

Електронний журнал «Ефективна економіка» включено до переліку наукових фахових видань України з питань економіки (Категорія «Б», Наказ Міністерства освіти і науки України № 975 від 11.07.2019). Спеціальності – 051, 071, 072, 073, 075, 076, 292.
Ефективна економіка. 2026. № 5.
ISSN 2307-2105



Copyright © The Author(s). This is an open access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution License 4.0 (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).

DOI: <http://doi.org/10.32702/2307-2105.2026.5.231>

УДК 332.72:330.322:336.77(477)

О. Б. Жарікова,

*к. е. н., доцент, доцент кафедри банківської справи та страхування,
Національний університет біоресурсів і природокористування України*

ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-1259-1712>

Н. М. Гудзенко,

к. е. н., доцент, викладач-методист,

ВСП "Ладизжинський фаховий коледж ВНАУ"

ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-0978-4257>

Д. І. Куляс,

*викладач, Структурний підрозділ «Фаховий коледж конструювання одягу»,
Приватного вищого навчального закладу*

«Вінницький інститут конструювання одягу і підприємництва»

ORCID ID: <https://orcid.org/0009-0009-8212-0404>

**ЕКОНОМІЧНИЙ АНАЛІЗ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ ТА
ОЦІНКА ЕФЕКТИВНОСТІ ДЕРЖАВНИХ ІПОТЕЧНИХ ПРОГРАМ В
УМОВАХ ВІЙНИ**

O. Zharikova,

*PhD Economics, Associate Professor of the Department of Banking and Insurance,
National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine*

N. Hudzenko,

*PhD in Economics, Associate Professor, Methodologist Lecturer
Separate Structural Subdivision "Ladyzhyn Professional College of Vinnytsia
National Agrarian University"*

D. Kulias,

*Lecturer, Structural Subdivision "Professional College of Clothing Design"
of the Private Higher Educational Institution
"Vinnytsia Institute of Clothing Design and Entrepreneurship"*

ECONOMIC ANALYSIS OF THE UKRAINIAN REAL ESTATE MARKET AND ASSESSMENT OF THE EFFECTIVENESS OF STATE MORTGAGE PROGRAMS UNDER WARTIME CONDITIONS

У статті здійснено економічний аналіз ринку нерухомості України та оцінено ефективність державних іпотечних програм в умовах воєнного стану. Дослідження спрямоване на виявлення ключових тенденцій функціонування житлового ринку в кризових умовах. Розглянуто вплив війни на пропозицію та попит на житло в різних регіонах країни. Проаналізовано зміни цінової динаміки на первинному та вторинному ринках нерухомості. Визначено основні фактори падіння інвестиційної активності в будівельному секторі. Особливу увагу приділено ролі держави у стабілізації житлового ринку. Досліджено функціонування державних іпотечних програм, зокрема «ЄОселя». Оцінено їх вплив на відновлення попиту на житло серед населення. Встановлено, що доступність іпотеки залишається обмеженою через високі ризики та недостатню платоспроможність громадян. Проаналізовано стан банківського кредитування у сфері житлової нерухомості. Виявлено проблеми недостатнього довгострокового фінансування житлових

проектів. Обґрунтовано необхідність удосконалення механізмів державних гарантій за іпотечними кредитами. Досліджено міжнародний досвід підтримки житлового будівництва в кризових умовах. Показано можливості адаптації європейських моделей іпотечного кредитування в Україні. Визначено роль будівельної галузі у післявоєнному відновленні економіки. Наголошено на значенні державної політики у формуванні доступного житлового середовища. Проаналізовано перспективи цифровізації ринку нерухомості та підвищення його прозорості. Встановлено, що розвиток іпотечного кредитування є важливим чинником економічного відновлення країни. Зроблено висновок про необхідність комплексного підходу до реформування житлової політики.

Результати дослідження можуть бути використані для вдосконалення державних програм підтримки житлового ринку. Отримані висновки мають практичне значення для органів державної влади, банківського сектору та інвесторів.

This article provides a comprehensive economic analysis of Ukraine's real estate market and evaluates the effectiveness of state mortgage programs under martial law. The study is aimed at identifying the transformational processes occurring in the housing market under the influence of war. Key factors determining the current state of Ukraine's real estate market are examined. The impact of military actions on housing demand and supply across different regions is analyzed. The specific features of the primary and secondary real estate markets in crisis conditions are identified. Particular attention is paid to housing price dynamics and their fluctuations during periods of instability. Investment activity in the construction sector and the main trends of its decline are investigated. It is established that the destruction of the housing stock has significantly affected the structure of demand.

