

## **Інформаційна довідка** **щодо шляхів стимулювання залучення іноземних інвестицій в економіку** **України та розвитку ефективного кредитування\***

***Анотація.** В інформаційній довідці розглянуто напрями розвитку іпотечного кредитування, питання зниження вартості кредитних ресурсів і створення довгострокових фінансових інструментів у контексті євроінтеграційних зобов'язань України. Проаналізовано роль сек'юритизації та облигацій з покриттям як інструментів розвитку ринку капіталу та залучення іноземних інвестицій, зокрема у контексті проекту Закону України «Про сек'юритизацію та облигації з покриттям» (реєстр. № 15172 від 13.04.2026). Обґрунтовано необхідність комплексного підходу, що поєднує стратегічне планування, законодавчі зміни, інституційний розвиток та міжнародну співпрацю.*

***Ключові слова:** іпотечне кредитування, ринок капіталу, сек'юритизація, облигації з покриттям, іноземні інвестиції, євроінтеграція, Ukraine Facility.*

### **Вступ**

Забезпечення розвитку ринку іпотечного кредитування, зниження вартості кредитних ресурсів, створення нових довгострокових фінансових інструментів, а також стимулювання залучення іноземних інвестицій є взаємопов'язаними елементами державної економічної політики, що безпосередньо впливають на макрофінансову стабільність, відновлення економіки й виконання євроінтеграційних зобов'язань України. Досягнення цих цілей потребує комплексних рішень на рівні законодавчої та виконавчої влади, включаючи вдосконалення регулювання фінансових ринків, розвиток інфраструктури та інституційної спроможності органів державної влади.

Так, у липні 2025 року на конференції в Лугано Україна представила план відновлення країни. Реалізація цієї стратегії розрахована на 10 років. Україна ставить перед собою мету – до 2032 року здійснити стрибок від перехідної (транзитної) економіки до економіки, що розвивається. Для залучення в українську економіку більшої кількості іноземних інвесторів створено електронну платформу Advantage Ukraine, на якій зібрано понад 500 інвестпроектів та можливостей у 10-ти галузях економіки. Кожен потенційний інвестор, зареєструвавшись на платформі, отримає вичерпну інформацію про можливості інвестування, конкретні проекти та вигоди, які матиме від вкладання в економіку України<sup>1</sup>.

Також під час Конференції з відновлення України URC 2025 у Римі Європейська Комісія офіційно представила ініціативу зі створення Європейського флагманського фонду для відбудови України (European Flagship Fund for the Reconstruction of Ukraine). Це нова ініціатива в межах підходу «Team Europe», спрямована на прискорення відбудови України та її підтримку на шляху до членства в Європейському Союзі (далі – ЄС). До ініціативи доєдналися Франція, Німеччина, Італія, Польща та Європейський інвестиційний банк.

---

<sup>1</sup> Інвестиції в Україну та відновлення економіки. Вебсайт Міністерства економіки, довілля та сільського господарства України. URL: <https://me.gov.ua/Documents/Detail?lang=uk-UA&id=62bfd716-8665-4a4c-9e2d-6325ba53b3c8&title=>

Флагманський фонд стане найбільшим у світі для підтримки відбудови. Це практичне рішення для залучення приватного капіталу. Фонд поєднуватиме гранти, гарантії та інвестиції в капітал, що дозволить зменшити ризики для бізнесу і зробити інвестиції в Україну доступнішими<sup>2</sup>.

Слід також зазначити, що стимулювання економічного розвитку, підвищення інвестиційної привабливості та забезпечення макрофінансової стабільності є ключовими складовими оцінки відповідності України економічним критеріям членства в ЄС, зокрема критерію функціонуючої ринкової економіки. У цьому контексті особливої ваги набуває запровадження механізмів сек'юритизації та облігацій із покриттям, які створюватимуть передумови для розвитку довгострокового фінансування, підвищення ліквідності фінансового сектору та ефективного перерозподілу ризиків, а також є важливим елементом наближення національного законодавства до європейських стандартів і практик функціонування ринку капіталу.

