

УДК 657  
П 48

*Бухгалтерський облік, контроль та аналіз в умовах інституціональних змін : матеріали IV Всеукраїнської науково-практичної конференції (з міжнародною участю) (м. Полтава, 21 жовтня 2021р.) / за ред. Пилипенко К.А. Полтава : ПДАУ, 2021. 652 с.*

***Посвідчення УкрІНТЕІ № 56  
від 21.01.2021 р.***

***Затверджено до друку Вченою радою факультету обліку та фінансів  
Полтавського державного аграрного університету  
(протокол № 2 від 18.10.2021 р.)***

Матеріали конференції спрямовані на науковий пошук, узагальнення та розроблення рекомендацій щодо можливих шляхів вирішення основних проблем розвитку обліку, аудиту та оподаткування підприємств аграрної сфери.

Тексти матеріалів тез подані в авторській редакції. Відповідальність за точність, достовірність і зміст поданих матеріалів несуть автори. Редакційна колегія може не розділяти поглядів деяких авторів на ті чи інші питання, розглянуті на конференції.

© Полтавський державний аграрний університет, 2021  
© Колектив авторів

**Власюк С.А.**, к.е.н., доцент,  
доцент кафедри фінансів, банківської справи та страхування  
Уманський національний університет садівництва  
(м. Умань, Україна)

## **ОСНОВНІ ЗАСАДИ МЕХАНІЗМУ АКТИВІЗАЦІЇ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ**

**Анотація:** Розглянуто основні проблеми, переваги та недоліки функціонування іпотечного ринку, оскільки він виступає ефективним засобом акумуляції та перерозподілу фінансових ресурсів, слугує засобом перетворення заощаджень в інвестиційні ресурси, стоїть у витоків вирішення соціальної проблематики забезпечення населення житлом та підвищення ефективності та результативності державної політики в цілому.

**Ключові слова:** кредит, іпотечне кредитування, банк, застава, відсоток, державна програма.

Нині, в Україні питання забезпечення населення житлом є однією з основних соціальних проблем. Основними перешкодами постають: низький рівень життя та недостатність власних фінансових ресурсів, що й зумовлює нагальну потребу у позиках в установах банків та оформленні іпотечних кредитів. За кордоном, фінансові установи широко застосовують банківське іпотечне кредитування житла, в той час як в Україні є шereg проблемних аспектів, які перешкоджають повноцінному використанню учасниками процесу даного виду фінансових послуг.

Розвиток іпотечного кредитування є важливим, актуальним завданням у подальшому реформуванні економіки, створення адекватного сучасним вимогам фінансового ринку з відповідною структурою та інституціональними складовими. Водночас розвиток іпотечного ринку вирішує як економічні проблеми активізації та ефективного використання фінансових ресурсів, так і соціальні щодо залучення соціальних верств населення до задоволення своїх потреб через механізм фінансового ринку.

Згідно зі статтею 1 Закону України «Про іпотеку» поняття іпотеки

визначено як «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» [1].

Тривалий термін іпотеки дозволяє придбати власну нерухомість без особливого збитку для сімейного бюджету. Перед видачею іпотечного кредиту між банком і позичальником укладається договір. Важливо розібратися в термінології, щоб уникнути підводних каменів і прихованих проблем в розрахунках (рис. 1).