The role of the state in stabilizing the real estate market and supporting citizens is analyzed. Mechanisms of state mortgage programs implementation, in

particular the “eOselya” program, are considered. Their effectiveness in ensuring housing affordability for the population is assessed. It is determined that demand for mortgage lending remains limited due to economic risks. The condition of the banking sector and its capacity for long-term lending is analyzed. Problems of insufficient liquidity and high credit risks are identified. The necessity of strengthening state guarantees in mortgage lending is substantiated. International experience in housing and mortgage systems under crisis conditions is studied. Possibilities of adapting European approaches to Ukrainian realities are identified. The role of the construction sector in post-war economic recovery processes is considered. The importance of housing construction as a driver of economic growth is emphasized. Prospects for digitalization of the real estate market and implementation of electronic services are analyzed. It is established that digital tools increase market transparency and efficiency. Issues of state regulation and improvement of housing policy are separately considered. The need to form a comprehensive housing sector development strategy is emphasized. Key directions for reforming Ukraine’s mortgage system are identified. The importance of attracting investment into housing construction is highlighted.

It is concluded that financial stability plays a critical role in real estate market development. The significance of affordable housing for socio-economic stability of the population is justified. The study summarizes current trends in the development of Ukraine’s real estate market. The findings have both theoretical and practical significance for economic science. They may be used by public authorities to improve housing policy. They are also useful for banking institutions and real estate market participants. The article provides a basis for further scientific research in the field of mortgage lending.

Future research prospects are related to the analysis of post-war recovery of Ukraine’s housing market.

Ключові слова: ринок нерухомості, економічний аналіз, іпотечне кредитування, державні іпотечні програми, житлове будівництво, воєнний стан, інвестиції, житловий ринок, державна підтримка, фінансова стабільність.

Keywords: real estate market, economic analysis, mortgage lending, state mortgage programs, housing construction, martial law, investments, housing market, state support, financial stability.

Постановка проблеми у загальному вигляді та її зв'язок із важливими науковими чи практичними завданнями. Повномасштабна війна в Україні спричинила суттєві трансформації соціально-економічних процесів, зокрема у сфері функціонування ринку нерухомості. Воєнні дії, руйнування житлового фонду, внутрішня міграція населення, зниження платоспроможності громадян та нестабільність економічної ситуації стали основними чинниками, що вплинули на попит, пропозицію та цінову динаміку на ринку житла. Водночас житлова нерухомість залишається одним із ключових елементів економічної стабільності держави та важливим соціальним фактором забезпечення належних умов життя населення. В умовах війни особливої актуальності набуває питання забезпечення доступності житла через механізми державної підтримки, серед яких важливе місце посідають державні іпотечні програми, зокрема програма «єОселя». Реалізація таких програм спрямована на стимулювання розвитку ринку нерухомості, підтримку будівельної галузі, підвищення рівня забезпеченості населення житлом та активізацію економічної діяльності в країні. Однак нестабільність фінансової системи, інфляційні процеси, високі ризики кредитування та нерівномірність регіонального розвитку ускладнюють оцінку ефективності функціонування державних іпотечних механізмів.

У зв'язку з цим виникає необхідність проведення комплексного економічного аналізу сучасного стану ринку нерухомості України, дослідження тенденцій його розвитку в умовах воєнного стану, а також

оцінки результативності державних іпотечних програм як інструменту стабілізації житлового сектору та підтримки населення. Практичне значення дослідження полягає у можливості використання отриманих результатів для вдосконалення державної житлової політики, підвищення ефективності механізмів іпотечного кредитування та формування стратегічних напрямів післявоєнного відновлення ринку нерухомості України.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Ринок нерухомості та іпотечне кредитування є важливими складовими фінансово-економічної системи держави, особливо в умовах воєнного стану та економічної нестабільності. Сучасні наукові дослідження значну увагу приділяють проблемам функціонування ринку житлової нерухомості, доступності житла, розвитку іпотечного кредитування та ефективності державних програм підтримки населення. У зарубіжній економічній науці вагомий внесок у дослідження ринку нерухомості та механізмів іпотечного кредитування зробили такі вчені, як Джозеф Стігліц, Роберт Шиллер, Фредерік Мішкін та Пітер Ліннеман, праці яких присвячені питанням функціонування фінансових ринків, оцінки нерухомості, іпотечних ризиків та впливу державного регулювання на житловий сектор.

Серед сучасних вітчизняних науковців вагомий внесок у дослідження розвитку ринку нерухомості та іпотечного кредитування здійснили Гудзь О. Є. [1], Єгоричева С. та Токар О. [3], Жарікова О. Б. і Гребенюк Т. А. [4], Іванисько Н. [5], Ситник Н., Назаркевич І., Західний Р. [9], Сотніков О. Ю. [10]. У своїх працях автори досліджують сучасний стан і тенденції розвитку ринку нерухомості України, особливості функціонування іпотечного кредитування в умовах воєнного стану, проблеми доступності житла, а також роль державних іпотечних програм у стабілізації економіки та підтримці будівельної галузі.

