

Бар'єри для "єОселі" та інвестиції в паї: чому українці шукають альтернативу квартирі

13:21 29.07.2026 Ср

🕒 3 хв

Площу розширили до 73 метрів: як "Укрфінжитло" змінює умови програми?

 **МАРІЯ ВОЛОЩУК**
 **ОЛЕГ ХОМЧУК**



Великий потенціал для розвитку має сегмент апарт-готелів та сервісних апартаментів (фото: Freeprk)

 Не витрачай час на шум! Читай тільки суть з РБК-Україна у Google



Попри успіхи державної програми "єОселя", класична іпотека поки не здатна масово розв'язати житлову проблему в Україні через суворі вимоги банків та ризики первинного ринку. У відповідь девелопери пропонують нові моделі інвестування нерухомості за допомогою паїв та апарт-готелів.

Чому купівля власної квартири залишається недоступною та куди вигідно вкладати гроші – у [матеріалі РБК-Україна](#).

Головне:

- **Недостатні обсяги іпотеки:** для покриття попиту потрібно видавати 100 тисяч на рік.
- **Розширення площі:** "Укрфінжитло" готує збільшення максимальної площі житла з 52,5 кв. м до 73 кв. м для сімей з двох або трьох осіб.
- **Причини відмов в іпотеці:** брак офіційного доходу, високе боргове навантаження та прострочення в минулому.
- **Альтернатива для інвесторів:** популярності набуває пайове інвестування в апарт-готелі.

Обмеження "єОселі"

Нині ринкова ставка комерційної іпотеки тримається на рівні 15–18% річних. Натомість державна програма "єОселя" пропонує пільгову ставку 3% для окремих категорій (військових, медиків, педагогів, науковців) та базову 7% для інших громадян.

За весь час роботи "єОселя" програмою скористалися близько 27 тисяч українців. Крім того, за видачею кредитів програма перевищила найкращий довоєнний результат банківської системи приблизно на 65%, розповів РБК-Україна голова правління "Укрфінжитло" Євген Мецгер.

Незважаючи на такі показники, для масової допомоги українцям цього недостатньо, зауважує він. Для вирішення цієї проблеми потрібно виходити на показник у 100 тисяч кредитів на рік

Для цього, додає Євген Мецгер, в "Укрфінжитло" запровадили зміни. Тепер ВПО можуть купувати квартири на вторинному ринку віком до 20 років. Крім того, готується збільшення максимальної площі житла з 52,5 кв. м до 73 кв. м для сімей з двох або трьох осіб.

Втім, для отримання державної іпотеки позичальнику потрібно пройти детальну банківську перевірку.

Як вказує перша заступниця голови правління Глобус Банку Олена Дмитрієва у коментарі РБК-Україна, найчастіше відмови пов'язані із сукупністю факторів: недостатній офіційно підтверджений дохід, високе кредитне навантаження та прострочення в минулому.

> Читайте також: [Без "єОселі" деякі девелопери збанкрутували би: інтерв'ю керівника "Укрфінжитла"](#)

Альтернативні моделі інвестування

Хоча класична нерухомість залишається базовим і затребуваним продуктом, великий потенціал для розвитку має сегмент апарт-готелів та сервісних апартаментів, пояснюють РБК-Україна співзасновники LEV Development Василь Левицький та Олександр Островський.

Їхньою головною перевагою, зазначають вони, є можливість інвестувати невеликими паями. Що може бути психологічно та фінансово комфортніше для дрібних інвесторів, адже вартість окремої квартири під ключ стартує від 45–60 тисяч доларів.

Проте інвесторам варто звертати увагу на юридичні нюанси інвестиційних фондів.

Керуючий АБ "Лотиш і Партнери" Андрій Лотиш пояснює, що у законопроекті №[13246](#) "Про інвестиційні фонди" учасник інвестиційного фонду є власником інвестиційних сертифікатів, тоді як нерухомість входить до складу активів самого фонду. Тому людина, яка інвестувала у фонд, не стає автоматично власником конкретного об'єкта житлової чи комерційної нерухомості.

Читайте також: ["єОселя" оновила правила іпотеки під 3%: всі умови](#)

 Не пропустіть головне! Підпишіться на наші оновлення в Google!

Або читайте нас там, де вам зручно!



Більше по темі:

- Особисті фінанси
- Житло

НОВИНИ



ЗСУ ударили по НПЗ із топ-5 найбільших у РФ і базі катерів в Криму (відео)

АНАЛІТИКА



Лев Шевченко
Керівник рубрики Miltech
Чому Росія відстає у НРК та що буде з бронетехнікою: інтерв'ю офіцера 3-ї ОШБр



НОВИНИ

Новини України
Війна в Україні
Економіка
Світ
Надавичайні події

ПОЛІТИКА

АНАЛІТИКА

Статті
Інтерв'ю
Точка зору

БІЗНЕС

Економіка
Фінанси
Авто
Тех
Енергетика
Біла економіка

ЖИТТЯ

Гроші
Зміни
Освіта
Суспільство

РОЗВАГИ

Шоу бізнес
Поради
Гороскопи
Свята
Цікаве

СПОРТ

Футбол
Баскетбол
Теніс
Бокс

LIFESTYLE

Психологія
Їжа
Подорожі
Здорове життя
Мода та краса

Про компанію

Розмістити рекламу

Редакційна політика і стандарти

Як стати нашим автором

Правила користування

Правова інформація

Політика конфіденційності

Контакти

Команда

Вакансії в РБК-Україна

Інформаційний портал «РБК-Україна» має тримовну версію (українську, російську та англійську), головна сторінка portalu - <https://www.rbc.ua>. Фотографії, зображення належать їх правовласникам. Всі фотографії на Порталі, авторами яких є журналісти «РБК-Україна», розміщені на умовах ліцензії Creative Commons Attribution 4.0 International. Редакція «РБК-Україна» може не поділяти точку зору авторів. Оціночні судження не підлягають спростуванню та доведеною їх правдивості. За достовірність та зміст реклами відповідальність несе рекламодавець. Матеріали, позначені плашкою: «Прес-релізи», «Спецпроект», «Партнерський матеріал», «Ріптоп», «Благодійність», «Резонанс» розміщуються на правах реклами і призначені, як правило, для осіб, які досягли 21-річного віку. «Новини компанії» - це інформаційний формат, що охоплює новини, події та оголошення, пов'язані з діяльністю компаній, базуються на пресрелізах, які випускають самі компанії, і за які редакція не несе відповідальність. Онлайн-медіа «РБК-Україна» призначене для осіб віком від 21 року.