

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ЧЕРНІВЕЦЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ ЮРІЯ ФЕДЬКОВИЧА

ЕКОНОМІЧНИЙ ФАКУЛЬТЕТ
КАФЕДРА ФІНАНСІВ І КРЕДИТУ

**ПОТЕЧНЕ КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ:
СТАН ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ**

Кваліфікаційна робота
Рівень вищої освіти – перший (бакалаврський)

Виконала:
студентка 4 курсу, групи 472,
денної форми навчання,
спеціальності 072 «Фінанси,
банківська справа та страхування»
Бурячок Олександра В'ячеславівна

Керівник:
доцент кафедри фінансів і кредиту
Харабара Віолетта Миколаївна

*До захисту допущено
на засіданні кафедри
протокол № ____ від ____ травня 2025 р.
Завідувач кафедри фінансів і кредиту

проф. Нікіфоров П.О.*

АНОТАЦІЯ

Бурячок О.В. Іпотечне кредитування в Україні: стан та перспективи розвитку. Рукопис. Кваліфікаційна робота на здобуття першого (бакалаврського) рівня вищої освіти за спеціальністю 072 – Фінанси, банківська справа та страхування. Чернівецький національний університет імені Юрія Федьковича, Чернівці, 2025.

В кваліфікаційній роботі досліджені теоретичні та практичні аспекти іпотечного кредитування в Україні. Розглянуті теоретичні засади функціонування ринку іпотечного кредитування, проаналізовано сучасний стану іпотечного ринку в Україні та на прикладі АТ КБ «ПриватБанк», а також розглянуто перспективи розвитку та шляхи підвищення ефективності іпотечного кредитування в Україні.

Ключові слова: банківська установа, іпотека, кредитування, іпотечний ринок, кредитний ризик.

ABSTRACT

Buryachok O.V. Mortgage lending in Ukraine: status and development prospects. Manuscript. Qualification work for obtaining the first (bachelor's) level of higher education in the specialty 072 – Finance, banking, and insurance. Yuriy Fedkovych Chernivtsi National University, Chernivtsi, 2025.

The qualification work examines the theoretical and practical aspects of mortgage lending in Ukraine. The theoretical principles of the functioning of the mortgage lending market are considered, the current state of the mortgage market in Ukraine and the example of «PrivatBank» are analyzed, and the prospects for development and ways to increase the efficiency of mortgage lending in Ukraine are considered.

Keywords: bank, mortgage, lending, mortgage market, credit risk.

Кваліфікаційна робота містить результати власних досліджень. Використання чужих ідей, результатів і текстів наукових досліджень мають посилання на відповідне джерело.

_____ О.В. Бурячок

ЗМІСТ

Вступ	3
Розділ 1. Теоретичні основи іпотечного кредитування	6
1.1. Теоретичні засади функціонування ринку іпотечного кредитування	6
1.2. Іпотека в структурі банківських послуг	11
Розділ 2. Аналіз сучасного стану іпотечного кредитування в Україні	17
2.1. Поточний стан і тенденції розвитку іпотечного ринку в Україні	17
2.2. Аналіз динаміки, умов та результатів іпотечного кредитування на прикладі АТ КБ «ПриватБанк».....	23
Розділ 3. Перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні	31
3.1. Вплив макроекономічних чинників на іпотечне кредитування	31
3.2. Перспективи цифровізації та новітніх технологій в іпотечній сфері	36
Висновки.....	41
Список використаних джерел	44
Додатки.....	48

ВСТУП

Іпотечне кредитування виступає каталізатором економічного зростання через активізацію будівельної галузі та суміжних секторів економіки. Фінансові інструменти даного типу сприяють вирішенню житлових проблем населення, одночасно стимулюючи розвиток ринку нерухомості та банківського сектору. Розвинена система іпотечного кредитування забезпечує мультиплікативний ефект, який проявляється у збільшенні зайнятості, податкових надходжень та загальному підвищенні економічної активності. Таким чином, дослідження механізмів функціонування іпотечного ринку має критичне значення для розробки ефективної економічної політики держави.

Сучасний контекст військового стану створює виклики для системи іпотечного кредитування в Україні, потребуючи нових підходів до вирішення житлових питань. Воєнні дії на території України актуалізують проблематику відбудови житлового фонду, де іпотечні механізми можуть стати важливим інструментом залучення як внутрішніх, так і зовнішніх інвестицій. Крім цього, трансформація фінансового сектору під впливом діджиталізації відкриває нові можливості для модернізації іпотечних продуктів. Відтак, актуальність досліджень у сфері іпотечного кредитування суттєво зросла протягом останніх років.

Ряд вчених присвятив свою увагу іпотечному кредитуванню. У досліджуваних тематиці можна виділити кілька напрямів. Становлення та тенденції розвитку іпотечного кредитування вивчали Руда О. Л., Побоча К. П. та Моль Я. А., а також Мельник К. М. та Колотуха С. М., які аналізували загальний стан ринку іпотечного кредитування в Україні. Ризиковану складову іпотечного кредитування досліджували Волкова Н. І. та Хамула К. В., Панченко О. І., Белорус А. В., Мартиненко Д. О., Григоренко Г. А., а також Поліщук Н. В., які розглядали управління ризиками іпотечного кредитування у різних сферах. Іпотечне кредитування в умовах війни стало предметом вивчення Вовчак О. Д. та Андрейків Т. Я., Кльоц І., Дирда А. М. та Вергелюк

Ю. Ю., а також Язлюк Б. О., Костецький В. В., Бутов А. М. Теоретичні аспекти іпотечного кредитування розглядали Машошина Т. В., Литвинець О. А., Яковенко С. Л., а практичний аналіз здійснювали Кушнір С. та Кікош В., Івлюшкіна К. та Гладких Д. М. Правові аспекти іпотеки досліджували Резніченко С. В. та Авадані Н., які аналізували актуальні проблеми інституту іпотеки у сучасній Україні.

Метою роботи є обґрунтування можливостей посилення позитивних перспектив розвитку іпотечного кредитування в Україні.

Відповідно, в якості завдань виділено:

- дослідити теоретичні засади функціонування ринку іпотечного кредитування;
- визначити місце іпотеки в структурі банківських послуг;
- проаналізувати поточний стан і тенденції розвитку іпотечного ринку в Україні;
- здійснити аналіз динаміки, умов та результатів іпотечного кредитування на прикладі АТ КБ «ПриватБанк»;
- дослідити вплив макроекономічних чинників на іпотечне кредитування;
- окреслити перспективи цифровізації та впровадження новітніх технологій в іпотечній сфері.

Об'єктом дослідження є ринок іпотечного кредитування.

Предметом дослідження є теоретичні та практичні аспекти іпотечного кредитування.

Інформаційною основою дослідження є наукові праці вітчизняних вчених, які досліджували розвиток іпотечного кредитування в Україні, включаючи його стан та тенденції, ризики та методи їх мінімізації, особливості функціонування в умовах війни та фінансової нестабільності. Значущим джерелом інформації виступають офіційні статистичні дані Національного банку України щодо кредитування депозитними корпораціями, обліковій ставці НБУ, офіційному курсі гривні, індексах споживчих цін та

зовнішньоекономічної діяльності. Важливим джерелом є звітність провідних українських банків, зокрема річні звіти Групи «Приватбанк», що дозволяють проаналізувати практичний стан іпотечного кредитування в конкретних фінансових установах. Для розширення аналізу використано дані американських аналітичних агентств щодо статистики іпотечного кредитування та цінних паперів, забезпечених іпотекою. Крім того, залучено інформацію про економічні показники України, включаючи дані щодо ВВП, рівня безробіття та інфляції, що дозволяє оцінити загальний економічний контекст розвитку іпотечного кредитування.

Методи дослідження – горизонтальний та вертикальний аналіз, коефіцієнтний метод та інші.

Структура роботи. Робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел. Загальний обсяг роботи становить 51 сторінка друкованого тексту, основний зміст роботи викладено на 43 сторінках. Робота містить 4 таблиці та 10 рисунків, список використаних джерел включає 32 найменування.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

1.1. Теоретичні засади функціонування ринку іпотечного кредитування

Іпотечне кредитування забезпечує вирішення як економічних, так і соціальних проблем держави. Однак перш ніж перейти до дослідження динаміки цього процесу, важливо з'ясувати елементи концептуальної основи.

Термін «іпотека» (з грец. *hypothēke* – заклад, застава) вперше з'явився у VI столітті до нашої ери завдяки афінському реформатору Солону [15, с.2]. Суть іпотечного кредитування полягає в тому, що воно є забезпеченим довгостроковим кредитом, який надається фінансовими установами для придбання нерухомості [28, с.2]. Можна застосовувати і інші підходи до пояснення суті цього терміну.

Функціональний аспект іпотечного кредитування проявляється через реалізацію кількох завдань у фінансовій системі. Передусім воно забезпечує трансформацію довгострокових активів у ліквідні фінансові інструменти, сприяючи розподілу капіталу між секторами економіки. Механізм іпотеки уможливорює залучення значних фінансових ресурсів у сферу будівництва та нерухомості, стимулюючи економічне зростання. Значною мірою цей інструмент дозволяє домогосподарствам реалізувати потребу в житлі без необхідності накопичення повної вартості об'єкта нерухомості [6, с.340].

В межах динамічного підходу до пояснення сутнісного наповнення іпотечного кредитування увага зосереджується на змінах у часі та факторах, що впливають на розвиток цього сегменту ринку. Еволюція іпотечних продуктів відображає адаптацію фінансової системи до мінливих економічних умов, змін у регуляторній політиці та споживчих преференціях. Циклічність ринку нерухомості безпосередньо впливає на активність іпотечного кредитування, формуючи періоди експансії та стиснення. Коливання

відсоткових ставок, демографічні тенденції, макроекономічні показники та технологічні інновації визначають траєкторію розвитку галузі.

В межах системного підходу іпотечне кредитування розглядається як фінансовий інструмент як невід’ємну частину більш широкої економічної екосистеми. Взаємозв’язки між іпотечним ринком та фондовим ринком реалізуються через механізми сек’юритизації, які перетворюють іпотечні кредити на цінні папери. Фінансові інституції, що спеціалізуються на іпотечному кредитуванні, інтегруються у глобальну фінансову архітектуру, залучаючи міжнародні потоки капіталу. Взаємозалежність іпотечного ринку з монетарною політикою центральних банків проявляється через трансмісійний механізм грошово-кредитної політики.

Іпотечне кредитування являє собою складну фінансову систему, що базується на використанні нерухомого майна як забезпечення для видачі позики. Структурні елементи цієї системи включають кредиторів (банки та інші фінансові установи), позичальників, об’єкти застави, регуляторні органи та посередників. Більш детально структура ринкового простору відображена на Рис. 1.1.

Банківські установи здійснюють оцінку кредитоспроможності позичальників, розробляють іпотечні продукти та забезпечують довгострокове фінансування придбання житлової та комерційної нерухомості. Їх функціональна роль охоплює повний цикл обслуговування кредитів – від видачі до реструктуризації проблемної заборгованості.

Страхові компанії у структурі іпотечного ринку виконують функцію мінімізації ризиків шляхом надання послуг страхування предмета застави, життя та працездатності позичальника, а також титульного страхування. Механізми страхування створюють додатковий рівень захисту для кредиторів, знижуючи премію за ризик у вартості іпотечних кредитів. Трансфер частини кредитних ризиків до страхового сектору сприяє стабільності системи іпотечного кредитування та розширенню доступу до фінансування для категорій населення з підвищеним кредитним ризиком.

