



**Затверджено
протокол Наглядової ради
від 27.06.2025 р. №24**

**СТРАТЕГІЧНИЙ ПЛАН РОЗВИТКУ
ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА
«УКРАЇНСЬКА ФІНАНСОВА ЖИТЛОВА КОМПАНІЯ»
на 2025-2029 роки**

Київ 2025

Зміст

1. Загальна інформація.....	3
2. Аналіз середовища	13
2.1. Аналіз зовнішнього середовища.....	13
2.2. Аналіз внутрішнього середовища	20
2.3. SWOT аналіз	29
3. Місія суб'єкта господарювання.....	30
4. Стратегічні напрями, цілі, завдання та ключові індикатори.....	30
5. Ресурси.....	40
6. Потенційні ризики та управління ризиками	43
7. Ключові показники результатів діяльності.....	48
8. Оцінка стратегії, її уточнення та забезпечення дотримання принципів.....	53
9. Висновки	61
Додаток 1.....	62

1. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ

Executive Summary

ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «УКРАЇНЬСКА ФІНАНСОВА ЖИТЛОВА КОМПАНІЯ» (далі – ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО», Товариство), яке повністю належить державі в особі Міністерства економіки, є ключовим державним оператором на ринку іпотечного фінансування України, заснованим у 2020 році. Головна місія Товариства – реалізація державної політики у сфері іпотеки та житлового будівництва для підвищення доступності власного житла для громадян.

ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» реалізує державну політику у сфері житла через програму доступного іпотечного кредитування громадян України «ЄОселя» (далі – Програма «ЄОселя»), яка покликана покращити доступність житла для громадян.

Програма «ЄОселя» реалізується через банки-партнери, які використовують власну інфраструктуру та досвід для видачі кредитів. ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» фінансує банки, забезпечуючи їм довгий ресурс, а також здійснює додаткову компенсацію процентів для пільгових категорій громадян. Важливою особливістю програми є повна цифровізація процесу подачі заявки через застосунок порталу «Дія», що забезпечує зручність і прозорість використання для бенефіціарів державної допомоги.

З моменту запуску у 2022 році програмою скористалося понад 16 600 родин (понад 36,5 тис. осіб загалом), профінансовано понад 27 млрд грн. іпотечних кредитів за основною сумою.

Український ринок житлової нерухомості та іпотеки перебуває у складному стані через значні збитки від війни (близько 57 млрд дол США) та високі ставки кредитування. Показники розвитку іпотеки в Україні значно відстають від розвинених країн – у 8-10 разів нижчі, ніж у Молдові й Туреччині, та у 80-100 разів нижчі, ніж у Німеччині й Іспанії.

Наразі Програма «ЄОселя» є майже єдиним драйвером іпотечного ринку, становлячи 97% виданих іпотечних кредитів станом на 2024 рік.

Діяльність ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» в сфері іпотечного кредитування, особливо на первинному ринку через «ЄОселя», має значний макроекономічний ефект. Зростання будівництва нового житла має мультиплікативний вплив на ВВП, податкові надходження, зайнятість та інші показники.

У той же час при реалізації цієї програми виявлені виклики, пов'язані зі зростанням потреби в житлі через війну, обмеженістю фінансування при високому попиті, необхідністю розширення кола учасників та подальшою цифровізацією процесів. Стратегія на 2025–2029 роки спрямована на подолання цих викликів та досягнення цілей державної житлової політики.

Основні стратегічні цілі

Мета створення ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО»

Постановою Кабінету Міністрів України № 856 від 02.08.2022 «Деякі питання забезпечення приватним акціонерним товариством “Українська фінансова житлова компанія” доступного іпотечного кредитування громадян України» визначена основна ціль створення Товариства – забезпечення доступного іпотечного кредитування громадян України.

Стратегія визначає такі додаткові цілі, які підпорядковуються основній меті:

- **Фінансова та інституційна:** Створити дієву національну інституцію рефінансування іпотеки для підтримки довгострокового житлового кредитування спільно з банками-партнерами. Це передбачає розширення переліку моделей фінансування програми, які використовує Товариство,

залучення ресурсів через сучасні фінансові інструменти, такі як сек'юритизація та випуск іпотечних цінних паперів, що підвищить ефективність фінансової системи та залучить приватні кошти на ринок іпотечного кредитування.

- **Соціальна:** Забезпечити доступ до власного житла для категорій громадян, які не можуть придбати його на ринкових умовах, зокрема молоді, військовослужбовців, ВПО та працівників критичної інфраструктури.
- **Макроекономічна:** Стимулювати розвиток економіки через поживавлення будівельної галузі та суміжних секторів, залучаючи приватний і міжнародний капітал, що сприятиме післявоєнній відбудові та демографічній стабілізації, сприяти створенню нових робочих місць в будівельній сфері і пов'язаних з нею напрямках діяльності.
- **Інституціональна:** Створити компанію – лідера у секторі фінансування житла з використанням цифрових інновацій в обробці кредитів, відстеження та аналізу іпотечного ринку, запровадження екологічних та енергоефективних стандартів житла, а також модернізація фінансування будівництва в Україні.

Ключові напрямки діяльності

Для досягнення цих цілей ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» зосередиться на таких напрямках:

- Стимулювання іпотечного кредитування: Виступати оператором державних іпотечних програм, створюючи умови для надання більш доступних кредитів на придбання житла шляхом співпраці з банками-партнерами та компенсації частини відсоткової ставки.
- Фінансовий лізинг житла: Впровадження механізму оренди з правом викупу (Rent-to-Own, RtO) для громадян, які не мають початкового капіталу або достатнього доходу для класичної іпотеки.
- Рефінансування іпотечних кредитів: Підтримка ліквідності банків через рефінансування іпотечних кредитів за рахунок статутного капіталу та залучених коштів, включаючи майбутній випуск іпотечних облігацій з метою посилення спроможності банківської системи з видачі іпотечних кредитів.
- Цифровізація фінансових послуг: Максимальний перехід до цифрових технологій у всіх процесах, інтеграція з «Дією» для автоматизації та підвищення прозорості.

Стратегічні пріоритети на 2025–2029 роки

- Масштабування Програми «єОселя»: Забезпечити більше 70 000 нових домовласників доступними кредитами до 2029 року, збільшивши обсяги підтримки в кілька разів порівняно з поточними показниками.
- Готовність Товариства до консолідації державних житлових програм: Об'єднання всіх державних програм забезпечення громадян житлом, які реалізуються через надання фінансових послуг (кредитування, лізинг), під егідою ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» для усунення дублювання та підвищення ефективності.
- Запуск альтернативних продуктів житлового фінансування: Впровадження фінансового лізингу, моделей Rent-to-Own та інших інструментів для розширення доступу до житла.
- Рефінансування іпотеки та випуск іпотечних цінних паперів: Запуск національної програми рефінансування та реалізація пілотного проекту з випуску Mortgage-Backed Securities (MBS) для залучення інституційних інвесторів.

- Максимальна цифровізація процесів: Запровадження цифрового циклу надання іпотечних послуг до 2029 року.
- залучення міжнародних інвестицій: Налагодження партнерства з щонайменше 5 великими міжнародними фінансовими установами для залучення інвестицій обсягом не менше \$1,5 млрд. Планується використання механізму bridge financing для фінансування Програми «єОселя» без додаткового навантаження на бюджет.
- Законодавчі ініціативи: Розробка та просування законопроектів для вдосконалення нормативно-правової бази у сфері субсидійованої іпотеки.
- Фінансова стійкість: Досягнення самодостатності Товариства та фінансування діяльності за рахунок нефіскальних джерел.
- Ефективні фінансові моделі: Впровадження та паралельне використання гібридної та компенсаційної фінансових моделей дозволить суттєво наростити мультиплікатор державного фінансування та підвищити доступність іпотеки для населення України.

Перегляд підходу до фінансування програм

Поточна фінансова модель полягає в тому, що Товариство залучає гривневі ресурси у банків на ринкових умовах під заставу ОВДП, а потім надає дешеві кредити банкам-партнерам для подальшої видачі іпотечних кредитів. Така модель дала можливість швидко запустити продукт і забезпечила високі результати.

У той же час така модель має певні слабкі сторони, а саме:

- мультиплікатор фінансування залишається нижче 1;
- зростання обсягу програми залежить від подальшої державної докапіталізації Товариства.

Для підвищення мультиплікатора державного фінансування Товариство планує застосувати таку фінансову модель, при якій би банки-партнери надавали іпотечні кредити за рахунок власної ліквідності за ринковою відсотковою ставкою, при цьому ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» забезпечувало компенсацію різниці відсоткових ставок між ринковими та пільговими іпотечними.

Здійснення компенсації частини відсоткової ставки буде забезпечено шляхом використання ринкових фінансових інструментів (наприклад, СВОП та/або виплата компенсації безпосередньо банку).

В результаті застосування компенсаційної моделі буде покращено мультиплікатор використання фінансування, особливо у випадку залучення коштів з нефіскальних джерел – під забезпечення портфеля іпотечних кредитів, або безпосередньо у МФО.

Реалізація компенсаційної моделі покращує можливості мобілізації приватного капіталу, тому Товариство планує розширити перелік банків-учасників за рахунок збільшення кількості недержавних банків, стимулюючи конкуренцію та розвиток ринку.

Перегляд умов Програми «єОселя»

Разом зі зміною фінансової моделі мають бути переглянуті й умови діючої Програми «єОселя». Зміни мають бути покликані на більш ефективне використання ресурсів та забезпечення надання допомоги більшій кількості громадян за рахунок зменшення обсягів допомоги на один кредит, обмеженню доступності програми для громадян, доходи яких дозволяють отримати кредит за умовами, наближеними до ринкових.

Для певних категорій громадян має бути реалізована програма з обмеженою підтримкою у вигляді компенсації процентів протягом пільгового періоду, який може складати 5 – 10 перших років, коли навантаження на позичальника залишається високим. Після завершення пільгового періоду ставка має виходити на ринковий рівень.

Аналіз ризиків

Реалізація стратегії відбувається в умовах значних ризиків, зокрема:

- Воєнні ризики: Невизначеність через активну фазу війни та необхідність знаходження механізмів страхування воєнних ризиків.
- Економічна невизначеність: Волатильність макроекономічних показників, що ускладнює прогнозування.
- Ризики ліквідності: Можливий дефіцит довгострокового фінансування.
- Системні банківські ризики: Загроза від системної банківської кризи або погіршення стану банків-партнерів.
- Дефіцит будівельників та ресурсів у будівництві: Брак трудових та матеріальних ресурсів, що може стримувати розвиток будівництва.
- Демографічні виклики: Вплив демографічної кризи на попит на житло.

Стратегія включає механізми моніторингу та управління ризиками, а також передбачає можливість коригування планів.

Інформація про ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» та Програму «єОселя»

ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» займає ключову позицію на ринку іпотечного фінансування в Україні, реалізуючи державні ініціативи, що сприяють покращенню доступності житла для громадян. Сьогодні Товариство є оператором найбільшої державної програми доступного іпотечного кредитування громадян України «єОселя» відповідно до Умов забезпечення приватним акціонерним товариством «Українська фінансова житлова компанія» доступного іпотечного кредитування громадян України, затверджених постановою Кабінету Міністрів України №856 від 2 серпня 2022 року (зі змінами).

На умовах Програми «єОселя» станом на 01.05.2025 профінансовано 16 614 сімей на понад 27,3 млрд грн. З початку реалізації Програми «єОселя» допомогу отримали понад 36,5 тис реципієнтів (позичальники та члени їх сімей).

Програма «єОселя» реалізується через уповноважені суб'єкти (банки-партнери) з використанням їх інфраструктури, досвіду та здатності приймати ризики. Такий підхід дозволяє Товариству залишатись маленьким, а з іншої сторони – забезпечувати масштабування Програми «єОселя» та внутрішню конкуренцію між банками-партнерами.

Важливим аспектом програми «єОселя» є єдиний для всіх клієнтів цифровий процес подачі заяви на отримання кредиту, зокрема, з використанням мобільного застосунку порталу «Дія».

Результати Програми «єОселя» свідчать про високу ефективність, але в той же час Товариство бачить низку викликів:

- суттєве збільшення обсягів надання допомоги з урахуванням накопичених проблем на ринку житла та руйнувань, спричинених воєнними діями;
- обмеженість можливостей залучення фінансування для Програми «єОселя»;
- покращення ефективності надання допомоги та забезпечення справедливого підходу відносно потреб до розподілу допомоги;
- створення стимулів для залучення фінансування в житлове будівництво за рахунок альтернативних інструментів іпотеці;
- охопленні ширшої аудиторії громадян, які не можуть претендувати на іпотеку за рахунок впровадження диференційованих умов кредитування та альтернативних продуктів;
- створення передумов для можливості залучення фінансування через сучасні інструменти, в тому числі на міжнародних ринках капіталу;
- глибша цифровізація процесів надання кредитів для оптимізації витрат та покращення прозорості послуг;
- забезпечення сталості розвитку Товариства та послуг.

1.1 Загальні відомості про суб'єкт господарювання

Найменування Товариства:	повне: ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «УКРАЇНСЬКА ФІНАНСОВА ЖИТЛОВА КОМПАНІЯ»;
	скорочене: ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО»;
Найменування Товариства англійською мовою:	повне: PRIVATE JOINT STOCK COMPANY «UKRAINIAN FINANCIAL HOUSING COMPANY»
	скорочене: PJSC «UFHC»
Організаційно-правова форма	Акціонерне товариство
Акціонер Товариства	100 % акцій належать державі в особі Міністерства економіки України.
Назви органів управління	Загальні збори Наглядова рада Правління
Заснування Товариства	Постанова Кабінету Міністрів України від 16.11.2020 року №1115 «Про затвердження Порядку використання коштів державного бюджету, передбачених для поповнення статутного капіталу акціонерного товариства, яке створюється з метою впровадження фінансово-кредитних механізмів забезпечення громадян України житлом»; наказ Мінфіну №805 від 24.12.2020р. «Про заснування Приватного акціонерного товариства «Українська фінансова житлова компанія».
Державна реєстрація: дата проведення та орган реєстрації	24.12.2020 р. Шевченківська районна у м. Києві Державна адміністрація; 1 000 74102 0000 094624
Наявність ліцензій	Свідоцтво про реєстрацію фінансової установи № 28 серія ФК № B00000186 від 15.09.2021, код фінансової установи 13, видане Національним банком України. Безстрокові ліцензії на надання фінансових послуг згідно з витягом із Державного реєстру фінансових установ Національного банку України від 10.06.2024 щодо: фінансового лізингу; надання коштів та банківських металів у кредит.
Види економічної діяльності	64.92. Інші види кредитування (основний) 64.91. Фінансовий лізинг 64.99. Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення), н.в.і.у. 66.19. Інша допоміжна діяльність у сфері фінансових послуг, крім страхування та пенсійного забезпечення
ЄДРПОУ	44098710
Офіційний веб-сайт:	https://ukrfinzhytlo.in.ua
E-mail:	info@ukrfinzhytlo.in.ua

Контактні дані:	Телефон: +38 (044) 344-09-30
Адреса реєстрації	вул. Ольгинська, будинок 3 (літ. А), м. Київ, 01001

Історія Товариства

ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» було засноване державою в особі Міністерства фінансів України наказом №805 від 24.12.2020 р.

Важливі етапи розвитку:

- Передача до сфери управління Міністерства економіки України: 2 грудня 2021 року Товариство було передано до сфери управління Міністерства економіки України (Постанова КМУ № 1265).
- Затвердження нової редакції Статуту: Наказом Міністерства економіки від 14 січня 2022 року була затверджена нова редакція Статуту.
- Створення статутного капіталу: Кошти, внесені до статутного капіталу Товариства в розмірі 10 мільйонів гривень, були затверджені Постановою КМУ від 16 листопада 2020 року.
- Державна соціальна програма: З 1 жовтня 2022 року Товариство розпочало програму забезпечення доступним житлом через іпотечне кредитування у співпраці з банками.
- Збільшення статутного капіталу: Наприкінці 2022 року та на початку 2024 року було проведено кілька випусків облігацій внутрішньої державної позики для збільшення статутного капіталу Товариства до 70,01 мільярда гривень.

Основні завдання Товариства:

Товариство утворене з метою провадження господарської діяльності та забезпечення розвитку ринку іпотечного кредитування і фінансового лізингу, а також сприяння впровадженню фінансово-кредитних механізмів і реалізації державних програм, у тому числі щодо забезпечення громадян України житлом, зокрема, але не виключно:

- упровадження фінансово-кредитних механізмів забезпечення громадян України житлом та їх реалізація;
- рефінансування іпотечних кредиторів (банків і небанківських фінансових установ, які провадять діяльність з надання забезпечених іпотекою кредитів) за рахунок власних та залучених коштів, у тому числі коштів, що надійшли від розміщення цінних паперів;
- набуття права власності на об'єкти житлової нерухомості з метою подальшої передачі таких об'єктів у фінансовий лізинг громадянам України та здійснення розпорядження такими об'єктами до повного викупу та відчуження;
- надання послуг фінансового лізингу стосовно об'єктів житлової нерухомості відповідно до законодавства;
- надання фінансових кредитів фінансовим установам з метою видачі іпотечних кредитів фізичним особам на придбання (будівництво) житла, зокрема, на умовах індивідуального житлового будівництва.

Важливим завданням Товариства як фінансової установи другого рівня є підтримка ліквідності та стабільності іпотечного ринку шляхом залучення коштів та їх подальшого спрямування через банки-учасники державних житлових програм.

Товариство, враховуючи нагальні потреби країни та суспільства, вважає своїм стратегічним напрямком розвитку забезпечення житлом громадян України шляхом запровадження доступних інструментів фінансування придбання житла та забезпечення сталого розвитку ринку житлового будівництва. З метою реалізації стратегії Товариства, Постановою Кабінету Міністрів України від 02.08.2022 № 856 «Деякі питання забезпечення

приватним акціонерним товариством «Українська фінансова житлова компанія» доступного іпотечного кредитування громадян України» (із змінами) затверджено Умови забезпечення приватним акціонерним товариством «Українська фінансова житлова компанія» доступного іпотечного кредитування громадян України (програма «Оселя»), які визначають механізм, критерії та умови забезпечення Товариством доступного іпотечного кредитування громадян України. Зазначена програма покликана створити умови для забезпечення житлом, створити механізми здешевлення вартості іпотечного кредитування для окремих категорій громадян та має стимулювати будівництво житла за рахунок стимулювання попиту на первинному ринку через надання доступних іпотечних кредитів.

Відповідно до затверджених Умов на забезпечення доступним іпотечним кредитуванням можуть претендувати громадяни України, які належать до однієї з таких категорій:

- 1) військовослужбовці Збройних Сил за контрактом, СБУ, Служби зовнішньої розвідки, Головного управління розвідки Міноборони, Національної гвардії, Держприкордонслужби, Управління державної охорони, Держспецзв'язку, Держспецтрансслужби, прокурори спеціалізованих прокуратур у сфері оборони, Офісу Генерального прокурора, особи рядового і начальницького складу ДСНС, співробітники Служби судової охорони, детективи, старші детективи та особи начальницького складу Національного антикорупційного бюро, особи рядового і начальницького складу Державного бюро розслідувань, детективи та особи начальницького складу Бюро економічної безпеки, поліцейські, а також члени сімей зазначених осіб;
- 2) медичні працівники (фахівці та професіонали) закладів охорони здоров'я державної або комунальної форми власності;
- 3) педагогічні працівники закладів освіти державної або комунальної форми власності;
- 4) наукові (науково-педагогічні) працівники закладів освіти та наукових установ державної або комунальної форми власності;
- 5) ветерани війни та члени їх сімей; учасники бойових дій, особи з інвалідністю внаслідок війни, сім'ї загиблих (померлих) ветеранів війни, визначені статтею 10 Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту», а також сім'ї загиблих (померлих) Захисників і Захисниць України;
- 6) внутрішньо переміщені особи, член сім'ї внутрішньо переміщеної особи першого ступеня споріднення за умови, що кредит надається такому члену сім'ї для придбання житла або майнових прав на житло на користь внутрішньо переміщеної особи, яка передає таке житло або майнові права на житло в іпотеку кредиту, в порядку, визначеному законодавством;
- 7) інші громадяни України, які не мають власної житлової нерухомості або у власності яких менше ніж 52,5м² для сім'ї з однієї особи (одинокі особи) та додатково 21м² - на кожного наступного члена сім'ї (не враховуються об'єкти житлової нерухомості, що розташовані на територіях активних бойових дій та/або тимчасово окупованих Російською Федерацією територіях, включених до переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією, затвердженого компетентним центральним органом виконавчої влади, для яких не визначена дата завершення бойових дій або тимчасової окупації).

Для отримання іпотечного кредиту кандидат повинен відповідати таким вимогам:

- 1) є громадянином України та належить до категорій осіб, зазначених вище;
- 2) досяг 18 років на момент підписання кредитного договору. Вік кандидата на дату повного виконання зобов'язань за кредитним договором не повинен перевищувати 70 років;

- 3) кандидат та члени його сім'ї (у разі, коли вони виступають поручителями за кредитним договором) є платоспроможними та мають можливість здійснювати платежі з погашення та обслуговування кредиту;
- 4) у власності кандидата та членів його сім'ї має бути менше ніж 52,5 кв. метра загальної площі житлової нерухомості для сім'ї з однієї особи (одинок особа) та додатково 21 кв. метр - на кожного наступного члена сім'ї (не враховуються об'єкти житлової нерухомості, що розташовані на територіях, та знищені або пошкоджені об'єкти нерухомого майна, власником (співвласником) яких є кандидат та/або члени його сім'ї);
кандидат та члени його сім'ї протягом 12 місяців до дати подання заяви для отримання кредиту не здійснювали відчуження об'єктів житлової нерухомості, сумарна площа яких разом із площею житла, яке є у власності сім'ї на дату подання заяви, перевищує 52,5 кв. метра - для сім'ї з однієї особи (одинок особа) та додатково 21 кв. метр на кожного наступного члена сім'ї (не враховуються об'єкти житлової нерухомості, що розташовані на територіях, та знищені або пошкоджені об'єкти нерухомого майна, власником (співвласником) яких є кандидат та/або члени його сім'ї);
- 5) кандидат та члени його сім'ї не мають діючих іпотечних та інших кредитних договорів на придбання житла на пільгових умовах та не отримували виплату грошової компенсації за належні для отримання житлові приміщення від органів державної влади або органів місцевого самоврядування за окремими програмами, визначеними умовами кредитування.
- 6) не належать до осіб, стосовно яких застосовано спеціальні економічні та інші обмежувальні заходи відповідно до Закону України «Про санкції», або осіб, які мають значну економічну та політичну вагу в суспільному житті (олігархів) відповідно до Закону України «Про запобігання загрозам національній безпеці, пов'язаним із надмірним впливом осіб, які мають значну економічну та політичну вагу в суспільному житті (олігархів)».

