

СТРАТЕГІЯ З РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

Передмова

Іпотечне кредитування є невід’ємною складовою споживчого кредитування та вагомим чинником довгострокового економічного розвитку. Повномасштабна війна, розпочата росією в 2022 році, зумовила зростання потреби громадян України в доступному житлі. Рада з фінансової стабільності вважає за потрібне сприяти задоволенню попиту на житло під час війни та в період відбудови.

Для пожвавлення ринку іпотечного кредитування Рада з фінансової стабільності сформулювала перелік ключових передумов для розвитку іпотечного кредитування та необхідних дій для їх створення шляхом оновлення моделі державної підтримки іпотеки та поліпшення умов роботи ринку нерухомості й іпотечного кредитування, що сприятимуть прозорості, ефективності та зручності ринкових механізмів іпотечного кредитування.

Розвиток ринкових механізмів іпотечного кредитування має стратегічне значення для загального економічного та демографічного зростання під час війни, повоєнного відновлення та відбудови. Поліпшення доступу до фінансування для придбання житлової нерухомості сприятиме розвитку будівництва та буде одним зі стимулів повернення українців з-за кордону.

У цьому контексті розроблення та впровадження Стратегії з розвитку іпотечного кредитування (далі – Стратегії) в Україні є одним із пріоритетних завдань для фінансового та демографічного зростання України. Успішне виконання цієї Стратегії посилить Україну на шляху до європейської інтеграції.

Стратегію з розвитку іпотечного кредитування схвалено Радою з фінансової стабільності у червні 2025 року.

Загальний контекст

В Україні іпотека була масовим продуктом лише до фінансової кризи 2007–2008 років. З огляду на значний попит на житло та вихід на ринок іноземних банків розпочався бурхливий розвиток іпотечного кредитування. Іноземні фінустанови мали досвід іпотеки та доступ до фондування в іноземних валютах. Однак через вади регулювання банки недооцінювали ризики: надавали кредити в іноземній валюті без урахування фінансового стану позичальників, чим підігрівали ціни на нерухомість. Накопичені дисбаланси далися взнаки кризою на ринку: ціни на нерухомість знизилися до найнижчого рівня, а позичальники масово переставали обслуговувати іпотеки – більшість кредитів стала непрацюючою. Для уникнення соціального тиску було законодавчо запроваджено мораторій на стягнення заставного майна. Значні втрати віднаджували банки та населення від іпотеки. Наприкінці 2021 року відношення іпотеки до ВВП становило лише 0.3%.

Відтоді ринок нерухомості майже не підживлювався іпотекою. Його відновлення відбувалося за рахунок коштів девелоперів і покупців. Проте сектору бракувало належного регулювання та захисту прав інвесторів у будівництво. Постійними супутниками сектору стали порушення будівельних норм і затримки строків введення житла в експлуатацію. Ринок сколихнуло не одне гучне банкрутство забудовників. Ці ризики стримували бажання банків відновлювати іпотеку. Програми державної підтримки були нежиттєздатними довгостроково.

Лише на початку 2020-х років почалися позитивні зрушення: мораторій було скасовано, захист прав кредиторів і споживачів посилено. Було проведено реформу Державної архітектурно-будівельної інспекції України, чим дещо поліпшено регулювання ринку. Також запроваджено гарантійну частку будівництва для зниження ризиків недобудови та державну реєстрацію права власності на об'єкти будівництва. Водночас поліпшення економічних умов знизило ринкові ставки, тож іпотека стала доступнішою. У 2021 році було надано майже 9 млрд грн іпотечних кредитів.

Повномасштабне вторгнення перервало цей тренд. У перші місяці ринок нерухомості повністю завмер, а згодом залишався кволим. Кількість угод купівлі житла в 2024 році майже на третину нижча, ніж до повномасштабної війни.

Наприкінці 2022 року уряд започаткував програму "єОселя" для розвитку пільгової іпотеки. Передусім програма покликана забезпечити житлом військових, педагогів, медиків. Однак було передбачено доступ і для інших категорій населення для поліпшення житлових умов. Програма протягом декількох років сприяла нарощенню кредитів для згаданих пільгових категорій. Однак із огляду на високі ризики та, відповідно, високу вартість іпотеки простір для розвитку банківських продуктів залишався обмежений. Тож державна підтримка забезпечує понад 96% нової іпотеки.

Проте можливості держави субсидіювати іпотеку за чинною моделлю обмежені. Без ринкових продуктів програма не зможе повністю задовольнити попит на житло під час війни та в період відбудови. Поштовх для їхнього розвитку надасть Стратегія, опрацьована та погоджена з міжнародними партнерами.

Метою Стратегії є суттєве підвищення доступності житла завдяки калібруванню державної підтримки відповідно до нинішніх ринкових умов та створенню ефективного житлового ринку шляхом сприяння розбудові житлового фонду, реформування підходів та стимулювання розвитку інструментів фінансування будівництва й іпотечного кредитування.

