Хмельницький національний університет

Факультет економіки і управління

Кафедра фінансів, банківської справи, страхування та фондового ринку

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

Іпотечне кредитування: суть, різновиди та державна підтримка в умовах воєнного стану за матеріалами АБ «УКРГАЗБАНК»

Рівень вищої освіти бакалавр

Галузь знань 07 «Управління та адміністрування»
Шифр і найменування

Спеціальність 072 «Фінанси, банківська справа та страхування»
Шифр і найменування

Освітня програма Фінанси, банківська справа та страхування

КВРФБС 021149.01.11.00

Виконав студент IV курсу, група ФБС-21-1 _____ Віталій РАДЕЦЬКИЙ
Шифр Підпис Ім'я, ПРІЗВИЩЕ

Керівник канд. екон. наук, доцент _____ Катерина ЛАРІОНОВА
Науковий ступінь, учене звання Підпис Ім'я, ПРІЗВИЩЕ

Нормоконтролер _____ Інна ДОЦЕНКО
Підпис Ім'я, ПРІЗВИЩЕ

До захисту допускаю:
Завідувач кафедри фінансів, банківської справи, страхування та фондового ринку _____ Ніла ХРУЩ
Назва Підпис Ім'я, ПРІЗВИЩЕ

17.06 2025
Дата

Хмельницький 2025

ХМЕЛЬНИЦЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

Факультет економіки і управління
Кафедра фінансів, банківської справи, страхування та фондового ринку
Рівень вищої освіти бакалавр
Галузь знань 07 «Управління та адміністрування»
Шифр і найменування
Спеціальність 072 «Фінанси, банківська справа та страхування»
Шифр і найменування
Освітня програма «Фінанси, банківська справа та страхування»

ЗАТВЕРДЖУЮ
Завідувач кафедри ФБСС
Ніла ХРУЩ
10 02 2025

ЗАВДАННЯ
НА КВАЛІФІКАЦІЙНУ РОБОТУ

Радецького Віталія Олександровича
Прізвище, ім'я, по батькові студента

1 Тема роботи: Іпотечне кредитування: суть, різновиди та державна підтримка в умовах воєнного стану за матеріалами АБ «УКРГАЗБАНК»
Керівник роботи Ларіонова Катерина Леонідівна, канд. екон. наук, доцент
Прізвище, ім'я, по батькові, науковий ступінь, учене звання
Затверджено наказом ректора університету від 07.02.2025 № 23 (додаток № 5)

2 Строк подання студентом роботи на кафедру до 07.06.2025

3 Вихідні дані до роботи законодавчі та нормативні акти; спеціальна методична та наукова література (вітчизняні та зарубіжні видання); періодичні видання за темою дослідження; фінансова звітність АБ «УКРГАЗБАНК»

4 Зміст пояснювальної записки (перелік питань, які потрібно розробити)
1 Теоретичні основи іпотечного кредитування;
2 Аналітико-практичні аспекти іпотечного кредитування банківськими установами України

5 Перелік графічного матеріалу (із зазначенням обов'язкових креслень);
1. Систематизація підходи до трактування поняття «іпотека», «іпотечний кредит»;
2. Систематизація основних видів, принципів та функцій іпотечного кредиту;
3. Динаміка активів та пасивів АБ «УКРГАЗБАНК» за 2022-2024 роки;
4. Обсяги та середньорічні відсоткові ставки по іпотечних кредитах виданих банками України
5. Кількість та сума кредитів виданих за програмою «єОселя» в розрізі банків які приймають участь в даній програмі за 2022-2024 роки
6. Сума та кількість кредитів виданих за програмою «єОселя» АБ «УКРГАЗБАНК» за 2022-2023 роки
7. Умови програми доступного іпотечного кредитування житла «єОселя» у 2025 році;
8. Шляхи удосконалення іпотечного кредитування на основі іноземного досвіду

6 Консультанти розділів кваліфікаційної роботи

Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Підпис, дата	
		завдання видав	завдання прийняв

7 Дата видачі завдання 10 лютого 2025 року

КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

Назва розділів (етапів) кваліфікаційної роботи	**Строк виконання**	**Примітка**
1 Затвердження плану кваліфікаційної роботи	до 10.04.2025	виконано
2 Аналіз, систематизація економічної літератури, збір та обробка статистичних матеріалів, фінансової звітності за темою кваліфікаційної роботи	до 25.04.2025	виконано
3 Написання текстової частини кваліфікаційної роботи	до 25.05.2025	виконано
4 Підготовка ілюстративних матеріалів та оформлення кваліфікаційної роботи	до 01.06.2025	виконано
5 Попередній захист кваліфікаційної роботи	до 14.06.2025	виконано
6 Захист кваліфікаційної роботи	з 18.06.2025	

Студент _____ Віталій РАДЕЦЬКИЙ
Підпис Ім'я, ПРІЗВИЩЕ

Керівник кваліфікаційної роботи _____ Катерина ЛАРІОНОВА
Підпис Ім'я, ПРІЗВИЩЕ

АНОТАЦІЯ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ

Студент__ Радецький Віталій Олександрович, IV курс, група ФБС-21-1
(Прізвище, ім'я, по батькові, курс, група)
Керівник Ларіонова Катерина Леонідівна, канд. екон. наук, доцент
(Прізвище, ім'я, по батькові, науковий ступінь, вчене звання)

Тема роботи: Іпотечне кредитування: суть, різновиди та державна підтримка в умовах воєнного стану за матеріалами АБ «УКРГАЗБАНК»

Ключові слова: іпотека, іпотечне кредитування, державні програми, застава

Метою роботи є дослідження теоретико-методичних засад іпотечного кредитування та визначення напрямів його розвитку в умовах воєнного стану..

Предметом дослідження є теоретико-методичні основи іпотечного кредитування та практичні рекомендації щодо його удосконалення в умовах економічної нестабільності та воєнного стану в Україні.

Об'єктом дослідження є процес іпотечного кредитування.

За результатами дослідження сформульовані такі висновки: Підводячи підсумок аналізу фінансово-господарської діяльності банку, можна зробити висновок, що результат його роботи за 2022-2024 роки свідчить про його стресостійкість, ефективність, адаптивність та гнучкість. Подальший розвиток АБ «УКРГАЗБАНК» буде спрямований на досягнення стратегічних цілей з урахуванням поточних обставин у країні та світі. Високі фінансові результати АБ «УКРГАЗБАНК» демонструють його прагнення до довгострокового сталого розвитку. АБ «УКРГАЗБАНК» тривалий час утримує лідерські позиції на ринку іпотечного кредитування України.

Визначені такі перспективи (шляхи) розвитку: Запропоновані у роботі напрями вдосконалення мають на меті не лише розширення доступу громадян до житла та забезпечення фінансової стійкості банку, а й стимулювання розвитку будівельної галузі та суміжних секторів економіки у післявоєнний період. Успішна реалізація цих заходів наблизить Україну до європейських стандартів іпотечного фінансування та сприятиме ефективному вирішенню житлового питання, що набуло особливої актуальності через масштабні руйнування та внутрішнє переміщення населення внаслідок війни.

Структура та обсяг кваліфікаційної роботи. Кваліфікаційна робота складається зі вступу, двох розділів, висновків, списку використаної літератури та додатків. Загальний обсяг роботи складає 54 сторінок, що містять 14 таблиць та 3 рисунки. Список використаних джерел нараховує 30 найменувань.

Дата виконання кваліфікаційної роботи 1.06.2025

Дата захисту кваліфікаційної роботи з 18.06.2025.

Студент _____ Віталій РАДЕЦЬКИЙ
(підпис, ім'я, ПРІЗВИЩЕ)

Зміст

	С.
Вступ	5
1 Теоретичні основи іпотечного кредитування	8
1.1 Сутність, види та основні принципи іпотечного кредитування	8
1.2 Класифікація та ризики іпотечного кредитування	17
2 Аналітико-практичні аспекти іпотечного кредитування банківськими установами України	25
2.1 Аналіз розвитку іпотечного кредитування в Україні та оцінка фінансово діяльності АБ «УКРГАЗБАНК» за 2022-2024 роки	25
2.2 Аналіз особливостей іпотечного кредитування АБ «УКРГАЗБАНК» та шляхи його удосконалення	40
Висновки	51
Список використаних джерел	55
Додатки	60

Вступ

В умовах воєнного стану іпотечне кредитування в Україні набуває особливої соціально-економічної важливості. Масове знищення житлового фонду, переміщення мільйонів громадян у межах країни та зростання потреби у відновленні нормальних умов життя актуалізують необхідність забезпечення доступного фінансування для придбання нового житла. Іпотечне кредитування в цьому контексті виступає не лише інструментом вирішення житлового питання, а й важелем економічної стабілізації — стимулює будівельну галузь, створює робочі місця, підвищує ділову активність і сприяє відновленню місцевих економік.

Однак через високі кредитні ризики, нестабільну макроекономічну ситуацію та низький рівень доходів населення іпотечне кредитування без державної підтримки залишається малодоступним. Такі ініціативи дозволяють уникнути соціального загострення, зберегти людський капітал та закласти основу для майбутнього відновлення країни. Державна підтримка іпотечного кредитування в цей період – це не лише фінансовий інструмент, а стратегічна інвестиція в післявоєнне відновлення, яка сприятиме відбудові житлової інфраструктури, формуванню ринку довгострокових кредитів і поступовому наближенню України до європейських стандартів у сфері житлового забезпечення.

Останніми роками питання розвитку і функціонування іпотечного ринку, а також проблеми, пов’язані з реалізацією іпотечного кредитування, дедалі частіше стають предметом наукового аналізу з боку як теоретиків-економістів, так і фахівців практичної сфери. Зокрема, серед них: Гнатівський Б.М., Губа М.О., Денисенко М. П., Дмитришин Р.І., Євтух О.Т., Журавель А.В., Журба І.С., Завидівська О.І., Золотарева Г.М., Калівошко О.М., Кемпбелл О.М., Кохан І.В., Кльоц І.О., Ліпкан В. А., Шварц Д.

Вивчення спеціалізованих джерел свідчить про те, що низка ключових аспектів іпотечного кредитування залишається недостатньо опрацьованою та

потребує подальшого дослідження. Це зумовлено тим, що актуальність проблем у цій сфері безпосередньо залежить від фази економічного циклу, у якій перебуває держава, і постійно змінюється під впливом зовнішніх та внутрішніх чинників. В умовах глибоких макроекономічних дисбалансів, які спостерігаються в Україні, система іпотечного кредитування фактично не функціонує на повну потужність, а взаємодія між основними учасниками ринку є фрагментарною й нестабільною. Незважаючи на значну кількість досліджень, проблематика іпотеки здебільшого висвітлюється у вузькому контексті — переважно з історико-економічного погляду або через аналіз прикладних питань. Водночас сучасна ситуація потребує комплексного та методологічного осмислення іпотечного кредитування як цілісного економічного процесу, з урахуванням його системного значення для стабілізації фінансової сфери та відновлення житлового сектора.

Метою даного дослідження є дослідження теоретико-методичних засад іпотечного кредитування та визначення напрямів його розвитку в умовах воєнного стану.

Для досягнення поставленої мети кваліфікаційної роботи необхідно вирішити такі наукові та практичні завдання:

- дослідити сутність дефініцій «іпотека», «іпотечне кредитування»;
- дослідити види, принципи та основні ризики банківського іпотечного кредитування в умовах економічної нестабільності та воєнного стану в Україні;
- проаналізувати розвиток іпотечного кредитування в Україні, враховуючи державні програми пільгового кредитування та адаптацію банківських продуктів до кризових умов які пов’язані з воєнним станом;
- проаналізувати особливості іпотечного кредитування в АБ «УКРГАЗБАНК» за 2022-2024 роки;
- запропонувати заходи удосконалення іпотечного кредитування на прикладі АБ «УКРГАЗБАНК».

Об’єктом дослідження є процес іпотечного кредитування.

Предметом дослідження є теоретико-методичні основи іпотечного

кредитування та практичні рекомендації щодо його удосконалення в умовах економічної нестабільності та воєнного стану в Україні.

Для комплексного дослідження проблематики іпотечного кредитування в Україні в умовах воєнного стану використано широкий методологічний інструментарій, який поєднує традиційні економічні підходи з сучасними аналітичними методами, зокрема: системно-структурний аналіз застосовано для виявлення взаємозв'язків між основними суб'єктами іпотечного ринку та механізмами державної підтримки; метод порівняльного аналізу – для дослідження динаміки, структури та обсягів іпотечного кредитування в Україні порівняно з міжнародним досвідом, а також для оцінки позицій АБ «УКРГАЗБАНК» у межах державної програми «єОселя»; метод економіко-статистичного аналізу використано для обробки та інтерпретації даних щодо обсягів кредитування, відсоткових ставок, типів кредитних програм та категорій позичальників; метод узагальнення та систематизації застосовано з метою класифікації видів іпотечних кредитів, умов їх надання, а також чинників, що впливають на доступність житлового кредитування в умовах воєнної економіки; аналітико-прогностичний підхід дав змогу обґрунтувати перспективні напрями удосконалення механізмів іпотечного кредитування на прикладі діяльності АБ «УКРГАЗБАНК» із урахуванням потреб післявоєнного відновлення країни.

Інформаційною базою дослідження слугував широкий спектр джерел, що забезпечує всебічність та об'єктивність аналізу. Основу складають статистичні дані Національного банку України, Державної служби статистики, Міністерства фінансів щодо обсягів кредитування, структури кредитного портфеля, процентних ставок та програм державної підтримки за 2022-2024 роки, а також матеріали міжнародних фінансових інституцій (ЄБРР, МВФ) щодо міжнародної підтримки розвитку іпотечного кредитування в Україні під час воєнного стану.

Кваліфікаційна робота складається зі вступу, двох розділів, висновків, списку використаної літератури та додатків. Загальний обсяг роботи складає 54 сторінок, що містять 14 таблиць та 3 рисунки. Список використаних джерел нараховує 30 найменувань.

1 Теоретичні основи іпотечного кредитування

1.1 Сутність, види та основні принципи іпотечного кредитування

Історіографія інституту іпотеки свідчить про його давнє походження – перші теоретичні обґрунтування та практичні механізми заставного кредитування під нерухоме майно зафіксовані у Стародавній Греції у VI столітті до нашої ери. Проте найбільш досконалої правової регламентації та широкого практичного застосування іпотечні відносини набули в період розквіту Римської імперії, де були розроблені фундаментальні принципи заставного права [1]. Згодом, наприкінці XVIII століття, відбулося активне поширення іпотечних механізмів у європейських країнах, першочергово у Великобританії та Франції, а надалі – іпотечні практики охопили фінансові системи більшості розвинених держав світу.

