

Язлюк Борис Олегович¹,
доктор економічних наук, професор,
завідувач кафедри економічної експертизи
та землевпорядкування
Костецький Володимир Володимирович¹,
кандидат економічних наук, доцент, доцент
кафедри фінансових технологій та
банківського бізнесу
Бутов Андрій Миколайович¹,
кандидат економічних наук, доцент, доцент
кафедри економічної експертизи та
землевпорядкування
¹*Західноукраїнський національний університет*

Yazlyuk Borys¹,
Doctor of Sciences in Economics, Professor,
Head of the Department of Economic Expertise and Land,
<https://orcid.org/0000-0002-2078-0644>
Kostetskyi Volodymyr¹, Candidate of Sciences in
Economics, Associate Professor, Associate Professor of
the Department of Financial Technologies and Banking
Business, <https://orcid.org/0000-0002-0179-9526>
Butov Andrii¹, Candidate of Sciences in Economics,
Associate Professor, Associate Professor of the
Department of Economic Expertise and Land
Management, <https://orcid.org/0000-0002-1044-3978>
¹*West Ukrainian National University*

СОЦІАЛЬНІ ТА ЕКОНОМІЧНІ ЕФЕКТИ РОЗВИТКУ РИНКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УМОВАХ ДІЇ ПРАВОВОГО РЕЖИМУ ВОЄННОГО СТАНУ SOCIAL AND ECONOMIC EFFECTS OF THE DEVELOPMENT OF THE MORTGAGE LENDING MARKET UNDER THE CONDITIONS OF THE LEGAL REGIME OF MARTIAL LAW

Язлюк Б. О., Костецький В. В., Бутов А. М. Соціальні
та економічні ефекти розвитку ринку іпотечного
кредитування в умовах дії правового режиму
воєнного стану. *Український журнал прикладної
економіки та техніки*.
2024. Том 9. № 3. С. 36 – 40.

Yazlyuk B., Kostetskyi V., Butov A. Social and
economic effects of the development of the
mortgage lending market under the conditions of
the legal regime of martial law. *Ukrainian Journal of
Applied Economics and Technology*.
2024. Volume 9. № 3, pp. 36 – 40.

У статті розкрито особливості розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні, його вплив на соціально-економічний розвиток суспільства. Проведено оцінку можливостей стимулювання цього впливу в умовах війни та післявоєнного відновлення й визначено необхідні інструменти для посилення соціальної спрямованості іпотеки. Проаналізовано процеси реалізації державної програми «Оселя» як ключового інструменту для відновлення іпотечного кредитування з метою забезпечення доступного житла для населення. Обґрунтовано висновки щодо можливостей розвитку іпотечного кредитування в умовах сучасних викликів та необхідності впровадження стратегічних заходів для стабілізації та розширення ринку житла в Україні.

Ключові слова: іпотека, іпотечне кредитування, ринок іпотечного кредитування, державна програма кредитування.

The article reveals the peculiarities of the development of the mortgage lending market in Ukraine and its impact on the socio-economic development of society. Housing mortgage lending allows the optimal combination of the interests of various parties as one of the most reliable ways of attracting private investment through the capitalization of residential real estate, - construction companies, financial and credit institutions, citizens, and the state. The mortgage lending system changes the needs of different social strata of the population, affecting the behavior strategy and adaptation to market conditions. Providing good living conditions contributes to improving the nation's health, increasing life expectancy, and increasing the working capacity of the population, which are essential components of the country's social capital. An assessment of the possibilities of stimulating this influence in the conditions of war and post-war recovery was carried out, and the necessary tools for strengthening the social orientation of mortgages were determined. The processes of implementing the state program «Oselia» as a vital tool for restoring mortgage lending to provide affordable housing for the population have been analyzed. The conclusions regarding the possibilities of developing mortgage lending in modern challenges and the need to implement strategic measures to stabilize and expand the housing market in Ukraine are substantiated. The development of the real estate market and mortgage lending is quite tricky due to the instability of the economic situation in the country, the war, and the population's growing demand for the improvement of housing conditions. Therefore, the proper development of the mortgage lending market will contribute not only to the economy but also to the social development of the state. Thanks to reforms, state support programs, and technological innovations, Ukraine can create a more accessible and stable mortgage market, which will contribute to the improvement of the living conditions of citizens and general economic development.

