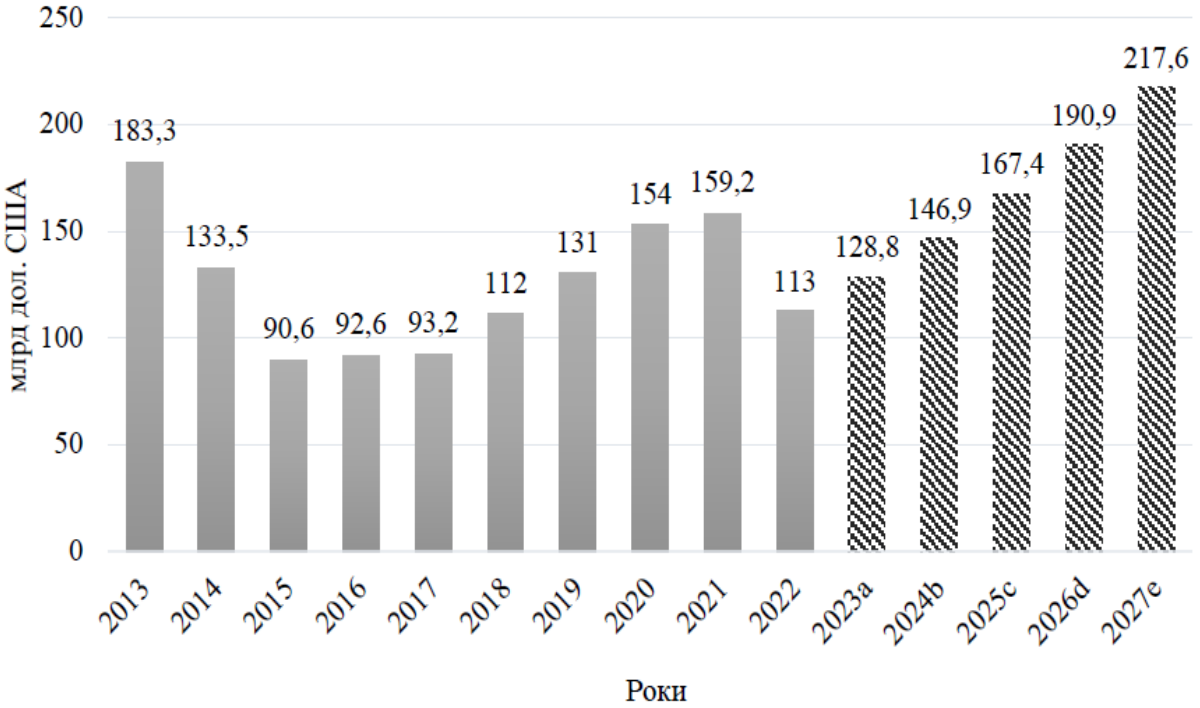

Рис. 3. Обсяги фінансування відновлення та модернізації будівельної галузі України у післявоєнний період

Fig. 3. Volumes of financing the restoration and modernization of the construction industry of Ukraine in the post-war period

Джерело: систематизовано автором за даними [1; 9; 10].

Першочерговим напрямком є залучення більшої частини прямих іноземних інвестицій на реконструкцію житлових будинків та пошкодженої інфраструктури з безпосередніми збитками 56,3 і 36,2 млрд доларів відповідно. Для відновлення будівельної галузі протягом п'яти років необхідно залучити 250 мільярдів доларів, що сприятиме стабільному зростанню ВВП і досягненню довоєнного рівня вже у 2025 році. Запровадження вдосконаленого механізму залучення іноземних інвестицій дозволить

сприяти створенню сприятливого інвестиційного середовища та підтримувати розвиток і модернізацію будівельної галузі в довгостроковій перспективі. Відродження будівельного сектору вітчизняної економіки має вирішальне значення для сталого розвитку країни, підвищення якості життя громадян.

Національні ринки нерухомості в останні роки були незбалансованими. У великих містах попит на нерухомість був надлишковим до лютого 2022 року, що призвело до різкого зростання цін на оренду та купівлю, тоді як у сільській місцевості та периферійних регіонах деяка нерухомість залишалася порожньою та не могла бути використана лише за відносно низькими цінами покупки чи оренди, що, в свою чергу, позначилося на технологіях розвитку нерухомості на ринку.

