

Розділ 1

МАКРОЕКОНОМІЧНІ ДОСЛІДЖЕННЯ

DOI: [https://doi.org/10.24144/2409-6857.2023.1\(61\).9-14](https://doi.org/10.24144/2409-6857.2023.1(61).9-14)
УДК 333.56+004.023+614.2

Заславська О. І.

ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІПОТЕЧНОГО РИНКУ УКРАЇНИ В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ

У статті обґрунтовано вплив війни на різні сфери життя та діяльності українців, зокрема, – на житловий фонд країни, який став одним із найбільш постраждалих. У контексті досліджуваної теми виокремлено основні проблеми, пов'язані зі впливом війни на іпотечний ринок. Серед них такі, як: зупинка нового будівництва в окремих регіонах, зростання цін на житло, необхідність відбудови зруйнованих помешкань, низький попит на купівлю нерухомості через падіння рівня доходів та відсутність заощаджень, вплив війни на принципи містобудування.

Ключові слова: іпотека, іпотечний ринок, війна, відбудова, іпотечне кредитування.

Постановка проблеми. Ринок іпотеки та його фінансування є універсальним інститутом, який набув значного поширення у країнах із ринковою економікою, що застосовується при реалізації соціально-економічної політики держави. Створення ефективної системи, заснованої на ринкових засадах придбання житла на вільному від монополії ринку за рахунок власних коштів та довгострокових іпотечних кредитів, – це головна мета розвитку вітчизняної житлової сфери, а водночас і пожвавлення економіки країни. При вирішенні питань розробки напрямів удосконалення ринку іпотечного житлового кредитування на перше місце виходить проблема незбалансованості ринку, обґрунтована макроекономічною кон'юнктурою, динамікою рівня доходів громадян, їх диференціацією, а також місцевими соціально-економічними особливостями розвитку територій.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблематика функціонування та розвитку іпотечного ринку та питання здійснення житлового кредитування останніми роками стали наріжним каменем у працях багатьох вчених-економістів та практиків.

Зокрема, серед них: Гнатівський Б.М., Губа М.О., Денисенко М. П., Дмитришин Р.І., Євтух О.Т., Журавель А.В., Журба І.С., Завидівська О.І., Золотарева Г.М., Калівошко О.М., Кемпбелл

Дж., Кіреєва О.І., Кирхнер Р., Коррадин С., Копишинська Н.В., Кручок С.І., Кущик А.П., Леманн А., Любуна О.С., Лютий І.О., Майєрс С., Савич В.І., Фельдман А. тощо.

Формулювання цілей статті. Метою статті є дослідження теоретичних, методологічних і практичних засад функціонування іпотечного ринку в Україні, а також виявлення проблем його розвитку та шляхів їх вирішення в умовах війни.

Опис основного матеріалу дослідження. Умови, в яких нині живе Україна, є найбільшим викликом за історію незалежності нашої держави. Вплив війни спостерігається у багатьох сферах життя та діяльності українців. Одним із найбільш постраждалих став житловий фонд країни, особливо – у регіонах, що знаходяться у зонах бойових дій та безпосередній близькості до лінії фронту.

За даними статистичних спостережень, станом на кінець 2022 року в Україні було пошкоджено або зруйновано понад 135 тис. приватних та багатоквартирних будинків загальною площею 74,1 млн. кв. м, що становить 7,3 % від загальної площі житлового фонду держави. Завдані збитки оцінюються вже у 50 млрд. доларів США, проте ця цифра продовжує зростати щодня [5]. Зважаючи на мільйони біженців та внутрішньо переселених осіб, питання відновлення житлового фонду є одним із ключових для держави. У контексті досліджуваної теми варто виокремити основні проблеми, пов'язані зі впливом війни на іпотечний ринок, які систематизовано на рис. 1.

©Заславська О.І., к.е.н., доцент, доцент кафедри фінансів і банківської справи, ДВНЗ «Ужгородський національний університет», м. Ужгород, тел.:+380501011695, e-mail: olga.zaslavska@uzhnu.edu.ua