Keywords: mortgage, mortgage lending, mortgage lending market, state lending program.

Вступ

Іпотечний ринок у багатьох країнах відіграє ключову роль у підтриманні макроекономічної стабільності, стимулюванні інвестицій та зменшенні соціальної напруженості. Хоча в сучасному світі іпотека зазвичай розглядається як інструмент економічного розвитку, в Україні вона також виконує важливу функцію в регулюванні соціально-економічного розвитку, виходячи за межі чисто економічної сфери, особливо в умовах дії правового режиму воєнного стану. Війна Росії проти України призвела до руйнування багатьох об'єктів нерухомості та спричинила велику кількість внутрішньо переміщених осіб

з територій, де тривають активні бойові дії. Це створило значний попит на житлові об'єкти для цих осіб, а також суттєво збільшило потребу в оренді нерухомості у регіонах, які віддалені від зон бойових дій. Іпотека позитивно впливає на ряд соціальних показників, таких як покращення психологічного клімату, розвиток ринкових традицій, зменшення соціальної напруженості та розширення можливостей для самовизначення громадян, збільшення середнього класу. Ріст іпотечного кредитування має позитивний вплив на зайнятість, зокрема через створення нових робочих місць у будівництві та суміжних галузях, що може допомогти подолати соціальну нестабільність, яка часто супроводжує економічні кризи.

Таким чином, у сучасних умовах вирішення проблем інституту іпотеки відіграє важливу роль для економіки України. Розвиток ринку нерухомості та іпотечного кредитування є досить складним через нестабільність економічної ситуації в країні, війну та зростаючий попит населення на поліпшення житлових умов. Тому належний розвиток ринку іпотечного кредитування сприятиме не лише економічному, а й соціальному розвитку держави.

Дослідженням питань становлення та розвитку ринку іпотечного кредитування присвячені праці багатьох вчених, таких як Є. Бублик, Б. Гнатківський, О. Заславська, І. Кльоц, С. Красножон, М. Лапішко, С. Резніченко, О. Руда, О. Юркевич та ін. Більшість досліджень зосереджені переважно на економічному аналізі зарубіжного досвіду іпотечного кредитування та перспективах його розвитку в українській практиці. Однак соціальні аспекти функціонування іпотечного ринку в Україні та питання зниження соціальної напруженості через іпотечні інструменти залишаються все ще недостатньо дослідженими.

Формулювання цілей статті

Метою дослідження є розкриття особливостей розвитку вітчизняного ринку іпотечного кредитування, які обмежили його вплив на соціально-економічний розвиток суспільства, оцінка можливостей стимулювання цього впливу в умовах війни та післявоєнного відновлення й визначення необхідних інструментів для посилення соціальної спрямованості іпотеки.

Виклад основного матеріалу дослідження

У сучасних умовах розвиток інституту іпотеки має важливе значення для побудови країни соціального добробуту. Розвиток ринку нерухомості та іпотечного кредитування в Україні є досить складним через нестабільність економічної ситуації, війну та зростаючий попит населення на поліпшення житлових умов.

Світова практика розробила ефективні рішення для вирішення житлової проблеми, одним з яких є іпотечне кредитування. Житлове іпотечне кредитування як один з найнадійніших способів залучення приватних інвестицій шляхом капіталізації житлової нерухомості «дозволяє оптимально поєднувати інтереси різних сторін – будівельних компаній, фінансово-кредитних установ, громадян та держави» [2, с. 302].

Інститут іпотеки в Україні має свою специфіку, яка визначається як загальноекономічними умовами в країні, так і особливостями ринку нерухомості та фінансових установ. Українське законодавство, що регулює іпотечні відносини, включає Цивільний кодекс України [8], Закон України «Про іпотеку» [6] та інші нормативно-правові акти. Законодавство забезпечує юридичну основу для укладення іпотечних угод, реєстрації прав на нерухомість та врегулювання спорів.

Згідно чинного законодавства під іпотекою розуміють «вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника в порядку, встановленому на законодавчому рівні» [6].

Іпотечне кредитування – це фінансовий продукт, який спрямований на задоволення потреб клієнтів у кредитуванні для купівлі нерухомого майна або на право на власність у майбутньому. Це може бути як первинний, так і вторинний ринок нерухомості, і кредит можуть отримувати як фізичні, так і юридичні особи під заставу цієї ж нерухомості.