З початком війни також зберігався дисбаланс, але не в залежності від розподілу великі міста – райони чи передмістя , а в залежності від географічної віддаленості від лінії фронту. Стратегічне бачення та дослідження, що базуються на потребах і можливостях потенційних клієнтів, а також враховують зміни, що відбулися в їх розумінні, дозволять створити стабільний ринок нерухомості післявоєнної України.

За період функціонування програми «єОселя», а саме з жовтня 2022 року, практично 44 тисячі громадян подали близько 140 тисяч заявок. Відповідний дисбаланс у кількості охочих та заявок пов’язаний з тим, що кожен громадянин може одночасно подавати заявки у декілька банків, з метою збільшення власних шансів на погодження кредиту.

Згідно даних банківських установ, протягом періоду функціонування програми «єОселя», банки схвалили більше третини поданих заявок. Пікове навантаження припадає на червень 2023 року, коли було видано 30% від загальної кількості кредитів на суму 722 мільйони гривень.

Кредитні ресурси за програмою «єОселя» видають п’ять банківських установ, а саме: «Ощадбанк», «Укргазбанк», «ПриватБанк», «СкайБанк» та «ГлобусБанк». Найбільше схвалень надавали державні фінансові установи, де практично третину кредитів профінансували у Київській, Волинській областях та м. Київ.

Зазначимо, що користуються програмою «єОселя» переважно з метою придбання вторинного житла, де у 2023 році 68% від усіх виданих іпотек спрямовано на вторинний ринок, а іншу третину кредитів надавали на придбання житла на первинному ринку.

У червні 2023 року відбулися зміни у кредитуванні по програмі «єОселя», а саме додана можливість надання кредитних ресурсів для об’єктів, які зхадотяться на етапі будівництва житла та акредитовані під «єОселя» об’єкти первинного ринку мають знаходитися на стадії активного будівництва (на стадії готовності – від 40 до 80%) з чітким дотриманням зазначених термінів завершення будівельних робіт.

Тому громадяни, які планують придбати житло в об’єктах новобудовах, можуть звернути увагу на даний варіант. Інвестуючи у об’єкти новобудови, можна отримати дохід через різницю у ціні на стадії будівництва. Також, забудовники, які обрані для участі у державній програмі значно підвищують ймовірність, що об’єкт буде вчасно зданий в експлуатацію, а не зупиниться на стадії будівництва, при даному ризикованому способі інвестування.

Ще одна важлива умова це можливість придбання квартири в будинку, що будується або не старше трьох років на момент підписання договору, що дозволить стимулювати попит на новобудови та розвиток нового житлового будівництва.

Також, зазначимо, що у 2023 році Кабінет Міністрів України розширив перелік територій, на які розповсюджується програма «єОселя» та розширив список осіб, що можуть претендувати на пільгову іпотеку під 3%.

Відбулися зміни, також щодо категорії військовослужбовців, що можуть претендувати на іпотеку під 3% річних та додали до переліку детективів НАБУ, осіб ДБР, детективів та осіб керівного складу Бюро економічної безпеки. Для військовослужбовців, які внаслідок поранення під час бойових завдань отримали 1 чи 2 групу інвалідності та

втратили свою посаду, залишається право на компенсацію від держави відсоткової ставки до рівня 3% річних.

Розширення програми «єОселя» є дуже потрібною та довгоочікуваною подією, так як щомісячна плата за оренду потенційно може бути внесками за власну квартиру чи будинок на умовах іпотеки. І не слід забувати про руйнівну війну, яка, на жаль, значно збільшила кількість людей, які позбавлені житла і гостро потребують нового.

Розширення програми є важливим елементом покращення соціальних умов проживання громадян, особливо в умовах війни, так як значна частина сімей мають негайний запит на власне місце проживання, а місячна орендна плата може розглядатися, як плата за власну квартиру на умовах іпотеки.

Часто програми іпотечного кредитування в банках були недоступні для більшості домогосподарств через високу процентну ставку за кредитами. Так, у 2021 році середні ставки за кредитування сягали 14–16% річних, що у 2 рази перевищували ставку за іпотекою згідно програми «єОселя».

Основою умовою для надання кредиту є платоспроможність та стабільний дохід позичальника, що дозволить повертати кредит та сплачувати відсотки за ним. Наразі значна кількість позичальників отримують відмови через неможливість підтвердити власну платоспроможність. Однак, навіть якщо виключити неплатоспроможних громадян, залишається багато заяв, задоволення яких сумнівне.

