

DOI: [10.32702/2307-2105-2020.9.55](https://doi.org/10.32702/2307-2105-2020.9.55)

УДК 336.77:365

*I. М. Крекотень,*

*к. е. н., доцент, доцент кафедри фінансів, банківського бізнесу та оподаткування  
Національного університету «Полтавська політехніка імені Юрія Кондратюка»  
ORCID ID: 0000-0003-0107-2359*

*Ю. С. Худолій,*

*к. е. н., доцент, доцент кафедри фінансів, банківського бізнесу та оподаткування  
Національного університету «Полтавська політехніка імені Юрія Кондратюка»  
ORCID ID: 0000-0002-6962-3236*

## **СУЧАСНИЙ СТАН ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ РИНКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ**

*I. Krekoten*

*PhD in Economics, Associate Professor,  
Associate Professor of the Department of Finance, Banking Business and Tax,  
National University «Yuri Kondratyuk Poltava Polytechnic»*

*Y. Khudolii*

*PhD in Economics, Associate Professor,  
Associate Professor of the Department of Finance, Banking Business and Tax,  
National University «Yuri Kondratyuk Poltava Polytechnic»*

### **CURRENT STATE AND PROSPECTS OF MORTGAGE MARKET IN UKRAINE**

*Активізація ринку іпотечного кредитування є нагальною задачею відновлення як кредитного ринку так і економіки України загалом, а також формування фінансового ринку що відповідає сучасним потребам з відповідною структурою та інституціональними складовими. Становлення іпотечного ринку розв'язує як економічні завдання активізації та ефективного розподілу фінансових ресурсів, так і соціальні проблеми щодо залучення різних верств населення (особливо молоді) до задоволення своїх потреб через механізм фінансового ринку. Відповідно метою статті є аналіз поточного стану ринку іпотечного кредитування, визначення основних проблем доступності іпотечних кредитів, насамперед для молоді, що можуть бути вирішені за допомогою інструментів сек'юритизації іпотечних кредитів. Основною перешкодою, котра стримує розвиток іпотеки є висока вартість кредитних ресурсів одночасно з низькими доходами переважної частини населення країни. Банківське іпотечне кредитування на сьогодні знаходиться в стані, коли іпотечні кредити є фактично недоступними для більшої частини населення. Аналіз банківських програм кредитування нерухомості показав, що найбільший термін кредитування за банківськими кредитними програмами є 20 років, а найбільша сума кредитних коштів – 2 млн. грн. за першого внеску в діапазоні 20–60%, при цьому жоден банк не пропонує особливих програм кредитування для молоді. Розгляд державних програм підтримки іпотечного кредитування свідчить, що вони функціонують, але здатні задовольнити попит тільки незначної кількості сімей, котрі відповідають вимогам програми та мають нагальну потребу у житлі. В Україні домінує*

депозитна модель фінансування, що значним чином обмежує обсяги іпотечного кредитування. Але з огляду на відносну бідність більшої частини населення України та традиційну недовіру до банківських інститутів, депозитна модель може забезпечувати лише допоміжне фінансування. Отже основними джерелами фінансових коштів повинні бути кошти, залучені за допомогою механізму рефінансування, тобто використання можливостей емісії іпотечних цінних паперів.

*The revitalization of the mortgage lending market is an urgent task to restore both the credit market and the Ukrainian economy as a whole. Also, a significant element forming the market that meets modern market needs with appropriate institutional structure and components. The emergence of the mortgage market solves both the economic tasks of activating and efficient distribution of financial resources and social problems of attracting various segments of the population (particularly young people) to address their needs using the financial market mechanism. Thus, the purpose of the article is to analyze the current state of the mortgage lending market, identify the main problems of the availability of mortgage loans, primarily for young people, which can be solved in the future using the tools of securitization of mortgage loans. The main obstacle hindering the development of mortgages is the high cost of credit resources at the same time as the low incomes of most of the country's population. Bank mortgage lending today is in a state where mortgage loans are unaffordable de facto for most of the population. An analysis of bank real estate lending programs showed that the longest term for bank lending programs is 20 years, and the largest amount of loan funds is 2 million hryvnias with a down payment in the range of 20-60%. However, no bank offers special lending programs for young people.*

