УДК: 336.77:332
DOI: 10.32782/2415-8240-2022-101-2-54-64

СУЧАСНІ ТЕНДЕНЦІЇ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ ФІЗИЧНИХ ОСІБ В УКРАЇНІ

К. М. МЕЛЬНИК, *кандидат економічних наук*
С. М. КОЛОТУХА, *кандидат економічних наук*
Уманський національний університет садівництва

У статті розглянуто роль іпотечного кредитування у соціально-економічному розвитку держави. Досліджено фактори впливу на стан житлового кредитування в Україні. Проаналізовано обсяги кредитів домогосподарств за 2016–2021 роки. З'ясовано стримуючі фактори розвитку іпотечного ринку в Україні та основні завдання держави щодо підтримки системи іпотечного кредитування. На основі отриманих результатів дослідження, запропоновано напрями вдосконалення банківського кредитування житла в Україні.

Ключові слова: *іпотека, іпотечні кредити, житлова площа, індекс вартості житла, програми кредитування.*

Постановка проблеми. Іпотечне житлове кредитування є універсальним інститутом, яке набуло широкого розвитку в країнах з ринковою економікою та використовується державою для реалізації соціально-економічної політики. Розвиток іпотечного житлового кредитування сприяє формуванню конкурентоспроможної економіки, її стабілізації та модернізації, зниженню інфляційних процесів та соціальної напруженості внаслідок підвищення доступності житла для більшої частини населення, стимулюванню житлового будівництва та суміжних з ним галузей економіки, стабілізації стану фінансового та банківського секторів, а також активації процесів на ринку капіталів.

Відсутність ефективних способів заощадження грошових коштів населення, потреба населення в житлі є одними з основних причин підвищення актуальності іпотечного кредитування.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питання іпотечного кредитування, зокрема банківськими установами, досліджували такі вітчизняні вчені, як: Н. Внукова, О. Євтух, В. Коваленко, Л. Кузнєцова, Г. Лацик, В. Міщенко, С. Науменкова, В. Савич, Г. Терещенко, О. Юркевич та ін. Питанням вивчення сутності іпотеки, її розвиток, історичні передумови виникнення як у світі, так і Україні, методики банківського житлового кредитування присвячені наукові розробки таких учених, як: В. Базилевич, М. Звєряков, В. Корнєєв, Н. Шульга та ін. Проблему іпотечного кредитування, зокрема іпотечного житлового кредитування, досліджували зарубіжні вчені: У. Баффет, Д. О'Брайєн, Р. Брейлі, К. Гарриджа, А. Гент, Л. Гох, Дж. Кемпбелл, Дж. Кокко, С. Коррадин, В. Кудрявцев, С. Майєрс, Дж. Маршалл, Р. Мюррей,

Р. Нортон, А. Фельдман, У. Шарп та ін. Однак потребують ґрунтовного вивчення питання розвитку вітчизняного іпотечного житлового кредитування, накреслення його пріоритетних шляхів.

Методика досліджень. Теоретико-методологічною основою дослідження слугували наукові праці вітчизняних та зарубіжних вчених, провідних спеціалістів у сфері іпотечного кредитування. У процесі його здійснення використано такі наукові методи як: абстрактно-логічний, монографічний, емпіричний, економіко-статистичний, а також системного підходу до рішення проблем.

Метою дослідження є аналіз сучасного стану іпотечного кредитування в Україні, визначення стримуючих факторів розвитку іпотечного ринку та розробка практичних рекомендацій щодо вдосконалення банківського кредитування житла в Україні системи.

Результати дослідження. Нині в Україні потреба в забезпеченні населення власним житлом постає досить гостро. Нестача житлової площі та необхідної кількості кімнат є актуальною проблемою для 37,6 % українців, особливо це стосується сімей з дітьми. Згідно зі статистичними даними на початок 2021 року понад 6 мільйонів українців мали статус соціально незахищених, 54 % із 41,59 мільйонів осіб наразі мешкають у перенаселених квартирах і будинках, а 80 % раніше збудованих житлових приміщень є взагалі застарілими.

Іпотечне кредитування являє собою продукт, який розрахований на задоволення потреб клієнтів у кредитуванні на купівлю нерухомого майна або право на власність у майбутньому на нерухоме майно на первинному або вторинному ринку у фізичних або юридичних осіб під заставу цієї ж нерухомості. Одними із ключових факторів, що визначають стан іпотечного ринку як в Україні, так і в усьому світі загалом, виступають попит, пропозиція, ринкова ціна та конкуренція. В розвинутих країнах попит на житловому ринку врівноважується значними обсягами будівництва, а ціни, попри зростання витрат забудовників, залишаються майже незмінними завдяки істотній конкуренції.