Важливим аспектом задоволення погоджених заяв залишається джерела фінансування програми «єОселя», так як Уряд розраховує, що кошти потенційно можуть надати іноземні кредитори. Так, згідно розширення програми Уряд планував профінансувати 12000-15000 кредитів протягом 2023 року, проте в результаті реальна цифра фінансування була значно меншою, а після додаткового розширення категорій громадян, які можуть подавати заявки на отримання пільгових кредитів можуть додатково подати сотні тисяч громадян.

В цілому, програма пільгового іпотечного кредитування «єОселя» є позитивною соціально-економічною ініціативою держави, особливо в час війни, що може дозволити забезпечити громадян житлом і призвести до стрімкого будівельного зростання. Проте реалізація програми залежить від фінансування, адже Державний бюджет на 2023 рік має прогнозований дефіцит на рівні 1,3 трильйони гривень та кошти на розширення чи додаткове фінансування програми «єОселя» не було закладено.

Таким чином, за час дії програми «єОселя» було задоволено не більше 3% від загальної кількості заявок на отримання іпотек. Тому, для задоволення актуального попиту на програму «єОселя» знадобиться з державного бюджету до 200 мільярдів гривень, що в умовах війни є складним завданням.

Таким чином, в сучасних та водночас складних воєнних умовах, в яких знаходиться Україна, потрібно формувати підґрунтя для швидкого та ефективного розвитку державної іпотеки за декількома напрямками:

1) стратегія безперервного фінансування програми на основі схвалення не менше 30% від обсягу місячних заявок на іпотечний кредит;

2) формування фінансових ресурсів, як з державних інвестиційних джерел та із міжнародних фінансових та інвестиційних організацій під державні гарантії, з метою цільового фінансування на відновлення та розвиток будівництва житла, розвиток банківської інфраструктури та суміжних галузей.

Індикатором ефективності функціонування програми «єОселя» буде збільшення кількості банківських установ, які ставатимуть партнерами та учасниками зазначеної програми, а щомісяця кожен банк-учасник ухвалюватиме орієнтовно до 100 іпотечних договорів із потужним акцентом на первинний ринок. З часу реалізації програми «Доступна іпотека 7%» підписано 1890 договорів на суму понад 1,6 млрд грн., де переважна більшість кредитів банківські установи видали на купівлю нерухомості в Київській області.

Жителям Луганської та Донецької областей надано найменше число кредитів, у кількості – 4 і 3 договори відповідно, через близьке розташування до лінії бойових дій на даних територіях та їх часткову окупацію з 2014 року. Лідерами є Львівська, Волинська, Рівненська та Івано-Франківська області, що в цілому купівля нерухомості на зазначених територія склала – 18% кредитів по кількості та обсягах. На придбання нерухомості на вторинному ринку було спрямовано понад 75% кредитів від загальної кількості схвалених заявок [1; 5].

АТ КБ «ПриватБанк» та АТ «Ощадбанк», є лідерами у фінансуванні та надали за підрахунками – 338,0 млн. грн. та 376,3 млн. грн. кредитних ресурсів на придбання житла у межах програми відповідно, а їхні частка серед банківських установ становить практично 45 % від загального обсягу профінансованих іпотечних кредитів.

Попри той факт, що державні програми іпотечного кредитування мають позитивний вплив на ринок, існують певні недоліки у їхній реалізації. Головний недолік полягає в обмеженості бюджетних ресурсів, що перешкоджає всім бажаючим скористатися підтримкою для отримання іпотеки і як результат неможливості забезпечити житлом всіх громадян, які потребують зазначеної підтримки за рахунок бюджетних коштів.

Вартість дотаційного іпотечного кредиту, яка становить 7% для позичальника, не відображає фактичну вартість для держави, яка надає дотаційне фінансування згідно державної програми. Держава фактично позичає кошти на ринку капіталу за конюнктурними ставками, які складають від 13%. Після врахування комісій банку за реалізацію кредитного процесу, страхування, оцінювання майна та кредитного ризику виявляється, що участь держави в цій програмі обходиться їй в 2-2,5 рази дорожче, ніж позичальникам [10].