*Consideration of government programs to support mortgage lending testifies to their functioning. But it can meet the demand of only a small number of families that meet the program's requirements and have an urgent need for housing. In Ukraine, the deposit financing model dominates and this significantly limits the volume of mortgage lending. But given the relative poverty of the majority of the Ukrainian population and the traditional distrust of banking institutions, the deposit model can only provide auxiliary financing. So, the basic sources of funds should be funds raised through the refinancing mechanism, that is, using the possibilities of issuing mortgage-backed securities. The use of this instrument makes it possible to minimize the dependence of banks on interbank lending, on refinancing of the central bank and to reduce the cost of credit resources.*

**Ключові слова:** житло; іпотечне кредитування; ринок іпотечного кредитування; молодіжне кредитування; сек'юрітизація.

**Key words:** housing; mortgage lending; mortgage market; youth lending; securitization.

**Постановка проблеми у загальному вигляді та її зв'язок із важливими науковими чи практичними завданнями.** Активізація ринку іпотечного кредитування є нагальною задачею відновлення як кредитного ринку так і економіки України загалом, а також формування фінансового ринку що відповідає сучасним потребам з відповідною структурою та інституціональними складовими. Становлення іпотечного ринку розв'язує як економічні завдання активізації та ефективного розподілу фінансових ресурсів, так і соціальні проблеми щодо залучення різних верств населення (особливо молоді) до задоволення своїх потреб через механізми фінансового ринку. Це визначає необхідність розроблення та провадження у дію алгоритмів забезпечення цих процесів в Україні, їх теоретичне обґрунтування з врахуванням особливостей національної економіки та існуючих загальносвітових тенденцій в розвитку іпотечного кредитування.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій, в яких започатковано розв'язання даної проблеми і на які спирається автор, виділення не вирішених раніше частин загальної проблеми, котрим присвячується означена стаття.** Питанням формування, активізації, регулювання та функціонування ринку іпотечного кредитування присвячено праці багатьох науковців та практиків в сфері фінансів та кредитування. Серед вітчизняних дослідників, що досліджують особливості функціонування іпотеки варто відмітити таких як: В. Валентина, О. Свтуха, М. Дем'яненко, Т. Ковальчук, В. Кравченко, С. Кучок, В. Лагутіна, Б. Луців, І. Лютого, А. Мороза, О. Онищенко, К. Паливода, А. Пересаду, В. Поляченко, І. Пучковську, В. Радченка, П. Саблука, М. Савлука, С. Юргелевич, С. Юрій, а також дослідників Ю. Агєєва, Н. Журкіна, М. Логінова, В. Кудрявцева, О. Кудрявцева, О. Лаврушина. Серед зарубіжних дослідників активно іпотеку вивчали Б. Батлер,

І. Бернард, Л. Гітман, Ф. Мишкін, Р. Міллер, Д. Ван Хуз, Р. Страйк, Т. Стейнметц, Ф. Уітт, Ф. Фабоці та інші. Разом із тим, ряд важливих питань теоретико-методологічного та практичного значення, що стосуються розвитку ринку іпотечного кредитування розглянуті не в повній мірі, а ряд з них є досить дискусійними. Зокрема, слабо дослідженим залишається аспект щодо диспропорцій, котрі виникають на іпотечному ринку. Адже маючи достатньо низьку купівельну спроможність населення, зумовлену насамперед невисокими доходами, ринок нерухомості характеризується експертами як перенасичений. Очевидно, що іпотечне кредитування є саме тим інструментом, що здатний стабілізувати ринок створивши платоспроможний попит з одного боку та дешевші фінансові ресурси з іншого.

