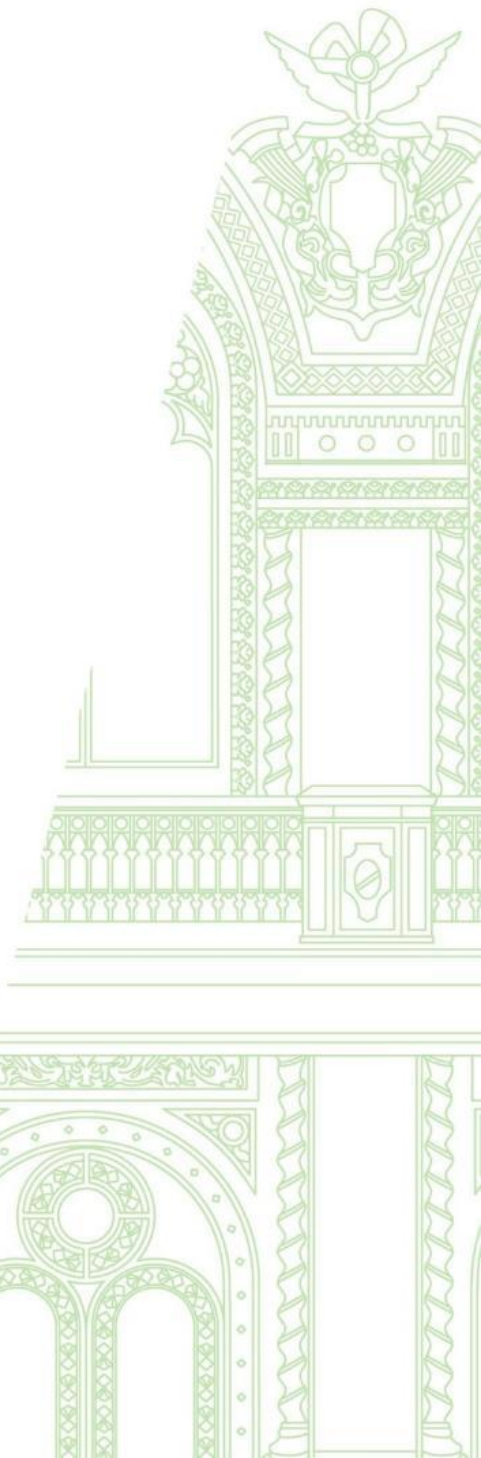


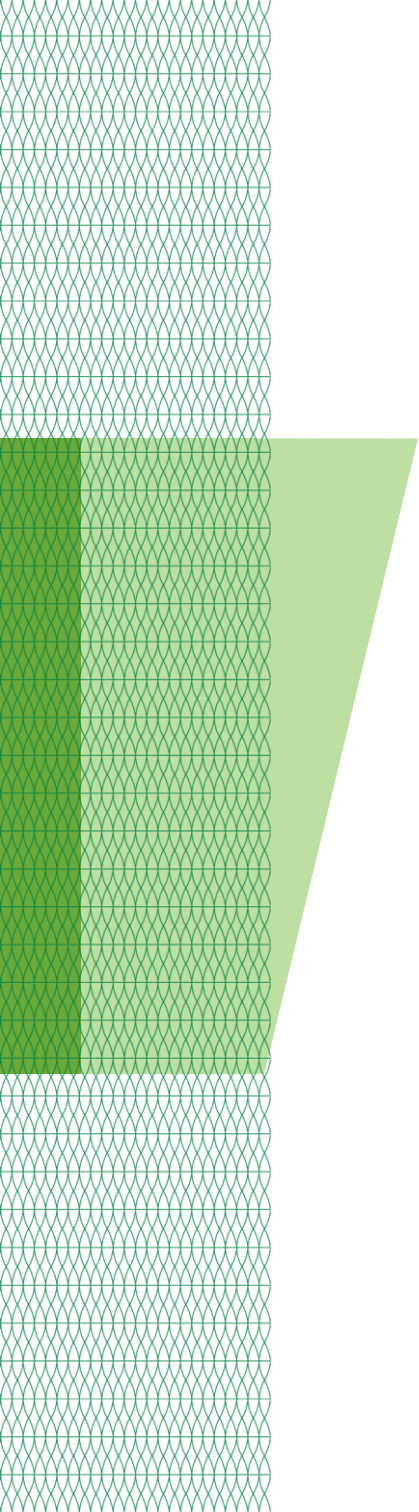


Національний
банк України

Іпотечне кредитування та Стратегія розвитку іпотечного кредитування

27 листопада 2025 року

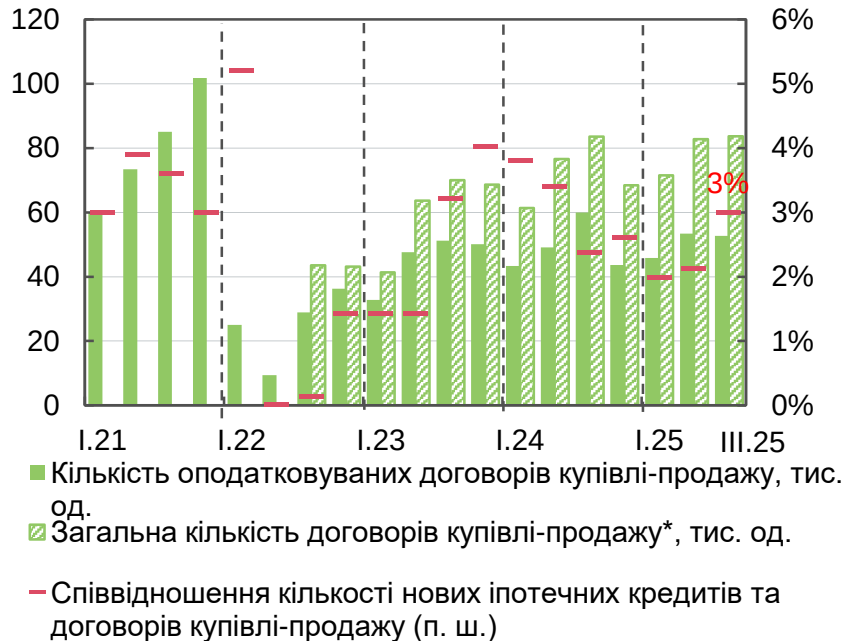




