УДК: 336.71:368.04

https://doi.org/10.52058/3041-1254-2025-12(22)-1223-1234

Павловський Олександр Володимирович аспірант кафедри менеджменту та логістики ПВНЗ «Європейський університет», https://orcid.org/0009-0003-0831-3167

АДАПТАЦІЯ СИСТЕМ УПРАВЛІННЯ РИЗИКАМИ В ІПОТЕЧНИХ УСТАНОВАХ УКРАЇНИ В УМОВАХ ВІЙСЬКОВОГО ЧАСУ

Анотація. Питання визначення процесу адаптації систем управління ризиками в іпотечних установах України в умовах військового часу є не тільки теоретичної проблематикою, однак й торкається практичного змісту. У статті розглядається, як повномасштабна війна змінила логіку роботи систем управління ризиками в іпотечних установах України. Автор акцентує, що поєднання затяжних бойових дій, масового пошкодження житлового фонду, міграційних процесів та запуску державних програм підтримки житла створює для банків абсолютно інший, ніж до 2022 року, ризиковий контекст. Виокремлено та описано групи ризиків, з якими щоденно стикаються учасники іпотечного ринку: кредитні, заставні, юридичні, концентраційні, операційні, модельні та репутаційні.

На основі аналізу Звітів про фінансову стабільність НБУ, Стратегії розвитку іпотечного кредитування, публічної звітності ПрАТ «Українська фінансова житлова компанія», а також практики реалізації програм «єОселя» і «єВідновлення» у статті висвітлено, як саме змінюються підходи до оцінки ризиків у банках та спеціалізованих фінансових установах. Програма «єОселя» проаналізована як інструмент пільгової іпотеки, що підтримує попит на житло та задає нові стандарти до оцінки позичальників і девелоперів. Програма «єВідновлення» розглядається крізь призму впливу на заставні ризики, адже компенсації за пошкоджене й зруйноване житло (грошові виплати та житлові сертифікати) змінюють підхід до роботи з проблемними іпотечними кредитами. У статті акцентовано увагу щодо ролі НБУ та держави в цілому: від макропруденційних рішень до цифрових сервісів на кшталт «Дії», які фактично стають частиною операційного середовища іпотечних установ. Крім того, у даному досліджені було запропоновано узагальнену модель адаптації ризик-менеджменту в іпотечних установах у воєнних умовах, що може бути корисною як для подальших наукових досліджень, так і для практиків, які проектують внутрішні політики та процедури управління ризиками.

Ключові слова: економічна безпека; іпотечні установи; управління ризиками; воєнний стан; іпотечне кредитування; програма «єОселя»; програма «єВідновлення»; кредитний ризик; заставний ризик.

Pavlovskyi Oleksandr Volodymyrovych PhD Candidate of the Department of Management and Logistics, European University, https://orcid.org/0009-0003-0831-3167

ADAPTATION OF RISK MANAGEMENT SYSTEMS IN MORTGAGE INSTITUTIONS OF UKRAINE IN TIMES OF WAR

Abstract. The issue of determining the process of adapting risk management systems in mortgage institutions of Ukraine in wartime is not only a theoretical problem, but also has practical implications. The article examines how full-scale war has changed the logic of risk management systems in Ukrainian mortgage institutions. The author emphasises that the combination of protracted hostilities, massive damage to the housing stock, migration processes and the launch of state housing support programmes creates a risk context for banks that is completely different from that before 2022. The article identifies and describes the groups of risks that mortgage market participants face on a daily basis: credit, collateral, legal, concentration, operational, model and reputational risks.

Based on an analysis of the NBU's Financial Stability Reports, the Mortgage Lending Development Strategy, the public reporting of PJSC Ukrainian Financial Housing Company, and the implementation of the ‘єОселя’ and ‘єВідновлення’ programmes, the article highlights how approaches to risk assessment are changing in banks and specialised financial institutions. The ‘єОселя’ programme is analysed as a preferential mortgage instrument that supports demand for housing and sets new standards for the assessment of borrowers and developers. The ‘єВідновлення’ programme is considered through the prism of its impact on collateral risks, as compensation for damaged and destroyed housing (cash payments and housing certificates) changes the approach to working with problem mortgage loans. The article focuses on the role of the NBU and the state as a whole: from macroprudential decisions to digital services such as ‘Dii,’ which are effectively becoming part of the operational environment of mortgage institutions. In addition, this study proposes a generalised model for adapting risk management in mortgage institutions in wartime, which may be useful both for further scientific research and for practitioners who design internal risk management policies and procedures.