На українських теренах генеза іпотечного кредитування припадає на XVII століття, коли почали формуватися перші заставні відносини, що функціонували переважно на договірних засадах через відсутність комплексного нормативно-правового забезпечення. Знаковими етапами інституціоналізації іпотечних відносин в Україні стало заснування спеціалізованих іпотечних банківських установ – 1864 року у Херсоні та Одесі, 1871 року у Харкові (Харківський земельний банк), 1872 року у Полтаві (Полтавський земельний банк). Подальша еволюція іпотечного сектору ознаменувалася створенням наприкінці 1880-х років потужних фінансових інституцій – Дворянського банку та Селянського поземельного банку, що здійснювали довгострокове кредитування під заставу земельних ділянок. Функціонування цих установ сприяло активізації земельного ринку та формуванню нових типів земельних володінь – хуторів, сільських поселень та інших територіальних одиниць [9].

Сучасний етап розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні

характеризується якісними трансформаціями та виходом на принципово новий рівень функціонування. Безумовно, концептуальна сутність іпотеки зазнала суттєвих змін порівняно з історичними формами, що обумовлено еволюцією детермінуючих факторів – макроекономічної кон'юнктури, глобальних фінансових тенденцій, нормативно-правового регулювання та інших інституційних умов. Комплексний аналіз різноманітних інформаційних джерел демонструє різноманітність наукових підходів до визначення сутності поняття «іпотека» в сучасному контексті. Для формування цілісного розуміння цього фінансового інструменту доцільно розглянути його дефініцію як з теоретико-наукової перспективи, так і в контексті чинного законодавчого поля України.

На нашу думку, найбільш точно та науково обгрунтовано сутність іпотеки визначено в чинному законодавстві України, де по суті більше застосовується правовий підхід щодо сутності іпотеки. Зокрема, у Цивільному кодексі України у статті 575 зазначено, що «іпотека – це застава нерухомого майна, що залишається у володінні заставодавця або третьої особи, а також застава об’єкта незавершеного будівництва, майбутнього об’єкта нерухомості» [1].

Відповідно до Закону України «Про заставу» (розділ II) «іпотекою визнається застава землі, нерухомого майна, при якій земля та / або майно, що становить предмет застави, залишається у заставодавця, або третьої особи» [4].

Але найбільш точно визначення іпотеки, яке повною мірою розкриває її сутність, сформульовано в Законі України «Про іпотеку», а саме «іпотека – вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право у разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника» [3].

В той же час більшість вітчизняних науковців [9; 13; 17] розглядає іпотеку більше з економічної точки зору, у відповідності до якої іпотека являє собою єдність застави нерухомого майна та позичкового капіталу і постає як застава нерухомого майна з метою забезпечення боргового зобов’язання, яке

конкретизується як кредитне.

Так, наприклад, у «Фінансово-економічний словник» подано таке визначення: «іпотека – застава нерухомого майна (будівель, землі) для отримання в банку чи інших фінансових організаціях довготермінового іпотечного кредиту» [19]; у «Словнику банківських та економічних термінів» – «іпотека – застава нерухомого майна для одержання позики і забезпечення зобов'язань» [22]; Ліпкан В.А. зазначає, що «іпотека за своєю економічною суттю – це спосіб забезпечення виконання зобов'язань, за якими нерухоме майно, що є предметом застави, залишається в користуванні заставника або третьої особи» [18].

Проведений аналіз теоретичних концепцій та нормативно-правової бази дозволяє констатувати існування двох основних підходів у трактуванні сутності іпотеки, яка охоплює правовий та економічний підходи до її інтерпретації. У контексті цієї дуалістичної перспективи, іпотека представляє собою, з одного боку, заставний механізм щодо нерухомого майна, спрямований на забезпечення виконання кредитних чи інших боргових зобов'язань, а з іншого – юридично регламентовану можливість застосування примусового стягнення на заставлене нерухоме майно відповідно до чинного законодавства, договірних положень іпотечного контракту та/або судових рішень.

Інститут іпотеки, функціонуючи як система заставних відносин щодо нерухомого майна, імплементує на практиці один із фундаментальних принципів кредитної діяльності – принцип забезпеченості, що створило підґрунтя для формування та подальшої еволюції цілісної системи іпотечного кредитування як окремого сегмента фінансового ринку.

Законодавча регламентація предметної сфери іпотечних відносин здійснюється відповідно до статті 5 Закону України «Про іпотеку», яка встановлює вичерпний перелік об'єктів, що можуть виступати предметом іпотеки, а саме:

– «один або декілька об'єктів нерухомого майна за таких умов: нерухоме майно належить іпотекодавцю на праві власності або на праві

господарського відання, якщо іпотекодавцем є державне або комунальне підприємство, установа чи організація; нерухоме майно може бути відчужене іпотекодавцем і на нього відповідно до законодавства може бути звернене стягнення, нерухоме майно зареєстроване у встановленому законом порядку як окремий виділений у натурі об’єкт права власності;

– об’єкт незавершеного будівництва, майнові права на нього, інше нерухоме майно, яке стане власністю іпотекодавця після укладення іпотечного договору, за умови, що іпотекодавець може документально підтвердити право на набуте ним у власність відповідне нерухоме майно у майбутньому;

– об’єкт незавершеного будівництва, майбутній об’єкт нерухомості, який є складовою частиною об’єкта незавершеного будівництва, щодо яких отримано право на виконання будівельних робіт;

– частина об’єкта нерухомого майна може бути предметом іпотеки лише після її виділення в натурі і реєстрації права власності/спеціального майнового права на неї як на окремий об’єкт нерухомості;

– право оренди чи користування нерухомим майном, що надає орендарю чи користувачу право будувати, володіти та відчужувати об’єкт нерухомого майна, право оренди земельної ділянки, яке відповідно до закону може бути відчужене, передано у заставу орендарем, а також право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб чи для забудови» [3, ст.5].

Важливо зазначити обмеження щодо предмету іпотеки:

– не можуть бути предметом іпотеки об'єкти державної власності, приватизація яких заборонена законом;

– не можуть бути предметом іпотеки частини об'єкта нерухомості, які не можуть бути виділені в натурі;

– культурні цінності, що є об'єктами державної чи комунальної власності;

– майно, яке належить до майна, на яке не може бути звернено стягнення.

Отже, іпотека визначається саме як застава нерухомого майна. Це юридична конструкція, що створює своєрідне обтяження нерухомості та формує правові підстави для потенційного звернення стягнення на заставлене майно в разі невиконання основного зобов'язання.

Натомість іпотечний кредит представляє собою більш комплексне поняття, що інтегрує фінансово-економічні та кредитні аспекти взаємовідносин. Іпотечний кредит являє собою цільове фінансування, що надається банківською установою позичальнику під заставу нерухомого майна, яке перебуває у власності або користуванні останнього.

Таким чином, можна констатувати, що іпотека функціонує як забезпечувальний механізм, інструмент гарантування виконання зобов'язань через обтяження нерухомості, тоді як іпотечний кредит є комплексним фінансовим продуктом, що поєднує кредитні відносини з обов'язковим іпотечним забезпеченням. Ця концептуальна диференціація має важливе значення для правильного структурування договірних відносин, оцінки ризиків та формування ефективної системи управління іпотечним портфелем банківських установ.

Іпотечний кредит є особливим видом кредитування, що посідає важливе місце у фінансовій системі України та має специфічну правову природу. Його головною відмінністю від інших видів кредитів є забезпечення нерухомим майном, що визначає унікальну структуру, умови надання та обслуговування такого кредиту. Іпотечне кредитування характеризується низкою особливостей, які суттєво відрізняють його від споживчого, комерційного та інших видів кредитування, що систематизовані у наведеній нижче таблиці 1.1.

Іпотечне кредитування відіграє ключову роль у розвитку економіки та соціальної сфери, забезпечуючи громадян доступом до житла та стимулюючи будівельну галузь. Особлива цінність іпотечного кредитування полягає у збалансованості інтересів усіх учасників: позичальники отримують можливість придбати нерухомість без необхідності накопичення повної суми, кредитори мають надійне забезпечення своїх вимог, а держава отримує інструмент

вирішення житлового питання та стимулювання економічного розвитку. Саме поєднання високої соціальної значущості з особливим правовим режимом і формує унікальність іпотечного кредитування, що вимагає спеціального законодавчого регулювання та окремих підходів до його організації.

Таблиця 1.1 – Особливості іпотечного кредиту

Особливість	Характеристика
Забезпечення кредиту	Іпотечний кредит забезпечується заставою нерухомого майна (іпотекою), що надає кредитору право звернути стягнення на предмет іпотеки в разі невиконання боржником зобов'язань
Довгостроковість	Іпотечні кредити надаються на тривалий термін (від 5 до 30 років), що дозволяє зменшити щомісячне навантаження на позичальника.
Цільовий характер	Кошти іпотечного кредиту спрямовуються на чітко визначені цілі - придбання, будівництво або реконструкцію нерухомості
Обов'язкова державна реєстрація	Іпотека підлягає обов'язковій державній реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно
Оцінка предмета іпотеки	Перед укладенням договору обов'язково проводиться незалежна експертна оцінка вартості нерухомого майна, що виступає предметом іпотеки
Страхування предмета іпотеки	Предмет іпотеки підлягає обов'язковому страхуванню від ризиків пошкодження, знищення чи втрати його вартості
Великий розмір кредиту	Іпотечні кредити зазвичай надаються на значно більші суми порівняно з іншими видами кредитів завдяки цінності і ліквідності нерухомого майна як забезпечення
Нижча відсоткова ставка	Як правило, іпотечні кредити мають нижчі відсоткові ставки порівняно з незабезпеченими кредитами завдяки наявності високоліквідного забезпечення.
Особливі вимоги до позичальника	Банки встановлюють підвищені вимоги до фінансового стану, кредитної історії позичальника та розміру початкового внеску (зазвичай від 20% вартості нерухомості).
Захист прав заставодержателя	Законодавство надає кредитору-іпотекодержателю особливі права щодо контролю за збереженням та використанням предмета іпотеки.
Можливість переходу прав за іпотекою	Права іпотекодержателя за іпотечним договором можуть бути передані третій особі шляхом відступлення права вимоги.

Джерело: систематизовано автором на основі [7; 9]

Дослідження економічного змісту іпотечного кредитування неможливе без глибокого аналізу його функціонального призначення в економічній системі держави. Функції іпотечного кредитування відображають його багатоаспектний характер та суспільно-економічну роль, розкриваючи механізми впливу

іпотечного кредитування на різні сфери соціально-економічного розвитку країни. Саме через функціональний аналіз можна зрозуміти, чому іпотечне кредитування є не просто фінансовим інструментом, а складною економічною системою із власними закономірностями розвитку (таблиця 1.2).

Таблиця 1.2 – Основні функції іпотечного кредитування

Функції	Характеристика
Перерозподільна	Забезпечує перерозподіл вільних фінансових ресурсів між суб'єктами економіки, направляючи кошти від фінансових установ та інвесторів до позичальників, які потребують довгострокового фінансування для придбання нерухомості.
Інвестиційна	Трансформує заощадження населення та вільні кошти фінансових інституцій у довгострокові інвестиції в нерухомість та будівельну галузь, стимулюючи економічне зростання.
Стимулююча	Активізує будівельну галузь, суміжні виробництва (виробництво будматеріалів, меблів, побутової техніки) та ринок нерухомості, створюючи мультиплікативний ефект для економіки.
Соціальна	Сприяє вирішенню житлового питання громадян, підвищуючи доступність житла для різних верств населення та покращуючи якість життя.
Регулятивна	Виступає інструментом державної економічної політики для регулювання економічної активності, особливо в будівельному секторі, та впливу на темпи інфляції.
Антиінфляційна	Дозволяє зв'язувати надлишкову грошову масу в довгострокових іпотечних активах, зменшуючи інфляційний тиск на економіку.
Фіскальна	Розширює податкову базу через збільшення операцій з нерухомістю, будівельну активність та зростання пов'язаних економічних секторів.
Капіталоутворююча	Сприяє формуванню та нарощуванню капіталу домогосподарств через інвестування в нерухомість, яка з часом може зростати у вартості.
Ризикорозподільна	Розподіляє ризики між учасниками іпотечного ринку: кредиторами, позичальниками, страховиками та інвесторами в іпотечні цінні папери.
Трансформаційна	Перетворює короткострокові депозити банків у довгострокові іпотечні кредити, вирішуючи проблему невідповідності термінів активів і пасивів.
Сек'юритизаційна	Забезпечує можливість перетворення неліквідних іпотечних активів у ліквідні цінні папери, що обертаються на фінансовому ринку.
Структуроутворююча	Формує особливу структуру фінансового ринку через створення спеціалізованих інститутів іпотечного кредитування та іпотечних цінних паперів.

Джерело: систематизовано авторам на основі [8; 13]

Таким чином, функції іпотечного кредитування демонструють його

фундаментальне значення, що виходить далеко за межі простого надання позик для придбання нерухомості. Комплексний характер цих функцій свідчить про системний вплив іпотечного кредитування на економіку країни, підкреслюючи його роль як драйвера економічного зростання та інструменту соціальної політики. Розуміння цих функцій є необхідною передумовою для формування ефективної державної політики в галузі іпотечного кредитування, розвитку фінансових інструментів та інфраструктури іпотечного ринку. Особливо важливим є збалансований розвиток усіх функціональних аспектів іпотечного кредитування для досягнення максимального економічного та соціального ефекту.

Результативність функціонування іпотечної кредитної системи безпосередньо залежить від дотримання ключових принципів, які становлять методологічний фундамент взаємовідносин між кредитними установами та споживачами іпотечних послуг. Застосування цих принципів створює умови для гармонійного узгодження інтересів усіх сторін кредитного процесу, суттєвого зниження кредитних ризиків та оптимального розподілу й використання фінансових ресурсів (таблиця 1.3).