**Формулювання цілей статті (постановка завдання).** Виходячи із вище зазначеного, основна увага у нашій статті буде зосереджена на аналізі поточного стану ринку іпотечного кредитування, визначення шляхів підвищення доступності іпотечних кредитів, насамперед для молоді, що можуть бути реалізовані в нашій країні у посткризових умовах, зокрема і за допомогою інструментів сек'юритизації іпотечних кредитів.

**Виклад основного матеріалу дослідження з повним обґрунтуванням отриманих наукових результатів.** Проблеми функціонування ринку іпотечного кредитування знаходять широке висвітлення у наукових дослідженнях, аналіз та узагальнення яких дозволяє стверджувати що основною проблемою, котра стримує його розвиток є висока вартість кредитних ресурсів одночасно з низькими доходами переважної частини населення країни. Банківське іпотечне кредитування на сьогодні знаходиться в стані, коли іпотечні кредити є фактично недоступними для більшої частини населення. Кількість банківських установ, котрі діють на ринку за останні роки скоротилася більше ніж на 50%, що суттєво зменшило пропозицію іпотечних продуктів на банківському ринку. Поряд із високою вартістю іпотечних продуктів, не вигідними для позичальника є умови кредитування, насамперед обсяг першого внеску котрий повинен становити не менше ніж 20-60% від вартості житла, відмітимо, що в країнах Європи він не більше 10%. Крім цього мають місце валютні ризики, адже у докризовий період (до 2008 року) більшість іпотечних кредитів надавалися у іноземній валюті, що спричинило значну їх залежність від волатильності валютного курсу.

Іпотечний ринок в нашій країні не є стабільним та потребує стимулювання обсягів іпотечного кредитування. Зокрема, обсяги іпотеки у кредитному портфелі банківських установ за даними Центрального банку щорічно зменшуються: так на початку 2019 року частка іпотечних кредитів в кредитних портфелях банку становила 4,63 %, при цьому у 2014 році – 5,65 % [1]. Аналіз вартості іпотечного кредитування та її співставлення із розміром середньої заробітної плати громадян, що є підставою для надання кредиту, засвідчує що отримання іпотечного кредиту без додаткових заощаджень зробити неможливо. Іпотечні ставки в Україні коливаються від 17,9 до 24% у залежності від виду нерухомості та її стану.

Обсяг кредитних ресурсів, котрі надаються фізичним особам на придбання та реконструкцію нерухомості наведені у таблиці 1 [2].

**Таблиця 1.**

**Кредити, надані фізичним особам на придбання, будівництво та реконструкцію нерухомості банками України у розрізі строків у 2014–2020 рр., млн. грн.**

Період	Всього	до 1 року	питома вага, %	від 1 року до 5 років	питома вага, %	від 5 років до 10 років	питома вага, %	більше 10 років	питома вага, %
2014	71 803	3 782	5,27%	3 450	4,51%	7 620	10,61%	57 165	79,61%
2015	66 170	6 306	9,53%	3 236	5,00%	7 711	11,65%	48 845	73,82%
2016	58 549	3 581	6,12%	3 308	4,27%	7 547	12,89%	44 921	76,72%
2017	48 267	1 253	2,60%	2 500	3,73%	8 683	17,99%	36 441	75,50%
2018	44 458	1 114	2,50%	1 798	3,73%	8 755	19,69%	32 791	73,76%
2019	32 611	621	1,90%	1 657	5,08%	6 673	20,46%	23 661	72,55%
Квітень 2020	35 287	705	2,00%	1 783	5,05%	7 372	20,89%	25 425	72,05%
Відх-я 2020/2014	-36 516	-3 077	-3,27%	-1 667	0,55%	-248	10,28%	-31 740	-7,56%
Темп росту, %	49,14%	18,65%	-	51,69%	-	96,75%	-	44,48%	-

Складено за [2]

Виходячи із наведених даних, ми бачимо, що за період з 2014 по 2020 р. серед кредитів за строками погашення переважають кредити, котрі видаються на термін від 10 років. Така динаміка кредитування фізичних осіб за термінами погашення спричинена умовами надання кредитів, які стали більш ускладненими, внаслідок процесів, зумовлених результатами кризи в країні. Банківські установи підвищили початкові внески, а також збільшили строк розгляду заявок, при цьому суми потенційно наданих кредитів було знижено.