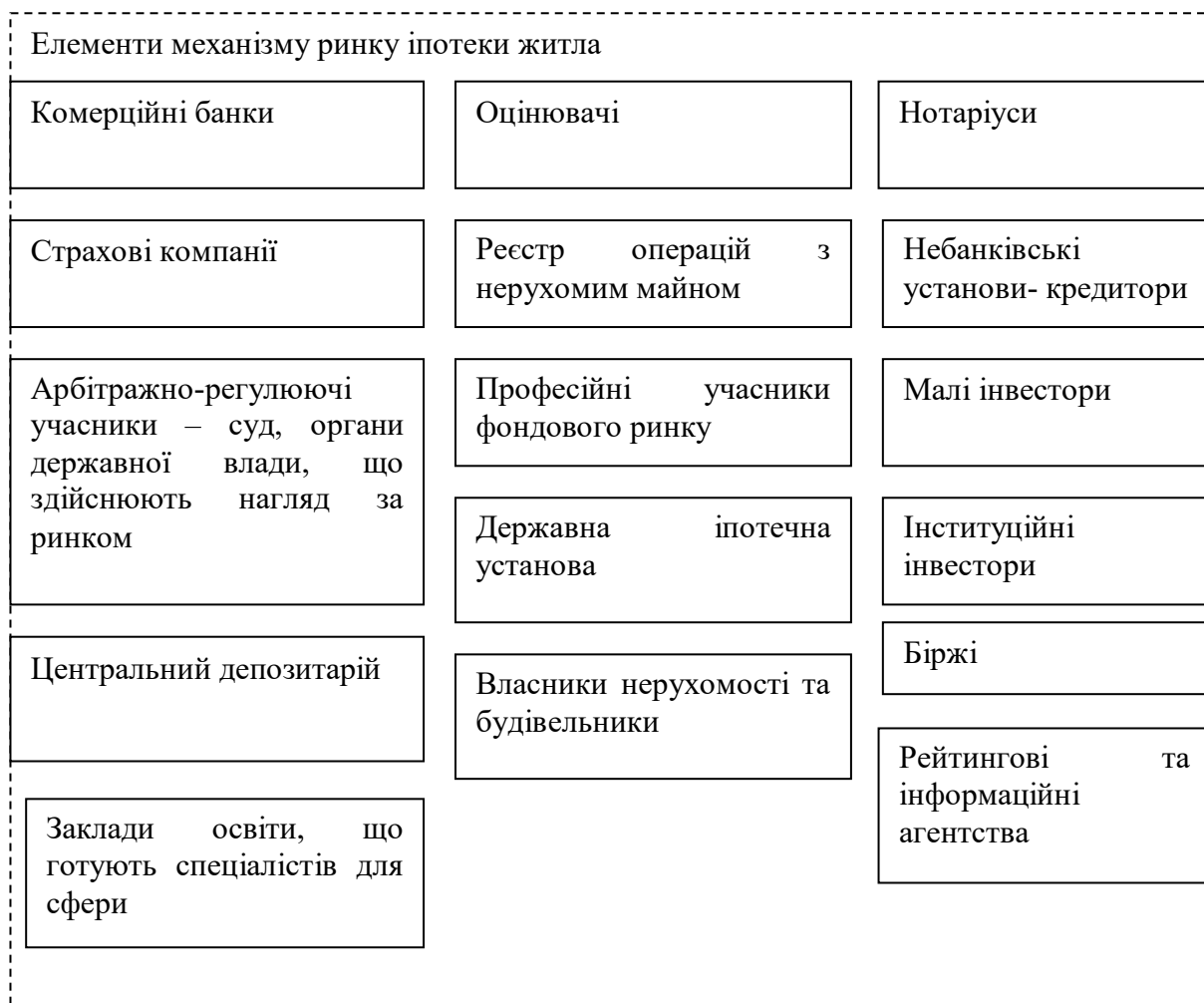


Рис.1.1 Елементи інфраструктури іпотечного ринку

Джерело: складено автором на основі [13, с.107; 4, с.8]

Арбітражно-регулюючі учасники, представлені судовими органами та регуляторами фінансового ринку, забезпечують правове регулювання та вирішення спорів у сфері іпотечних відносин.

Державна іпотечна установа відіграє стратегічну роль у розвитку ринку, сприяючи реалізації соціальних програм і стабілізації кон'юнктури в періоди економічної нестабільності.

Оцінювачі нерухомості становлять важливу ланку в інфраструктурі, забезпечуючи об'єктивне визначення ринкової вартості об'єктів застави. Методологія оцінки, що застосовується ними, базується на порівняльному, дохідному та витратному підходах з урахуванням специфіки локальних ринків нерухомості. Достовірність результатів оціночної діяльності безпосередньо

впливає на параметри кредитних продуктів та рівень ризиків для фінансових установ.

Ще один елемент – нотаріуси, здійснюють юридичне супроводження трансакцій з нерухомістю, посвідчуючи іпотечні договори та забезпечуючи правову чистоту угод. Перевірка правовстановлюючих документів, посвідчення договорів купівлі-продажу та іпотеки, а також реєстрація обтяжень формують правову основу для забезпечення інтересів сторін.

Реєстр операцій з нерухомим майном забезпечує публічність та достовірність інформації про права власності та обтяження нерухомого майна. Системи електронного обліку прав власності та іпотеки дозволяють мінімізувати ризики подвійного продажу застави та підвищують ліквідність нерухомості як забезпечення кредитів.

Крім цього, участь у процесі можуть приймати небанківські установи-кредитори, такі як кредитні спілки, фінансові компанії та мікрофінансові організації, які доповнюють банківський сектор, пропонуючи альтернативні іпотечні котрі продукти для специфічних сегментів ринку.

Професійні учасники фондового ринку забезпечують функціонування вторинного ринку іпотечних цінних паперів, включаючи організацію емісії, розміщення та обіг іпотечних облігацій. Андеррайтинг випусків іпотечних цінних паперів, маркет-мейкінг та брокерські послуги формують інфраструктуру для трансформації іпотечних активів у ліквідні фінансові інструменти.

Малі інвестори на іпотечному ринку представлені фізичними особами та невеликими компаніями, що вкладають ресурси у іпотечні цінні папери з метою диверсифікації інвестиційного портфеля. Ця група формує важливе джерело ліквідності для іпотечних цінних паперів з низьким рівнем ризику.

Інституційні інвестори, включаючи пенсійні фонди, страхові компанії та інвестиційні фонди, виступають основними споживачами іпотечних цінних паперів на вторинному ринку. Довгостроковий характер зобов'язань цих фінансових інституцій обумовлює їхній інтерес до іпотечних облігацій як

інструменту з прогнозованим грошовим потоком. Активність інституційних інвесторів на ринку іпотечних цінних паперів визначає доступність рефінансування для первинних кредиторів та вартість іпотечних кредитів для кінцевих позичальників.

Також слід звернути увагу на роль бірж, які створюють організаційно-технічну інфраструктуру для торгівлі стандартизованими іпотечними цінними паперами, забезпечуючи прозорість ціноутворення та ліквідність вторинного ринку. Лістинг іпотечних облігацій на фондових біржах підвищує їхню інвестиційну привабливість та розширює коло потенційних інвесторів.

Центральний депозитарій забезпечує облік прав власності на іпотечні цінні папери та здійснення розрахунків за угодами з ними. Інфраструктура депозитарного обліку гарантує безпеку зберігання цінних паперів та ефективність процесів корпоративних дій емітентів іпотечних облігацій.

У свою чергу, власники нерухомості та будівельники формують пропозицію на первинному та вторинному ринках нерухомості, безпосередньо впливаючи на обсяги іпотечного кредитування. Девелоперські компанії активно співпрацюють з банками для розробки спеціальних програм фінансування придбання нерухомості на етапі будівництва.

Рейтингові та інформаційні агентства забезпечують учасників ринку аналітичними матеріалами та незалежною оцінкою кредитної якості іпотечних цінних паперів.

Заклади освіти, що готують спеціалістів для сфери іпотечного кредитування, формують кадровий потенціал галузі, забезпечуючи підготовку фахівців з фінансів, нерухомості, оцінки та права.

Підводячи підсумок, зазначимо, що іпотечне кредитування означає банківський продукт, що передбачає надання коштів на платній, довгостроковій основі для придбання житла або іншого об'єкту нерухомості позичальником. Механізм його функціонування реалізується через взаємодію структурних елементів, включаючи комерційні банки, страхові компанії,

оцінювачів, нотаріусів, державні регуляторні органи та інших учасників, які забезпечують повний цикл іпотечних операцій.

1.2. Іпотека в структурі банківських послуг

Іпотечні продукти формують важливий сегмент у диверсифікованому портфелі банківських послуг, забезпечуючи значну частку активів із довгостроковою перспективою генерації доходу. Вагомість іпотечного кредитування зумовлюється наявністю матеріального забезпечення у вигляді нерухомого майна, що суттєво знижує рівень кредитного ризику порівняно з незабезпеченими позиками. Фінансові установи розглядають іпотеку як інструмент залучення клієнтів з високою платоспроможністю та потенціалом довготривалих відносин.

Конкурентоспроможність банківської установи на фінансовому ринку значною мірою визначається асортиментом та умовами іпотечних програм, що пропонуються різним категоріям позичальників. Інтеграція іпотечних продуктів із системами дистанційного банківського обслуговування створює додаткові переваги в контексті клієнтоорієнтованості та операційної ефективності. Забезпечувальний характер іпотечних активів дозволяє банкам використовувати їх для рефінансування через випуск іпотечних облігацій, що розширює ресурсну базу та оптимізує управління ліквідністю. Перспективний розвиток портфеля банківських послуг неможливий без модернізації іпотечних продуктів відповідно до змін споживчих уподобань та макроекономічних тенденцій [25, с.90].

Іпотечне кредитування у роздрібному сегменті характеризується високим рівнем стандартизації продуктів, орієнтованих на задоволення житлових потреб фізичних осіб. Диференціація кредитних програм здійснюється за цільовим призначенням, серед яких виокремлюються придбання житлової нерухомості на первинному чи вторинному ринках,

реконструкція наявного житла або рефінансування попередньо отриманих іпотечних зобов'язань.

У свою чергу, корпоративний сегмент іпотечного кредитування характеризується індивідуалізованим підходом до структурування угод з урахуванням специфіки бізнес-моделі позичальника та характеристик застави. В межах фінансування комерційної нерухомості передбачаються аналіз інвестиційної привабливості об'єктів, прогнозування грошових потоків від їх експлуатації та оцінка галузевих ризиків.

Визначальними факторами для затвердження корпоративних іпотечних кредитів є ліквідність застави, фінансова стійкість позичальника та економічна обґрунтованість проєкту. Синдиковане кредитування часто застосовується для фінансування масштабних проєктів у сфері комерційної нерухомості, дозволяючи розподілити ризики між кількома кредиторами. Як і у випадку з роздрібним, корпоративне іпотечне кредитування створює можливості для розширення співпраці з клієнтами через надання супутніх послуг, зокрема касового обслуговування, документарних операцій та казначейських продуктів.

Доходи банківських установ від іпотечних операцій формуються за рахунок багатокомпонентної структури надходжень, серед яких домінуючу позицію займає процентний дохід [5, с.186]. Він генерується впродовж усього терміну іпотечного кредиту та розраховуються на основі номінальної процентної ставки, встановленої в кредитному договорі, з урахуванням графіку погашення основної суми боргу. Варіативність процентних ставок залежить від макроекономічних показників, зокрема облікової ставки центрального банку, інфляційних очікувань та кон'юнктури ринку фінансових ресурсів.

Штрафні санкції та пені являють собою компенсаційний механізм у разі порушення позичальником договірних зобов'язань щодо своєчасності погашення кредиту. Методологія нарахування штрафів передбачає встановлення фіксованої суми або процентної ставки від простроченої

заборгованості за кожен день прострочення. Економічна сутність штрафних надходжень полягає у відшкодуванні банку додаткових витрат, пов'язаних із адмініструванням проблемної заборгованості та компенсацією упущеної вигоди.

Профіль ризику іпотечного кредитування характеризується специфічною конфігурацією факторів невизначеності, що відрізняється від інших видів кредитних продуктів. Кредитний ризик при іпотечному кредитуванні суттєво нівелюється наявністю високоліквідної застави у вигляді нерухомого майна, вартість якого зазвичай перевищує суму кредиту, створюючи захисний буфер для кредитора. Статистичні дослідження демонструють нижчий рівень дефолтності іпотечних позичальників порівняно з клієнтами споживчого кредитування, що пояснюється психологічними факторами та більш детальною перевіркою їхньої платоспроможності.

Ризик ліквідності при іпотечному кредитуванні проявляється у розбіжності між довгостроковими активами та переважно короткостроковими зобов'язаннями банку [21, с.6]. Трансформація строків представляє серйозний виклик для банківського менеджменту, особливо в періоди фінансової нестабільності, коли доступ до ринків рефінансування може бути обмеженим. Ринковий ризик іпотечних операцій проявляється через волатильність вартості застави, яка підпадає під вплив циклічних коливань на ринку нерухомості та загальної економічної кон'юнктури. Зниження ринкової вартості застави може призвести до недостатності забезпечення та збільшення рівня втрат при дефолті позичальника.

Процентний ризик набуває значущості для іпотечних продуктів із фіксованою ставкою в умовах мінливого економічного середовища. Підвищення ринкових процентних ставок призводить до зниження справедливої вартості іпотечних активів та скорочення процентної маржі банку [22, с.205]. Юридичні ризики іпотечного кредитування пов'язані з можливими ускладненнями при реалізації прав кредитора на предмет застави,

включаючи законодавчі обмеження щодо виселення позичальників та процедурні аспекти примусового стягнення.

Також слід звернути увагу на те, що іпотечне кредитування створює платформу для розвитку довгострокових клієнтських відносин, що генерують численні можливості для крос-продажів додаткових банківських продуктів та послуг. Клієнти, які оформлюють іпотечні кредити, демонструють високий ступінь фінансової дисципліни та стабільності доходів, що робить їх привабливим сегментом для пропозиції комплементарних фінансових інструментів. Банківські установи розробляють інтегровані стратегії обслуговування іпотечних клієнтів, які передбачають поступове розширення продуктового ряду відповідно до еволюції потреб позичальника протягом життєвого циклу кредиту.

Страхові продукти становлять найбільш природну категорію для крос-продажів у контексті іпотечних відносин, оскільки безпосередньо пов'язані з мінімізацією ризиків як кредитора, так і позичальника. Інвестиційно-депозитні продукти пропонуються іпотечним клієнтам з метою ефективного управління тимчасово вільними грошовими коштами та формування резервів для майбутніх платежів за кредитом. Використання аналітичних методів обробки клієнтських даних дозволяє ідентифікувати потенціал для крос-продажів специфічних фінансових інструментів, зокрема, програм накопичувального страхування життя, індивідуальних інвестиційних рішень та пенсійних продуктів [27, с.118].