ПАТ «Українська фінансова житлова компанія» через уповноважені та фінансово стійкі банківські установи, які інтегровні у дану програму, забезпечить левову частку іпотечного кредитування, а саме: «Ощадбанк», «Укргазбанк», «ПриватБанк», «СкайБанк» та «ГлобусБанк». Згідно, сформованої схеми ПАТ «Укрфінжитло» фінансує банківські установи під 3 % річних, які зможуть надавати кредити позичальникам під 7 %. Проте, Фондрозвитку підприємництва для пільгових категорій громадян фінансуватиме частину відсоткової ставки, відповідно, замість 7 % вони будуть фінансувати виключно 3 % річних [11].

Механізм надання документів є діджиталізованим та дистанційним, через онлайн додаток «Дія», де зазначається процедура та можливість подання заявки, обрання банківської установи, житла та укладання угоди.

Застосування цифрових технологій у цій процедурі дозволяє автоматизувати збір необхідних даних, швидко взаємодіяти з банками, перевіряти достовірність і повноту інформації, що призводить до економії часу та зниження бюрократичних бар'єрів.

Придбати квартири, які ще будуються, можна в об'єктах, акредитованих банками-партнерами. Так, станом на 2023 рік кількість акредитованих новобудов становить – 180 житловий комплекс, де найбільший попит спостерігається в м. Київ – 30,6% від загальної кількості. Західний регіон займає передові позиції, де Львівська, Івано-Франківська та Київська області – 15,2%, 10,7% та 10,3% відповідно. Найменший попит зазначається у Чернігівській області — 0,6%, Запорізькій — 0,6% та Хмельницькій областях — 0,7%. Протягом 2023 року за програмою «єОселя» надано кредитування 4,2 тис. родин на суму – 6 млрд грн вже.

Станом на жовтень 2023 року кредити під 3% отримали 2577 військовослужбовців, 420 педагогів, 369 медиків та 55 науковців, а кредитування під 7% отримали 204 українці без власного житла, 14 внутрішньо переміщених осіб та 2 ветерани. У більшості кредитні ресурси брали для придбання житла на вторинному ринку – 2478 кредитів та від забудовника – 1140 в готових будинках та 23 в будинках, що будуються.

Таким чином, протягом 2023 року фінансові ресурси в повній мірі розподілені між акредитованими банками-учасниками: «Ощадбанк», «Укргазбанк», «ПриватБанк»,

«СкайБанк» та «ГлобусБанк». Подальше кредитування на наступний рік можливе тільки за умови додатково залучення фінансових ресурсів, над механізмом реалізації якого здійснює напрацювання Укрфінжитло та Кабінем Міністрів України. Зараз, через додаток «Дія» громадяни, можуть подавати заявку та отримати кредитні програми від банківських установ, шукати квартиру та планувати придбати власне помешкання.

Кардинально змінюються вимоги клієнтів у 2024-2025 роках до порівняння з довоєнним часом, так як основни фактором при купівлі житла виступає – безпековий фактор, у напрямі безпечності розташування об'єкта, автономність, енергоефективності, присутності безпечних укриттів, підземних паркінгів, які можуть використовуватися, як бомбосховище. Також, зазначимо зростання попиту до будинків у житлових комплексах з монолітно-каркасних конструкцій, які відзначаються стійкістю і міцністю при ймовірних ракетних обстрілах. Важливою вимогою та вагомим фактором, який впливає на підвищення вартості житла та попиту на нього при купівлі стане віддаленість від воєнних та стратегічно важливих об'єктів, таких як заводів, аеропортів, військових частин, віддаленість від об'єктів критичної інфраструктури

Очікується зростання кількості ймовірних покупців у 2024 році, що буде зумовлено відкладеним попитом на житлову нерухомість. Квартири у східних та південних регіонах України, через безпекову ситуацію, залишаються одними з найдешевших на ринку іпотечного кредитування. Так, одним з найбільших обвалів цін на нерухомість відбулося у Харківській області, а саме зменшення до 50-60% від довоєнних цін.

Розуміння необхідності розроблення стратегічних та довготермінових програм і проєктів комплексного відновлення, міст, сіл, територій територіальних громад України було визначено в перший рік війни та відобразилося в прийнятті важливих нормативно-правових актів, що формують важливість та невідкадність розроблення та ухваленя даних документів. Таким чином, зважаючи на невідкладну потребу в значних обсягах фінансування на комплексне відновлення зруйнованих об'єктів, територій, міст і сіл, постає основне питання з яких комплексних рішень розпочинати відновлення українських міст.