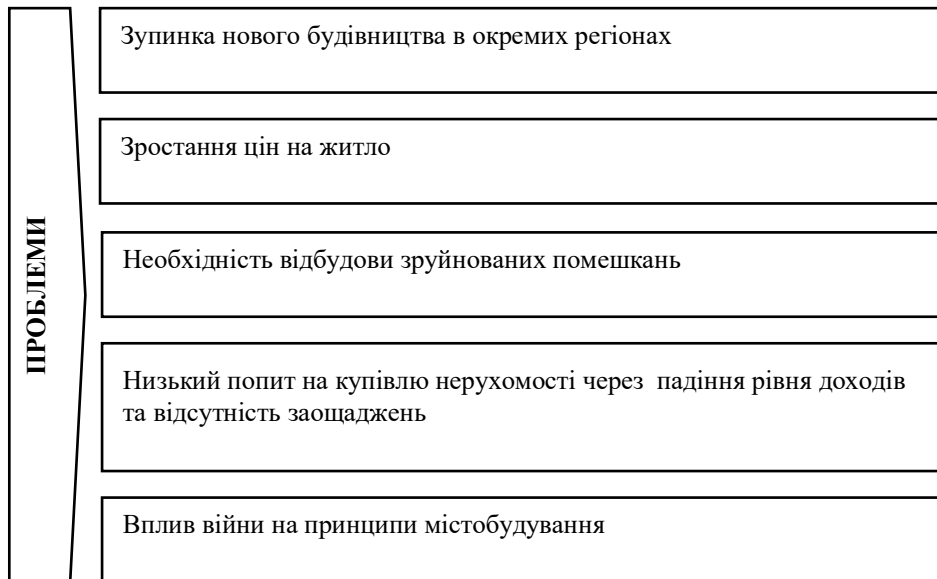


Рис. 1. Основні проблеми розвитку іпотечного ринку України під час війни [побудовано автором]

Першою проблемою є зупинка нового будівництва в окремих регіонах. Із початком повномасштабної війни загальмувалося будівництво на всій території України. Його відновлення на вільних та деокупованих регіонах почалося наприкінці весни 2022 р. Так, станом на червень-липень обсяги житлового будівництва відновилися, зокрема, у Києві та області – на 40 % від довоєнного значення, на Одещині – на 60 %. Водночас ситуація на ринку залишається невизначеною, адже значно збільшилася собівартість будівництва, через що запуск нових черг будівництва відкладається. Така ситуація може створити певний дефіцит на ринку нового житла. Зауважимо, що більшою мірою відновлення будівництва спостерігається у Західному регіоні України (90 % від довоєнного обсягу). Крім того, у цих областях є житлові комплекси, що повернулись до довоєнних показників продажів.

Наступною проблемою слід назвати ціну на житло. Традиційно вона має прив'язку до долара США, тому девальвація національної валюти змушує забудовників переглянути ціни й у гривні. Нині на ринку пропонується так звана «фіксація» довоєнного курсу валют, що підвищує попит на придбання житла для інвесторів із заощадженнями в іноземній валюті. Проте, враховуючи воєнно-політичну та соціально-економічну ситуацію у різних областях України, пропозиції щодо ціни квадратного метра житла суттєво відрізняються. До прикладу, у Львові житло у новобудовах

станом на серпень 2022 року коштує 42 500 грн./кв. м, що відповідає цінам й у столиці. Найнижча вартість квадратного метра наразі у Хмельницькій області – 19 000 грн. Також важливим показником є динаміка зміни вартості житла у новобудовах. Так, за цим показником лідирує Закарпатська область. Якщо у 2021 році середня ціна квадратного метра нового помешкання складала від 13 000 грн., то у 2022 році вона зросла майже у три рази – до 38 500 грн. Зростання ціни спровоковане як підвищенням курсу іноземних валют, так і високим рівнем зацікавленості внутрішніх переселенців у придбанні житла у населених пунктах, віддалених від бойових дій [2].

До переліку нагальних проблем слід додати й необхідність відбудови зруйнованих помешкань. Сотні тисяч громадян в Україні потребують житла, тому на рівні держави вирішуються питання щодо його надання за підтримки міжнародних партнерів. Зокрема, на законодавчому рівні передбачається ухвалення деяких нормативно-правових актів, що містять процедури компенсації громадянам втраченого житла за принципом «метр за метр». Така відбудова фінансуватиметься за рахунок донорських коштів, а також конфіскованих активів держави-агресора [6].

За підрахунками експертів йдеться про ремонт та будівництво 75 тис. квартир та 45 тис. приватних будинків на місці зруйнованих. І це лише у Київській, Сумській та Чернігівській областях. Звичайно, позитивним моментом є те,

що відбудова створить нові робочі місця для сотень фахівців і компаній будівельної та суміжних галузей.