Іпотечне кредитування здійснює вплив на структуру балансу банківської установи, модифікуючи композицію активів, пасивів та показники фінансової стійкості. Активна сторона балансу зазнає трансформації через збільшення частки довгострокових кредитів, забезпечених заставою нерухомого майна, що характеризуються нижчим рівнем ризику порівняно з незабезпеченими позиками.

Середньозважений термін активів банку зростає пропорційно до обсягів іпотечного портфеля, що вимагає відповідного коригування стратегії управління ліквідністю та процентним ризиком.

Пасивна частина балансу модифікується необхідністю залучення довгострокових ресурсів для фінансування іпотечних програм, що досягається через емісію іпотечних облігацій, отримання рефінансування від центрального банку під заставу іпотечних активів або укладання довгострокових депозитних контрактів. Показники достатності капіталу зазнають позитивного впливу завдяки нижчим коефіцієнтам ризику, що застосовуються до іпотечних кредитів при розрахунку нормативів відповідно до принципів Базельського комітету з банківського нагляду. Зниження резервних вимог за іпотечними активами, зумовлене наявністю ліквідної застави, позитивно впливає на рентабельність капіталу та загальну прибутковість банківської діяльності.

Підводячи підсумок, зазначимо, що в процесі вивчення теоретичних основ іпотечного кредитування сформульовані наступні висновки:

- охарактеризовано теоретичні засади функціонування ринку іпотечного кредитування. Іпотечне кредитування означає банківський продукт, що передбачає надання коштів на платній, довгостроковій основі для придбання житла або іншого об'єкту нерухомості позичальником. Елементи механізму іпотечного ринку формують комплексну екосистему, що включає фінансових посередників (банки та небанківські кредитори), інфраструктурних учасників (оцінювачі, нотаріуси, реєстри), регуляторні інституції та інвесторів різного масштабу;

- представлено іпотеку в структурі банківських послуг. Іпотечні продукти становлять важливий сегмент банківського портфеля, забезпечуючи стабільні довгострокові доходи через процентні надходження, комісії та штрафні санкції. Специфіка профілю ризику іпотечного кредитування характеризується нижчим рівнем кредитного ризику завдяки наявності ліквідної застави, проте вимагає уваги до управління ризиками ліквідності та процентними ризиками. Іпотечні відносини з клієнтами створюють підґрунтя

для крос-продажів додаткових фінансових продуктів та сприяють оптимізації структури банківського балансу через збільшення частки довгострокових активів із прогнозованими грошовими потоками.

РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ СУЧАСНОГО СТАНУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

2.1. Поточний стан і тенденції розвитку іпотечного ринку в Україні

Останні роки були складними, у тому числі і для фінансового ринку, що відповідним чином вплинуло на тенденції на ринку іпотечного кредитування. Спостерігається наявність суттєвих трансформацій у фінансовому секторі країни в умовах повномасштабної війни. Обсяг ринку іпотеки станом на 2022 рік складав 93458 млн грн, продемонструвавши незначне зниження до 92454 млн грн у 2023 році. Зазначене скорочення становило приблизно 1,07%, що свідчить про відносну стабільність ринку попри військові дії та їх деструктивний вплив на економіку (Рис. 2.1).

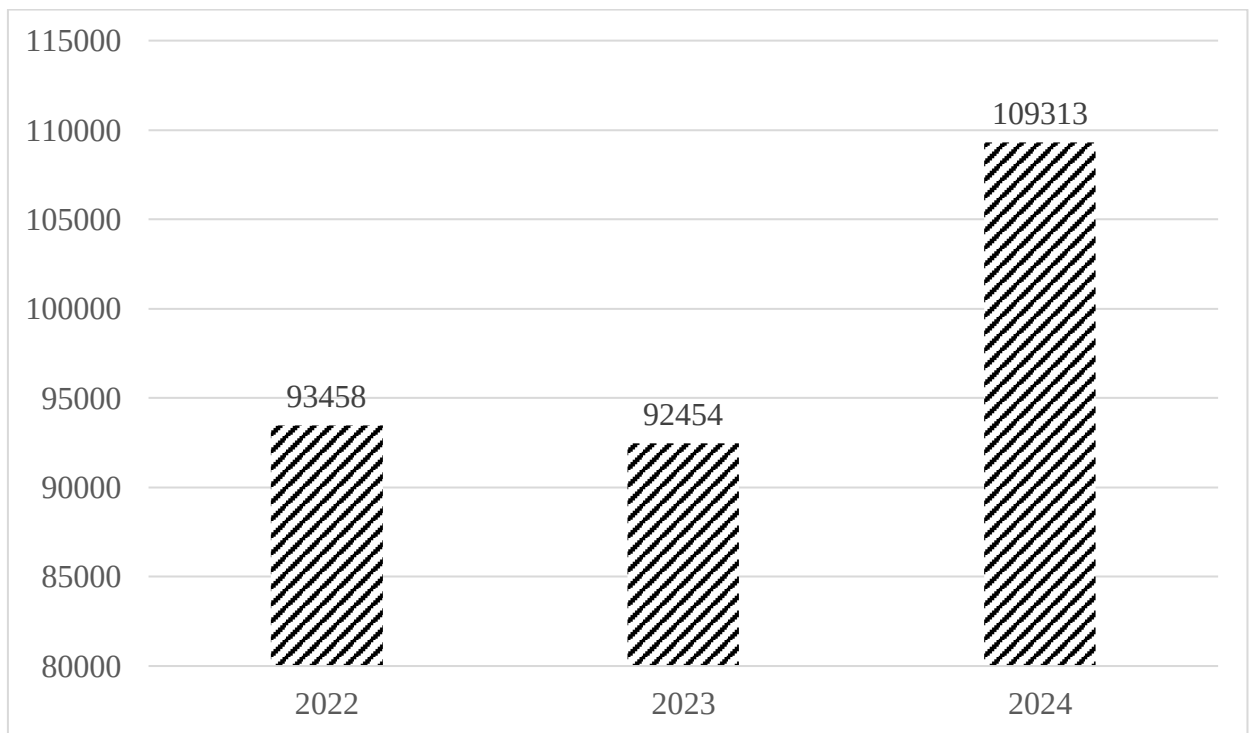


Рис. 2.1 Динаміка загального розміру іпотечного ринку в Україні в 2022-2024
рр., млн грн.

Джерело: складено автором на основі [14]

Війна суттєво вплинула на динаміку іпотечного ринку, спричинивши спочатку його стагнацію через підвищені ризики та невизначеність. Макроекономічна нестабільність, спричинена російською агресією, призвела до тимчасового зниження активності на ринку іпотечного кредитування у 2023 році, коли обсяг ринку становив 92454 млн грн.

Однак після цього відбувається значне зростання загального обсягу іпотечного ринку у 2024 році до 109313 млн грн, що відображає збільшення на 18,2% порівняно з попереднім роком. Такий приріст характеризується адаптацією фінансового сектору до функціонування в умовах довготривалого воєнного конфлікту та відновленням кредитних механізмів.

Сукупний приріст за досліджуваний трирічний період склав 16,96%, що кількісно виражається збільшенням обсягу ринку на 15855 млн грн. Ця позитивна динаміка свідчить про високу стійкість українського фінансового сектору в умовах безпрецедентних безпекових викликів.

Сегмент фізичних осіб характеризується стійким зростанням від 23520 млн грн у 2022 році до 40636 млн грн у 2024 році, що відображає кумулятивний приріст на рівні 72,8% за трирічний період. Паралельно спостерігаються флуктуації в сегменті юридичних осіб, де обсяг скоротився з 69939 млн грн у 2022 році до 62196 млн грн у 2023 році, з подальшим відновленням до 68677 млн грн у 2024 році (Рис. 2.2).

Структурні пропорції ринку зазнали значних змін: частка фізичних осіб у загальному обсязі іпотечного ринку зросла з 25,2% у 2022 році до 37,2% у 2024 році. Така динаміка свідчить про переорієнтацію банківських установ на роздрібний сегмент в умовах підвищених ризиків корпоративного кредитування під час війни.

Річний приріст іпотечного кредитування фізичних осіб склав 28,6% у 2023 році та 34,3% у 2024 році, демонструючи прискорення темпів зростання. Сумарний обсяг кредитування фізичних осіб збільшився на 17116 млн грн за досліджуваний період, що свідчить про високий попит на іпотечні продукти серед населення навіть в умовах військових дій.

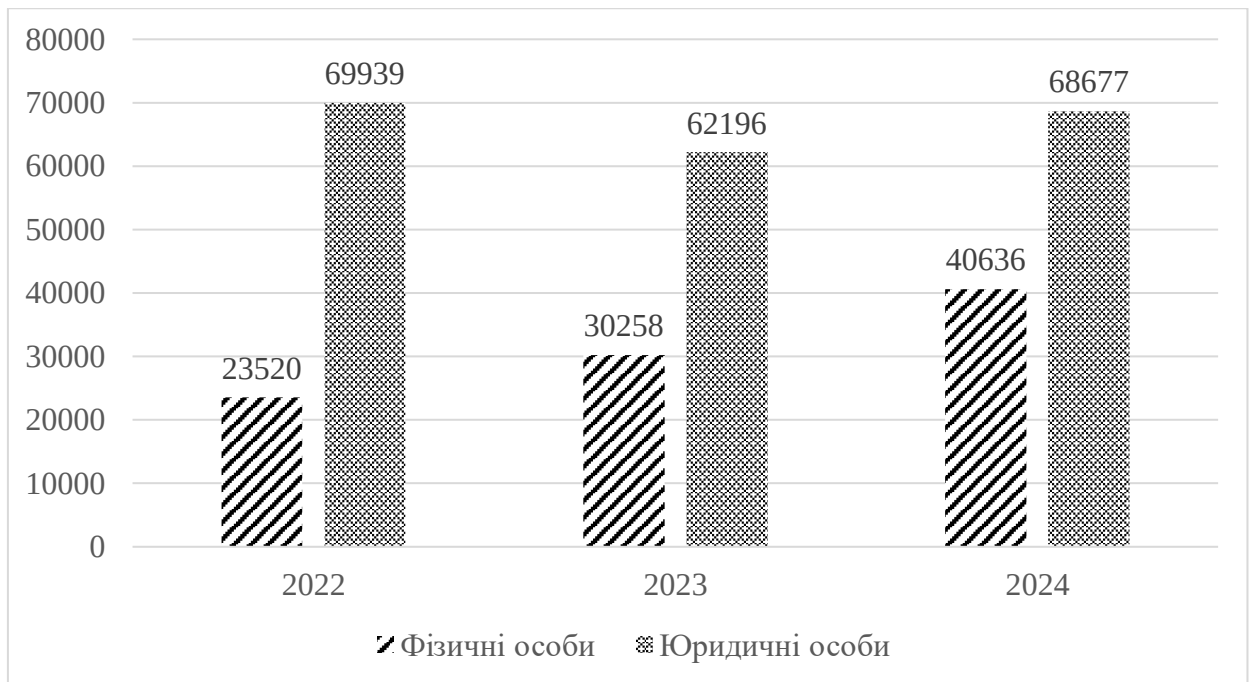


Рис. 2.2 Динаміка розміру іпотечного ринку у розрізі типу позичальника в Україні в 2022-2024 рр., млн грн.

Джерело: складено автором на основі [14]

Динаміка іпотечного кредитування юридичних осіб демонструє більшу волатильність з падінням на 11,1% у 2023 році та подальшим зростанням на 10,4% у 2024 році.

Загальне скорочення у сегменті корпоративного іпотечного кредитування становить 1262 млн грн або 1,8% за трирічний період, що відображає вплив військових ризиків на довгострокове фінансування бізнесу.

Що ж до структури у розрізі термінів, то короткострокові іпотечні кредити до 1 року демонструють поступове зростання з 30974 млн грн у 2022 році до 37831 млн грн у 2024 році, що відображає загальний приріст на 22,1% за трирічний період.

Середньострокові іпотечні кредити від 1 до 5 років характеризуються нелінійною динамікою: зниження з 35221 млн грн у 2022 році до 31503 млн грн у 2023 році з подальшим суттєвим зростанням до 47112 млн грн у 2024 році (Рис. 2.3).