Предмет іпотеки повинен відповідати таким вимогам:

- 1) має бути розташований на території України, за винятком об'єктів житлової нерухомості, що розташовані на територіях активних бойових дій та/або тимчасово окупованих Російською Федерацією територіях, включених до переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією, затвердженого компетентним центральним органом виконавчої влади, для яких не визначена дата завершення бойових дій або тимчасової окупації;
- 2) вартість предмета іпотеки:
 - для житла - не повинна перевищувати оціночну вартість, визначену на підставі звіту про оцінку, проведеної суб'єктом оціночної діяльності або співробітником банку, який має кваліфікаційне свідоцтво оцінювача;
 - для майнових прав на житло - підтверджується документами, наданими замовником або управителем фонду фінансування будівництва або власником майнових прав на квартиру або продавцем нерухомості (довідка, офіційний лист, договір про участь у фонді фінансування будівництва, про організацію спорудження об'єкта (об'єктів) будівництва, купівлі-продажу майнових прав на житло (в тому числі купівлі-продажу деривативу, базовим активом якого визначено майнові права на житло; про відступлення прав вимоги або заміни сторони у договорі, згідно з яким набувались майнові права), інвестування в будівництво житла (інвестиційний договір) та/або купівлі-продажу чи відступлення права вимоги за інвестиційним договором, купівлі-продажу

майбутнього об'єкта житлової нерухомості (перший продаж), про відступлення прав вимоги за договором купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості тощо);

3) предметом іпотеки не можуть бути:

- приміщення фондів житла, призначеного для тимчасового проживання;
- квартира в будинку або житловий будинок, прийняті в експлуатацію раніше ніж за три роки окрім пільгових категорій та ветеранів на території Чернігівської, Сумської, Харківської, Запорізької та Херсонської областей та внутрішньо переміщених осіб та членів сім'ї внутрішньо переміщеної особи першого ступеня споріднення без обмежень по території України, але не більше 10 років для всіх категорій;
- житловий будинок, розташований на земельній ділянці, що не належить до земель житлової та громадської забудови;
- дачний або садовий будинок;
- будинок та квартира в будинку, які є пам'яткою архітектури та внесені до Державного реєстру нерухомих пам'яток України.

Програмою «ЄОселя» в рамках вказаних вище умов передбачено гнучкі механізми взаємодії з інституційними учасниками програми та позичальниками:

- надання іпотечних кредитів громадянам уповноваженими суб'єктами (банками) за рахунок фондування наданого Товариством та обслуговування таких іпотечних портфельів на балансах банків;
- рефінансування (викуп майнових прав) іпотечних портфельів, сформованих банками;
- надання іпотечних кредитів уповноваженими суб'єктами за рахунок та від імені Товариства;
- компенсація частини процентної ставки за кредитами.

Процентна ставка за іпотечними кредитами, що видаються за Програмою «ЄОселя» протягом десяти років з дати укладення кредитного договору, становить 7 відсотків річних, починаючи з першого календарного дня одинадцятого року дії кредитного договору - 10 відсотків річних (максимальний строк кредиту - 240 місяців).

Умовами договору передбачається *компенсація процентної ставки до 3 відсотків річних* для категорій осіб, визначених у переліку категорій позичальників (зокрема: військовослужбовці, медпрацівники, педагоги, науковці), з метою зниження їх фактичних витрат на сплату базової процентної ставки до рівня 3 відсотки річних - протягом десяти років з дати укладення кредитного договору та до 6 відсотків річних - починаючи з першого календарного дня одинадцятого року дії кредитного договору. Мінімальний перший (початковий) внесок, який сплачує позичальник віком до 25 років включно, становить не менш як 10 відсотків вартості предмета іпотеки, для позичальника віком від 26 років мінімальний перший (початковий) внесок становить не менш як 20 відсотків вартості предмета іпотеки.

Одним із пріоритетів Програми «ЄОселя» є кредитування саме пільгових категорій громадян, процентна ставка за іпотечними кредитами яких складає 3%. З метою розвитку первинного ринку нерухомості, за Програмою «ЄОселя» крім житла, що введено в експлуатацію, кредитуються майнові права на житло, що будується.

Офіційні документи

При розробці стратегічного плану розвитку Товариство керується наступними нормативно-правовими актами та організаційно-розпорядчими документами:

- Наказом Міністерства фінансів України від 29.10.2020 № 950 «Про створення Приватного акціонерного товариства «Українська фінансова житлова компанія» – основний документ, що затверджує створення Товариства.

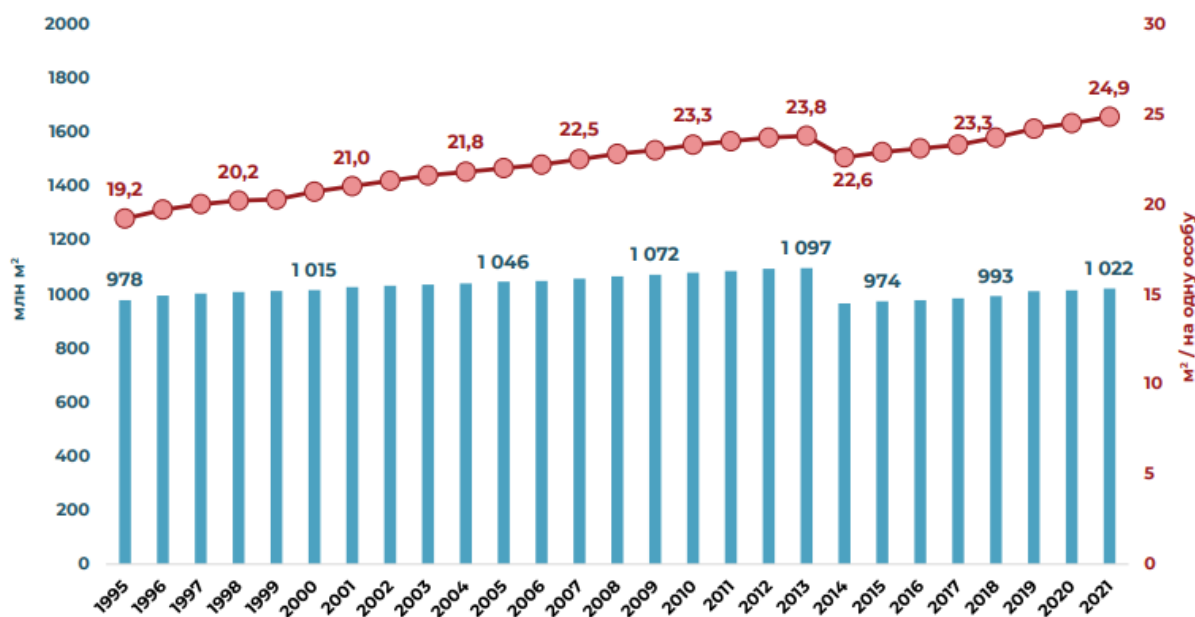
- Постановами Кабінету Міністрів України:
- № 1115 від 16.11.2020 «Про затвердження Порядку використання коштів державного бюджету, передбачених для поповнення статутного капіталу акціонерного товариства, яке створюється з метою впровадження фінансово-кредитних механізмів забезпечення громадян України житлом»;
- № 1265 від 02.12.2021 «Питання передачі цілісного майнового комплексу Державної іпотечної установи та повноважень з управління корпоративними правами, що належать державі у статутному капіталі акціонерного товариства “Українська фінансова житлова компанія”»;
- № 1415 від 21.12.2022 «Деякі питання випуску облігацій внутрішньої державної позики з подальшим придбанням акцій додаткової емісії приватного акціонерного товариства “Українська фінансова житлова компанія” у 2022 році»;
- №856 від 02.08.2022 (із змінами) «Деякі питання забезпечення приватним акціонерним товариством “Українська фінансова житлова компанія” доступного іпотечного кредитування громадян України» (далі – Постанова КМУ №856).
- Законами України про Державний бюджет України на відповідні роки (зокрема, 2021, 2022, 2024), які визначають фінансування для поповнення статутного капіталу Товариства;
- Законом України «Про акціонерні товариства»;
- Законом України «Про управління об’єктами державної власності»;
- Законом України «Про фінансові послуги та фінансові компанії»;
- Статутом ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «УКРАЇНСЬКА ФІНАНSOVA ЖИТЛОВА КОМПАНІЯ», затвердженого наказом Міністерства економіки України від 28 лютого 2025 року №1501;
- Звітом про науково-дослідну роботу «Стан галузі житлового будівництва, оцінка її впливу на економіку України з фокусом на ефект минулої та майбутньої діяльності ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» Інституту економіки та прогнозування Національної академії наук України;
- Стратегією з розвитку кредитування, затвердженою Радою фінансової стабільності 06.06.2024 року.

2. АНАЛІЗ СЕРЕДОВИЩА

2.1. Аналіз зовнішнього середовища

Житловий фонд України станом на 2021 рік налічує приблизно 17,4 млн помешкань для 41 мільйона населення, що означає 424 помешкання на 1000 людей або ж 2,4 особи на одне помешкання. Житловий фонд багатоквартирних будинків України повільно зростає з 2014 року: так, загальна площа квартир зросла на 5,8% (з 949 млн кв. метрів у 2014 році до 999 млн кв. метрів у 2020 році), а кількість квартир – на 3,7%. Відповідно середньорічне зростання кількості квартир та їх загальної площі склало менше відсотка – 0,6% та 0,97% відповідно.

Житловий фонд України в 1995-2021 роки

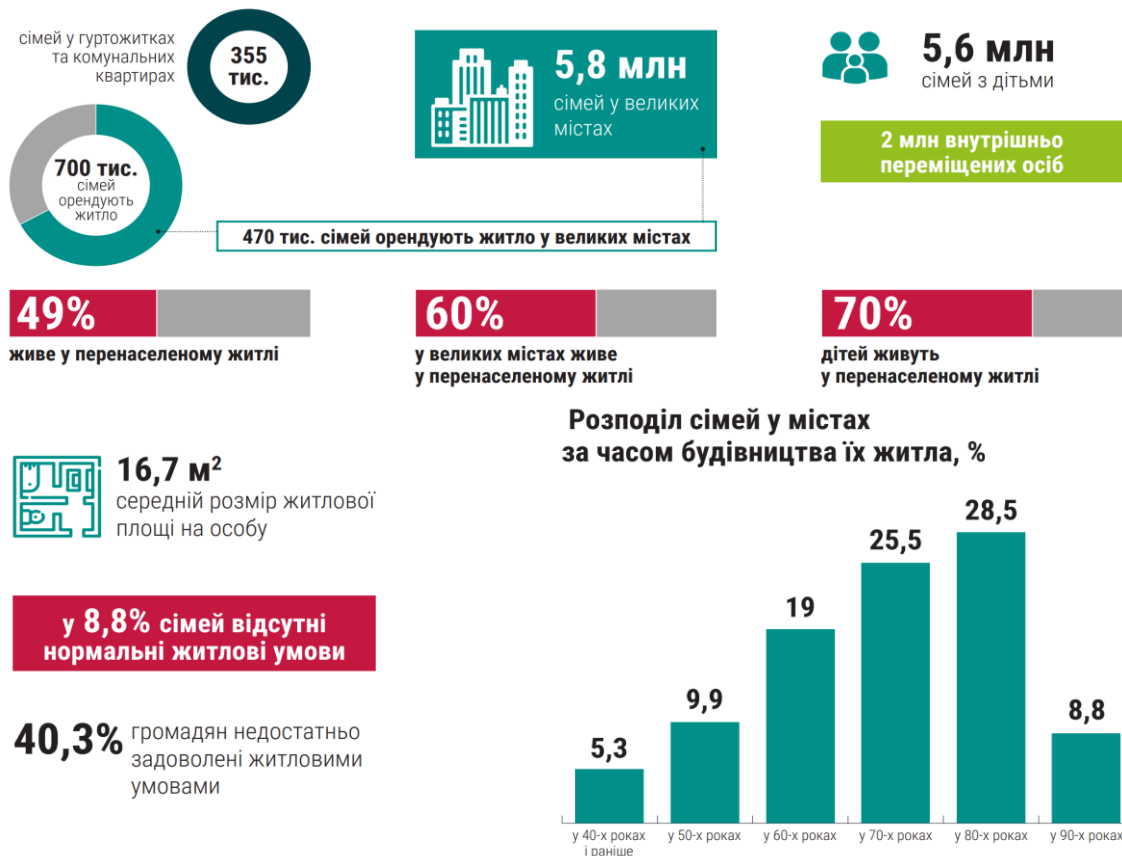


Джерело: Держстат

Кінцеві споживачі житла

За статистичними даними звіту «Соціально-демографічні характеристики домогосподарств України у 2020 році» більше половини сімей України потребують покращення житлових умов.

14,8 млн сімей. Середня сім'я: 2-3 особи



Одним із ключових факторів успішності житлової державної політики є ставлення населення до її реалізації. Так, за даними опитування «Житлові умови і ставлення до державної житлової політики», понад 80% репрезентативної групи громадян акцентують увагу на необхідності участі держави у забезпеченні власним та орендним житлом, низьких відсоткових ставок за іпотекою.

69 % опитуваних називають наявність житла фактором впливу на підвищення народжуваності (збільшення населення країни), кожен другий з респондентів вважає відсутність житла однією з причин виїзду працездатного населення за кордон.

За опитуванням, проведеним у 2024 році дослідницькою компанією «Gradus»¹, до топ-3 факторів, які спонукають українців до виїзду, належить відсутність або втрата житла. Разом із цим кожен третій опитуваний зазначив, що може повернутися в Україну за можливості отримання чи облаштування житла в безпечних регіонах.

¹ <https://gradus.app/uk/open-reports/migration-intentions-ukrainians-ukraine-and-abroad/>

Наскільки українці



Причини проблем з житлом



Більшість українців прагнуть мати житло у приватній власності і вважають, що держава має сприяти вирішенню житлових проблем

За підсумками опитувань домогосподарств України (Аналітичний центр Cedoss, 2024 р. https://cedoss.org.ua/researches/zhytlo-ta-zhytlovi-umovy-ukrayin_ok-rezultaty-opytuvannya/), оплата житла є проблемною приблизно для 40% опитаних: 42% витрачають на житло більше 30% доходів свого домогосподарства, а 44% опитаних людей говорили, що для оплати житла вимушені економити на їжі або на одязі. У разі втрати житла, у якому вони зараз проживають, 42% опитаних не змогли би забезпечити себе іншим житлом самостійно і не знають, що робитимуть у такому випадку.

Оплата житла викликає більше труднощів у людей, які орендують житло, ніж у людей, які мешкають у власному. Домогосподарства, які орендують житло, частіше за тих, які живуть у власному житлі, витрачають на його оплату більше 30% своїх доходів.

Більшість міських сімей проживають у житлі, збудованому понад 50 років назад. При цьому понад 60 % сімей отримують середньомісячний дохід на одного члена сім'ї в розмірі, що перевищує мінімальну заробітну плату та є потенційно платоспроможними для участі в державних кредитних програмах забезпечення житлом. Даний показник (співвідношення середньої заробітної плати (інформаційно: 19 430,32 грн. в березні 2025 року) на одну особу до платежу за кредитом) і став за основу в Програмі «ЄОселя».

Прогноз основних макроекономічних індикаторів України на 2025-2029 роки

Макроекономічний прогноз економіки України передбачає, що міжнародна фінансова допомога буде стабільною та достатньою для покриття бюджетного дефіциту, також передбачається зменшення рівня безпекових ризиків у 2025-2026 роках. У 2025-2029 роках економіка України підпадатиме під вплив світових тенденцій. Глобальна економіка може активізуватися завдяки стійкому ринку праці. Прогноз базується на дотриманні Україною зобов'язань перед МВФ та проведенні узгодженої політики. Динаміка ВВП України цього року залишатиметься на рівні 2%, однак має пришвидшитися в наступні роки на тлі зниження безпекових ризиків і зростання інвестиційної активності з досягненням високої норми валового нагромадження капіталу, що забезпечить більш стислі терміни відновлення економіки².

² Економічна історія 1950-х років минулого сторіччя свідчить, що після Другої світової війни саме норма нагромадження основного капіталу стала важливим фактором динамічного розвитку країн Європи та світу. Yearbook of National Accounts Statistics, 1959. URL: <https://unstats.un.org/unsd/publications/statistical-yearbook/files/SYB11.pdf>

Зовнішні і внутрішні умови прогнозу:

- посилення геополітичної напруженості у поєднанні зі спалахом активних бойових дій в низці регіонів світу сприятиме нестабільному глобальному порядку, який характеризуватиметься поляризацією наративів, розмиванням довіри та незахищеністю. Так, поляризація суспільства у синергії з рецесією світової економіки, згідно з Global risks Report 2024, розглядається одним з ключових ризиків у взаємопов'язаній «мережі ризиків» із значним потенціалом для ініціювання та впливу інших ризиків;
- реальний ефективний обмінний курс гривні впродовж 2025–2029 рр. буде падати до 54,5 грн за долар США, що означатиме поступове нарощування «запасів» цінової конкурентоспроможності вітчизняного виробника за рахунок девальвації національної валюти;
- світові ціни на зерно та олію (після значного падіння в 2023–2024 рр.) будуть повільно зростати в 2025–2029 рр., що стане одним з чинників зростання ВВП з 8578 млрд грн до 13402 млрд грн;
- відбуватиметься значне збільшення виробництва товарів оборонної галузі переважно за рахунок пришвидшення розвитку ринку безпілотних апаратів в Україні;
- джерелами фінансування дефіциту бюджетів за недостатнього обсягу зовнішніх запозичень будуть виступати внутрішні державні запозичення (державні цінні папери, ОВДП, емісія гривні).

При достатніх обсягах міжнародної фінансової допомоги прогнозується помірна динаміка споживчих цін та цін виробників з поступовим уповільненням з 12,5% до 5,8% відповідно до прогнозу Національного банку України. Але цей показник буде в найближчі 5 років чутливим до обсягів заявленої міжнародної допомоги.

Прогноз основних макропоказників на 2025-2029 рр. свідчить про поступове відновлення української економіки через стабілізацію внутрішньої ситуації та достатню підтримку з боку міжнародних партнерів (див. табл. нижче).

Прогноз динаміки основних показників економіки України до 2029 р.

Показник	Прогноз				
	2025	2026	2027	2028	2029
Національні рахунки, зміни до попереднього року, %					
Реальний ВВП	1,9	3,1	4	4,1	4,2
Національні рахунки, млрд гривень					
Номінальний ВВП	8578,5	9688,2	10956,3	12185,7	13402,3
Інфляція, %					
Індекс споживчих цін (середній за рік)	12,5	7,5	7,2	6,1	5,8
Індекс цін виробників промислової продукції (середній за рік)	26	17,7	14,9	9,8	8,2
Зовнішній сектор, млрд дол. США					
Рахунок поточних операцій	-17,4	-15,3	-14,2	-12,5	-10,3
Обсяг експорту товарів та послуг	60,203	68,31	76,432	82,9	89,5
Обсяг імпорту товарів та послуг	94,5	100,2	105,5	110,3	115,1
Обмінний курс (середній за період), грн./дол. США	44,7	48,6	50,5	52,3	54,5
Державні фінанси, млрд гривень					
Доходи зведеного бюджету	3 837,3	4 008,8	4 288,5	4 522,0	4900,0
Видатки зведеного бюджету	5 079,0	5 140,2	5 334,2	5 511,6	5700,0
Сальдо зведеного бюджету	-1241,6	-1131,4	-1045,7	-989,6	-800
Соціальні показники					
Кількість зайнятих економічною діяльністю у віці 15–70 років, млн осіб	13,4	13,7	14,8	15,1	15,4

Рівень безробіття населення у віці 15–70 років (за методологією МОП), у % до робочої сили відповідної вікової групи	16,4	15,3	13,0	12,4	11,2
Середньомісячна заробітна плата працівників, гривень	25200	28500	32500	36800	40000
Середньомісячна заробітна плата, скоригована на індекс споживчих цін, зміна у % до попереднього року	4,3	5,2	6,3	6,7	7,0

Джерело: за оцінками Інституту економіки та прогнозування НАН України.

Економіка України у прогностичному періоді 2025-2029 рр. зберігатиме стійкість, незважаючи на три роки війни, але зростання ВВП сповільниться у 2025 році через війну та інфляцію. Прогнозується прискорення динаміки ВВП у 2026 році, якщо бойові дії буде припинено до кінця 2025 року.

Іпотечний ринок

За даними опитування банків щодо умов кредитування, яке проводить Національний банк України (далі – НБУ), умови іпотечного кредитування та стандарти схвалення банками заявок на іпотечні кредити дещо пом'якшилися, у тому числі вимоги до співвідношення суми кредиту і вартості іпотечної застави, тоді як строки і ставки кредитування не змінились. Більшість банків очікує, що попит на іпотечні кредити надалі буде збільшуватись. У той же час єдиним драйвером іпотечного ринку наразі залишається державна підтримка, зокрема Програма «єОселя».

Попит на житлову нерухомість поступово зростає, здебільшого на готове дешевше житло. Пропозиція житла поволи поповнюється, переважно за рахунок добудови наявних об'єктів. За даними Держстату за 2024 рік введено в експлуатацію 118 452 квартири. Цей показник збільшується з року в рік і майже вийшов на показник 2021 року (151 720 квартир).

Водночас між пропозицією житла та побажаннями потенційних покупців є значні розбіжності, тож ринок відновлюється повільно, а ціни на житло на вторинному ринку зростають з меншими темпами, ніж на первинному ринку. З огляду на зростання доходів цінові умови придбання житла навіть сприятливіші, ніж у 2021 році. Щоправда, безпекові ризики стримують від придбання житла.

Купівля-продаж нерухомості та частка іпотеки



Банки України у 2022 році видали 2009 іпотечних кредитів на загальну суму 1,96 млрд грн. Порівняно з 2021 роком нове іпотечне кредитування скоротилося в 5,3 рази за кількістю договорів та в 4,3 рази в грошовому вимірі. Переважна частина іпотечних кредитів у 2022 році – дві третини за кількістю договорів – були надані в січні-лютому до початку повномасштабної військової агресії рф. У березні-травні іпотечні кредити не надавалися взагалі, влітку видачі були поодинокими.

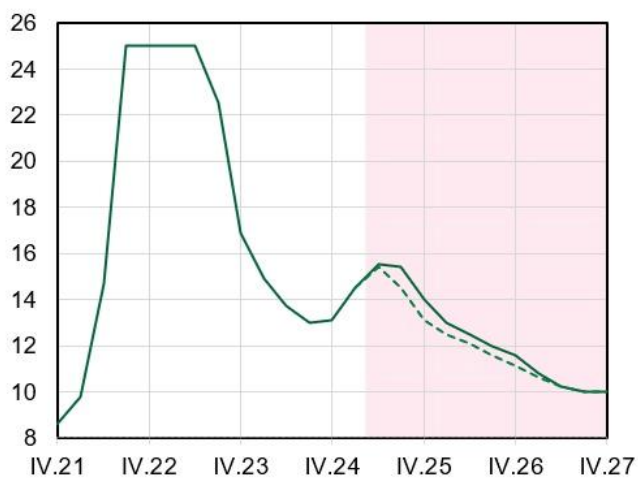
Покращилася ситуація з іпотечним кредитуванням житла завдяки запуску 1 жовтня 2022 року Програми «єОселя» – в другому півріччі 2022 року банками видано 791 млн грн іпотечних кредитів. З них 719 млн грн було профінансовано в рамках програми «єОселя». Значна частка іпотечних кредитів в першому півріччі була видана в рамках державної програми «Доступна іпотека 7%», дія якої припинилася з 01.01.2023. Іпотечне кредитування банками на стандартних ринкових умовах відсутнє і за наявних ризиків та вартості фінансових ресурсів (облікова ставка НБУ становить 20 %). У вересні-листопаді 2022 року банки видали 252 іпотечні кредити на загальну суму в майже 280 млн грн, а у грудні – 405 кредитів на пів мільярда гривень. Це найвищий місячний показник від початку повномасштабної війни.