Державна політика стимулювання житлового фонду в Україні може ефективно зосереджуватися на стратегічному пріоритеті покращення структури інвестицій з урахуванням різних їх характеристик. Базовою проблемою, з якою кожного року зіштовхується держава – це низький рівень інвестиційних вкладень в сектор житлового будівництва. Таким чином, фінансування сектору будівництва має реалізовуватися в достатньому обсязі як за кошти державного і місцевих бюджетів, так і за кошти міжнародних донорів та позикового капіталу.

Для реалізації державної політики стимулювання розвитку житлового фонду важливо зосередитися на таких напрямах:

– формуванні податкових пільг для фінансування програм придбання/будівництва житла для громадян різних верств населення;

– впровадження за допомогою існуючих або потенційно доступних засобів податкового та адміністративного впливу для розвитку ринкових механізмів із забезпечення фінансування житлового будівництва;

– підтримка потенційних інвесторів, що мають інвестиційні проєкти щодо комплексного розвитку сільських та віддалених територій;

– ефективної інформаційної діяльності на загальнодержавному, регіональному та місцевому рівнях у відкритому доступі під час розвитку комунальної та соціальної інфраструктури житлового будівництва.

Зазначений напрям до створення мети державної політики в досліджуваній сфері характеризується низкою особливостей та відмінностей в порівнянні з найбільш важливими цільовими орієнтирами інноваційно-інвестиційного розвитку України, які визначаються владою на новітньому етапі функціонування держави.

Базові напрями державної політики стимулювання розвитку житлового фонду гарантують зобов'язання держави, щодо забезпечення житлом соціально незахищених верств населення, а фінансово спроможним громадянам створити реальні умови для придбання житла за рахунок власних коштів або механізму іпотеки.

Згідно зазначеного механізму відновлення, доцільно скерувати обмежені фінансові ресурси капітальних вкладень на першочергову добудову житла, яке знаходиться на завершальній стадії будівництва для соціально незахищених або пільгових верств населення. Також важливим елементом розвитку будівельного ринку після завершення війни має стати фінансування за рахунок залучення коштів потенційних інвесторів, банківських установ, інвестиційних фондів, із формуванням нових фінансових механізмів накопичення капіталу.

Структурована схема механізму відновлення зруйнованого житлового фонду для населення окреслена на рис. 4.

Окреслення визначених підходів до відновлення зруйнованого житлового фонду потребує системного вирішення даної стратегічної проблеми та вказує на багатоваріантність рішення даного питання.

Таким чином, інституційне середовище, яке забезпечить реалізацію стратегії відновлення покладено на:

1) систему державної підтримки у напрямі державного пільгового кредитування, грантів, надання гарантій, дотування, субсидіювання, надання технічної допомоги;

2) надходження фінансових ресурсів від міжнародних організацій та країн союзників (макро- та мікрофінансова допомога, гранти, кредити, кредитні гарантії);

3) заморожені, заарештовані та вилучені кошти росії, згідно міжнародних судових рішень;

4) фінансові ресурси благодійних та громадських організацій та фондів як міжнародних так і внутрішніх через систему безоплатного виконання робіт та надання послуг, а також потенційного фінансування у вигляді цільового фінансування відповідних об'єктів;

5) фінансові ресурси для фінансування банківських та небанківських фінансово-кредитних установ у напрямі надання довгострокових кредитів, надання гарантій, емісія цінних паперів (облігації, акції, інвестиційні сертифікати), фінансування за рахунок кредитних спілок, надання основних засобів, що приймають безпосередню участь у будівництві і лізинг.