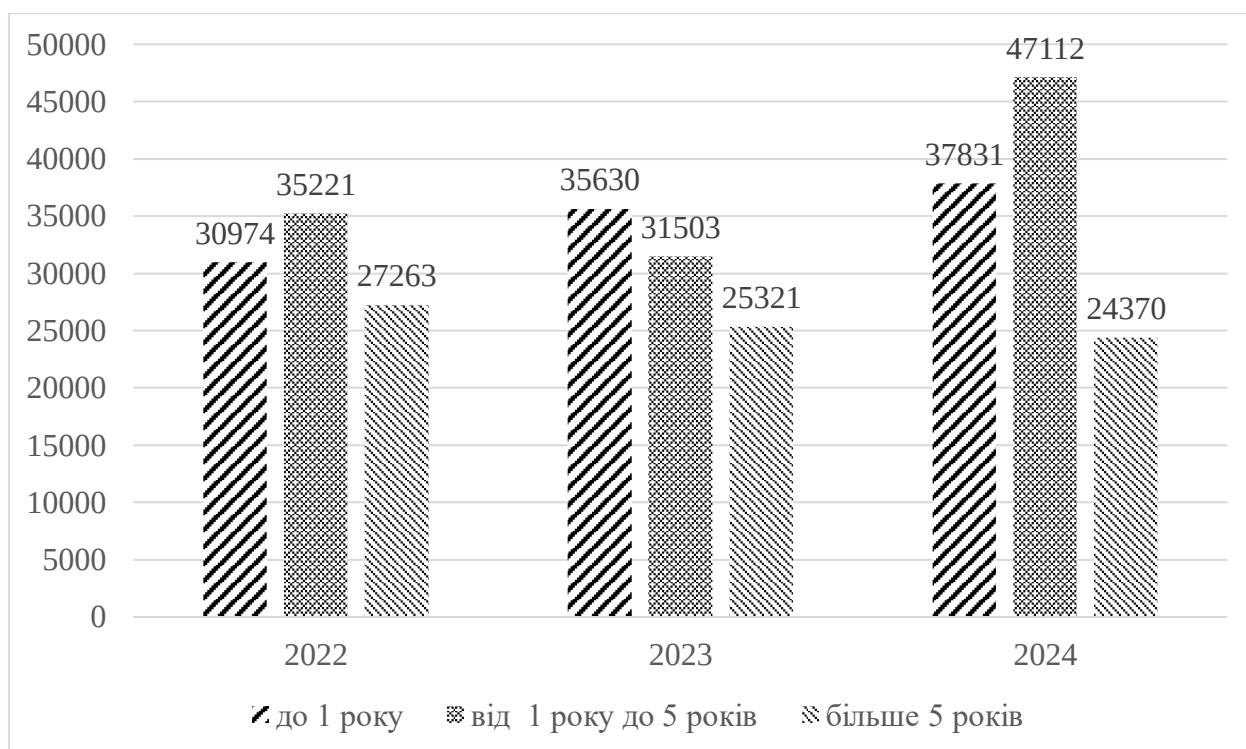


Рис. 2.3 Динаміка розміру іпотечного ринку у розрізі терміну надання кредиту в Україні в 2022-2024 рр., млн грн.

Джерело: складено автором на основі [14]

Довгострокові кредити терміном понад 5 років демонструють послідовне скорочення обсягів: з 27263 млн грн у 2022 році до 24370 млн грн у 2024 році, що становить зменшення на 10,6%. Така тенденція відображає зниження схильності фінансових установ до довгострокового кредитування в умовах підвищеної невизначеності та військових ризиків.

Найбільш динамічним сегментом виявилися середньострокові кредити від 1 до 5 років, які продемонстрували приріст на 33,8% за три роки. Обсяг цієї категорії кредитів у 2024 році становив 47112 млн грн, що на 11891 млн грн більше порівняно з 2022 роком. Така динаміка вказує на оптимальний баланс між ризиком та дохідністю для кредиторів в умовах воєнного стану.

Гривневий сегмент іпотечного ринку залишається домінуючим протягом усього досліджуваного періоду, зростаючи з 55238 млн грн у 2022 році до 61245 млн грн у 2024 році, що відображає приріст на 10,9%. Спостерігаються незначні флуктуації національної валюти в іпотечному портфелі у 2023 році,

коли обсяг зменшився до 55172 млн грн, проте загальний тренд залишається висхідним (Рис. 2.4).

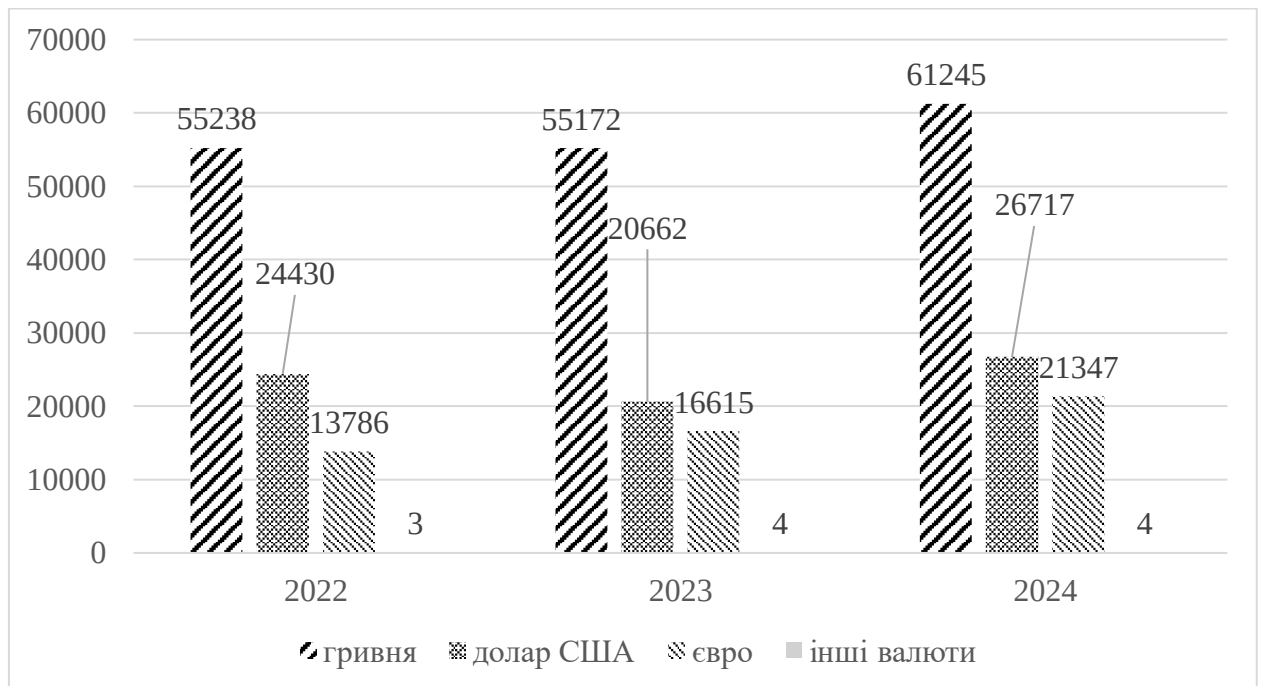


Рис. 2.4 Динаміка розміру іпотечного ринку у розрізі валюти в Україні в 2022-2024 рр., млн грн.

Джерело: складено автором на основі [14]

Доларовий сегмент демонструє нелінійну динаміку: зниження з 24430 млн грн у 2022 році до 20662 млн грн у 2023 році (-15,4%) з подальшим відновленням до 26717 млн грн у 2024 році (+29,3%). Така волатильність відображає реакцію ринку на коливання валютного курсу та зміни монетарної політики Національного банку в умовах війни.

Компонент євро іпотечного ринку характеризується стабільним зростанням з 13786 млн грн у 2022 році до 21347 млн грн у 2024 році, демонструючи сукупний приріст на 54,8% за трирічний період. Подібна тенденція свідчить про зростання довіри до європейської валюти як інструменту хеджування валютних ризиків в умовах економічної нестабільності.

Серед іпотеки для домогосподарств проявляється тенденція до дедоларизації іпотечного ринку. Частка кредитів у доларах США скоротилася з 24,24% у 2022 році до 12,69% у 2024 році, зменшуючись майже вдвічі за трирічний період. Паралельно відбувається зростання частки гривневих іпотечних кредитів з 73,85% до 86,19%, що свідчить про підвищення довіри населення до національної валюти попри макроекономічні виклики воєнного часу (Рис. 2.5).

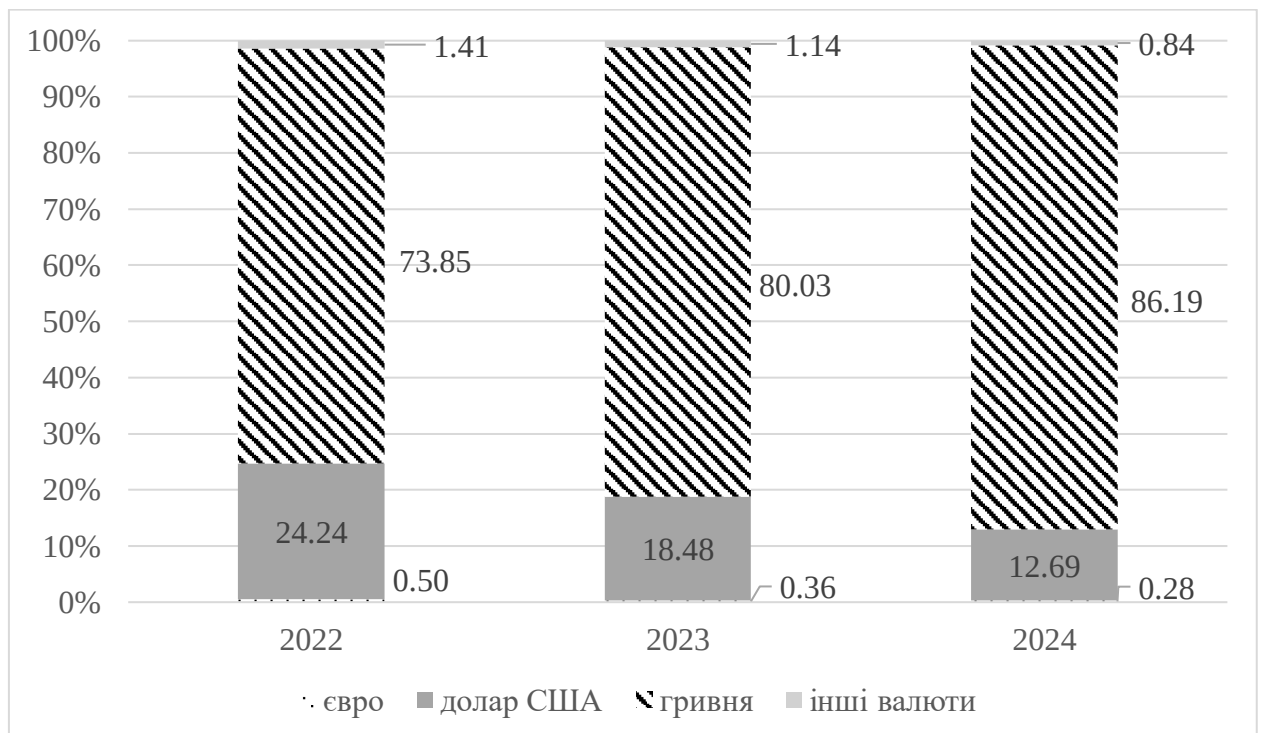


Рис. 2.5 Валютні структурні зміни сегменту домогосподарств іпотечного ринку в Україні в 2022-2024 рр., %

Джерело: складено автором на основі [14]

Таким чином, іпотечний ринок України демонструє суттєве зростання загального обсягу з 93458 млн грн у 2022 році до 109313 млн грн у 2024 році, що відображає його високу стійкість попри воєнний стан. Структурні зміни характеризуються збільшенням частки фізичних осіб у загальному обсязі іпотечного ринку з 25,2% до 37,2% за аналізований період, що свідчить про переорієнтацію банківських установ на роздрібний сегмент. Трансформація

строкової структури демонструє зменшення частки довгострокових кредитів з 29,2% до 22,3% та зростання частки середньострокових кредитів з 37,7% до 43,1%, що відображає адаптацію до функціонування в умовах підвищених військових ризиків.

2.2. Аналіз динаміки, умов та результатів іпотечного кредитування на прикладі АТ КБ «ПриватБанк»

Одним з найбільших учасників українського ринку є АТ КБ «ПриватБанк». Організація демонструє стабільне зростання обсягів іпотечного портфеля протягом 2022-2024 років. Сума іпотечних кредитів, наданих фізичним особам, зростає з 3,91 млрд грн у 2022 році до 8,56 млрд грн у 2024 році, що свідчить про збільшення у 2,19 рази за досліджуваний період (Рис. 2.6).