### **Основна частина**

Одним із ключових напрямів є розвиток ринку іпотечного кредитування, що вимагає забезпечення доступу банків до довгострокових фінансових ресурсів. У цьому контексті доцільним є запровадження механізмів рефінансування іпотечних портфелів через ринок капіталу, зокрема сек'юритизації та облігацій із покриттям. Відповідний підхід широко застосовується в державах-членах ЄС і дозволяє трансформувати неліквідні активи (зокрема іпотечні кредити) у ліквідні цінні папери. Зокрема, сек'юритизація та облігації з покриттям є ключовими інструментами фінансування іпотечного кредитування у таких країнах, як Німеччина (Pfandbriefe), Данія та Іспанія, де вони використовуються для залучення довгострокового фінансування під іпотечні портфелі банків<sup>3</sup>. Ці та інші питання, зокрема, є предметом проекту Закону України «Про сек'юритизацію та облігації з покриттям» (реєстр. № 15172 від 13.04.2026) (далі – законопроект № 15172)<sup>4</sup>. Прийняття законодавства у цій сфері є важливим кроком, оскільки це створюватиме правову основу для функціонування відповідного сегмента ринку.

Натомість зниження вартості кредитних ресурсів пов'язане насамперед із тим, наскільки на ринку є достатньо фінансових ресурсів і конкуренції між кредиторами. Чим більше джерел фінансування (банки, інвестори, небанківські установи) і чим вища конкуренція між ними, тим нижчими, як правило, є процентні ставки для позичальників. Це підтверджується економічними

---

<sup>2</sup> Європейська Комісія оголосила про створення в Україні фонду прямих інвестицій для мобілізації 500 млн євро у відбудову. Вебсайт Міністерства економіки, довкілля та сільського господарства України. URL: <https://me.gov.ua/News/Detail/990cbbe0-6f6e-41d8-bbdb-55d50f55a8ab?lang=uk-UA&title=VropeiskaKomisiiaOgolosilaProStvorenniaVUkrainiFonduPriamikhInvestitsiiDliaMobilizatsii500-MlnvroUVidbudovu>

<sup>3</sup> Covered bonds. Website European Commission. URL: [https://finance.ec.europa.eu/banking/banking-regulation/covered-bonds\\_en](https://finance.ec.europa.eu/banking/banking-regulation/covered-bonds_en); Securitisation and Covered Bonds. URL: <https://www.eba.europa.eu/regulation-and-policy/securitisation-and-covered-bonds>

<sup>4</sup> Проект Закону про сек'юритизацію та облігації з покриттям (реєстр. № 15172 від 13.04.2026). URL: <https://itd.rada.gov.ua/billinfo/Bills/Card/69875>

дослідженнями<sup>5</sup>, згідно з якими зростання конкуренції на кредитному ринку та розширення пропозиції фінансових ресурсів стимулює зниження ставок, оскільки кредитори змушені пропонувати більш вигідні умови для залучення клієнтів. Така практика є основою конкурентної політики в ЄС<sup>6</sup>.

Крім того, на рівень процентних ставок впливають такі фактори, як вартість ресурсів для банків, рівень ризику та загальна економічна ситуація в країні. Зокрема, дослідження<sup>7</sup> показують, що покращення умов фінансування банків і зростання пропозиції кредиту призводять до зниження ставок за кредитами. Водночас висока концентрація ринку або обмежена конкуренція можуть навпаки утримувати ставки на вищому рівні. У цьому контексті державна політика може бути спрямована на розширення джерел фінансування (зокрема, через розвиток ринку капіталу та інституційних інвесторів), а також на підвищення конкуренції на фінансовому ринку, що в сукупності створює передумови для поступового здешевлення кредитних ресурсів.

Стосовно цих питань варто зауважити, що аналіз законопроекту № 15172 свідчить про його потенційно позитивний вплив на розвиток ринку іпотечного кредитування. Запровадження механізмів сек'юритизації та облігацій з покриттям створює можливість для банківських установ здійснювати рефінансування іпотечних портфелів шляхом їх відчуження або використання як забезпечення для випуску цінних паперів. Це, своєю чергою, може сприяти вивільненню капіталу банків та розширенню їх можливостей щодо надання нових кредитів, у тому числі іпотечних. Водночас ефективність такого впливу залежатиме від якості кредитних портфелів, рівня розвитку фінансового ринку та макроекономічної стабільності в країні.