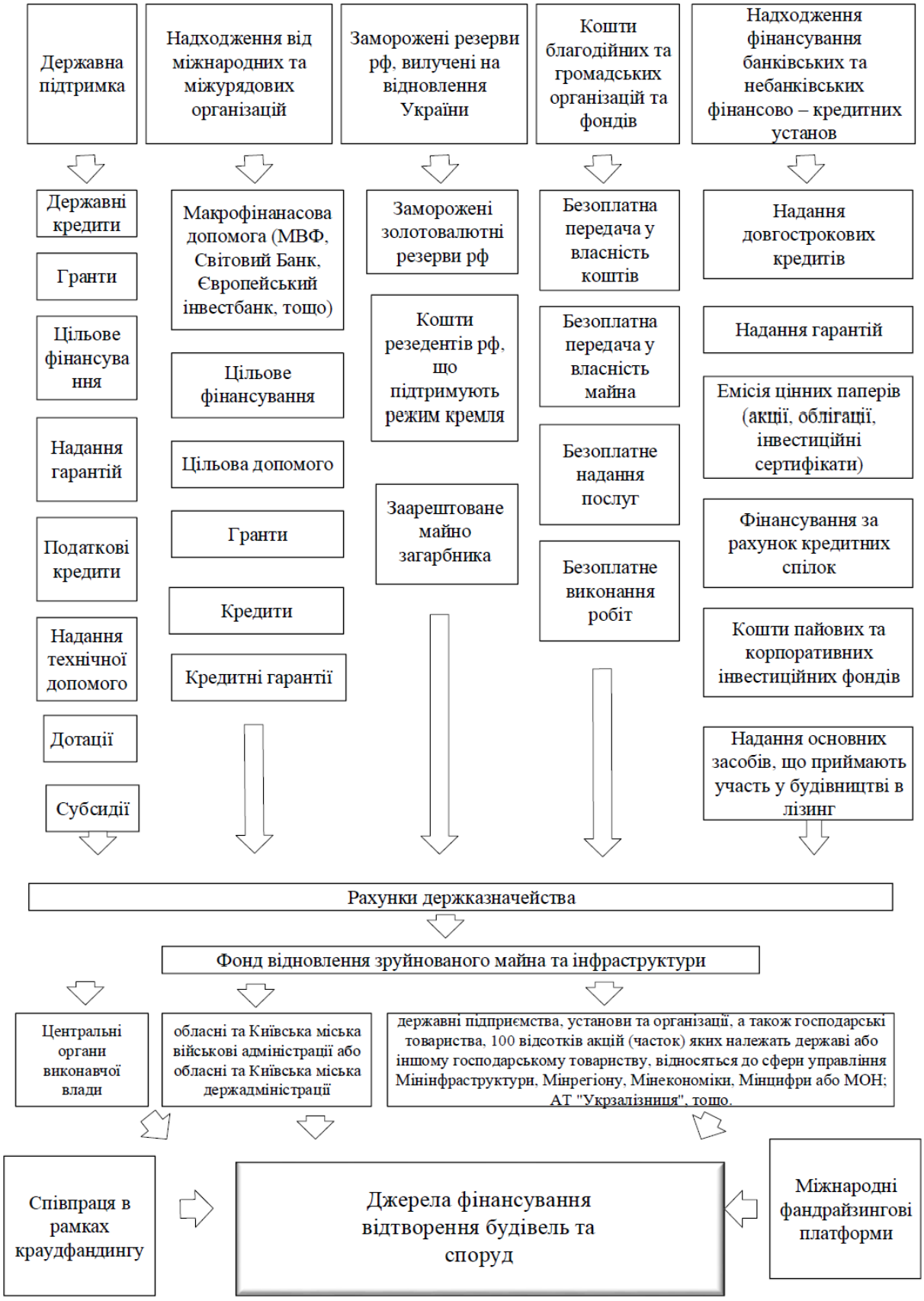

Рис. 4. Структурована схема механізму відновлення зруйнованого житлового фонду для населення

Fig. 4. Structured scheme of the mechanism for restoring the destroyed housing stock for the population

Джерело: систематизовано та удосконалено автором за даними [1; 9; 10].

Висновки. Іпотечне кредитування виконує особливу роль у функціонуванні ефективного механізму ринкової економіки. В умовах стабільного розвитку економіки це пом'якшує соціальні проблеми, в тому числі проблему зайнятості, створює умови для прискорення вирішення житлових потреб населення, а також має важливе значення для збереження макроекономічної стабільності. Окрім позитивного впливу на фінансово-банківську систему та ринок житла, житлове кредитування також позитивно впливає на розвиток реального сектору економіки: сповільнює спад виробництва в суміжних галузях, створює сучасне виробництво та прискорює економічний розвиток країни. Вирішення таких питань є важливим для нашої країни в процесі підготовки вступу до Європейського Союзу. Дослідження сучасних аспектів реалізації житлової політики в Україні на тлі повномасштабного вторгнення російських окупантів та знищення значного житлового фонду показало, що виконавча влада використовує різні інструменти та підходи державного управління для її успішної реалізації. По-перше, оновлено правовий механізм управління, управління окремими аспектами реалізації житлової політики покладено на різні центральні органи влади та органи місцевого самоврядування.