Таблиця 1.3 – Принципи банківського кредитування малого і середнього бізнесу

Принцип	Сутність принципу	Особливості реалізації для іпотечного кредиту
1	2	3
Цільовий характер	Кредитні кошти повинні завжди використовуватися тільки на цілі, які зазначені у кредитному договорі	– спрямування коштів виключно на придбання, будівництво або реконструкцію нерухомості – обов'язковий контроль цільового використання через механізм акредитивів, прямих платежів продавцю або поетапного фінансування – заборона використання коштів на інші споживчі цілі
Строковість	Кредит повинен бути повернений у чітко визначений термін, який зафіксований у кредитному договорі	– для іпотечного кредитування характерний довгостроковий характер кредитування (зазвичай 10-30 років) – чітко визначені терміни погашення згідно з графіком – залежність термінів кредитування від віку позичальника та типу об'єкта нерухомості

Кінець таблиці 1.3

1	2	3
Поверненість	Надані у кредит кошти обов'язково повинні бути повернені позичальником банківської установи у повному обсязі з відсотками	– для іпотечного кредитування передбачаються обов'язкові регулярні щомісячні платежі (ануїтетні або диференційовані) за графіком повернення кредиту – можливість реструктуризації кредиту у випадку фінансових труднощів позичальника – розроблений механізм звернення стягнення на заставне майно при суттєвому порушенні умов договору
Платність	Позичальник сплачує кредитору винагороду за користування позиковими коштами у вигляді процентів	– процентні ставки для іпотечного кредиту зазвичай нижчі порівняно з незабезпеченими кредитами завдяки наявності високоліквідного забезпечення – можуть застосовуватися механізми пільгового кредитування з частковою компенсацією відсоткових ставок за державними програмами
Забезпеченість	Для зниження ризиків неповернення, кредит повинен завжди мати відповідне забезпечення	– при іпотечному кредитуванні нерухомість (земельна ділянка) виступає основним предметом застави – передбачається обов'язкове страхування об'єкта нерухомості на весь період кредитування – можливість додаткового забезпечення у вигляді поручительства – законодавчо визначена і передбачається процедура звернення стягнення на предмет іпотеки
Диференційо-ваність	Індивідуальний підхід до оцінки кредито-спроможності позичальників та умов кредитування	– при іпотечному кредитуванні передбачаються різні умови кредитування залежно від кредитної історії, доходу та платоспроможності позичальника – варіативність вимог до першого внеску (LTV) залежно від категорії позичальника та типу нерухомості – спеціальні програми для окремих категорій позичальників (молоді сім'ї, військові, науковці, переселенці тощо) – адаптація умов кредитування залежно від ризику конкретної угоди

Джерело: систематизовано автором на основі [10; 14]

Розуміння принципів іпотечного кредитування є критично важливим з кількох причин:

– для позичальників – дозволяє приймати обґрунтовані рішення щодо вибору кредитних програм, оцінювати власні можливості та ризики, уникати

надмірного боргового навантаження;

– для кредиторів – допомагає формувати збалансовані кредитні продукти, ефективно керувати ризиками та забезпечувати стабільність бізнесу;

– для регуляторів – створює основу для розробки нормативних актів, що забезпечують стабільність фінансової системи та захист прав споживачів.

Проведене дослідження сутності, видів та основних принципів іпотечного кредитування дозволяє зробити висновок про його комплексний та системний характер як фінансово-економічного механізму. Іпотечне кредитування виступає не лише інструментом фінансування придбання нерухомості, але й важливим фактором соціально-економічного розвитку, який базується на фундаментальних принципах цільового характеру, забезпеченості, строковості, платності, повернення та диференційованості. Чітке дотримання цих принципів забезпечує збалансованість інтересів кредиторів та позичальників, ефективне управління ризиками та стійкість іпотечної системи в цілому.

Різноманітність видів іпотечного кредитування дозволяє задовольняти потреби різних категорій позичальників та адаптуватися до мінливих економічних умов. При цьому ефективність функціонування системи іпотечного кредитування напряму залежить від адекватного законодавчого регулювання, розвиненості фінансового ринку та здатності банківських установ впроваджувати інноваційні фінансові інструменти з урахуванням базових принципів, що забезпечують стабільність та надійність іпотечних відносин.

1.2 Класифікація та ризики іпотечного кредитування

Розвиток сучасних фінансових ринків характеризується диверсифікацією і ускладненням кредитних продуктів, що особливо яскраво проявляється у сфері іпотечного кредитування. Динамічні зміни соціально-економічних умов, трансформація потреб різних категорій позичальників та еволюція банківських

технологій зумовлюють необхідність систематизації та всебічного аналізу видового різноманіття іпотечних кредитів. Комплексна та науково обґрунтована класифікація іпотечного кредитування набуває особливої актуальності як для теоретичного осмислення функціонування іпотечної системи, так і для практичної оптимізації процесів кредитування, розробки інноваційних банківських продуктів та ефективного управління кредитними ризиками.

Детальне вивчення типології іпотечних кредитів дозволяє не лише структурувати існуючі кредитні інструменти за ключовими параметрами, але й виявити їх переваги, недоліки та специфічні характеристики відповідно до різних критеріїв класифікації. Такий аналіз створює методологічну основу для адаптації іпотечних продуктів до конкретних економічних умов, індивідуальних потреб позичальників та стратегічних цілей кредитних установ. У контексті української економіки, де іпотечний ринок перебуває на етапі активного формування та розвитку, особливо важливим є дослідження міжнародного досвіду та адаптація прогресивних моделей іпотечного кредитування з урахуванням національних особливостей.

Крім того, багатоаспектна класифікація іпотечних кредитів має вагоме практичне значення для різних суб'єктів ринку: для банківських установ вона слугує основою розробки диверсифікованої продуктової лінійки та оптимізації підходів до кредитного адміністрування; для потенційних позичальників – дозволяє орієнтуватися у множині кредитних пропозицій та обирати найбільш прийнятні умови фінансування; для регуляторних органів – забезпечує формування ефективного нормативно-правового поля з урахуванням специфіки різних видів іпотечного кредитування. Таким чином, всебічний аналіз класифікаційних характеристик іпотечних кредитів є необхідною передумовою для розвитку стійкої та ефективної системи іпотечного кредитування як важливого сегмента фінансового ринку (таблиця 1.4).

Таблиця 1.4 – Класифікація іпотечного кредитування

Класифікаційна ознака	Види іпотечного кредитування	Особливості
1	2	3
За типом об'єкта кредитування	– житлові кредити – земельні кредити – комерційні кредити (промислових об'єктів)	Визначає специфіку оцінки заставного майна, умови кредитування, підходи до оцінки ризиків та процедуру звернення стягнення
За методом погашення заборгованості	– кредити з ануїтетними платежами – кредити з диференційованими платежами – кредити з гнучким графіком погашення – кредити з відстрочкою погашення основної суми	Впливає на структуру платежів, розподіл фінансового навантаження на позичальника протягом строку кредитування
За видом відсоткової ставки	– кредити з фіксованою відсотковою ставкою – кредити з плаваючою відсотковою ставкою – кредити з комбінованою відсотковою ставкою	Визначає механізм нарахування процентів, розподіл ризиків змін ринкових умов між позичальником та кредитором
За терміном кредитування	– короткострокові (до 1 року) – середньострокові (від 1-3 років) – довгострокові (від 3-30 років)	Впливає на розмір щомісячних платежів, загальну вартість кредиту, вимоги до позичальника
За валютою кредитування	– кредити в національній валюті – кредити в іноземній валюті – мультивалютні кредити	Визначає наявність валютних ризиків, можливі обмеження законодавства, специфіку оцінки платоспроможності
За цільовим призначенням	– кредити на придбання готового житла – кредити на будівництво житла – кредити на рефінансування існуючої іпотеки – кредити на ремонт або реконструкцію – кредити на споживчі цілі під заставу нерухомості	Визначає механізм видачі кредитних коштів, вимоги до документального підтвердження цільового використання
За суб'єктом кредитування	– іпотечні кредити фізичним особам – іпотечні кредити юридичним особам – іпотечні кредити спеціальним категоріям позичальників (молоді сім'ї, військові, бюджетники)	Впливає на умови кредитування, пакет необхідних документів, процедуру оцінки кредитоспроможності
За ступенем покриття вартості об'єкта	– кредити з низьким LTV (до 50%) – кредити з середнім LTV (50-80%) – кредити з високим LTV (понад 80%)	Визначає рівень кредитного ризику, вимоги до страхування, розмір відсоткової ставки

Кінець таблиці 1.4

1	2	3
За наявністю додаткового забезпечення	– іпотечні кредити без додаткового забезпечення – іпотечні кредити з додатковою заставою – іпотечні кредити з поручительством	Впливає на оцінку кредитних ризиків, умови кредитування, процедуру стягнення у разі дефолту
За способом видачі кредиту	– одноразове надання всієї суми – кредитна лінія – траншеве фінансування	Визначає графік видачі коштів, особливості нарахування відсотків, процедуру контролю цільового використання
За можливістю дострокового погашення	– кредити з можливістю дострокового погашення без штрафів – кредити з мораторієм на дострокове погашення – кредити з комісією за дострокове погашення	Впливає на гнучкість управління заборгованістю, загальну вартість кредиту
За особливостями страхування	– кредити зі стандартним страховим покриттям – кредити з розширеним страховим покриттям – кредити без страхування	Впливає на розподіл ризиків, вартість кредиту, процедуру компенсації у разі настання страхового випадку
За участю держави	– комерційні іпотечні кредити – пільгові іпотечні кредити – іпотечні кредити з державною підтримкою – соціальні іпотечні програми	Визначає пільгові умови, механізми субсидування, особливі вимоги до позичальників та об'єктів нерухомості

Джерело: систематизовано на основі [7; 18]

Така комплексна класифікація може стати корисним інструментом для аналізу іпотечного ринку, розробки нових банківських продуктів та вибору оптимального варіанту кредитування для потенційних позичальників з урахуванням їх індивідуальних потреб та можливостей.

Іпотечне кредитування як складний фінансовий механізм характеризується наявністю специфічних ризиків, що впливають на всіх учасників кредитних відносин. Комплексне розуміння природи, факторів та наслідків цих ризиків є необхідною передумовою для побудови ефективної системи управління ними. Особливої актуальності питання ризиків набуває в умовах макроекономічної нестабільності, зокрема в контексті воєнного стану в Україні, який створює безпрецедентні виклики для банківської системи та населення. Аналіз ключових

ризиків іпотечного кредитування з позиції як кредитора, так і позичальника дозволить сформувати цілісне бачення проблемних аспектів іпотечного ринку та розробити дієві механізми їх мінімізації.

Окремо розглянемо ризики іпотечного кредитування як для банківських установ-кредиторів так і для позичальника.

Для банка-кредитора притаманні наступні ризики: кредитний, ризик ліквідності застави, процентний ризик, валютний та операційний ризик.

Кредитний ризик залишається першочерговим для банків-кредиторів і полягає в можливості невиконання позичальником своїх зобов'язань з обслуговування та повернення кредиту. Специфіка іпотечного кредитування передбачає наступні аспекти кредитного ризику:

- ризик дефолту позичальника – пов'язаний з неспроможністю позичальника здійснювати платежі за кредитом через втрату або зниження доходів, що особливо актуально в умовах економічної нестабільності та зростання безробіття;
- ризик неадекватної оцінки кредитоспроможності – виникає через недосконаліть методик оцінки платоспроможності, відсутність повної та достовірної інформації про фінансовий стан позичальника, складність прогнозування доходів на тривалий період;
- ризик зниження якості іпотечного портфеля – проявляється у зростанні частки проблемних кредитів, що погіршує фінансові показники банку та вимагає формування додаткових резервів [26].

Ризик ліквідності застави – пов'язаний з можливістю знецінення предмета іпотеки або виникнення труднощів з його реалізацією у випадку звернення стягнення: ринковий ризик вартості нерухомості – можливість значного зниження ринкової вартості заставного майна внаслідок циклічних коливань на ринку нерухомості, локальних факторів або системних кризових явищ; ризик фізичної втрати або пошкодження застави – особливо актуальний в умовах воєнного стану, коли існує реальна загроза руйнування об'єктів нерухомості внаслідок бойових дій; юридичні ризики щодо застави – пов'язані з можливими обмеженнями на звернення стягнення, обтяженнями правами третіх осіб, введенням мораторіїв на відчуження майна в особливих умовах.

Враховуючи довгостроковий характер іпотечних кредитів, банки стикаються з ризиком зміни процентних ставок на ринку, тобто процентним ризиком, який проявляється через: ризик розбалансування активів і пасивів за строками – виникає через невідповідність строків залучення ресурсів та їх розміщення в довгострокові іпотечні кредити; ризик зростання вартості фондування – підвищення процентних ставок за залученими ресурсами при фіксованих ставках за виданими кредитами призводить до зниження процентної маржі.

Для банків, що надають іпотечні кредити в іноземній валюті, існує ризик, пов'язаний з коливаннями валютних курсів, тобто валютний ризик: ризик валютної неузгодженості балансу – виникає при невідповідності валютної структури активів і пасивів банку; ризик підвищення кредитного ризику за валютними іпотечними кредитами – девальвація національної валюти призводить до зростання кредитного навантаження на позичальників з доходами в національній валюті, що збільшує імовірність дефолту.

Складність процесів іпотечного кредитування зумовлює наявність специфічних операційних ризиків: ризики неефективних бізнес-процесів – пов'язані з недосконалістю процедур оформлення, супроводу та моніторингу іпотечних кредитів; ризики шахрайства – можливість надання позичальниками підроблених документів, фіктивних даних про доходи, приховування інформації про обтяження нерухомості; ризики інформаційних систем – пов'язані з технічними збоями, втратою даних, кібератаками на банківські системи, що особливо актуально в умовах посиленої кіберзагрози під час воєнного стану.

Також паралельно зі стандартними ризиками для іпотечного кредитування необхідно виділити і специфічні ризики воєнного часу для банків-кредиторів: ризик фізичного знищення застави; ризик евакуації та міграції позичальників; ризик падіння ринку нерухомості у прифронтових зонах та зонах потенційного ризику; правові ризики, пов'язані з введенням особливих правових режимів – мораторії на стягнення майна, обмеження на звернення стягнення на нерухомість у певних регіонах, зміни в процедурах примусового виконання рішень; ризик тривалої неможливості проведення оцінки або інспекції нерухомості, яка знаходиться на окупованих територій або зонах активних бойових дій [8].

Для позичальників в іпотечному кредитуванні притаманні наступні ризики: фінансові, майнові, юридичні. Розглянемо детальніше кожен з перерахованих видів ризику для позичальника іпотечного кредитування.

Фінансові ризики позичальника: ризик надмірного боргового навантаження – переоцінка власних фінансових можливостей може призвести до ситуації, коли виплати за кредитом становлять критичну частку доходу домогосподарства; ризик втрати або зниження доходу – втрата роботи, зниження заробітної плати, скорочення бізнесу безпосередньо впливають на здатність обслуговувати кредит; ризик підвищення відсоткової ставки – для кредитів з плаваючою ставкою існує ризик значного зростання щомісячних платежів при підвищенні базових ставок на ринку; валютний ризик для позичальника – у випадку отримання кредиту в іноземній валюті при доходах у гривні девальвація національної валюти призводить до пропорційного зростання кредитного навантаження.

Майнові ризики позичальника: ризик втрати заставного майна – при неможливості обслуговування кредиту позичальник стикається з ризиком примусового відчуження нерухомості; ризик невідповідності якості об'єкта нерухомості очікуванням – особливо актуальний при придбанні нерухомості на первинному ринку або об'єктів, що потребують ремонту; ризик обмеження майнових прав – неможливість вільно розпоряджатися заставним майном без згоди кредитора, обмеження на перепланування, оренду тощо.

Юридичні ризики позичальника: ризики недобросовісних умов кредитного договору – включення в договір положень, що надають банку односторонні переваги, непрозорих комісій, штрафних санкцій; ризики помилок при оформленні документів – неправильне оформлення права власності, технічної документації, що може призвести до проблем у майбутньому; ризики зміни законодавства – впровадження нових нормативних актів, що можуть погіршити умови для позичальників або створити додаткові обмеження [26].