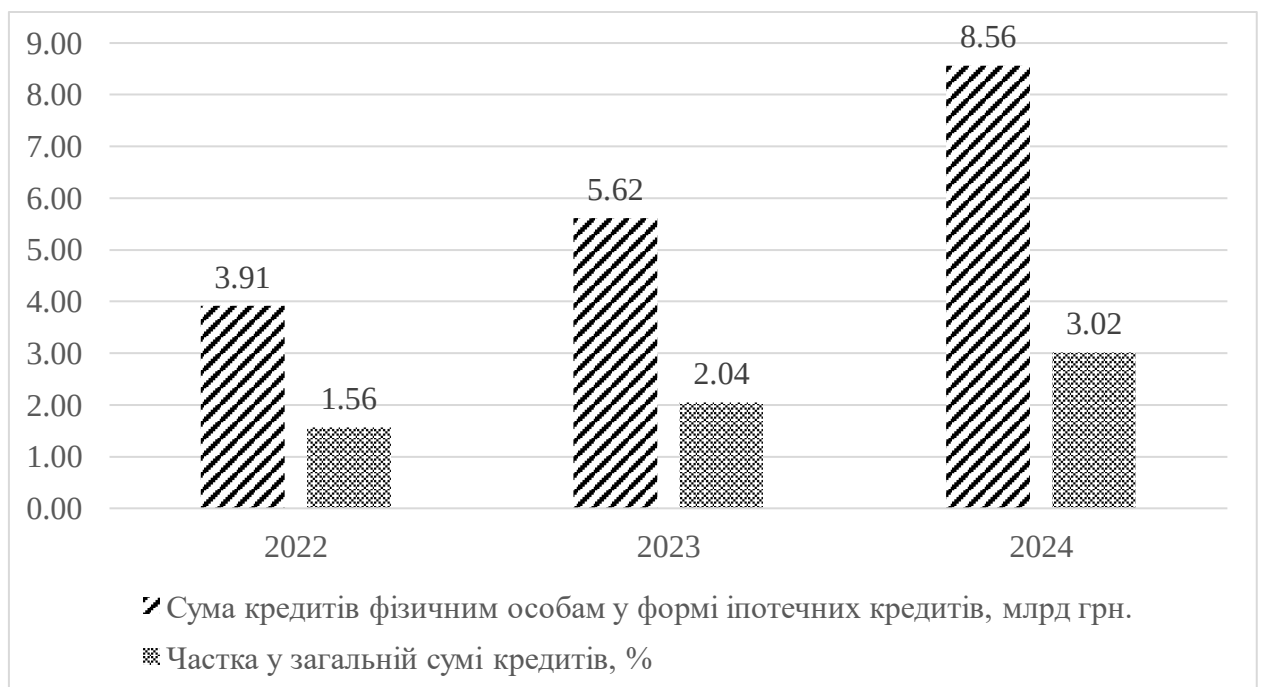


Рис. 2.6 Динаміка та частка іпотечних кредитів АТ КБ «ПриватБанк» в 2022-2024 рр.

Джерело: складено автором на основі [7]

Темп приросту іпотечного кредитування становив 43,7% у 2023 році порівняно з 2022 роком та 52,3% у 2024 році порівняно з 2023 роком. Така динаміка вказує на посилення позицій банку на ринку іпотечного кредитування та зростання довіри клієнтів до фінансової установи.

Частка іпотечних кредитів у загальному кредитному портфелі банку також демонструє висхідну тенденцію. У 2022 році цей показник становив 1,56%, у 2023 році зріс до 2,04%, а в 2024 році досяг рівня 3,02%. Збільшення частки іпотечних кредитів на 1,46 відсоткових пункти впродовж трьох років відображає зміну кредитної стратегії банку з фокусом на розвиток довгострокового іпотечного кредитування.

Резерви під іпотечні кредити становили 1273 млн грн у 2022 році, зазнавши незначного зменшення до 1264 млн грн у 2023 році та демонструючи стрімке зростання до 2217 млн грн у 2024 році. Динаміка абсолютних показників резервування характеризується нерівномірністю – спостерігалось незначне скорочення на 0,7% у 2023 році порівняно з 2022 роком, проте у 2024 році відбулося різке збільшення резервів на 75,4% відносно 2023 року. Загальний приріст показника за трирічний період склав 74,2%, що свідчить про суттєве посилення банком політики резервування за іпотечними кредитами (Рис. 2.7).

Частка резервів у загальній сумі іпотечних кредитів демонструє нерівномірну динаміку. У 2022 році цей показник становив 32,54%, зменшившись до 22,50% у 2023 році та зрісши до 25,90% у 2024 році. Загальне зниження на 6,64 відсоткових пункти за досліджуваний період вказує на покращення якості іпотечного портфеля банку, незважаючи на зростання абсолютної суми резервів.

Коефіцієнт покриття резервами іпотечних кредитів (співвідношення резервів до загальної суми іпотечних кредитів) відображає рівень захисту банку від потенційних збитків за кредитами. Зниження цього показника з 32,54% у 2022 році до 25,90% у 2024 році свідчить про покращення оцінки кредитного ризику іпотечного портфеля банком.

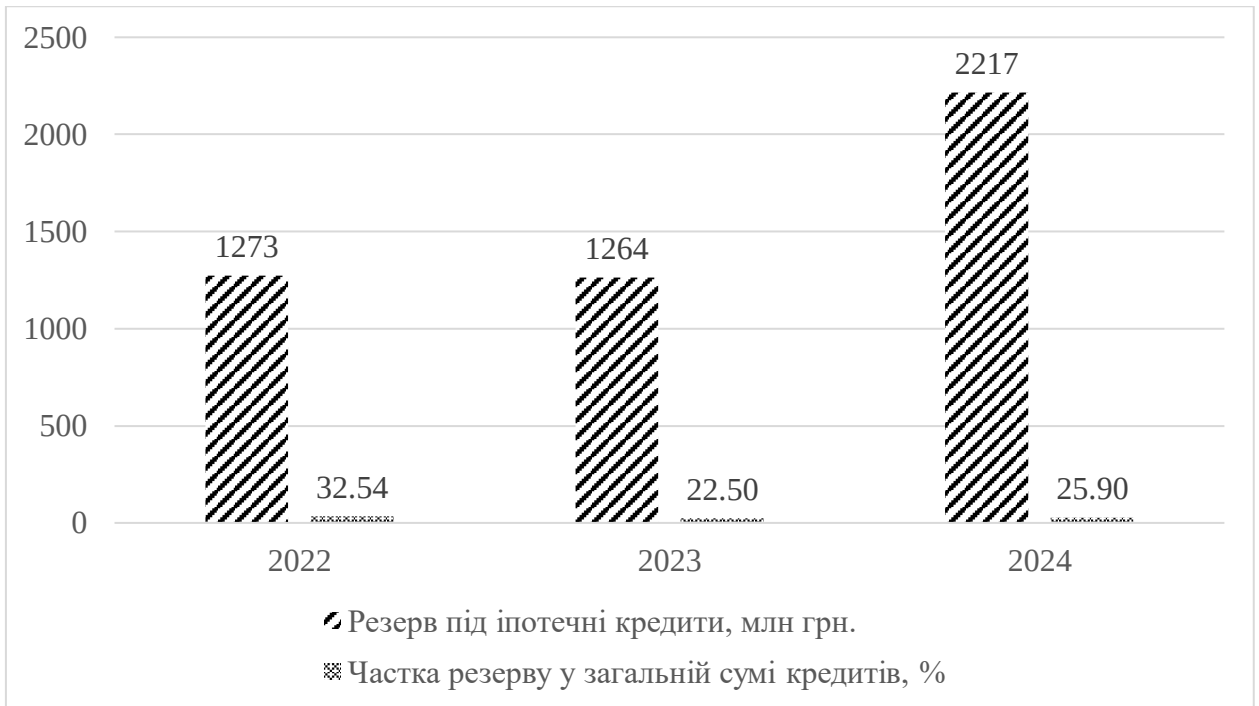


Рис. 2.7 Динаміка резервів та частка у валовій сумі іпотечних кредитів АТ КБ «ПриватБанк» в 2022-2024 рр.

Джерело: складено автором на основі [7]

Мають місце суттєві зміни у якісних характеристиках кредитного портфеля, що свідчить про трансформацію кредитної політики банку.

Загальна структура іпотечного портфеля демонструє позитивну тенденцію до зниження частки проблемних кредитів та зростання частки непрострочених кредитів (табл. 2.1).

У 2022 році непрострочені кредити становили 61,76% іпотечного портфеля (сума кредитів фізичним особам від 1 до 100 мільйонів гривень та менше 1 мільйона гривень), тоді як у 2024 році цей показник зріс до 86,09%, що свідчить про суттєве покращення якості кредитного портфеля.

Зростання частки непрострочених кредитів на 24,33 відсоткових пункти відображає підвищення ефективності системи оцінки кредитоспроможності позичальників та вдосконалення механізмів моніторингу кредитних ризиків.

Частка прострочених кредитів зазнала значного скорочення з 38,04% у 2022 році до 13,72% у 2024 році, демонструючи зниження на 24,32 відсоткових пункти.

Таблиця 2.1.

Динаміка та структура проблемних та безпроблемних іпотечних кредитів АТ КБ «ПриватБанк» в 2022-2024 рр.

Показники	2022		2023		2024		Абсолютне відхилення, +, -		Відносне відхилення, %		
	млн грн.	част-ка, %	млн грн.	част-ка, %	млн грн.	част-ка, %	2023 від 2022	2024 від 2023	2023 від 2022	2024 від 2023	2024 від 2022
Не прострочені, у тому числі											
Кредити фізичним особам від 1 до 100 мільйонів гривень	373	14,13	2207	50,69	4864	66,25	1834	2657	491,7	120,39	1204
Кредити фізичним особам менше 1 мільйона гривень	1257	47,63	1255	28,82	1457	19,84	-2	202	-0,16	16,10	15,91
Прострочені менше ніж 30 днів	5,0	0,19	14,0	0,32	14,0	0,19	9	0	180	0,00	180
Прострочені											
Всього прострочених	1004	38,04	878	20,17	1007	13,72	-126	129	-12,55	14,69	0,30

Джерело: складено автором на основі [7]

Абсолютна величина прострочених кредитів залишилася практично незмінною (1004 млн грн у 2022 році та 1007 млн грн у 2024 році), проте відбулося суттєве зростання загального обсягу іпотечного портфеля, що зумовило зниження частки проблемних кредитів.

Найбільш динамічною категорією іпотечних кредитів виявилися кредити фізичним особам від 1 до 100 мільйонів гривень. Їхній обсяг зріс із 373 млн грн у 2022 році до 4864 млн грн у 2024 році, тобто у 13,04 рази. Одночасно спостерігається зростання їхньої частки у структурі іпотечного портфеля з 14,13% до 66,25%. Це свідчить про переорієнтацію банку на сегмент заможніших клієнтів та розширення програм іпотечного кредитування з більшими сумами кредитів.

Категорія кредитів, прострочених менше ніж на 30 днів, залишається незначною у структурі портфеля – їхня частка становила 0,19% у 2022 році, зросла до 0,32% у 2023 році та знову знизилася до 0,19% у 2024 році. Стабільно низький рівень короткострокових прострочень свідчить про ефективну систему раннього попередження проблемної заборгованості та оперативну роботу з позичальниками на ранніх стадіях виникнення фінансових труднощів.

У розрізі груп іпотечних кредитів АТ КБ «ПриватБанк» за період 2022-2024 рр. відбуваються структурні зміни в розподілі резервів відповідно до якості кредитного портфеля. Резерви за непростроченими іпотечними кредитами демонструють нелінійну динаміку: у 2022 році вони становили 1448 млн грн, знизившись до 1287 млн грн у 2023 році (зменшення на 11,1%), а потім зросли до 1458 млн грн у 2024 році (збільшення на 13,3% порівняно з попереднім роком), що показано на Рис. 2.8.

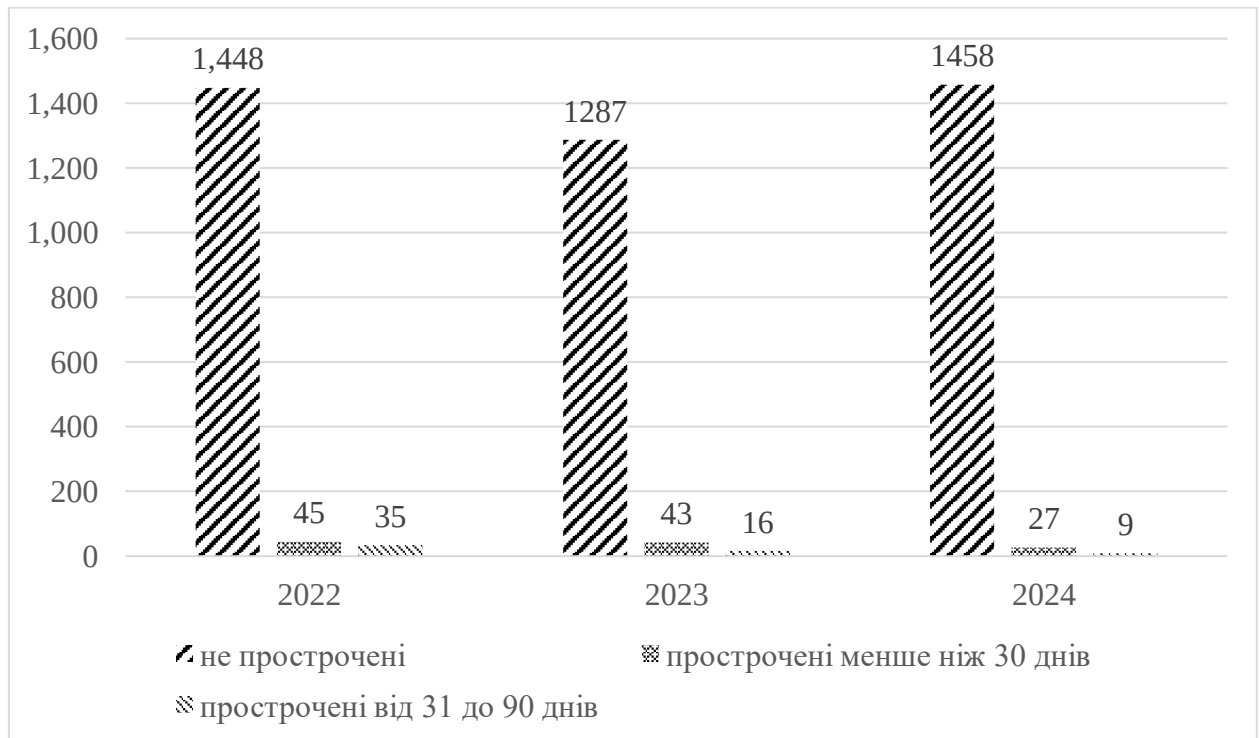


Рис. 2.8 Динаміка резервів у розрізі груп іпотечних кредитів АТ КБ «ПриватБанк» в 2022-2024 рр., млн грн.