На сьогодні громадяни України не можуть задовольнити свої потреби у житловій нерухомості, оскільки ступінь розвитку економіки України не сприяє забезпеченню населення високим рівнем доходу, що в порівнянні з вартістю житла свідчить про її недоступність. Рівень забезпечення українців житлом у 2–3 рази менший від середнього для громадян країн ЄС та найбільш населеної країни світу – Китаю. Тому першим етапом потрібно оцінити доступність житла в Україні (табл. 1.). Проаналізувавши дані таблиці 1, можна зробити висновок, що загальний індекс цін на житло, як на первинному так і на вторинному ринках має негативну тенденцію до збільшення.

Так, у 2021 році загальний індекс ціни на житло на первинному ринку збільшився на 14,6 в. п. в порівнянні з 2016 роком і на 15 в. п. на вторинному ринку. На нашу думку, ключовою причиною зростання цін є зниження кількості пропозицій квартир.

Другим етапом здійснимо оцінку загальної площі житла та кількості житла в Україні (рис. 1, 2).

Табл. 1. Оцінка індексу вартості житла в Україні, %

Показник	2016 р.	2017 р.	2018 р.	2019 р.	2020 р.	2021 р.	Відхи-лення 2021 р. від 2016 р. (+;-)
Загальний індекс цін на житло на первинному ринку:	102,1	104,4	105,1	107,9	106,1	116,7	14,6
Однокімнатні квартири	99,7	106,0	103,7	107,4	107,2	116,0	16,3
Двокімнатні квартири	105,2	103,4	105,0	108,1	104,5	116,5	11,3
Трикімнатні квартири	100,3	103,1	108,1	109,1	107,7	118,4	18,1
Загальний індекс цін на житло на вторинному ринку:	103,4	106,2	108,0	108,9	109,7	118,4	15,0
Однокімнатні квартири	111,4	109,2	106,9	111,1	109,8	117,9	6,5
Двокімнатні квартири	100,2	106,1	108,8	109,8	110,0	118,3	18,1
Трикімнатні квартири	101,6	103,8	108,1	105,9	109,4	119,2	17,6

Джерело: складено на основі даних [1]

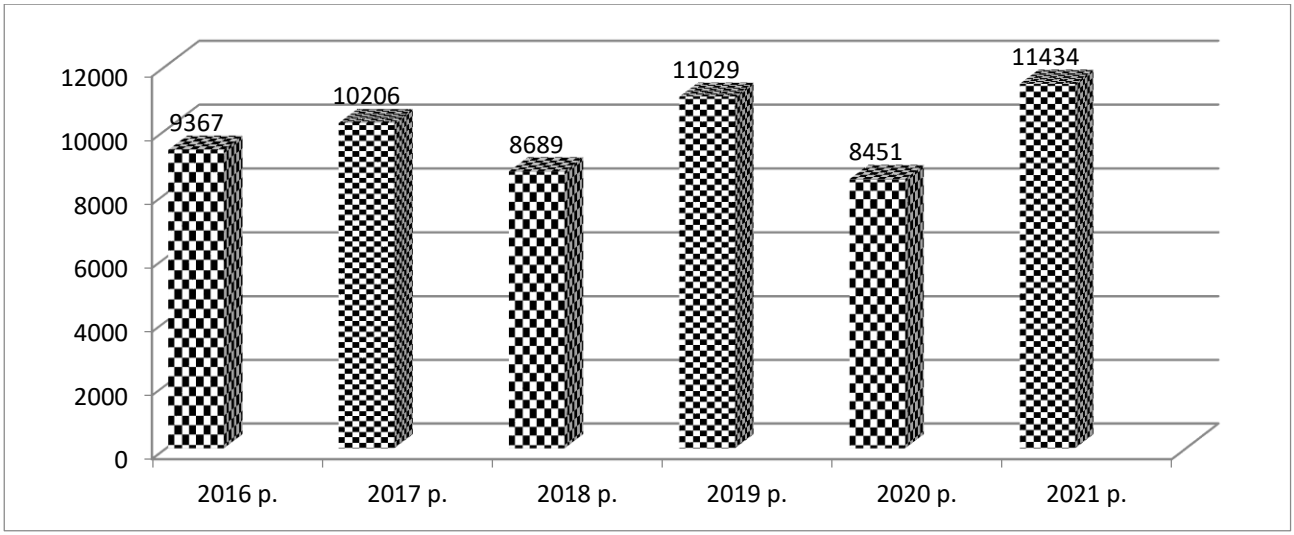

Рис. 1. Загальна площа житлових будівель прийнятих в експлуатацію в Україні за 2016–2021 роки, тис. кв. м

Джерело: складено на основі даних [1]

Проаналізувавши данні рис. 1. та рис. 2, бачимо, що загальна площа житлових будівель прийнятих в експлуатацію та загальна кількість квартир у житлових будівлях прийнятих в експлуатацію має позитивну тенденцію до збільшення, крім 2018 р. та 2020 р.