Розширення програми «єОселя» є дуже необхідною та довгоочікуваною програмою, адже велика кількість сімей перебувають у тісних квартирах у родичів або роками знімають квартиру, і не мають змоги збирати кошти для власних потреб, коли місячна орендна плата могла бути оплатою власної квартири чи будинку на умовах іпотеки. Також потрібно врахувати наслідки нищівної війни, яка значно збільшила кількість внутрішньо переміщених громадян та людей, які гостро потребують нового житла.

1. Інформація про результати державної програми «Доступна іпотека 7 %». URL: https://bdf.gov.ua/uk/informaciya-pro-rezultatiderzhavnoprogrami-dostupna-ipoteka-7 (дата звернення: 25.03.2024 р.).
2. Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законодавчих актів України щодо дії норм на період дії воєнного стану. Закон України № 2120 від 15.03.2022 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2120-20#Text (дата звернення: 26.04.2024 р.)
3. Міністерство фінансів: за Програмою «Доступна іпотека 7 %» підписано 1723 кредитних договори на 1,472 млрд грн (2022). URL: https://mof.gov.ua/uk/news/minfin_za_programoiu_dostupna_ipoteka_7_pidpisano_1723_ kreditnikh_dogovori_na_1472_mlrd_grn-3314 (дата звернення: 02.03.2024)
4. Правдиковська І., Дорошенко Н. Вплив війни на банківську систему України. *Молодий вчений.* 2022. № 9 (109). С. 150-153. URL: https://doi.org/10.32839/2304-5809/2022-9-109-32 (дата звернення: 02.03.2024)
5. Про іпотечне кредитування. Фінансова стабільність. URL: https://bank.gov.ua/ua/stability/mortgage (дата звернення: 26.02.2024 р.).
6. Програма доступної іпотеки «єОселя» запрацювала в тестовому режимі. URL: https://www.kmu.gov.ua/news/prohrama-dostupnoi-ipoteky-https://doi.org/10.25313/2520-2294-2023-1 ieoselia-zapratsiuvala-v-testovomu-rezhymi (дата звернення: 27.02.2024 р.)
7. Результати анкетування банків про кредити, надані фізичним особам на купівлю, будівництво та реконструкцію нерухомості під заставу нерухомості з 2022 роком. Про іпотечне кредитування. URL: https://bank.gov.ua/ua/file/download?file=Monthly_survey_on_mortgage_ 2022%2B.xlsx (дата звернення: 27.02.2024 р.).
8. Статистика фінансового сектору. URL: https://bank.gov.ua/ua/statistic/sector-financial (дата звернення: 26.02.2024 р.).
9. Левандівський О.Т. Криховецька З.М., Кохан І.В. Сучасні тенденції функціонування банківської системи України. *Агросвіт.* №3-4. 2023. С. 97-104. (дата звернення: 26.04.2024 р.)
10. Кльоц І. Ринок іпотечного кредитування в умовах воєнного стану. *Сталий розвиток економіки*. 2024. №1(48), С. 105-111. https://doi.org/10.32782/2308-1988/2024-48-14 (дата звернення: 26.04.2024 р.).
11. Заславська О.І. Проблеми та перспективи функціонування іпотечного ринку України в умовах воєнного стану. *Науковий вісник Ужгородського Університету, Серія Економіка*. 2023. №1 (61). С. 9–14. URL: http://visnyk-ekon.uzhnu.edu.ua/article/view/278156. (дата звернення: 25.04.2024 р.).

References

1. "Information on the results of the state program "Affordable 7% mortgage"." FRP, bdf.gov.ua/uk/informaciya-pro-rezultatiderzhavnoprogrami-dostupna-ipoteka-7. Accessed 3 Mar. 2024.
2. On making changes to the Tax Code of Ukraine and other legislative acts of Ukraine regarding the effect of norms during the period of martial law. Law of Ukraine No. 2120 of March 15, 2022. Verkhovna Rada of Ukraine, zakon.rada.gov.ua/laws/show/2120-20#Text/ . Accessed 26 Apr.2024.