Також досить багато кредитів видається на строк від 5 до 10 років, у квітні 2020 року їх частка складала 20,89% від загальної кількості виданих кредитів. Наразі чим вищий строк кредитування тим нижча ставка кредитування, також ставка знижується за умови збільшення первинного внеску. Що стосується загальної динаміки кредитування, то за аналізований період обсяг виданих кредитів значно скоротився, а саме на 51%. Тільки обсяг кредитів на строк від 5 до 10 років зменшився тільки на 3,25%, за всіма іншими категоріями скорочення було більше 48%.

Загальна динаміка іпотечних кредитів виданих банками України фізичним особам має спадну тенденцію до 2017 року. З 2018 по квітень 2020 року відбувалися значні коливання пов'язанні із нестабільністю як економіки в цілому так і банківського сектору зокрема. Але варто відмітити, що показники 4-х місяців 2020 року вже перевищують показники 2019 року.

У структурі іпотечних кредитів переважають кредити на строк більше 5 років, що пояснюється і умовами кредитування (більш вигідні на триваліший термін) і купівельною спроможністю громадян. Так частка кредитів на строк більше 5 років у 2020 році складає 89,34%, на строк від 1 року до 5 років – 9,06% (табл. 2). Така структура іпотечних кредитів є нормальною і вказує на зростання попиту саме на довгострокові іпотечні кредити. А також свідчить про готовність банків надавати такі кредити. Хоча, як згадувалося вище, більшість іпотечних кредитів припадає на десяток найбільших банків України.

**Таблиця 2.**

**Іпотечні кредити, надані фізичним особам банками України у розрізі строків у 2014–2020 рр., млн. грн.**

Період	Всього	до 1 року	питома вага, %	від 1 року до 5 років	питома вага, %	більше 5 років	питома вага, %
2014	72 156	3 806	5,27%	6 428	8,91%	61 922	85,82%
2015	60 215	3 546	5,89%	4 502	7,48%	52 167	86,63%
2016	60 265	3 212	5,33%	4 374	7,26%	52 679	87,41%
2017	38 601	1 659	4,30%	2 611	6,76%	34 330	88,94%
2018	42 308	1 418	3,35%	2 517	5,95%	38 373	90,70%
2019	26 616	502	1,89%	2 324	8,73%	23 789	89,38%
2020, квітень	36 439	583	1,60%	3 300	9,06%	32 556	89,34%
Відх-я 2020/2014	-35 717	-3 224	-3,68%	-3 127	0,15%	-29 367	3,53%
Темп росту, %	50,50%	15,31%	-	51,35%	-	52,58%	-

Складено за [2]

Ключовою тенденцією кредитування фізичних осіб стали істотні зміни в структурі кредитів у розрізі валют кредитування. Протягом 2014–2020 рр. переважна сума кредитів фізичним особам на придбання нерухомості надається в іноземній валюті, зокрема, в доларах США, але при цьому присутня тенденція до зменшення, що в першу чергу, пов'язано із значною волатильністю курсів валют в Україні та, відповідно, з високими валютними ризиками для всіх учасників угоди. У той же час у структурі іпотечних кредитів зростає частка гривневих позичок з 15,75% у 2014 році до 30,27% у квітні 2020 року. Таку тенденцію можна вважати позитивною адже гривневі кредити несуть менші ризики, хоча їх вартість є більшою. У цілому обсяги кредитів у валюті значно зменшилися у порівнянні до 2014 року, гривневі ж кредити скоротилися лише на 5,55%.