Keywords: economic security; mortgage institutions; risk management; martial law; mortgage lending; the ‘єОселя’ programme; the ‘єВідновлення’ programme; credit risk; collateral risk.

Постановка проблеми. Іпотека в Україні ще до повномасштабної війни була досить «тонким» сегментом фінансового ринку. Кредитування житла повільно відновлювалося після криз 2008–2009 років, а довіра населення до довгострокових кредитних продуктів формувалася поступово. Бізнес-модель

банків у цій частині спиралася на декілька ключових припущень: відносну стабільність доходів позичальників, прогнозованість ринку житла та відсутність масштабних фізичних руйнувань інфраструктури. Після 24 лютого 2022 року практично всі ці припущення втратили актуальність. Частина житлового фонду зруйнована або суттєво пошкоджена, мільйони українців змінили місце проживання — як у межах країни, так і за її межами, — а доходи домогосподарств стали значно більш волатильними. Для іпотечних установ це означало не просто «погіршення якості портфеля», а повну зміну логіки сприйняття ризиків і підходів до їх оцінки. Додаткового виміру ситуації додали нові державні інструменти. З одного боку, це програма пільгової іпотеки «єОселя», яка у воєнний час перетворилася на один з небагатьох працюючих каналів доступу громадян до іпотечних кредитів. З іншого — програма «єВідновлення», спрямована на компенсацію шкоди за пошкоджене та зруйноване житло, у тому числі через механізм житлових сертифікатів. Обидві програми тісно прив'язані до цифрової екосистеми «Дія», і банки, по суті, змушені вбудовуватися в цю екосистему, змінюючи свої процеси та системи управління ризиками. На цьому тлі традиційні підручникові підходи до ризик-менеджменту в іпотеці — з упором на стабільні скорингові моделі, «нормальні» розподіли доходів і відносно плавні коливання цін на житло — перестають працювати. Умовно кажучи, інструментарій, розрахований на «спокійне море», виявився малопридатним у штормових умовах повномасштабної війни.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Теоретична площина з визначеного питання є доволі обширною та стала предметом увагу великої кількості дослідників. Серед них, особливої уваги заслуговують наступні: О. Заславська, О. Вовчак, В. Павлишин, А. Дирда, Л. Корнілова, М. Лапішко, Т. Косова, Н. Поліщук та інші». Тим не менш, враховуючи динамічність даного питання, видається за необхідне провести комплексне дослідження щодо особливостей функціонування ринку іпотечного кредитування в умовах воєнного стану.

Мета статті: визначити вплив війни на ризиковий профіль іпотечного ринку України, а також дослідити як на ці зміни реагують іпотечні установи та регулятор.

Виклад основного матеріалу. Для можливості належного висвітлення впливу війни на ризиковий профіль іпотечного ринку України, важливим є висвітлення понятійно-категоріального апарату. Іпотечні установи — це, передусім, банки та спеціалізовані фінансові компанії, у яких основний вид діяльності є довгострокові кредити під заставу житлової нерухомості. Особливість таких активів полягає в поєднанні трьох ключових характеристик: тривалого строку, залежності як від макроекономічних, так і від локальних факторів та високої чутливості до змін поточної ситуації позичальника. Це зумовлює потребу в комплексній системі ризик-менеджменту, яка охоплює не лише кредитний ризик, а й заставний, юридичний, операційний, комплаєнс- та

репутаційний виміри. У класичній парадигмі управління ризиками в іпотечних установах важливе місце посідають стандарти Базельського комітету з банківського нагляду, принципи трьох ліній захисту та вимоги МСФЗ щодо формування очікуваних кредитних збитків. Кредитний ризик вимірюється через показники ймовірності дефолту (PD), рівня збитків у разі дефолту (LGD) та експозиції на момент дефолту (EAD). Для іпотечних портфелів особливо важливою є правильна оцінка LGD, оскільки саме заставна нерухомість виступає основним джерелом відшкодування збитків. Ефективна система управління ризиками в іпотечній установі включає декілька ключових компонентів: політику та апетит до ризику, організаційну структуру (наявність незалежного підрозділу ризик-менеджменту та відповідних комітетів), процеси і процедури (кредитний процес, оцінка забезпечення, моніторинг портфеля), моделі та аналітичні інструменти, IT-інфраструктуру, систему внутрішнього контролю та аудиту. В звичайних умовах ці елементи можуть розвиватися еволюційно, спираючись на поступове накопичення даних та досвіду.