Щодо впливу на вартість кредитних ресурсів, законопроект № 15172 створює передумови для її потенційного зниження через диверсифікацію джерел фінансування. Запровадження можливості залучення коштів через ринок капіталу, у тому числі від інституційних та іноземних інвесторів, може забезпечити доступ до більш дешевих фінансових ресурсів порівняно з традиційними депозитними джерелами. Водночас зниження вартості кредитування не стане автоматичним наслідком прийняття закону і залежатиме від загальних макрофінансових умов, рівня ризиків та інфляційних очікувань в Україні.

Окремо варто зазначити таке. Створення нових довгострокових інвестиційних продуктів, зокрема сек'юритизації та облігацій з покриттям, потребує не лише прийняття спеціального законодавства (зокрема, законопроекту № 15172), але й формування відповідної інфраструктури ринку, включаючи системи розкриття інформації, кредитне рейтингування, системи нагляду тощо. У цьому контексті важливим є впровадження стандартів

---

<sup>5</sup> Xiaohui Chen, Shaowei Shen, Probability causal inference of interest rate fluctuations: Evidence from private credit in emerging markets, *Technological Forecasting and Social Change*, Volume 200, 2024. URL: <https://doi.org/10.1016/j.techfore.2023.123163>.

<sup>6</sup> Інформаційна довідка щодо конкурентного права ЄС та його застосування (Розділ 8 «Конкурентна політика»). Вебсайт Дослідницької служби Верховної Ради України. URL: [https://research.rada.gov.ua/documents/analyticRSmaterialsDocs/econ\\_fin\\_policy/inform\\_references-fpol/75936.html](https://research.rada.gov.ua/documents/analyticRSmaterialsDocs/econ_fin_policy/inform_references-fpol/75936.html)

<sup>7</sup> Merike Kukku, Natalia Levenko, Interest rate spreads: Different stories for different types of loan. *Research in International Business and Finance*, Volume 72, Part A, 2024. doi.org/10.1016/j.ribaf.2024.102524

прозорості та управління ризиками, що відповідають міжнародній практиці, зокрема європейським принципам простоти, прозорості та стандартизованості, не лише в законах, а й на рівні підзаконних актів.

Залучення іноземних інвестицій в українську економіку є окремим пріоритетом державної політики, який прямо пов'язаний із розвитком фінансового сектору. Для досягнення цієї мети необхідним є забезпечення стабільного та передбачуваного регуляторного середовища, гармонізація відповідного законодавства із правом ЄС, а також підвищення рівня захисту прав інвесторів. Розвиток ринку капіталу, зокрема через впровадження інструментів сек'юритизації, який передбачений законопроектом № 15172, може розширити можливості для участі іноземних інвесторів у фінансуванні економіки України.

У цьому контексті слід враховувати, що підвищення рівня залучення іноземних інвестицій та забезпечення їх захисту є одним із ключових факторів оцінки відповідності України економічним критеріям членства в Європейському Союзі, зокрема критерію функціонуючої ринкової економіки. Відповідно, розвиток ринку капіталу та впровадження сучасних фінансових інструментів має не лише економічне, а й стратегічне євроінтеграційне значення.

Наближення українського законодавства до законодавства ЄС у сфері фінансових ринків є прямим євроінтеграційним зобов'язанням України. Зокрема, ідеться про імплементацію положень Регламенту (ЄС) 2017/2402 від 12 грудня 2017 року про встановлення загальних рамкових умов для сек'юритизації та створення спеціальної рамки для простої, прозорої та стандартизованої сек'юритизації, та внесення змін до директив 2009/65/ЄС, 2009/138/ЄС та 2011/61/ЄС та регламентів (ЄС) № 1060/2009 та (ЄС) № 648/2012<sup>8</sup> та Директиви (ЄС) 2019/2162 від 27 листопада 2019 року про випуск облігацій з покриттям та публічний нагляд за облігаціями з покриттям та про внесення змін до директив 2009/65/ЄС та 2014/59/ЄС<sup>9</sup>. Прийняття відповідного законодавства дозволить забезпечити сумісність українського ринку з європейським, що є необхідною передумовою для інтеграції у внутрішній ринок ЄС.

Важливим інструментом реалізації зазначених реформ є також фінансово-інституційна підтримка з боку Європейського Союзу, зокрема в рамках ініціативи Ukraine Facility<sup>10</sup>. У межах цього механізму Україна взяла на себе зобов'язання щодо проведення структурних реформ, у тому числі у сфері фінансових ринків, інвестиційного клімату та бізнес-середовища<sup>11</sup>. Реалізація заходів, спрямованих на розвиток ринку капіталу, що передбачені в законопроекті № 15172, може розглядатися як складова виконання відповідних індикаторів та умов фінансування.