Огляд ринку нерухомості

Попит на нерухомість може пожвавити ринкова іпотека

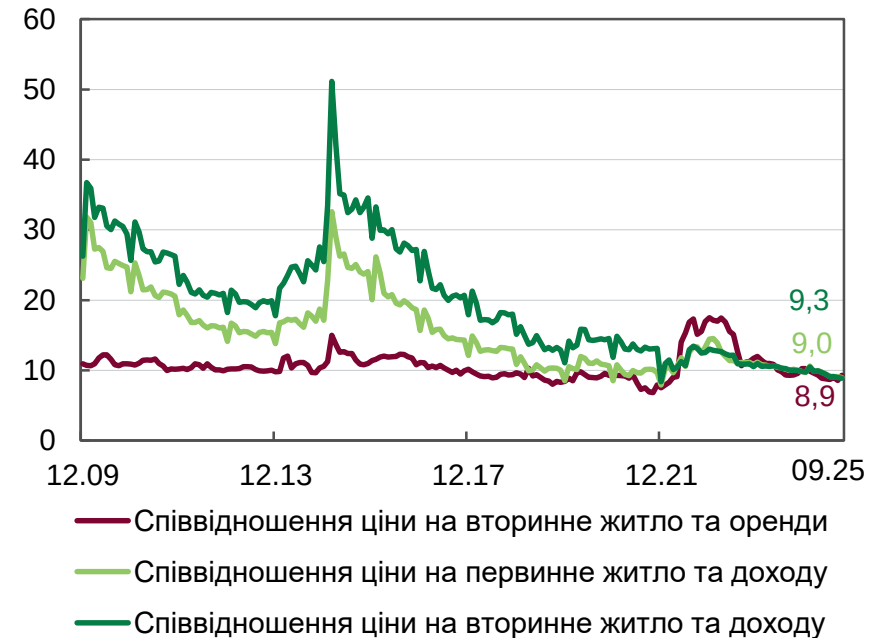
Активність на ринку житла



* За даними державного реєстру речових прав, що включає неоподатковувані угоди.