Що стосується придбання житла за власні кошти, то проблемою є низький попит через відсутність заощаджень у громадян. Так, ринок не може функціонувати виключно на основі компенсацій за втрачене житло. Для економіки країни важливо відновити комерційне будівництво. Проте, через війну, яка призводить до економічних потрясінь, населення ставить у пріоритет витрати на поточні потреби та збереження заощаджень на випадок погіршення фінансового стану. За такої ситуації ще більшої актуальності набуває іпотечне кредитування. Слабкий розвиток іпотеки в Україні за останнє десятиліття зумовив ситуацію, за якою сім'я із середніми доходами змушена роками заощаджувати заради купівлі житла. Водночас фахівці стверджують, що у середньому 40 % помешкань на первинному ринку купуються не для проживання, а як інвестиція. Через це виникає недоступність житла для кінцевого користувача, що значно знижує попит на новобудови.

Крім цього, проблемою є падіння реальних доходів населення України. За даними Світового банку, кількість людей в Україні, які живуть за межею бідності, від початку повномасштабної війни збільшилася вдвіть [5].

Відрядно, що у 2021 році була запущено програму доступної іпотеки, яка активізувала ринок нерухомості, а її оновлена версія, яка стартувала з 1 жовтня 2022 року, має на меті відновити минулорічні темпи іпотечного кредитування, що зі свого боку дасть поштовх, зокрема, розвитку первинного ринку житлової нерухомості. Так, відповідно до нових умов, предметом застави тепер може бути й спеціальне майнове право на майбутнє житло. Завдяки цьому небезпідставно прогнозується, що кількість потенційних позичальників зростатиме разом із стимулюванням нового будівництва. Крім того, оновлений закон містить низку інструментів для попередження випадків недобудови об'єктів нерухомості задля забезпечення гарантованого права на житло. Таким чином, передбачається створення максимально прозорої системи інвестування будівництва майбутнього помешкання.

Ще однією проблемою виділяють вплив війни на принципи містобудування. Повномасштабна війна змусила переоцінити чимало речей, зокрема й те, що стосується безпеки населених пунктів. Відтак, відбудова країни повинна відбуватися за новими принципами. У цьому

контексті особливої пріоритетності набуває питання реформування містобудівної діяльності через реалію воєнного часу. Основна мета – це прозорі правила гри для всіх учасників процесу, а самі зміни мають передбачати створення певної «екосистеми», спрямованої на цифровізацію містобудівельної галузі, жорсткий контроль за незаконними забудовами та збільшення відповідальності за такі дії. Всі вони працюватимуть на мінімізацію корупції та є частиною впровадження Антикорупційної стратегії України [6].

Важливість питань безпеки під час війни призвела до ухвалення низки нормативно-правових актів як щодо стратегічного планування відбудови населених пунктів, так і стосовно обов'язкової наявності укриттів та відмові в ухваленні містобудівної та проектної документації без забезпечення заходів цивільного захисту. Зауважимо, що реалізація нових стандартів безпеки є можливістю для представників галузі розширити свій бізнес за рахунок надання спеціалізованих послуг та виконання нових видів робіт.

Що стосується вирішення зазначених проблем, то одним із них є ухвалення Верховною Радою України Закону «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо оподаткування операцій з об'єктами нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» № 2600-ІХ від 20.09.2022 р. Реалізація його норм зможе покращити рівень забезпеченості житлом громадян України та збільшити обсяги будівництва. Зокрема, основними положеннями цього документу є:

- звільнення від сплати ПДФО операцій із продажу житла та інших об'єктів будівництва, у тому числі незавершених, якщо майнове право на них зареєстровано на користь покупця та за них сплачено хоча б частково. ПДФО сплачується з різниці між сумами купівлі та продажу;
- запровадження касового методу (податок стягується лише за наявності доходу) для забудовників для визначення податкових зобов'язань з ПДВ щодо операцій з об'єктами нерухомості, які будуть збудовані в майбутньому;
- включення до переліку операцій з «першого постачання житла» також операції з купівлі-продажу неподільного житлового об'єкта незавершеного будівництва майбутнього об'єкта житлової нерухомості [4].

Норми даного Закону України набрали чинності 10 жовтня 2022 року. Таким чином, ключовими цілями таких нововведень є:

- забезпечити полегшений доступ населення до нового житла;
- зменшити податкове навантаження;
- створити прозорі умови для інвестування, пов'язаного з нерухомістю, шляхом зміни порядку оподаткування операцій, пов'язаних зі створенням і постачанням житлової нерухомості [1].