Розвиток інституту іпотеки завдяки покращенню забезпечення житлом, допомагає вирішувати різні соціальні проблеми, такі як зміцнення сім'ї, підвищення народжуваності та довіри в суспільстві. Це також сприяє формуванню довірливо-правових відносин і створенню атмосфери відповідальності, що є важливими для розвитку ринкових традицій. Система іпотечного кредитування змінює потреби різних соціальних верств населення, що впливає на стратегію їхньої поведінки та адаптацію до ринкових умов. З'являється новий тип особистості, для якої характерні «раціоналізм, відповідальність, цілеспрямованість, дисципліна та висока працездатність» [1, с. 90]. Забезпечення добрих житлово-побутових умов сприяє покращенню здоров'я нації, збільшенню тривалості життя та підвищенню працездатності населення, що є важливими складовими соціального капіталу країни.

В Україні проблеми на ринку іпотечного кредитування детально вивчаються у різних наукових дослідженнях, які здебільшого дійшли висновку про низький рівень розвитку цього сегменту. Головною перешкодою для його розвитку є обмежена доступність послуг для більшості населення, що викликане високими відсотковими ставками, необхідністю виконання додаткових умов (початковий внесок, страхування, складність процесу) та з боку банків – високим рівнем ризику порівняно з іншими видами

кредитування, а також складністю прогнозування довгострокових ризиків через економічну нестабільність і вплив фінансових криз.

Ще до війни іпотечне кредитування в Україні відзначалося високими вимогами до позичальників, значними відсотковими ставками та обмеженими строками, що створювало значні бар'єри для доступу населення до житла. Варто зазначити, що на розвиток ринку іпотеки в Україні у довоєнний період впливали такі чинники: «ступінь розвитку ринку нерухомості (обсяг ринку, в тому числі житла економ-класу); обсяг введення нового житла в експлуатацію; вартість нерухомості; рівень доходів населення (стабільність і прозорість доходів); регулятивні чинники (закони і нормативні акти, що встановлюють правила поведінки учасників ринку); рівень розвитку банківської системи та ринку капіталу (доступність для банків довгострокових ресурсів на зовнішніх і внутрішніх ринках, вартість залучення пасивів); інші внутрішні та зовнішньоекономічні фактори» [7, с. 117].

Останні роки в Україні були відзначені серйозними економічними викликами та нестабільністю, зокрема військовим вторгненням Росії в 2022 році, яке переросло у повномасштабну агресію. В умовах війни до зазначених вище чинників додалися: масштабні руйнування об'єктів нерухомості та житлового фонду, велика кількість внутрішньо переміщених осіб з територій, де тривають активні бойові дії, зниження купівельної спроможності населення через зростання витрат на основні потреби та нестабільність доходів.

Усі перелічені фактори мали значний негативний вплив на ринок іпотечного кредитування, що призвело до його фактичного занепаду і падіння до нульового рівня в середині 2022 року (рис. 1).

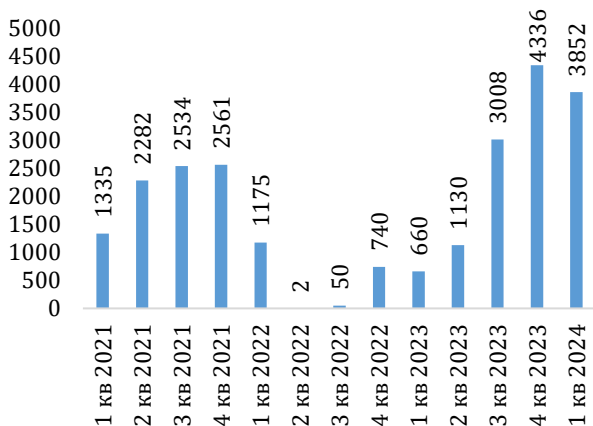


Рис. 1. Обсяги виданих іпотечних кредитів у 2021–2024 роках, млн грн

Джерело: Сформовано авторами на основі [5]

держава мала вжити певних інструментів для збільшення іпотечного кредитування й гарантування житлових умов для своїх громадян в умовах війни.

Відновлення ринку іпотечного кредитування у кінці 2022 року – на початку 2023 року стало можливим завдяки запуску державних програм кредитування «Доступна іпотека» та «Оселя».

