

Драниця І. Я.  
студентка 2 р. н., спеціальності «Фінансові інститути та ризик-менеджмент»,  
Київський національний університет імені Тараса Шевченка

## **ОСОБЛИВОСТІ РЕАЛІЗАЦІЇ ДЕРЖАВНОЇ ПРОГРАМИ «ДОСТУПНА ІПОТЕКА ПІД 7%» ТА ЇЇ ВПЛИВ НА ІПОТЕЧНИЙ РИНОК УКРАЇНИ**

*Постановка проблеми.* Іпотечний ринок України є складовою фінансового ринку та є одним із найважливіших фінансових механізмів забезпечення сталого економічного розвитку держави. Функціонування іпотечного кредитування дозволяє трансформувати приватні заощадження в інвестиційні ресурси шляхом інвестування їх в реальний сектор економіки. Крім того, розвиток іпотечного кредиту дозволяє вирішити одну із соціальних проблем – забезпечення населення житлом.

На сучасному етапі розвитку іпотечний ринок України характеризується недостатньою активністю. У першу чергу це пов'язано з високою вартістю кредитних ресурсів та доларизацією економіки, що є передумовою значної залежності ринку нерухомості від волатильності валютного курсу. Реформування іпотечного ринку входить до числа найважливіших етапів трансформації української економіки. Одним із напрямків стимулювання розвитку іпотечного кредитування та пожвавлення іпотечного ринку є реалізація державної програми «Доступна іпотека під 7%».

*Виклад основного матеріалу.* До 2021 року програмами, які передбачали пільгове кредитування будівництва і фінансувалися за рахунок коштів Державного бюджету, були програми «Доступне житло» та «Кредит з статутного капіталу», реалізація яких здійснювалася Державним фондом сприяння молодіжному житловому будівництву.

Відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 27.01.2021 р. № 63 «Деякі питання здешевлення вартості іпотечних кредитів» було введено в дію оновлений Порядок здешевлення вартості іпотечних кредитів шляхом внесення змін до Постанови Кабінету Міністрів України від 24.01.2020 р. № 28 на заміну тому, що був затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 25.04.2012 р. № 343 [1]. Відповідно до змін надання фінансової державної підтримки в межах іпотечного кредитування реалізується Фондом розвитку підприємництва через уповноважені банки (далі – Фонд).

Таким чином, на законодавчому рівні державна програма «Доступна іпотека 7%» була введена з прийняттям оновленого Порядку здешевлення вартості іпотечних кредитів. Державна підтримка надається Фондом з метою здешевлення вартості іпотечних кредитів на придбання предмета іпотеки. Перші угоди між Фондом та банками щодо їх участі в програмі були підписані 26 лютого 2021 року.

Учасниками програми «Доступна іпотека 7%» стали АБ «Укргазбанк», АТ «Ощадбанк», АТ «КБ «Глобус», АТ «Приватбанк», АТ «Мегабанк», АТ «Кредобанк» та АТ «ОТП банк» [3].

Відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 21.10.2021 р. № 1106 «Про внесення змін до постанов Кабінету Міністрів України від 24.01.2020 р. № 28 і 29» для участі у програмі громадян України, вік яких не перевищує 70 років на дату погашення іпотечного кредиту. Крім того, максимальний дохід позичальника та його сім'ї не повинен перевищувати 10-тикратного розміру місячної середньої заробітної плати у відповідному регіоні країни. Серед видів предметів іпотеки, що можуть бути імплементовані в рамках програми, є майнові права на квартири та будинки як на первинному ринку, так і квартири та будинки, що введені в експлуатацію з 2018 року, на вторинному ринку (табл.1).

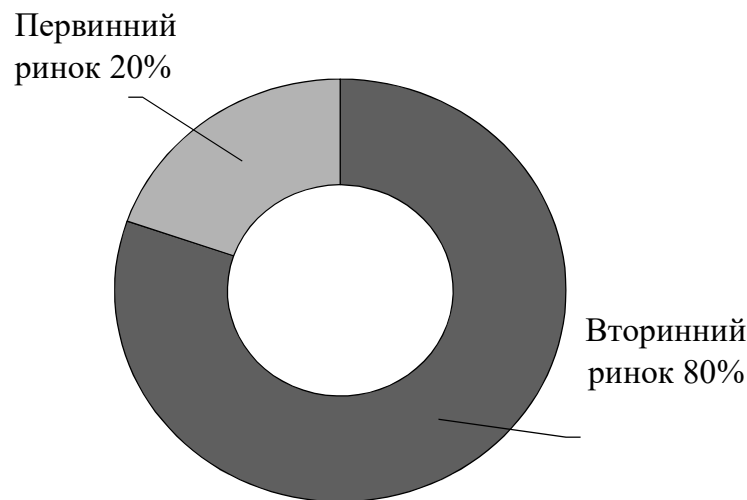
**Таблиця 1. Основні умови для участі громадян України в програмі «Доступна іпотека 7%»**