Джерело: складено автором на основі [7]

З точки зору ризиків ситуація покращується. Спостерігається значне зростання чистої балансової вартості активів з надлишковим заставним забезпеченням з 2178 млн грн у 2022 році до 7205 млн грн у 2024 році, що становить приріст у 3,31 рази. Особливо інтенсивне зростання відбулося у 2023 році - на 91,8% порівняно з попереднім роком (табл. 2.1).

Справедлива вартість забезпечення активів з надлишковим заставним забезпеченням зростає з 6252 млн грн у 2022 році до 14419 млн грн у 2024 році, демонструючи приріст у 2,31 рази. Коефіцієнт покриття заставою (відношення справедливої вартості забезпечення до чистої балансової вартості активів) для цієї групи кредитів становив 2,87 у 2022 році, знизився до 2,16 у 2023 році та до 2,00 у 2024 році.

Паралельно з зростанням активів з надлишковим заставним забезпеченням відбувається суттєве зниження активів з недостатнім заставним забезпеченням: з 461 млн грн у 2022 році до 137 млн грн у 2024 році, тобто на 70,3%. Найбільше скорочення спостерігалось у 2023 році - на 61,6% порівняно з попереднім роком. Така динаміка відображає цілеспрямовану політику банку з мінімізації ризикованих кредитів, що не мають належного забезпечення.

Справедлива вартість забезпечення активів з недостатнім заставним забезпеченням демонструє протилежну тенденцію до зростання: з 4 млн грн у 2022 році до 22 млн грн у 2024 році, збільшившись у 5,5 разів. Коефіцієнт покриття заставою для цієї групи кредитів зріс з 0,009 у 2022 році до 0,16 у 2024 році, що свідчить про поступове покращення якості забезпечення проблемних кредитів.

Динаміка показників забезпечення іпотечних кредитів свідчить про суттєве покращення якості іпотечного портфеля АТ КБ «ПриватБанк» за період 2022-2024 рр. Зростання частки активів з надлишковим заставним забезпеченням при одночасному зниженні активів з недостатнім заставним забезпеченням та покращенні показників покриття заставою відображає ефективну політику банку щодо мінімізації кредитних ризиків та забезпечення стабільності іпотечного портфеля.

Таблиця 2.1.

Динаміка показників забезпечення іпотечних кредитів АТ КБ
«ПриватБанк» в 2022-2024 рр., млн грн.

Група іпотечних кредитів	Показник	Рік			Абсолютне відхилення, +, -		Відносне відхилення, %		
		2022	2023	2024	2023 від 2022	2024 від 2023	2023 від 2022	2024 від 2023	2024 від 2022
Активи з надлишковим заставним забезпеченням	Чиста балансова вартість активів	2178	4177	7 205	1999	3028	91,78	72,49	230,81
	Справедлива вартість забезпечення	6252	9026	14419	2774	5393	44,37	59,75	130,63
Активи з недостатнім заставним забезпеченням	Чиста балансова вартість активів	461	177	137	-284	-40	-61,61	-22,60	-70,28
	Справедлива вартість забезпечення	4	5	22	1	17	25,00	340,00	450,00

Джерело: складено автором на основі [7]

Підводячи підсумок, зазначимо, що в процесі аналізу сучасного стану іпотечного кредитування в Україні визначені наступні аспекти:

- проаналізовано поточний стан і тенденції розвитку іпотечного ринку в Україні. Його обсяг зріс на 16,96% за період 2022-2024 років, сягнувши 109313 млн грн, що підтверджує стійкість в умовах збройного конфлікту. Відбулися значні зміни у структурі позичальників – обсяг кредитування фізичних осіб збільшився на 72,8% до 40636 млн грн, тоді як сегмент юридичних осіб скоротився на 1,8% до 68677 млн грн. Часова структура іпотечного портфеля зазнала трансформацію з пріоритизацією короткострокових (зростання до 37831 млн грн) та середньострокових кредитів (зростання до 47112 млн грн) при скороченні довгострокового сегменту до 24370 млн грн.;

- досліджено динаміку, умови та результати іпотечного кредитування на прикладі АТ КБ «ПриватБанк». Відбувається суттєве зростання обсягів іпотечного портфеля з 3,91 млрд грн до 8,56 млрд грн при середньорічному темпі зростання 47,9%, що супроводжується підвищенням частки іпотеки в загальному кредитному портфелі банку з 1,56% до 3,02%. Одночасно спостерігається значне покращення якості іпотечного портфеля, що підтверджується зниженням частки проблемних кредитів з 38,04% до 13,72% та зростанням коефіцієнта покриття проблемних кредитів резервами з 1,27 до 2,20. Структурні зміни у забезпеченні іпотечних кредитів характеризуються зростанням частки активів з надлишковим заставним забезпеченням з 82,5% до 98,1% при коефіцієнті покриття заставою 2,00, що свідчить про ефективну політику банку щодо мінімізації кредитних ризиків та забезпечення стабільності іпотечного портфеля.

РОЗДІЛ 3. ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В
УКРАЇНІ

3.1. Вплив макроекономічних чинників на іпотечне кредитування

Ситуація на ринку іпотечного кредитування залежить від загальних умов функціонування фінансового ринку, а тому важливо звернути увагу на значення макроекономічних показників в Україні за період 2022-2024 років. Після критичного падіння реального ВВП на 29% у 2022 році спостерігається поступове відновлення економіки: зростання на 6% у 2023 році та 3% у 2024 році. Цей процес створює фундамент для стабілізації іпотечного ринку через зростання платоспроможності населення та підвищення довіри інвесторів до довгострокових фінансових інструментів (табл. 3.1).

Таблиця 3.1.

Динаміка макроекономічних факторів в Україні у 2022-2024 рр.

Показники	2022	2023	2024	Абсолютне відхилення, +, -		Відносне відхилення, %		
				2023 від 2022	2024 від 2023	2023 від 2022	2024 від 2023	2024 від 2022
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Зміна реального ВВП, % до попереднього року	-29	6	3	34	-3	-119,1	-47,27	-110,1
Інфляція, %	126,6	105,1	112	-21,5	6,9	-16,98	6,57	-11,53
Курс гривні до долара США, грн.	37	38	42	1	4	3,87	10,68	14,96
Облікова ставка НБУ, %	25	15	14	-10	-2	-40,00	-10,00	-46,00
Рівень безробіття, %	21	26	14	5	-12	23,22	-45,38	-32,70
Сальдо платіжного балансу, млн дол. США	-2900	9451	-3	12351	-9454	-425,9	-100,03	-99,90

Джерело: складено автором на основі [10; 9; 20; 19; 2; 29]

Інфляційні процеси залишаються визначальним фактором впливу на іпотечний ринок. Гіперінфляція 126,6% у 2022 році спричинила дестабілізацію всієї фінансової системи та практично унеможливила довгострокове кредитування. Зниження інфляції до 105,1% у 2023 році сприяло частковому відновленню ринку, проте повторне зростання до 112% у 2024 році знову створило перешкоди для розвитку іпотечного сектору через підвищення вартості кредитних ресурсів та зменшення реальних доходів населення.

Девальвація національної валюти відображається у зростанні курсу гривні до долара США з 37 гривень у 2022 році до 42 гривень у 2024 році. Девальваційні процеси негативно впливають на іпотечний ринок через валютні ризики для позичальників, особливо за умови існування валютних іпотечних кредитів. Зростання курсу на 13,5% за досліджуваний період збільшило боргове навантаження на позичальників із валютними зобов'язаннями та знизило їхню кредитоспроможність.

Монетарна політика Національного банку України демонструє тенденцію до пом'якшення. Зниження облікової ставки з 25% у 2022 році до 14% у 2024 році створює передумови для здешевлення кредитних ресурсів. Скорочення на 11 відсоткових пунктів теоретично сприяє зниженню відсоткових ставок за іпотечними кредитами, однак високий рівень інфляції нівелює цей позитивний ефект, підтримуючи реальні ставки на високому рівні.

Рівень безробіття демонструє нестабільну динаміку: зростання з 21% у 2022 році до 26% у 2023 році та різке зниження до 14% у 2024 році. Високий рівень безробіття у 2022-2023 роках негативно впливав на іпотечне кредитування через зниження платоспроможності населення та підвищення кредитних ризиків.

Сальдо платіжного балансу України характеризується значною волатильністю: дефіцит 2900 млн доларів США у 2022 році змінився профіцитом 9451 млн доларів у 2023 році та знову дефіцитом 3 млн доларів у 2024 році. Додатне сальдо платіжного балансу у 2023 році сприяло притоку валюти в країну, стабілізації валютного курсу та зниженню девальваційних

очікувань, що створило сприятливі умови для розвитку іпотечного ринку. Повернення до дефіциту у 2024 році, хоча й незначного, створює ризики для валютної стабільності та зумовлює додаткову волатильність на фінансових ринках.

Враховуючи виявлену динаміку, доцільно звернути увагу на кореляцію показників зі значеннями індикаторів іпотечного ринку (табл. 3.2).

Таблиця 3.2.

Кореляція макроекономічних факторів та індикаторів розвитку
іпотечного ринку, частка одиниці

	Зміна реального ВВП, % до поперед- нього року	Інфля- ція, %	Курс гривні до долара США, грн.	Облікова ставка НБУ, %	Рівень безро- біття, %	Сальдо платіж-ного балансу, млн дол. США
Зміна реального ВВП, % до попереднього року	1,00					
Інфляція, %	-0,97	1,00				
Курс гривні до долара США, грн.	0,65	-0,44	1,00			
Облікова ставка НБУ, %	-0,98	0,90	-0,78	1,00		
Рівень безробіття, %	-0,03	-0,22	-0,78	0,22	1,00	
Сальдо платіжного балансу, млн дол. США	0,73	-0,88	-0,05	-0,59	0,66	1,00
Сума кредитів фізичним особам Приватбанку у формі іпотечних кредитів, млрд грн.	0,74	-0,54	0,99	-0,85	-0,70	0,07
Обсяг іпотечних кредитів в країні, млрд грн.	0,39	-0,15	0,95	-0,56	-0,93	-0,34

Джерело: складено автором на основі [10; 9; 20; 19; 2; 29]

Сума кредитів фізичним особам Приватбанку у формі іпотечних кредитів демонструє сильну позитивну кореляцію зі зміною реального ВВП ($r = 0,74$). Це свідчить про циклічний характер іпотечного кредитування в найбільшому банку країни – зростання економіки супроводжується

розширенням іпотечного портфеля Приватбанку. Економічне зростання забезпечує підвищення доходів населення та стимулює попит на житлові кредити, що відображається у відповідному збільшенні обсягів іпотечного кредитування.

Надзвичайно високий коефіцієнт кореляції спостерігається між сумою іпотечних кредитів Приватбанку та курсом гривні до долара США ($r = 0,99$). Такий щільний зв'язок пояснюється декількома факторами: девальвація національної валюти призводить до переоцінки валютних кредитів у гривневому еквіваленті; зростання курсу долара стимулює розміщення заощаджень у нерухомість як інструмент збереження вартості капіталу; кореляція відображає вплив спільних зовнішніх факторів на обидва показники.

Негативна кореляція між сумою іпотечних кредитів Приватбанку та обліковою ставкою НБУ ($r = -0,85$) підтверджує класичну економічну теорію щодо впливу вартості фінансових ресурсів на кредитний ринок. Зниження облікової ставки зменшує вартість залучення ресурсів банками, що транслюється у зниження відсоткових ставок за іпотечними кредитами та стимулює зростання попиту на них. Висока величина коефіцієнта вказує на суттєву чутливість іпотечного портфеля Приватбанку до монетарної політики центрального банку.

Інфляційні процеси негативно корелюють з обсягом іпотечних кредитів Приватбанку ($r = -0,54$). Зростання інфляції призводить до підвищення номінальних відсоткових ставок за кредитами, збільшення невизначеності щодо майбутньої вартості грошей та зниження реальних доходів населення, що сукупно обмежує доступність іпотечних кредитів для потенційних позичальників.