Аналіз іпотечних кредитів у розрізі валют (табл. 3) показує досить неоднозначну ситуацію, так як в абсолютних значеннях відбувається значне скорочення обсягів іпотеки за всіма видами валют.

Таблиця 3.

Динаміка кредитування фізичних осіб на придбання, будівництво та реконструкцію нерухомості у розрізі валют за 2014–2020 рр., млн. грн.

Період	гривня	питома вага, %	долар США	питома вага, %	євро	питома вага, %
2014	11 310	15,75%	57 873	80,60%	1 102	1,53%
2015	11 001	16,63%	52 203	78,89%	917	1,39%
2016	9 718	16,60%	46 516	79,45%	808	1,38%
2017	9 634	19,96%	36 418	75,45%	966	2,00%
2018	10 095	22,71%	32 368	72,81%	876	1,97%
2019	10 655	32,67%	20 508	62,89%	648	1,99%
2020, квітень	10 682	30,27%	22 979	65,12%	720	2,04%
Відх-я 2020/2014	-628	14,52%	-34 894	-15,48%	-382	0,51%
Темп росту, %	94,45%	-	39,71%	-	65,32%	-

Складено за [2]

Таким чином, ми можемо бачити, що у структурі іпотечних кредитів переважають кредити на строк більше 5 років, що пояснюється і умовами кредитування (більш вигідні на триваліший термін) і купівельною спроможністю громадян. Аналіз банківських програм кредитування нерухомості показав, що найбільший термін кредитування за банківськими кредитними програмами є 20 років, а найбільша сума кредитних коштів – 2 млн. грн. за першого внеску в діапазоні 20–60%, при цьому жоден банк не пропонує особливих програм кредитування для молоді. Процентна ставка становить 19–20% річних, хоча пропонується і певне зменшення на період до п'яти років. І хоча обсяги будівництва житла в Україні є достатньо великими, житлова нерухомість часто залишається недоступною для більшості громадян, вирішення цієї проблеми є можливим лише за умови ефективного розвитку ринку іпотечного кредитування.

Розвиток іпотечного кредитування, потребує вирішення безлічі завдань в різних сферах, від створення системи гарантій і прозорих умов діяльності учасників іпотечного ринку до стандартизації та уніфікації процедури іпотечного кредитування. Однак на нашу думку, пріоритетним завданням є розширення можливостей банків для залучення фінансових коштів. Це дозволить знизити ставку іпотечного кредитування і зробить його більш доступним для населення. В Україні домінує депозитна модель фінансування, що значним чином обмежує обсяги іпотечного кредитування [3, 7]. На разі українська банківська система в своєму розвитку має певні позитивні тенденції, в тому числі і щодо збільшення обсягів депозитів. Однак, з огляду на відносну бідність більшої частини населення України та традиційну недовіру до банківських інститутів, депозитна модель може забезпечувати лише допоміжне фінансування. Основними джерелами фінансових коштів повинні бути кошти, залучені за допомогою механізму рефінансування, тобто використання можливостей емісії іпотечних цінних паперів. Особливості використання механізму сек'юритизації іпотечних цінних паперів були розглянуті нами у попередніх дослідженнях, де нами було визначено основні проблеми, що супроводжують його діяльність та стримують подальший розвиток [3].

За цих умов особливої ваги набувають державні програми спрямовані на здешевлення іпотечного кредитування насамперед для молоді. Державна підтримка іпотечного кредитування молодого населення в Україні офіційно здійснюється через Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву.

Основними напрямками діяльності Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву є: житлове кредитування за пільговими відсотковими ставками; компенсація частини вартості житла та відсотків за іпотечним кредитом; кредитування юридичних осіб, ОСББ; удосконалення існуючої нормативно-правової бази у сфері житлового кредитування; створення та підтримка фондів фінансування будівництва. Проекти, що реалізуються в рамках цього фонду, наведено у таблиці 4 [4].