Особливу увагу науковці приділяють аналізу державної програми «єОселя», оцінці її соціально-економічної ефективності, впливу на активізацію попиту на житло та розвиток житлового кредитування. Разом із

тим, незважаючи на значну кількість наукових праць, питання комплексного економічного аналізу ринку нерухомості України в умовах війни та оцінки результативності державних іпотечних програм потребують подальших досліджень з урахуванням сучасних економічних викликів і процесів післявоєнного відновлення держави.

Формулювання цілей статті (постановка завдання). Метою дослідження є комплексний економічний аналіз ринку нерухомості України в умовах воєнного стану, оцінка ефективності державних іпотечних програм, зокрема програми «ЄОселя», визначення основних тенденцій розвитку ринку житла, проблем функціонування іпотечного кредитування та формування практичних рекомендацій щодо підвищення ефективності державної житлової політики в сучасних економічних умовах.

На основі поставленої мети сформовано наступні завдання щодо теоретичного обґрунтування, дослідження та подальшого практичного застосування, а саме: проаналізувати теоретичні підходи до визначення сутності та особливостей функціонування ринку нерухомості й іпотечного кредитування; дослідити сучасний стан ринку житлової нерухомості України в умовах війни; здійснити економічний аналіз динаміки цін на житло, попиту та пропозиції на ринку нерухомості; оцінити вплив воєнного стану на розвиток будівельної галузі та доступність житла для населення; проаналізувати механізми функціонування державних іпотечних програм та оцінити ефективність програми «ЄОселя»; визначити основні проблеми розвитку іпотечного кредитування в Україні; дослідити регіональні особливості розвитку ринку нерухомості; сформулювати практичні рекомендації та напрями вдосконалення державної підтримки ринку житла й іпотечного кредитування в умовах воєнного стану та післявоєнного відновлення економіки України.

Виклад основного матеріалу дослідження. Теоретичні підходи до визначення сутності ринку нерухомості ґрунтуються на розумінні його як складної багаторівневої економічної системи, що забезпечує взаємодію

попиту, пропозиції та ціни на об'єкти житлової й комерційної нерухомості та виконує інвестиційну, соціальну й відтворювальну функції. У науковій літературі ринок нерухомості розглядається як чутливий до макроекономічних змін сегмент економіки, який формується під впливом рівня доходів населення, інфляційних процесів, державної політики та інвестиційної активності. Так, у дослідженнях Єгоричева С. та Токар О. зазначено, що розвиток іпотечного ринку в Україні супроводжується низкою обмежень, зокрема високими кредитними ставками, підвищеними ризиками та значною залежністю від державних програм підтримки, серед яких важливе місце посідає програма «ЄОселя» [3]. Подібної позиції дотримується Іванисько Н., яка наголошує на важливості державних інструментів фінансування житлового будівництва як чинника стабілізації ринку нерухомості та підтримки будівельної галузі в кризових умовах [5].

Сучасний стан ринку житлової нерухомості України формується під впливом воєнного стану, що спричинив руйнування житлового фонду, внутрішню міграцію населення, зниження інвестиційної активності та загальне порушення балансу між попитом і пропозицією. Як зазначається у наукових дослідженнях і підтверджується аналітичними даними ринку, у воєнний період спостерігається зростання попиту на житло у відносно безпечних регіонах України, тоді як у прифронтових областях відбувається різке скорочення угод та падіння цін [5]. Одночасно обсяги нового будівництва зменшуються, що додатково посилює дефіцит пропозиції на первинному ринку. Дослідження Єгоричевої С. та Токар О. підтверджує, що попит на житло залишається нестабільним і значною мірою підтримується державними іпотечними програмами та внутрішньою міграцією населення [3].

Економічний аналіз динаміки цін на житло, попиту та пропозиції свідчить про істотні структурні зміни на ринку нерухомості України. Зокрема, спостерігається зростання середньої вартості 1 м² у західних та центральних регіонах країни, що пояснюється концентрацією внутрішньо

переміщених осіб та підвищеним попитом на безпечне житло. Водночас у східних та південних регіонах відбувається зниження вартості житла через воєнні ризики та скорочення інвестиційної активності. Пропозиція на ринку житла обмежується зменшенням темпів будівництва та зростанням собівартості будівельних матеріалів, що призводить до дисбалансу між попитом і пропозицією. У наукових роботах Іванисько Н. підкреслюється, що рівень цін на житло безпосередньо залежить від доступності іпотечного кредитування, рівня доходів населення та інвестиційної привабливості регіонів [5]. Таким чином, сучасний ринок нерухомості України характеризується регіональною диференціацією цін, зменшенням пропозиції та високою залежністю від державної підтримки, що визначає необхідність подальшого вдосконалення механізмів іпотечного кредитування та державної житлової політики.