Для більш детального розуміння стану іпотечного ринку України розглянемо іпотечне кредитування фізичних осіб за видами (рис. 3).

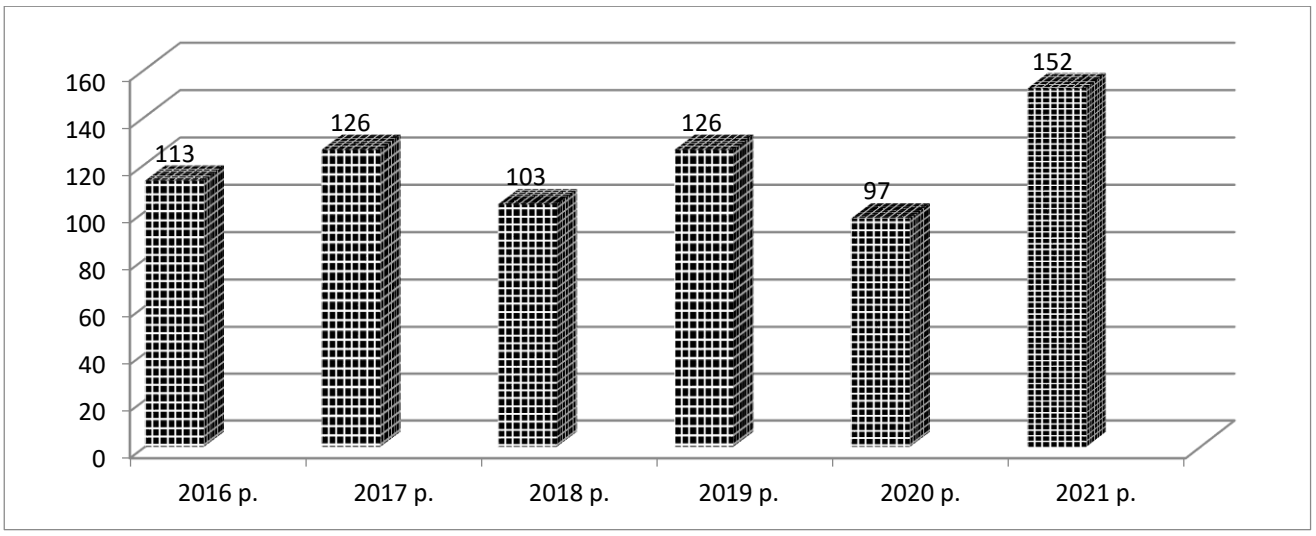

Рис. 2. Кількість квартир у житлових будинках прийнятих на експлуатацію в Україні у 2016–2021 роках, тис. шт

Джерело: складено на основі даних [1]