Воєнний час вимагає внесення до цієї конструкції суттєвих коректив. Змінюються ключові припущення щодо стабільності доходів, вартості застави, можливості реалізувати забезпечення. Додатково зростає роль нефінансових ризиків — операційних, кібер-ризиків, репутаційних загроз. Внаслідок цього, система ризик-менеджменту має перейти від відносно статичної моделі, в якій головний акцент робиться на відповідності встановленим нормативам, до динамічної, сценарно орієнтованої моделі, важливу роль в якій відіграють стрес-тестування, адаптивне планування та готовність до швидкої перебудови портфеля. Окремий вимір теоретичної бази становить підхід «трьох ліній захисту», коли за управління ризиками відповідають: перша лінія — бізнес-підрозділи, друга — незалежний підрозділ ризик-менеджменту, третя — внутрішній аудит. Для іпотечних установ у воєнний час особливо важливо, щоб друга лінія мала достатній мандат і ресурси для впливу на кредитну політику, а внутрішній аудит міг не лише фіксувати порушення, а й оцінювати якість прийнятих ризик-рішень у динаміці. Надалі, видається за необхідне здійснити аналіз впливу війни на іпотечний ринок України та ризиковий профіль. За даними НБУ, повномасштабна війна істотно звузила і без того невеликий сегмент класичної іпотеки. До 2022 року іпотечне кредитування в Україні демонструвало ознаки поступового відновлення: зростали обсяги нових видач, активізувався ринок первинної нерухомості, розширювалася участь банків у програмах часткової компенсації ставки. З початком війни більшість цих тенденцій було перервано, а ризиковий профіль позичальників і застав різко погіршився [1,2,3].

На ринок впливають кілька груп воєнних факторів. Перша пов’язана з фізичними руйнуваннями житлового фонду. У деяких регіонах рівень ушкодження багатоквартирних будинків та приватних домоволодінь є критичним, що

унеможливлює подальше проживання без капітального ремонту або повної реконструкції. Це означає, що частина заставних об'єктів фактично втратила економічний зміст, а банки вимушені переоцінювати такі активи з урахуванням можливих компенсацій та майбутніх витрат. Друга група факторів пов'язана з масовою внутрішньою та зовнішньою міграцією: позичальники змінюють місце проживання, роботу, іноді — країну перебування, що робить їх дохід та платоспроможність менш передбачуваними. Для частини домогосподарств основним джерелом доходу стають перекази з-за кордону або тимчасові контракти, що не завжди легко формалізувати у традиційних анкетах та довідках про доходи. Третя група факторів стосується нерівномірності регіонального ризику: частина територій є прифронтовими або прицільно обстрілюваними, частина — відносно безпечними, де зберігається попит на житло та фінансові послуги. Це призводить до того, що ринок нерухомості фактично розділяється на декілька сегментів — території, де іпотека можлива лише за умови значної державної підтримки або у віддаленій перспективі, та території, де іпотечний ринок може розвиватися більш активно вже зараз.

Важливим чинником трансформації ринку стало впровадження державних програм підтримки житла. Програма «єОселя» стала одним із ключових драйверів ринку пільгового житлового кредитування в умовах війни. Її реалізація передбачає участь банків-партнерів, які видають іпотечні кредити за фіксованими пільговими ставками, компенсованими за рахунок державних ресурсів. Це змінює структуру іпотечних портфелів: зростає частка позик із нижчими ставками, але за суворіших критеріїв відбору позичальників та об'єктів. Паралельно діє програма «єВідновлення», що надає компенсації власникам пошкодженого або зруйнованого житла у вигляді коштів на ремонт чи житлових сертифікатів для купівлі нового житла на безпечній території. Обидві програми реалізуються через цифрову екосистему «Дія», що дозволяє автоматизувати подачу заяв, перевірку даних та виплату компенсацій, але водночас висуває нові вимоги до інтеграції банківських систем і управління операційними та інформаційними ризиками [4].

Усе це змінює ризиковий профіль іпотечних установ: замість великої кількості ринкових позик за комерційною ставкою формується портфель, значною мірою пов'язаний з державною підтримкою, з концентрацією в окремих регіонах та із зростаючою часткою соціально вразливих клієнтів. Для банків це означає, що класичні підходи до оцінки кредитоспроможності та вартості забезпечення мають бути доповнені оцінкою стабільності державних програм, надійності каналів фінансування та прогнозованості компенсаційних механізмів.