Програма «Оселя» дає нагоду отримати іпотеку на термін до 20 років з початковим внеском від 20% вартості житла. Програма виконує дві основні функції: соціальну та економічну. Соціальна функція

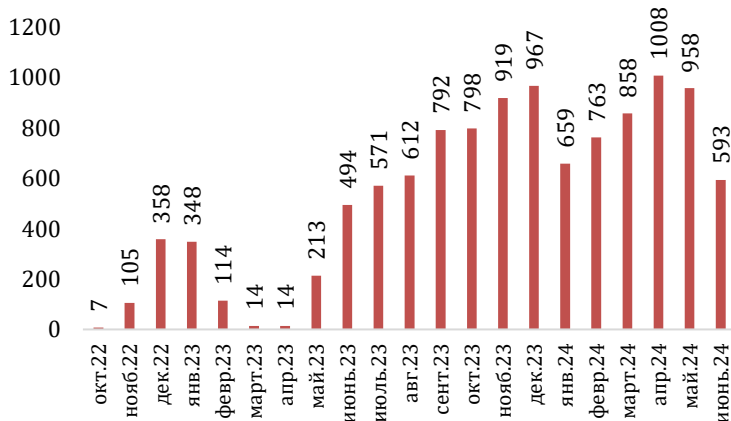


Рис. 2. Динаміка наданих іпотечних кредитів за програмою «Оселя» у період із жовтня 2022 року до червня 2024 року, од.

Джерело: Сформовано авторами на основі [3]

358 кредитів на місяць у грудні 2022 року (рис. 2). У березні та квітні 2023 року відбулося різке падіння через проблеми з фінансуванням, але з травня кількість кредитів за програмою почала швидко зростати,

Для розуміння тенденцій на ринку іпотечного кредитування важливо враховувати його взаємозв'язок із змінами на ринку нерухомості. У 2022 році було укладено «лише 100 710 договорів купівлі-продажу квартир та житлових будинків, що втричі менше порівняно з останніми роками. Середньорічна кількість таких угод з 2017 року складала близько 293 тисяч. Найвищі обсяги угод припали на 2021 рік, коли було зареєстровано 325 174 договори. Таким чином, ринок іпотечного кредитування зазнав більшого падіння після початку повномасштабного вторгнення ніж ринок нерухомості загалом, оскільки частка угод, що були укладені за допомогою іпотечних кредитів, зменшилася з 3,2% у 2021 році до 2,0% у 2022 році» [4, с. 107].

Соціальний вплив іпотечного ринку передусім проявляється у задоволенні потреб населення в житлі. Тому, в контексті зазначених змін,

полягає в тому, щоб дати можливість громадянам з низькими доходами придбати власне житло, при цьому представники ключових соціальних професій і особи, які мають право на пільги, отримують від держави компенсацію за базовими ставками, що знижує вартість іпотеки до 3%. Економічна функція спрямована на підтримку розвитку ринку нерухомості шляхом стимулювання іпотеки під 7%. Програма функціонує за принципом загальних умов і надає фінансування банкам-учасникам, які своєю чергою здійснюють видачу кредитів кінцевим споживачам.

Запуск програми «Оселя» в жовтні 2022 року відновив активність на ринку іпотечного кредитування, хоча обсяги виданих кредитів залишалися невеликими, досягаючи максимуму у

досягши в вересні та жовтні 2023 року рівнів, близьких до пікових значень довоєнного 2021 року, коли в найкращі місяці видавалось більше 1000 кредитів.

За період існування цієї програми банками-партнерами станом на кінець другого кварталу 2024 року було видано 11164 кредити на суму 17 674 млн грн (рис. 3).