Джерело: Мін'юст, ФДМУ, НАІС, дані банків.

Відношення “ціна до оренди” та “ціна до доходу” в Києві

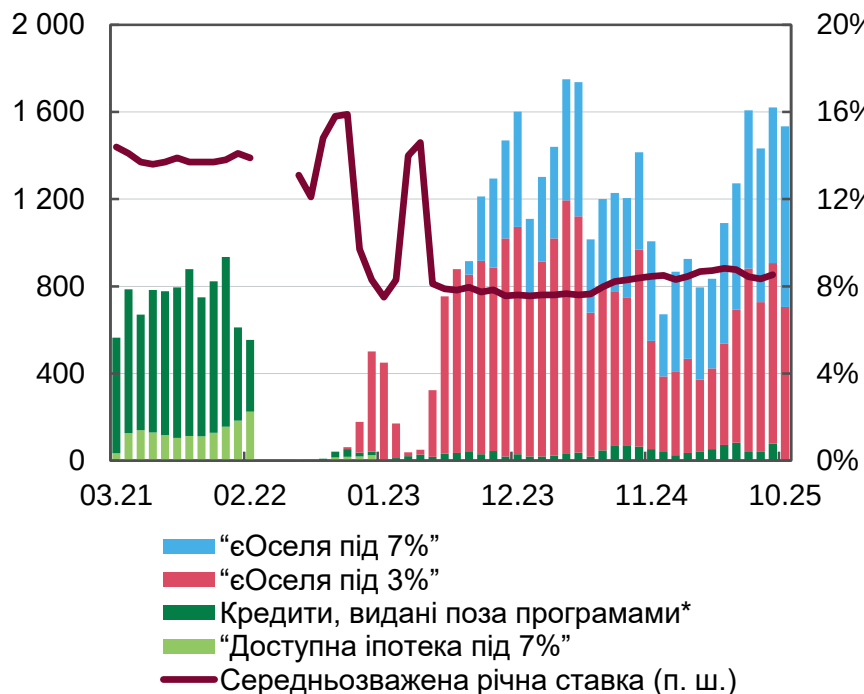


Джерело: ДССУ, сайти агентств з нерухомості, сайти агрегаторів вакансій, розрахунки НБУ.

- Попит на житло майже незмінний, нове будівництво й надалі майже не починають, ціни вийшли на плато через слабший тиск собівартості будівництва та стабільний обмінний курс.
- Навіть “ціна до доходу” на рівні історичних мінімумів не приналежить покупців.
- Частка угод, профінансованих в іпотеку, низька – близько 3%, але неоднорідна за регіонами.
- Щоб пожвавити ринок нерухомості та іпотечного кредитування, необхідна реалізація заходів Стратегії з розвитку іпотечного кредитування.