Рівень безробіття демонструє сильну негативну кореляцію з обсягом іпотечних кредитів Приватбанку ($r = -0,70$). Зростання безробіття призводить до зниження платоспроможності населення, підвищення кредитних ризиків та погіршення споживчих настроїв, що негативно впливає на попит на іпотечні

кредити. Банківські установи посилюють вимоги до позичальників в умовах зростання безробіття, обмежуючи доступ до іпотечних продуктів.

Надзвичайно сильний кореляційний зв'язок виявлено між загальним обсягом іпотечних кредитів та курсом гривні до долара США ($r = 0,95$). Девальвація національної валюти виступає чинником зростання гривневого еквівалента іпотечного портфеля, особливо в частині валютних кредитів, адже ціни на нерухомість часто розраховуються у доларах. Залежність іпотечного ринку від валютного курсу підкреслює системну проблему доларизації економіки України та високу чутливість фінансового сектору до валютних ризиків.

Найсильніша негативна кореляція спостерігається між загальним обсягом іпотечних кредитів та рівнем безробіття ($r = -0,93$). Це свідчить про критичну залежність іпотечного ринку від стану ринку праці.

Зниження рівня безробіття супроводжується зростанням доходів населення, підвищенням впевненості у майбутньому та збільшенням схильності до довгострокових фінансових зобов'язань, що стимулює попит на іпотечні кредити.

Підводячи підсумок, зазначимо, що проявляється залежність обсягів іпотечного кредитування від курсу національної валюти ($r = 0,95-0,99$) та рівня безробіття ($r = -0,70 - -0,93$), що підтверджує визначальний вплив макроекономічної стабільності на розвиток іпотечного ринку.

Монетарна політика центрального банку суттєво впливає на динаміку іпотечного кредитування через механізм облікової ставки ($r = -0,56 - -0,85$), створюючи передумови для здешевлення чи подорожчання кредитних ресурсів.

Економічне зростання, виражене через зміну реального ВВП ($r = 0,39-0,74$), стимулює розвиток іпотечного кредитування завдяки підвищенню доходів населення та зростанню платоспроможного попиту на житло.

3.2. Перспективи цифровізації та новітніх технологій в іпотечній сфері

Для покращення перспектив подальшого розвитку ринку іпотеки доцільно запропонувати сукупність заходів (Рис. 3.1).

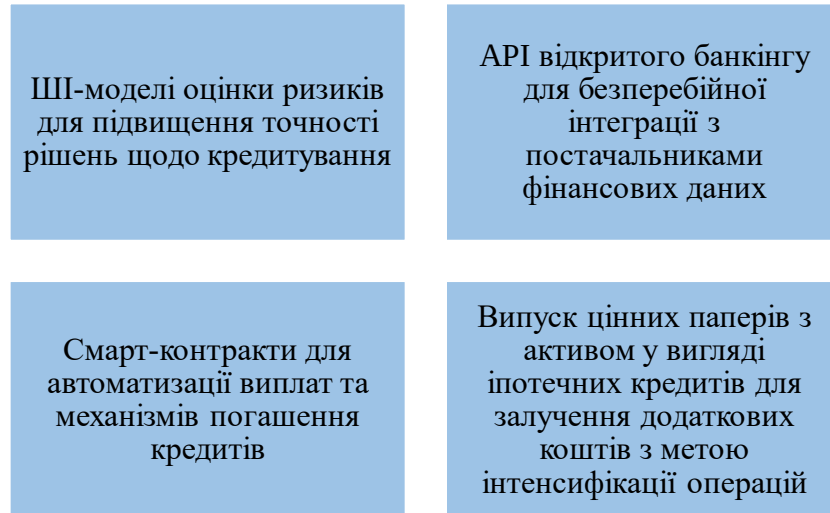


Рис. 3.1 Перспективи цифровізації та новітніх технологій в іпотечній сфері

Джерело: складено автором

Використання ШІ-моделей оцінки ризиків забезпечує підвищення точності рішень щодо кредитування в іпотечній сфері. Традиційні методи оцінювання кредитоспроможності потенційних позичальників часто ґрунтуються на обмеженому наборі параметрів, що призводить до неповного аналізу фінансової спроможності клієнтів. Штучний інтелект натомість здатен одночасно обробляти тисячі змінних, включаючи не лише стандартні фінансові показники, але й альтернативні дані, такі як поведінкові шаблони, соціально-економічні фактори та історичні тренди ринку нерухомості.

Імплементація нейронних мереж у систему андеррайтингу дозволяє фінансовим установам виявляти приховані залежності між факторами ризику, які залишаються непомітними при застосуванні класичних статистичних методів. Алгоритми машинного навчання демонструють значно вищу прогностну здатність щодо ймовірності дефолту в порівнянні з лінійними моделями скорингу. Потенціал цих технологій реалізується особливо

ефективно при інтеграції з великими масивами даних (Big Data), що охоплюють різноманітні аспекти фінансової діяльності позичальника.

Інший напрямок – API відкритого банкінгу, репрезентує трансформацію екосистеми іпотечного кредитування шляхом створення стандартизованих інтерфейсів для безперебійного обміну фінансовими даними між учасниками ринку. Імплементація концепції Open Banking в іпотечній сфері каталізує формування інтегрованого інформаційного простору, де кредитні установи отримують санкціонований доступ до верифікованих даних про фінансовий стан позичальників безпосередньо з первинних джерел. Потенціал такої архітектури проявляється у радикальному підвищенні ефективності процесів андеррайтингу та значному скороченні транзакційних витрат на збір та валідацію фінансової інформації.

Можливість апелювати до RESTful API фінансових інституцій з метою отримання структурованих даних про транзакційну історію, залишки на рахунках та кредитні зобов'язання клієнтів дозволяє іпотечним кредиторам формувати комплексний фінансовий профіль потенційного позичальника в режимі реального часу. Дискретні потоки даних з різних банківських систем консоліднуються через уніфіковані протоколи обміну інформацією, що гарантує цілісність та актуальність аналітичної бази для прийняття кредитних рішень.

Гармонізація технічних стандартів у сфері відкритого банкінгу створює передумови для розвитку спеціалізованих агрегаторів фінансової інформації, які функціонують як технологічні посередники між кредитними установами та постачальниками даних. Інтероперабельність API-інтерфейсів дозволяє здійснювати інтеграцію з численними джерелами інформації – від традиційних банківських установ до фінтех-платформ, платіжних систем та державних реєстрів. Процесингові сервіси, побудовані на мікросервісній архітектурі, забезпечують масштабованість та відмовостійкість систем обробки фінансових даних.

Крім цього, слід звернути увагу на смарт-контракти, що репрезентують революційну парадигму автоматизації фінансових процесів у сфері іпотечного

кредитування шляхом імплементації самовиконуваних алгоритмів на базі технології розподіленого реєстру. Детермінована логіка таких контрактів забезпечує безумовне виконання зафіксованих зобов'язань без необхідності залучення посередників, що суттєво скорочує операційні витрати та мінімізує ризики дискреційних інтерпретацій умов кредитування. Програмований характер смарт-контрактів дозволяє конвертувати складні фінансові умови іпотечних договорів у недвозначний виконуваний код, який автоматично ініціює транзакції при виконанні попередньо визначених умов.

Децентралізована архітектура блокчейн-платформ, на яких функціонують смарт-контракти, забезпечує безпрецедентну прозорість та аудитованість усіх операцій з обслуговування іпотечного кредиту. Криптографічні механізми консенсусу гарантують незмінність зафіксованих транзакцій та неможливість ретроактивної модифікації даних про платежі, що створює надійну доказову базу для вирішення потенційних спорів між кредиторами та позичальниками.

Важливий напрямок – це сек'юритизація іпотечних активів через випуск цінних паперів, що означає механізм трансформації неліквідних довгострокових кредитів у ліквідні фінансові інструменти, що циркулюють на фондовому ринку. Імплементація технології сек'юритизації в українському банківському секторі потенційно спроможна каталізувати значну експансію іпотечного кредитування шляхом подолання фундаментальних обмежень, пов'язаних з дефіцитом довгострокової ресурсної бази фінансових установ. Аналіз емпіричних даних американського ринку демонструє суттєвий масштаб такого інструментарію – капіталізація цінних паперів, забезпечених іпотечними кредитами, сягає 748,2 млрд дол. США, що становить 6,23% від загального обсягу іпотечного ринку країни в 12010 млрд дол. США (табл. 3.3).

Транспонування відповідної пропорції на український фінансовий ландшафт, з урахуванням поточної ємності іпотечного ринку в 109,31 млрд грн, дозволяє прогнозувати потенційний приріст обсягів кредитування на 6,81 млрд грн. Оцінка економічного ефекту від впровадження механізмів сек'юритизації

свідчить про значний мультиплікативний вплив на динаміку ринку житлового кредитування. Розширення інструментарію залучення капіталу через емісію іпотечних цінних паперів створює передумови для диверсифікації джерел фондування банківських установ та зниження їхньої залежності від волатильної депозитної бази.

Таблиця 3.3.

Оцінка економічного ефекту від емісії цінних паперів з іпотечними кредитами в основі

Показник	Значення
Розмір ринку іпотеки у США, млрд дол. США	12010
Капіталізація цінних паперів, в основі яких іпотека, млрд дол. США	748,2
Частка цінних паперів у загальному розмірі іпотечного ринку у США, %	6,23
Розмір ринку іпотеки в Україні, млрд грн.	109,31
Очікуваний приріст ринку у випадку реалізації пропозиції, млрд грн.	6,81

Джерело: складено автором на основі [31; 32]

Підводячи підсумок, зазначимо, що в процесі дослідження перспектив розвитку іпотечного кредитування в Україні сформульовані такі рекомендації:

- визначено вплив макроекономічних чинників на іпотечне кредитування. Курс гривні до долара США ($r = 0,95-0,99$) та рівень безробіття ($r = -0,70 - -0,93$) демонструють найсильніші кореляційні зв'язки з показниками розвитку іпотечного ринку, визначаючи основні макроекономічні чинники впливу на доступність кредитів. Облікова ставка НБУ ($r = -0,56 - -0,85$) виступає інструментом регулятивного впливу на іпотечне кредитування, ефективність якого підтверджується високим рівнем негативної кореляції між цими показниками. Динаміка реального ВВП ($r = 0,39-0,74$) корелює з обсягами іпотечного кредитування, що свідчить про проциклічний характер іпотечного ринку та його чутливість до загальнооекономічної кон'юнктури;

- окреслено перспективи цифровізації та новітніх технологій в іпотечній сфері. Впровадження ШІ-моделей оцінки ризиків та API відкритого банкінгу забезпечує підвищення точності кредитних рішень та формування інтегрованого інформаційного простору в іпотечній сфері. Імплементація смарт-контрактів на базі технології розподіленого реєстру дозволяє автоматизувати механізми погашення кредитів, суттєво скоротити операційні витрати та мінімізувати ризики порушення умов кредитування. Сек'юритизація іпотечних активів через випуск цінних паперів, за розрахунками, забезпечить приріст українського ринку іпотеки на 6,81 млрд грн при поточному обсязі 109,31 млрд грн, що відповідає співвідношенню 6,23% на розвинених ринках, де капіталізація іпотечних цінних паперів сягає 748,2 млрд дол. США.

ВИСНОВКИ

В процесі вивчення теоретичних і практичних аспектів іпотечного кредитування в Україні сформульовані наступні висновки та рекомендації:

1. Охарактеризовано теоретичні засади функціонування ринку іпотечного кредитування. Іпотечне кредитування означає банківський продукт, що передбачає надання коштів на платній, довгостроковій основі для придбання житла або іншого об'єкту нерухомості позичальником. Механізм функціонування іпотечного ринку базується на інтеграції різноманітних елементів – від фінансових установ, що надають кредити, до професійних учасників, які забезпечують правове супроводження, оцінку застави та регуляторний нагляд.

2. Представлено іпотеку в структурі банківських послуг. Іпотечне кредитування посідає важливе місце в структурі банківських послуг, формуючи значну частку активів із диверсифікованою структурою доходів від процентів, комісійних платежів та штрафів. Наявність високоліквідного забезпечення у вигляді нерухомого майна суттєво знижує кредитний ризик іпотечних операцій, водночас потребуючи ефективних методів управління ризиками ліквідності та волатильності процентних ставок. Довгострокові відносини з іпотечними клієнтами відкривають можливості для реалізації стратегій крос-продажів та позитивно впливають на структуру балансу банку через збільшення частки довгострокових кредитів із стабільними грошовими потоками.

3. Проаналізовано поточний стан і тенденції розвитку іпотечного ринку в Україні. Загальний обсяг іпотечного ринку України продемонстрував зростання з 93458 млн грн до 109313 млн грн протягом 2022-2024 років, засвідчуючи адаптивність фінансового сектору до воєнних викликів. У розрізі типів позичальників спостерігається зміна співвідношення між юридичними та фізичними особами з 3:1 до 1,7:1, що вказує на структурні трансформації ринку. Валютна структура іпотечного портфеля характеризується посиленням

позицій національної валюти, частка якої у сегменті домогосподарств зросла з 73,85% до 86,19%, при паралельному скороченні доларового компоненту з 24,24% до 12,69%.