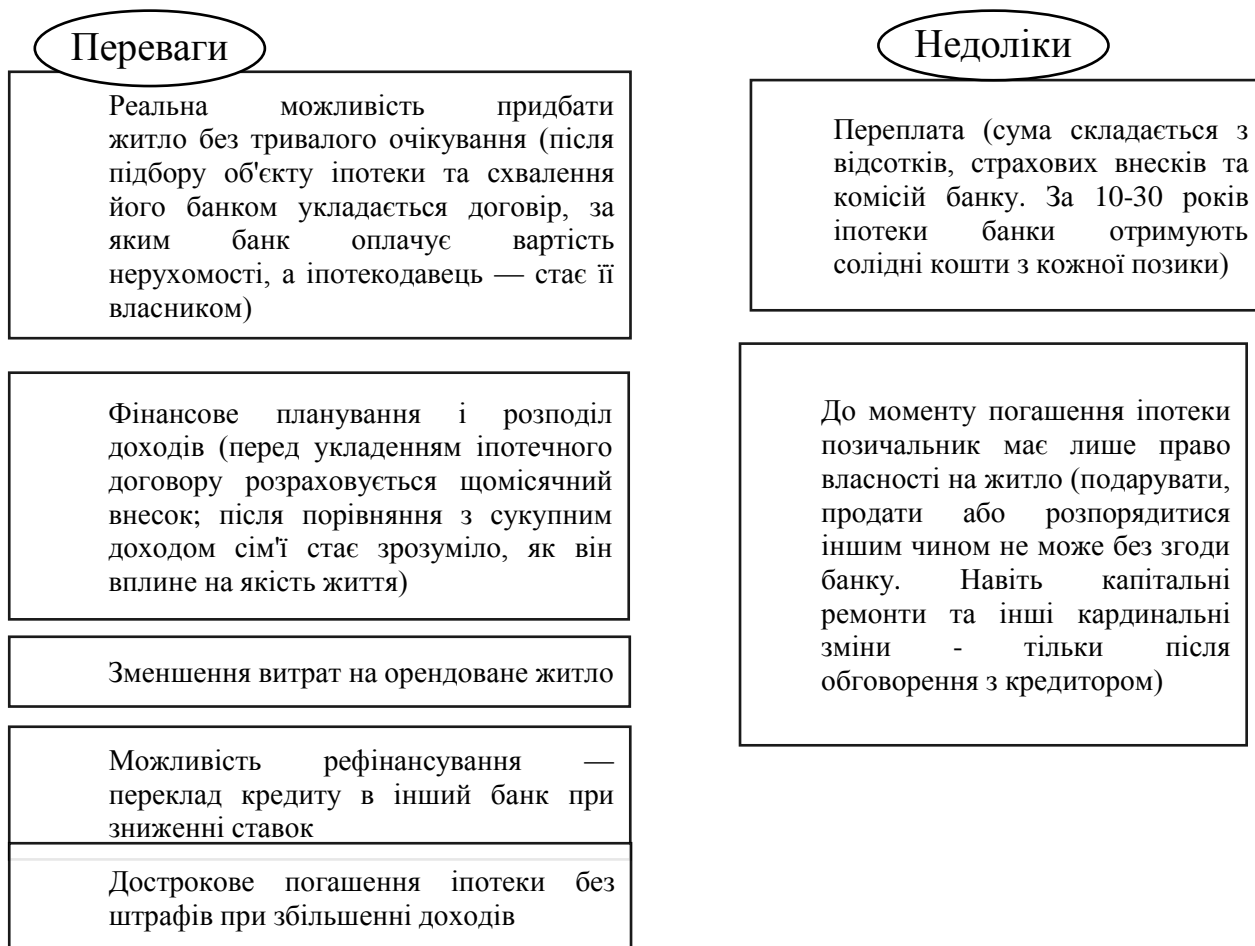


Рис. 1. Переваги та недоліки іпотечного кредитування в Україні

Цільова аудиторія іпотечних кредитів – молоді сім'ї. Банки охоче видають позики, оскільки дані верстви населення мотивовані на стабільну роботу і підвищення доходів в майбутньому. Обов'язкових вимог у фінансистів до

позичальників два: наявність достатньої офіційної заробітної плати і початковий внесок. Позитивна кредитна історія буде плюсом при розгляді заявки. Таким чином, іпотека вигідна тільки тим, хто може гарантувати банку 100% виплату по кредиту.

Досліджуючи вітчизняний досвід іпотечного кредитування, слід зазначити, що в середньому банківські установи до 2021 року переважно надавали іпотечні кредити за ставками 20-28% річних до 1 млн. грн. терміном на 12 - 24 місяці. Найбільш активними банками на нерухомість за рейтингом виступали: Глобус (Київ) – 3,63; Піреус Банк (Київ) – 3,58; Аркада (Київ) – 3,03; Банк інвестицій та заощаджень (Київ) – 2,94; Кредобанк (Львів) – 2,93; Ощадбанк (Київ) – 2,45 [2].

Варто відмітити, що значної популярності серед населення у 2021 році набирає запроваджена державна програма «Доступна іпотека 7%», запуск якої відбувся 1 березня на виконання ініціативи Президента України Володимира Зеленського. У програмі «Доступна іпотека 7%» задіяно 23 регіони, у тому числі м. Київ. У держпрограмі беруть участь 17 уповноважених банків. Станом на 4 жовтня поточного року уповноваженими банками з виконання Державної програми «Доступна іпотека 7%» підписано 903 кредитних договорів на загальну суму 776,59 млн грн, при чому як на первинному (24,27%), так і вторинному (відповідно – 75,73%) ринках. Якщо порівняти із січнем-серпнем 2020 року, то обсяги кредитування зросли в 2,2 рази за кількістю укладених договорів та майже втричі у грошовому вимірі [3].

Значення розвитку іпотечного ринку в Україні полягає у значному кумулятивному впливі системи іпотечного кредитування на розвиток економіки загалом. Сьогодні постає об'єктивна необхідність розбудови сучасної системи іпотечного кредитування в Україні, яка б відповідала прогресивним міжнародним нормам. Це потребує створення ефективних ринкових механізмів залучення довготермінових фінансових ресурсів у фінансово-кредитну сферу та забезпечення функціонування на цій основі ринку довготривалого іпотечного кредитування із застосуванням сучасної ринкової інфраструктури та фінансових інструментів, що дасть змогу поступово знизити вартість іпотечних кредитів для



населення та суб'єктів господарювання і збільшити терміни кредитування.

**Список використаних джерел:**

1. Про іпотеку : Закон України від 05.06.2003 р. № 898-IV. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/898-15>

2. Губа Н. О., Губа О. І. Сучасний стан іпотечного кредитування в Україні. *Електронне наукове фахове видання з економічних наук «Modern Economics»*, 2018. №8. С. 55 – 62.

3. Доступної іпотеки ухвалили на майже 777 мільйонів гривень. URL: <https://www.ukrinform.ua/rubric-economy/3326991-dostupnoi-ipoteki-uhvalili-na-majze-777-miljoniv-griven-minfin.html>