Специфічні ризики позичальників в умовах воєнного стану: ризик вимушеного переміщення – необхідність терміново залишити постійне місце проживання через загрозу безпеці при збереженні зобов'язань за іпотечним кредитом; ризик фізичного знищення житла – втрата житла внаслідок бойових

дій при збереженні зобов'язань за кредитом, складності з отриманням адекватного страхового відшкодування; ризик втрати документів – втрата або знищення правовстановлюючих документів, кредитних договорів, що ускладнює взаємодію з банком та захист своїх прав; ризик втрати стабільного доходу через воєнні дії – втрата роботи або бізнесу внаслідок окупації, руйнування підприємств, логістичних ланцюгів, економічного спаду; ризик непередбачуваних додаткових витрат – необхідність фінансування термінової евакуації, оренди житла в безпечному регіоні при збереженні зобов'язань за іпотекою, медичні витрати тощо; психологічний тиск та стрес – поєднання фінансового тягаря іпотечного кредиту з психологічним навантаженням воєнного часу, що може призводити до емоційного вигорання та прийняття необдуманих фінансових рішень.

Для мінімізації ризиків іпотечного кредитування слід використовувати певні методи, які зможуть зменшити рівень потенційних втрат або ж повністю захистити від впливу ризиків (таблиця А.1, додаток А).

Аналіз основних ризиків іпотечного кредитування в умовах воєнного стану демонструє їх комплексний характер та взаємопов'язаність. Ефективне управління цими ризиками вимагає системного підходу, що включає заходи на рівні окремих банків, позичальників та державної політики. Особливої уваги потребують специфічні воєнні ризики, що не мають прецедентів у попередній практиці іпотечного кредитування в Україні та потребують розробки інноваційних механізмів мінімізації.

Виявлені ризики та запропоновані шляхи їх мінімізації створюють підґрунтя для формування адаптивної моделі іпотечного кредитування, що здатна функціонувати в умовах підвищеної невизначеності воєнного часу та посткризового відновлення економіки. Подальший розвиток іпотечного ринку України значною мірою залежатиме від здатності всіх його учасників ефективно управляти існуючими ризиками та адаптуватися до нових викликів, що виникають у динамічному середовищі.

2 Аналітико-практичні аспекти іпотечного кредитування банківськими установами України

2.1 Аналіз розвитку іпотечного кредитування в Україні та оцінка фінансово діяльності АБ «УКРГАЗБАНК» за 2022-2024 роки

З початком воєнних дій банківський сектор України зіткнувся з критичними викликами, проте продемонстрував значну стійкість та адаптивність в екстремальних умовах. Фінансові установи продовжили свою діяльність, забезпечуючи виконання зобов'язань та дотримання регуляторних вимог Національного банку України.

Ринок іпотечного кредитування України демонстрував потужну динаміку розвитку у довоєнний період. Попри глобальну пандемію COVID-19, обсяг іпотечних позик у 2020 році збільшився більш ніж на 33% у порівнянні з 2019 роком. Ключовим фактором такого зростання стало суттєве зниження процентних ставок, що активізувало попит на кредити для придбання житла. Однак повномасштабне вторгнення Російської Федерації у 2022 році призвело до різкого занепаду іпотечного ринку.

У період з 24 лютого до кінця травня 2022 року іпотечне кредитування в Україні фактично зупинилося – фінансові установи призупинили видачу таких позик. Поступове відновлення розпочалося з червня 2022 року, коли знову зріс інтерес до іпотечних кредитів. Статистика демонструє разючу динаміку: якщо наприкінці 2021 року банки видавали в середньому 1001 іпотечний кредит, то в червні 2022 року зафіксовано лише 2 видачі, але до грудня цей показник зріс до 259 одиниць, що відображає збільшення у 2,77 рази. Протягом 2022-2024 років спостерігалось загальне зростання кількості іпотечних кредитів, переважно на вторинному ринку. Первинний ринок виявився менш привабливим для інвесторів через підвищені ризики, інфляцію цін на будівельні матеріали,

логістичні складнощі та додаткові витрати на внутрішнє оздоблення, оскільки забудовники здебільшого пропонують житло без ремонту [21].

Пропозиції на ринку житла відновлюються повільними темпами, головним чином за рахунок завершення раніше розпочатих об'єктів. Нове будівництво здійснюється переважно в західних регіонах країни. Існує суттєвий дисбаланс між пропозицією нерухомості та очікуваннями потенційних покупців, що уповільнює процес відновлення ринку та стримує цінове зростання на вторинному ринку житла. Парадоксально, але враховуючи зростання доходів населення, умови придбання житла сьогодні є навіть більш сприятливими порівняно з 2021 роком.

Тим не менш, попри певні позитивні економічні показники, атмосфера загальної невизначеності та підвищені ризики, пов'язані з воєнним станом, суттєво зменшують інвестиційну активність громадян України на ринку нерухомості. Статистичні дані демонструють, що у 2022 році будівельна галузь зазнала драматичного спаду – обсяги будівництва зменшились більш ніж наполовину порівняно з показниками 2021 року. Додатковими стримуючими факторами стали масова міграція населення за кордон, скорочення робочих місць та зниження рівня оплати праці, що призвело до загального падіння доходів та купівельної спроможності громадян, створюючи несприятливі умови для розвитку сектору житлового кредитування у країні. Ці обставини яскраво ілюструють процес вимушеної трансформації іпотечного ринку в умовах воєнних викликів.

Важливо відзначити, що повномасштабний збройний конфлікт спричинив фундаментальні соціально-економічні зрушення, які кардинально вплинули на структуру та функціонування іпотечного ринку. Особливо помітними стали зміни у співвідношенні проблемних кредитів до загального портфеля та обсязі сформованих банківських резервів. У порівнянні з довоєнним 2021 роком, ці індикатори продемонстрували зростання на 10%, що в абсолютному вираженні становить приблизно 3 млрд грн – це безперечне свідчення поглиблення кризових явищ в іпотечному сегменті. З початку вересня 2022 року

спостерігаються ознаки поступового відродження іпотечного кредитування, насамперед завдяки впровадженню державних програм фінансової підтримки –. «Доступна іпотека» та «єОселя».

Проте вже з жовтня 2024 року динаміка кредитування почала сповільнюватися через дію двох ключових чинників. Перший пов'язаний зі змінами у політиці головного оператора програми – Укрфінжитло, яке модифікувало умови надання позик. Стратегічним пріоритетом стало збільшення частки кредитування первинного ринку, навіть за рахунок скорочення фінансування придбання готового житла. Жовтневі корективи програми включали встановлення граничного вікового обмеження для об'єктів нерухомості – не більше трьох років (за винятком певних областей та спеціальних умов для внутрішньо переміщених осіб), зменшення розміру першого внеску до 10% для молодих позичальників, а також підвищення процентних ставок після десятирічного періоду кредитування (рисунок 2.1).

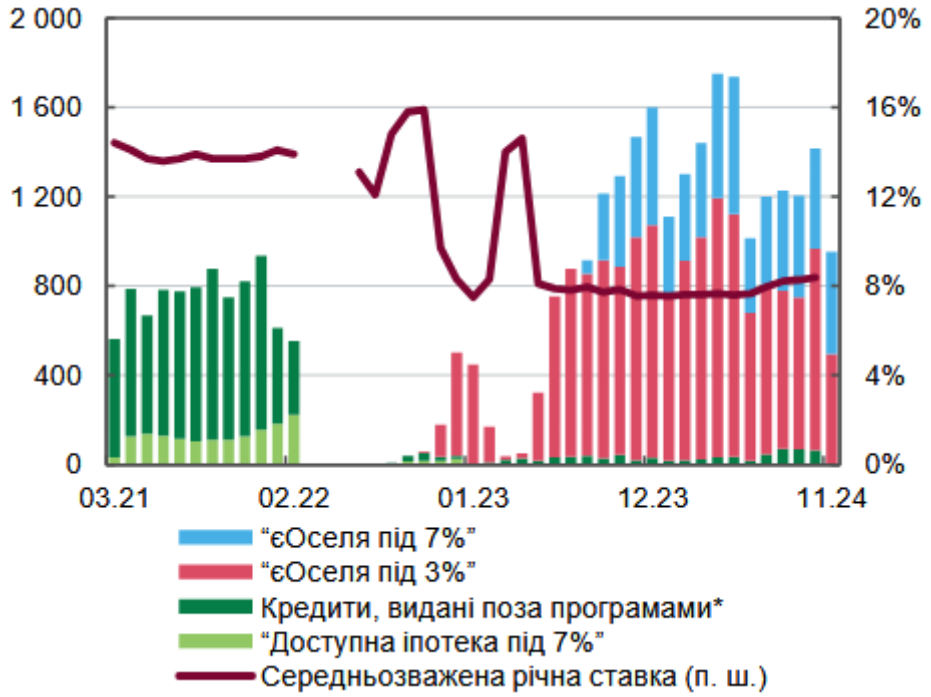

Рисунок 2.1 – Обсяги та середньорічні відсоткові ставки по іпотечних кредитах виданих банками України [11]

Паралельно розширився перелік акредитованих забудовників – на сьогодні

програма охоплює 201 житловий комплекс від 91 будівельної компанії. Другим гальмівним фактором став рецидив хронічної проблеми Укрфінжитло – дефіцит фінансових ресурсів для реалізації програмних зобов'язань [11].

Незважаючи на цілеспрямовані заходи з переорієнтації програми, динаміка зростання обсягів кредитування житлових об'єктів від забудовників залишається недостатньо інтенсивною. При цьому функціонування програми «єОселя» продовжує створювати дестимулюючий ефект для потенційних клієнтів щодо розгляду альтернативних кредитних пропозицій, а також знижує мотивацію банківських установ до розробки та впровадження несубсидійованих іпотечних продуктів [15].

Аналіз статистичних даних за перше півріччя 2024 року демонструє, що лише 5% трансакцій з придбання нерухомості супроводжувались використанням іпотечних інструментів, з подальшим зниженням цього показника до 4% у наступних періодах, що фактично відповідає рівню 2021 року (рисунок 2.2).

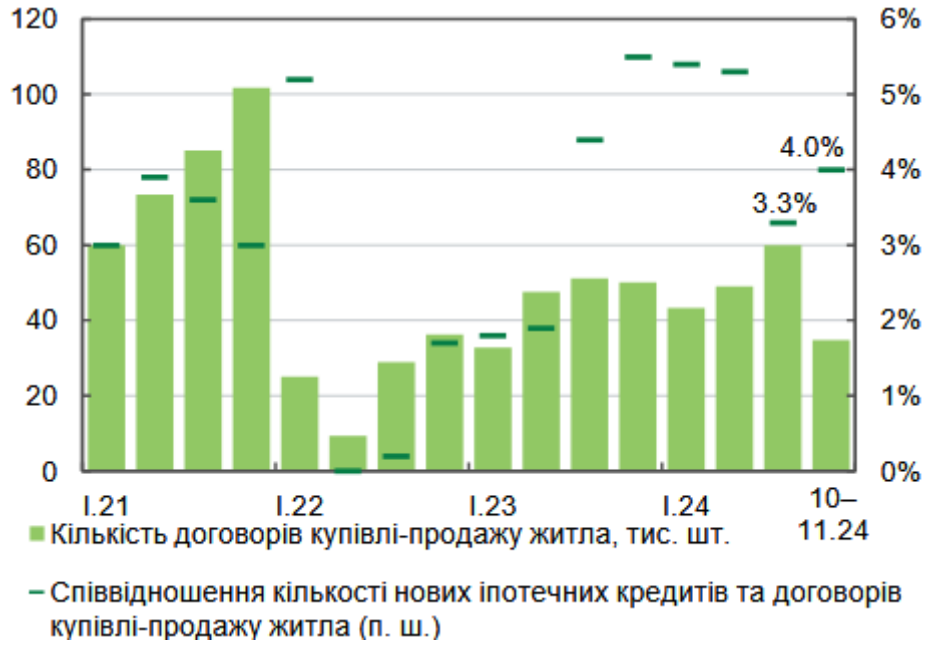

Рисунок 2.2 - Співвідношення кількості нових іпотечних кредитів та договорів купівлі-продажу житла на ринку нерухомості України за 2021-2024 роки [11]

Територіальний аналіз розподілу кредитів виявив суттєву географічну

концентрацію – майже 50% усіх іпотечних позик з початку року було спрямовано на фінансування об'єктів, розташованих у столиці та прилеглій Київській області. Скорочення питомої ваги іпотечного кредитування на ринку нерухомості пояснюється уповільненням темпів реалізації програми «єОселя», що зумовлено трансформацією її концептуальної архітектури та лімітованістю фінансового забезпечення. З огляду на ці обставини, малоймовірним вбачається посилення впливу даної програми на ринок нерухомості в короткостроковій перспективі. Для забезпечення ефективної стимуляції ринку необхідною умовою є розробка та імплементація банківськими установами іпотечних продуктів з більш масовим охопленням цільової аудиторії.

Хоча спостерігається відновлення рівня доходів населення, існують обґрунтовані сумніви щодо пропорційного зростання попиту на ринку нерухомості. Перманентна присутність воєнних ризиків продовжує діяти як стримуючий фактор для формування активного попиту, тоді як структурні дисбаланси між характеристиками попиту та пропозиції детермінуватимуть інертну динаміку зростання кількості укладених угод.

У контексті міжнародних порівнянь, зокрема з європейськими країнами, де співвідношення обсягу іпотечного кредитування до ВВП коливається в діапазоні 40-60%, аналогічний показник в Україні залишається критично низьким – близько 1%. На функціонування вітчизняного ринку іпотечного кредитування впливає комплекс взаємопов'язаних факторів, серед яких домінуючими є: індекс інфляції, поточний стан та перспективи будівельної галузі, міграційні процеси, динаміка цін на житлову нерухомість та рівень платоспроможності населення.

Регіональний аналіз розподілу іпотечних кредитів за період 2022-2024 років виявив найвищу концентрацію в Києві та Київській області, а також у Рівненській, Вінницькій та Львівській областях [16].

Примітно, що станом на кінець 2024 року загальний грошовий обсяг виданих житлових кредитів перевищив не лише показники попереднього року, але й довоєнного 2021 року, який вважався найбільш успішним періодом для галузі. Однак, слід зауважити, що іпотечне кредитування здійснюється майже

виключно в рамках програми «єОселя», тоді як кількість кредитів, виданих поза межами цієї програми, залишається мінімальною. Коло банків – учасників програми у 2024 році збільшилося до одинадцяти (у 2022 році – 5 банків, у 2023 році – 7 банків), однак окремі нові учасники досі надали одиниці позик за даною програмою, а АТ «Радабанк» взагалі не видав жодної позики. Таким чином, у 2024 році більше 90% видач кредитів за програмо «єОселя» сконцентровано в трьох державних банках, а саме АТ «Ощадбанк» видав всього 3037 кредитів (35,7%) на суму 4974 млн грн, АТ КБ «ПриватБанк» – 2358 кредитів (27,7%) на суму 3855 млн грн, АТ «Укргазбанк» – 2221 кредитів (26,1%) на суму 3942 млн грн. Така сама тенденція спостерігалася протягом 2022-2023 років (таблиці 2.1 та 2.2).