Потенціал до росту іпотеки є, однак необхідне перезавантаження

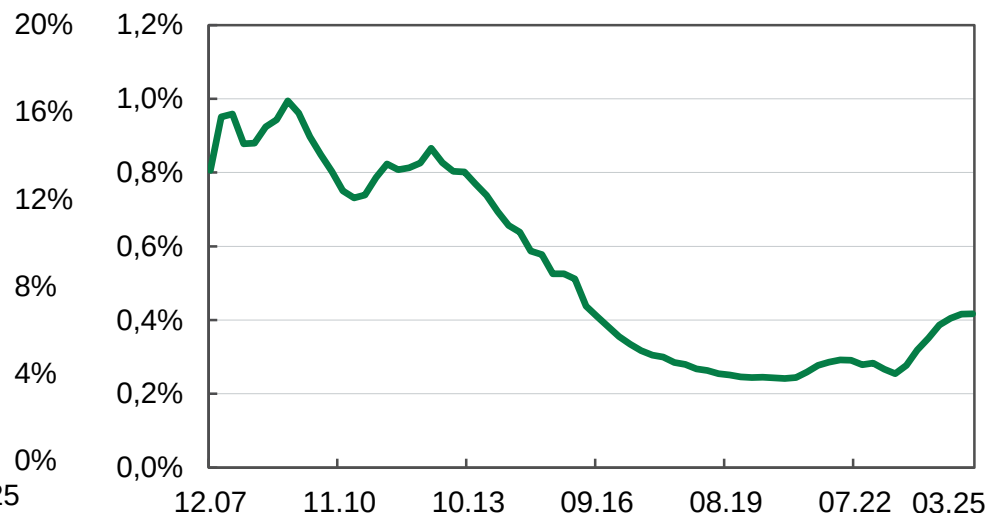
Нове іпотечне кредитування, млн грн



* Дані не доступні за жовтень 2025 року

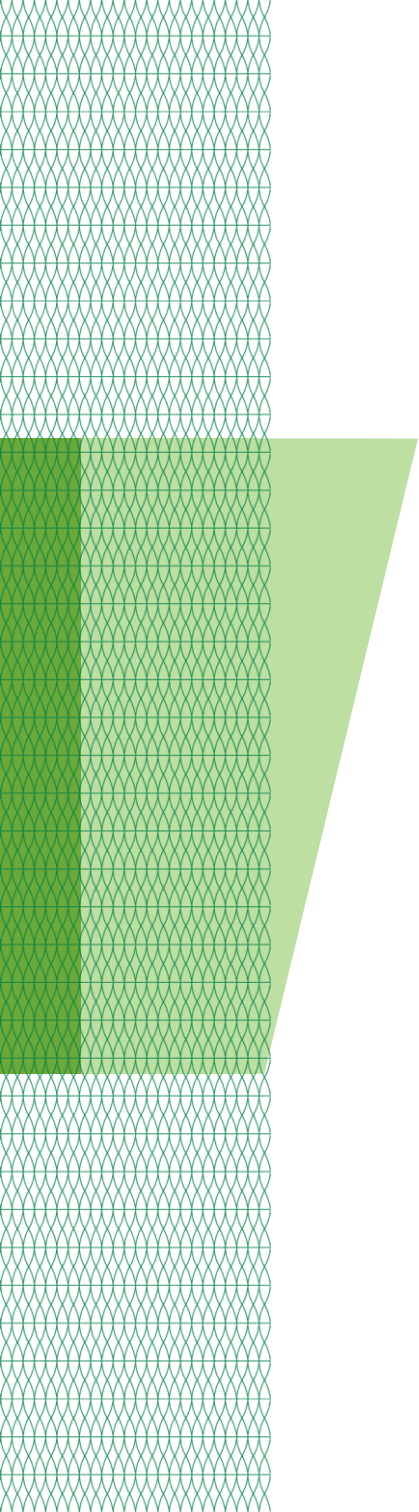
Джерело: дані банків, ФРП, УФЖК.

Валові гривневі іпотечні кредити до ВВП



Джерело: дані банків, ДССУ.

- Наслідки кризи 2007–2008 років, зокрема дефолти, значні втрати та мораторій на стягнення, роками віднаджували банки та населення від іпотеки.
- З часом було посилено захист прав кредиторів і споживачів, поліпшено регулювання ринку нерухомості, ризики знизилися разом із ринковими відсотковими ставками.
- У 2021 році почало зростати іпотечне кредитування на ринкових умовах, але цей тренд було перервано повномасштабним вторгненням.
- У 2022 році було запущено програму "еОселя", якою оперує Укрфінжитло.
- Однак нині модель державної підтримки потребує трансформації.



Заходи Стратегії з розвитку іпотечного кредитування



Передбачені заходи у Стратегії з розвитку іпотеки

- Стратегією передбачено такі основні заходи:
 - ✓ Впровадити норми Директиви 2014/17/ЄС про іпотеку;
 - ✓ Забезпечити доступність страхування іпотеки від воєнних ризиків;
 - ✓ Запровадити європейські стандарти оцінки майна та покращити обмін інформацією, зокрема через створення відкритої бази даних цін на нерухомість;
 - ✓ Вдосконалення законодавства та підзаконних актів в частині поліпшення регулювання процесів забудови з метою зниження ризиків недобудови та підвищення прозорості продажу недобудованої нерухомості;
 - ✓ Оновити стратегію Укрфінжитла та удосконалити умови державної підтримки іпотеки. Основним інструментом має стати компенсація частини процентів, яку позичальники сплачують банкам;
 - ✓ Визначити умови випуску покритих облігацій та сек'юритизації.