Не менш важливого значення набуває й висвітлення ключових видів ризиків іпотечних установ у воєнних умовах. У мирний час ризики іпотечного кредитування зазвичай описують сухо й технічно: кредитний, ринковий, заставний, операційний тощо. У військових реаліях кожен із цих термінів наповнюється

дуже конкретним змістом. Фактично за кожною категорією стоять живі історії позичальників, девелоперів, місцевих громад і рішень, які фінансистам доводиться ухвалювати в ситуаціях, коли «ідеальних» варіантів просто немає. Кредитний ризик сьогодні — це не лише питання того, чи вистачає позичальникові доходу, щоб обслуговувати кредит. Умовний позичальник може мати офіційний дохід, проте бути мобілізованим, жити на дві країни або підтримувати родину, що розділена (частина родини у тилу а частина — за кордоном). У такій ситуації стандартні скорингові моделі, які спираються на попередні два-три роки стабільних доходів, очевидно дають спотворену картину [5]. Банку доводиться оцінювати запас стійкості до подальших шоків.

Заставний та ринковий ризик в умовах війни теж виглядають інакше. Формально в документах може значитися квартира у великому місті, але фактично будівля може бути пошкоджена, зокрема із вибитими вікнами, без даху, із пошкодженими комунікаціями. Юридично це ще «житлова нерухомість», але ринкова вартість відрізняється від довоєнної в рази. До того ж, якщо об’єкт розташований у прифронтовому регіоні, вірогідність його продажу навіть за зниженою ціною є вкрай невисокою. У таких умовах банкам доводиться переглядати підходи до оцінки застави, іноді — з урахуванням потенційних компенсацій за програмою «єВідновлення» і можливості «перенесення» забезпечення на інший об’єкт. Юридичний ризик та ризик прав власності проявляються в першу чергу там, де бойові дії були найінтенсивнішими. Пошкоджені архіви, втрачені документи, зміна власників у процесі приватизаційних чи спадкових процедур, судові спори за земельні ділянки — все це ускладнює банкам життя. Будь-яка правова невизначеність щодо титулу власності на заставу відразу трансформується у вищий рівень резервування та більш консервативні рішення щодо нових видач. Концентраційний ризик виявився особливо відчутним для тих установ, які до війни зробили ставку на окремі великі міські агломерації, один-два активні сегменти новобудов чи роботу з невеликою кількістю великих девелоперів [6,7]. Ситуація, коли один регіон стає зоною постійних обстрілів, автоматично робить портфель банку надто вразливим, навіть якщо формально всі нормативи диверсифікації начебто виконувалися. Операційні й IT-ризики посилилися на тлі тотальної діджиталізації. З одного боку, українська банківська система історично є технологічно просунутою, а інтеграція з «Дією» та державними реєстрами дає величезні можливості для швидкої перевірки даних. З іншого боку, будь-який збій у роботі цих каналів, кібер-інцидент чи витік даних може паралізувати не лише бізнес-процеси, а й вибити опору з-під довіри клієнтів до державних і банківських сервісів.

Окремої уваги заслуговує вразливість системи управління ризиками до кібератак на державні реєстри. За останній рік Україна неодноразово стикалася із ситуаціями, коли через масовані кібератаки або технічні збої окремі державні інформаційні ресурси працювали зі значними обмеженнями чи були тимчасово

недоступними. Для іпотечного сегмента це критично, оскільки значна частина перевірок — підтвердження права власності, наявності обтяжень, історії об'єкта, статусу пошкодженого чи зруйнованого житла — здійснюється саме через доступ до таких реєстрів. Фактично, коли ключовий реєстр «падає» на кілька днів чи довше, іпотечні установи опиняються в ситуації, коли неможливо повноцінно провести юридичну й заставну експертизу [8]. Частина операцій змушено відкладається, частина — переводиться в режим підвищеної обережності або повністю блокується до відновлення стабільної роботи систем. Це створює додатковий шар операційного й інформаційного ризику, який раніше часто залишався «за дужками» класичних моделей ризик-менеджменту.