Таблиця 2.1 – Кількість та структура кредитів виданих за програмою «єОселя» в розрізі банків які приймають участь в даній програмі за 2022-2024 роки

Банк	2022 р.		2023 р.		2024 р.	
	Кількість кредитів, од	Питома вага, %	Кількість кредитів, од	Питома вага, %	Кількість кредитів, од	Питома вага, %
Ощадбанк	340	72,3	2407	41,1	3037	35,7
ПриватБанк	98	20,9	1838	31,4	2358	27,7
Укргазбанк	29	6,2	1463	25,0	2221	26,1
Сенс	-	-	3	0,1	319	3,7
Скай банк	2	0,4	105	1,8	228	2,7
Кредит Дніпро	-	-	-	-	127	1,3
Глобус	1	0,2	27	0,5	78	0,9
Таксобанк	-	-	-	-	68	0,8
Укрексіьбанк	-	-	12	0,2	53	0,6
БІЗ	-	-	-	-	26	0,6
Радабанк	-	-	-	-	-	-

Джерело: систематизовано автором на основі [13]

Зокрема необхідно відмітити, що з початку 2024 року українці взяли 8515 кредитів на 14,6 млрд грн на придбання житла лише за програмою «єОселя» [15].

Таблиця 2.2 - Сума кредитів виданих за програмою «єОселя» в розрізі банків які приймають участь в даній програмі за 2022-2024 роки

Банк	2022 р.		2023 р.		2024 р.	
	Сума кредитів, млн грн	Питома вага, %	Сума кредитів, млн грн	Питома вага, %	Сума кредитів, млн грн	Питома вага, %
Ощадбанк	462	75,6	3686	41,7	4974	34,1
ПриватБанк	109	17,7	2517	28,4	3855	26,4
Укргазбанк	36	5,8	2391	27,0	3942	27,0
Сенс	-	-	7	0,1	635	4,3
Скай банк	3	0,5	180	2,0	445	3,0
Кредит Дніпро	-	-	-	-	306	2,1
Глобус	2	0,3	46	0,5	138	0,9
Таксобанк	-	-	-	-	145	1,0
Укрексібанк	-	-	23	0,3	112	0,8
БІЗ	-	-	-	-	55	0,4
Радабанк	-	-	-	-	-	-

Джерело: систематизовано автором на основі [13]

Найбільше іпотечних кредитів за програмо «єОселя» у 2024 році видано в місті Києві та Київський області – 4207 кредитів, що становило – 49,4% від загального обсягу, Львівській області – 560 кредитів (6,6%), Одеській області – 442 кредити (5,2%) та Івано-Франківській області – 378 кредитів (4,4%) (таблиця 2.3).

Таблиця 2.3 – Кількість та сума кредитів виданих за програмою «єОселя» у розрізі областей України за 2023-2024 роки

Область	2023 р.			2024 р.		
	Кількість кредитів	Питома вага, %	Середня сума кредиту, млн грн	Кількість кредитів	Питома вага, %	Середня сума кредиту, млн грн
1	2	3	4	5	6	7
Київська	1589	27,1	1486	2338	27,5	1648
м. Київ	1020	17,4	2119	1869	21,9	2197
Рівненська	323	5,5	1351	287	3,4	1502
Львівська	320	5,5	1677	560	6,6	1923
Вінницька	293	5,0	1505	347	4,1	1684
Волинська	267	4,6	1343	302	3,5	1527
Одеська	259	4,4	1260	442	5,2	1463

Кінець таблиці 2.3

1	2	3	4	5	6	7
Івано-Франківська	230	3,9	1309	378	4,4	1495
Чернігівська	221	3,8	1261	216	2,5	1377
Дніпропетровська	217	3,7	1366	252	3,0	1372
Хмельницька	199	3,4	1154	277	3,3	1476
Полтавська	156	2,7	1101	211	2,5	1331
Тернопільська	130	2,2	1268	176	2,1	1484
Житомирська	128	2,2	1235	152	1,8	1437
Черкаська	121	2,1	1179	196	2,3	1350
Сумська	98	1,7	1142	70	0,8	1242
Закарпатська	83	1,4	1563	174	2,0	1787
Чернівецька	74	1,3	1513	102	1,2	2046
Харківська	53	0,9	1260	64	0,8	1341
Миколаївська	34	0,6	789	38	0,4	1186
Кіровоградська	28	0,5	710	37	0,4	899
Запорізька	12	0,2	1269	27	0,3	1123
Всього	5855	100	1511	8515	100	1715

Джерело: систематизовано автором на основі [13]

За програмою «єОселя» найбільший попит на купівлю квартир очікується на квартири площею 40-70 м^2, незалежно від їх стану, тобто в зданих приміщеннях та житлових комплексах, що будуються.

Перспективи подальшого розвитку іпотечного кредитування в Україні характеризуються певною невизначеністю через збереження воєнних ризиків, обмеженість фінансових ресурсів для підтримки державних програм та низький рівень проникнення іпотеки (близько 1% від ВВП порівняно з 40-60% у європейських країнах). Ключовими викликами залишаються структурні дисбаланси між попитом і пропозицією на ринку нерухомості, зростання частки проблемних кредитів та недостатня активність банків у розробці несубсидійованих іпотечних продуктів. Для стимулювання ринку необхідним є розвиток доступніших і масовіших банківських продуктів, що відповідатимуть платоспроможності населення в умовах економічної нестабільності.

АБ «УКРГАЗБАНК» функціонує на фінансовому ринку України понад три десятиліття, зарекомендувавши себе як стабільна та надійна банківська установа національного значення. Завдяки диверсифікованій клієнтській базі, що охоплює

індивідуальних споживачів, представників малого й середнього підприємництва та корпоративний сегмент, банк відіграє стратегічну роль у забезпеченні сталого економічного розвитку держави. За обсягом активів установа впевнено утримує позиції в п'ятірці найпотужніших банків країни, при цьому домінуючою часткою акціонерного капіталу (94,94%) володіє Міністерство фінансів України.

Незважаючи на виклики, спричинені повномасштабною військовою агресією Російської Федерації проти України, АБ «УКРГАЗБАНК» демонструє неухильну фінансову стабільність та продовжує розширювати спектр банківських послуг. Особлива увага приділяється фінансовій підтримці бізнес-структур через впровадження енергоефективних технологічних рішень, реалізацію державної програми «Доступні кредити 5-7-9%», активну участь у партнерських та міжнародних фінансових ініціативах. Банк також займає провідні позиції у сфері кредитування за державною іпотечною програмою «єОселя». Фінансова стратегія установи сконцентрована на проєктах, що забезпечують відновлення економіки в умовах воєнного стану, створення безпечного середовища та соціальну підтримку громад, сприяння релокації бізнесу, зміцнення продовольчої безпеки, відбудову критичної інфраструктури та ліквідацію наслідків руйнувань.

З 2016 року АБ «УКРГАЗБАНК» утримує провідні позиції у сфері екологічно орієнтованого банкінгу, систематично спрямовуючи фінансові ресурси на розвиток відновлюваної енергетики, підвищення енергоефективності та реалізацію екологічних ініціатив, що сприяють стабілізації клімату та зміцненню енергетичної незалежності України [28].

На сучасному етапі еволюції банківської системи України пріоритетним завданням залишається забезпечення стабільного функціонування та фінансової стійкості як окремих банківських установ, так і всієї системи загалом. У цьому контексті особливої актуальності набуває питання ефективного управління активами та пасивами, що є визначальним фактором фінансової стабільності банківських інституцій. Саме тому активи, що детально представлені в таблиці 2.3, відіграють ключову роль у діяльності всіх банків, включаючи АБ

«УКРГАЗБАНК» , та мають вирішальне значення для формування доходної частини.

Таблиця 2.3 – Динаміка активів АБ «УКРГАЗБАНК» за 2022-2024 роки

Показники	Сума на кінець року, тис. грн			Абсолютне відхилення, тис. грн		Темп приросту, %	
	2022 р.	2023 р.	2024 р.	2023 до 2022	2024 до 2023	2023 до 2022	2024 до 2023
1	2	3	4	5	6	7	8
Грошові кошти та їх еквіваленти	7833472	13531561	17759719	+5698089	+4228158	+72,74	+31,25
Фінансові активи, що обліковуються за справедливою вартістю через прибуток або збиток	14973	33	-	-14940	-33	-99,78	-
Кошти в інших банках	22967048	22833792	32973684	-133256	+10139892	-0,58	+44,41
Кредити та заборгованість клієнтів	64759128	63332947	67533347	-1426181	+4200400	-2,20	+6,63
Цінні папери, які обліковуються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід	23217149	46857556	59491216	+23640407	+12633660	+101,8	+26,96
Цінні папери, які обліковуються за амортизованою вартістю	7013233	23889602	18006639	+16876369	-5882963	+240,6	-24,63
Інвестиційна нерухомість	156366	154269	346362	-2097	+192093	-1,34	+124,52
Дебіторська заборгованість щодо поточного податку на прибуток	2690423	1070155	-	-1620268	-1070155	-60,22	-
Відстрочений податковий актив	30138	54449	-	+24311	-54449	+80,67	-
Основні засоби та нематеріальні активи	1400138	1364416	1328050	-35722	-36366	-2,55	-2,67
Інші фінансові активи	750656	1557920	812272	+807264	-745648	+107,5	-47,86
Інші активи	813225	1220684	379168	+407459	-841516	+50,10	-68,94
Чисті активи	131645949	175867381	198630458	+44221432	+22763077	+33,59	+12,94

Джерело: систематизовано автором на основі [24; 25; 26]

Проведений аналіз даних, представлених у таблиці 2.3, дозволяє констатувати суттєве зміцнення фінансової позиції АБ «УКРГАЗБАНК» у 2023 році, що виражається у нарощуванні активів банківської установи на 44221432

тис. грн, еквівалентному 33,59% зростанню. Позитивна динаміка зберігається і в 2024 році, коли сукупний обсяг активів збільшився ще на 22763077 тис. грн, демонструючи приріст на рівні 12,94% відносно попереднього року.

Значне розширення активної бази банку в 2023 році порівняно з 2022 роком забезпечувалося передусім суттєвим нарощуванням кількох ключових статей балансу: показник «Грошові кошти та їх еквіваленти» збільшився на 5698089 тис. грн, що становить 72,74% приросту; стаття «Цінні папери, які обліковуються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід» зросла на 23640407 тис. грн, продемонструвавши вражаюче збільшення на 101,82%; обсяг «Цінних паперів, які обліковуються за амортизованою вартістю» зріс на 16876369 тис. грн, демонструючи найвищий відносний приріст у 240,64%; показник «Інші фінансові активи» збільшився на 807264 тис. грн, що відповідає зростанню на 107,54%.

Водночас необхідно відзначити певні негативні тенденції, що проявилися у 2023 році порівняно з 2022 роком. Найбільш помітне скорочення відбулося за статтями «Кредити та заборгованість клієнтів», що зменшилася на 1426181 тис. грн або на 2,2%, та «Дебіторська заборгованість щодо поточного податку на прибуток», яка знизилася на 1620268 тис. грн, що становить суттєве зменшення на 60,22%. Незважаючи на зафіксоване скорочення обсягу кредитної заборгованості клієнтів у 2023 році, важливо підкреслити, що ця стаття продовжує зберігати домінуюче положення в структурі активів АБ «УКРГАЗБАНК» і залишається визначальним компонентом у формуванні сукупного активу даної банківської установи.

У 2024 році зростання суми активів відбулося переважно за рахунок наступних статей: «Грошові кошти та їх еквіваленти» на 4228158 тис грн або на 31,25%, «Кошти в інших банках» – на 10139892 тис грн або на 6,63%, а також за статею «Кредити та заборгованість клієнтів» - на 4200400 тис грн або на 6,63%. Позитивним насамперед є те що у 2024 році зросла сума кредитів, оскільки кредитні операції є найбільш прибутковими для діяльності підприємства і кредити відіграють важливу роль розвитку економіки країни, а це особливо важливо під час війни.

У цілому можна стверджувати, що зростання суми активів АБ «УКРГАЗБАНК» у 2022-2024 роках відображає, що банк позитивно адаптується до економічної ситуації та приймає ефективні стратегічні рішення, що дає йому змогу забезпечувати фінансовий розвиток і стійкість.

Аналізуючи динаміку пасивів АБ «УКРГАЗБАНК» у 2022-2024 роках можна зробити висновок, що не дивлячись на складну економічну ситуацію в країні пасиви цього банку у 2023 році порівняно з 2022 роком збільшилися на 4329529 тис. грн. або на 62,6%, а у 2024 році порівняно з 2023 роком – на 22763077 тис. грн або на 12,94% (таблиця 2.4).

Таблиця 2.4 – Динаміка пасивів АБ «УКРГАЗБАНК» за 2022-2024 роках

Показники	Сума на кінець року, тис. грн			Абсолютне відхилення, тис. грн		Темп приросту, %	
	2022 р.	2023 р.	2024 р.	2023 до 2022	2024 до 2023	2023 до 2022	2024 до 2023
1	2	3	4	5	6	7	8
Зобов'язання							
Кошти отримані від НБУ	998957	-	-	-998957	-	-100	-
Кошти банків	5568569	2794956	3495409	-2773613	+700453	-49,81	+25,06
Кошти клієнтів	112755404	154079932	166457002	+41324528	+12377070	+36,65	+8,03
Фінансові зобов'язання, що обліковуються за справедливою вартістю	334	19430	-	+19096	-19430	+5717	-
Інші залучені кошти	3385859	5579937	8452594	+2194078	+2872657	+64,80	+51,48
Зобов'язання щодо поточного податку на прибуток	-	-	897281	-	+897281	-	-
Відстрочені податкові зобов’язання	-	-	245 181	-	+245181		-
Резерви за зобов'язаннями	698805	830487	687897	+131682	-142590	+18,84	-17,17
Інші фінансові зобов'язання	685889	567434	1450161	-118455	+882727	-17,27	+155,5
Інші зобов'язання	636012	749554	1240078	+113542	+490524	+17,85	+65,44
Усього зобов'язань	124729827	164621730	182925603	+39891903	+18303873	+31,98	+11,12
Власний капітал							
Статутний капітал	13318561	13318561	13318561	-	-	-	-
Емісійні різниці	135942	135942	135942	-	-	-	-
Інший додатковий капітал	-627037	-627037	-627037	-	-	-	-

Кінець таблиці 2.4

1	2	3	4	5	6	7	8
Резерви та інші фонди банку	967777	967777	1161419	-	+193642	-	+20,01
Резерви переоцінки	1339708	1053010	2583777	-286698	+1530767	-21,40	+145,3
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	-5539413	-3602601	-867807	+1936812	+2734794	-34,96	-75,91
Усього власного капіталу	6916122	11245651	15704855	+4329529	+4459204	+62,60	+39,65
Всього	131645949	175867381	198630458	+44221432	+22763077	+33,59	+12,94

Джерело: систематизовано автором на основі [24; 25; 26]

На основі аналізу даних, наведених у таблиці 2.4, можна констатувати, що динаміка зобов'язань АБ «УКРГАЗБАНК» характеризується стійкою висхідною тенденцією, яка переважно зумовлена суттєвим збільшенням показника «Кошти клієнтів». Ця стаття демонструвала винятково позитивну динаміку впродовж усього аналізованого періоду: у 2023 році відносно 2022 року відбулося зростання на 41324528 тис. грн, що становило 36,65%, а в 2024 році порівняно з 2023 роком приріст склав 12377070 тис. грн або 8,03%. Подібна тенденція слугує переконливим індикатором посилення клієнтської довіри до фінансової установи, що безпосередньо відображається у стабільному нарощуванні депозитного портфеля.