<sup>8</sup> Регламент (ЄС) 2017/2402 від 12 грудня 2017 року про встановлення загальних рамкових умов для сек'юритизації та створення спеціальної рамки для простої, прозорої та стандартизованої сек'юритизації, та внесення змін до директив 2009/65/ЄС, 2009/138/ЄС та 2011/61/ЄС та регламентів (ЄС) № 1060/2009 та (ЄС) № 648/2012. URL: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/984\\_033-17#Text](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/984_033-17#Text)

<sup>9</sup> Директива (ЄС) 2019/2162 від 27 листопада 2019 року про випуск облігацій з покриттям та публічний нагляд за облігаціями з покриттям та про внесення змін до директив 2009/65/ЄС та 2014/59/ЄС. URL: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/984\\_021-19#Text](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/984_021-19#Text)

<sup>10</sup> Regulation (EU) 2024/792 of the European Parliament and of the Council of 29 February 2024 establishing the Ukraine Facility. URL: <https://eur-lex.europa.eu/eli/reg/2024/792/oj/eng>

<sup>11</sup> План для Ukraine Facility на 2024-2027 роки. URL: <https://www.ukrainefacility.me.gov.ua/wp-content/uploads/2024/03/plan-ukraine-facility.pdf>

## **Висновки**

У публічних заявах представників інституцій ЄС неодноразово підкреслюється необхідність розвитку інвестиційного середовища та фінансових інструментів як передумови економічного відновлення України. Зокрема, під час Конференції з відновлення України 2025 року Європейська Комісія наголосила на необхідності мобілізації приватного капіталу та розвитку фінансових інструментів для відбудови, підкресливши, що нові фінансові механізми в межах Ukraine Investment Framework спрямовані на залучення значних обсягів інвестицій у ключові сектори економіки<sup>12</sup>.

Узагальнюючи викладене, слід зазначити, що досягнення визначених цілей (а саме, розвитку ринку іпотечного кредитування, зниження вартості кредитних ресурсів, створення нових довгострокових інвестиційних продуктів (сек'юритизаційних облігацій та облігацій з покриттям), залучення іноземних інвестицій в українську економіку, наближення українського законодавства до законодавства ЄС, інтеграції українського ринку капіталу в глобальну економіку через забезпечення відповідності міжнародним стандартам) потребує комплексного підходу, який включає: розроблення та впровадження узгодженої державної стратегії розвитку фінансового сектору та ринку капіталу; подальше прийняття системного законодавства, спрямованого на запровадження сучасних фінансових інструментів та механізмів; розроблення підзаконних нормативно-правових актів, у тому числі чітких регуляторних стандартів і процедур; удосконалення або створення інституційної спроможності органів державної влади та регуляторів, відповідальних за реалізацію, нагляд і контроль у відповідній сфері; а також забезпечення безперервного розвитку міжнародного співробітництва, зокрема з інституціями Європейського Союзу та міжнародними фінансовими організаціями, з метою впровадження найкращих практик і стандартів функціонування фінансових ринків. У цьому контексті законопроект № 15172 є важливим, але не єдиним елементом ширшої політики, спрямованої на модернізацію фінансового сектору України та його інтеграцію в європейський і глобальний економічний простір.

*Дослідницька служба  
Верховної Ради України*

*\* Цей документ підготовлений Дослідницькою службою Верховної Ради України як довідковий інформаційно-аналітичний матеріал. Інформація та позиції, викладені у документі, не є офіційною позицією Верховної Ради України, її органів або посадових осіб. Цей документ може бути цитований, відтворений та перекладений для некомерційних цілей за умови відповідного посилання на джерело.*

---

<sup>12</sup> EU announces new €2.3 billion agreements package at the Ukraine Recovery Conference 2025. URL: [https://enlargement.ec.europa.eu/news/eu-announces-new-eu23-billion-agreements-package-ukraine-recovery-conference-2025-2025-07-10\\_en](https://enlargement.ec.europa.eu/news/eu-announces-new-eu23-billion-agreements-package-ukraine-recovery-conference-2025-2025-07-10_en)