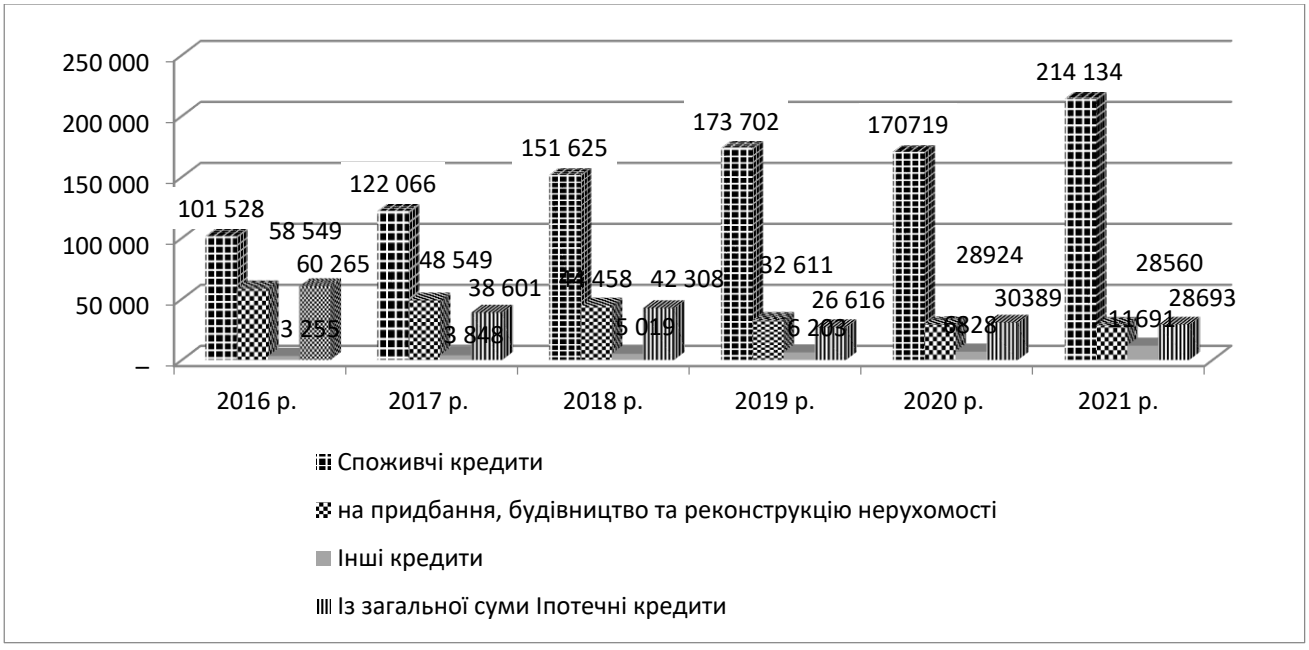

Рис. 3. Динаміка обсягів, виданих кредитів домогосподарствам за видами за 2016–2021 роки, млн грн

Джерело: складено на основі даних [2]

Проаналізувавши дані рис. 3, можна зробити висновок, що загальні обсяги наданих споживчих кредитів українськими банками впродовж 2016–2021 років мали позитивну тенденцію до збільшення, крім 2020 р. В загальній структурі наданих споживчих кредитів обсяг іпотечних кредитів займав 59,4 % у 2016 році, після чого пішов різко на спад і в 2021 році склав лише 13,4 %. Скорочення попиту на споживче кредитування було зумовлено зменшенням витрат на товари тривалого вжитку та купівлю іноземної валюти. В падінні попиту на іпотеку ключову роль відіграли зменшення споживчої впевненості та заощаджень домогосподарств.

Загалом за 2021 рік банки видали 10,8 тисячі іпотечних кредитів на загальну суму 8,9 млрд грн. Порівняно з 2020 роком нове іпотечне кредитування майже подвоїлося за кількістю договорів та зросло в 2,4 рази в грошовому вимірі.

У регіональному розрізі найбільше іпотечних кредитів у 2021 році видано в Києві – 2,8 тис. договорів на загальну суму 3,1 млрд грн (35 % від загального обсягу). Далі за цим показником розташувалися Київська область – 1,6 тис. договорів на 1,7 млрд грн (19 %), Харківська – 1,1 тис. договорів на 739 млн грн (8 %), Львівська – 580 договорів на 488 млн грн (6 %) та Дніпропетровська область – 626 договорів на 407 млн грн (5 %) [3].

Здійснивши аналіз динаміки і структури, виданих іпотечних кредитів вітчизняними банками в розрізі валют за 2016–2021 рр. (табл. 2), можна зробити висновок, що обсяг гривневих кредитів, наданих домогосподарствам зріс за 2016–2021 рр. на 50 %, а їх частка зросла на 47,5 в. п.

Табл. 2. Динаміка обсягів, виданих кредитів домогосподарствам за цільовим спрямуванням в розрізі валют за 2016 – 2021 роки

Показник	2016 р.		2017 р		2018 р.		2019 р.		2020 р.		2021 р.	
	млн грн	%	млн грн	%	млн грн	%	млн грн	%	млн грн	%	млн грн	%
Гривня	13263	22,0	9901	25,6	11681	27,6	10558	39,7	13660	45,0	19938	69,5
Долар США	44267	73,5	26931	69,8	28881	68,3	15190	57,1	15360	50,5	8145	28,4
Інша валюта	2735	4,5	1769	4,6	1746	4,1	868	3,2	1369	4,5	610	2,1
Всього	60265	100	38601	100	42308	100	26616	100	30389	100	28693	100

Джерело: складено на основі даних [2]

Необхідно відмітити, що протягом 2016–2020 рр. найбільшу частку у структурі іпотечних кредитів займали кредити в доларах (73,5 % – у 2016 р і 50,5 % – у 2020 р.), проте в 2021 році ситуація кардинально змінилася і домінуючою стала частка кредитів в гривні – 69,5 % проти 22 % у 2016 році. Це сталося, головним чином, за рахунок списання заборгованості в іноземній валюті доларовому еквіваленті.