- Надалі Стратегія з розвитку іпотеки має стати елементом ширшої “Житлової стратегії”.

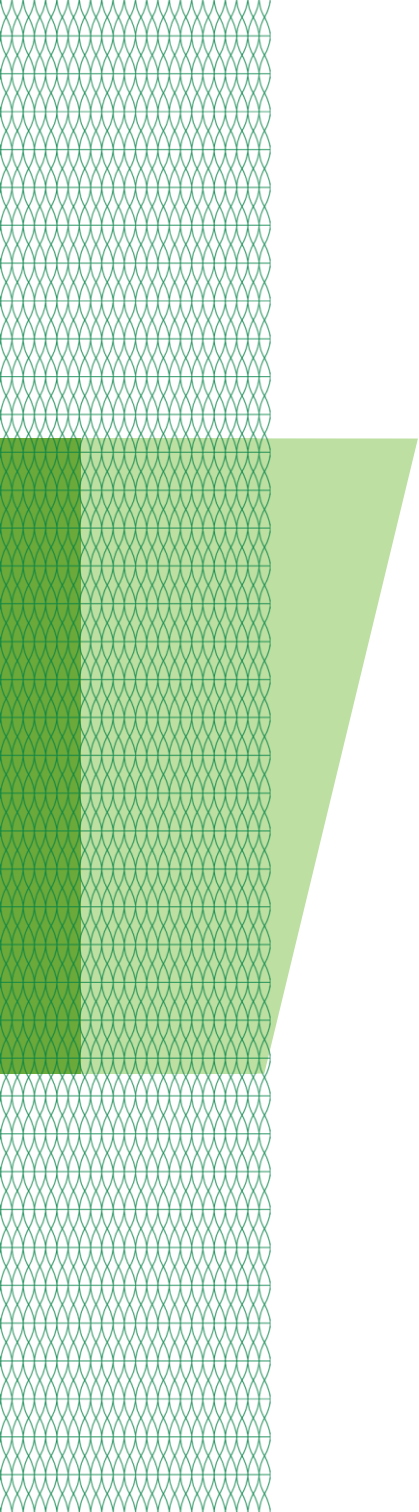
Перелік заходів Стратегії (1/2)

Назва заходу	Строк
Розроблення стратегії для Української фінансової житлової компанії, яка повністю враховуватиме фіскальні та боргові обмеження та мінімізуватиме використання бюджетних ресурсів	Червень 2025 року
Забезпечення механізмів страхування від воєнних ризиків для договорів іпотеки	IV кв. 2025 року
Оновлення законодавства про оціночну діяльність	IV кв. 2025 року
Розроблення законодавчих пропозицій із забезпечення ефективного задоволення вимог кредиторів за рахунок іпотеки	I кв. 2026 року
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	I кв. 2026 року
Прийняття закону про удосконалення державного регулювання та функціонування бюро кредитних історій (з метою покращення якості кредитної інформації, необхідної для прийняття рішення щодо видачі іпотеки)	IV кв. 2025 року

Блакитним кольором вказано заходи, що передбачені також Стратегією із розвитку кредитування та Стратегією розвитку фінансового сектору.

Перелік заходів Стратегії (2/2)

Назва заходу	Строк
Розроблення законодавчих пропозицій з інтеграції Директиви 2014/17/ЄС про кредитні договори для споживачів, що стосуються житлової нерухомості	IV кв. 2026 року
Схвалення пропозицій з інтеграції Директиви 2014/17/ЄС про кредитні договори для споживачів, що стосуються житлової нерухомості	II кв. 2027 року
Розроблення законодавчих пропозицій про облігації з покриттям відповідно до Директиви ЄС	I кв. 2026 року
Розроблення законодавчих пропозицій про сек'юритизацію відповідно до Директиви ЄС	I кв. 2026 року
Здійснення оцінки доцільності збереження / зміни умов мораторіїв на стягнення та виходу із відповідних мораторіїв та підготовки відповідних законодавчих пропозицій	До кінця воєнного стану
Поліпшення контрольованості фінансування будівництва, зокрема через уніфікацію умов фінансування, використання коштів лише для цілей будівництва об'єкта та із огляду на перебіг будівництва.	IV кв. 2026 року
Створення механізму заміни забудовника на випадок невиконання ним зобов'язань через створення окремої юридичної особи для кожного будівництва – власника дозволів, корпоративні права на яку знаходяться у заставі.	IV кв. 2026 року