Аналогічну позитивну динаміку демонструє стаття «Інші залучені кошти», обсяг якої збільшився у 2023 році порівняно з 2022 роком на 2194078 тис. грн (64,8%), а в 2024 році відносно 2023 року – на 2872657 тис. грн (51,48%). Варто відзначити, що певне зниження окремих показників зобов'язань у 2023 році було переважно обумовлене відсутністю коштів, отриманих від Національного банку України. Загалом сукупні зобов'язання банківської установи характеризувалися стабільним зростанням протягом 2022-2024 років: у 2023 році порівняно з 2022 роком вони збільшилися на 164621730 тис. грн (31,98%), а в 2024 році відносно 2023 року – на 18303873 тис. грн (11,12%).

Особливої уваги заслуговує послідовне зміцнення власного капіталу АБ «УКРГАЗБАНК» упродовж досліджуваного періоду. У 2023 році приріст цього показника становив 4329529 тис. грн (62,6%), а в 2024 році відносно 2023 року –

4459204 тис. грн (39,65%). Примітно, що в структурі власного капіталу фіксувався непокритий збиток, однак його обсяг систематично зменшувався завдяки генеруванню прибутку. При цьому статутний капітал банку залишався константою і становив 13318561 тис. грн протягом усього аналізованого періоду.

Комплексний аналіз еволюції пасивів АБ «УКРГАЗБАНК» дозволяє стверджувати про зростання рівня довіри клієнтської аудиторії до банківської установи, що підтверджується послідовним нарощуванням клієнтських коштів. Одночасне збільшення власного капіталу та скорочення непокритого збитку є переконливим свідченням ефективності бізнес-моделі та підвищення фінансової результативності банку. Зростання власного капіталу банку випереджаючими темпами порівняно із зобов'язаннями покращує показники капіталізації та формує додатковий запас міцності для покриття можливих кредитних та операційних ризиків. Збереження незмінного рівня статутного капіталу на тлі зростання сукупного обсягу власних ресурсів демонструє спроможність фінансової установи генерувати внутрішні джерела для експансії діяльності, що створює солідну основу для довгострокової фінансової стабільності в умовах нестійкого економічного середовища.

Проведемо аналіз доходів та витрат АБ «УКРГАЗБАНК» за 2022-2024 роки (таблиця 2.5).

Варто підкреслити, що фінансова діяльність АБ «УКРГАЗБАНК» протягом аналізованого періоду 2022-2024 років характеризувалася здебільшого високою результативністю, з переважанням прибуткових показників. Єдиним винятком став 2022 рік, коли фінансова установа зафіксувала від'ємний фінансовий результат у розмірі 3861513 тис. грн. Ця ситуація пояснюється передусім необхідністю дотримання регуляторних вимог Національного банку України щодо формування значних обсягів резервних відрахувань під кредитні операції. Однак уже наступний фінансовий рік продемонстрував кардинальне покращення показників – у 2023 році банк згенерував прибуток на рівні 1936425 тис. грн, а в 2024 році цей показник досяг 2911438 тис. грн.

Варто звернути увагу на значні обсяги податкових відрахувань установи: 2724,48 млн грн у 2023 році та 2952424 тис. грн у 2024 році. Таке податкове

навантаження безпосередньо пов'язане зі змінами в податковому законодавстві України, що передбачають підвищення ставки оподаткування для банківських установ з 18% до 50% згідно з внесеними поправками до Податкового кодексу України щодо особливостей оподаткування банківського сектору.

Таблиця 2.5 – Динаміка доходів, витрат та фінансового результату АБ «УКРГАЗБАНК» за 2022-2024 роки

Показник	Сума, тис грн			Абсолютне відхилення, тис грн		Темп приросту (спаду), %	
	2022 р.	2023 р.	2024 р.	2023/ 2022	2024/ 2023	2023/ 2022	2024/ 2023
1	2	3	4	5	6	7	8
Доходи							
Процентні доходи	11566183	17369734	20756717	+5803551	+3386983	+50,18	+19,50
Процентні витрати (-)	6571939	10690068	10625247	+4118129	-64821	+62,66	-0,61
Чистий процентний дохід/(Чисті процентні витрати)	4994244	6679666	10131469	+1685422	+3451803	+33,75	+51,68
Комісійні доходи	2327461	2260965	2312281	-66496	+51316	-2,86	+2,27
Комісійні витрати	906637	964194	948789	+57557	-15405	+6,35	-1,60
Чистий комісійний дохід	1420824	1296771	1363493	-124053	+66722	-8,73	+5,15
Торговий результат	702005	1109887	1211529	+407882	+101642	+58,10	+9,16
Інші операційні доходи	347893	32984	-222138	-314909	-255122	-90,52	-773,47
Інші доходи	53614	93965	93094	+40351	-871	+75,26	-0,93
Всього доходів	7518580	9213272	12577446	+1694692	+3364174	+22,54	+36,51
Витрати							
Відрахування до резервів	7223916	86282	1150290	-7137634	+1064008	-98,81	1233,17
Адміністративні та інші операційні витрати	4293803	4466087	5563294	+172284	+1097207	+4,01	+24,57
Всього витрати	11517719	4552370	6713584	-6965349	+2161214	-60,48	+47,47
Фінансові результати							
Прибуток/(збиток) до оподаткування	-3999139	4660902	5863862	+8660041	+1202960	-216,55	+25,81
Витрати на податок на прибуток	-137626	2724477	2952424	+2862103	+227947	-2079,62	+8,37
Чистий прибуток/(збиток)	-3861513	1936425	2911438	+5797938	+975013	-150,15	+50,35

Джерело: систематизовано на основі [25; 26; 27]

Всебічний аналіз динаміки фінансових результатів АБ «УКРГАЗБАНК» дає підстави констатувати високу ефективність і бізнес-стратегії та виняткову адаптивність фінансової установи до нестабільних економічних умов. Позитивна динаміка прибутковості в 2024 році порівняно з попереднім роком, попри

функціонування в умовах воєнного стану, переконливо демонструє резильєнтність бізнес-моделі та спроможність банку генерувати стабільні доходи навіть у періоди макроекономічної нестабільності.

Підсумовуючи, можна стверджувати, що всупереч складним економічним викликам, АБ «УКРГАЗБАНК» демонструє потужну висхідну фінансову динаміку, утримуючи позиції системно важливої банківської установи та ключового кредитора національної економіки. Систематичне розширення клієнтської бази, нарощування кредитного портфеля, стратегічна оптимізація структури активів і пасивів, а також сталі показники прибутковості впродовж 2023-2024 років є переконливим свідченням ефективності обраної бізнес-моделі та управлінської стратегії. Це забезпечує банку не лише підтримання належного рівня фінансової стабільності, а й можливість активно сприяти економічному відновленню України в умовах воєнного стану, виконуючи стратегічно важливу місію щодо зміцнення фінансової стійкості держави.

Додатково варто акцентувати увагу на тому, що досягнення позитивних фінансових результатів в умовах підвищеного рівня економічної невизначеності та регуляторного навантаження свідчить про високу якість ризик-менеджменту та ефективність антикризових заходів, імплементованих керівництвом банку. Прогресивна динаміка прибутковості також створює передумови для подальшого органічного розвитку АБ «УКРГАЗБАНК» , розширення спектру фінансових послуг та посилення конкурентних позицій на банківському ринку України, що має особливе значення в контексті відбудови економіки країни та забезпечення її фінансової безпеки.

2.2 Аналіз особливостей іпотечного кредитування АБ «УКРГАЗБАНК» та шляхи його удосконалення

У сучасних умовах функціонування банківської системи України кредитування залишається фундаментальним напрямом діяльності фінансових

установ, що забезпечує не лише їхню прибутковість, але й стимулює економічний розвиток держави. Особливу значущість серед кредитних продуктів набуває іпотечне кредитування, що виступає ключовим інструментом вирішення житлового питання для громадян та водночас потужним каталізатором розвитку будівельної галузі й суміжних секторів економіки. АБ «УКРГАЗБАНК» , як один із провідних банків України, приділяє пріоритетну увагу розвитку іпотечного кредитування, систематично вдосконалюючи умови та механізми надання довгострокових позик під заставу нерухомості, демонструючи стратегічне бачення щодо важливості цього сегмента для економічного зростання та соціальної стабільності країни.

В умовах повномасштабної війни, коли Україна зіткнулася з безпрецедентними викликами, пов'язаними з руйнуванням житлового фонду, масовим внутрішнім переміщенням населення та необхідністю забезпечення житлом мільйонів громадян, роль іпотечного кредитування набуває особливого стратегічного значення. АБ «УКРГАЗБАНК» активно долучився до реалізації державної програми «єОселя», посівши лідерські позиції серед українських банків за обсягами іпотечного кредитування в межах цієї ініціативи. Це свідчить не лише про високий рівень соціальної відповідальності банку, але й про його спроможність ефективно адаптувати бізнес-стратегію відповідно до нагальних потреб суспільства та держави. Банк розглядає іпотечне кредитування як важливий інструмент для відновлення економіки України, створення нових робочих місць у будівельній та суміжних галузях, а також забезпечення соціальної стабільності шляхом вирішення критично важливого питання забезпечення громадян житлом у складний воєнний період.

АБ «УКРГАЗБАНК» є уповноваженою особою-учасником державної програми доступного іпотечного кредитування фізичним особам «єОселя». Аналіз фактичних даних щодо участі АБ «УКРГАЗБАНК» у державній програмі доступного іпотечного кредитування «єОселя» демонструє вагому роль установи у реалізації цієї соціально значущої ініціативи. Банк впевнено утримує третю позицію серед фінансових установ-учасників програми, поступаючись лише

таким потужним державним банкам як АТ КБ «ПриватБанк» і АТ «Ощадбанк» (таблиця 2.6 та рисунок 2.3).

Таблиця 2.6 - Сума та кількість кредитів виданих за програмою «єОселя» АБ «УКРГАЗБАНК» за 2022-2023 роки

Показники	2022 р.	2023 р.	2024 р.	Відхилення (+,-)	
				2023 до 2022	2024 до 2023
Кількість кредитів, од.	29	1463	2221	1434	758
Питома вага до загальної кількості по Україні, %	6,2	25	26,1	18,8	1,1
Сума кредитів, млн грн	36	2391	3942	2355	1551
Питома вага до загальної суми по Україні, %	5,8	27,0	27,1	21,2	0,1

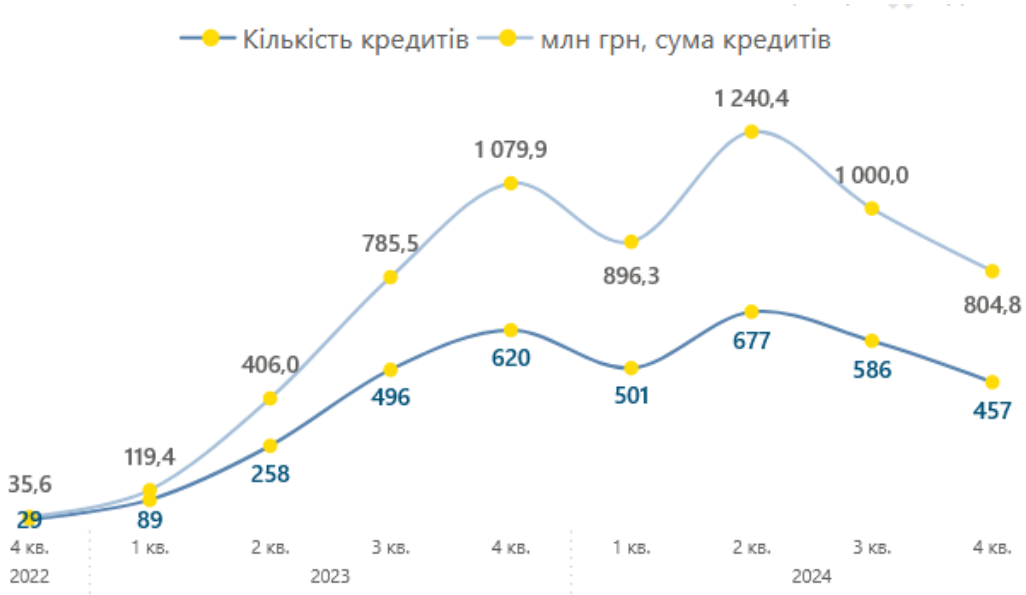

Рисунок 2.3 - Сума та кількість кредитів виданих за програмою «єОселя» АБ «УКРГАЗБАНК» за 2022-2023 роки

Динаміка показників за період 2022-2024 років переконливо ілюструє стрімке нарощування обсягів іпотечного кредитування: якщо в 2022 році було

видано лише 29 кредитів загальною сумою 36 млн грн, то вже у 2023 році кількість виданих кредитів зросла до 1463 із загальною сумою 2391 млн грн, а станом на 31 грудня 2024 року досягла 2221 кредиту на суму 3942 млн грн, що відображено в таблиці 2.5. Такий експоненціальний приріст обсягів кредитування – з 29 до 2221 кредитів за трирічний період — є незаперечним свідченням активного долучення АБ «УКРГАЗБАНК» до практичної реалізації державної програми «єОселя» та демонструє стратегічну відданість банку справі забезпечення громадян України доступним житлом навіть у складних умовах воєнного часу.

Розглядаючи діяльність АБ «УКРГАЗБАНК» в системі іпотечного кредитування, варто зазначити, що банк сьогодні надає можливості для отримання іпотечних кредитів за трьома програмами. До таких програм відносяться: державна програма «єОселя» яка є лідируючою і за якою надається майже 97% всіх іпотечних кредитів в даному банку, а також програма «Житло в кредит (первинний ринок)» та «Житло в кредит (вторинний ринок)» (таблиці 2.7, 2.8, 2.9). Дві останні програми пропонуються тим позичальникам які не підходять за вимогами для кредитування за програмою «єОселя».

Таким чином, державна програма «єОселя» забезпечує громадянам України можливість отримати іпотечний кредит на пільгових умовах, що суттєво відрізняються від ринкових. Завдяки цій ініціативі, позичальники можуть оформити іпотеку за зниженими процентними ставками – 3% або 7% річних, тоді як стандартна ринкова ставка коливається в межах 15–28% річних. Вказану різницю у відсотках держава компенсує шляхом субсидування, що робить програму фінансово доступною для широких верств населення.