Навіть попри активізацію гривневого іпотечного кредитування у 2021 році, його загальний обсяг (у перерахунку на гривню) є майже учетверо нижчим, ніж до початку валютної кризи (девальвації гривні) у 2008 році, а відносно розміру економіки – найнижчим серед країн Центральної та Східної Європи (ЦСЄ) [4].

Для інтенсивного розвитку іпотеки необхідні стабільно низькі процентні ставки, які не створюють надмірного фінансового навантаження на позичальників протягом тривалого строку погашення кредитів. Обов'язковими передумовами для цього є фінансова стабільність та низька інфляція на співвідносному із строком кредитування горизонті. Розглянемо показники, які характеризують високу вартість грошей (процентні ставки) та її волатильність в Україні (рис. 4). Проаналізувавши данні рис. 4, можемо зробити висновок, що середньозважена ефективна ставка за іпотечними кредитами має позитивну тенденцію до зменшення на первинному та вторинному ринках.

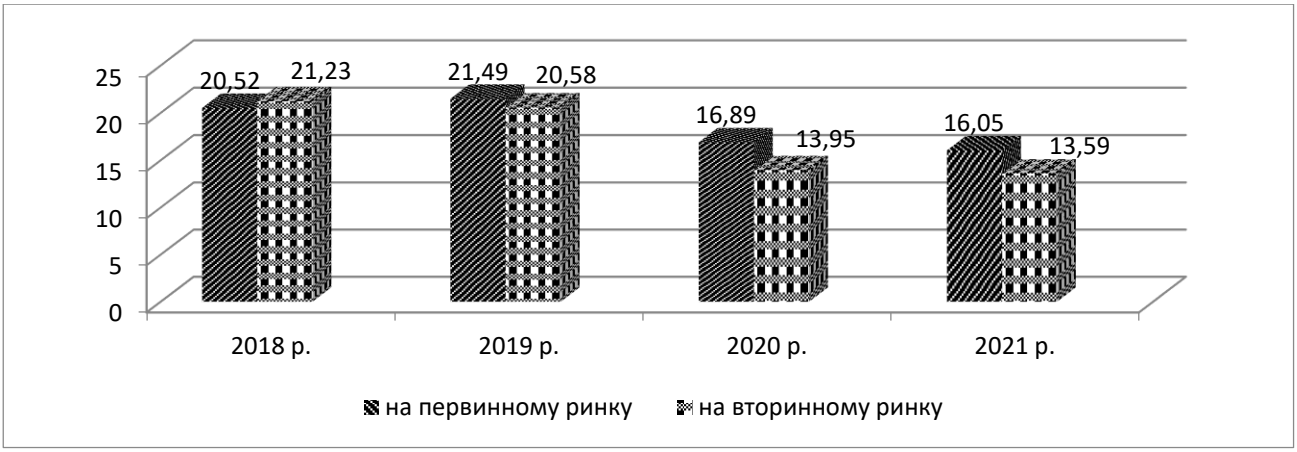

Рис. 4. Динаміка середньозважених відсоткових ставок за іпотечними кредитами за 2018-2021 рр.

Джерело: складено на основі даних [2]

Державна підтримка в забезпеченні населення власним житлом, або створення сприятливих умов для купівлі житла є однією із головних умов розвитку та стабільності економіки країни.

Реалізацію програм, що фінансуються з державного і місцевих бюджетів та керуються Державним фондом сприяння молодіжному житловому будівництву відображено в табл. 3.

Табл. 3. Показники виконання Державної соціально-економічної програми «Доступне житло» за 2016-2019 роки

Роки	Кількість квартир, всього за роками	Надано державної підтримки, з них за рахунок коштів			
		Державний бюджет		Місцевий бюджет	
		Кількість квартир, шт	млн грн	Кількість квартир, шт	млн грн
2016	39	0	0,0	39	6,5
2017	111	91	29,6	20	4,9
2018	263	237	85,3	26	9,8
2019	974	878	346,9	96	26,2
2020	95	–	–*	32	11,6
2021	27	–	–*	22	8,6

*Примітка: * - видатки на фінансування програми у Державному бюджеті не передбачено*
Джерело: складено на основі даних [5]

Проаналізувавши дані таблиці 3 можемо зробити висновок, що програма «Доступне житло», як за фінансування державного бюджету, так і за фінансування місцевого бюджету до 2020 року мала позитивну тенденцію до збільшення, однак, починаючи з 2020 року державна підтримка за рахунок коштів держбюджету не надавалася.