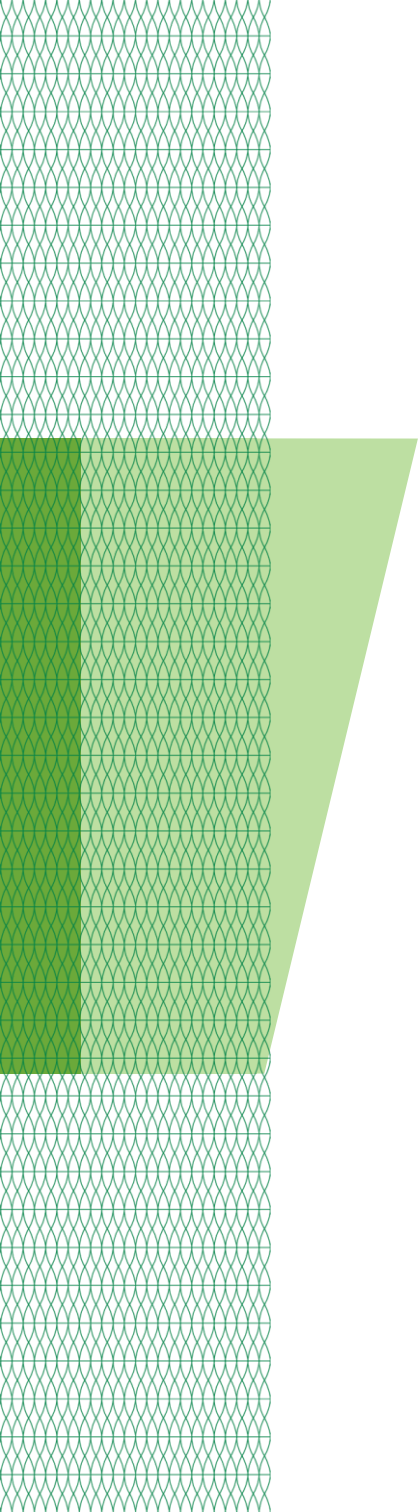


Імплементация Директиви 2014/17/ЄС



Імплементация Директиви 2014/17/ЄС

- На сьогоднішній день Директива 2014/17/ЄС та внесені зміни до Директив 2008/48/ЄС та 2013/36/ЄС та до Регламенту № 1093/2010/ЄС є **частково імплементовані в національне законодавство України**.
- Однак є низка питань, які потребують узгодження:
 - **Термінологічна неузгодженість**: Чинне українське законодавство регулює іпотечне кредитування кількома актами, застосовуючи ширшу термінологію (охоплює все споживче кредитування), що не забезпечує повної відповідності термінів, визначених Директивою.
 - **Недостатнє регулювання розкриття інформації**: Законодавство містить лише загальні положення щодо розкриття інформації (більшість застосовується до всіх фінансових послуг, а не лише іпотечних кредитів). Необхідна гармонізація форми Паспорту споживчого кредиту з Європейською стандартизованою інформаційною формою (ESIS).
 - **Необхідність стандартизації**: Потребує уточнення методика обчислення Реальної річної процентної ставки (APRC) за іпотечними кредитами.
- Відповідно, для повної імплементации Директиви 2014/17/ЄС та приведення сфери іпотечного кредитування до стандартів ЄС необхідне вдосконалення чинного законодавства шляхом розробки спеціального закону.



Поліпшення регулювання процесів забудови



Врегулювання процесу будівництва важливе для розвитку ринку

- Девелоперам бракує джерел фінансування – вони мають покладатися передусім на власні кошти
- Банки можуть кредитувати будівництво лише за дієвих механізмів контролю за цільовим використанням ресурсів, прозорості структури власності забудовника, повного набору дозвільних документів та реалістичного плану будівництва.