3. “Ministry of Finance: under the "Affordable 7% Mortgage" Program, 1,723 credit agreements for UAH 1.472 billion were signed.” Ministry of Finance, mof.gov.ua/uk/news/minfin_za_programoiu_dostupna_ipoteka_7_pidpisano_1723_ kreditnikh_dogovori_na_1472_mlrd_grn-3314. Accessed 02 Mar. 2024.
4. Pravdykovska, I., and N. Doroshenko. “The impact of the war on the banking system of Ukraine.” *Molodyi vchenyi*, № 9 (109), 2022, pp. 150-153, https://doi.org/10.32839/2304-5809/2022-9-109-32. Accessed 02 Mar.2024.
5. “About mortgage lending.” National Bank of Ukraine, bank.gov.ua/ua/stability/mortgage. Accessed 26 Feb. 2024.
6. “The «eOselya» affordable mortgage program has been launched in test mode.” Cabinet Munistry of Ukraine, www.kmu.gov.ua/news/prohrama-dostupnoi-ipoteky-https://doi.org/10.25313/2520-2294-2023-1 ieoselia-zapratsiuvala-v-testovomu-rezhymi. Accessed 27 Feb. 2024.
7. “The results of a bank survey on loans granted to individuals for the purchase, construction and reconstruction of real estate secured by real estate from 2022.” National Bank of Ukraine, bank.gov.ua/ua/file/download?file=Monthly_survey_on_mortgage_ 2022%2B.xlsx. Accessed 27 Feb. 2024.
8. “Statistics of the financial sector.” National Bank of Ukraine, bank.gov.ua/ua/statistic/sector-financial. Accessed 26 Feb. 2024.
9. Levandivskyi, O.T., Krykhovetska, Z.M., and I.V. Kokhan. “Modern trends in the functioning of the banking system of Ukraine.” *Agroworld*, no.3-4, 2023, pp. 97-104. Accessed 26 Apr. 2024
10. Klets, I. “The mortgage lending market in the conditions of martial law.” *Sustainable economic development*, no.1(48), 2024, pp. 105-111, https://doi.org/10.32782/2308-1988/2024-48-14. Accessed 26 Apr. 2024.
11. Zaslavska, O. I. “Problemy ta perspektyvy funktsionuvannia ipotechnoho rynku Ukrainy v umovakh voiennoho stanu.” *Naukovyi visnyk Uzhhorodskoho Universytetu, Seriia Ekonomika*, no. 1(61), 2023, pp. 9–14, visnyk-ekon.uzhnu.edu.ua/article/view/278156. Accessed 25 Apr. 2024.

УДК 336.7
doi: https://doi.org/10.15330/apred.2.20.316-324

Данилюк М. М.[1], Дмитришин М. В[2].

РИНОК ДЕРЖАВНИХ ЦІННИХ ПАПЕРІВ В УМОВАХ ФІНАНСОВОЇ НЕСТАБІЛЬНОСТІ

Івано-Франківський навчально-науковий інститут менеджменту,
Західноукраїнський національний університет,
Міністерство освіти і науки України,
кафедра управління та адміністрування,
вул. Дністровська 32, м. Івано-Франківськ
76008, Україна,

[1]тел.:+380968833100
e-mail: m.danyliuk@wunu.edu.ua
ORCID: https://orcid.org/0000-0002-8228-1533

[2]тел.:+380975401176
e-mail: m.dmytryshyn@wunu.edu.ua
ORCID: https://orcid.org/0000-0002-0609-9764

Анотація. У статті розглянуто актуальні питання функціонування ринку державних цінних паперів в умовах фінансової нестабільності. Мета статті полягає у дослідженні теоретичних та практичних аспектів функціонування ринку державних цінних паперів в період фінансової нестабільності, що обумовлена повномасштабним вторгненням. У науковій публікації застосовано такі методи наукових досліджень, як порівняння, аналізу та синтезу, узагальнення, числового аналізу, а також графічний метод. Досліджено економічний зміст державних цінних паперів їхні функції та призначення. Окреслено переваги та недоліки розміщення державних цінних паперів на внутрішньому та зовнішньому ринку, а також умови та наслідки їх емісії в національній та