Для мінімізації такого ризику іпотечним установам доводиться вибудовувати резервні процедури: передбачати альтернативні канали підтвердження даних (наприклад, через нотаріальні документи та архівні витяги), фіксувати у внутрішніх політиках порядок дій у разі довготривалої недоступності реєстрів, запроваджувати додаткові контрольні точки перед ухваленням кредитного рішення. Одночасно посилюються вимоги до безпеки власних IT-систем банків, оскільки їхня стійкість до кібератак стає елементом загальної довіри до ланцюжка «банк — держава — позичальник — девелопер».

Не варто недооцінювати й модельний ризик. Більша частина моделей PD/LGD, які використовувалися до 2022 року, будувалася на досвіді мирного періоду і коротких локальних криз. Війна такого масштабу, з повним переформатуванням карт ринків праці та нерухомості, просто не мала історичних аналогів, які можна було б «підтягнути» у вигляді готових даних [9]. Це змушує банки переходити до більш консервативних припущень, робити акцент на сценарному аналізі й поєднувати кількісні моделі з експертною оцінкою. І, нарешті, репутаційний ризик. Суспільство дуже уважно стежить за тим, як банки поводяться з позичальниками, чиї домівки були зруйновані, чи які служать у Збройних силах. Формально юридична логіка може бути на боці банку, але будь-яке жорстке рішення в умовах війни відгукується в медіа, соціальних мережах і впливає на ставлення до всієї сфери або програми. Цей фактор змушує установи шукати компромісні рішення, які дозволяють зберігати баланс між стійкістю бізнесу та елементарним відчуттям справедливості.

В свою чергу, адаптація систем ризик-менеджменту є послідовністю змін, які охоплюють процедури, моделі, організаційну структуру та IT-інфраструктуру іпотечних установ. Зміни відбуваються як на рівні окремих бізнес-процесів, так і на рівні загального управління ризиками.тПерегляд скорингових моделей став одним із перших кроків. Іпотечні установи скорочують горизонт історичних даних, що враховуються у скорингу, віддаючи перевагу більш свіжим спостереженням, адаптують моделі до зростаючої ролі неформальної зайнятості, фрілансу, переказів з-за кордону [10]. Для окремих категорій клієнтів, зокрема військовослужбовців, можуть розроблятися окремі скорингові алгоритми, що

враховують специфіку грошового забезпечення, структуру соціальних виплат, ризики перебування на фронті.

На практиці все ширше використовується гео-просторовий аналіз портфеля, коли кредитні експозиції маркуються за регіонами з урахуванням інтенсивності бойових дій, стану інфраструктури, рівня відновлення економічної активності. Для різних зон встановлюються різні ліміти щодо LTV, концентрацій, строків кредитування. Такий підхід дозволяє уникати надмірної концентрації ризику в окремих локаціях та досить швидко коригувати політики у відповідь на зміни ситуації. Стрес-тестування із воєнними сценаріями включає моделювання масового пошкодження житла, різкого падіння доходів у певних секторах, зростання ставок та інфляції, затримок у роботі державних програм компенсацій. Важливим є також аналіз сценаріїв, пов'язаних із зміною правил компенсації за програмою «єВідновлення», можливим зменшенням обсягів бюджетного фінансування або затримками у виплатах. Результати таких тестів використовуються для перегляду лімітів і політик кредитування, планування капіталу та ліквідності.

У воєнних умовах звичайні інструменти стягнення житла з позичальників, які постраждали від бойових дій, часто неприйнятні ні з економічної, ні з репутаційної точки зору. Тому іпотечні установи розробляють спеціальні програми реструктуризації, тимчасово знижують навантаження на клієнтів, узгоджують підходи з державними органами, щоб уникнути протиріч між судовими та компенсаційними механізмами. Окремим напрямом стає координація рішень банків із механізмами державних компенсацій: якщо позичальник претендує на допомогу за програмою «єВідновлення», фінансова установа повинна враховувати потенційні грошові надходження або житловий сертифікат при плануванні графіка платежів і оцінці забезпечення. В фінустановах посилюється роль підрозділів ризик-менеджменту, створюються спеціалізовані комітети з управління портфелем іпотечних кредитів, розширюється перелік показників, що регулярно розглядаються на рівні правління. Відбувається поступове зміщення фокуса від формального дотримання нормативів до змістовного аналізу стійкості бізнес-моделі в різноманітних сценаріях [11]. Для ефективного управління ризиками, критичне значення має якість даних. Банки інвестують у удосконалення систем збору й обробки інформації, інтегрують внутрішні бази з державними реєстрами, платформою «Дія», бюро кредитних історій. Це дозволяє підвищити точність оцінки позичальників, оперативніше виявляти зміни в їх фінансовому стані, виявляти шахрайські операції. Водночас такі інтеграції значно підвищують вимоги до кібербезпеки та захисту персональних даних, що стає окремим напрямом роботи.