У 2022 році нове іпотечне кредитування скоротилося в порівнянні з 2021 роком в 5,3 рази за кількістю договорів та в 4,3 рази в грошовому вимірі. Від початку повномасштабної війни видача іпотечних кредитів банками була повністю призупинена. Відновлення кредитування розпочалося після запуску Програми «єОселя» – 96,5 % виданих іпотечних кредитів в Україні у 2023 році – це іпотечні кредити, видані за цією програмою. За підсумками 2024 року цей показник становить 97 %. Програма «єОселя» стимулює попит на житлову нерухомість, будівельну галузь за рахунок продажу вже збудованих об'єктів та вивільнення коштів для початку нового будівництва, що забезпечить позитивний вплив на економіку в цілому. Іпотечне кредитування триває лише в межах Програми «єОселя», кредитів поза програмою одиниці. Коло банків-учасників програми збільшилося до десяти.

Одним з ключових стримуючих факторів щодо ринкового кредитування банками є відсоткова ставка. Станом на квітень 2025 року відсоткова ринкова ставка українського банку з іпотечного кредитування складала 20%. Вартість ресурсу на ринку опосередковано прив'язана до облікової ставки НБУ, що складає станом на квітень 2025 року 15,5%. Прогноз зниження облікової ставки НБУ до кінця 2027 року складає 10%. У такому випадку можливо оцінити потенціал ставки іпотечного кредитування на рівні 14-14,5%. Виходячи з ретроспективи українського ринку, ставка, що може дати поштовх іпотечному кредитуванню, має бути не вище 12%. Відповідно до прогнозів НБУ можна зробити висновок, що ринкове фінансування іпотеки буде дуже складно досягти за вищезазначеного рівня облікової ставки НБУ.

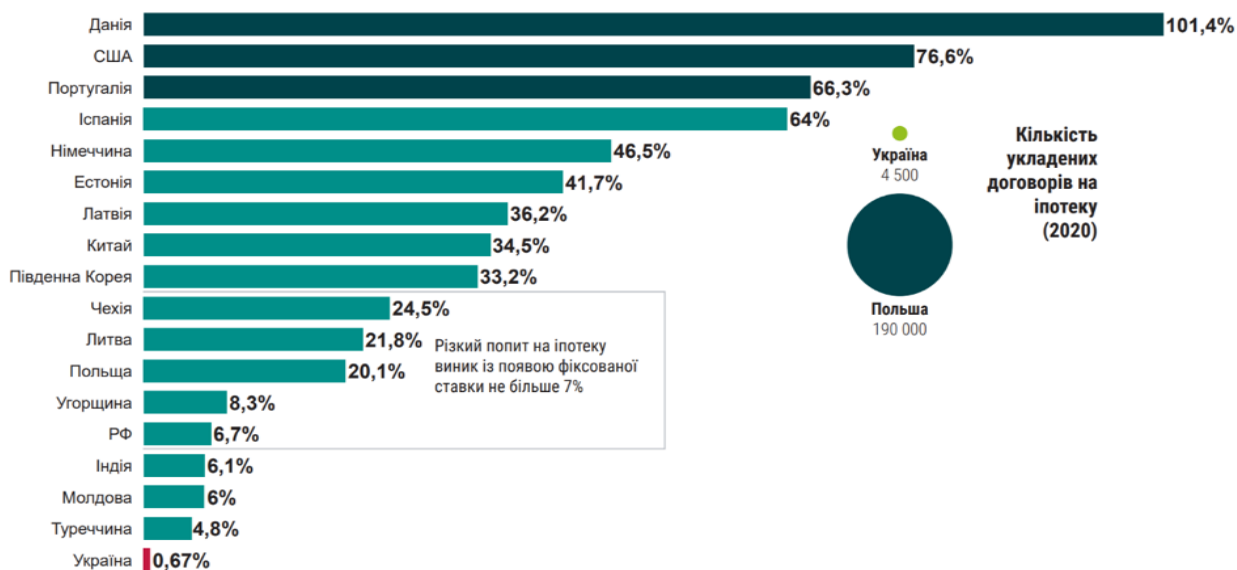
Динаміка та прогноз облікової ставки НБУ

в середньому за квартал	Облікова ставка, %	попередній прогноз
I.23	25,0	
II.23	25,0	
III.23	22,5	
IV.23	16,9	
I.24	14,9	
II.24	13,7	
III.24	13,0	
IV.24	13,1	
I.25	14,5	14,5
II.25	15,5	15,4
III.25	15,4	14,5
IV.25	14,0	13,1
I.26	13,0	12,5
II.26	12,5	12,1
III.26	12,0	11,6
IV.26	11,6	11,1
I.27	10,8	10,6
II.27	10,2	10,2
III.27	10,0	10,0
IV.27	10,0	10,0



Потенціал ринку фінансування фізичних осіб на придбання житла підтверджують обсяги іпотеки відносно ВВП країн, де раніше запроваджено програми державної підтримки забезпечення населення житлом. Досвід європейських країн свідчить про максимальну ефективність аналогічних програм при вартості фінансового інструменту для фізичних осіб на рівні не вище 7 % річних.

Питома вага іпотеки у ВВП деяких країн світу



Аналізуючи динаміку зміни житлового фонду в розвинених країнах Європи, як Німеччина, Італія та ін., можна побачити, що за більш ніж 10 років показник залишався без змін, що може вказувати на те, що показник в розмірі близько 40 м² на душу населення є оптимальним розміром, необхідним для забезпечення населення житлом для підтримання високого рівня життя. Таким чином, для України станом на 2021 рік, щоб досягнути рівня розвинених європейських країн, необхідно збільшити обсяг житлового фонду на 15 м² на душу населення. Якщо оцінити кількість населення на рівні 30 млн людей на сьогодні, отримуємо потенційний попит на житло на рівні 450 млн м². Також необхідно враховувати потенційні від 3 до 6 млн біженців, які зараз перебувають за кордоном, 4,6 млн офіційно зареєстрованих ВПО, а також знищення та пошкодження житлової нерухомості під час активної фази воєнних дій. При збереженні довоєнної динаміки будівництва Україні потрібно близько 40 років, щоб наздогнати ЄС за показником забезпечення житлом.

2.2. Аналіз внутрішнього середовища

Діяльність ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» в сфері іпотечного кредитування придбання житла на первинному ринку в ході реалізації Програми «ЄОселя» збільшуватиме попит на будівництво нового житла, що буде впливати на зростання валового нагромадження основного капіталу (ВНОК).

Для оцінки мультиплікаторів і макроекономічних ефектів від зростання ВНОК в економіці України в результаті динамічного збільшення первинного ринку житла (нового будівництва житла) за двома сценаріями було адаптовано методичний підхід на основі таблиці «витрати-випуск» в основних цінах за 2021 р.

З метою оцінювання макроекономічних ефектів розвитку будівництва нового житла в Україні на базі сценарних умов з використанням інструментарію таблиці «Витрати–випуск» (міжгалузевого балансу) в основних цінах здійснена оцінка повного внеску (прямого, непрямого та опосередкованого)³ розвитку будівництва нового житла на загальний обсяг випуску продукції, створення доданої вартості, обсяги імпорту, обсяги податкових надходжень, зайнятість в Україні.

Прямий внесок полягає у випуску продукції, створенні доданої вартості, оплаті праці найманих працівників, безпосередньо при будівництві нового житла. Непрямий внесок утворюється за рахунок проміжного споживання товарів і послуг вітчизняного виробництва. Опосередкований внесок виникає за рахунок зростання споживчих витрат домогосподарств при використанні приросту оплати праці найманих працівників в економіці України. Врахування ефекту зростання доходів (оплати праці найманих працівників) та відповідно споживання домогосподарств підвищує значення мультиплікаторів випуску, ВВП, податкових надходжень, імпорту товарів та послуг.

Оцінка мультиплікаторів через модель «Витрати-випуск» засвідчує зростання випуску, ВВП, оплати праці в Україні на певну величину при зростанні будівництва нового житла на 1 грн.

³ direct, indirect and induced output multiplier effects

Мультиплікатори впливу будівництва нового житла на випуск продукції, ВВП, податкових надходжень до бюджету та імпорту товарів і послуг з урахуванням опосередкованого позитивного внеску приросту кінцевого споживання домашніх господарств (таблиця 1)

	Мультиплікатор
Мультиплікатор впливу будівництва нового житла на приріст загального обсягу випуску товарів та послуг в економіці України	2,89
Мультиплікатор впливу будівництва нового житла на приріст загального обсягу ВВП в Україні	0,91
Мультиплікатор впливу будівництва нового житла на приріст податкових надходжень до бюджету України	0,2
Мультиплікатор впливу будівництва нового житла на приріст імпорту товарів та послуг до України	0,32

Джерело: за розрахунками Інституту економіки та прогнозування НАН України.

Мультиплікатор впливу будівництва нового житла для ВВП України становить 0.91 (тобто, при зростанні будівництва нового житла на одну гривню валова додана вартість в Україні зростає на 0,91 грн). Відповідно випуск продукції в Україні зростає на 2,89 грн, податкові надходження до бюджету України – на 0,2 грн, імпорт товарів та послуг – на 0,32 грн.

Зайнятість в цілому в економіці України (кількість найманих працівників у суб'єктів господарювання) зростатиме на 998 осіб на 1 млрд грн нового житла в цінах 2024 р.

Розрахунки макроекономічних ефектів від будівництва нового житла (зростання ВНОК) здійснювалися на базі двох варіантів сценарних умов, представлених ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО». Сценарні умови стосуються темпів зростання обсягів будівництва нового житла (в цінах 2024 р.), динаміки імпортозаміщення та враховують таке:

- у 2025-2029 рр. вартість житла (в постійних цінах 2024 р.), придбаного на первинному ринку через Програму «єОселя» (за даними ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО»), зросте відносно 2024 р. у 3,7 рази за базовим сценарієм та у 7,7 рази за альтернативним;
- відбудеться ухвалення та імплементація стратегічного плану розвитку ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» на 2025-2029 рр. будівництва нового житла, яка буде частиною загальної економічної стратегії України;
- у результаті частка будівництва нового житла у ВНОК зростатиме з 0,34% у 2023 р. до 1,71% в 2029 р. за базовим сценарієм і 3,53% за альтернативним;
- у середньостроковій перспективі імпорт все ще залишатиметься важливою складовою проміжного споживання в будівництві нового житла.

Відтак розрахунки показали, що зростання будівництва нового житла матиме значний макроекономічний ефект.

Сценарій 1 (базовий). Базовий сценарій розвитку Товариства передбачає отримання коштів тільки з фіскальних джерел через докапіталізації у 2025-2026 роках:

- відповідно до отриманих результатів надані ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» очікувані обсяги придбання житла на первинному ринку через Програму «єОселя» можуть призвести до зростання частки будівництва нового житла (з урахуванням позитивного внеску зростання споживчих витрат домогосподарств при використанні приросту оплати праці) у створенні ВВП України з 0,06% у 2023 році до 0,43% у 2029 році;
- зростання частки будівництва нового житла у ВНОК від 0,34% до 1,71%;
- зростання генерації кількості найманих працівників будівництвом нового житла (в цілому в економіці) від 4,4 тис. осіб до 35,1 тис. осіб;
- зростання обсягу податкових надходжень, що генеруються будівництвом нового житла в цілому в економіці, від 0,6 млрд грн, до 4,8 млрд грн в цінах 2021 р.;

- зростання обсягу імпорту, що генерується будівництвом нового житла в цілому в економіці, від 1,2 млрд грн. до 9,2 млрд грн. в цінах 2021.

Сценарій 2 (альтернативний). Альтернативний сценарій розвитку Товариства передбачає, крім проведення докапіталізацій у 2025-2026 роках, залучення коштів з нефіскальних джерел на суму 85 млрд грн до 2029 року:

- відповідно до отриманих результатів ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» очікувані обсяги придбання житла на первинному ринку через Програму «єОселя» можуть призвести до зростання частки будівництва нового житла (з урахуванням позитивного внеску зростання споживчих витрат домогосподарств при використанні приросту оплати праці) у створенні ВВП України з 0,06% у 2023 році до 0,88% у 2029 році за альтернативним сценарієм;
- зростання частки будівництва нового житла у ВНОК від 0,34% до 3,53%;
- зростання генерації кількості найманих працівників будівництвом нового житла (в цілому в економіці) від 4,4 тис. осіб до 72,5 тис. осіб;
- зростання обсягу податкових надходжень, що генеруються будівництвом нового житла в цілому в економіці, від 0,6 млрд грн до 9,7 млрд грн в цінах 2021 р.;
- зростання обсягу імпорту, що генерується будівництвом нового житла в цілому в економіці, від 1,2 млрд грн до 19,0 млрд грн в цінах 2021 року.

Податкові надходження до бюджету України, що генеруються будівництвом нового житла (ПДФО; податок на прибуток; податки на виробництво та імпорт) в цілому в економіці, будуть становити в 2025 р. 0,34%, а в 2027 р. 0,63% від загального обсягу податкових надходжень, передбачених Бюджетною декларацією на 2025—2027 роки. (Схвалено постановою Кабінету Міністрів України від 28 червня 2024 р. № 751).

Оцінка впливу попиту на будівництво нового житла в (з урахуванням міжгалузевих зв'язків та опосередкованого позитивного внеску споживчих витрат домогосподарств при використанні приросту оплати праці) 2025-2029 рр.

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Базовий сценарій							
Обсяг кредитів Програми «єОселя» для придбання первинного житла (надано ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО»), млрд грн	2,87	7,56	18,50	18,82	19,60	27,12	28,10
Вартість житла, придбаного на первинному ринку через Програму «єОселя» (надано ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО»), млрд грн, в цінах 2024 року	3,79	9,45	23,12	23,52	24,51	33,90	35,13
Частка будівництва нового житла у створенні ВВП України (з урахуванням міжгалузевих зв'язків та позитивного внеску зростання споживчих витрат домогосподарств при використанні приросту оплати праці), %	0,06	0,14	0,33	0,32	0,32	0,43	0,43
Частка будівництва нового житла у ВНОК України, %	0,34	0,69	1,61	1,52	1,45	1,81	1,71
Генерація кількості найманих працівників будівництвом нового житла (в цілому в економіці), тис. осіб	4,4	9,4	23,1	23,5	24,5	33,8	35,1
Податкові надходження, що генеруються будівництвом нового житла (ПДФО; податок на прибуток; податки на виробництво та імпорт) в цілому в економіці, млрд грн за цінами 2024 р.	0,6	1,3	3,1	3,1	3,3	4,6	4,8
Обсяг імпорту, що генерується будівництвом нового житла в цілому, млрд грн за цінами 2024 р.	1,2	2,5	6,1	6,2	6,4	8,9	9,2
Альтернативний сценарій							
Обсяг кредитів за Програмою «єОселя» для придбання первинного житла (надано ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО»), млрд грн	2,87	7,56	18,50	28,82	39,60	52,12	58,10

Вартість житла, придбаного на первинному ринку через Програму «Оселя» (надано ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО»), млрд грн за цінами 2024 року	3,79	9,45	23,12	36,02	49,51	65,15	72,63
Частка будівництва нового житла у створенні ВВП України (з урахуванням позитивного внеску зростання споживчих витрат домогосподарств при використанні приросту оплати праці), %	0,06	0,14	0,33	0,49	0,65	0,82	0,88
Частка будівництва нового житла у ВНОК України, %	0,34	0,69	1,61	2,33	2,92	3,47	3,53
Генерація кількості найманих працівників будівництвом нового житла (в цілому в економіці), тис. осіб	4,4	9,4	23,1	35,9	49,4	65,0	72,5
Податкові надходження, що генеруються будівництвом нового житла (ПДФО; податок на прибуток; податки на виробництво та імпорт) в цілому в економіці, млрд грн за цінами 2024 р.	0,6	1,3	3,1	4,8	6,6	8,7	9,7
Обсяг імпорту, що генерується будівництвом нового житла в цілому в економіці, млрд грн за цінами 2024 р.	1,2	2,5	6,1	9,4	13,0	17,1	19,0

Джерело: за розрахунками Інституту економіки та прогнозування НАН України.

Можливість оцінювання макроекономічних ефектів щодо розвитку житлового будівництва залежить від високого ступеня невизначеності, пов'язаної з вірогідною тривалістю та інтенсивністю війни. Наслідки воєнних дій ще значно відчуватимуться за рамками 2025-2026 рр. та гальмуватимуть відновлення економіки через зруйновані виробничі потужності, скорочення пропозиції робочої сили, зміну коефіцієнтів прямих витрат.

Проведене дослідження доводить:

- наявність суттєвого позитивного впливу Індексу будівельної продукції та Індексу продукції житлового будівництва на реальну динаміку ВВП України. За оцінками, підвищення зазначених індексів на 5 в.п. призводить до росту реального ВВП на 0,314 в.п. та 0,522 в.п. відповідно;
- наявність суттєвого позитивного впливу чисельності населення, зайнятого у ВЕД «Будівництво», на динаміку чисельності зайнятого населення по Україні в цілому, а саме: зростання чисельності зайнятих у ВЕД «Будівництво» на 5 в.п. (+34,5 тис. осіб) забезпечить ріст зайнятих в економіці країни на 1,6 в.п. (+ 250 тис. осіб або приблизно 7 зайнятих на 1 зайнятого в будівництві). Таким чином, створення нових робочих місць у сфері будівництва позитивно впливатиме на ситуацію на ринку праці, сприяючи суттєвому підвищенню рівня зайнятості населення та скороченню чисельності безробітних;
- існує суттєва позитивна залежність обсягу випуску продукції/послуг в економіці країни від обсягу продукції/випуску в галузі «Будівництво», а саме: зростання випуску «Будівництва» на 5 в.п. спричиняє зростання загального випуску продукції/послуг по країні в цілому на 3 в.п.;

Здійснена економетрична оцінка ефекту від (планованої) діяльності ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» свідчить про досить значний вплив на макроекономічну динаміку, а саме:

- створить потребу у нових робочих місцях в будівництві / країні в цілому від 3,4/22,6 тис. у 2025 р. до 5,2/34,3 тис. у 2029 р. – за базовим сценарієм та від 3,4/22,6 тис. у 2025 р. до 10,7/70,9 тис. у 2029 р. – за альтернативним сценарієм;
- спричинить зростання ВВП від 0,43 в.п. у 2025 р. до 0,65 в.п. у 2029 р., за базовим сценарієм, та від 0,43 в.п. у 2025 р. до 1,35 в.п. у 2029 р., за альтернативними сценарієм.

Отримані результати моделювання показують, що ВДВ будівництва здебільшого визначається шоками попиту, який визначається головним драйвером змін динаміки житлового будівництва, особливо у довгостроковому періоді, а шок оподаткування, спричинений змінами у фіскальній політиці, має негативний (хоча й відносно слабкий) ефект

на розвиток будівництва переважно у короткостроковому періоді, але, водночас, є фактором збільшення доходів Зведеного бюджету.

Державні житлові програми

Державна підтримка забезпечення громадян житлом в Україні має свою історію і до появи ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» в його поточному форматі та запуску флагманської Програми «єОселя» вже існували та діяли різноманітні механізми. Певну роль у їх реалізації відігравали Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву (Держмолодьжитло) та свого часу Державна іпотечна установа (ДІУ). Ці програми охоплювали пільгове кредитування (зокрема для молоді та окремих категорій фахівців), часткову компенсацію відсоткових ставок за комерційними іпотечними кредитами, а також програми фінансового лізингу (оренди з правом викупу). Однак їхня ефективність часто обмежувалася нестабільним та недостатнім фінансуванням з державного бюджету, що призводило до періодичних призупинень, обмеженого охоплення учасників та формування черг.

Програма «єОселя» на сьогодні є наймасштабнішою та найбільш активно обговорюваною державною житловою програмою. Паралельно продовжує працювати Держмолодьжитло, яке адмініструє низку програм. Серед них є програма пільгового довгострокового державного кредитування для внутрішньо переміщених осіб (ВПО), учасників АТО/ООС та їх сімей, яка фінансується переважно за рахунок грантових коштів Уряду Німеччини через банк розвитку KfW. Також Держмолодьжитло продовжує (хоча і з певними обмеженнями через фінансування) реалізацію програм пільгового кредитування для молоді та надання державної підтримки шляхом сплати частини вартості житла або надання пільгових кредитів для інших категорій, часто у співпраці з місцевими бюджетами.

У зоні відповідальності ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» також залишається продовження надання компенсації позичальникам в рамках програми «Доступна іпотека 7%». Програма була державною ініціативою, спрямованою на здешевлення іпотечних кредитів для населення України. Вона передбачала компенсацію відсоткової ставки до рівня 7% річних. Програма адмініструвалася Фондом розвитку підприємництва та реалізовувалася через уповноважені банки. Участь у програмі мали змогу брати громадяни, які відповідали певним критеріям, для придбання житла на первинному та вторинному ринках. Станом на початок 2025 року ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» продовжує надавати через банки-учасники програми компенсацію 1 657 позичальнику.

Окремо варто згадати і державну програму «єВідновлення», яка хоч і не є програмою придбання житла в класичному розумінні, але надає допомогу на ремонт або компенсацію за зруйноване майно, що також є критично важливим елементом житлової політики. При цьому житловий сертифікат програми «єВідновлення» може бути використано як початковий внесок для придбання житла за Програмою «єОселя».

Вплив війни на житловий фонд та оцінка попиту на житло

Війна, яку російська федерація розв'язала в Україні у 2014 році, а з 2022 року стала повномасштабною, поставила країну в надзвичайно складну ситуацію. Бойові дії мали руйнівний вплив на житловий фонд в першу чергу: серед всіх секторів близько 40% всіх збитків припадають саме на житловий фонд. Окрім того, оцінки свідчать про те, що понад 50% житлових будівель у прифронтових зонах було пошкоджено або зруйновано.