Переваги врегулювання процесу будівництва:

- ✓ прозорість проєктів будівництва;
- ✓ кредитування за вигіднішими умовами внаслідок зменшення ризиків;
- ✓ проєктне фінансування від МФО та українських інвесторів;
- ✓ гарантія безпеки коштів для інвесторів у випадках недобудови чи дефолту девелопера;
- ✓ вища привабливість іпотеки у прозорих проєктах будівництва.



Світова практика - довірчий будівельний рахунок ескроу

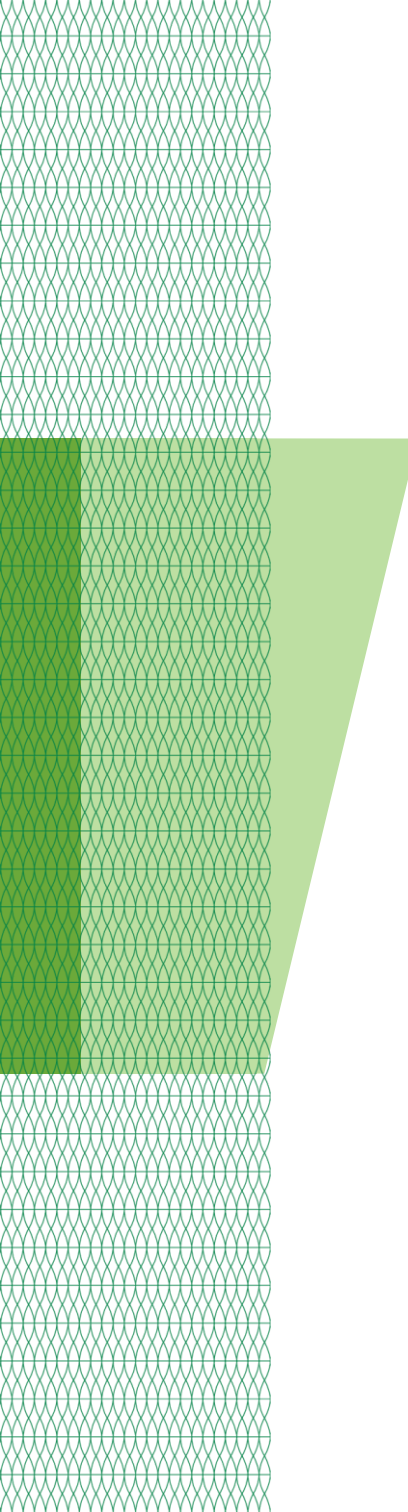
Банк:

- ☐ Здійснює перевірку девелопера та об'єкта будівництва вимогам закону
- ☐ Відкриває спеціальний рахунок – ескроу та несе відповідальність за його супровід
- ☐ Веде реєстр інвесторів у будівництво
- ☐ Перевіряє хід будівництва та цільове використання коштів з рахунку ескроу та виділяє девелоперу кошти
- ☐ При банкрутстві девелопера повертає кошти інвесторам та закриває рахунок ескроу

Девелопер:

- ☐ Приймає рішення про будівництво та зобов'язання його завершити
- ☐ Забезпечує відкриття в банку окремого рахунку ескроу для кожного об'єкта будівництва
- ☐ Здійснює будівництво згідно з планом
- ☐ Підписує акт про готовність об'єкту та передає житло інвесторам

У випадку банкрутства забудовника/не виконання зобов'язань, кошти нагромаджені на рахунках представляють собою масу банкрутства, яка в першу чергу служить для задоволення покупців.