Програма охоплює як первинний, так і вторинний ринок нерухомості, хоча переважна кількість угод на поточному етапі реалізується саме на вторинному ринку. У межах програми дозволяється придбання не лише квартир, але й індивідуальних житлових будинків або таунхаусів. При цьому існують обмеження щодо характеристик житла. Для пільгової іпотеки зі ставкою 3% допускається придбання квартир у багатоквартирних будинках віком до 10 років.

У разі оформлення кредиту за стандартною ставкою 7%, вік об’єкта нерухомості не повинен перевищувати 3 роки.

Таблиця 2.7 Умови програми доступного іпотечного кредитування житла «єОселя» у 2025 році

Умови кредитування	Характеристика
1	2
Мета отримання кредиту	Кредит на придбання у власність майнових прав / житла (квартири в багатоквартирному будинку або житлового будинку). Предмет іпотеки повинен бути розташований на території України за винятком об’єктів житлової нерухомості, що розташовані на територіях активних бойових дій
Можливі категорії позичальників	Окремі категорії позичальників які мають можливість взяти кредит під 3 (6)%: – військовослужбовці Збройних Сил за контрактом, СБУ, Служби; – медичні працівники; – педагогічні працівники закладів освіти державної та комунальної форми власності; – наукові та науково-педагогічні працівники закладів освіти й наукових установ державної або комунальної форми власності. Окремі категорії позичальників які мають можливість взяти кредит під 3 (6)%:під 7 (10)%: – ветерани війни та члени їх сімей, учасники бойових дій, особи з інвалідністю внаслідок війни, сім’ї загиблих (померлих) ветеранів війни; – внутрішньо переміщені особи; – інші громадяни, які не володіють житлом, або його площа менша ніж 52,5 м² + 21 м² на кожного наступного члена сім’ї додатково
Термін кредиту	Від 1 (12 місяців) по 20 років (240 місяців)
Валюта кредиту	У національній валюті
Початковий внесок	Від 20% (для молоді від 10%)
Процентна ставка	Базова процентна ставка встановлюється у розмірі: - протягом перших 10 років– 7% річних (фіксована); - починаючи з першого календарного дня 11 року – 10% річних (фіксована). Компенсаційна процентна ставка становить: - 3% річних - протягом перших 10 років; - 6% річних - починаючи з першого календарного дня 11 року.
Вимоги до позичальників	– платоспроможні громадяни України; – від 18 років на дату оформлення кредиту до 70 років на дату погашення; – не повинні володіти нерухомістю, або її площа не більша 52,5 м² на одну особу +21 м² на кожного наступного члена сім’ї; не здійснювали відчуження нерухомості упродовж останніх 12 місяців, або площа такої відчуженої нерухомості разом із площею наявного житла не перевищує 52,5 м² на одну особу +21 м² на кожного наступного члена сім’ї, – не фігурують в санкційних списках.

Кінець таблиці 2.7

1	2
Тип процентної ставки	фіксована
Перший внесок позичальника	Не менше 20% ринкової вартості нерухомості

Джерело: систематизовано автором на основі [13]

Щодо первинного ринку, то значна частина об’єктів, які погоджено для участі у програмі Українським фондом сприяння молодіжному житловому будівництву, перебуває на початкових етапах будівництва – із готовністю близько 20–30%. Зазвичай це будинки, де вже зведено кілька поверхів, що дозволяє оцінити їхню реальну наявність і динаміку зведення. Водночас обсяг пропозиції на первинному ринку в межах програми наразі залишається обмеженим.

При визначенні допустимої вартості житла в рамках «єОселі» застосовуються обмеження, що базуються на середній вартості будівництва у відповідному регіоні, помноженій на коригувальний коефіцієнт, встановлений Міністерством розвитку громад, територій та інфраструктури України. Так, для міст з населенням понад 1 мільйон осіб коефіцієнт становить 2,5; для обласних центрів або міст із населенням понад 300 тисяч – 2; для міст із чисельністю менше 300 тисяч осіб – 1,75; для інших населених пунктів – 1.

Основні переваги програми «єОселя» полягають у наступному:

- по-перше, значно нижча процентна ставка порівняно з ринковими умовами робить іпотечне кредитування доступним для більшості українських родин. Завдяки ставкам у 3% та 7% позичальники мають можливість здійснити придбання житла без надмірного боргового навантаження, яке характерне для звичайної ринкової іпотеки;
- по-друге, отримане за програмою житло стає повноцінною власністю громадянина, що дозволяє самостійно проводити ремонт, модернізацію, облаштування відповідно до індивідуальних потреб, і при цьому загальні витрати виявляються нижчими, ніж при довготривалій оренді;

– по-третє, фіксація вартості житла в національній валюті (гривні) дозволяє уникнути валютних ризиків. Незалежно від коливання курсу долара, яке часто використовується забудовниками для встановлення цін, сума іпотечного платежу залишатиметься стабільною протягом усього періоду дії кредитного договору, що є важливим чинником фінансової передбачуваності для позичальників;

– цифровізація процесу оформлення іпотеки в межах програми є одним із її ключових нововведень. Подання заявки, вибір банку, об'єкта нерухомості, а також підписання угоди здійснюються через онлайн-платформу «Дія». Це значно спрощує процес отримання кредиту, автоматизує обробку даних, мінімізує бюрократичні бар'єри й забезпечує оперативну взаємодію між усіма учасниками процесу.

Таким чином, програма «єОселя» є важливим інструментом державної житлової політики, який дозволяє зробити іпотечне кредитування доступним для громадян навіть у складних економічних і соціальних умовах, стимулює розвиток ринку житла та сприяє стабілізації фінансової системи в цілому.

Розглянемо більш детально умови кредитування за програмами «Житло в кредит (первинний ринок)» та «Житло в кредит (вторинний ринок)».

Таблиця 2.8 – Іпотечна програма «Житло в кредит (первинний ринок)», що пропонується АБ «УКРГАЗБАНК»

Умови кредитування	Характеристика
1	2
Мета отримання кредиту	придбання нерухомості (квартири) на первинному ринку
Можлива сума кредиту	від 10 000 до 5 000 000
Термін кредиту	Від 1 (12 місяців) по 20 років (240 місяців)
Максимальний розмір кредиту	Не більше 70% від справедливої вартості (нерухомості) майнових прав на нерухомість
Валюта кредиту	національна валюта
Тип процентної ставки	фіксована
Погашення кредиту	згідно класичного графіку – платежі по кредиту здійснюються щомісячно рівними частинами, проценти нараховуються на фактичний залишок заборгованості

Кінець таблиці 2.8

1	2
Відсоткова ставка	23%
Дострокове погашення кредиту	без будь-яких обмежень та штрафних санкцій
Переваги	– фіксована процентна ставка на весь строк кредитування; – відсутність будь-яких обмежень, штрафних санкцій за дострокове погашення кредиту; – зручний спосіб погашення.

Таблиця 2.9 – Іпотечна програма «Житло в кредит (вторинний ринок)», що пропонується АБ «УКРГАЗБАНК»

Умови кредитування	Характеристика
Мета отримання кредиту	придбання нерухомості (квартири) на вторинному ринку
Валюта кредиту	національна валюта
Забезпечення кредиту	іпотека об’єкту нерухомого майна, що купується за рахунок кредиту
Можлива сума кредиту	від 10 000 до 5 000 000
Термін кредиту	Від 1 (12 місяців) по 20 років (240 місяців)
Максимальний розмір кредиту	70% від ринкової вартості нерухомості
Відсоткова ставка	18,5%
Комісія за надання кредиту	0,99% від суми кредиту (одноразово)
Тип процентної ставки	фіксована
Погашення кредиту	згідно класичного графіку – платежі по кредиту здійснюються щомісячно рівними частинами, проценти нараховуються на фактичний залишок заборгованості
Дострокове погашення кредиту	без будь-яких обмежень та штрафних санкцій
Переваги	– фіксована процентна ставка на весь строк кредитування; – відсутність будь-яких обмежень, штрафних санкцій за дострокове погашення кредиту; – зручний спосіб погашення.

Таким чином, іпотечне кредитування в АБ «УКРГАЗБАНК» , сьогодні відіграє одну з ключових ролей у реалізації державної політики забезпечення населення житлом, особливо в умовах воєнного часу. Особливу увагу банк приділяє саме державній програмі «єОселя», яка охоплює понад 97% усіх виданих іпотечних кредитів, водночас залишаючи альтернативні варіанти

кредитування для позичальників, які не відповідають її критеріям. Загалом аналіз підтверджує важливу соціально-економічну роль АБ «УКРГАЗБАНК» у забезпеченні населення доступним житлом та підтримці відновлення будівельної галузі.

У сучасних умовах повномасштабної війни питання забезпечення житлом набуло надзвичайної актуальності. Іпотечне кредитування, як один із головних інструментів вирішення житлової проблеми, потребує подальшого удосконалення, особливо в контексті діяльності АБ «УКРГАЗБАНК» , що вже демонструє лідерські позиції у цьому сегменті. Попри високу соціальну значущість, іпотечне кредитування під час воєнного стану супроводжується підвищеними ризиками — нестабільністю ринку нерухомості, загрозами фізичного знищення об'єктів іпотеки, зниженням платоспроможності населення. Однак, зважаючи на досвід європейських країн, де обсяг іпотечного кредитування сягає 40–60% ВВП, аналогічний показник в Україні залишається критично низьким – близько 1%. Це вказує на серйозну недовикористаність потенціалу галузі та необхідність нарощування обсягів кредитування як з боку держави, так і з боку ключових гравців ринку, зокрема АБ «УКРГАЗБАНК» .

Іноземний досвід пропонує низку рішень (таблиця 2.10), які можуть бути адаптовані до українських реалій як у період війни, так і після її завершення. Це – інструменти підтримки попиту і пропозиції, розвиток фондових інструментів, субсидування, гарантії для інвесторів та нові партнерства.

Таблиця 2.10 – Шляхи удосконалення іпотечного кредитування на основі іноземного досвіду

Напрям удосконалення	Суть пропозиції	Очікуваний ефект
1	2	3
Цільове кредитування на придбання енергоефективного житла	Зниження процентної ставки для «зелених» будинків як в Німеччині	Підтримка сталого розвитку, відповідність кліматичній політиці ЄС
Створення онлайн-платформи для швидкого порівняння іпотечних продуктів	Платформи типу Rocket Mortgage як у США	Збільшення прозорості й конкуренції, залучення нових клієнтів

Кінець таблиці 2.10

1	2	3
Іпотека на умовах оренди з правом викупу (rent-to-own)	Плата за оренду житла дорівнює або перевищує можливому одномісячному внеску за взятий іпотечний кредит, тому досить актуальним було б орендувати квартиру з правом її викупу у майбутньому. Дана пропозиція досить актуальна для молоді. Впровадження даної моделі іпотечного кредитування, поширене у Великій Британії та США	Залучення людей, які не мають достатньо коштів для першого внеску
Гібридна модель з пайовою участю банку	У цій моделі, поширеній у Канаді, Великій Британії та Австралії, банк або держава не просто надає кредит, а фактично стає співвласником частини житла. Наприклад, банк фінансує 20–30% вартості житла без нарахування відсотків, а позичальник покриває решту вартості через класичну іпотеку. У майбутньому, при продажі або повному викупі житла, банк отримує частину прибутку пропорційно своїй частці	Ця модель знижує початкове фінансове навантаження на позичальника, дозволяє купити житло без великого першого внеску та відкриває ринок іпотеки для молоді та малозабезпечених сімей. В умовах України ця модель може бути перспективною для стимулювання доступного житла у співпраці з міжнародними донорами або державними фондами
Запуск програм для забудовників	Надання цільових кредитів для забудовників під будівництво доступного житла	Стимулювання пропозиції на ринку житла, мультиплікаційний ефект для економіки
Збільшення фінансування сектору будівництва за кошти державного і місцевих бюджетів, так і за кошти міжнародних донорів та позикового капіталу.	– формуванні податкових пільг для фінансування програм придбання або 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, територій які були окуповані або на яких велися бойові дії.	Зменшення вартості кредитів для позичальників, зростання обсягів фінансування

Кінець таблиці 2.10

1	2	3
Запуск іпотечних облігацій (covered bonds)	Сек'юритизація іпотек з держгарантіями як у Данії та Швеції. Випуск цінних паперів, забезпечених іпотечними кредитами, які залишаються на балансі банку. Облігації продаються інвесторам, а виручені кошти спрямовуються на нові іпотеки.	Підвищення ліквідності банку, залучення коштів для нових кредитів. У країнах з розвиненим іпотечним ринком covered bonds становлять понад 50% джерел фінансування іпотек. Для України цей інструмент міг би залучити додаткові кошти як від внутрішніх, так і від міжнародних інвесторів (наприклад, ЄБРР, IFC), особливо в післявоєнний період

Удосконалення іпотечного кредитування в АБ «УКРГАЗБАНК» є не лише актуальним, а й стратегічно необхідним завданням у контексті післявоєнного відновлення України. Запропоновані напрями дозволяють не лише розширити доступ громадян до житла, а й мінімізувати ризики, зумовлені воєнним станом, забезпечити фінансову стійкість банку та прискорити відбудову житлової інфраструктури, а й стимулюватимуть розвиток суміжних галузей економіки, особливо у післявоєнний період, коли пріоритетом стане відбудова житлової інфраструктури. Успішна реалізація таких заходів сприятиме наближенню України до європейських стандартів іпотечного фінансування.

Висновки

В умовах економічної нестабільності та руйнування житлового фонду розробка та впровадження ефективних механізмів іпотечного кредитування виступає не лише інструментом вирішення житлової проблеми, але й важливим засобом стимулювання економічного відновлення країни через активізацію будівельної галузі, створення нових робочих місць та залучення інвестицій. Наукове опрацювання питань сутності іпотеки, аналіз її різновидів та дослідження специфіки державних програм підтримки з урахуванням особливостей воєнного стану дозволяє сформувати ефективну модель функціонування ринку іпотечного кредитування, яка відповідатиме як сучасним викликам, так і стратегічним завданням післявоєнного відновлення країни.

У першому розділі кваліфікаційної роботи обґрунтовані теоретичні основи поняття «іпотека» та «іпотечний кредит», його види, принципи та функції; детально досліджені ризики які пов’язані з даним видом кредитування.

Проведений аналіз теоретичних концепцій та нормативно-правової бази дозволяє констатувати існування двох основних підходів у трактуванні сутності іпотеки, яка охоплює правовий та економічний підходи до її інтерпретації. Визначено, що іпотека представляє собою, заставний механізм щодо нерухомого майна, спрямований на забезпечення виконання кредитних чи інших боргових зобов'язань, тоді як іпотечний кредит являє собою цільове фінансування, що надається банківською установою позичальнику під заставу нерухомого майна, яке перебуває у власності або користуванні останнього.

Аналіз функцій іпотечного кредитування засвідчив його системний вплив на економіку країни як драйвера економічного зростання та інструменту соціальної політики, що реалізується через фінансово-інвестиційну, соціальну, стимулюючу та інші функції.

Проведена багатоаспектна класифікація іпотечних кредитів за різними ознаками створила методологічну основу для адаптації іпотечних продуктів до

конкретних економічних умов та індивідуальних потреб позичальників. Особлива увага була приділена ідентифікації та аналізу ризиків іпотечного кредитування як для банків-кредиторів, так і для позичальників, а також виділено специфічні ризики воєнного часу, що включають ризик фізичного знищення застави, евакуації та міграції позичальників, падіння ринку нерухомості у прифронтових зонах. Також були досліджені певні методи для мінімізації ризиків іпотечного кредитування, які зможуть зменшити рівень потенційних втрат або ж повністю захистити від впливу ризиків.

У другому розділі кваліфікаційної роботи був проведений аналіз розвитку іпотечного кредитування банківськими установами України та аналіз фінансової діяльності АБ «УКРГАЗБАНК» за 2022-2024 роки, а також проаналізовані особливості іпотечного кредитування даним банком та запропоновані шляхи його удосконалення.

Аналіз сучасного стану іпотечного кредитування в Україні демонструє, що попри значні потрясіння, спричинені повномасштабною війною, цей сегмент фінансового ринку проявив здатність до адаптації в кризових умовах. Після критичного спаду на початку 2022 року, коли іпотечне кредитування фактично зупинилося, відбулося поступове відновлення, переважно завдяки державній програмі «єОселя», що дозволило до кінця 2024 року перевищити довоєнні показники за грошовим обсягом виданих кредитів. Проте структура ринку зазнала суттєвих трансформацій: спостерігається географічна концентрація кредитування (переважно в Києві та західних регіонах), домінування вторинного ринку над первинним та критична залежність від державних програм субсидіювання.

Перспективи подальшого розвитку іпотечного кредитування в Україні характеризуються певною невизначеністю через збереження воєнних ризиків, обмеженість фінансових ресурсів для підтримки державних програм та низький рівень проникнення іпотеки (близько 1% від ВВП порівняно з 40-60% у європейських країнах). Ключовими викликами залишаються структурні дисбаланси між попитом і пропозицією на ринку нерухомості, зростання частки

проблемних кредитів та недостатня активність банків у розробці несубсидійованих іпотечних продуктів. Для стимулювання ринку необхідним є розвиток доступніших і масовіших банківських продуктів, що відповідатимуть платоспроможності населення в умовах економічної нестабільності.

За результатами проведеного аналізу фінансової діяльності АБ «УКРГАЗБАНК» можна зробити висновок про стабільне зміцнення фінансового становища банку протягом 2022-2024 років, незважаючи на складні економічні умови воєнного стану. Активи банку демонструють послідовне зростання: у 2023 році - на 33,59%, а в 2024 році - на 12,94%. Особливо позитивним є зростання у 2024 році кредитного портфеля на 6,63%, що є важливим для забезпечення прибутковості банку та підтримки економіки країни в умовах війни.

Пасиви АБ «УКРГАЗБАНК» також характеризуються стійкою висхідною динамікою, насамперед за рахунок збільшення коштів клієнтів (на 36,65% у 2023 році та на 8,03% у 2024 році), що свідчить про високий рівень довіри до банківської установи. Особливої уваги заслуговує послідовне зміцнення власного капіталу, який зріс на 62,6% у 2023 році та на 39,65% у 2024 році, при цьому обсяг непокритого збитку систематично зменшувався завдяки генеруванню прибутку.

Фінансові результати банку за аналізований період демонструють позитивну тенденцію, зокрема, після збиткового 2022 року банк вийшов на прибуткову діяльність у 2023 та 2024 роках. Це підтверджує високу адаптивність бізнес-моделі АБ «УКРГАЗБАНК» до нестабільних економічних умов та здатність банку генерувати стабільні доходи навіть у періоди макроекономічної нестабільності, зберігаючи позиції системно важливої банківської установи та ключового кредитора національної економіки.

Проведений аналіз особливостей кредитування АБ «УКРГАЗБАНК» засвідчує, що даний банк відіграє стратегічно важливу роль на ринку іпотечного кредитування України, особливо в умовах повномасштабної війни. Банк посідає третю позицію серед українських фінансових установ за обсягами реалізації державної програми «єОселя», демонструючи експоненціальне зростання

кількості виданих кредитів – з 29 у 2022 році до 2221 станом на кінець 2024 року загальною сумою 3942 млн грн. Особливу увагу заслуговує той факт, що 97% іпотечних кредитів банку видається саме за програмою «єОселя», яка завдяки пільговим ставкам (3% та 7%) робить житло доступним для значно ширшого кола громадян порівняно зі стандартними ринковими продуктами з відсотковими ставками 15-28%.

Незважаючи на вагомі досягнення, потенціал іпотечного ринку України залишається суттєво недовикористаним – частка іпотечного кредитування становить лише близько 1% ВВП, тоді як у європейських країнах цей показник сягає 40-60%. Це вказує на необхідність подальшого вдосконалення системи іпотечного кредитування, особливо в контексті післявоєнного відновлення країни. АБ «УКРГАЗБАНК», як один із лідерів галузі, має можливість впровадження інноваційних рішень на основі міжнародного досвіду, зокрема розвитку фондових інструментів, системи гарантій для інвесторів та створення нових партнерств.

Важливим кроком для банку є мінімізація ризиків, пов'язаних із воєнним станом: нестабільністю ринку нерухомості, загрозами фізичного знищення об'єктів іпотеки та зниженням платоспроможності населення. Запропоновані у роботі напрями вдосконалення мають на меті не лише розширення доступу громадян до житла та забезпечення фінансової стійкості банку, а й стимулювання розвитку будівельної галузі та суміжних секторів економіки у післявоєнний період. Успішна реалізація цих заходів наблизить Україну до європейських стандартів іпотечного фінансування та сприятиме ефективному вирішенню житлового питання, що набуло особливої актуальності через масштабні руйнування та внутрішнє переміщення населення внаслідок війни.

Список використаних джерел

1. Україна. Закони. Цивільний кодекс України. [Електронний ресурс]. Прийнято Верх. Радою від 16.01.2003 №435-IV. Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15/ed20030116#Text

2. Україна. Закони. Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому [Електронний ресурс]: закон : [прийнято Верх. Радою від 15.08.2022 р.]. – Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#Text

3. Україна. Закони. Про іпотеку [Електронний ресурс] : закон : [прийнято Верх. Радою від 05.06.2003 р.]. – Режим доступу : https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text

4. Україна. Закони. Про заставу [Електронний ресурс] : закон : [прийнято Верх. Радою від 02.10.1992 р.]. – Режим доступу : https://ips.ligazakon.net/document/T265400?an=1

5. Україна. Закони. Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об’єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України [Електронний ресурс] : закон : [прийнято Верх. Радою від 23.02.2023 р.]. – Режим доступу : https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2923-20#Text

6. Україна. КМУ. Порядок здешевлення вартості іпотечних кредитів [Електронний ресурс] : порядок : [затверджено постановою КМУ від 23.02.2023 р..]. – Режим доступу : https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2923-20#Text.

7. Артем’єва О. Сучасні тенденції розвитку ринку іпотечного кредитування в умовах трансформаційних процесів економіки України [Електронний ресурс] / О. Артем’єва // Економіка та суспільство. – 2021. – №25.

Режим доступу: https://economyandsociety.in.ua/index.php/journal/article/view/267

8. Вовчак О. Д. Стан та перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні в умовах сучасних ризиків і загроз [Електронний ресурс] / О. Д. Вовчак, Т. Я. Андрейків, В. І. Павлишин // Фінансовий простір. – 2022. – № 1 (49). –С. 7–14. Режим доступу: http://dspace.lnulibrary.lviv.ua/xmlui /bitstream/handle/123456789/175/стаття%20_Адамик%201.pdf?sequence=1&isAllowed=y#page=7

9. Журавльова Т. О. Іпотечне кредитування в Україні – реалії сьогодення [Електронний ресурс] / Т. О. Журавльва // Агросвіт. – 2019. – №29. – С. 42-47. Режим доступу.: http://www.agrosvit.info/pdf/22_2019/7.pdf

10. Заславська О. І. Проблеми та перспективи функціонування іпотечного ринку України в умовах воєнного стану [Електронний ресурс] / О. І. Заславська // Науковий вісник Ужгородського університету. Серія Економіка. – 2023. – № 1 (61). – С. 9–14. Режим доступу: http://visnyk-ekon.uzhnu.edu.ua/article/view/278156

11. Звіт про фінансову стабільність, грудень 2024 року [Електронний ресурс]. Національний банк України. 2024. Режим доступу: https://bank.gov.ua/ua/news/all/zvit-pro-finansovu-stabilnist-gruden-2024-roku

12. Іпотека під час війни: як в Україні взяти кредит на житло і скільки це коштує [Електронний ресурс]. РБК-Україна. 29 грудня 2024. Режим доступу.: https://www.rbc.ua/rus/news/ipoteka-pid-chas-viyni-k-ukrayini-vzyati-1735312145.html

13. «єОселя» [Електронний ресурс]. Дія. 15.05.2025. Режим доступу: https://ukrfinzhytlo.in.ua/e-oselia/

14. Корнілова Л. І. Особливості регулювання іпотечних правовідносин в умовах воєнного стану в Україні. [Електронний ресурс] / Л. І. Корнілова // Європейський вибір України, розвиток науки та національна безпека в реаліях масштабної військової агресії та глобальних викликів XXI століття : Зб. матеріалів Міжнар. наук.-практ. конф. (Одеса, 17 червня 2022 р.). Київ. – 2022. – С. 806–808. Режим доступу.: http://dspace.onua.edu.ua/handle/11300/20327

15. Кльоц І. О. Ринок іпотечного кредитування в умовах воєнного стану [Електронний ресурс] / І. О. Кльоц // Сталий розвиток економіки. – 2024. – №1(48). – С. 105-111. Режим доступу: https://economdevelopment.in.ua/index.php/journal/article/view/890

16. Кохан І. В. Ринок іпотечного кредитування в умовах війни як елемент економічної безпеки банківської системи. [Електронний ресурс] / І. В. Кохан, Т. В. Солоджук, З. М. Криховецька // Актуальні проблеми розвитку економіки регіону. 2024. – Вип 20. Т.2. – С. 301-316. Режим доступу: https://www.researchgate.net/publication/381602778_RINOK_IPOTECNOGO_KREDITUVANNA_V_UMOVAH_VIJNI_AK_ELEMENT_EKONOMICNOI_BEZPEKI_BANKIVSKOI_SISTEMITHE_MORTGAGE_LENDING_MARKET_IN_THE_CONDITIONS_OF_WAR_AS_AN_ELEMENT_OF_THE_ECONOMIC_SECURITY_OF_THE_BANKING

17. Кушнір С. Аналіз іпотечного кредитування в Україні. [Електронний ресурс] / С. Кушнір, В. Кікош // Фінанси, банківська справа та страхування. – 2021. – №24. Режим доступу.: https://economyandsociety.in.ua/index.php/journal/article/view/170

18. Лапішко М. Проблеми ринку кредитування України в умовах воєнного стану. [Електронний ресурс] / М. Лапішко, А. Винник // Проблеми і перспективи економіки та управління. 2023. – № 3 (31). – С. 180–189. Режим доступу: https://doi.org/10.25140/2411-5215-2022-3(31)-180-189

19. Ліпкан В. А. Правове регулювання іпотечного кредитування військових: теорія і практика / В. А. Ліпкан, В. І. Павликівський // Юридичний науковий електронний журнал. 2024. – №10. – С. 374-380. Режим доступу: http://lsej.org.ua/10_2024/89.pdf

20. Томілін О. О. Фінансово-економічний словник – довідник [Електронний ресурс]. / Ю. М. Тютюнник, Л. В. Бражник, Я. А. Дроботя – за наук. ред. проф. О. О. Томіліна / Полтава: ПДАУ. – 2023. –108 с. Режим доступу: https://dspace.pdau.edu.ua/server/api/core/bitstreams/9ce549db-2874-4179-808c-53cf3f74f4d3/content

21. Опитування банків щодо обсягів іпотечного кредитування. Національний Банк України. [Електронний ресурс]. 2023. Режим доступу.: https://bank.gov.ua/ua/stability/mortgage

22. Особливості оформлення іпотеки в умовах воєнного стану. [Електронний ресурс]. РІЕЛ. 05 листопада 2024. Режим доступу.: https://riel.ua/blogs/osoblivosti-oformlennya-ipoteki-v-umovakh-voyennogo-stanu

23. Словник банківських та економічних термінів [Електронний ресурс]. Інформація для клієнтів. ОТПбанк. Режим доступу.: https://www.otpbank.com.ua/privateclients/information/glossary/

24. Показники фінансової діяльності банків України. Фінансові результати на 01.01.2024. Наглядова статистика НБУ [Електронний ресурс]. Режим доступу: https://bank.gov.ua/ua/statistic/supervision-statist

25. Показники фінансової діяльності банків України. Фінансові результати на 01.01.2023. Наглядова статистика НБУ. [Електронний ресурс]. Режим доступу: https://bank.gov.ua/ua/statistic/supervision-statist

26. Показники фінансової діяльності банків України. Фінансові результати на 01.01.2022. Наглядова статистика НБУ [Електронний ресурс]. Режим доступу: https://bank.gov.ua/ua/statistic/supervision-statist

27. Поліщук Н. Ризики іпотечного кредитування в Україні: особливості воєнного періоду / Н. Поліщук, К. Павлоцька // Галицький економічний вісник. – 2023. – №4(83). – С. 89-96. Режим доступу: https://galicianvisnyk.tntu.edu.ua/pdf/83/1193.pdf

28. Фінансова звітність АБ «УКРГАЗБАНК» за 2024 рік [Електронний ресурс]. Режим доступу: https://www.ukrgasbank.com/upload/Report_UKR_2024YE_UKR.pdf

29. Шварц Д. Нова парадигма: як війна змінила ринок житлової нерухомості в Україні [Електронний ресурс] / Д. Шварц // Інформаційне агентство «Уніан», 2022. – Режим доступу: https://www.unian.ua/economics/other/nova-paradigma-yak-viyna-zminila-rinok-zhitlovoji-neruhomosti-v-ukrajini-12038670.html.

30. Язлюк Б. О. Соціальні та економічні ефекти розвитку ринку іпотечного кредитування в умовах дії правового режиму воєнного стану [Електронний ресурс] / Б.О. Язлюк, В.В. Костецький, А.М. Бутов // Український журнал прикладної економіки та техніки. – 2024. – Т. 9. – № 3. Режим доступу.: http://ujae.org.ua/wp-content/uploads/2024/09/ujae_2024_r03_a6.pdf