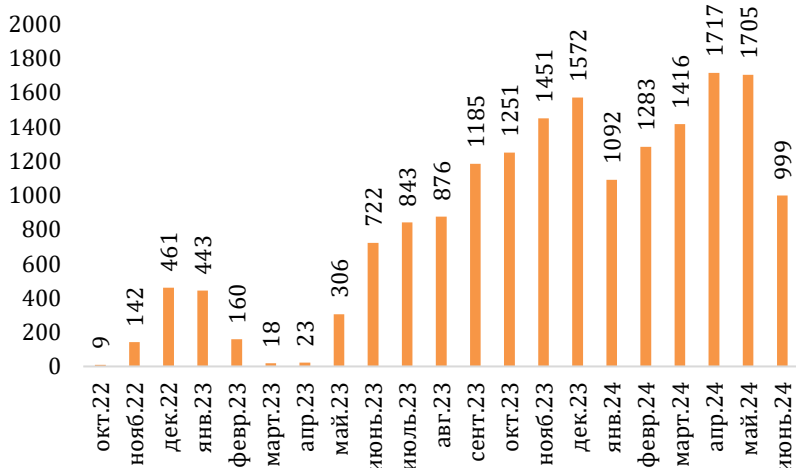


Рис. 3. Розмір наданих іпотечних кредитів за програмою «Оселя» у період із жовтня 2022 року до червня 2024 року, млн грн. Джерело: Сформовано авторами на основі [3]

Це може позитивно вплинути на рівень їхнього життя, забезпечуючи стабільніше і комфортніше проживання. Іпотечні кредити сприяють фінансовій стабільності сімей, оскільки власники житла мають змогу накопичувати капітал через вартість їхньої власності, яка може поступово зростати. Нагода отримати іпотечний кредит може підвищити соціальну мобільність, оскільки люди мають змогу поліпшити свої житлові умови і соціально-економічний статус.

Водночас негативом програми «Оселя» є її дещо монопольний статус на ринку, оскільки у разі виникнення будь-яких проблем з цією програмою ринок іпотечного кредитування може зазнати значного спаду або зупинитися.

Отже, з огляду на довгострокову перспективу доцільно розробити підхід до видачі іпотечних кредитів у післявоєнний період, який дозволить вирішити соціально-демографічні проблеми населення і створити більш доступні умови для придбання житла в іпотеку, орієнтуючись на досвід європейських країн.

Висновки та перспективи подальших розвідок

Війна в Україні, яка триває вже кілька років, має значний вплив на всі аспекти економічного життя країни, включаючи іпотечний ринок. Іпотека як один з основних інструментів для забезпечення доступу до житла переживає серйозні труднощі, зокрема:

1. Порушення ланцюгів постачання, зниження промислового виробництва та невизначеність на валютному ринку ведуть до високої інфляції. Це прямо впливає на іпотечний ринок, оскільки зростання цін на будівельні матеріали та інші компоненти житлового будівництва підвищує витрати на нове житло. Висока інфляція також призводить до зростання процентних ставок, що ускладнює доступ до іпотеки для потенційних позичальників.

2. Фінансові установи зазнають додаткових ризиків через зменшення платоспроможності населення та бізнесу. В умовах економічної нестабільності та війни зростає ймовірність неплатежів по кредитах, що ставить під загрозу фінансову стабільність банків і може призвести до збільшення резервів під можливі збитки.

3. Ринок нерухомості в Україні також зазнає серйозних змін. Війна веде до зниження попиту на нерухомість в зонах бойових дій і небезпечних регіонах. Падіння попиту призводить до зниження цін на нерухомість, що може ускладнити продажі іпотечних об'єктів, а також зменшити ліквідність на ринку.

4. Зростання цін й економічні труднощі знижують купівельну спроможність населення. Люди стикаються з проблемами у забезпеченні своїх основних потреб, і можливість взяти іпотечний кредит стає менш реальною. Це створює додаткові труднощі для розвитку іпотечного ринку і веде до зменшення обсягів нових кредитів.

Проте в умовах кризи з'являються і нові можливості для адаптації та відновлення. Важливо, щоб і уряд, і фінансові установи активно реагували на зміни, впроваджуючи підтримку для постраждалих і розвиваючи інноваційні рішення. Це дозволить зменшити негативний вплив війни на іпотечний ринок і створити основу для його відновлення та розвитку в майбутньому, зокрема: впровадження програм підтримки для осіб, постраждалих від війни (субсидії на іпотечні кредити, допомога у виплаті відсотків або спеціальні програми іпотечного кредитування для придбання нового та відновлення пошкодженого житла); використання фінансових технологій (цифрові платформи для оформлення іпотеки та онлайн-сервіси для управління кредитами можуть сприяти більшій прозорості і доступності іпотечних послуг);

Впровадження програми «Оселя» допомогло з'єднати попит і пропозицію на ринку іпотечного кредитування шляхом балансування вартості кредиту та залучення держави як активного учасника у відносини між банками та покупцями. Вона стала ключовим чинником для відновлення ринку іпотечного кредитування та важливим інструментом, що забезпечує доступність житла для громадян.