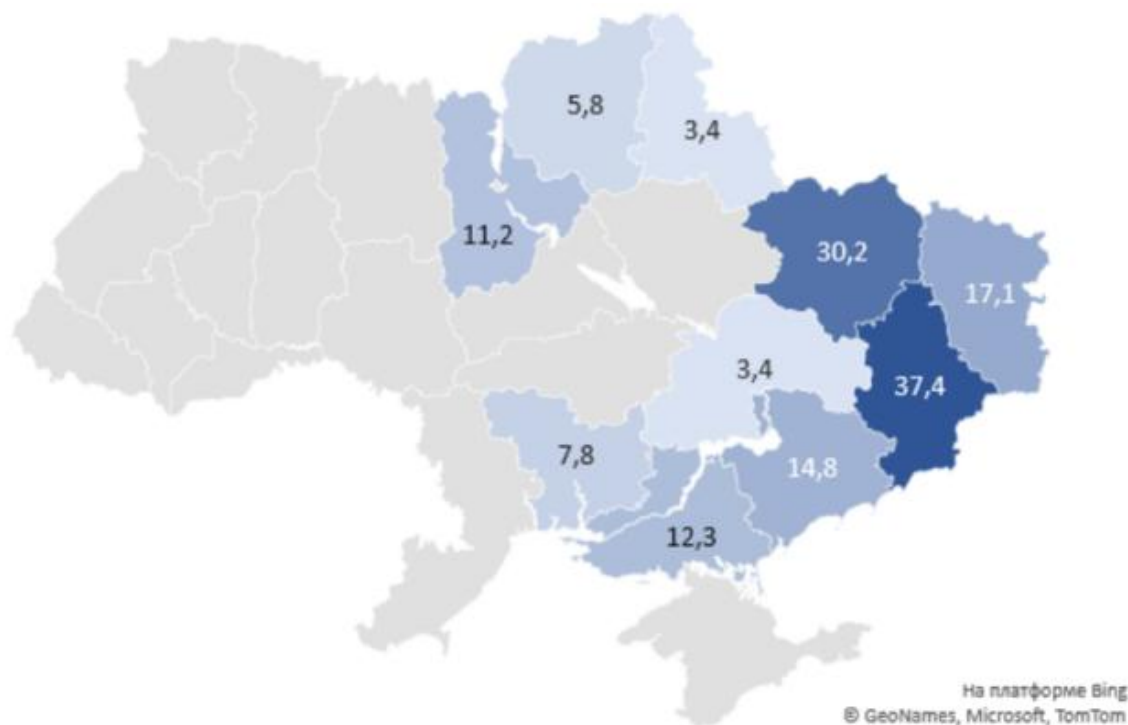
RDNA4: прями збитки від руйнувань та пошкоджень за секторами, 2022-2024 роки



Джерело: звіт «Четверта швидка оцінка завданої шкоди та потреб на відновлення України (RDNA4)» Уряд України, Світовий банк, Європейська комісія.

Внаслідок бойових дій російської федерації понад 50% житлового фонду у значній кількості міст та містечок було пошкоджено чи зруйновано. Це вимагає не тільки відновлення окремих будівель, але й комплексного відновлення міст, розробки нової містобудівної документації та інших заходів. За попередніми даними обласних військових адміністрацій, станом на кінець 2023 року загальна кількість зруйнованих або пошкоджених об'єктів житлового фонду становить близько 250 тис. будівель.

10 найбільш постраждалих регіонів, млрд \$



Джерело: Матеріали Київської школи економіки

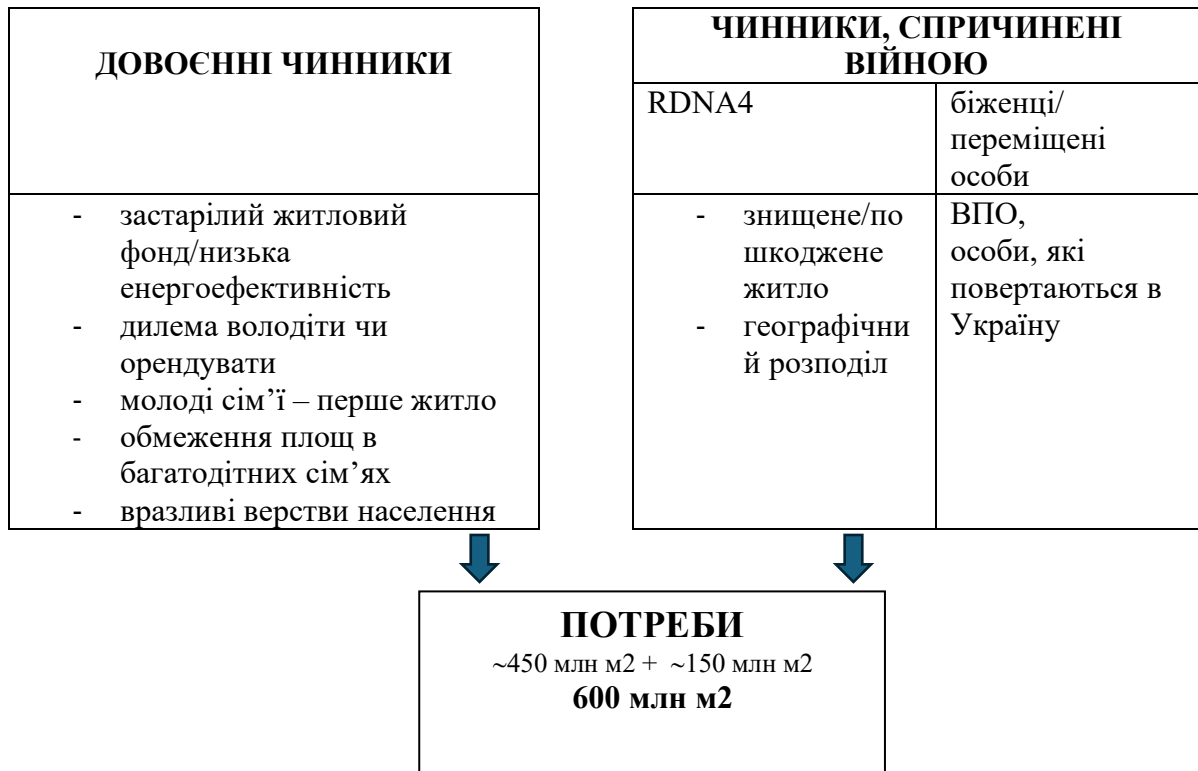
Map of the Baltic Sea region showing the percentage of the population aged 65 and over in 2019. The map uses a color scale from light blue (low percentage) to dark blue (high percentage). The highest percentage is 91.64% in a region in the south-east, and the lowest is 0.00% in a region in the west.

Region	Percentage (%)
Region 1 (North-West)	0,02
Region 2 (North-West)	0,16
Region 3 (North-West)	0,37
Region 4 (North-West)	0,05
Region 5 (North-West)	0,66
Region 6 (North-West)	0,07
Region 7 (North-West)	0,00
Region 8 (North-West)	0,00
Region 9 (North-West)	0,14
Region 10 (North-West)	2,85
Region 11 (North-West)	23,74
Region 12 (North-West)	10,54
Region 13 (North-West)	5,14
Region 14 (North-West)	0,20
Region 15 (North-West)	0,34
Region 16 (North-West)	28,01
Region 17 (North-West)	11,33
Region 18 (North-West)	0,09
Region 19 (North-West)	7,88
Region 20 (North-West)	10,28
Region 21 (North-West)	22,64
Region 22 (North-West)	8,89
Region 23 (North-West)	1,00
Region 24 (North-West)	91,64

Загальна площа пошкоджених або зруйнованих об'єктів обстрілами становить 88,9 млн м², що становить 8,6 % від загальної площі житлового фонду України (або 6,5 % якщо враховувати рівень пошкоджень). Зважаючи на незначні темпи нового будівництва, найближчим часом очікується суттєве зниження пропозиції житла, а після завершення війни - очікується його дефіцит на ринку.

26

Оцінка попиту на житлову нерухомість



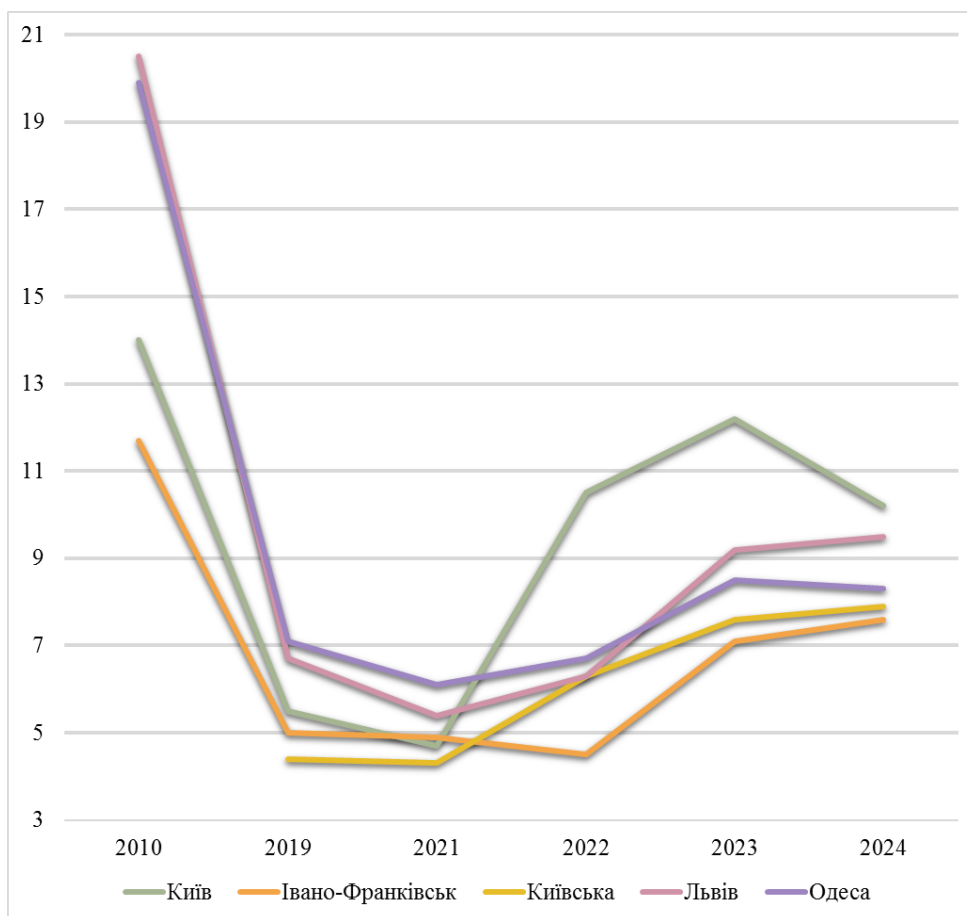
При середній вартості одного квадратного метра 38 тис. грн, загальна потреба ринку складає приблизно 22,8 трлн грн.

Слід зазначити, що одним з пріоритетів державних житлових програм, в тому числі Програми «ЄОселя», є першочергове відновлення (відбудова) пошкодженого чи знищеного житла в результаті воєнних дій.

Індекс доступності житла відображає, скільки років знадобиться середньостатистичній родині, щоб зібрати необхідну суму коштів для купівлі типового житла, за умови, що всі її доходи будуть спрямовані виключно на цю мету. Перешкодами при розрахунку виступають декілька факторів. По-перше, оголошені ріелторами ціни на житло, особливо на вторинному ринку, відображають бажані цінові очікування продавців. Водночас відсутні офіційні дані про фактичну вартість угод купівлі-продажу на цьому сегменті ринку. По-друге, значний рівень «тіньової» економіки в Україні спричиняє суттєві розбіжності між задекларованими та реальними цінами угод. По-третє, індекс розрахований за дещо зміненими методичними рекомендаціями ООН, оскільки зібрати відповідні статистичні дані наразі неможливо з об'єктивних причин.

Для розрахунків було обрано регіони з традиційно високими обсягами будівництва, а саме: Київ, Івано-Франківськ, Львів, Одеса та Київська область. Результати розрахунків, представлені на малюнку нижче, показують високі значення індексу доступності житла в Україні, що свідчить про необхідність тривалого накопичення коштів на придбання житла.

Динаміка індексу доступності житла, років



Джерело: за розрахунками Інституту економіки та прогнозування НАН України

Середньоєвропейський рівень даного показника складає 3-5 років, тобто показник України у 2-3 рази перевищує середньоєвропейський. У 2024 році рівень доступності житла в різних регіонах України коливався у межах від 7,6 до 10,2 років.

Аналіз зовнішнього середовища свідчить про те, що ринок житлової нерухомості та ринок іпотеки продовжують перебувати у важкому становищі. Українські показники розвитку та поширення іпотеки відстають — вони у 8-10 разів нижчі, ніж у Молдові та Туреччині, а у 80-100 разів нижчі порівняно із Німеччиною та Іспанією. В цих умовах ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» відіграє ключову роль на іпотечному ринку, що підтверджується часткою кредитів Програми «єОселя», яка становить 97%.

Потенціал ринку є величезним, але потребує відповідних рішень з урахуванням обставин воєнного часу.

Програма «єОселя» залишається єдиною працюючою альтернативою громадянам з обмеженими доходами отримати власне житло, але обсяг фінансування програми не дозволяє повністю задовольнити існуючий попит.

2.3. SWOT аналіз

Strengths - 100% акцій Товариства належить державі; - капітал Товариства сформовано ОВДП, що генерують стабільні грошові потоки; - прозорі механізми іпотечного кредитування згідно з умовами урядової програми; - діяльність Товариства має значний соціальний ефект; - Товариство є драйвером іпотечного ринку в умовах воєнного стану та формує його зростаючий тренд; - позитивний вплив на розвиток будівельної галузі та економіки в цілому; - формування та підтримка конкурентного середовища серед фінансових установ.	Weaknesses - залежність програми від наявного обсягу та якості ОВДП в активах Товариства; - дефіцит довгострокової ліквідності внутрішнього фінансового ринку; - наявність додаткових фінансових витрат у зв'язку із невідповідністю основного купонного доходу стандартним умовам випуску ОВДП; - відсутність спеціальної дивідендної та податкової політики щодо діяльності Товариства; - довготривала процедура погодження залучення фінансування та інших запитів ЦОВВ; - низький мультиплікатор використання державних коштів в поточній фінансовій моделі; - значне потенційне збільшення зобов'язань Товариства після приєднання ДІУ.
Opportunities - можливість трансформації будівельного ринку з урахуванням сучасних вимог та технологій; - залучення інвестицій від міжнародних фінансових інститутів; - диверсифікація джерел фінансування; - консолідація державних житлових програм у Програмі «Оселя» дозволить підвищити ефективність витрачання коштів; - диджиталізація процесу прийняття рішень.	Threats - неможливість прогнозування змін в економіці до закінчення війни; - необхідність покриття військових ризиків за іпотечними кредитами; - ризик призупинення проєктів через відсутність ліквідності/докапіталізацій; - ризики, пов'язані із системною кризою в банківському секторі; - дефіцит енергопотужностей та кваліфікованих працівників будівельної галузі; - демографічна криза в країні.

3. МІСІЯ СУБ'ЄКТА ГОСПОДАРЮВАННЯ

Місія Товариства:

Здійснюємо мрію кожного про власне безпечне та комфортне житло в Україні!

Візія Товариства:

Ми формуємо інноваційну фінансову компанію, лідера та драйвера іпотечного ринку, інтегрованого в міжнародні фінансові ринки, що реалізовує державну житлову політику.

Стратегія Товариства: Виступати в Україні як центральна установа із розширення доступного житла та сприяння відновленню житлового фонду у повоєнний період через державні іпотечні програми, розвиток фінансової інфраструктури та цілеспрямовані ініціативи соціального впливу. ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» прагне забезпечити фінансову доступність, наявність житла та інклюзивне соціально-економічне відновлення, поєднуючи інструменти державної політики з ринковими інструментами.

4. СТРАТЕГІЧНІ НАПРЯМИ, ЦІЛІ, ЗАВДАННЯ ТА КЛЮЧОВІ ІНДИКАТОРИ

Наші пріоритети (2025–2029):

- Масштабування Програми «єОселя» для охоплення понад 70 000 нових домовласників, зокрема через використання компенсаційної моделі для низки категорій.
- Готовність Товариства до консолідації всіх державних житлових програм та програм підтримки будівництва в ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО».
- Запуск альтернативних продуктів для охоплення аудиторії громадян, які не можуть отримати житло на діючих умовах Програми «єОселя».
- Запуск національної програми рефінансування іпотеки.
- Пілотний проект із випуску боргових продуктів, забезпечених іпотекою (MBS) для інституційних інвесторів.
- Повна цифровізація процесів іпотечного кредитування та обслуговування, інтегрована із застосунком порталу «Дія» та банками-партнерами.
- Налагодження офіційної співпраці щонайменше із 5 великими міжнародними фінансовими установами із залученням інвестицій не менше ніж 1,5 млрд доларів США.
- Створення законодавчої бази з метою нормативного регулювання ринку, зокрема, Законів України «Про фінансово-кредитні механізми забезпечення державою громадян України житлом», «Про захист прав кредиторів та інвесторів», та адаптація дивідендного та податкового законодавства для іпотечної організації.
- З 2027 року перейти на нефіскальні⁴ джерела фінансування ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО».

З метою досягнення стратегічних цілей Товариство планує виконати такі стратегічні задачі та реалізувати ініціативи:

№	Найменування задачі / ініціативи	Період реалізації
1	Актуалізація умов Програми «єОселя» та фінансових моделей відповідно до стратегічних завдань (відповідно до розділу «Оцінка стратегії, її уточнення та забезпечення дотримання принципів»).	
1.1.	Перший етап.	3-4 кв. 2025
1.2.	Другий етап.	2026-2027 роки

⁴ Нефіскальне фінансування МФО/БР може також залучатись через спеціальні бюджетні програми

1.3.	Третій етап.	2028-2029 роки
2	Розробка та затвердження концепції реалізації програми оренди з правом викупу.	2025-2026 роки
3	Завершення впровадження необхідної IT-інфраструктури та цифровізації процесів надання, обліку та обслуговування іпотечних кредитів за Програмою «ЄОселя» з метою забезпечення промислового відступлення кредитів на баланс Товариство.	3-4 кв. 2025 р.
4	Початок промислового викупу прав вимоги за кредитами, наданими уповноваженими суб'єктами (банками) позичальникам за Програмою «ЄОселя» з метою створення на балансі Товариства пулу іпотечних активів для подальшої їх сек'юритизації.	2025-2026 роки
5	Розробка застосунку для позичальників Програми «ЄОселя» з метою поглиблення цифровізації процесу отримання кредиту та його обслуговування.	2025 рік
6	Координація створення кредитних продуктів для аудиторії клієнтів Програми «ЄОселя».	2025-2027 роки
7	Докапіталізація Товариства.	2025-2026 роки
8	Приєднання Державної іпотечної установи.	2025 рік
9	Розробка концепції створення та організації роботи фонду для інвестування в житлову нерухомість (за принципом REIT).	2025-2026 роки
10	Емісія та розміщення цінних паперів з метою залучення фінансування для реалізації стратегії.	2026 – 2029 роки
11	Розробка із залученням технічної допомоги проекту Закону України «Про фінансово-кредитні механізми забезпечення державою громадян України житлом», яким визначити особливий статус ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» в частині сплати дивідендів, сплати податку на прибуток та податку на нерухомість, засади корпоративного управління тощо, враховуючи соціальну важливість ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» у реалізації програми доступного іпотечного кредитування.	2025 – 2026 роки
12	ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» сприяє та бере участь у розробці законодавчої бази для впровадження сек'юритизації іпотечних активів. ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» у співпраці з Міністерством фінансів, НКЦПФР, НБУ та профільним комітетом Верховної Ради забезпечить підготовку концепції та проекту Закону України «Про сек'юритизацію іпотечних активів» із залученням технічної допомоги для його розробки.	2026 – 2027 роки

Цифровізація

У відповідності до стратегії цифрового розвитку інновацій на період до 2030 року, яка була схвалена розпорядженням Кабінету Міністрів України від 10 липня 2019 р. № 526, та Національної економічної стратегії на період до 2030 року, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 3 березня 2021 р. № 179, було визначено ключові орієнтири щодо розвитку цифрової економіки як одного із драйверів економічного зростання України та добробуту її громадян. Розділом II стратегічного курсу економічної політики за напрямом макроекономіки є створення ефективного фінансового сектору, частиною якого є великий напрям з фінансування розвитку іпотечного кредитування.

Цифровізація іпотечного кредитування скорочує час на збір документів, необхідних для отримання кредиту, та їх обробку, які одночасно мають і цифрову, і документальну форми, що у свою чергу забезпечує коректність отриманих даних, можливість їх автоматизованої обробки, а також підвищує операційну ефективність і прозорість процесу отримання та супроводу іпотечного кредиту. Як результат, це робить дану послугу простішою, комфортнішою і доступнішою для користувачів, з одного боку, та ефективною а також менш затратною у процесі супроводу, з іншого боку. Окрім того, одночасно зі створенням та розвитком продукту цифрової іпотеки, Україна оцифровує та модернізує державні реєстри даних. Цифрова іпотека – це не лише форма онлайн-заявки на отримання

кредиту, а й автоматизація повного процесу видачі та операційного супроводу з мінімальними операційними витратами і мінімальним впливом людського фактору.

За оцінкою KPMG, цифрові рішення знижують витрати на оформлення іпотеки на 25-50% і на 25-40% скорочують вартість обслуговування. Основою цифровізації є доступність до державних реєстрів, що є бар'єром для розвитку цифрової іпотеки. Досвід США показує, що понад 33% позичальників бажають отримувати іпотеки через цифрові канали.

Діюча версія Програми «єОселя» дозволяє користувачу подати заявку на кредит за декілька хвилин за допомогою мобільного застосунку порталу «Дія» і протягом 24 годин отримати відповідні пропозиції. Це досягається завдяки інтеграції з відкритими державними реєстрами.

Таким чином, онлайн-обмін даними між державними реєстрами, застосунком порталу «Дія» і банками забезпечує швидке прийняття рішення і дає позичальнику комфорт вибору пропозицій від банків без їх відвідування.

Подальшими кроками з розвитку Програми «єОселя» має стати створення екосистеми «Іпотека в телефоні», що забезпечить:

- швидкий вибір квартири чи будинку для придбання;
- проведення віддаленої оцінки вартості квартири чи будинку та отримання відповідних довідок від сертифікованих та акредитованих компаній;
- спрощення та комфорт процесу огляду заставного майна (квартири/будинку);
- швидке проведення «процедури онбордингу» при встановленні ділових відносин із позичальником згідно з вимогами чинного законодавства;
- швидке оформлення та оновлення полісу страхування;
- отримання довідок, необхідних для процесу супроводу іпотечного кредиту, можливість їх підписання КЕП та передачу до кредитора;
- отримання довідок, сканованих копій (фотокопій) документів, цифрових копій документів, необхідних для віддаленої переідентифікації клієнта;
- легке отримання інформації про стан обслуговування кредиту та легку сплату;
- інформацію про наявні потреби у житлі, їх географічну орієнтацію, що дозволить максимально об'єднати різні державні програми під однією парасолькою.

Запровадження екосистеми відповідає стратегічним цілям України з поліпшення координації та взаємодії щодо формування та реалізації політики у сфері інноваційної діяльності стратегії цифрового розвитку інновацій на період до 2030 року.

Завдяки новітнім цифровим технологіям передбачається формування нової іпотеки, «Іпотека в телефоні» та інших продуктів Товариства. Це більше не офіси банків, а сервіси в мобільному додатку – від процесу подачі заявки до процесів оформлення кредитів, їх обслуговування та погашення. Це повна клієнтоорієнтованість на пересічного українця.