Стратегія розвитку іпотечного кредитування, підготовлена НБУ та іншими інституціями, визнає необхідність врахування воєнних ризиків, підвищеної невизначеності та ролі держави в забезпеченні доступності іпотеки. У документі підкреслюється, що протягом найближчих років основним інструментом

розвитку ринку буде комбінація банківських кредитів і державних програм підтримки, насамперед таких як «єОселя» та «єВідновлення». Програма «єОселя» впливає на ризик-менеджмент іпотечних установ у кількох вимірах: зростає частка кредитів із державною підтримкою, формуються чіткі цільові групи позичальників, посилюються вимоги до девелоперів і об'єктів, що допускаються до програми, а цифрова інтеграція з держреєстрами та «Дією» зменшує інформаційні прогалини [12]. Участь у програмі вимагає від банків більш детальної оцінки ризиків будівельних компаній, контролю за дотриманням строків будівництва, готовністю об'єктів та якістю первинної документації.

Паралельно програма «єВідновлення» змінює логіку роботи з пошкодженим і зруйнованим житлом: компенсації на ремонт та житлові сертифікати не лише допомагають домогосподарствам, а й створюють додаткові сценарії для банків щодо відновлення платоспроможності позичальників та пошуку нових об'єктів житла замість втрачених. Значна кількість українських родин отримала кошти на відновлення житла або сертифікати на купівлю нової оселі, що робить «єВідновлення» одним із ключових інструментів реконструкції житлового фонду [13]. Для банків це означає, що при аналізі проблемних позичальників необхідно враховувати можливі надходження за цією програмою та потенціал заміни зруйнованого забезпечення новим.

Регуляторний вплив НБУ проявляється також через оновлення підходів до оцінки кредитного ризику, вимог до резервування, застосування макропруденційних інструментів та підвищення ролі стрес-тестування. НБУ посилює вимоги до якості даних, якими користуються банки для оцінки ризиків, стимулює розвиток внутрішніх процедур управління проблемними активами, оцінки девелоперів та моніторингу іпотечних портфелів. В результаті, формується нова регуляторна рамка, в якій економічна безпека іпотечних установ розглядається як спільна відповідальність держави, регулятора та самих фінансових інституцій.

Подальший розвиток систем управління ризиками в іпотечних установах буде залежати від декількох стратегічних факторів. Насамперед ідеться про еволюцію законодавства у сфері відновлення житла та компенсацій: чим чіткішими будуть правила фіксації, оцінки та компенсації зруйнованого житла, тим зрозумілішим стане для банків профіль заставного ризику і тим менший дисконт доведеться застосовувати до вартості об'єктів у зонах підвищеного ризику. Важливим напрямом є розвиток страхування воєнних ризиків і міжнародної підтримки. Ініціативи щодо страхування ризиків війни, підтримані міжнародними фінансовими організаціями та донорами, можуть поступово знизити премію за ризик для іпотечних кредитів і зробити житло доступнішим без надмірного тиску на капітал банків. Для цього необхідно розробити збалансовані моделі розподілу ризику між державою, страховими компаніями, міжнародними партнерами та приватним сектором.

Окрему роль відіграватиме рівень цифровізації та використання даних. Інтеграція фінансових установ із державними реєстрами, платформою «Дія»,

бюро кредитних історій та гео-аналітичними сервісами створює основу для більш точних оцінок платоспроможності та заставних ризиків. Накопичення даних воєнного періоду дозволить поступово вдосконалювати моделі ризик-менеджменту, переходити від грубих припущень до більш точних оцінок і будувати складніші сценарні моделі [14]. Після завершення активної фази війни очікується зростання попиту на житло, пов'язане з поверненням мігрантів, відбудовою зруйнованих регіонів та зміною житлових уподобань населення. Це створить нові можливості для іпотечних установ, але водночас вимагатиме збереження високих стандартів управління ризиками, напрацьованих у воєнний час. Існує ризик «розслаблення» після завершення найгострішої фази конфлікту, тому важливо стандартизувати нові практики, закріпивши їх у внутрішніх політиках та регуляторних вимогах. Ще одним перспективним напрямом є розвиток ринку сек'юритизації іпотечних портфелів та іпотечних цінних паперів. За умови належного правового та інституційного середовища такі інструменти можуть стати додатковим джерелом ресурсів для банків і зменшити концентрацію ризиків в окремих установах, перерозподіливши їх між широким колом інвесторів.