Водночас експерти наголошують на тому, що зазначені законодавчі зміни не здатні стимулювати стрімке зростання попиту у даній сфері. Адже тільки комплексне вирішення проблем, що передбачає як правове

регулювання, так і реалізацію програм доступної масової іпотеки здатне надати поштовх ринку нерухомості у нинішніх непростих реаліях.

Таким чином, на перший план виходить системне планування відбудови країни. Із цією метою було створено Національну раду з відновлення України від наслідків війни як президентський консультативно-дорадчий орган. Так, цією радою вже розроблено проєкт «Плану відновлення України». Однією з проблем, яка окреслена для довгострокового вирішення, є питання забезпечення комплексності відновлення об'єктів інфраструктури та житлового фонду внаслідок руйнувань. У табл. 1 подано поетапний план вирішення цієї проблеми.

Таблиця 1

Етапи відновлення об'єктів інфраструктури та житлового фонду внаслідок руйнувань у рамках «Плану відновлення України» [3]

	Етап 1 червень 2022 року – кінець 2022 року	Етап 2 січень 2023 року – грудень 2025 року	Етап 3 січень 2026 року – грудень 2032 року
Ціль етапу	Інвентаризація пошкоджених об'єктів, створення переліку об'єктів першочергового відновлення, збір інформації щодо потреб у розбудові соціальної інфраструктури (шкіл, садочків, лікарень тощо) із врахуванням міграційних процесів.	Забезпечення розробки усіх програм комплексного відновлення регіонів/ територіальних громад/населених пунктів відповідно до цілей сталого розвитку. Оновлення 40 % містобудівної документації на всіх рівнях відповідно до програм комплексного відновлення та інших стратегічних документів національного рівня.	Забезпечення оновлення стратегічних та програмних документів на всіх рівнях. Оновлення 100 % містобудівної документації на всіх рівнях відповідно до програм комплексного відновлення та інших стратегічних документів національного рівня.
Термін виконання в межах етапу	Грудень 2022 року	Грудень 2025 року	Грудень 2032 року
Ризики досягнення цілі	Незавершеність військового конфлікту: продовження бойових дій, часткова окупація, вірогідність повторних руйнувань на неокупованих територіях. Низька інституційна спроможність територіальних громад щодо розроблення та впровадження комплексних управлінських рішень. Дефіцит кваліфікованих кадрів для розроблення містобудівної документації у значних обсягах і у швидких темпах Обмеженість фінансових ресурсів.	Низька інституційна спроможність на рівні територіальних громад у питаннях забезпечення врахування сучасних підходів та практик розвитку на основі цілей сталого розвитку при розробленні та впровадженні програм комплексного відновлення Обмеженість фінансових ресурсів.	Відсутні

Продовження таблиці 1

Показники досягнення цілі	Відсоток розроблених програм комплексного відновлення регіонів/ територіальних громад/населених пунктів. Схвалена методологія планування комплексного відновлення, що базується на цілях сталого розвитку: людиноцентризм, раціональне просторове планування, стала міська мобільність, інклюзивність, енергоефективність, екологічність.	Відсоток впроваджених програм комплексного відновлення регіонів/ територіальних громад/населених пунктів. Відсоток оновленої містобудівної документації на всіх рівнях.	Відсоток оновлених стратегічних та програмних документів на всіх рівнях. Відсоток оновленої містобудівної документації на всіх рівнях.
---------------------------	---	---	--

Загалом метою реалізації зазначених етапів є «комплексне відновлення об'єктів інфраструктури та житлового фонду внаслідок руйнувань з застосуванням сучасних підходів та практик розвитку регіонів/ територіальних громад/населених пунктів відповідно до принципів сталого розвитку, зокрема: людиноцентризм, раціональне просторове планування, стала міська мобільність, інклюзивність, енергоефективність, екологічність, створення «life-work balance» середовища» [3].

Висновки і перспективи подальших досліджень. Таким чином, за правильного підходу та ефективної реалізації державних рішень житлове будівництво може стати одним із драйверів відновлення економіки України та надасть імпульс до розвитку супутніх галузей:

виробництво будівельних матеріалів, енергетики, металургії, житлово-комунального господарства тощо. Крім того, вважаємо, що процес удосконалення банківського іпотечного кредитування має бути серед пріоритетних завдань при розробці комплексу заходів щодо подолання наслідків кризи, викликаної війною. При цьому без оптимізації роботи банківської системи щодо ефективного перерозподілу коштів на кредитних засадах між суб'єктами ринку неможливо здійснити необхідні заходи, спрямовані на стимулювання економічного зростання. Отже, у подальших дослідженнях у цьому напрямі варто акцентувати увагу на розвитку комплексних, багаторівневих систем управління кредитним ризиком банківської діяльності з урахуванням факторів нестабільності на фінансових ринках.