Втілення більшості заходів Стратегії розпочнеться паралельно, але реалізація заходів зі здійснення законодавчих реформ потребуватиме більше часу. Для деталізації заходів надалі буде розроблено Дорожню карту.

Стратегічні цілі

1. **Зниження рівня ризиків.** Забезпечення страхування воєнних ризиків зробить іпотеку привабливішою для банків та доступнішою для клієнтів. Удосконалення законодавства в частині поліпшення регулювання будівництва житлової нерухомості з метою зниження ризиків недобудови та підвищення прозорості продажу нерухомості на усіх етапах будівництва збільшить довіру до забудовників та сприятиме масштабуванню ринку житлової нерухомості.
2. **Доступне і зрозуміле кредитування.** Удосконалена модель державної підтримки надасть доступ до іпотечних продуктів широкому колу позичальників. Розкриття інформації про деталі кредиту згідно з європейськими нормами спростить розуміння іпотечних продуктів та сприятиме належному захисту прав позичальників. Відкритий доступ до інформації про ціни на ринку житлової нерухомості сприятиме формуванню обґрунтованих оцінок стану ринку нерухомості усіма його учасниками.
3. **Захист прав кредиторів.** Оновлення процедур врегулювання проблемної заборгованості, зокрема імплементація європейських стандартів, спонукатиме банки пропонувати свої іпотечні продукти, належно оцінювати їхні ризики, посилить конкуренцію між кредиторами.

Надалі Стратегія має стати елементом ширшої Житлової стратегії.

Заходи

Перелік заходів містить реформи у фінансовій та дотичних сферах, необхідні для розвитку іпотечного кредитування. Низка цих заходів також є елементами Стратегії розвитку фінансового сектору або ж Стратегії розвитку кредитування.

№ з/п	Назва заходу	Відповідальні	Строк
1	Розроблення стратегії для Української фінансової житлової компанії, яка повністю враховуватиме фіскальні та боргові обмеження та мінімізовуватиме використання бюджетних ресурсів	Міністерство економіки України (далі – Мінекономіки), Міністерство фінансів України, Національний банк України (далі – НБУ)	Червень 2025 року
2	Забезпечення механізмів страхування від воєнних ризиків для договорів іпотеки	Верховна Рада України (далі – ВРУ), НБУ, Мінекономіки	IV квартал 2025 року
3	Оновлення законодавства про оціночну діяльність	ВРУ, Фонд державного майна України (далі – ФДМУ), Міністерство юстиції України (далі – Мін'юст), НБУ	IV квартал 2025 року
4	Розроблення законодавчих пропозицій із забезпечення ефективного задоволення вимог кредиторів за рахунок іпотеки	НБУ, Мін'юст	I квартал 2026 року
5	Забезпечення функціонування бази даних щодо цін на нерухомість з детальними метаданими, включаючи структурні параметри первинного та вторинного ринку; та індексів цін на житлову та комерційну нерухомість	НБУ, Мін'юст	I квартал 2026 року
6	Прийняття закону про удосконалення державного регулювання та функціонування бюро кредитних історій (з метою покращення якості кредитної інформації, необхідної для прийняття рішення щодо видачі іпотеки)	ВРУ, НБУ	IV квартал 2025 року

№ з/п	Назва заходу	Відповідальні	Строк
7	Розроблення законодавчих пропозицій з інтеграції Директиви 2014/17/ЄС про кредитні договори для споживачів, що стосуються житлової нерухомості	НБУ, Мін'юст, Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку (далі – НКЦПФР)	IV квартал 2026 року
8	Схвалення пропозицій з інтеграції Директиви 2014/17/ЄС про кредитні договори для споживачів, що стосуються житлової нерухомості	ВРУ, НБУ, Мін'юст, НКЦПФР	II квартал 2027 року
9	Розроблення законодавчих пропозицій про облігації з покриттям відповідно до Директиви ЄС	НКЦПФР, Уряд України, НБУ, Мінекономіки	I квартал 2026 року
10	Розроблення законодавчих пропозицій про сек'юритизацію відповідно до Директиви ЄС	НКЦПФР, Уряд України, НБУ, Мінекономіки	I квартал 2026 року
11	Здійснення оцінки доцільності збереження / зміни умов мораторіїв на стягнення та виходу з відповідних мораторіїв і підготовки відповідних законодавчих пропозицій	НБУ	До кінця строку дії воєнного стану в Україні
12	Поліпшення контрольованості фінансування будівництва, зокрема через уніфікацію умов фінансування, використання коштів лише для цілей будівництва об'єкта та з огляду на перебіг будівництва	Міністерство розвитку громад та територій України (далі – Мінрозвитку), Мінекономіки, НКЦПФР, НБУ	IV квартал 2026 року
13	Створення механізму заміни забудовника на випадок невиконання ним зобов'язань через створення окремої юридичної особи для кожного будівництва – власника дозволів, корпоративні права на яку перебувають у заставі	Мінрозвитку, Мінекономіки, НКЦПФР, НБУ	IV квартал 2026 року