Висновки. Досвід останніх років показує, що іпотечні установи в Україні вимушено пройшли шлях від відносно стабільної моделі ризик-менеджменту до роботи в умовах постійної турбулентності. Війна стала тим фактором, який одночасно оголив слабкі місця старих підходів і прискорив зміни, на які в «мирні» часи пішли б роки. Змінився сам об'єкт управління ризиками. Якщо раніше йшлося переважно про класичні кредитні та ринкові ризики, то нині до них додалися масові юридичні невизначеності, ризики фізичного знищення застав, концентраційні перекоси в портфелях, різке зростання операційних та кібер-ризиків. У поєднанні з підвищеною чутливістю суспільства до соціальної справедливості це сформувало для іпотечних установ зовсім інший набір викликів. Окремим висновком війни для іпотечного сектору стали регулярні кібератаки на державні та критично важливі інформаційні системи. Епізоди, коли державні реєстри тривалий час працювали з перебоями або були повністю недоступними, показали, що безперервність доступу до даних є такою ж важливою складовою економічної безпеки, як капітал чи ліквідність. Для іпотечних установ це означає необхідність закладати в системи управління ризиками сценарії кібератак і технічних збоїв, розробляти резервні механізми перевірки інформації про об'єкти нерухомості та позичальників, а також тісніше координуватися з державними органами у питаннях кіберзахисту та відновлення роботи реєстрів. Для науковців відкривається цілий пласт тем: від моделювання поведінки іпотечних портфелів у різних сценаріях відбудови до оцінки ефективності конкретних інструментів реструктуризації чи страхування воєнних ризиків. Для практиків — це можливість перевірити, наскільки «воєнні» підходи до управління ризиками можна стандартизувати та запропонувати оновлені

політики й процедури. Зрештою, український приклад уже сьогодні виглядає як унікальний реальний експеримент з адаптації іпотечного ризик-менеджменту до умов повномасштабної війни. І від того, наскільки уважно цей досвід буде задокументовано та перетворено на структуровану систему знань, буде залежати не лише стійкість національної фінансової системи, а й швидкість, з якою вона зможе підтримати відбудову країни після війни.

Література:

1. National Bank of Ukraine. Financial Stability Report. June 2024. Київ: НБУ, 2024. 120 с. Режим доступу: https://bank.gov.ua/en/ (дата звернення: 11.12.2025).
2. National Bank of Ukraine. Financial Stability Report. June 2025. Київ: НБУ, 2025. 118 с. Режим доступу: https://bank.gov.ua/en/ (дата звернення: 11.12.2025).
3. National Bank of Ukraine. Mortgage Lending Development Strategy. Київ: НБУ, 2025. 54 с. Режим доступу: https://bank.gov.ua/en/ (дата звернення: 11.12.2025).
4. Міністерство економіки України. Доступна іпотека: державна допомога у придбанні житла (програма «єОселя»). Київ, 2024. Режим доступу: https://www.me.gov.ua (дата звернення: 11.12.2025).
5. ПрАТ «Українська фінансова житлова компанія». Звіт про управління за 2024 рік. Київ, 2025. – Режим доступу: https://ufhc.gov.ua (дата звернення: 11.12.2025).
6. Finpuls. Аналіз ринку іпотечного кредитування за підсумками 2024 року. 2025. Режим доступу: https://finpuls.com.ua/articles/mortgage-market-2024 (дата звернення: 11.12.2025).
7. Property Times. Три роки програмі «єОселя»: драйвер первинки чи недопрацьований інструмент? 2025. Режим доступу: https://propertytimes.com.ua (дата звернення: 11.12.2025).
8. Bénassy-Quéré A. Development of mortgages in Ukraine / A. Bénassy-Quéré та ін. CEPR VoxEU, 2024. Режим доступу: https://voxeu.org/article/development-mortgages-ukraine (дата звернення: 11.12.2025).
9. Sayenko Kharenko. Rethinking Insurance in Wartime Ukraine. 2025. Режим доступу: https://sk.ua/rethinking-insurance-in-wartime-ukraine/ (дата звернення: 11.12.2025).
10. European Bank for Reconstruction and Development. War-risk insurance guarantee programme for inland transportation in Ukraine. 2024. Режим доступу: https://www.ebrd.com/news/2024/war-risk-insurance-ukraine (дата звернення: 11.12.2025).
11. Terzi M. Transformation of housing preferences in Ukraine under the influence of the war/ M. Terzi. Kyiv School of Economics. 2025. Режим доступу: https://kse.ua/research/transformation-housing-preferences (дата звернення: 11.12.2025).
12. Міністерство відновлення України. єВідновлення - програма компенсацій за пошкоджене та знищене житло. 2023–2025. Режим доступу: https://minre.gov.ua/evinovlennya (дата звернення: 11.12.2025).
13. Портал «Дія». Як єВідновлення в Дії допомагає українцям повернутися в домівки. 2025. Режим доступу: https://diia.gov.ua/services/evinovlennia (дата звернення: 11.12.2025).
14. Transparency International Ukraine. Як працюють комісії з компенсації за зруйноване та пошкоджене житло? 2025. Режим доступу: https://ti-ukraine.org/articles/komisiyi-z-kompensatsiyi-za-zhytlo/ (дата звернення: 11.12.2025).