Застосування цифрових рішень знижує вартість операційного супроводу кожного іпотечного договору, що, відповідно, знижує загальні адміністративні витрати на надання підтримки домогосподарствам. Це дозволяє більш ефективно використовувати кошти, спрямовані на субсидування іпотек, зменшуючи витрати на одну сім'ю. Зокрема:

- автоматизація процесів перевірки даних та обміну інформацією з реєстрами дозволяє відмовитися від частини ручних перевірок і людських ресурсів;
- використання мобільного додатку дозволяє скоротити витрати на обслуговування клієнтів через офіси;
- електронна взаємодія з позичальниками прискорює прийняття рішень і зменшує ризик помилок, які можуть призвести до неправомірного надання субсидій.

Уніфікована екосистема «Іпотека в телефоні» дозволяє краще сегментувати потреби громадян і точніше розподіляти державну допомогу. Таким чином, цифровізація створює умови для зниження витрат на субсидію на одне домогосподарство, що дозволяє розширити охоплення Програмою «єОселя» без додаткового навантаження на бюджет.

У межах цифрового розвитку інформаційних систем на 2025–2029 роки Товариство планує:

- Оптимізувати бізнес-процеси.
- Розробити мобільний додаток для позичальників.
- Впровадити електронний документообіг та архів кредитних справ.
- Впровадити систему віддаленої ідентифікації/переідентифікації позичальника.
- Об'єднати державні реєстри в рамках мобільного додатка «ЄОселя».
- Забезпечити сталий розвиток інформаційних систем з використанням архітектури мікро-сервісів.
- Створити платформи для автоматизації процесів акредитації забудовників та оцінки майна.
- Укріплення кіберзахисту ІТ інфраструктури.
- Розвивати інтеграції з платіжними сервісами та аналітичними платформами.
- Забезпечити надійну серверну та мережеву інфраструктуру для безперебійної роботи систем.

Пріоритети міжнародного співробітництва ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО»

З огляду на основні напрями роботи ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» пріоритетами міжнародного співробітництва Товариства на 2025–2029 роки є наступні:

- співпраця з міжнародними фінансовими інституціями з метою залучення додаткової ліквідності для збільшення обсягів кредитування доступного житла;
- залучення іноземних інвесторів для створення нових спільних проєктів;
- підвищення інституційної спроможності Товариства.

Як частина загальної стратегії Товариства, співпраця міжнародного блоку з міжнародними фінансовими установами у 2025–2029 роках базуватиметься на потребах ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» і пріоритетах відповідних установ та передбачає залучення додаткового фінансування для збільшення кредитування доступного житла та зменшення навантаження на державний бюджет України.

Під час дії правового режиму воєнного стану в Україні для закриття поточних проблем з ліквідністю важливим інструментом тимчасового (проміжного) фінансування є bridge financing, який планується використати до виходу Товариства на регулярне довгострокове фінансування. За попередніми оцінками, загальні потреби у такому фінансуванні складають від 1,5 до 3,0 млрд доларів США. Враховуючи відсутність інструментів хеджування валютних ризиків та існуючі розриви ліквідності по строках погашення (1–3 роки залучення проти 20 років іпотеки), Товариство планує залучати bridge financing у формі гарантій від пулу ключових міжнародних банків розвитку (DFIs) та міжнародних фінансових установ (IFIs), таких як ЄБРР, Світовий банк, МФК та інші. Такі гарантії дозволять Товариству обмежувати валютні ризики й отримати гривневу ліквідність від міжнародних комерційних банків, які представлені в Україні, та які наразі не мають відповідних лімітів кредитування для України. Крім того, загальна ефективна ставка залучення ресурсів, яка включатиме, зокрема, вартість гарантії, вартість кредиту під таку гарантію, вартість послуг радників (як юридичних, так і фінансових), вартість одноразових комісій та щорічних обов'язкових платежів, має бути нижчою за середню ставку за комерційними пропозиціями у діючому портфелі залучень Товариства.

У 2025–2027 роках, до 60–70% нефіскального фінансування планується залучити саме від міжнародних фінансових інституцій (DFIs/IFIs), для чого відбуваються активні переговори з ЄБРР, ЄІБ/ЄІФ, Французьким агентством з питань розвитку (AFD), Банком крайового господарства Польщі (BGK), Світовим банком, Японським державним експортно-кредитним агентством (NEXI).

Загальна потреба у гарантіях орієнтовно становить до 1 млрд доларів США. Такі інструменти не є прямим фінансуванням, але дозволяють масштабувати Програму «єОселя» за рахунок гривневих кредитів від банків.

Наступним стратегічним кроком Товариства має стати повоєнний випуск облігацій, забезпечених іпотекою (covered bonds) та/або випуск боргових іпотечних цінних паперів під заставу кредитного портфелю (mortgage-backed securities – MBS) шляхом проведення сек'юритизації. Таким чином, сама процедура випуску боргових цінних паперів очікується у 2027–2029 роках. Обсяг цих програм залежатиме від макроекономічної ситуації та попиту з боку інвесторів. Необхідними умовами є розроблення та ухвалення відповідного законодавства, а також внесення необхідних змін до чинних нормативно-правових актів.

Поточна оцінка, сформована за результатами обговорень із експертами J.P. Morgan, Європейської іпотечної федерації (European Mortgage Federation, EMF) та Alvarez & Marsal (A&M), свідчить про те, що в середньостроковій перспективі найбільш доцільним інструментом може виступити випуск MBS шляхом проведення сек'юритизації, тоді як випуск covered bonds можливий лише після ухвалення окремого законодавства.

Очікується, що:

- компанія спеціального призначення (Special Purpose Vehicle – SPV) може бути потенційно зареєстрована в юрисдикції ЄС (як приклад, Ірландія або Люксембург);
- транзакція реалізовуватиметься за моделлю «справжній продаж» (true sale);
- номінація – у доларах США або євро, із потенційним валютним хеджуванням на 3 роки через МФК, фонд ТСХ або ЄБРР;
- гарантія IFIs охоплюватиме старший (senior) транш;
- забезпечення буде сформовано за принципом «надлишкового забезпечення» (overcollateralization) у розмірі 25% та резервом ліквідності в розмірі 3%;
- loan-level аудит буде обов'язковим;
- реалізація можлива лише після завершення війни, з ймовірним запуском приватного розміщення для DFIs/IFIs одразу після стабілізації геополітичної ситуації.

Окрім цього, одним із важливих елементів інституційного забезпечення розвитку житлового фінансування (housing finance) в Україні має стати створення Дорадчої ради (Advisory Council) для співпраці та допомоги у розробці реформ та рекомендацій щодо ефективних механізмів фінансування житлового сектору в Україні (далі – Дорадча рада) за ініціативи EMF. 30 травня 2025 року Міністерство економіки України та EMF підписали Лист про наміри (Letter of Intent) щодо створення Дорадчої ради. Її фактичне створення заплановано на липень 2025 року.

Враховуючи стратегічну важливість житлового сектору для забезпечення соціальної стабільності, підвищення добробуту громадян, створення робочих місць, стимулювання будівельної галузі та суміжних секторів економіки, діяльність Дорадчої ради буде спрямована на співпрацю та допомогу у розробці реформ та рекомендацій щодо ефективних механізмів фінансування житлового сектору в Україні. Дорадча рада забезпечить належну взаємодію між представниками державних органів, міжнародних інституцій, експертної спільноти та учасників ринку з метою обміну аналітикою, передовими практиками та сприяння розробці ефективних фінансових рішень для підтримки житлової політики України.

Окрім цього, з метою розвитку діяльності ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» планує запуск нових проєктів: створення трастового фонду інвестицій у нерухомість (REIT), впровадження продукту «Від оренди до власності» (Rent-to-Own), а також субпрограм в рамках Програми «єОселя» з акцентом на підтримку вразливих груп населення та працівників критичної інфраструктури. Такі ініціативи сприятимуть залученню міжнародного й національного капіталу і розширенню доступу до житла для українців.

Третім стратегічним напрямом міжнародного блоку є зміцнення інституційної спроможності Товариства, що є ключовим фактором для досягнення його цілей. Зокрема, передбачена підтримка у форматі грантів, донорської допомоги та співпраця з міжнародними установами з метою покращення інституційних та законодавчих рамок в сфері доступної іпотеки і доступного житла; покращення операційної та фінансової моделей Товариства; навчання персоналу для покращення житлового фінансування та імплементації стандартів ESG в діяльність Товариства.

Основні інструменти та механізми реалізації зазначених заходів міжнародного співробітництва:

- трансформація ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» у market-ready компанію протягом трьох років спільно з міжнародними консалтинговими компаніями - включає впровадження корпоративного врядування та проходження щорічного аудиту компанією з «Великої четвірки» для підготовки до виходу на міжнародні ринки капіталу;
- залучення bridge financing у формі гарантій від міжнародних фінансових установ для отримання гривневих кредитів від комерційних банків в Україні з метою фінансування Програми «єОселя» та хеджування валютних ризиків;
- перекалібрування Програми «єОселя» спільно зі Світовим банком з метою зниження навантаження на бюджет та посилення її соціальної спрямованості;
- формування Дорадчої ради за участі міжнародних і національних сторін для розробки реформ та рекомендацій у сфері житлового фінансування;
- розробка нових фінансових продуктів (зокрема REIT і Rent-to-Own) за участі міжнародних інституцій;
- розробка субпрограм в рамках Програми «єОселя» та залучення міжнародних донорів до їх реалізації;
- навчання працівників ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» за підтримки міжнародних партнерів для підвищення кваліфікації, впровадження кращих практик у сфері житлового фінансування та стандартів ESG;
- реалізація випусків MBS як пріоритетного інструменту післявоєнного фінансування, з розміщенням через SPV у юрисдикції ЄС, із валютним хеджуванням, аудитом портфеля та гарантіями DFIs/IFIs – випуск covered bonds може розглядатися як фактично можливий лише після створення відповідної законодавчої бази.

Вищезазначені пріоритети спрямовані на забезпечення громадян України доступним та якісним житлом, сприяння розвитку житлового сектору та будівництва, створення робочих місць і стимулювання економічного зростання.

Оренда з правом викупу (Rent-to-own)

Фінансування оренди житла з можливістю викупу (Rent-to-Own, RtO) пропонує альтернативний шлях до набуття власності на житло для людей, які не можуть отримати іпотечні кредити через відсутність стартового капіталу або невисокі доходи. Це рішення не замінює традиційні іпотечні продукти, але суттєво розширює доступ до житла.

У контексті стратегічного розвитку Товариства передбачено впровадження програми RtO на базі фінансового лізингу з акцентом на молоді родини. Метою є створення умов для отримання житла тими, хто: не має власного житла; не має коштів на перший внесок; шукає житлове рішення для створення або розширення родини.

Планується, що програма передбачатиме можливість отримання клієнтом часткової щомісячної компенсації відсотків 5% річних протягом певного періоду (пропонується 5 років) за народження дитини, при цьому будуть діяти обмеження щодо можливого періоду застосування компенсації протягом дії договору (пропонується обмежити першими 10 роками).

Це рішення не лише сприятиме розширенню доступу до житла, але й стабілізації демографічної ситуації — шляхом створення сприятливих умов для народження та виховання дітей. ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» бачить у цьому внесок у державну політику підтримки молодих родин.

Цільова аудиторія RtO — молоді родини без власного житла, які живуть в оренді, не мають першого внеску і не завжди мають змогу отримати іпотеку. Культурні упередження щодо власності на житло та страх невдачі при отриманні іпотеки можливо можуть вплинути на сприйняття RtO. Залучення фінансової підтримки з боку роботодавців може збільшити готовність споживачів до моделі RtO.

На першому етапі реалізації (2026 рік) запланований обсяг фінансування програми становить 2 млрд грн, що дозволить укласти приблизно 1 100 угод. У разі залучення додаткових джерел фінансування — у синергії з профільними міністерствами або іншими органами — масштаби програми можуть бути значно розширені.

Також за наявності додаткових джерел фінансування можливе впровадження пільгового періоду, коли учасники RtO зможуть отримати компенсацію частини платежів за аналогією з Програмою «єОселя», що дозволить зменшити фінансове навантаження на початку участі в програмі.

Основні передумови для впровадження RtO:

Законодавча база — нові нормативні акти щодо відносин орендодавців і орендарів, а також удосконалення процедур виселення та стягнення іпотечних кредитів.

Фінансова підтримка — доступ до субсидованого фінансування для забезпечення конкурентних ставок.

Залучення інвесторів — створення умов для інституційних інвесторів і довгострокового капіталу.

Соціально-економічна адаптація — розробка механізмів компенсацій від роботодавців, стимулювання демографічного зростання через підтримку молодих родин.

Інвестиційні фонди нерухомості (REIT)

Інвестиційні фонди нерухомості (REIT) — це фінансові інституції, які акумулюють кошти інвесторів для придбання, управління та продажу нерухомості, а також для отримання доходу від їх оренди. Зазвичай в світовій практиці REITs працюють за принципом акцій або пайових фондів, що дозволяє інвесторам отримувати дохід від нерухомості без необхідності купувати фізичні об'єкти.

Основи операції REIT

1. Накопичення капіталу: REIT збирає кошти від інвесторів через продаж акцій (пайових часток). Інвестори стають частковими власниками фонду, що надає їм можливість отримувати дохід від різних об'єктів нерухомості.
2. Покупка нерухомості: Використовуючи залучені кошти, REIT інвестує в різноманітні об'єкти: комерційні будівлі, житлові комплекси, торговельні центри, лікарні, склади та інші. Фонди повинні дотримуватися законодавства, відповідно до якого щонайменше 75% активів фонду має бути вкладено в нерухомість, а не менше ніж 90% прибутку має бути розподілено між інвесторами у вигляді дивідендів.
3. Управління активами: REIT здійснює управлінські та обслуговуючі функції на об'єктах нерухомості, включаючи пошук орендарів, обслуговування, страхування та регулярний ремонт. Це звільняє інвесторів від функцій, пов'язаних із безпосереднім управлінням нерухомістю.
4. Дивіденди: Однією з основних переваг інвестування в REIT є регулярні дивіденди, які виплачуються інвесторам. Дивіденди можуть варіюватися в залежності від прибутковості фонду, проте вони часто є стабільними і привабливими для інвесторів.

Товариство розглядає можливість створення інвестиційного фонду нерухомості (REIT) у співпраці з міжнародними фінансовими інституціями з метою запуску потужного інституту для залучення фінансування у житлове будівництво, яке сьогодні втратило притік приватного капіталу. Це також сприятиме розвитку житлової інфраструктури та адаптації до змін на ринку нерухомості, що зміцнить позиції ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» у конкурентному середовищі.

Наразі в Україні не існує окремої правової концепції REIT, тому Товариство може розглядати створення такого інституту на базі законодавства про інститути спільного фінансування або ж брати участь у розробці відповідної правової бази.

Приєднання Державної іпотечної установи до ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО»

Державна іпотечна установа (ДІУ) – це державна фінансова інституція, створена в 2006 році, призначена для реалізації політики держави в сфері житлового кредитування. Її основною метою є підтримка громадян у придбанні житла за допомогою надання іпотечних кредитів, а також управління державними активами в сфері житла.

Державна іпотечна установа володіє активами у вигляді житлової нерухомості, зокрема, лізинговим портфелем на суму 1,6 млрд грн. Цей портфель складається з понад двох тисяч квартир, які були передані в фінансовий лізинг переважно працівникам Міністерства внутрішніх справ (МВС) та Державної служби з надзвичайних ситуацій (ДСНС). Однак, незважаючи на наявні активи, ДІУ має значну проблему із заборгованістю: станом на 1 квітня 2025 року прострочені зобов'язання перевищують 3,79 млрд грн. Ця сума включає борги перед Міністерством фінансів України (2,07 млрд грн), АБ «УКРГАЗБАНК», АТ «ОЩАДБАНК», АТ КБ «ПРИВАТБАНК» та Фондом гарантування вкладів фізичних осіб (ФГВФО).

Приєднання ДІУ до ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» було ініційоване постановою Кабінету Міністрів України №945 від 8 вересня 2021 року «Деякі питання приєднання Державної іпотечної установи до приватного акціонерного товариства “Українська фінансова житлова компанія”» (далі – Постанова №945).

Після завершення процесу приєднання ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» отримає лізингові квартири на суму 1,6 млрд грн. Ці активи можуть бути ефективно використані для отримання додаткової ліквідності через погашення лізингових платежів.

Поряд з позитивними аспектами приєднання є і ряд ризиків, зокрема:

- можливість погіршення фінансового стану Товариства через перехід боргових зобов'язань на баланс ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО»;
- можливість погіршення якості активів Товариства внаслідок приєднання кредитного/лізингового портфеля ДІУ;
- посилення юридичних ризиків через те, що Товариство стає правонаступником ДІУ.

Для вирішення питань, пов'язаних із приєднанням ДІУ до ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО», було утворено робочу групу (наказ Мінекономіки від 19.03.2025р. №1808). До її складу увійшли представники Міністерства економіки України, Міністерства фінансів, НБУ, ФГВФО, НКПЦФР, кредитори ДІУ – АБ «УКРГАЗБАНК», АТ «ОЩАДБАНК», АТ КБ «ПРИВАТБАНК». Відповідно до протоколу робочої групи від 7 травня 2025 року було запропоновано розглянути такі заходи:

1. Опрацювання змін до Постанови №945, який передбачає механізм викупу державою у ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» власних акцій в обмін на ОВДП, які можуть бути використані для погашення заборгованості ДІУ, або застосування іншого інструменту, який буде відпрацьований робочою групою;

2. Розгляд варіанту перетворення ДІУ в акціонерне товариство з подальшим приєднанням.

3. Проведення переговорів з кредиторами щодо реструктуризації боргу.

Приєднання ДІУ та очікується до кінця 2025 року відповідно до п.8 плану виконання стратегічних завдань та реалізації ініціатив ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» (с. 30 цього стратегічного плану).

Законодавчі зміни, які сприятимуть масштабуванню іпотечного кредитування та реалізації стратегії

До законодавчих змін, які сприятимуть масштабуванню іпотечного кредитування та реалізації стратегії, належать:

А) Розробка Закону України «Про фінансово-кредитні механізми забезпечення державою громадян України житлом», планується залучити зовнішніх радників та експертів для визначення особливого статусу ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО». Це включатиме питання сплати дивідендів, податку на прибуток та нерухомість, а також принципи корпоративного управління. Урахування соціальної значущості ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» в рамках програми доступного іпотечного кредитування забезпечить низку ключових переваг:

- Податкові преференції: спрощення або звільнення від сплати податку на прибуток та податку на нерухомість зменшить фінансове навантаження та дозволить спрямувати більше ресурсів на житлові програми.
- Відтермінування сплати дивідендів: забезпечить більшу фінансову гнучкість для реінвестування прибутку у соціально важливі проєкти.
- Офіційне визнання соціального значення: законодавче закріплення ролі ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» як ключового гравця у державній житловій політиці підвищить його статус та вплив у взаємодії з державними органами, інвесторами і партнерами.

Особливий статус ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» може включати:

1. Статус уповноваженої фінансової компанії, що визначить його як основного суб'єкта у реалізації державної політики у сфері доступного житла.
2. Податково-фінансовий режим, який передбачає зміни до проєкту Закону України «Про сек'юритизацію», що дозволить залучити додаткове фінансування через сек'юритизацію іпотечних активів.
3. Спрощений регуляторний режим, що забезпечить полегшені умови у фінансовому моніторингу та погодженні операцій з державними органами.
4. Гарантії державної підтримки, які закріплять зобов'язання держави забезпечувати стабільне фінансування житлових програм через ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО».

Таким чином, закріплення особливого статусу для ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» позитивно вплине на правовий, фінансовий та організаційний клімат, що дозволить максимально ефективно реалізувати соціально орієнтовані житлові програми.

Б) ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» братиме участь у розробці проєкту Закону України «Про сек'юритизацію», метою яких є створення правових умов для ефективного використання механізму сек'юритизації (фінансовий процес, за допомогою якого активи, наприклад, іпотечні кредити, перетворюються на цінні папери). Це дозволить залучити додаткове фінансування для іпотечного кредитування.

Основні переваги для Товариства:

- Залучення довгострокового фінансування: Сек'юритизація перетворює іпотечні кредити на ліквідні цінні папери, що дозволяє мобілізувати значні фінансові ресурси і знизити вартість запозичень.
- Підвищення обсягів іпотечного кредитування: Кошти, залучені через сек'юритизацію, будуть повторно спрямовуватись на нові іпотечні кредити, забезпечуючи стійкість програми.

- Зменшення залежності від державного фінансування: Механізм сек'юритизації сприяє переходу до ринкових інструментів, зберігаючи соціальну спрямованість програм.
- Оптимізація балансу: Передача іпотечних активів до спеціалізованих установ дозволяє зменшити регуляторне навантаження та вивільнити капітал для нових інвестицій.
- Підвищення привабливості для інвесторів: Чітке законодавче регулювання сек'юритизації сприяє прозорості процесів і довірі з боку інвесторів.
- Розвиток вторинного іпотечного ринку: Участь у сек'юритизації стимулює створення вторинного ринку іпотечних активів, забезпечуючи сталу роботу системи.

Отже, вдосконалення законодавства про сек'юритизацію надасть ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» можливості для мобілізації ресурсів через ринок капіталу, забезпечуючи доступне фінансування житла для громадян.

Внесок Товариства у сталий розвиток

Сталий розвиток є необхідною основою для довгострокового процвітання України, її інтеграції в світову економіку та підвищення добробуту громадян. Україна визначила сталий розвиток як пріоритет національної політики, орієнтуючись на досягнення Цілей сталого розвитку (ЦСР) ООН до 2030 року. Основними завданнями є створення інклюзивного суспільства, забезпечення доступного житла, підтримка вразливих груп населення, розвиток безбар'єрного середовища, підвищення екологічної безпеки і забезпечення прозорості у всіх сферах суспільного життя.

Основні напрями внеску Товариства у сталий розвиток України – це соціальна відповідальність, економічний розвиток, корпоративне управління та етика, екологічна стійкість, інклюзивність і безбар'єрність.

Соціальна відповідальність передбачає сприяння забезпеченню права громадян України на гідні житлові умови з акцентом на вразливі категорії населення, такі як багатодітні родини, особи з інвалідністю, ветерани та внутрішньо переміщені особи тощо.

Економічний розвиток досягається шляхом стимулювання економічного зростання через будівництво житлової нерухомості, фінансування та доступність іпотечного кредитування, залучення інвестицій у будівельну галузь, розбудову інфраструктури, впровадження державних та недержавних програм.

Корпоративне управління та етика визначає реалізацію стандартів ESG (екологічні, соціальні, управлінські) в корпоративному управлінні, створення прозорих процедур і систем моніторингу ризиків, що пов'язані з настанням ESG викликів та подій.

Екологічна стійкість передбачає проведення аналізу екологічних ризиків у процесах фінансування житла та підтримка впровадження енергоефективних технологій у будівництві.