**Таблиця 4.**  
**Програми фонду молодіжного кредитування**

Розмір державної підтримки	Категорії осіб, які можуть скористатися програмою
50% від вартості нерухомості	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Учасники АТО</li> <li>• Громадяни України-вимушені переселенці, які втратили житло внаслідок військових дій на Сході України, або внаслідок здійснення анексії Криму та міста Севастополь</li> </ul>
30% від вартості нерухомості	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Громадяни України, які потребують поліпшення житлових умов</li> <li>• Громадяни України, у яких відсутня житлова площа на правах власності та члени їх сімей, у яких відсутня на праві власності житлова площа</li> <li>• Громадяни України, середньомісячний грошовий дохід яких (разом із доходом членів їх сімей із розрахунку на одну особу) не повинен перевищувати п'ятикратного розміру середньомісячної заробітної плати у відповідному регіоні, розрахованого згідно з даними Держстату</li> </ul>

Стан виконання програм, що фінансуються з державного бюджету та місцевих бюджетів та керуються Державним фондом сприяння молодіжному житловому будівництву показано у таблиці 5 [4].

**Таблиця 5.**  
**Показники виконання Державної соціально-економічної програми «Доступне житло» за 2010-2019 рр.**

Рік	Кількість квартир, всього за роками	Надано державної підтримки, з них за рахунок коштів			
		державний бюджет		місцеві бюджети	
		Кількість квартир	млн.грн.	Кількість квартир	млн. грн.
2010	590	590	71,4	-	-
2011	792	792	98,2	-	-
2012	1258	1222	156,6	36	3,0
2013	823	802	91,1	21	1,6
2014	147	144	17,9	3	0,4
2015	11	0	0,0	11	1,3
2016	39	0	0,0	39	6,5
2017	111	91	29,6	20	4,9
2018	263	237	85,3	26	9,8
2019	974	878	346,9	96	26,2
Всього	5008	4756	897,0	252	53,7

Аналіз стану реалізації програми «Доступне житло» показав, що в цілому програма реалізується, хоча значно меншими темпами ніж до 2012 року. Переважно вона фінансується за рахунок державного бюджету і тільки не значна частка покривається місцевими бюджетами [5]. У цілому ж, враховуючи потреби молоді у житлі та стан ринку іпотечного кредитування, дані результати є дуже низькими і не в змозі задовільнити наявний попит.

Порядок надання пільгових довгострокових кредитів молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) чи придбання житла визначається Положенням «Про порядок надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла», затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 29 травня 2001 року №584 [6]. Відповідно до п. 3 Положення 584 право на отримання кредиту мають молоді сім'ї та самотні молоді громадяни, а саме:

- 1) сім'я, в якій чоловік та дружина віком до 35 років включно;
- 2) неповна сім'я в якій мати (батько) віком до 35 років включно мають неповнолітніх дітей (дитину);
- 3) самотні молоді громадяни віком до 35 років включно [6].

Кредит відповідно до п. 16 надається терміном до 30 років. Перший внесок позичальника згідно п. 17 становить не менше як 6% передбаченої вартості будівництва (реконструкції) чи експертної оцінки вартості придбання об'єкта.

Відповідно до п. 20 Положення 584 розмір кредиту на будівництво (реконструкцію) житла визначається регіональним відділенням Фонду, виходячи з норми 21 м<sup>2</sup> загальної площі житла на одного члена сім'ї та додатково 20 м<sup>2</sup> на сім'ю, вартості будівництва (реконструкції) житла за цінами, що діють на час укладання кредитної угоди, та витрат на страхування в період будівництва.