References:

1. National Bank of Ukraine (2024). Financial Stability Report. June 2024. Retrieved from https://bank.gov.ua/en/ [in Ukrainian].
2. National Bank of Ukraine (2025). Financial Stability Report. June 2025. Retrieved from https://bank.gov.ua/en/ [in Ukrainian].

3. National Bank of Ukraine (2025). Mortgage Lending Development Strategy. Retrieved from https://bank.gov.ua/en/ [in Ukrainian].

4. Ministerstvo ekonomiky Ukrainy (2024). Dostupna ipoteka: derzhavna dopomoha u prydbanni zhytla (prohrama «YeOselya») [Affordable Mortgage: State Support for Housing Purchase]. Retrieved from https://www.me.gov.ua [in Ukrainian].

5. Ukrainska Finansova Zhytlova Kompaniia (2025). Zvit pro upravlinnia za 2024 rik [Management Report 2024]. Retrieved from https://ufhc.gov.ua [in Ukrainian].

6. Finpuls (2025). Analiz rynku ipotechnoho kredytuvannia za pidsumkamy 2024 roku [Mortgage Market Analysis 2024]. Retrieved from https://finpuls.com.ua/articles/mortgage-market-2024 [in Ukrainian].

7. Property Times (2025). Try roky prohrami «YeOselya»: draiver pervynky chy nedopratsovanyi instrument? [Three Years of "YeOselya": A Primary Market Driver or an Underdeveloped Tool?]. Retrieved from https://propertytimes.com.ua[in Ukrainian].

8. Bénassy-Quéré, A., et al. (2024). Development of Mortgages in Ukraine. CEPR VoxEU Column. Retrieved from https://voxeu.org/article/development-mortgages-ukraine.

9. Sayenko Kharenko (2025). Rethinking Insurance in Wartime Ukraine. Retrieved from https://sk.ua/rethinking-insurance-in-wartime-ukraine/.

10. European Bank for Reconstruction and Development (2024). War-risk insurance guarantee programme for inland transportation in Ukraine. Retrieved from https://www.ebrd.com/news/2024/war-risk-insurance-ukraine.

11. Terzi, M. (2025). Transformation of Housing Preferences in Ukraine under the Influence of the War. Kyiv School of Economics. Retrieved from https://kse.ua/research/transformation-housing-preferences.

12. Ministerstvo Vidnovlennia Ukrainy (2023–2025). YeVidnovlennia – prohrama kompensatsii za poshkodzhene ta znyshchene zhytlo [Compensation Programme for Damaged and Destroyed Housing]. Retrieved from https://minre.gov.ua/evinovlennya [in Ukrainian].

13. Diia Portal (2025). Yak YeVidnovlennia v Dii dopomahaie ukraintsiam povernutysia v domivky [How YeVidnovlennia Helps Ukrainians Return Home]. Retrieved from https://diia.gov.ua/services/evinovlennia [in Ukrainian].

14. Transparency International Ukraine (2025). Yak pratsiuiut komisii z kompensatsii za zruinovane ta poshkodzhene zhytlo? [How Compensation Commissions Work]. Retrieved from https://ti-ukraine.org/articles/komisiyi-z-kompensatsiyi-za-zhytlo/ [in Ukrainian].