Інклюзивність і безбар'єрність передбачає впровадження стандартів інклюзивного обслуговування клієнтів Товариства, а також вимог до партнерів (банки, забудовники, інші контрагенти).

Товариство розробило і впровадило внутрішні нормативні документи, зокрема Політику сталого розвитку (ESG), яка окреслює основні принципи, цілі та підходи Товариства до інтеграції екологічних, соціальних та управлінських аспектів у всі сфери діяльності.

З метою координації заходів у сфері сталого розвитку та впровадження ESG-підходів у внутрішні процеси Товариства, Правлінням ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» було створено Комітет з питань ESG, що є важливим кроком до покращення корпоративного управління. Основні функції Комітету полягають у інтеграції ESG-принципів у діяльність Товариства, ініціюванні та контролі реалізації заходів для досягнення цілей сталого розвитку,

забезпеченні відповідності діяльності національним і міжнародним стандартам сталого розвитку, а також у поданні рекомендацій Правлінню щодо покращення екологічної, соціальної та управлінської відповідальності. У рамках впровадження принципів інклюзивності Комітет працює над інтеграцією цих принципів у діяльність Товариства та її партнерів, створюючи ефективну систему збору, аналізу та використання інформації щодо адаптації до інклюзивності.

Підрозділ із комунікацій та зав'язків з громадськістю Товариства постійно відстежує звернення від зовнішніх користувачів, аналізує, надає пропозиції та звітує Комітету з питань ESG. Результати аналізу слугують основою для ухвалення рішень щодо покращення доступності й підвищення стандартів обслуговування.

Стратегічні плани Товариства на найближчі 5 років за напрямком ESG:

- розвиток стандартів будівництва щодо забезпечення екологічної, соціальної та культурної відповідальності при фінансуванні житла, моніторинг частки іпотечних кредитів, що відповідають цим критеріям, реагування на скарги, забезпечення фінансування житла з високим класом енергоефективності;
- системна інтеграція ESG у корпоративне управління Товариства, що передбачає поступову інтеграцію сталого розвитку у бізнес-модель і систему управління ризиками: посилення екологічного та соціального компонентів у роботі з партнерами та в управлінні операційними процесами, інтеграція ESG-факторів в систему ризик-менеджменту;
- розвиток соціальних програм підтримки населення, яке постраждало від війни, в тому числі із залученням ресурсів партнерів. Це можуть бути програми, які підтримують вразливі категорії населення, такі як ветерани, внутрішньо переміщені особи тощо;
- система моніторингу, оцінки сталого розвитку та звітування визначає розробку системи внутрішнього моніторингу ESG-факторів, що міститиме регулярну оцінку ризиків та впливів, пов'язаних з екологією, соціальною відповідальністю та корпоративним управлінням, а також створення звітності про прогрес у досягненні ESG-цілей;
- розвиток фінансових продуктів із пріоритетом доступності та дотриманням принципів соціальної справедливості.

ПраТ «УКРФІНЖИТЛО» позиціонує себе як ключову інституцію у відновленні та розвитку житлового сектору України через реалізацію масштабних іпотечних програм, цифровізацію процесів, впровадження нових фінансових інструментів (MBS, REIT, Rent-to-Own) та залучення міжнародного фінансування. Товариство має амбітні цілі на період 2025–2029 років: масштабування Програми «єОселя», запуск рефінансування іпотеки, цифрова трансформація, створення фондів інструментів та законодавча модернізація. Особливу увагу приділено сталому розвитку, соціальній відповідальності та ESG-принципам, що підкреслює стратегічну орієнтацію на інклюзивне, екологічне та прозоре управління у сфері доступного житла. Одним з ключових викликів стратегії є перехід з 2027 року на нефіскальні джерела фінансування і тут важливим етапом буде залучення фінансування від міжнародних партнерів в достатньому обсязі.

5. РЕСУРСИ

Фінансові ресурси

Фінансові ресурси Товариства, що спрямовуються на фінансування статутної діяльності, сформовані за рахунок грошових коштів, внесених до статутного капіталу

(10 млн грн), та облігацій внутрішньої державної позики на суму 70 023,3 млн грн за номінальною вартістю зі строками погашення:

- у 2026 році - UA4000218531 – 5 000 000 шт.
- у 2027 році - UA4000227011 – 30 000 000 шт.
- у 2028 році - UA4000234108 – 5 000 000 шт.
- у 2029 році - UA4000234082 – 5 000 000 шт.
- у 2034 році - UA4000234090 – 10 000 000 шт.
- у 2036 році - UA4000223044 – 15 023 300 шт.

Додаткові джерела фінансування іпотечних програм можуть бути сформовані за рахунок:

- грошових коштів, переданих в якості внесків до статутного капіталу,
- бюджетних програм, спрямованих на реалізацію державної житлової політики,
- доходів, одержаних від кредитів у формі комісій та відсотків,
- доходів за фінансовими інструментами,
- кредитів банків, міжнародних фінансових організацій, цільових грантів,
- дотацій з бюджетів та ін.

Стратегічним планом розвитку ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» передбачено поетапне збільшення статутного капіталу у 2024-2026 роках до 115 млрд грн. Станом на 31.12.2024 сплачений зареєстрований та незареєстрований статутний капітал Товариства становить 70,01 млрд грн.

	2024 (факт)	2025	2026	2027	2028	2029
Прогнозний розмір статутного капіталу ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО», (млрд грн)	70,01	100,01	115,01	115,01	115,01	115,01
Збільшення (млрд грн)	+20,0	+30,0	+15,0	-	-	-

Статутний капітал може формуватися та/або збільшуватися за рахунок державних облігацій, що обмінюються на акції Товариства у випадках, передбачених законом про Державний бюджет України на відповідний рік, або іншими способами, визначеними законодавством. Рішення про зміну розміру статутного капіталу Товариства приймається загальними зборами Товариства. Товариство має право збільшувати статутний капітал після реєстрації звітів про результати емісії всіх попередніх випусків акцій. Збільшення статутного капіталу Товариства із залученням додаткових внесків здійснюється шляхом розміщення акцій додаткової емісії.

Ураховуючи значний обсяг портфелю ОВДП, якими було сформовано статутний капітал Товариства, розширення інструментів управління ліквідністю буде здійснюватися шляхом використання цінних паперів як інструменту для надання забезпечення за кредитами, здійснення операцій РЕПО для оптимізації короткострокової ліквідності та для надання гарантій виконання перед банком зобов'язань іпотечним позичальником, гарантій за іншими кредитними програмами з метою зменшення вартості кредитів для кінцевого позичальника за рахунок зменшення кредитного ризику.

Розширення джерел фінансування Товариства можливе за умови коригування дивідендної політики та надання тимчасової податкової пільги з податку на прибуток, що дозволить реінвестувати в іпотечні програми дохід, отриманий у формі купонних платежів за ОВДП, внесених в оплату статутного капіталу Товариства. Такий крок надасть можливість збільшити фінансування основної діяльності Товариства щороку на суму понад 40% від очікуваних надходжень від доходів, отриманих у формі процентів за ОВДП.

Канали продажу

ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» впроваджує централізовану цифрову модель продажу Програми «ЄОселя». Усі заявки на отримання кредиту за Програмою «ЄОселя» подаються виключно через застосунок порталу «Дія». Після подання заявки банки-партнери автоматично, в межах трьох хвилин, здійснюють попередню оцінку кредитоспроможності та надають користувачу рішення. У разі схвалення клієнт формує пакет документів і звертається до обраного банку для завершення процедури оформлення іпотеки.

Цей шлях є максимально зручним для користувача, мінімізує адміністративні бар'єри, підвищує прозорість і масштабується за рахунок розширення банків-партнерів, спрощення документального етапу та посилення співпраці із забудовниками.

ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» реалізує просування Програми «ЄОселя» без бюджету на платну рекламу. Комунікаційну стратегію забезпечує внутрішня команда управління комунікацій та зв'язків з громадськістю, що складається з чотирьох осіб: керівника управління та трьох комунікаційників.

У 2024 році Товариство також впровадило чат-бот на основі штучного інтелекту, що надає швидкі відповіді на ключові запити щодо умов участі у програмі, вимог до позичальників, процедур оформлення. Бот інтегровано в акаунти Товариства у соціальних мережах, і він суттєво зменшує навантаження на команду та покращує клієнтський досвід.

ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» має налагоджену систему взаємодії з ключовими партнерами, які забезпечують інформаційну підтримку та органічне поширення інформації про Програму «ЄОселя».

Комунікаційне підсилення забезпечує акціонер — Міністерство економіки України — через офіційні урядові канали комунікації.

У березні 2025 року ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» ініціювало та провело за підтримки партнерів Перший форум доступної іпотеки, який став ключовою національною подією для формування спільного бачення розвитку житлової політики. Захід зібрав понад 300 учасників, серед яких: представники уряду, парламенту, банків, забудовників, міжнародних фінансових організацій, експертного середовища та громадськості. Форум став інституційною точкою легітимації Програми «ЄОселя», місцем для презентації нових механізмів фінансування, моделі рефінансування, аналітики впливу іпотеки на економічне зростання та демографічну стабільність. Заплановано щорічне проведення Форуму як флагманської публічної події Товариства, з подальшим розширенням формату, географії учасників і тематичного фокусу.

Пріоритетом на наступні 5 років є підтримка темпів зростання Програми «ЄОселя» в 3–4 рази при збереженні нульового рекламного бюджету.

Матеріальна база

Широке застосування ресурсів та мережі відділень банків-партнерів дозволяє Товариству залишатись досить компактною та ефективною організацією. Цифровізація та застосування штучного інтелекту мінімізує витрати, зменшує вимоги до кількості працівників, офісної площі, підвищує прозорість та керованість процесів. Цифровізація буде досягатись у взаємодії із Міністерством цифрової трансформації, що дозволить здійснити реалізацію високоякісного продукту, інтегрованого з іншими державними сервісами за прийнятним раціональним бюджетом

Кадрові ресурси

На даний момент чисельність працівників Товариства становить 108 осіб, які підтримують ключові напрями його діяльності. Серед них 64% займають керівні посади, що

сприяє ефективному реалізації стратегічного та оперативного управління, а також координації роботи підрозділів.

Більшість керівників мають значний досвід, що позитивно впливає на якість управлінських рішень. Всі вони здобули вищу освіту, що є фундаментом для ефективного управління на всіх рівнях. Аналіз показав, що 94% працівників мають вищу освіту, що свідчить про високий рівень кваліфікації кадрів.

Товариство також активно інвестує в професійний розвиток працівників, забезпечуючи регулярне підвищення кваліфікації через спеціалізовані тренінги та семінари. Це сприяє постійному вдосконаленню професійних компетенцій персоналу.

Кадровий склад Товариства є стабільним, структурованим та висококваліфікованим. Кадрова політика базується на принципах безперервного навчання, професійного зростання і ефективного управління людськими ресурсами. Цей підхід створює міцну основу для подальшого розвитку Товариства та зміцнення його позицій на ринку.

Реалізації стратегії та значне зростання обсягів іпотечного кредитування Програми «Оселя» не потребує значного збільшення штату, зростання штату не потребується до 2029 року більш ніж на 20%, що складає менше 1% в структурі витрат Товариства в рік.

Фінансова стабільність ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» забезпечується переважно за рахунок капіталу, сформованого облігаціями внутрішньої державної позики (ОВДП) та поетапного збільшення статутного капіталу до 115 млрд грн до 2026 року. Товариство також розглядає можливості диверсифікації джерел фінансування через державні програми, доходи від фінансової діяльності, кредити міжнародних фінансових інституцій, а також можливі податкові пільги для стимулювання реінвестицій. Матеріальна база ґрунтується на цифровізації та співпраці з банками-партнерами, що дозволяє зберігати ефективну й компактну структуру. Висококваліфікований і стабільний кадровий склад із пріоритетом професійного розвитку створює основу для реалізації амбітних стратегічних планів без істотного збільшення штату. Як результат Товариство має в доступності всі достатні ресурси та можливості для виконання стратегії.

6. ПОТЕНЦІЙНІ РИЗИКИ ТА УПРАВЛІННЯ РИЗИКАМИ

Система управління ризиками Товариства є невід’ємною складовою корпоративного управління, системи внутрішнього контролю та організована з метою своєчасного виявлення, вимірювання, моніторингу, контролю, звітування та мінімізації як реалізованих, так і потенційних ризиків, що притаманні діяльності Товариства.

З урахуванням бізнес-моделі Товариства, яка передбачає реалізацію державної програми доступного іпотечного кредитування (Постанова Кабінету Міністрів України №856 від 02.08.2022), основним джерелом фінансової стабільності виступає грошовий потік від облігацій внутрішньої державної позики (ОВДП), внесених до статутного капіталу. Це джерело забезпечує покриття операційних витрат, реалізацію державних програм та формування резервів для покриття ризиків.

З метою підвищення фінансової стійкості Товариство розглядає можливість поступового наближення умов програм до ринкових, зокрема через запровадження диференційованих ставок залежно від доходу позичальника.

Принципи управління ризиками

Система управління ризиками Товариства функціонує на основі таких принципів:

- Ефективність – об’єктивна оцінка ризиків із раціональним використанням ресурсів.
- Своєчасність – раннє виявлення і пом’якшення ризиків на всіх рівнях управління.

- Структурованість – чіткий розподіл повноважень відповідно до моделі трьох ліній захисту.
- Розмежування обов'язків – відокремлення операційних функцій від контрольних.
- Комплексність – охоплення всіх видів діяльності і взаємозв'язків між ризиками.
- Пропорційність – відповідність системи управління ризиками масштабам та профілю ризику Товариства.
- Незалежність – автономність функцій ризик-менеджменту, комплаєнсу та антикорупційної діяльності.
- Конфіденційність – захист інформації, пов'язаної з управлінням ризиками.
- Прозорість – інформування про систему управління ризиками згідно зі стандартами розкриття інформації.

Категорії суттєвих ризиків

Фінансові ризики:

- Кредитний ризик – імовірність втрат у разі невиконання зобов'язань контрагентами.
- Ризик ліквідності – ризик нездатності виконувати зобов'язання в установлені строки.
- Процентний ризик – ризик втрат унаслідок зміни ринкових ставок (актуалізується у випадку запровадження нових інструментів фінансування).
- Ринковий ризик – потенційний ризик, який може реалізуватись при здійсненні операцій в іноземній валюті або за активами на продаж.

Нефінансові ризики:

- Операційний ризик, в тому числі ризик інформаційної безпеки – ризик прямих або непрямих втрат, що виникають унаслідок недоліків або збоїв у внутрішніх процесах, діях персоналу, системах чи зовнішніх подіях.
- Комплаєнс-ризик, в тому числі ризик конфлікту інтересів та корупційний ризик – невідповідність вимогам законодавства та іншим прийнятим Товариством стандартам, правилам корпоративної етики, запобіганню корупції та внутрішнім процедурам та документам Товариства.
- Ризики ПВК/ФТ – ризики, пов'язані з недотриманням вимог законодавства щодо запобігання відмиванню коштів та фінансуванню тероризму.

Товариство дотримується принципу нульової толерантності до корупційних проявів та порушень прав споживачів фінансових послуг, а також відмиванню коштів та фінансуванню тероризму.

Методи управління ризиками

Для підтримання ризиків на прийнятному рівні Товариство впроваджує такі методи:

- відмова від ризиків (при неприйнятному рівні);
- пом'якшення/зниження ризиків через впровадження контрольних процедур;
- передача ризиків (наприклад, через страхування, аутсорсерів);
- прийняття ризиків – за умови відповідності апетиту до ризику.

Ключові аспекти управління ризиками передбачені Декларацією схильності до ризиків Товариства з щорічним переглядом апетитів до ризиків (зважаючи на ідентифіковані та потенційні ризики), враховуючи Стратегію та Політики управління ризиками.

Товариство декларує прагнення до фінансової стійкості та самодостатності, поступово зменшуючи залежність від державної підтримки та відмовляючись від додаткової капіталізації.

Основні інструменти управління ідентифікованими ризиками, які є суттєвими у діяльності Товариства як оператора іпотечного ринку України на період дії Стратегічного плану:

1) Кредитний ризик.

Обсяг резервів під кредитні операції має формуватися на адекватному рівні, з урахуванням очікуваних доходів від обслуговування кредитного портфеля.

За весь час дії Програми «ЄОселя» (з жовтня 2022 року) дефолти за наданими кредитами відсутні.

Фактори та механізми пом'якшення кредитного ризику наступні:

- рівень іпотечних ставок в рамках Програми «ЄОселя» значно нижчий за ринкові ставки, що стимулює до виконання своїх зобов'язань позичальників – фізичних осіб. Даний фактор дає позитивний ефект при зростанні вартості об'єкту іпотеки, що знижує рівень дефолту позичальника;
- лімітування обсягів кредитування банків-партнерів та пріоритет співпраці з державними банками;
- кредитування банків-партнерів під високоліквідне забезпечення ОВДП;
- вимоги до банків-партнерів щодо зворотного викупу протягом 3-х років проблемних кредитів;
- визначення вимог до позичальників - фізичних осіб з боку Товариства щодо оцінки кредитоспроможності позичальників, а також страхування заставного майна;
- визначення вимог з боку Товариства щодо перевірки, страхування та оцінки предмету іпотеки.

Для пом'якшення кредитного ризику, як одного з основних ризиків притаманних діяльності Товариства, ключовим є також управління ризиками, пов'язаними із забезпеченням (Collateral Risk Mitigation).

У зв'язку з масштабами Програми «ЄОселя» та перспективним розвитком інших продуктів (зокрема Rent-to-Own), ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» накопичує значний обсяг іпотечного забезпечення у вигляді житлової нерухомості. З огляду на триваючу війну, труднощі з укладанням договорів страхування житла та обмеженість ринку перестрахування в Україні зростає потреба у системному підході до мінімізації **ризиків втрати або пошкодження забезпечення**.

З метою належного управління цими ризиками Товариство планує реалізувати такі підходи:

- **вивчення та впровадження механізмів страхування забезпечення за підтримки міжнародних фінансових інституцій (IFI/DFI).** Зокрема, розглядається можливість створення **централізованої програми страхування** забезпечення (umbrella insurance facility), яка може покривати ризики фізичної втрати або пошкодження об'єктів житла внаслідок війни або інших надзвичайних подій.
- **проведення цільових консультацій** із міжнародними партнерами, включаючи:
 - **MIGA (група Світового банку)** — щодо можливості включення житлової іпотеки до вже існуючих або нових програм політичного і воєнного страхування;
 - **DFC (U.S. Development Finance Corporation)** — з метою вивчення застосування політичного страхування для захисту житлового забезпечення в межах державних або приватно-державних іпотечних програм;

- **EIB/EIF** — для включення компонентів компенсації ризиків втрати забезпечення до портфельних гарантійних продуктів у межах ініціативи Ukraine Facility;
- **EBRD** — для розробки інструментів спільного покриття ризиків (risk-sharing) на базі програм кредитування банків-партнерів;
- **AFD/Proparco** — в межах ініціатив щодо підтримки нових продуктів для вразливих категорій, таких як Rent-to-Own.

- **розробка гібридних механізмів покриття**, які можуть поєднувати стандартні інструменти страхування майна, державну/грантову підтримку та гарантії/страхові поліси від IFI/DFI. Товариство також розглядає можливість покриття частини страхових премій за рахунок бюджетної підтримки або фінансових інструментів, залучених від донорів.

- **запровадження вимог до страхування забезпечення** на рівні політик Товариства, включаючи:

- обов'язковість наявності страхового покриття як передумови для участі у програмах;
- встановлення мінімального набору покритих ризиків (включаючи пошкодження, руйнування, форс-мажор);
- централізовану перевірку або адміністрування страхових договорів.

Товариство розуміє, що ефективне управління ризиками забезпечення є ключовим елементом фінансової стійкості програм і довіри з боку інвесторів, банківських партнерів та міжнародних донорів. ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» вважає розвиток механізмів страхового захисту пріоритетом серед структурних реформ у період реалізації Стратегії.

- **забезпечення прозорості черговості в рамках Програми «єОселя»**

У зв'язку з високим попитом на участь у Програмі «єОселя» та обмеженістю фінансових ресурсів, ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» приділяє особливу увагу забезпеченню справедливого, прозорого та підконтрольного процесу формування черги на отримання пільгових іпотечних кредитів.

З метою запобігання зловживанням та підвищення довіри з боку громадян, передбачається впровадження механізмів моніторингу та зворотного зв'язку із позичальниками для отримання скарг та пропозицій.

2) Ризик ліквідності.

У Товариства відсутній від'ємний кумулятивний GAP, зважаючи на обсяг ліквідних активів - ОВДП.

Фактори та механізми пом'якшення ризику ліквідності:

- базовим принципом Товариства є залучення кредитних зобов'язань на строки, які відповідають строкам надходжень коштів від ОВДП та виплати купонів;
- Товариство створює певний запас коштів на поточних рахунках, забезпечує вільні ліміти за залученими кредитними лініями та певний обсяг необтяжених (вільних для продажу) ОВДП в рамках встановлених ризик-апетитів;
- реалізація ОВДП за наявності дефіциту кредитних ресурсів;
- купівля ліквідності під екстремальну ставку залучення, у разі дефіциту ліквідності;
- викуп іпотечних портфелів від банків-партнерів регулюється наявністю ліквідності у Товариства;
- викуплений портфель фізичних осіб, підвищує якість управління ліквідністю та дозволяє провести сек'ютизацію.

3) Процентний ризик.

Розміщення ресурсів відбувається під фіксовані процентні ставки, які нижче ринкових, що передбачено Програмою «єОселя».

Фінансовим планом передбачається максимальний рівень ставок залучення.

Чутливими до змін процентної ставки є лише короткострокові зобов'язання зі строком погашення коротшим, ніж погашення ОВДП та кредити зі ставкою, що може бути переглянута з урахуванням зміни UIRD.

Фактори та механізми пом'якшення процентного ризику;

- пріоритетним є залучення під фіксовану ставку на строк під погашення купонних доходів від ОВДП та самих ОВДП;
- фінансовим планом Товариства передбачається ставка залучення з урахуванням ймовірного зростання;
- кредитні договори щодо залучення обмежують максимальну процентну ставку відповідно до фінансового плану Товариства;
- у разі дефіциту фінансування під максимально можливі процентні ставки, визначених згідно з фінансовим планом, передбачається можливість реалізації ОВДП;
- запланований рівень дохідності при значному зростанні ставок залучення може бути забезпечений за рахунок скорочення обсягів Програми «єОселя».

4) Ринковий ризик.

Зазначений ризик виникає за наявності операцій в іноземній валюті та/або за наявності активів на продаж, на які впливають ринкові ставки, ціни тощо. На даний час активи Товариства оцінюються за амортизованою собівартістю, активи на продаж та операції в іноземній валюті відсутні.

У разі впровадження певних продуктів та проведення операцій, що несуть вказаний ризик, з боку Товариства будуть запроваджені механізми з оцінки, моніторингу та контролю ринкових ризиків.

Зазначений вище перелік ризиків може бути доповнений зважаючи на зміни як внутрішнього, так зовнішнього середовища, що може вплинути на кількість та обсяги механізмів/інструментів щодо управління ризиками Товариства.