ПЕРЕЛІК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Інформлист № 5: ДПС роз'яснила особливості оподаткування операцій з майбутніми об'єктами нерухомості // 2022. – Електронний ресурс. – Режим доступу: <https://medoc.ua/blog/informlist-5-dps-rozjasnila-osoblivosti-opodatkuвання-operacij-z-majbutnimi-obktami-neruhomosti>.
2. На Закарпатті рекордно зросли ціни на нерухомість, натомість вартість оренди знижується // Mukachevo.net, 2022. – Електронний ресурс. – Режим доступу: <http://www.mukachevo.net/ua/news/view/4005919>.
3. План відновлення України // 2022. – Електронний ресурс. – Режим доступу: <https://ua.urc2022.com/plan-vidnovlennya-ukrajini>.
4. Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо оподаткування операцій з об'єктами нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому // Закон України № 2600-IX від 20.09.2022 р. – Електронний ресурс. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2600-20#Text>.
5. Шварц Д. Нова парадигма: як війна змінила ринок житлової нерухомості в Україні // Інформаційне агентство «Уніан», 2022. – Електронний ресурс. – Режим доступу: <https://www.unian.ua/economics/other/nova-paradigma-yak-viyna-zminila-rinok-zhitlovoji-neruhomosti-v-ukrajini-12038670.html>.
6. Шуляк О. Що буде з відбудовою зруйнованого житла, іпотекою та реформою містобудування? // 2022. – Електронний ресурс. – Режим доступу: <https://nv.ua/ukr/opinion/viyna-v-ukrajini-shcho-vidbuvayetsya-v-budivelnij-galuzi-novini-ukrajini-50267961.html>.

REFERENCES

1. Informlyst № 5: DPS rozjasnyla osoblyvosti opodatkuвання operatsiy z maybutnimy obyektamy nerukhomosti [Information sheet № 5: DPS clarified the specifics of taxation of transactions with future real estate objects]. (2022).

Retrieved from: <https://medoc.ua/blog/informlist-5-dps-rozjasnila-osoblivosti-opodatkuвання-operacij-z-majbutnimi-obkтами-nerukhomosti> [in Ukrainian].

2. Na Zakarpatti rekordno zrosly tsiny na nerukhomist', natomist' vartist' orendy znyzhuyet'sya [In Transcarpathia, real estate prices have increased to a record, but the cost of rent is decreasing]. (2022). Mukachevo.net. Retrieved from: <http://www.mukachevo.net/ua/news/view/4005919> [in Ukrainian].

3. Plan vidnovlennya Ukrayiny [Ukraine's recovery plan]. (2022). Retrieved from: <https://ua.urb2022.com/plan-vidnovlennya-ukrayini> [in Ukrainian].

4. Pro vnesennya zmin do Podatkovoho kodeksu Ukrayiny shchodo opodatkuвання operatsiy z obyektamy nerukhomoho mayna, yaki budut' sporudzeni v maybutn'omu. Zakon Ukrayiny № 2600-IX vid 20.09.2022 r. [On making changes to the Tax Code of Ukraine regarding the taxation of transactions with real estate objects that will be built in the future. Law of Ukraine №2600-IX dated September 20, 2022]. (2022). Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2600-20#Text> [in Ukrainian].

5. Shvarts, D. (2022). Nova paradyhma: yak viyna zminyla rynek zhytlovoi nerukhomosti v Ukrayini [A new paradigm: how the war changed the residential real estate market in Ukraine]. Informatsiyne ahentstvo «Unian» – «Unian» information agency. Retrieved from: <https://www.unian.ua/economics/other/nova-paradigma-yak-viyna-zminila-rinok-zhitlovoi-nerukhomosti-v-ukrajini-12038670.html> [in Ukrainian].

6. Shulyak, O. (2022). Shcho bude z vidbudovoyu zruynovanoho zhytla, ipotekoyu ta reformoyu mistobuduvannya? [What will happen to the reconstruction of destroyed housing, mortgages and urban planning reform?]. Retrieved from: <https://nv.ua/ukr/opinion/viyna-v-ukrajini-shcho-vidbuvayetsya-v-budivelnii-galuzi-novini-ukrajini-50267961.html> [in Ukrainian].

Отримано 22.02.2023