Джерела фінансування житлових програм утворюються за рахунок коштів бюджетів різних рівнів та інвестицій. При цьому видатки на його фінансування щороку визначаються у Законі про Державний бюджет України на відповідний рік. Необхідно зазначити, що кошти на реалізацію програми за пільговим молодіжним кредитуванням з державного бюджету не передбачаються, а фінансування здійснюється лише з місцевого бюджету та за рахунок статутного капіталу Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву. Розглянемо показники надання пільгових кредитів молодим сім'ям на будівництво (придбання) житла за 2016–2021 рр. (табл. 4).

Табл. 4. Динаміка надання пільгових кредитів молодим сім'ям на будівництво (придбання) житла за 2016-2021 роки

Показник	2016 р.	2017 р.	2018 р.	2019 р.	2020 р.	2021 р.
Державний бюджет	–	–	–	–	–	
Місцевий бюджет	94336,7	115693,1	145679,0	155924,1	146473,2	165272,4
Власні кошти	34 301,6	63 559,3	36 968,2	67 417,8	83 023,8	77 405,9
Надано кредитів, шт	254	319	299	351	313	291
Проінвестовано житла,тис. кв.м.	16,3	19,7	19,2	21,6	20,3	19,0

Джерело: складено на основі даних [5]

Проаналізувавши дані таблиці 4. можемо зробити висновки, що за аналізований нами період, а саме з 2016 р. по 2021 р. за рахунок коштів з державного бюджету не забезпечено житлом жодну молоду сім'ю, тобто видатки на бюджетну програму «Надання пільгового довгострокового державного кредиту молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла» не передбачалися.

Необхідно відмітити, що в Україні діє Державна програма забезпечення молоді житлом на 2013–2023 роки, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 24 жовтня 2012 р. № 967, однак, на сьогодні, вона не фінансується. Фінансування пільгового кредитування молоді здійснюється на теперішній час лише місцевими бюджетами за місцевими житловими програмами [6]. За досліджуваний період (2016–2021 рр.) простежується чітка тенденція до збільшення фінансування за рахунок місцевих бюджетів і за рахунок власних коштів.

Отже, основним недоліком програм урядової підтримки програм кредитування є обмеженість бюджетних ресурсів, яка не дозволяє усім громадянам скористатися ними рівною мірою. Тому варто проводити більш активну житлову політику, відновити фінансування житлових програм з бюджету України, запровадити іпотечне кредитування за доступними відсотковими ставками.

У 2022 році пріоритетним напрямом для держави залишається розвиток житлової іпотеки, особливо після військової агресії Росії.

За даними Міністерства фінансів, станом на 10 лютого 2022 року уповноважені банки з виконання держпрограми «Доступна іпотека 7 %» підписали 1642 кредитних договорів на суму 1,41 млрд грн (у т.ч. на первинному ринку – 20,5 %, на вторинному – 79,5 %). Загалом до уповноважених банків надійшло 2242 заявок на участь у програмі на суму 1,93 млрд грн (у т.ч. на первинному ринку – 21,2 %, на вторинному – 78,8 %). У цій програмі беруть участь 22 банки. Зокрема серед банків-учасників нової іпотечної програми: державні банки – Укргазбанк, ПриватБанк та Ощадбанк, а також банки – Глобус, Кредобанк, Мегабанк, ОТП Банк і інші [7].

Згідно змін, які Кабінет міністрів вніс в умови програми «Доступна іпотека 7 %» від 21.10.2021 року, було скасовано вікові обмеження до нерухомого майна (крім об'єктів нерухомості в обласних центрах із чисельністю населення більше 1 млн, що мають бути прийняті в експлуатацію або реконструйовані не раніше ніж протягом десяти років) та збільшено ліміт можливого перевищення площі предмета іпотеки з 20 % – до 40 % від нормативної площі, яка сплачується позичальником самостійно.

Крім того, уряд збільшив на 2 процентних пункти розмір компенсації процентів за іпотечними кредитами для купівлі житлової нерухомості на первинному ринку, що одночасно сприятиме пожвавленню економіки України. Максимальна сума іпотечного кредиту, передбачена держпрограмою, становить 2 млн грн. Перший внесок власних коштів позичальника – 15 % вартості предмета іпотеки. Максимальний термін погашення кредитних зобов'язань становить 240 місяців.