Умова для участі в програмі	Опис умови
Види предметів іпотеки	<ul style="list-style-type: none"> <li>Первинний ринок: майнові права на квартири та будинки+ділянка;</li> <li>Вторинний ринок: квартири та будинки+ділянка</li> </ul>
Нормативна площа предмету іпотеки	50 м <sup>2</sup> загальної площі на одинокого громадянина чи сім'ю з двох осіб 20 м <sup>2</sup> на кожного наступного члена сім'ї (максимальна загальна площа предмету іпотеки +40%) <i>Для сім'ї з 4-х чоловік максимальна площа іпотеки – 126 м<sup>2</sup>.</i>
Максимальна вартість предмету іпотеки	2 500 000 грн
Компенсаційна процентна ставка	7 %
Мінімальний початковий внесок	15 %
Максимальний строк кредитування	20 років
Максимальний місячний дохід позичальника	10-кратний розмір середньої заробітної плати в регіоні
Віковий параметр позичальника	До 70 років на момент погашення кредиту
Максимальна сума іпотечного кредиту	2 000 000 грн

*Джерело: складено автором на основі [3]*

Максимальний розмір комісії за надання та обслуговування кредиту становить 0,5 % від суми кредиту, а максимальний розмір комісії за надання гарантії Фонду – 0,5 % річних. Загальна площа предмету іпотеки не може перевищувати нормативну площу предмета іпотеки більш як на 40 % [2].

Станом на 21 лютого 2022 року в межах реалізації програми «Доступна іпотека 7%» загальна сума кредитів за період існування програми становила 1 503 млн. грн., при чому середня сума кредиту – 854 220 грн у розрізі 1 759 укладених кредитних договорів, розподіл яких за видом ринку наведено на рис. 1.



**Рис. 1. Розподіл кредитних договорів в межах реалізації програми «Доступна іпотека 7%» за видом ринку**

*Джерело: складено автором на основі [3]*

У розрізі регіонів найбільше кредитних договорів було видано в Київській області – 831 договір на суму 849,3 млн. грн., що становить 56,5 % від загальної кількості договорів, найменше в Донецькій області – 2 договори на суму 696,5 тис. грн., що становить 0,05 %. Вторинний ринок 80% Первинний ринок 20%

Проаналізувавши розподіл кількості кредитів за типом позичальника, можна зробити висновок, що найбільше беруть участь у програмі сім'ї у кількості трьох осіб – подано 1 623 заявки, що становить 65 % від загальної кількості, 741 заявка була подана від одиноких громадян, що становить 30 %. Найменшу кількість заявок подали багатодітні родини – 117, що становить лише 5 %. Серед позичальників 58 % становлять громадяни молодше 35 років.

Станом на 10 квітня 2022 року учасниками програми є 22 українських банки. Найбільше кредитних договорів за один рік реалізації програми було оформлено

АТ КБ «Приватбанк» - 431 договір, АТ «Кредобанк» - 407 договорів та АТ «Ощадбанк» - 378 договорів.

У цілому ефективність втілення програми «Доступна іпотека 7 %» у порівнянні з програмою «Доступне житло» є у декілька разів вищою. Реалізація останньої здійснювалася шляхом сплати державою у формі державної підтримки від 30 до 50 % вартості будівництва або покриття у таких же частках пільгового іпотечного кредиту. Так, наприклад, найбільший обсяг фінансування у межах програми «Доступне житло» в 2019 році становило 346,9 млн. грн. Загальна кількість договорів у межах пільгового кредитування становила 974, при чому цей же показник у 2018 році становив лише 263 договори [4]. У порівнянні з кількістю кредитних договорів за програмою «Доступна іпотека 7 %» (1 759 договорів), можна стверджувати, що остання програма є більш популярною та дієвою, оскільки лише за рік імплементації має показник укладених договорів у два рази вищий, ніж уже діюча програма «Доступне житло».

*Висновки.* На сучасному етапі розвитку іпотечного ринку в Україні існує лише одна програма пільгового іпотечного кредитування – програма «Доступна іпотека 7 %». У зв'язку з такою тенденцією необхідно популяризувати, впроваджувати нові та збільшувати фінансування уже існуючих програм надання пільгових іпотечних кредитів, оскільки без їх реалізації житло для багатьох українців залишається недоступним через завищені відсоткові ставки та високу волатильність валютних курсів.

#### *Використані джерела:*

1. Деякі питання здешевлення вартості іпотечних кредитів Постанова Кабінету Міністрів України від 27.01.2021 № 63 / Кабінет Міністрів України . – Оф. вид. – К: Урядовий кур'єр, 2021. - № 21.
2. Про внесення змін до постанов Кабінету Міністрів України від 24 січня 2020 р. № 28 і 29. Постанова Кабінету Міністрів України від 21.10.2021 № 1106 / Кабінет Міністрів України . – Оф. вид. – К: Урядовий кур'єр, 2021. - № 207.
3. Інформація про результати державної програми «Доступна іпотека 7 %». Офіційний сайт Фонду розвитку підприємництва. URL: <https://bdf.gov.ua/uk/informaciya-pro-rezultati-derzhavno-programi-dostupna-ipoteka-7>.
4. Програма «Доступне житло» Державної спеціалізованої фінансової установи. Офіційний сайт Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву». URL: <https://www.molod-kredit.gov.ua/zhytlovi-prohramy/dostupne-zhytlo>.