Цільові показники ризик-апетитів залежить від цільових показників визначених фінансовим планом з щорічним переглядом та оновленням.

Організаційна структура системи контролю

Система внутрішнього контролю ґрунтується на розподілі відповідальності згідно з «моделлю трьох ліній захисту»:

- перша лінія захисту – бізнес-підрозділи та функції підтримки,
- друга лінія захисту – підрозділи з управління ризиками, комплаєнс, антикорупційна діяльність,
- третя лінія захисту – підрозділ внутрішнього аудиту.

Координацію впровадження та нагляду за функціонуванням системи контролю забезпечує Наглядова рада Товариства через затвердження відповідних внутрішніх документів і політик.

Система управління ризиками Товариства побудована відповідно до сучасних принципів корпоративного управління та забезпечує комплексний контроль над фінансовими й нефінансовими ризиками. Завдяки структурованому підходу, внутрішньому контролю, адаптивності до змін зовнішнього середовища та впровадженню механізмів оцінки й пом'якшення ризиків, Товариство здатне ефективно забезпечувати стійкість діяльності, підтримувати реалізацію державних іпотечних програм та зберігати довіру ключових стейкхолдерів.

7. КЛЮЧОВІ ПОКАЗНИКИ РЕЗУЛЬТАТІВ ДІЯЛЬНОСТІ

Розрахунок ключових показників діяльності ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» у 2025-2029 роках

№	Напрямок діяльності	Найменування показника	Одиниця виміру	2024	1-й плановий рік	2-й плановий рік	3-й плановий рік	4-й плановий рік	5-й плановий рік
1	2	3	4	6	7	8	9	10	11
1	Фінансова діяльність	1.1. Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	тис. грн	506 051	1 590 640	2 796 306	2 952 499	3 976 154	4 950 096
		1.2. Валовий прибуток	тис. грн	506 051	1 590 640	2 796 306	2 952 499	3 976 154	4 950 096
		1.3. Чистий фінансовий результат	тис. грн	6 246 714	5 518 219	9 227 250	10 082 211	9 656 740	7 435 620
		1.4. Валова рентабельність	%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
		1.5. Рентабельність діяльності	%	1234 %	347%	330%	341%	243%	150%
2	Маркетингова діяльність	2.1. Обсяг реалізованої продукції на вітчизняному ринку	тис. грн						
		2.2. Виручка від реалізації продукції на експорт	тис. грн						
3	Виробнича діяльність	3.1. Рівень використання виробничих потужностей	%						
4	Інвестиційна та інноваційна діяльність	4.1. Капітальні інвестиції усього, у тому числі за джерелами фінансування:	тис. грн	20 396	63 641	8 630	9 130	9 587	9 587
		4.1.1 Кошти державного бюджету	тис. грн						
		4.1.2 Власні кошти підприємства	тис. грн	20 396	63 641	8 630	9 130	9 587	9 587
		4.1.3 Залучені кошти	тис. грн						
5	Розвиток трудового потенціалу підприємства	5.1 Середньооблікова чисельність штатних працівників	осіб	86	225	225	225	225	225
		5.2 Середньомісячна заробітна плата працівників	грн	97 480	100 398	105 418	110 689	116 223	122 035
6	Стан використання активів	6.1. Активи усього, у тому числі:	тис. грн	93 729 277	134 539 568	154 901 408	145 339 091	155 159 999	160 960 295
		6.1.1 Оборотні активи	тис. грн	2 222 765	5 028 586	910 331	1 689 112	9 659 848	32 024 395
		6.1.2 Основні засоби (первісна вартість)	тис. грн	6 321	38 440	43 940	49 940	55 527	61 114
		6.2 Коефіцієнт зносу основних засобів	%	52%	32%	50%	65%	79%	92%

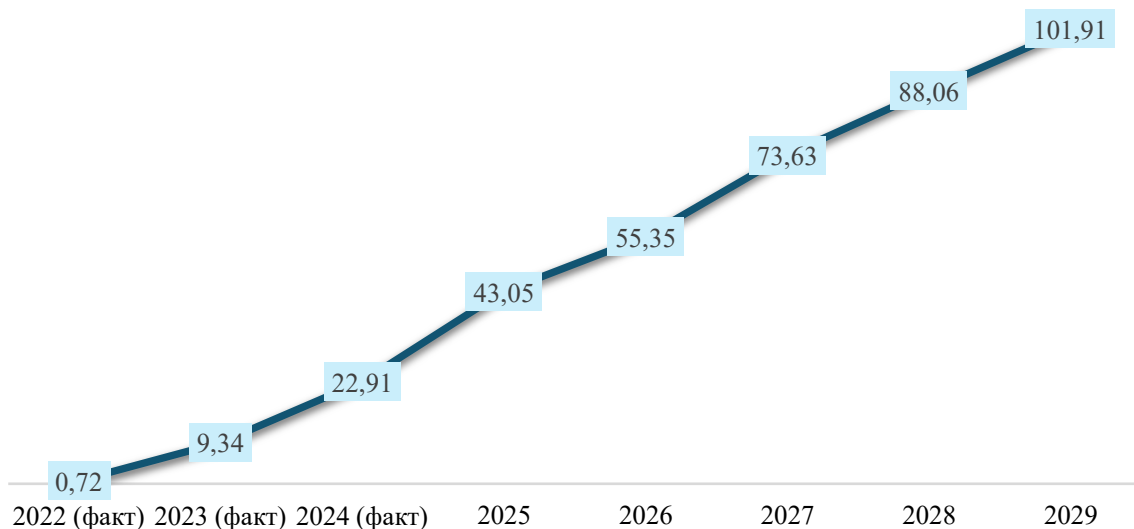
		6.3 Рентабельність активів	%	6,7%	4,1%	6,0%	6,9%	6,2%	4,6%
--	--	----------------------------------	---	------	------	------	------	------	------

Фінансова динаміка

Чистий дохід сформовано за рахунок процентних доходів від кредитної Програми «єОселя». В 2024 році середньозважена ставка склала 7%. Прогноз чистого доходу демонструє стрімке зростання з 506 млн грн у 2024 році до 4,95 млрд грн у 2029 році пропорційно плановому зростанню загального кредитного портфелю в 4,4 рази. При цьому валовий прибуток протягом усіх п'яти років залишається на рівні 100% доходу. Така рентабельність пояснюється специфікою моделі, де основна діяльність Товариства базується на управлінні державними ресурсами (включаючи ОВДП) та реалізації соціальних іпотечних програм. Показник чистого фінансового результату сформовано переважно за рахунок доходності за портфелем ОВДП, за середньозваженою ставкою 19% в 2024 році. Чистий фінансовий результат коливається від 5,5 до 10 млрд грн на рік, а рентабельність діяльності зменшується з 1234% у 2024 до 150% у 2029, що свідчить про перехід від екстенсивного фінансування до стабільної операційної діяльності.

Кредитний портфель		2024	2025	2026	2027	2028	2029
(млрд грн)							
іпотечне кредитування (єОселя)		22,91	39,4	51,8	70,2	84,7	98,68
фінансовий лізинг		0,002	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1
портфель ДІУ			1,6	1,5	1,4	1,3	1,2
<i>*без врахування резерву</i>		<i>22,91</i>	<i>43,05</i>	<i>55,35</i>	<i>73,63</i>	<i>88,06</i>	<i>101,91</i>

Динаміка іпотечного портфеля



Загальний обсяг активів Товариства за 5 років заплановано збільшити з 134,54 млрд грн до 161 млрд грн.

Обсяг активного іпотечного портфеля (включаючи Програму «єОселя», лізинг для ВПО та портфель ДІУ) планується збільшити з 22,9 млрд грн у 2024 до понад 101,9 млрд грн у

2029 році. Основним драйвером залишиться Програма «єОселя», яка до 2029 року сягне майже 99 млрд грн. Об'єм портфеля фінансового лізингу й портфеля ДІУ залишається стабільною. Це свідчить про масштабування програм доступного житла в державному секторі. По мірі зростання кредитного портфелю і погашення ОВДП джерелом фінансування іпотечних кредитів стає нерозподілений прибуток і погашені ОВДП. З 2027 року Товариство передбачає відповідне згорання кредитних ліній в банках, забезпечених ОВДП (видача кредитів за коефіцієнтом 0,65х до ОВДП). Портфель кредитів в 2027 році буде складати 72 млрд грн, в той самий час нерозподілений прибуток – 27 млрд грн та ОВДП сукупно погашені складуть 45 млрд грн.

Запровадження компенсаційної фінансової моделі для широкого загалу дозволить суттєво наростити видачу банками-партнерами більш доступних іпотечних кредитів за рахунок власних ресурсів; передбачається, що ці кредити будуть перебувати на балансі банків до їх погашення, а Товариство виплачуватиме протягом певного періоду компенсацію між ринковою та пільговою іпотечними ставками.

Оскільки проєкт із запровадження компенсаційної моделі знаходиться на ранній стадії, його параметри остаточно не визначені та не інтегровані в стратегічні прогнози показники фінансової звітності Товариства, а показані окремо нижче.

Параметри іпотечного кредиту, який пропонується надавати за компенсаційною фінансовою моделлю:

- термін 20 років;
- процентна ставка перші 5 років 10%, далі – ринкова UIRD12m+4%п. (зараз 17%);
- для категорії ВПО пропонується більш доступні умови кредитування: процентна ставка перші 10 років 7%, далі – ринкова UIRD12m+4%п;
- також для ВПО пропонується понизити мінімальний розмір авансу до 7%.

Очікувана середня сума кредиту за таким продуктом – 1,8 млн грн. Загальна кількість кредитів 50 000 – 100 000 з таким темпом кредитування: перший рік 10 000-20 000 кредитів, другий – 15 000-30 000, третій – 25 000-50 000 кредитів.

З урахуванням вищенаведених припущень, компенсаційна фінансова модель дозволяє швидко масштабувати обсяг іпотечних кредитів за рахунок сплати 41,2-82,3 млрд грн компенсації, при цьому мультиплікатор сягає 4,8.

ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВИЙ СТАН (млн грн)					
станом на	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029
АКТИВИ					
Грошові кошти та їх еквіваленти	1 136	366	388	3 492	25 430
Фінансові інвестиції	88 223	98 023	69 323	60 023	30 023
Кредити	41 221	53 968	72 154	85 421	98 851
Інші активи	3 960	2 545	3 474	6 224	6 656
<i>Всього активи</i>	<i>134 540</i>	<i>154 901</i>	<i>145 339</i>	<i>155 160</i>	<i>160 960</i>
ЗОБОВ'ЯЗАННЯ ТА КАПІТАЛ					
Довгострокова кредиторська заборгованість	23 175	22 500	2 500	2 500	1 300
Інші поточні зобов'язання	1 777	358	411	575	139
Всього зобов'язання	24 952	22 858	2 911	3 075	1 439
Статутний капітал	100 010	115 010	115 010	115 010	115 010
Нерозподілений прибуток, інші фонди	9 577	17 034	27 418	37 075	44 511
Всього капітал	109 587	132 044	142 428	152 085	159 521
<i>Всього зобов'язання та капітал</i>	<i>134 540</i>	<i>154 901</i>	<i>145 339</i>	<i>155 160</i>	<i>160 960</i>

До складу активів Товариства в плановому періоді віднесено:

- грошові кошти та їх еквіваленти (залишок грошових коштів на кінець періоду за мінусом сформованого резерву),
- довгострокові фінансові інвестиції в звіт про фінансовий стан - справедлива вартість облігацій внутрішньої державної позики (далі – ОВДП), що були внесені в оплату за акції Товариства,
- кредити (залишок заборгованості за сформованим кредитним портфелем за мінусом сформованого резерву),
- інші активи, до складу яких віднесено основні засоби, нематеріальні активи, що обліковуються на балансі за залишковою вартістю та запаси і дебіторська заборгованість.

До складу зобов'язань звіту про фінансовий стан віднесено:

- випущені боргові цінні папери (зобов'язання за цінними паперами серії «F3» та «E3», випущеними ДІУ із додатковим забезпеченням у вигляді державної гарантії 2019 року, які перейдуть на баланс ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» (як правонаступника) після приєднання ДІУ;
- зобов'язання за кредитом;
- інші зобов'язання включають поточну кредиторську заборгованість Товариства.

Капітал Товариства формується за рахунок статутного капіталу, нерозподіленого прибутку/збитку та інших цільових фондів, що формуються відповідно до Статуту Товариства за рішенням загальних зборів акціонерів. Станом на 31.12.2024 розмір сплаченого зареєстрованого та незареєстрованого статутного капіталу становить 70 010 000 тис. грн. Статутний капітал може збільшуватися в порядку, встановленому чинним законодавством України та Статутом. Протягом планового періоду передбачено збільшення статутного капіталу.

Згідно з пп.9.4., 9.5. Статуту передбачено створення резервного капіталу для покриття збитків в розмірі не менше ніж 15 (п'ятнадцять) відсотків статутного капіталу Товариства шляхом щорічних відрахувань від чистого прибутку Товариства або за рахунок нерозподіленого прибутку. До досягнення встановленого Статутом розміру резервного капіталу розмір щорічних відрахувань не може бути меншим ніж 5 (п'ять) відсотків суми чистого прибутку Товариства за рік. За рішенням загальних зборів Товариства, за рахунок прибутку Товариства можуть створюватись інші фонди відповідно до законодавства. Стратегічним планом передбачено відрахування частини прибутку на формування інших фондів, зокрема на виплату компенсацій частини процентної ставки за кредитами, відповідно до умов Постанови КМУ № 856 від 02.08.2022.

Динаміка доходів Товариства в 2023 – 2029 роках наведена нижче:

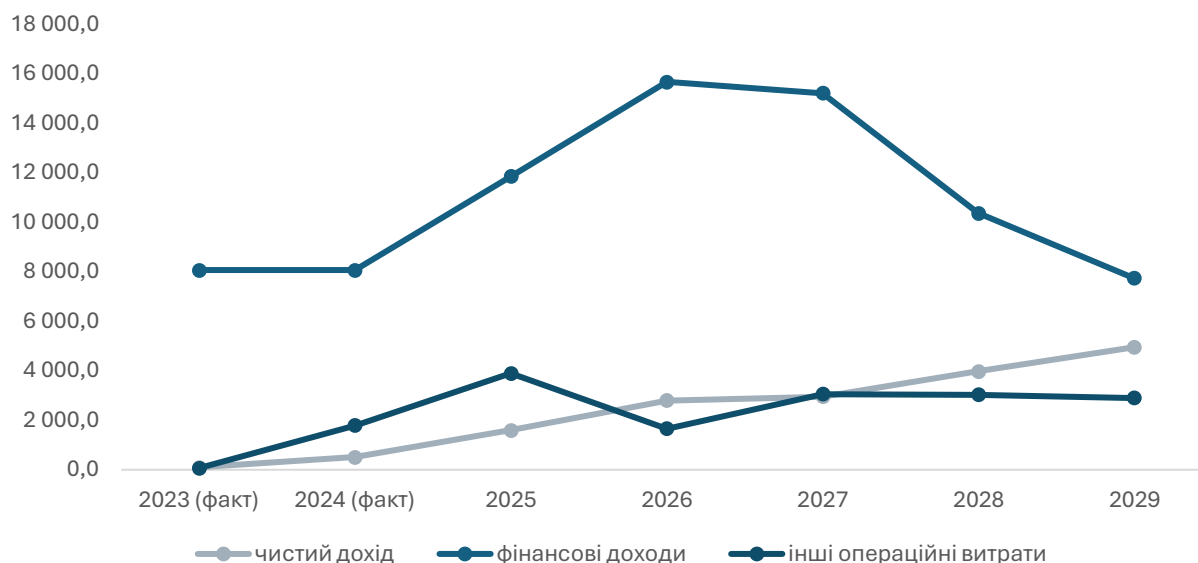


Рис. Динаміка доходів Товариства 2023-2029 (млн грн).

Структура витрат	2025	2026	2027	2028	2029
Адміністративні витрати	3%	4%	4%	6%	6%
Інші операційні витрати, інші	38%	28%	28%	49%	60%
Фінансові витрати	43%	40%	38%	4%	4%
Витрати з податку на прибуток	16%	28%	30%	41%	30%

Структура витрат у плановому періоді трансформується: частка фінансових витрат зменшується з 43% у 2025 році до 4% у 2029-му. Це обумовлено зменшенням залучення банківських кредитів та перехід на більш ефективні фінансові моделі. Натомість зростають інші операційні витрати (до 60% у 2029), зокрема пов'язані із обслуговуванням великого кредитного портфеля. Податок на прибуток розраховується в середньому на рівні 25% фінансового результату.

Адміністративні інші операційні витрати та витрати на збут включають в себе витрати з обслуговування кредитного портфелю, витрати на формування резервів, витрати на утримання та оренду офісного приміщення, оплату праці, відрахування до фондів соціального страхування, аудит та інші інформаційно-консультаційні послуги, витратні матеріали, охорону праці, службові відрядження, послуги зв'язку, організаційно-технічні послуги, загальногосподарські послуги, послуги страхування та інші витрати, необхідність яких обумовлена статутною діяльністю Товариства. Фінансові витрати відображають витрати за нарахуванням купонних зобов'язань за облігаціями, випущеними ДІУ, із додатковим забезпеченням у вигляді державної гарантії 2019 року, які після приєднання обліковуватимуться на балансі ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО». Витрати з податку на прибуток розраховані за ставкою 25% від фінансового результату планового періоду до оподаткування.

ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» є прибутковою організацією. В 2024 році в структурі прибутку Товариства, доходи від наданих кредитів складають лише 8% загального прибутку. Проте після зростання кредитного портфелю в 4,5 рази частка доходів від наданих кредитів збільшується до 66%. Зростання податкового навантаження в структурі витрат до 30%, починаючи з 2027, додатково спонукає внесення змін в державну дивідендну політику державних компаній.

8. ОЦІНКА СТРАТЕГІЇ, ЇЇ УТОЧНЕННЯ ТА ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ДОТРИМАННЯ ПРИНЦИПІВ

Товариство здійснює свою діяльність в ринковому середовищі і має своєчасно реагувати на зміну в ньому та приймати необхідні управлінські рішення для уникнення втрат і досягнення стратегічних цілей та задач. Виконання стратегії Товариства, оперативний контроль та своєчасне звітування щодо її виконання покладається на Правління. Правління Товариства має забезпечити таку роботу Товариства, при якій всі структурні підрозділи будуть дотримуватись принципів ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО», здійснювати свою діяльність у відповідності до поставлених стратегічних цілей і задач. Правління Товариства має щорічно звітувати перед Наглядовою радою щодо виконання стратегії та за необхідності вносити зміни до неї з урахуванням змін в законодавстві, економіці інших сферах, пов'язаних з діяльністю Товариства.

Ключовим елементом підвищення ефективності функціонування Програми «єОселя» є вибір фінансової моделі. Початкова фінансова модель Товариства відіграла значну роль у відродженні іпотечного ринку в скептично налаштованому банківському співтоваристві, в умовах повномасштабного воєнного вторгнення. Сутність початкової фінансової моделі полягає в тому, що Товариство залучає гривневі ресурси у банків на ринкових умовах під заставу ОВДП, а потім надає дешеві кредити банкам-партнерам для подальшої видачі іпотечних кредитів. Така модель дала можливість швидко запустити продукт і забезпечила високі результати.

У той же час така модель має певні слабкі сторони, а саме:

- мультиплікатор фінансування залишається нижче 1;
- зростання обсягу програми залежить від подальшої державної докапіталізації Товариства.

Незважаючи на значні досягнення поточної моделі, Товариство розуміє, що у поточних кризових воєнних умовах, враховуючи кількість осіб, які потребують вирішення житлових проблем (ветерани, ВПО тощо), постає питання швидкого збільшення мультиплікатора державного фінансування.

Для підвищення мультиплікатора фінансування можна розглядати модель, в якій би банки-партнери надавали кредити за рахунок власних фінансових ресурсів, паралельно отримуючи компенсацію різниці між ринковими та пільговими іпотечними ставками від ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО».

Передати компенсацію можна або шляхом застосування ринкових фінансових інструментів, зокрема, процентного свопу (далі – гібридна модель), або безпосередньо виплачуючи компенсацію банкам-партнерам (далі – компенсаційна модель).

Мультиплікатор гібридної моделі може бути покращений у випадку залучення коштів з нефіскальних джерел – під забезпечення портфеля іпотечних кредитів або безпосередньо у МФО. Проведені розрахунки (нижче) свідчать, що компенсаційна модель також може давати вищий мультиплікатор, що робить використання цієї моделі досить ефективним при подальшому розвитку та калібруванні Програми «єОселя» за умови надходження відповідних грантових коштів з боку міжнародного співтовариства.

Проект запровадження компенсаційної моделі спільно з МФО/Банком розвитку

Товариством було проведено попередні розрахунки запровадження компенсаційної фінансової моделі для значного масштабування програми протягом короткого періоду часу та досягнення високого значення мультиплікатора фінансування.

Запропоновано 2 нових банківських іпотечних продукти: для ВПО та для широкого загалу.

Основні параметри продукту для ВПО:

- процентна ставка 7% перші десять років, далі – ринкова UIRD12m+4 в.п.;
- початковий внесок зменшено до 7%.

Основні параметри продукту для інших верств населення, які потребують покращення житлових умов, але не розглядають нову забудову:

- процентна ставка 10% перші п'ять років, далі – ринкова UIRD12m+4 в.п.;
- початковий внесок від 20%.

Розрахунки базувались на таких припущеннях:

- Сума кредиту: 1,8 млн. грн (відповідає середній сумі кредиту за Програмою «єОселя» на початок 2025 року).
- Термін кредиту: 20 років, з правом дострокового погашення.
Загальна кількість кредитів 50 000-100 000 з таким темпом кредитування: перший рік 10 000-20 000 кредитів, другий – 15 000-30 000, третій – 25 000-50 000 кредитів.
- Пропорція між банківськими продуктами: 30% ВПО, 70% інші категорії.

Компенсаційна модель за двома кредитними продуктами:

Результати розрахунків

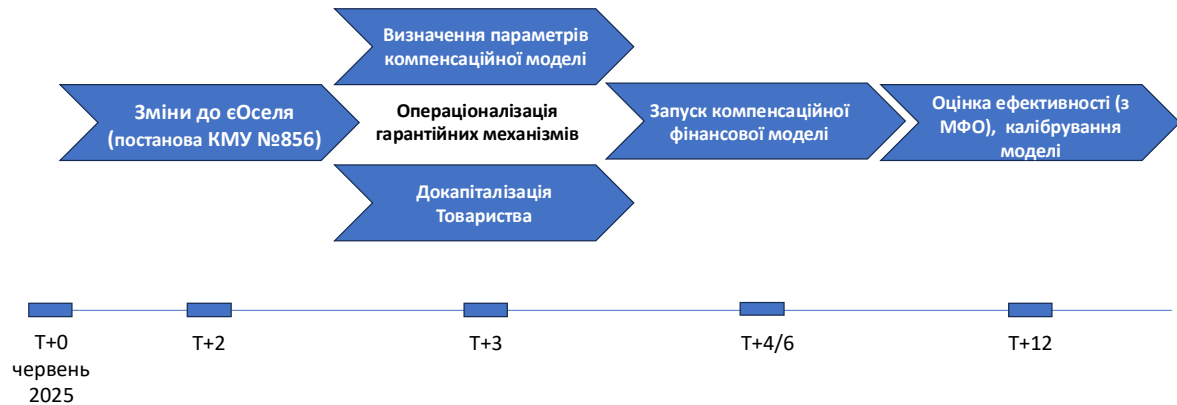
Валова компенсація	41 157 - 82 314	UAH mn
Валова компенсація	990 - 1 980	USD mn
NPV	17 946 - 35 893	UAH mn
Максимальний обсяг портфеля	86 895 - 173 790	UAH mn
Мультиплікатор	x4,8	

Товариство готове використати для фінансування проекту більшу частину ОВДП в обсязі 45 млрд грн, отриманими в результаті докапіталізації (разом із відповідним внеском з боку МФО/БФ), за умови, що докапіталізація буде здійснена середньостроковими (3-5 років) ОВДП, випущеними на ринкових умовах, з виплатою купонного доходу двічі на рік. В іншому випадку будуть використані купонні платежі за облігаціями.