Однак, розраховувати лише на державну підтримку, щоб запровадити масове іпотечне кредитування в Україні не можливо і не доцільно. З огляду на гостру необхідність результативних дій для розв'язання однієї з ключових проблем молодих громадян України, в державі необхідно розробити та запровадити таку комплексну державну житлову програму, яка модернізує наявні та врегулює нові ефективні механізми з реалізації програм молодіжного житлового кредитування населення, і серед них можна виокремити такі

– активізація та розвиток системи іпотечного кредитування житла за доступними кредитними ставками й умовами;

– реалізація державних програм доступного житла та молодіжного кредитування з необхідним щорічним плануванням фінансової підтримки від держави з урахуванням реальних потреб (тобто захист відповідної статті бюджету від непередбачених умов з припинення їх фінансування);

– запровадження економічних і податкових преференцій забудовникам, які співпрацюватимуть у рамках державних житлових програм з будівництва доступного житла;

– постійний моніторинг показників забезпечення населення житлом і оцінювання результатів реалізації діючих житлових програм (як державних, так і регіональних);

– розроблення стратегії з чітко визначеними цілями та заходами щодо покращення рівня доступності житла для населення;

– перерозподіл бюджетних коштів з урахуванням кількості громадян, які претендують на підтримку;

– запровадження активних інформаційних мереж, що інформуватимуть населення про стан та умови запропонованих державних житлових програм.

Все це може успішно бути реалізовано, якщо дотримуватись чітко встановлених цілей державної житлової політики з урахуванням загальнодержавних принципів, постійного моніторингу показників стану забезпечення житом населення, оптимізації та систематизації державного фінансування відповідно до визначеної стратегії, яка полягає у підвищенні життєвого рівня громадян і зростанні показників соціально-економічного розвитку територій [9].

Досліджуючи проблеми іпотечного кредитування, можна зробити висновок, що становище іпотечного кредитування в Україні цілком залежить від економічної та політичної ситуації, яка нині існує в країні.

Висновки. Важливими заходами вирішення вказаних проблем та забезпечення розвитку іпотечного кредитування в Україні є:

– комплексне оновлення профільного законодавства та формування практики за прикладом розвинених країн;

– узгодження на рівні держави єдиних підходів до роботи з держреєстрами та підключенням до них;

– забезпечення державної підтримки іпотечного кредитування. Державна гарантія іпотечних зобов'язань фізичних осіб Державною іпотечною установою, фінансові компенсації іпотечними банками частини плати за користування кредитом за пільговою процентною ставкою та при наданні для окремих споживачів субсидій для сплати першого внеску або частини іпотечного кредиту для придбання житла може стати надійним засобом залучення як заощаджень населення, так і потенційних інвесторів для кредитування житлового будівництва;

– сприяння розвитку фондового ринку, який буде, у свою чергу, акумулювати довгі гроші страхових компаній, пенсійних, інвестиційних фондів тощо, як довгострокові ресурси для банківської системи;

– розробка короткострокових програм кредитування при нижчих кредитних ставках, що дасть змогу знизити ризик неповернення грошей;

– створення механізмів залучення коштів пенсійних фондів до інвестиційних ресурсів будівництва;

– першочергове рефінансування банків (тобто використання можливостей емісії іпотечних цінних паперів), що надають населенню іпотечні кредити, оскільки при оптимальній організації управління їх активами є можливість диверсифікувати ризики;

– калібрування центральним банком вимог щодо розрахунку банками буферів капіталу, які плануються до запровадження у 2022–2024 рр.

Вирішення актуальних проблем іпотечного кредитування сприятиме поліпшення соціально-економічних умов населення та трансформацію економіки країни. Наукова новизна поданих наукових матеріалів полягає у виявленні останніх тенденцій на ринку нерухомості України. Теоретичне та практичне значення даних досліджень полягає у формуванні трендів, які забезпечують ринкову ціну нерухомості 20-х років. Перспективами подальших наукових розробок у цьому напрямку є дослідження детермінантів впливу на ринок нерухомості.

Література:

1. Економічна статистика / Економічна діяльність / Будівництво. Режим доступу: http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/menu/menu_u/bud_20.htm (дата звернення: 19.04.2022).

2. Офіційний сайт Національного банку України.URL: https://bank.gov.ua (дата звернення: 20.04.2022).

3. У 2021 році банки видали майже 9 млрд грн нової іпотеки, що у 2,4 раза більше, ніж за попередній рік – результати опитування. Режим доступу: https://bank.gov.ua/ua/news/all/u-2021-rotsi-banki-vidali-mayje-9-mlrd-grn-novoyi-ipoteki-scho-u-24-raza-bilshe-nij-za-poperedniy-rik--rezultati-opituvannya (дата звернення: 22.04.2022).

4. Як стимулювати іпотеку в Україні? Режим доступу: https://www.epravda.com.ua/columns/2022/01/6/681202 (дата звернення: 21.04.2022).

5. Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву. Режим доступу: https://www.molod-kredit.gov.ua/zhytlovi-prohramy/dostupne-zhytlo/statystyka (дата звернення: 21.04.2022).

6. Пільгове молодіжне кредитування. Режим доступу: https://www.molod-kredit.gov.ua/zhytlovi-prohramy/pilhove-molodizhne-kredytuvannia (дата звернення: 23.04.2022).

7. Іпотека під 7%: банки видали 1642 кредити на 1,41 млрд грн. Режим доступу: https://finbalance.com.ua/news/ipoteka-pid-7-vidano-1059-kreditiv-na-917-mln-hrn (дата звернення: 25.04.2022).

8. Бахарєва Я. В. Підходи до аналізу та прогнозування ринку нерухомості в Україні. *Датський науковий журнал (DSJ*). 2020. № 34. Вип. 2. С. 35–46.

9. Bodnaruk I. L., Shlapak L. S. Peculiarities of the stages of rating assessment formation in rating management system. *Naukovyi Visnyk Natsionalnoho Hirnychoho*. 2018. № 2 (164). P. 136–141.

References:

1. Economic statistics / Economic activity / Construction. URL: http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/menu/menu_u/bud_20.htm (access date: 19.04.2022).

2. Official website of the National Bank of Ukraine.URL: https://bank.gov.ua access date: 20.04.2022).

3. .In 2021, banks issued almost UAH 9 billion of new mortgages, which is 2.4 times more than in the previous year - the results of the survey. URL: https://bank.gov.ua/en/news/all/u-2021-rotsi-banki-vidali-mayje-9-mlrd-grn-novoyi-ipoteki-scho-u-24-raza-bilshe- nij-za-poperedniy-rik - rezultati-opituvannya (access date: 22.04.2022).

4. How to stimulate mortgages in Ukraine? URL: https://www.althoughda.com.ua/columns/2022/01/6/681202 (access date: 21.04.2022).
5. State Fund for Youth Housing Assistance. URL: https://www.molod-kredit.gov.ua/zhytlovi-prohramy/dostupne-zhytlo/statystyka(access date: 21.04.2022).
6. Preferential youth crediting. URL: https://www.molod-kredit.gov.ua/zhytlovi-prohramy/pilhove-molodizhne-kredytuvannia (access date: 23.04.2022).
7. Mortgage at 7%: banks issued 1,642 loans of UAH 1.41 billion. URL: https://finbalance.com.ua/news/ipoteka-pid-7-vidano-1059-kreditiv-na-917-mln-hrn (access date: 25.04.2022).
8. Bakhareva, I. V. (2020). Approaches to analysis and forecasting of the real estate market in Ukraine. *Danish Journal of Science (DSJ)*, 2020, no. 34, pp. 35–46. (in Ukrainian).
9. Bodnaruk, I. L., Shlapak, L. S. (2018). Peculiarities of the stages of rating assessment formation in rating management system. *Naukovyi Visnyk Natsionalnoho Hirnychoho*, 2018, no. 2 (164), pp. 136–141. (in Ukrainian).

Annotation

Melnyk K. M., Kolotukha S. M.
Contemporary trends of development of the individual mortgage crediting in Ukraine

Mortgage crediting is essential for the socio-economic development of the state, because, first of all, it is an effective tool for combining the financial market with the housing construction market, which contributes to the capitalization of funds, and also, it contributes to the development of the real estate market, solving the housing problem, maintaining social stability. Especially when it comes to young people, the future, first-residence purchases at affordable prices.

According to the results of the research, it was found that the main obstacle that inhibits the development of mortgages is the high cost of credit resources, along with low incomes of the vast majority of the country's population. It was found that in general structure of consumer loans provided the mortgage loans accounted for 59.4 % in 2016, after decreased sharply and in 2021 amounted to only 13.4 %. The decrease in demand for consumer lending was due to a decrease in spending on durable goods and purchases of foreign currency. Decreasing consumer confidence and household savings played a key role in the reduced demand for mortgages.

It has been proven that the intensive development of mortgages requires consistently low interest rates that do not create an excessive financial burden on borrowers over the long term of loan repayment. The review of bank real estate crediting programs showed that the maximum term of lending under bank loan programs is 20 years, and the largest amount of credit funds – UAH 2 million, first installment is 15 % of the value of the mortgage. Consideration of government mortgage support programs shows that they are functioning, but are able to meet the demand of only a small number of families who meet the requirements of the program and have an urgent need for housing. As a result, the main sources of funding should be funds raised through the refinancing mechanism that is the use of mortgage securities.

Key words: *mortgage, mortgage loans, living space, housing value index, lending programs.*