В умовах запровадження воєнного стану в Україні будівельна галузь зазнала суттєвих структурних змін, що вплинули як на обсяги житлового будівництва, так і на загальну доступність житла для населення. Руйнування інфраструктури, міграційні процеси, скорочення інвестиційної активності та підвищення ризиків для девелоперів призвели до різкого спаду будівельного виробництва у 2022 р. та нерівномірного відновлення в наступні періоди. Одночасно держава була змушена адаптувати житлову політику до нових умов, зосередивши увагу на підтримці внутрішньо переміщених осіб, стимулюванні попиту через іпотечні програми та створенні механізмів часткової компенсації вартості житла, тому особливого значення набули державні програми доступного кредитування, зокрема «єОселя», яка стала одним із ключових інструментів пожвавлення первинного ринку нерухомості в Україні [3-5].

Нижче наведено узагальнений аналіз динаміки будівельної галузі та показників доступності житла в умовах воєнного стану, що дозволяє оцінити глибину кризових явищ та темпи відновлення сектору (Табл. 1).

Таблиця 1. Динаміка впливу воєнного стану на будівництво та доступність житла, 2021 - 2024 рр.

Показник	2021	2022	2023	2024	Відхилення 2024 до 2021	Тенденція
Індекс будівельної продукції	106,8%	35,2%	125,0%	118,6%	+11,8 в.п.	різке падіння → відновлення
Житлове будівництво	стабільне зростання	спад/ зупинка	часткове відновлення	активізація	нижче довоєнного рівня	нестабільне
Введення житла в експлуатацію	100% (база)	↓ різко	часткове зростання	↑ помірно	-10–25% (оцінка ринку)	дефіцит житла
Ціни на житло	стабільні	зростання/локальні коливання	зростання	зростання	+30–60% у містах	подорожчання
Доступність житла	середня	низька	дуже низька	низька	різке погіршення	криза доступності

Джерело: сформовано на основі узагальнених даних аналітичних платформ ринку нерухомості України та офіційної статистики, зокрема: ЛУН Статистика ринку нерухомості, Державна служба статистики України, Національний банк України (аналітика ринку нерухомості та іпотеки), ГІС «Увекон» та ринкові огляди вторинного ринку житла 2024-2025 рр. [2, 6 - 8]

Аналіз показників (Табл. 1) показує, що воєнний стан спричинив різке падіння будівельної активності у 2022 р. та суттєве погіршення доступності житла через скорочення пропозиції й зростання цін. Водночас у 2023-2024 рр. спостерігається поступове відновлення галузі, значною мірою завдяки державним іпотечним програмам, зокрема «ЄОселя», яка стимулює попит і частково підтримує розвиток первинного ринку житла. Попри позитивну динаміку відновлення, рівень довоєнних показників ще не досягнуто, а проблема доступності житла залишається актуальною через дисбаланс між попитом і пропозицією [3-5, 7].

Поглиблюючи аналіз впливу воєнного стану на житловий сектор, доцільно окремо розглянути ринок іпотечного кредитування як один із ключових інструментів відновлення будівельної галузі та підвищення доступності житла. Саме державні програми, зокрема «ЄОселя», стали

основним драйвером поживавлення попиту на нерухомість у 2023-2024 рр. компенсуючи обмеженість приватного фінансування та високі ринкові ризики. Нижче наведено динаміку основних показників функціонування іпотечного ринку та результативність програми «єОселя» (Табл. 2).

Таблиця 2. Ринок іпотеки та програма «єОселя», 2022-2024 рр.

Показник	2022 (запуск)	2023	2024	Відхилення 2024/2023	Динаміка
Кількість кредитів	~3–5 тис. (оцінка запуску)	~5,8 тис.	8,5 тис.	+45%	стрімке зростання
Обсяг кредитів	~8–10 млрд грн	~8,9 млрд грн	14,6 млрд грн	+65%	різке зростання
Частка первинного ринку	~20%	~25%	~30%	+10 в.п.	зростає
Середня ставка	7–12%	3–7%	3–7%	стабільно низька	пільгова
Доступність іпотеки	низька	середня	вища	покращення	позитивна

Джерело: сформовано на основі узагальнених даних аналітичних платформ ринку нерухомості України та офіційної статистики, зокрема: ЛУН Статистика ринку нерухомості, Державна служба статистики України, Національний банк України (аналітика ринку нерухомості та іпотеки),

ГІС «Увекон» та ринкові огляди вторинного ринку житла 2024-2025 рр. [2, 6 - 8]