Для запровадження компенсаційної моделі необхідно:

- внесення відповідних змін до Постанови КМУ №856 від 02.08.2022;
- проведення докапіталізації Товариства;
- забезпечення фондування з боку МФО/БР;
- визначення механізму, який гарантуватиме виплату компенсацій банкам на період іпотечного кредиту.

Таймлайн запровадження компенсаційної фінансової моделі спільно з МФО/Банком розвитку



Максимальна вартість нерухомості, яка може бути придбана за Програмою «ЄОселя», в тому числі за компенсаційною фінансовою моделлю, обмежується показниками опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України, які щоквартально переглядаються Міністерством розвитку громад та територій України, з урахуванням коефіцієнтів та нормативів, встановлених Постановою Кабінету Міністрів України №856 від 02.08.2022.

Дорожня карта

З метою калібрування бізнес- та фінансових моделей Товариства пропонується **Дорожня карта**, яка передбачає такі етапи з відповідним фокусом:

I етап – «швидке рішення»: єдине, але значне коригування програми. Запровадження компенсаційного продукту з банківським фінансуванням та пільговим періодом, протягом якого позичальнику надається допомога у вигляді компенсації частини процентної ставки;

II етап – калібрування програми з метою забезпечення ефективного використання державних ресурсів та максимального охоплення саме соціально пріоритетних верств населення пільговою іпотекою. При визначенні модальностей програми враховуються рівень доходів; номінальний та відносний рівень субсидіювання іпотеки зменшується;

III етап – залучення ресурсів з нефіскальних джерел, випуск цінних паперів, сек'юритизація.

Реалізація кожного етапу Дорожньої карти ґрунтуватиметься на оцінці дотримання низки макроекономічних та соціальних критеріїв. Дотримання цих критеріїв протягом достатньо тривалого періоду засвідчить формування належних передумов для успішної реалізації кроків/етапів в умовах високої невизначеності. Зокрема, увага приділятиметься оцінці розвитку таких ключових параметрів:

- відповідність державній стратегії житлової політики та соціальної політики;
- параметри фінансової стабільності;
- рівень інфляції, облікової та ринкової іпотечної ставки;
- доступність ресурсів з фіскальних та нефіскальних джерел;
- попит на житло з боку цільової аудиторії програми;
- баланс попиту/пропозиції на ринку житла;

- рівень доступності житла та ін.

I етап Дорожньої карти покликаний посилити стійкість, масштабованість Програми «єОселя» та підвищити ефективність використання державних ресурсів. На цьому етапі основні зміни вносяться до програми для широкого загалу, хоча і будуть змінені деякі аспекти програми для окремих соціально пріоритетних груп населення. При ринкових іпотечних ставках, які досягають рівня 18% -20%, іпотечні кредити є розкішною і попит на такі кредити дуже обмежений (поодинокий). Відповідно для розвитку ринку іпотечного кредитування в умовах воєнного стану субсидій потребують не тільки соціально пріоритетні групи населення, а й широкий загал. Важливо зазначити, що на цьому етапі прогнозується активна відбудова та відновлення економіки України, включаючи будівництво житла. В таких умовах дуже важливим елементом державної політики є створення механізмів стимулювання попиту саме на нове житло.

Основним питанням, яке планується частково вирішити на першому етапі, – питання «надто щедрих» субсидій – за оцінками Світового банку вартість NPV субсидії в поточних параметрах програми сягає 47% або близько половини суми іпотечного кредиту. Для зменшення вартості субсидії необхідно здійснити калібрування фокусу, уточнення умов доступу до Програми «єОселя» з огляду на наявність власного житла, посилення вимог до предмету іпотеки.

Перелік категорій соціально пріоритетних верств населення, яким надаватиметься пільгові іпотечні кредити з початковою процентною ставкою 3%, також може бути переглянутий, коли Уряд зважить такі зміни можливими.

Певного калібрування також потребують умови доступу до програми в частині наявного житла та самого предмету іпотеки, а саме норми площі житла на одну особу. Сьогодні для участі у програмі необхідно, щоб у власності позичальника не було житла, площа якого би перевищувала 52,5 кв. метра на одну особу + 21 кв. метра на кожного наступного члена сім'ї. Враховуючи показники забезпеченості українців житлом, які у 2021 році складали 24,9 кв. метра на одну особу, дана умова буде переглянута в бік посилення: умовою доступу до Програми «єОселя» буде відсутність житла, площа якого перевищувала би 52,5 кв. метра на домогосподарство, яке складається з однієї або двох осіб + 21 кв. метра на кожного наступного (починаючи з третього) члена сім'ї. Це коригування дозволить більш точно сфокусувати програму саме на тих українцях, які реально потребують покращення житлових умов.

Предмет іпотеки, а саме площа квартири/будинку, який може бути придбаний за рахунок пільгового іпотечного кредиту, також потребує перегляду, з огляду на те, що, наприклад, медіанна площа придбаних квартир в Україні у 2024 році складає 48 кв. метра. Зараз норми площі предмету іпотеки виглядають наступним чином: 52,5 кв. метра площі квартири (62,5 кв. метра площі будинку) для однієї особи, + 21 кв. метр на кожного наступного члена сім'ї. Ці норми пропонується переглянути у бік зменшення для наближення параметрів предмету іпотеки саме до соціального житла, що дозволить зменшити як суму іпотечного кредиту, так і суму компенсації, а саме: 52,5 кв. метра площі квартири (62,5 кв. метра площі будинку) для домогосподарства, яке складається з однієї або двох осіб, а також 21 кв. метр на кожного наступного (починаючи з третього) члена сім'ї. Крім того, пропонується обмежити максимальну площу нерухомості, яка може бути придбана за рахунок пільгового іпотечного кредитування на рівні 115,5 кв. метра (125,5 кв. метра для будинків) – для домогосподарства, яке складається з 5 та більше осіб.

Традиційна фінансова модель ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» поєднує в собі і фінансування іпотечних кредитів і надання субсидій. Ця модель стикається з проблемами масштабованості. Незважаючи на те, що Програма «єОселя» за цією моделлю відіграла вирішальну роль у відродженні іпотечного кредитування під час війни, фінансова модель має низький мультиплікатор державного фінансування.

На цьому етапі розпочинається процес диверсифікації фінансових моделей товариства, зокрема, використання «гібридної» моделі, яка передбачає, що банки надають іпотечні

кредити за рахунок власних коштів, а ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» виплачує компенсацію шляхом здійснення операцій «процентний своп» з банками-партнерами. Ця модель доповнюватиметься угодами про зворотний викуп іпотечних кредитів в майбутньому. Така гібридна модель покращує мобілізацію приватного капіталу в перші роки життя іпотеки, поки вона залишається на балансі банку-партнера, а також позбавляє Товариство необхідності фондувати основну суму наданих іпотечних кредитів. З огляду на масштабування та максимального охоплення більш перспективною для Товариства є компенсаційна фінансова модель, за якою банки надають кредити за рахунок власних коштів, а Товариство виплачує компенсацію на покриття різниці між пільговими та ринковими іпотечними ставками, при цьому кредити залишаються на балансі банку-партнера на весь їх термін. Оскільки компенсаційні виплати представляють собою чистий відтік коштів Товариства та впливають на капітал, застосування компенсаційної фінансової моделі найбільш прийнятне за умови залучення грантових коштів з нефіскальних джерел. Таким чином, на цьому етапі одночасно застосовуватимуться дві або три фінансові моделі.

Вищенаведений комплекс заходів дозволить залучити кошти приватного сектору (за нашими оцінками, до 2 млрд дол. США в еквіваленті) на ринок іпотеки, та розпочати комерційні іпотечні програми.

Запровадження кредитів з частковою компенсацією – наприклад, пільгова процентна ставка діє перші п'ять років іпотечного кредиту, а далі змінюється на фіксовану або плаваючу ринкову ставку. Це дозволить обмежити суму субсидії та надати допомогу позичальнику в найважчі перші роки кредиту. При цьому при розробці умов програми важливо врахувати принцип підтримки розрив у доступності послуг. Це означає ненадання субсидії, коли вона не потрібна, що вимагає ретельного аналізу того, коли її можна зменшити та які кроки збільшення допомоги можна запровадити, які споживач зможе прийняти, не створюючи платіжного шоку.

На цьому етапі питома вага Програми «ЄОселя» на ринку іпотеки зменшується з 97% (на сьогодні) до 90%.

На II етапі Дорожньої карти після зменшення безпекових ризиків та покращення макроекономічних умов програма фокусуватиметься на соціально пріоритетних групах населення, яким сьогодні надається близько 50% кредитів (дані за січень 2025 р.), а також домогосподарствах з невисокими доходами, які не можуть дозволити собі іпотечний кредит на комерційних умовах.

Доходи домогосподарств можуть бути оцінені за допомогою різних показників, зокрема, середньозваженого співвідношення щомісячних витрат на обслуговування кредиту та доходів позичальника (PTI/DSTI). З урахуванням світового досвіду, доступними можна вважати іпотечні кредити, за якими домогосподарство щомісяця сплачує не більше 50% власного доходу.

Довідково:

Показник	Формула	Опис
PTI (Payment-to-Income Ratio)	$PTI = \frac{\text{Щомісячний платіж за іпотекою}}{\text{Місячний дохід позичальника}}$	Відображає частку доходу позичальника, яка спрямовується тільки на виплату іпотеки. Чим нижчий PTI, тим менше фінансове навантаження на позичальника.
DSTI (Debt-Service-to-Income Ratio)	$DSTI = \frac{\text{Усі щомісячні виплати за боргами}}{\text{Місячний дохід позичальника}}$	Враховує не тільки іпотечний платіж, а й інші боргові зобов'язання позичальника (автокредити, споживчі позики, кредитні картки тощо).

Основним принципом запровадження критерію доходів є надання субсидії тим домогосподарствам, які не можуть залучити іпотечний кредит на ринкових умовах – більш заможні домогосподарства не матимуть доступу до Програми «єОселя».

На першому кроці пропонується запровадити вимоги щодо розміру доходів домогосподарств, які можуть претендувати на отримання кредиту з метою недопущення отримання субсидій домогосподарствам, які цього не потребують (з відносно високими доходами), в т.ч. застосування аналогічних вимог щодо обмеження доходу ФОП, у разі якщо позичальник/подружжя позичальника отримуватиме дохід від підприємницької діяльності.

Товариством було проведено попереднє моделювання запровадження критерію доходів домогосподарств для участі у Програмі «єОселя» (на прикладі домогосподарства з 3 осіб):



Розрахунок рівня доходу для можливості отримання єОселі для сім'ї з трьох (норматив площі 73,5)

Пропозиція УФЖК



40 000 грн / міс брутто

30 800 грн / міс нетто

Дохід сім'ї = 5 тис заробітних плат

88 000 грн / міс брутто

67 800 грн / міс нетто

Дохід сім'ї = 11 тис заробітних плат

120 000 грн / міс брутто

92 400 грн / міс нетто

Дохід сім'ї = 15 тис заробітних плат

Фактична площа	14,5 м ²	73,5 м ²	73,5 м ²
Гранична вартість 1м2	57 700	57 700	57 700
Вартість нерухомості	0,84 млн грн	4,2 млн грн	4,2 млн грн
Сума кредиту	0,67 млн грн	3,4 млн грн	3,4 млн грн
Щомісячний платіж	6 700 грн	33 900 грн	33 900 грн
LC (мін. залишок коштів на 1 члена сім'ї)	8 000*3= 24 000 грн	8 000*3 = 24 000 грн	8 000*3 = 24 000 грн
Дохід сім'ї при РПІ 50%	= 6 700 + 24 000 = 30 700 грн	= 33 900 *2 = 67 800 грн	= 33 900*2 = 67 800 грн
	недостатній рівень доходу для придбання нормативної площі	мінімальний рівень доходу	Закладено запас фінансової стійкості у випадку збільшення сім'ї або придбання будинку в межах нормативної площі +36%

У цьому прикладі, для домогосподарства, яке складається з трьох осіб, участь у Програмі «єОселя» стає можливою при сукупному місячному доході, який не перебільшує 15 мінімальних заробітних плат (120 тис. грн). При запровадженні критерія доходів буде проведений більш детальний аналіз та моделювання, на основі даних та економічних індикаторів 2025 року.

На другому кроці планується запровадити періодичний «подальший контроль», кожні 3-5 років тривалості іпотечного кредиту. У випадку підвищення доходів домогосподарства до певного рівня надання субсидії на іпотечний кредит припиняється та процентна ставка для кінцевого позичальника підвищується до ринкового рівня.

Запровадження критерію доходів з попереднім та наступним контролюми дозволить підвищити адресність іпотечних субсидій, зекономити кошти та надавати підтримку лише тим домогосподарствам, які цього потребують.

Цільова аудиторія:

Програма фокусується на соціально пріоритетних групах населення, зокрема: військових, ветеранів та їхніх родин; внутрішньо переміщених особах (ВПО) та особах, які втратили житло через надзвичайні обставини; працівників державного сектора, таких як медики, вчителі та правоохоронці; молодих родин, які прагнуть придбати перше житло; домогосподарствах з низькими доходами; багатодітних сім'ях та особах з інвалідністю.

Фінансові умови для певних категорій можуть залишатись незмінними, тоді як для інших враховуватиметься рівень доходу домогосподарства.

Зосередження на найбільш вразливих громадянах, які мають критичну потребу в житлі, дозволяє:

- Максимізувати соціальний вплив програми: підтримка військових, ветеранів, ВПО, державних службовців та молодих родин допомагає розв'язувати нагальні суспільні проблеми, забезпечуючи соціальну стабільність і підвищуючи довіру до держави.
- Раціоналізувати витрати: обмеження цільової аудиторії сприяє зменшенню навантаження на бюджет при збереженні високої ефективності програми, надаючи перевагу тим, хто без підтримки не зможе отримати доступ до іпотечного кредитування.
- Сприяти економічному відновленню: фокус на працівниках критично важливих секторів (медицина, освіта), молодих сім'ях та ВПО допомагає утримувати кваліфіковані кадри в країні, що сприяє економічному відновленню.

Предмет іпотеки змінюється, з метою стимулювання будівництва нового житла та обмеження вартості «чеку»: зокрема, посилюються вимоги до віку житла, площа житла, під яку надається пільгова іпотека також переглядається.

Фінансові моделі Товариства: комбінація гібридних та компенсаційних моделей. Початок проведення сек'юритизації – залучення коштів під заставу іпотечних кредитів, збільшення залучення коштів/гарантій від міжнародного співтовариства (МФО, уряди, банки розвитку). Припинення залучення коштів з фіскальних джерел.

Додаткові ініціативи, які будуть розглянуті на цьому етапі:

- Обмеження компенсації сумою кредиту – наприклад, пільгова процентна ставка нараховується тільки на перший мільйон гривень кредиту, а на решту нараховується ринкова іпотечна ставка. При цьому більш пільгові умови отримують позичальники з відносно меншими сумами кредиту, в той же час позичальники з відносно великими сумами будуть наближені до ринкової ставки;
- Компенсація частини першого внеску з або без компенсації процентних платежів за іпотечним кредитом;
- Консолідація всіх державних іпотечних житлових програм, включаючи програми, що реалізуються Держмолодьжитлом, «під парасолькою» Товариства.

На цьому етапі питома вага Програми «єОселя» на ринку іпотеки зменшується до 50%.

Реалізація **III етапу Дорожньої карти** очікується після досягнення макроекономічної стабільності, приведення інфляції до цільових рівнів та зменшення ринкових іпотечних ставок до рівня 8-12%, що зробить ринкову іпотеку доступною для широких верств населення.

На цьому етапі передбачається використання ринкових фінансових моделей: основна модель спрямована на стимулювання розвитку ринку іпотеки новозбудованого житла – викуп стандартних іпотечних кредитів, їх страхування/гарантування та продаж інвесторам. Компенсація виплачується за рахунок коштів, отриманих від іпотечних кредитів на балансі Товариства, випуск забезпечених/незабезпечених облігацій; залучення коштів з інших нефіскальних джерел.

Відбувається поступове згортання програми субсидіювання іпотеки, перегляд її умов спрямованих на зменшення загального рівня державної допомоги іпотечному кредитуванню.

Додаткові ініціативи, які будуть розглянуті на цьому етапі:

Надання гарантій інвесторам при випуску іпотечних облігацій – аналогічно підходу Ginnie May (США) або CMHS (Канада) додавання гарантій (за певну плату) збільшить впевненість інвесторів та підвищить попит на іпотечні облігації.

Запровадження іпотечного страхування (mortgage insurance) для підтримки сек'юритизованих іпотечних портфелів забезпечить захист кредиторів та інвесторів від ризиків дефолту позичальників, підвищить довіру інвесторів до облігацій, забезпечених іпотекою (mortgage-covered bonds, mortgage-backed securities) і збільшить попит на них. Це страхування, аналогічно практикам США (MGIC, Radian, Essent) та Японії (Japan Housing Finance Agency), буде надаватися за певну плату (страхові премії), які стануть додатковим джерелом доходу для Товариства. Страхові премії розраховуватимуться на портфельній основі, а створений резервний фонд забезпечить фінансову стійкість.

Очікується, що питома вага Програми «єОселя» на іпотечному ринку зменшиться до 10-20%.

З огляду на необхідність раціонального використання обмежених (фіскальних) ресурсів однією з стратегічних цілей Товариства є поступовий перехід на нефіскальні джерела фінансування. Найбільш перспективними видами нефіскального фінансування вбачається незабезпечені гранти/кредити/гарантії з боку міжнародної спільноти (уряди іноземних країн, МФО, іноземні банки тощо), забезпечене фінансування (сек'юритизація) під заставу майнових прав на іпотечні кредити, в середньостроковій перспективі – випуск Товариством незабезпечених бондів та Mortgage-backed-Securities, MBS. Ця стратегія не передбачає докапіталізацію Товариства з боку держави після 2026 року, однак ці плани можуть бути переглянуті в залежності від масштабу державних пільгових іпотечних програм, обсягів залучення коштів з нефіскальних джерел та обсягу чистого відтоку коштів на компенсацію банкам-партнерам різниці між ринковою та пільговою іпотечними ставками.

Джерела фінансування Товариства, 2024-2029 рр. (млрд грн)

Етап	Рік	Фіскальне	Нефіскальне
-	2024 (факт)	20	-
I	2025	30	-
II	2026	15	10
	2027	-	20
III	2028	-	25
	2029		30

У випадку припинення фінансової підтримки Товариства з боку держави та відсутності залучення коштів з нефіскальних джерел (песимістичний сценарій) діяльність ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» продовжує залишатися фінансово стійкою, однак видача нових іпотечних кредитів за Програмою «єОселя» зменшиться в 5-6 разів і буде відбуватися в основному за рахунок погашення існуючого іпотечного портфеля та отримання купонного доходу за ОВДП, переданими до статутного капіталу Товариства у 2022-2024 роках.

Разом із активним використанням нефіскальних джерел фінансування Програми «єОселя» буде проводитись робота над підвищенням ефективності (мультиплікатора) використання коштів.

Стратегія базується на реалізації паралельної роботи різних фінансових моделей: традиційної, гібридної та компенсаційної. Переважне застосування компенсаційної моделі дозволить покращити мультиплікатор використання державних коштів та забезпечити більше охоплення населення України доступною іпотекою.

9. ВИСНОВКИ

ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» виступає центральною установою в Україні, що займається розширенням доступу до житла та сприянням відновленню житлового фонду в умовах повоєнного часу через реалізацію державних іпотечних програм, розвиток фінансової інфраструктури та цілеспрямовані соціально-економічні ініціативи. ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» забезпечує фінансову доступність житла та підтримує інклюзивне соціально-економічне відновлення, комбінуючи інструменти державної політики з ринковими механізмами. Сучасний стан ринку житлової нерухомості в Україні, який характеризується багатократним відставанням іпотечного ринку від розвинутих країн, потребою в 600 мільйонах квадратних метрів житлової площі, а також складною макроекономічною ситуацією і високими ставками за кредитуванням до 2027 року, визначає Програму «єОселя» як оптимальний вибір для споживачів (97% виданих іпотечних кредитів станом на 2024 рік).

З метою подолання викликів масштабування допомоги у забезпеченні житлом, створенні стимулів припливу інвестицій у житлове будівництво, а також покращенні ефективності реалізації послуг, які надає Товариство, ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» має чіткі плани щодо реалізації конкретних заходів, зокрема:

- розробки та впровадження додаткових моделей фінансування Програми «єОселя»;
- розробки та впровадження альтернативних програм, зокрема RtO;
- подальшої цифровізації як внутрішніх процесів, так і сервісу для клієнтів (створення додатку для клієнтів);
- ініціювання розробки законодавчих актів, які виокремлять правовий статус ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» та розширять доступ до ринків капіталу.

Для раціонального використання державних коштів, субсидійовані іпотечні програми періодично переглядатимуться в залежності від зміни макроекономічних умов.

Реалізація Стратегії ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» на 2025–2029 роки є амбітним планом, що має позитивний вплив на ринок житла, економіку та соціальну сферу України. Очікується забезпечення десятків тисяч сімей власним житлом, стимулювання будівельної та суміжних галузей, залучення приватного та міжнародного капіталу, що зробить розвиток житлових програм більш сталим. Формування ринку іпотечних цінних паперів та вдосконалення законодавства підвищить стійкість фінансової системи. В результаті очікується, що ринок житла набуде нової якості, іпотечне кредитування стане доступнішим, а пропозиція житла зросте.

Стратегія є дорожньою картою для розвитку житлового фінансового сектору України в період відновлення, сприяючи відновленню житлового фонду, економічному зростанню та підвищенню добробуту населення.

**МИ БУДУЄМО ДИДЖИТАЛІЗОВАНИЙ РИНОК ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ
В УКРАЇНІ!**

**ІПОТЕКА МАЙБУТНЬОГО – це повністю цифровий процес – від подачі заявки до
вибору житла та укладення договорів!**

Голова Правління

Євген МЕЦГЕР

Презентація стратегії ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО»