

Міністерство освіти і науки України
Національний університет «Полтавська політехніка
імені Юрія Кондратюка»
Навчально-науковий інститут фінансів, економіки, управління та права
Кафедра фінансів, банківського бізнесу та оподаткування

Білостоцький технологічний університет (Польща)

Університет прикладних наук (Литва)

Відземський університет прикладних наук (Латвія)

Університет «Aurel Vlaicu» в м. Арад (Румунія)

Міжнародний науково-освітній та навчальний центр (Естонія)

Київський національний університет імені Тараса Шевченка
Кафедра фінансів

Донецький національний університет імені Василя Стуса
Національний технічний університет «Дніпровська політехніка»

Луцький національний технічний університет

Одеський національний економічний університет

РОЗВИТОК ФІНАНСОВОГО РИНКУ В УКРАЇНІ: ЗАГРОЗИ, ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ

**Матеріали VII Міжнародної науково-практичної
конференції**

27 листопада 2025 р.

Полтава
2025

Література

1. Вакун О. В., Вінтоняк А. М., Заяць М. Я. Особливості розвитку необанків як складової цифрової економіки. *Економіка, управління та адміністрування*. 2025. №1(111). С. 103–108.
2. Ганзюк С. М., Джафарова Г. Р., Дьомін М. С. Розвиток необанкінгу в Європі та Україні. *Причорноморські економічні студії*. 2023. Вип. 83. С. 91–95.
3. Мацків О. І. Компаративний аналіз діяльності необанків. *Науковий вісник Одеського національного економічного університету*. 2024. № 5-6 (318-319). С. 16–25. DOI: <https://doi.org/10.32680/2409-9260-2024-5-6-318-319-16-25>.
4. Семенов А. Ю., Пахненко О. М., Шалда А. А. Необанки в Україні: особливості, тренди та перешкоди розвитку. *Modern Economics*. 2023. № 39. С. 131–137. DOI: [https://doi.org/10.31521/modecon.V39\(2023\)-20](https://doi.org/10.31521/modecon.V39(2023)-20).
5. Стрільчук Ю. І., Лавренюк В. В., Белінський А. О. Необанки як драйвер трансформації фінансової екосистеми. *Бізнесінформ*. 2025. № 5. С. 428–433. DOI: <https://doi.org/10.32983/2222-4459-2025-5-428-433>.
6. Finance.ua. Банк O.Bank – відгуки та пропозиції. 2025. URL: <https://finance.ua/ua/banks/o-bank> (дата звернення: 30.09.2025).
7. Finance.ua. Банк Sportbank – інформація для клієнтів. 2025. URL: <https://finance.ua/ua/banks/sportbank> (дата звернення: 30.09.2025).
8. Izibank. Офіційний сайт. 2025. URL: <https://www.izibank.com.ua/> (дата звернення: 30.09.2025).
9. Minfin. Банк Власний Рахунок. 2025. URL: <https://minfin.com.ua/ua/company/vlasnyu-rahunok/> (дата звернення: 30.09.2025).
10. Minfin. Інформація про izibank. 2025. URL: <https://minfin.com.ua/ua/company/izibank/> (дата звернення: 30.09.2025).
11. Minfin. Інформація про банк NEOBANK. 2025. URL: <https://minfin.com.ua/ua/company/neobank/> (дата звернення: 30.09.2025).
12. Minfin. ТОДОбанк – огляд продуктів. 2025. URL: <https://minfin.com.ua/ua/company/todobank>.
13. Monobank. Офіційний веб-сайт. URL: <https://www.monobank.ua/about>.
14. Onyshchenko S.V., Maslii O.A. International index assessment systems business environment in Ukraine. *Financial space*. 2020. No. 3 (39). P. 168-179. [https://doi.org/10.18371/fp.3\(39\).2020.215186](https://doi.org/10.18371/fp.3(39).2020.215186)
15. Худолій Ю.С., Халєвіна М.О. Фінтехнології в банківському бізнесі: реалії та перспективи. *Проблеми економіки*. 2021. № 1. С. 134–142. DOI: <https://doi.org/10.32983/2222-0712-2021-1-134-142>

УДК 336.77:332.2(477)

Токар Олександр Олександрович, студент

Науковий керівник: Єгоричева С. Б., д.е.н., професор

Національний університет «Полтавська політехніка імені Юрія Кондратюка» (Україна)

СУЧАСНИЙ СТАН РИНКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

Як фундаментальний фінансовий інструмент, іпотечне кредитування поєднує у собі функції рушія економічного зростання й засобу забезпечення населення житлом. В контексті розробки дієвої економічної політики, дослідження функціональних аспектів іпотечного ринку набуває вирішального значення. Розвинена іпотечна система

демонструє мультиплікативний ефект, який безпосередньо призводить до активізації будівельної галузі, зростання зайнятості та збільшення податкової бази.

Значення розвитку іпотечного ринку для України суттєво посилюється у контексті воєнного стану, який створює виклики для фінансової системи та, водночас, актуалізує проблему відбудови житлового фонду та забезпечення людей, у тому числі, внутрішніх переселенців житлом. Іпотечні механізми розглядаються як важливий інструмент залучення внутрішніх та зовнішніх інвестицій у відбудову, що вимагає нових підходів до організації їх функціонування.

Повномасштабне вторгнення спричинило суттєве скорочення обсягів нового іпотечного кредитування, тому у 2022 році переважна частка кредитів, а саме 60%, була видана ще до початку військової агресії (рис. 1). Певне відновлення розпочалося з вересня, зокрема, завдяки державним програмам «Доступна іпотека 7%» та «Оселя».

«Доступна іпотека 7%» була ініційована ще на початку 2021 року з метою поживлення іпотечного ринку та стимулювання будівельної галузі шляхом здешевлення кредитів за рахунок часткової компенсації відсотків [2]. Адміністрування та фінансування цієї програми, яка діяла до кінця 2022 року, покладалося на Фонд розвитку підприємництва. У подальшому, вона була замінена новою, більш масштабною державною програмою «Оселя» [3], яка, насамперед, орієнтована на військовослужбовців ЗСУ за контрактом, медичних працівників, педагогічних працівників, наукових та науково-педагогічних працівників закладів освіти й наукових установ. Для таких категорій позичальників пропонується ставка 3% річних протягом перших 10 років, а з 11-го року – 6% річних. Також «Оселя» пропонує іпотеку під 7% річних впродовж перших 10 років (з 11-го року – 10% річних) для ветеранів війни та членів їх сімей, внутрішньо переміщених осіб та інших громадян. Реалізація програми відбувається через «Українську фінансову житлову компанію» («Укрфінжитло»), а функцію цифрового інтерфейсу виконує державний портал «Дія». Кредитування здійснюють банки-учасники програми: Ощадбанк, ПриватБанк, Глобус Банк, Укргазбанк, Скай Банк, Сенс Банк, Таскомбанк, Бізбанк, Банк Кредит Дніпро та Радабанк, проте більше 90% видач сконцентровано у трьох державних банках.

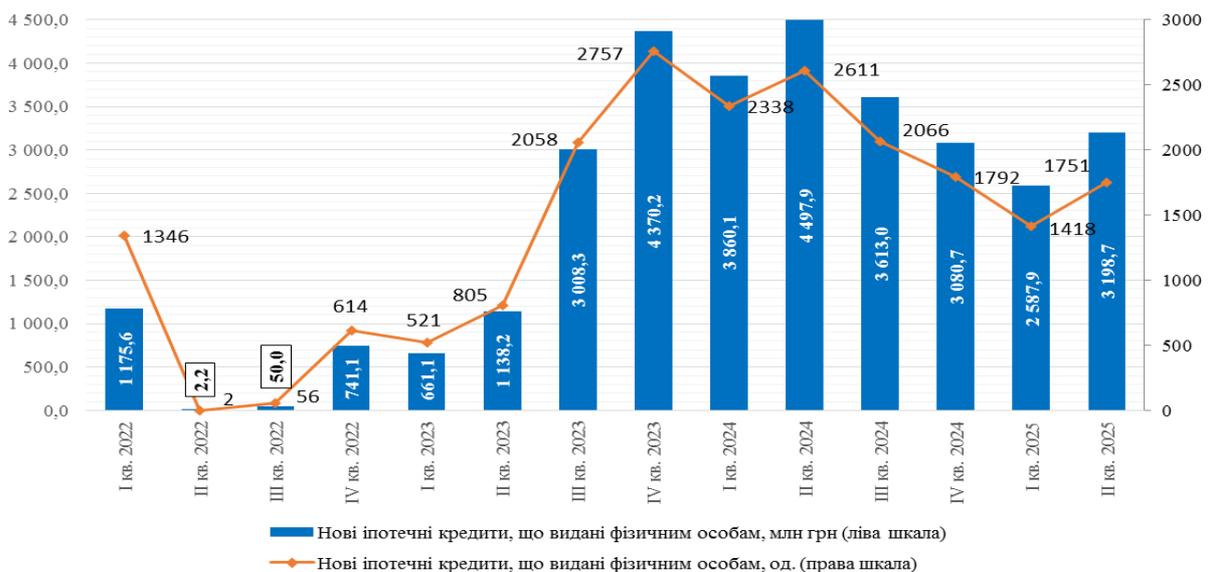


Рис. 1. Обсяги та кількість нових іпотечних кредитів, що були надані фізичним особам за період 2022-2025 років

Джерело: розроблено автором на основі даних [1].

На основі державних програм відбулось поживлення ринку та зростання обсягів іпотечних кредитів, які спостерігалися до кінця першого півріччя 2024 року. Після цього кредитування дещо сповільнилось, що було зумовлено декількома причинами. По-перше, оператор програми – «Укрфінжитло», змінила умови надання кредитів. Вона прагне наростити частку кредитів на первинному ринку, зменшуючи кредитування придбання старого житла. Зміни умов програми передбачали обмеження максимального віку житла трьома роками (за винятком кількох областей та внутрішньо переміщених осіб), а також підвищення ставок після десятого року кредитування. Зросла й кількість акредитованих забудовників: нині можна отримати іпотеку на квартиру в 201 будинку від 91 забудовника. По-друге, «Укрфінжитло» вчергове зіткнулася з браком коштів. Одночасно, на думку фахівців, домінування «Оселі» на ринку на залишає простору для розвитку ринкової іпотеки [4, с. 17].

Для вирішення, зокрема, цих проблем у червні 2025 року НБУ та Радою з фінансової стабільності було схвалено Стратегію з розвитку іпотечного кредитування. Метою Стратегії є суттєве підвищення доступності житла. Це планується досягти шляхом калібрування державної підтримки та створення ефективного житлового ринку [5]. Ключовим цілями у межах Стратегії є: зниження рівня ризиків через упровадження масового продукту страхування воєнних ризиків та вдосконалення законодавчого регулювання будівництва житлової нерухомості; забезпечення доступного і зрозумілого кредитування шляхом удосконалення моделі державної підтримки та стандартів розкриття інформації згідно з нормами ЄС; посилення захисту прав кредиторів за допомогою оновлення процедур врегулювання проблемної заборгованості. Повноцінна реалізація положень цієї Стратегії буде сприяти реформуванню підходів та стимулюванню розвитку інструментів фінансування будівництва й іпотечного кредитування.

Література

1. Результати анкетування банків про кредити, надані фізичним особам на купівлю, будівництво та реконструкцію нерухомості під заставу нерухомості, 2022-2025 роки. Національний банк України. URL: <https://bank.gov.ua/ua/stability/mortgage>.
2. Деякі питання здешевлення вартості іпотечних кредитів : постанова Кабінету Міністрів України від 27 січня 2021 р. № 63. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/63-2021-%D0%BF/ed20210202#n13>.
3. Деякі питання забезпечення приватним акціонерним товариством «Українська фінансова житлова компанія» доступного іпотечного кредитування громадян України : постанова Кабінету Міністрів України від 2 серпня 2022 р. № 856. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/856-2022-%D0%BF#Text>.
4. Звіт про фінансову стабільність, грудень 2024 року. Національний банк України. URL: <https://bank.gov.ua/ua/news/all/zvit-pro-finansovu-stabilnist-gruden-2024-roku>.
5. Стратегія з розвитку іпотечного кредитування. Національний банк України. URL: <https://bank.gov.ua/ua/news/all/strategiya-z-rozvitku-ipotechnogo-kredituvannya>.