Позитивом державного стимулювання іпотечного ринку є не лише сприяння розвитку ринку нерухомості, але також виконання соціальної функції, адже воно дає змогу різним категоріям населення придбати власне житло.

поліпшення економічної ситуації в країні сприятиме зменшенню фінансових ризиків і поліпшенню умов кредитування тощо.

Іпотечний ринок України перебуває на стадії активного розвитку, але його потенціал ще не реалізований повною мірою. Для подальшого прогресу важливо вирішувати існуючі проблеми. Завдяки реформам, державним програмам підтримки і технологічним інноваціям Україна має змогу створити більш доступний і стабільний іпотечний ринок, що сприятиме покращенню житлових умов громадян та загальному економічному розвитку.

Література

1. Бублик Є.О. Соціальні ефекти іпотечного ринку України у посткризовий період. *Український соціум*. 2011. № 3(38). С. 89-98.
2. Гнатківський Б.М. Іпотечний ринок: навчальний посібник. Львів: ЛНУ ім. І. Франка, 2015. 341 с.
3. Інформація по результатам програми «Оселя». Українська фінансова житлова компанія. 2024. URL: <https://ukrfinzhytlo.in.ua/analytyka-mb/#1684920904343-23c4484a-9888>.
4. Кльоц І. Ринок іпотечного кредитування в умовах воєнного стану. *Сталий розвиток економіки*. 2024. № 1(48). С. 105-111.
5. Опитування банків щодо обсягів іпотечного кредитування. Національний банк України. 2024. URL: <https://bank.gov.ua/ua/stability/mortgage>.
6. Про іпотеку: Закон України № 898-IV від 5 червня 2003 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text>.
7. Резніченко С.В., Авадані Н. Актуальні проблеми інституту іпотеки в сучасній Україні. *Південноукраїнський правничий часопис*. 2021. № 1. С. 116-120.
8. Цивільний кодекс України № 435-IV від 16 січня 2003 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>.
9. Riashchenko V., Gottmann W., Mandzyk P. Mortgage lending market in Europe: dynamics and features. *Baltic Journal of Economic Studies*. 2023. Vol. 9(3). P. 77-85.

References

1. Bublyk, Ye.O. (2011). «Social effects of the mortgage market of Ukraine in the post-crisis period». *Ukrains'kyj sotsium*. 2011. № 3(38). S. 89-98.
2. Hnatkiv's'kyj, B.M. (2015). *Ipotechnyj rynek*. [Mortgage market]. LNU im. I. Franka. L'viv. Ukraine.
3. Informatsiia po rezul'tatam prohramy ieOselya. Ukrain's'ka finansova zhytlova kompaniia. (2024). [Information on the results of the program is Oselya. Ukrainian financial housing company]. Available at: <https://ukrfinzhytlo.in.ua/analytyka-mb/#1684920904343-23c4484a-9888>.
4. Kl'ots, I. (2024). «The mortgage lending market under martial law». *Stalyj rozvytok ekonomiky*. № 1(48), pp. 105-111.
5. Opytuvannia bankiv schodo obsiahiv ipotechnoho kredytuvannia. Natsional'nyj bank Ukrainy. (2024). [Survey of banks regarding the volume of mortgage lending. National Bank of Ukraine]. Available at: <https://bank.gov.ua/ua/stability/mortgage>.
6. Pro ipoteku: Zakon Ukrainy. (2003). [On mortgages: Law of Ukraine]. № 898-IV dated June 5, 2003. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text>.
7. Reznichenko, S.V., Avadani, N. (2021). «Actual problems of the mortgage institute in modern Ukraine». *Pivdennoukrains'kyj pravnychyj chasopys*. № 1. pp. 116-120.
8. Tsyvil'nyj kodeks Ukrainy. (2003). [Civil Code of Ukraine]. № 435-IV dated January 16, 2003. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>.
9. Riashchenko, V., Gottmann, W., Mandzyk, P. (2023). «Mortgage lending market in Europe: dynamics and features». *Baltic Journal of Economic Studies*. Vol. 9(3). pp. 77-85.

Стаття надійшла до редакції 25.07.2024 р.