Удосконалення умов державної підтримки іпотеки



Державна підтримка іпотеки потребує трансформації

- Запуск “єОселі” був необхідною мірою у кризових умовах внаслідок повномасштабного вторгнення
- Однак нині необхідно сфокусувати підтримку іпотеки на окремих категоріях позичальників, щоб запобігти накопиченню кредитних ризиків, посилити продуктивну конкуренцію між банками – **це сприятиме розвитку ринкового кредитування**

Поточна модель “єОселі” має такі недоліки:

- ! Іпотеки фондує УФЖК при тому, що банки мають достатньо власної ліквідності
- ! Процентних доходів від ОВДП бракує для забезпечення кредитування, тож УФЖК додатково залучає кредитні кошти від банків під високі процентні ставки
- ! Через перебої у роботі програми через брак коштів УФЖК намагається підвищити ліквідність завдяки додатковим купонним доходам через збільшення капіталу, що призводить до надмірної капіталізації та низького мультиплікатора (1 грн іпотеки за 1 грн капіталу)
- ! Через 3 роки після видачі кредиту УФЖК придбає іпотечні портфелі в банків, що позбавляє їх стимулу належно оцінювати ризики
- ! Відсоткові ставки у програмі набагато нижчі за ринкові, а категорій позичальників достатньо багато, тож суттєві пільги не сфокусовані на тих, хто їх потребує найбільше
- ! Механізм сек'юритизації неможливо реалізувати за низької фіксованої ставки
- ! **Брак простору для розвитку іпотечних продуктів на ринкових умовах**



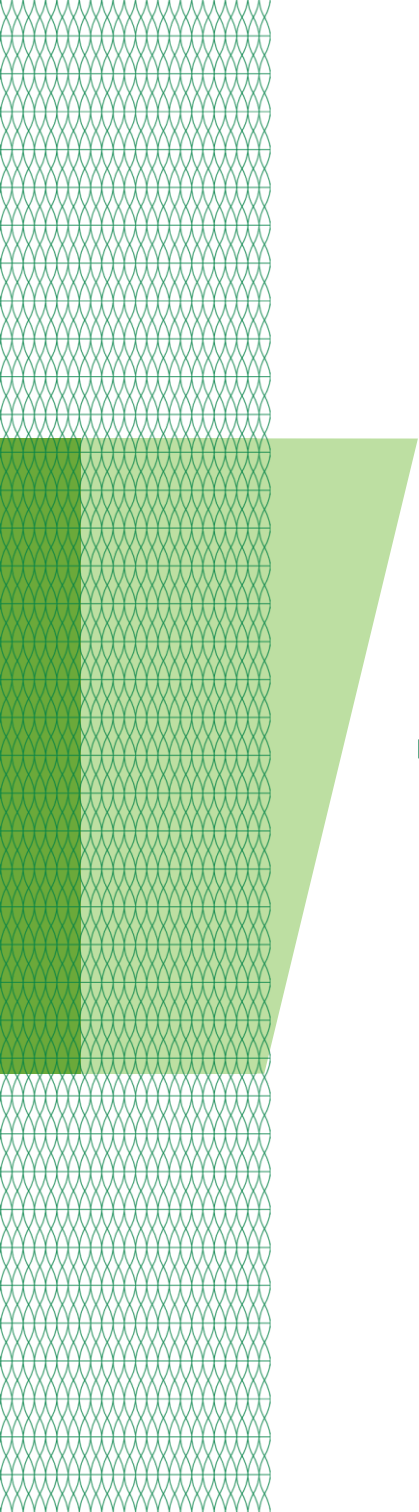
Переваги оновленої моделі державної підтримки

- Нова модель державної підтримки передбачає дві схеми:
 - поточна – зберігається для пільгових категорій
 - компенсаційна – для ВПО, ветеранів та інших громадян
- Обидві схеми фондуватимуть самі банки
- За компенсаційною банки отримуватимуть від УФЖК компенсацію ставки до ринкової протягом 5-10 років залежно від категорії позичальників
- Участь у програмах буде обмежено максимальним доходом домогосподарства

Переваги нової моделі державної підтримки:

- ✓ ефективного забезпечення підтримкою більшої кількості позичальників;
- ✓ нижчі витрати держави на забезпечення функціонування програм;
- ✓ можливість сек'юритизації іпотек, виданих під компенсаційну ставку;
- ✓ **наявність стимулів для розвитку кредитування на ринкових умовах.**

Оновлення державної підтримки планується наприкінці 2025 – на початку 2026 року. Нині триває діалог про фінансування нової моделі міжнародними фінансовими компаніями.



Дякую за увагу!