Положенням 584 також передбачено пільгові умови кредитування молодих сімей та одиноких молодих громадян, а саме: п. 30 визначає, що позичальник, який не має дітей, сплачує кредит з відсотковою ставкою у розмірі 3% річних суми зобов'язань за кредитом; позичальник, який має одну дитину, звільняється від сплати відсотків за користування кредитом; позичальникові, який має двох дітей, за рахунок бюджетних коштів погашається 25 відсотків суми зобов'язань за кредитом; позичальникові, який має трьох і більше дітей, – 50 відсотків суми зобов'язань за кредитом [6].

Таблиця 6.

**Показники надання пільгових кредитів молодим сім'ям на будівництво (придбання) житла за 2010-2019 рр.**

Рік	Державний бюджет, тис. грн.	Місцеві бюджети, тис. грн.	Власні кошти (статутний капітал), тис. грн.	Надано кредитів	Проінвестовано житла, тис. кв.м.
2011	59 999,0	40 253,0	31 376,0	444	29,3
2012	24 891,0	37 735,0	56 901,0	359	23,3
2013	70 629,7	33 532,3	35 613,9	407	28,8
2014	24 267,5	36 624,4	23 121,8	253	16,1
2015	0,0	64 694,2	58 956,1	231	14,5
2016	0,0	94 336,7	34 301,6	254	16,3
2017	0,0	115 693,1	63 559,3	319	19,7
2018	0,0	145 679,0	36 968,2	299	19,2
2019	0,0	155 924,1	67 417,8	351	21,6
Всього	955 805,2	1 040 369,8	450 751,6	12 985	892,0

Аналіз динаміки надання пільгових кредитів молодим сім'ям показав, що з 2015 року дана програма не фінансується з державного бюджету. Все фінансування здійснюється за рахунок місцевих бюджетів та власних коштів. У 2019 році кількість виданих кредитів досягла рівня 2012 року, а саме 351 кредит [4]. Що є дуже не значним обсягом і абсолютно не задовольняє потреби у житлі молоді України. Подальші перспективи збільшення фінансування цих програм, враховуючи несприятливу загальноекономічну ситуацію, на разі є досить сумнівними.

**Висновки з даного дослідження і перспективи подальших розвідок у даному напрямі.** Отже, аналіз поточного стану ринку іпотечного кредитування вказує на значні диспропорції між пропозицією та платоспроможним попитом на іпотечні кредити. Представлені на ринку умови – максимальна сума кредитних коштів 2 млн грн за умови першого внеску в діапазоні 20–60%, найбільший термін кредитування за банківськими кредитними програмами 20 років, середня процентна ставка становить 19–24% річних (без врахування інших додаткових платежів) – унеможливають отримання кредиту для більшої частини населення країни. Дослідження динаміки та структури іпотечних кредитів та кредитів фізичним особам на придбання, будівництво та реконструкцію нерухомості банками України показав переважання в кредитних портфелях банків кредитів на строк більше 5-10 років та подальше зростання їх частки. В розрізі валют кредитування все ще переважають кредити у доларі США, але є тенденція до збільшення гривневих кредитів. Ми вважаємо це позитивною тенденцією в розрізі зменшення валютних ризиків, розвитку ринку цінних паперів в гривні й укріплення гривні.

Розгляд державних програм підтримки іпотечного кредитування свідчить, що вони функціонують але задовільняють попит тільки незначної кількості сімей, що відповідають вимогам програми та мають нагальну потребу у житлі. Що стосується надання пільгових кредитів молодим сім'ям, то ця програма з 2015 року державним бюджетом не фінансується, фінансування здійснюється за рахунок місцевих бюджетів та за власні кошти. Тобто стати засобом вирішення житлової проблеми для молоді на разі ця програма не в змозі.