Аналіз показників (Табл. 2) свідчить про стабільне зростання ринку іпотечного кредитування в Україні протягом 2022–2024 рр. Найбільш динамічним є збільшення кількості виданих кредитів та загального обсягу фінансування, що зросли на 45% і 65% відповідно у 2024 р. порівняно з 2023 р. Це підтверджує посилення ролі державних програм у стимулюванні попиту на житло. Одночасно спостерігається розширення частки первинного ринку та покращення доступності іпотеки завдяки пільговим ставкам, що знижують фінансове навантаження на позичальників. Загалом програма «єОселя» демонструє високу ефективність як інструмент відновлення житлового ринку, хоча її вплив залишається частково обмеженим масштабом охоплення населення. Для більш глибокого розуміння ефективності державної житлової політики в Україні важливо проаналізувати не лише

кількісні показники ринку іпотеки, а й сам механізм функціонування державних іпотечних програм. Саме інституційна та фінансова структура визначає доступність кредитів, рівень участі населення та здатність держави впливати на відновлення житлового сектору в умовах воєнного стану. Програма «єОселя» є ключовим прикладом моделі державно підтримуваного іпотечного кредитування, яка поєднує бюджетні механізми компенсації ставок, банківське кредитування та соціальну орієнтацію на пріоритетні категорії населення. Нижче наведено основні елементи функціонування державних іпотечних програм та їх роль у реалізації «єОселі» (Табл. 3).

Таблиця 3. Механізм функціонування державних іпотечних програм

Елемент	Опис	Роль у «єОселі»
Державний оператор	Укрфінжитло	адміністрування програми
Джерело фінансування	держбюджет + банки	компенсація ставки
Базова ставка	3–7%	значно нижча за ринок
Термін кредиту	до 20 років	довгострокова доступність
Перший внесок	10–20%	зниження бар'єра входу
Цільові групи	військові, медики, молодь, ВПО	соціальна спрямованість

Джерело: сформовано на основі узагальнених даних аналітичних платформ ринку нерухомості України та офіційної статистики, зокрема: ЛУН Статистика ринку нерухомості, Державна служба статистики України, Національний банк України (аналітика ринку нерухомості та іпотеки), ГІС «Увекон» та ринкові огляди вторинного ринку житла 2024-2025 рр. [2, 6 - 8]

Воєнний стан спричинив глибоку кризу будівельної галузі у 2022 р., однак починаючи з 2023–2024 рр. спостерігається поступове відновлення ринку житла завдяки державним програмам підтримки та відновленню попиту на нерухомість. Водночас ринок житла став менш доступним для населення через зростання цін на нерухомість і дефіцит пропозиції, що посилює соціально-економічні дисбаланси. Ключовим інструментом підтримки ринку виступає державна програма «єОселя», яка суттєво вплинула на розвиток іпотечного кредитування. Зокрема, у 2024 р. обсяги іпотечного кредитування зросли на 65%, що свідчить про поживавлення кредитної активності. Програма також стимулює будівництво нового житла

та сприяє розвитку первинного ринку нерухомості. Крім того, вона підвищує доступність житла для окремих категорій населення, які мають пільгові умови кредитування. Водночас «єОселя» має структурні обмеження, оскільки не охоплює весь потенційний попит на житло. Через це проблема загальної доступності житла для населення залишається актуальною та потребує подальших системних рішень з боку держави. Аналіз механізму функціонування державних іпотечних програм свідчить, що «єОселя» базується на комплексній моделі державно-банківського партнерства, де ключову роль відіграє компенсація відсоткової ставки за рахунок держави. Це дозволяє суттєво знизити вартість кредитів для населення та зробити іпотеку доступнішою порівняно з ринковими умовами. Важливим елементом ефективності програми є також соціальна спрямованість, що забезпечує пріоритетний доступ до житла для військових, медиків, молоді та внутрішньо переміщених осіб. Водночас обмеження першого внеску та довгостроковий характер кредитування підвищують реальну можливість придбання житла.

Таким чином, механізм «єОселі» є структурно продуманим та соціально орієнтованим, однак його масштабність і фінансова залежність від державного бюджету залишаються ключовими факторами, що впливають на загальну ефективність програми [3-5, 8-10].

Для більш глибокого розуміння трансформацій, що відбуваються на ринку житлової нерухомості України в умовах воєнного стану, доцільним є проведення регіонального порівняльного аналізу цінової динаміки. Такий підхід дозволяє виявити територіальні особливості формування вартості житла, оцінити ступінь впливу безпекових факторів, міграційних процесів та економічної активності населення на стан ринку. У межах дослідження проаналізовано основні регіони України, а саме: Київ, Львів, Одеса, Харків, Івано-Франківськ та Ужгород, які найбільш повно відображають різноспрямовані тенденції розвитку ринку нерухомості. Особливу увагу приділено порівнянню середніх цін на житло за період 2021-2025 рр. та визначенню відхилень, що дозволяє оцінити глибину структурних змін у

регіональному розрізі. У таблиці 4 наведено динаміку середніх цін на 1-кімнатні квартири в основних регіонах України за період 2021-2025 рр., а також розраховано відносні відхилення у відсотках. Аналіз охоплює Київ, Львів, Одесу, Харків, Івано-Франківськ та Ужгород як ключові регіональні центри, що формують основні тенденції розвитку ринку житлової нерухомості. За базовий рік прийнято -2021 р. за докризовий рівень стабільного функціонування ринку. Подальші зміни відображають вплив воєнного стану, внутрішньої міграції населення, інфляційних процесів та державних програм підтримки, зокрема іпотечної програми «єОселя» (Табл. 4).

Таблиця 4. Порівняльний аналіз цін на 1-кімнатні квартири за регіонами України 2021-2025 рр., (тис дол)

Регіон	2021	2023	2024	2025	Відхилення 2025/2021
Київ	62	64	65	66.5	+7.3%
Львів	50	60	66	68	+36.0%
Одеса	45	50	54	57	+26.7%
Харків	42	38	36	37	-11.9%
Івано- Франківськ	38	48	55	60	+57.9%
Ужгород	40	52	60	65	+62.5%

Джерело: сформовано на основі узагальнених даних аналітичних платформ ринку нерухомості України та офіційної статистики, зокрема: ЛУН Статистика ринку нерухомості, Державна служба статистики України, Національний банк України (аналітика ринку нерухомості та іпотеки),

ГІС «Увекон» та ринкові огляди вторинного ринку житла 2024-2025 рр. [2, 6 - 8]

Проведений регіональний аналіз (Табл.4) свідчить про суттєву трансформацію структури ринку нерухомості України у 2021-2025 рр. Найвищі темпи зростання цін спостерігаються у західних регіонах, зокрема в Ужгороді +62,5% та Івано-Франківську +57,9%, що пояснюється підвищеним попитом через внутрішню міграцію населення та відносну безпеку цих територій. Львів та Одеса демонструють стабільне середньорівневе зростання цін +36% та +26,7% відповідно, що пов'язано з розвитком інфраструктури, активним попитом і обмеженою пропозицією житла. Київ характеризується помірним зростанням +7,3%, що свідчить про насиченість ринку та високу

базову вартість житла, тоді як Харків демонструє негативну динаміку –11,9% через близькість до зони бойових дій та зниження інвестиційної привабливості. Загалом ринок нерухомості України набуває чіткої регіональної диференціації, де ключовими факторами ціноутворення виступають безпекова ситуація, міграційні процеси, рівень попиту та доступність іпотечного кредитування. Це підтверджує перехід ринку до моделі «західного концентрованого попиту» з одночасним спадом активності у прифронтових регіонах.

В умовах воєнного стану та післявоєнного відновлення економіки України особливої актуальності набуває питання підвищення ефективності державної підтримки житлового ринку та розвитку іпотечного кредитування. Системний підхід до вирішення цієї проблеми передбачає комплексне вдосконалення нормативно-правового, фінансового та організаційного механізмів, а також розширення доступності житла для різних категорій населення. На рисунку 1 наведено ключові напрями вдосконалення державної політики у сфері житлового забезпечення та іпотечного кредитування в Україні.

Отже, представлені напрями вдосконалення державної підтримки житлового ринку та іпотечного кредитування (рис. 1) формують цілісну систему заходів, спрямованих на підвищення доступності житла та стабілізацію ринку нерухомості в Україні. Їх реалізація дозволить не лише покращити фінансові умови отримання іпотеки, але й стимулювати розвиток будівельної галузі, посилити соціальну спрямованість державної політики та забезпечити більш ефективне використання фінансових інструментів у сфері житлового забезпечення. У сукупності це створює передумови для стійкого відновлення житлового сектору в повоєнний період.



Рис. 1. Ключові напрями вдосконалення державної підтримки житлового ринку та іпотечного кредитування в Україні

Джерело: сформовано на основі узагальнених даних аналітичних платформ ринку нерухомості України та офіційної статистики, зокрема: ЛУН Статистика ринку нерухомості, Державна служба статистики України, Національний банк України (аналітика ринку нерухомості та іпотеки), ГІС «Увекон» та ринкові огляди вторинного ринку житла 2024-2025 рр. [2, 6 - 8]

У сучасних умовах трансформації фінансового сектору України особливої актуальності набуває питання пошуку ефективних моделей іпотечного кредитування, які можуть бути адаптовані з урахуванням національних економічних, правових та інституційних особливостей. Європейські країни накопичили значний досвід функціонування різних іпотечних систем, серед яких найбільш поширеними є німецька модель будівельних заощаджень, польська модель державної підтримки житлового кредитування, а також скандинавська та американська ринкові моделі. Їх порівняльний аналіз дозволяє визначити потенційні переваги, ризики та можливості імплементації в українських реаліях, що є важливим для формування ефективної житлової політики та розвитку іпотечного ринку (Табл. 5).

Таблиця 5. Адаптація європейських моделей іпотечного кредитування в Україні

Європейська модель	Рівень адаптації (1–10)	Коротка характеристика
Німецька модель будівельних заощаджень	9	Найбільш придатна до українських умов завдяки системі довгострокових накопичень та державній підтримці житлового кредитування
Польська модель державної підтримки	8	Висока ефективність державних програм субсидування та стимулювання попиту на житло
Французька модель іпотеки	7	Поєднання банківського кредитування та державних гарантій, потребує розвитку фінансових інструментів
Скандинавська модель covered bonds	6	Ефективна, але вимагає розвинутого ринку іпотечних цінних паперів
Американська модель (FHA/secondary mortgage market)	5	Частково застосовна через складність інституційної структури та високі вимоги до фінансових ринків
Європейська модель	Рівень адаптації (1–10)	Коротка характеристика
Німецька модель будівельних заощаджень	9	Найбільш придатна до українських умов завдяки системі довгострокових накопичень та державній підтримці житлового кредитування

Джерело: сформовано на основі узагальнених даних аналітичних платформ ринку нерухомості України та офіційної статистики, зокрема: ЛУН Статистика ринку нерухомості, Державна служба статистики України, Національний банк України (аналітика ринку нерухомості та іпотеки), ГІС «Увекон» та ринкові огляди вторинного ринку житла 2024-2025 рр. [2, 6 - 8]

У межах проведеного дослідження здійснено комплексний порівняльний аналіз основних європейських моделей іпотечного кредитування з метою визначення їх адаптаційного потенціалу для України. Результати аналізу засвідчили, що найбільш придатною для впровадження в українських умовах є німецька модель будівельних заощаджень. Її перевагами є довгострокова стабільність, прогнозованість фінансування, низький рівень кредитних ризиків та тісний зв'язок між заощадженнями населення і наданням кредитних ресурсів, що є особливо важливим в умовах нестабільної економіки.

Високий потенціал адаптації також має польська модель державної підтримки житлового кредитування, яка передбачає активну участь держави

через субсидування відсоткових ставок, гарантійні механізми та цільові програми підтримки молодих сімей. Такий підхід є особливо актуальним для України в умовах обмеженого доступу населення до ринкового іпотечного фінансування та необхідності стимулювання попиту на житло.

Водночас скандинавська та американська моделі іпотечного кредитування характеризуються високим рівнем розвитку фінансових інститутів, розвиненим ринком цінних паперів, ефективними механізмами сек'юритизації та значною участю приватного капіталу. Їх повноцінне впровадження в Україні на сучасному етапі є ускладненим через недостатній рівень розвитку фінансової інфраструктури, високі макроекономічні ризики та обмежену ліквідність довгострокових ресурсів.

Отже, доцільним є поетапне впровадження змішаної моделі іпотечного кредитування, яка поєднує елементи німецької системи будівельних заощаджень і польських механізмів державної підтримки, з поступовою інтеграцією інструментів розвинених ринкових моделей у міру стабілізації економічного середовища та розвитку фінансової інфраструктури України.

Висновки та перспективи подальших розвідок у даному напрямі.

Узагальнюючи результати дослідження, слід зазначити, що сучасний стан розвитку ринку житлової нерухомості та іпотечного кредитування в Україні характеризується високим рівнем невизначеності, зумовленим впливом воєнного стану, макроекономічною нестабільністю та трансформацією державної житлової політики. Водночас спостерігається поступове формування нових механізмів державної підтримки, зокрема програм пільгового іпотечного кредитування, що сприяють частковому відновленню попиту на житло та підтримці будівельної галузі.

Встановлено, що ефективність функціонування іпотечного ринку значною мірою залежить від узгодженості державних інструментів регулювання, рівня фінансової стабільності банківського сектору, доступності кредитних ресурсів для населення, а також від загального інвестиційного клімату в країні. Особливої актуальності набуває необхідність

удосконалення механізмів державного гарантування іпотечних кредитів та розвитку довгострокових джерел фінансування житлового будівництва.

Перспективи подальших наукових досліджень у цьому напрямі доцільно пов'язувати з аналізом ефективності діючих державних програм підтримки житлового будівництва, оцінюванням ризиків іпотечного кредитування в умовах післявоєнного відновлення економіки, а також із вивченням можливостей імплементації європейського досвіду функціонування іпотечних інструментів. Окремого дослідження потребує питання цифровізації ринку нерухомості та розвитку інноваційних фінансових моделей забезпечення житлом населення України.

Література

1. Гудзь О. Є. Іпотечний ринок: можливості та ризики активізації розвитку у період поствоєнного відновлення. Наукові праці Міжрегіональної Академії управління персоналом. *Економічні науки*. 2025. № 2(78). С. 87–93. DOI: 10.32689/2523-4536/78-13.

2. Державна служба статистики України. Статистична інформація щодо будівництва, цін на житло та доходів населення. URL: <https://www.ukrstat.gov.ua> (дата звернення: 14.05.2026)

3. Єгоричева С., Токар О. Ринок іпотечного кредитування в Україні: тенденції, проблеми та перспективи розвитку. *Сталий розвиток економіки*. 2025. № 6(57). С. 501–509. DOI: 10.32782/2308-1988/2025-57-68.

4. Жарікова О. Б., Гребенюк Т. А. Іпотечне кредитування в Україні. *Bioeconomy Journal*. 2024. Т. 15. № 1. С. 45–53. DOI: 10.31548/bioeconomy2024.01.

5. Іванисько Н. Інструменти фінансування програм житлового будівництва в Україні. *Економіка, управління та адміністрування*. 2025. № 4(114). С. 164–175. DOI: 10.26642/ema-2025-4(114)-164-175.

6. ЛУН Статистика нерухомості. Аналітичні дані щодо динаміки цін на

- житло, вартості 1 м² та регіональних тенденцій ринку нерухомості України. URL: <https://lun.ua/stat/ukraine> (дата звернення: 14.05.2026)
7. Національний банк України. Офіційні дані щодо іпотечного кредитування, процентних ставок, інфляції та банківської статистики. URL: <https://bank.gov.ua/ua/stability/mortgage> (дата звернення: 14.05.2026)
8. Програма «єОселя». Офіційна інформація про державну іпотечну програму, умови кредитування та статистику. URL: <https://eoselia.diia.gov.ua/> (дата звернення: 14.05.2026)
9. Ситник Н., Назаркевич І., Західний Р. Іпотечне кредитування як інструмент розвитку ринку нерухомості в Україні. *Фінансовий простір*. 2025. № 1(55). С. 90–99. DOI: 10.30970/fp.1(55).2025.909899.
10. Сотніков О. Ю. Іпотечне кредитування житлової нерухомості в Україні через призму міжнародного досвіду. *Економічний вісник КІП*. 2025. № 34. С. 118–126. DOI: 10.20535/2307-5651.34.2025.341969.
- Reference**
1. Hudz, O. Ye. (2025), “Mortgage market: opportunities and risks of development activation during the post-war recovery period”, Scientific Papers of the Interregional Academy of Personnel Management. Economic Sciences, vol. 2(78), pp. 87–93. DOI: 10.32689/2523-4536/78-13.
2. State Statistics Service of Ukraine. (2026), “Statistical information on construction, housing prices, and household incomes”, available at: <https://www.ukrstat.gov.ua> (accessed: 14.05.2026).
3. Yehorycheva, S. and Tokar, O. (2025), “Mortgage lending market in Ukraine: trends, problems, and development prospects”, Sustainable Economic Development, vol. 6(57), pp. 501–509. DOI: 10.32782/2308-1988/2025-57-68.
4. Zharikova, O. B. and Hrebenuk, T. A. (2024), “Mortgage lending in Ukraine”, Bioeconomy Journal, Vol. 15, No. 1, pp. 45–53. DOI: 10.31548/bioeconomy2024.01.

5. Ivanysko, N. (2025), “Financing instruments for housing construction programs in Ukraine”, *Economics, Management and Administration*, vol. 4(114), pp. 164–175. DOI: 10.26642/ema-2025-4(114)-164-175.
6. LUN Real Estate Statistics. (2026), “Analytical data on housing price dynamics, cost per m², and regional trends of the Ukrainian real estate market”, available at: <https://lun.ua/stat/ukraine> (accessed: 14.05.2026).
7. National Bank of Ukraine. (2026), “Official data on mortgage lending, interest rates, inflation, and banking statistics”, available at: <https://bank.gov.ua/ua/stability/mortgage> (accessed: 14.05.2026).
8. “eOselia” Program. (2026), “Official information on the state mortgage program, lending conditions, and statistics”, available at: <https://eoselia.diia.gov.ua/> (accessed: 14.05.2026).
9. Sytnyk, N., Nazarkevych, I. and Zakhidnyi, R. (2025), “Mortgage lending as a tool for real estate market development in Ukraine”, *Financial Space*, vol. 1(55), pp. 90–99. DOI: 10.30970/fp.1(55).2025.909899.
10. Sotnikov, O. Yu. (2025), “Mortgage lending for residential real estate in Ukraine through the lens of international experience”, *Economic Bulletin of KPI*, vol. 34, pp. 118–126. DOI: 10.20535/2307-5651.34.2025.341969.

Отримано редакцією журналу / Received: 15.05.26

Прорецензовано / Revised: 22.05.26

Дата публікації / Published: 26.05.26