4. Досліджено динаміку, умови та результати іпотечного кредитування на прикладі АТ КБ «ПриватБанк». Динаміка іпотечного портфеля АТ КБ «ПриватБанк» демонструє позитивну тенденцію із зростанням у 2,19 рази за період 2022-2024 рр., при цьому частка іпотечних кредитів у загальному кредитному портфелі збільшилася на 1,46 відсоткових пункти, що відображає зміну кредитної стратегії банку. Якісні характеристики іпотечного портфеля суттєво покращилися, про що свідчить зниження коефіцієнта проблемності з 0,38 у 2022 році до 0,14 у 2024 році при одночасному підвищенні рівня резервування за проблемними кредитами. Забезпеченість іпотечного портфеля досягла високого рівня з коефіцієнтом покриття загальним забезпеченням 1,97 та часткою активів з надлишковим заставним забезпеченням 98,1%, що підтверджує ефективність політики банку з управління кредитними ризиками та формування якісного іпотечного портфеля.

5. Визначено вплив макроекономічних чинників на іпотечне кредитування. Валютний курс ($r = 0,95-0,99$) та показники зайнятості населення ($r = -0,70 - -0,93$) демонструють найвищу кореляцію з обсягами іпотечного кредитування, визначаючи макроекономічні детермінанти розвитку цього сегменту фінансового ринку. Зміни облікової ставки НБУ ($r = -0,56 - -0,85$) транслуються у відповідні коливання обсягів іпотечного кредитування, підтверджуючи дієвість процентного каналу монетарного трансмісійного механізму. Економічне зростання, відображене у динаміці реального ВВП ($r = 0,39-0,74$), створює передумови для розширення іпотечного кредитування через підвищення доходів та економічної активності населення.

6. Окреслено перспективи цифровізації та новітніх технологій в іпотечній сфері. Цифрова трансформація іпотечної сфери через застосування штучного інтелекту та відкритих API інтерфейсів створює підґрунтя для

кардинального підвищення ефективності процесів андеррайтингу та безперебійної інтеграції з постачальниками фінансових даних. Технологія блокчейн та смарт-контракти забезпечують прозорість та автоматизацію виплат за іпотечними кредитами, формуючи довірче середовище між усіма учасниками фінансових відносин. Емісія цінних паперів із забезпеченням у вигляді іпотечних кредитів потенційно може розширити український іпотечний ринок на 6,81 млрд грн, завдяки механізмам, що довели свою ефективність на глобальному рівні, де співвідношення сек'юритизованих активів до загального обсягу іпотеки становить 6,23%, з капіталізацією 748,2 млрд дол. США.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Аналітика ринку іпотечного кредитування: іпотека на первинці, вплив та зміни в програмі «Оселі, перспективи кредитування. URL: <https://kbu.org.ua/news/analitika-rynku-ipotechnoho-kredytuvannia-ipoteka-na-pervyntsi-vplyv-ta-zminy-v-prohrami-ieoseli-perspektyvy-kredytuvannia> (дата перегляду: 07.04.2025).
2. В Україні скоротився рівень безробіття: чи триватиме ця тенденція далі. URL: https://24tv.ua/economy/chomu-ukrayini-skorochuyetsya-riven-bezrobittya-ekonomika_n2733633 (дата перегляду: 02.03.2025).
3. Вовчак О. Д., Андрейків Т. Я. Розвиток іпотечного кредитування в умовах війни. *Сучасні напрями розвитку економіки, підприємництва, технологій та їх правового забезпечення*. 2023. С.142.
4. Вовчак О., Андрейків Т., Павлишин В. Стан та перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні в умовах сучасних ризиків і загроз. *Фінансовий простір*. 2023. №1(49). С.7-13.
5. Волкова Н. І., Хамула К. В. Ризики іпотечного кредитування та шляхи їх мінімізації в умовах фінансової нестабільності. *Інфраструктура ринку*. 2022. №69. С.184-189.
6. Гладких Д. М. Основні проблеми іпотечного кредитування та напрями його активізації в Україні. *Бізнес Інформ*. 2022. №1. С.339-344.
7. Група «Приватбанк». Річний звіт 31 грудня 2024 року. URL: https://static.privatbank.ua/files/ConsolidatedFinZvit2024.pdf?_gl=1*xdgq7l*_gcl_au*OTgzMzcwNzA4LjE3NDYyMDMxNTQ.*_ga*MjExMDkyNzI3Ni4xNzQ2MjAzMTUz*_ga_C7N2L9YCQ9*MTc0NjIwMzE1Mi4xLjEuMTc0NjIwMzE3NC4zOC4wLjA. (дата перегляду: 02.03.2025).
8. Дирда А. М., Вергелюк Ю. Ю. Проблематика банківського іпотечного кредитування в умовах війни. *Економіка відновлення міст*. 2023. С.271-274.

9. Здійснено оцінку ВВП за 2024 рік. URL: <https://stat.gov.ua/uk/news/zdiysneno-otsinku-vvp-za-2024-rik> (дата перегляду: 02.03.2025).
10. Зміни цін (тарифів) на споживчі товари (послуги). URL: [https://stat.gov.ua/uk/explorer?urn=SSSU:DF_PRICE_CHANGE_CONSUMER_GOODS_SERVICE\(22.0.0\)&filter=INDEX_CONSUMPRICE.*.*.*](https://stat.gov.ua/uk/explorer?urn=SSSU:DF_PRICE_CHANGE_CONSUMER_GOODS_SERVICE(22.0.0)&filter=INDEX_CONSUMPRICE.*.*.*) (дата перегляду: 02.03.2025).
11. Івлюшкіна К., Заславська О. І. Сучасний стан та необхідність іпотечного кредитування (на прикладі АТ КБ «Приватбанк»). *Трансформація національної моделі фінансово-кредитних відносин: виклики глобалізації та регіональні аспекти*. 2022. С.174-175.
12. Іпотечний ринок України демонструє значне зростання у липні 2024. URL: <https://lifepoland.info/uk/ipotechnij-rinok-ukrayini-demonstruye-znachne-zrostannya-u-2024-r/> (дата перегляду: 07.04.2025).
13. Кльоц І. Ринок іпотечного кредитування в умовах воєнного стану. *Сталий розвиток економіки*. 2024. №1(48). С.105-111.
14. Кредити, надані депозитними корпораціями (крім Національного банку України). URL: <https://bank.gov.ua/files/3.3-Loans.xlsx> (дата перегляду: 02.03.2025).
15. Кушнір С., Кікош В. Аналіз іпотечного кредитування в Україні. *Економіка та суспільство*. 2021. №24. С.1-7.
16. Ліпкан В. А. Перспективи іпотечного кредитування військових. *Два роки війни: наслідки та перспективи*. 2024. С.157-160.
17. Машошина Т. В., Литвінець О. А., Яковенко С. Л. Теоретичні аспекти іпотечного кредитування. *The VI International Scientific and Practical Conference «Scientific discussions and solution development»*. 2022. С.353.
18. Мельник К. М., Колотуха С. М. Сучасні тенденції розвитку іпотечного кредитування фізичних осіб в Україні. *Збірник наукових праць Уманського НУС*. 2022. №101. С.54-64.

19. Облікова ставка Національного банку. URL: <https://bank.gov.ua/ua/monetary/archive-rish> (дата перегляду: 02.03.2025).
20. Офіційний курс гривні щодо іноземних валют. URL: <https://bank.gov.ua/ua/markets/exchangerates/?date=31.12.2024&period=daily> (дата перегляду: 02.03.2025).
21. Панченко О. І., Белорус А. В., Мартиненко Д. О., Григоренко Г. А. Ризики іпотечного кредитування та їх страхування. *Фінансові дослідження*. 2019. №1. С.6.
22. Побоча К. П., Моць Я. А. Тенденції розвитку іпотечного кредитування в Україні. *Збірник наукових праць Університету державної фіскальної служби України*. 2019. №2. С.202-210.
23. Повернення довоєнних показників: що відбувається з іпотеками. URL: https://24tv.ua/economy/ipotechne-kredituvannya-yak-zminyuyetsya-situatsiya-rinku-neruhomosti_n2474784 (дата перегляду: 07.04.2025).
24. Поліщук Н. В. Управління ризиками іпотечного кредитування у сільському господарстві. *Актуальні проблеми розвитку фінансів в умовах цифровізації економіки України*. 2023. С.126-129.
25. Поліщук Н. В., Павлоцька К. О. Ризики іпотечного кредитування в Україні: особливості воєнного періоду. *Галицький економічний вісник*. 2023. №83.4. С.89-96.
26. Прогноз ринку іпотеки в Україні: зміни до 2025 року. URL: <https://finway.com.ua/prognoz-rynku-ipoteku-ukrayini-zminy/> (дата перегляду: 07.04.2025).
27. Резніченко С.В., Авадані Н. Актуальні проблеми інституту іпотеки в сучасній Україні. *Південноукраїнський правничий часопис*. 2021. №1. С.116-120.
28. Руда, О. Л. Становлення іпотечного кредитування в Україні. *Ефективна економіка*. 2018. №5. С.1-7.
29. Статистика зовнішнього сектору. URL: <https://bank.gov.ua/ua/statistic/sector-external/> (дата перегляду: 02.03.2025).

30. Язлюк Б. О., Костецький В. В., Бутов А. М. Соціальні та економічні ефекти розвитку ринку іпотечного кредитування в умовах дії правового режиму воєнного стану. *Український журнал прикладної економіки та техніки*. 2024. №9.3. С.36-40.

31. Mortgage Statistics: 2023. URL: <https://www.lendingtree.com/home/mortgage/u-s-mortgage-market-statistics/> (дата перегляду: 07.04.2025).

32. US Mortgage Backed Securities Statistics. URL: <https://www.sifma.org/resources/research/us-mortgage-backed-securities-statistics/> (дата перегляду: 07.04.2025).

Елементи інфраструктури іпотечного ринку

Комерційні банки	Оцінювачі	Нотаріуси
Страхові компанії	Реєстр операцій з нерухомим майном	Небанківські установи-
Арбітражно-регулюючі учасники – суд, органи державної влади, що здійснюють нагляд за ринком	Професійні учасники фондового ринку	Малі інвестори
Центральний депозитарій	Державна іпотечна установа	Інституційні інвестори
Заклади освіти, що готують спеціалістів для сфери	Власники нерухомості та будівельники	Біржі
		Рейтингові та інформаційні агентства

Динаміка та структура проблемних та безпроблемних іпотечних
кредитів АТ КБ «ПриватБанк» в 2022-2024 рр.

Показни- ки	2022		2023		2024		Абсолютне відхилення , +, -		Відносне відхилення, %		
	млн грн.	част- ка, %	млн грн.	част- ка, %	млн грн.	част- ка, %	2023 від 2022	2024 від 2023	2023 від 2022	2024 від 2023	2024 від 2022
Не прострочені, у тому числі											
Кредити фізичним особам від 1 до 100 мільйонів гривень	373	14,13	2207	50,69	4864	66,25	1834	2657	491,7	120,39	1204
Кредити фізичним особам менше 1 мільйона гривень	1257	47,63	1255	28,82	1457	19,84	-2	202	-0,16	16,10	15,91
Простро- чені менше ніж 30 днів	5,0	0,19	14,0	0,32	14,0	0,19	9	0	180	0,00	180
Прострочені											
Всього простро- чених	1004	38,04	878	20,17	1007	13,72	-126	129	-12,55	14,69	0,30

Динаміка показників забезпечення іпотечних кредитів

АТ КБ «ПриватБанк» в 2022-2024 рр., млн грн.

Група іпотечних кредитів	Показник	Рік			Абсолютне відхилення, +, -		Відносне відхилення, %		
		2022	2023	2024	2023 від 2022	2024 від 2023	2023 від 2022	2024 від 2023	2024 від 2022
Активи з надлишковим заставним забезпеченням	Чиста балансова вартість активів	2178	4177	7 205	1999	3028	91,78	72,49	230,81
	Справедлива вартість забезпечення	6252	9026	14419	2774	5393	44,37	59,75	130,63
Активи з недостатнім заставним забезпеченням	Чиста балансова вартість активів	461	177	137	-284	-40	-61,61	-22,60	-70,28
	Справедлива вартість забезпечення	4	5	22	1	17	25,00	340,00	450,00

Динаміка макроекономічних факторів в Україні у 2022-2024 рр.

Показники	2022	2023	2024	Абсолютне відхилення, +, -		Відносне відхилення, %		
				2023 від 2022	2024 від 2023	2023 від 2022	2024 від 2023	2024 від 2022
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Зміна реального ВВП, % до попереднього року	-29	6	3	34	-3	-119,1	-47,27	-110,1
Інфляція, %	126,6	105,1	112	-21,5	6,9	-16,98	6,57	-11,53
Курс гривні до долара США, грн.	37	38	42	1	4	3,87	10,68	14,96
Облікова ставка НБУ, %	25	15	14	-10	-2	-40,00	-10,00	-46,00
Рівень безробіття, %	21	26	14	5	-12	23,22	-45,38	-32,70
Сальдо платіжного балансу, млн дол. США	-2900	9451	-3	12351	-9454	-425,9	-100,03	-99,90