Але варто відмітити, що Президентом України було анонсовано іпотечну програму яка передбачає надання населенню іпотечних кредитів під 10%. Початок реалізації цієї програми став можливий з 12 червня коли НБУ знизив облікову ставку до 6%. Але враховуючи часовий лаг необхідний для залучення фінансових ресурсів по шести відсотковій ставці банківська система зможе активно розвернути іпотеку тільки через 6-9

місяців. І хоча ця програма є дуже важливою для населення реальні умови її реалізації та відповідні ризики потребують додаткового вивчення.

На нашу думку, сек'юритизації іпотечних кредитів, як демонструє досвід зарубіжних країн, є саме тим інструментом який дозволить створити доступні кредити та мінімізувати ризики для всіх учасників іпотечного ринку, а також стимулювати кредитну активність банків.

#### **Список літератури.**

1. Офіційний сайт Національного банку України [Електронний ресурс]. – Режим доступа: <https://bank.gov.ua>.
2. Грошово-кредитна статистика НБУ [ Електронний ресурс ]. – Режим доступа: <https://bank.gov.ua/ua/statistic/sector-financial/data-sector-financial#1ms>.
3. Krekoten I.M., Svistun L.A., Khudolii Yu.S. Prospects of using security mechanism in the process of rehabilitation the building sphere in Ukraine // *International Journal of Engineering & Technology*, 7 (3.2) (2018). P. 219-224 <http://www.sciencepubco.com/index.php/ijet/issue/view/345>. DOI: 10.14419/ijet.v7i3.2.14406
4. Офіційний сайт Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву [Електронний ресурс] – Режим доступа: [www.molod-kredit.gov.ua](http://www.molod-kredit.gov.ua).
5. Державна житлова політика в Україні: сучасний стан та перспективи реформування. – К.: Аналітичний центр CEDOS, 2019. – 132 с.
6. Положення «Про порядок надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла» затверджене постановою Кабінету Міністрів України від 29 травня 2001 року № 584 [Електронний ресурс] – Режим доступа: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/584-2001-п#Text>.
7. Свистун Л.А., Довгаль Ю.С. Іпотечне кредитування в Україні: сучасні проблеми та фактори розвитку: [монографія]/ Л.А.Свистун, Ю.С.Довгаль – Полтава: ПолтНТУ, 2014. – 159с.

#### **References.**

1. The official site of National Bank of Ukraine (2020), available at: <https://bank.gov.ua> (Accessed 25 Aug 2020).
2. The official site of National Bank of Ukraine (2020), “Monetary statistics”, available at: <https://bank.gov.ua/ua/statistic/sector-financial/data-sector-financial#1ms> (Accessed 25 Aug 2020).
3. Krekoten, I.M. Svistun, L.A. and Khudolii, Yu.S. (2018) “Prospects of using security mechanism in the process of rehabilitation the building sphere in Ukraine”, *International Journal of Engineering & Technology*, vol. 7 (3.2), pp. 219-224, available at: <http://www.sciencepubco.com/index.php/ijet/issue/view/345> (Accessed 27 Aug 2020).
4. The official site of The State Fund for Support of Youth Housing Construction (2020), available at: <https://www.molod-kredit.gov.ua/> (Accessed 25 Aug 2020).
5. CEDOS (2019) *Derzhavna zhytlova polityka v Ukraini: suchasnyj stan ta perspektyvy reformuvannia* [State housing policy in Ukraine: current status and prospects for reform], Analitychnyj tsentr CEDOS, Kyiv, Ukraine.
6. Cabinet of Ministers of Ukraine (2001), Regulation “On the procedure for granting preferential long-term credits to young families and single young people for construction (reconstruction) and housing”, available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/584-2001-п#Text> (Accessed 25 Aug 2020).
7. Svistun, L. and Dovgal, Y. (2014), *Ipotechne kredytuvannia v Ukraini: suchasni problemy ta faktory rozvytku* [Mortgage lending in Ukraine: current problems and factors of development], PoltNTU, Poltava, Ukraine.

*Стаття надійшла до редакції 08.09.2020 р.*