

Національний технічний університет
"Дніпровська політехніка"

Навчально-науковий Інститут економіки
Фінансово-економічний факультет

Кафедра **економічного аналізу і фінансів**

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до кваліфікаційної роботи
ступеню бакалавр

здобувача **Нікітіч Маргарити Олександрівни**

(ПІБ)

академічної групи **072-21-1 (заочна форма навчання)**

(шифр)

спеціальності **072 Фінанси, банківська справа та страхування**

(код і назва спеціальності)

освітньо-професійної програми **«Фінанси, банківська справа та страхування»**

на тему **«Організація іпотечного кредитування у комерційному банку**

(на прикладі АТ КБ «ПриватБанк»)

Керівники	Прізвище, ініціали	Оцінка за шкалою		Підпис
		рейтинговою	інституційною	
Кваліфікаційної роботи	доц. Крилова О.В.			
Рецензент				
Нормоконтролер	Федорова О.Г.			

Дніпро
2025

**Національний технічний університет
"Дніпровська політехніка"**

ЗАТВЕРДЖЕНО:

завідувач кафедри

економічного аналізу і фінансів

(повна назва)

О.В. УСАТЕНКО

(підпис)

(прізвище, ініціали)

« _____ » _____ 2025 року

**ЗАВДАННЯ
на кваліфікаційну роботу
ступеню бакалавр**

здобувачу **Нікітіч Маргарити Олександрівні** академічної групи **072-213-1**
(прізвище, ініціали) (шифр)

спеціальності **072 Фінанси, банківська справа та страхування**
(код і назва спеціальності)

на тему: **«Організація іпотечного кредитування у комерційному банку (на прикладі АТ КБ «ПриватБанк»)»**

затверджену наказом ректора НТУ "Дніпровська політехніка" від **01.05.2025.№331-с**

Розділ	Зміст	Термін виконання
ВСТУП	Актуальність теми, мета і завдання, об'єкт і предмет роботи, методи, наукова та практична цінність, апробація результатів, публікації, структура роботи	28.04.2025- 30.04.2025
Розділ 1	Теоретичні основи іпотечного кредитування у комерційних банках.	01.05.2025- 09.05.2025
Розділ 2	Аналіз діяльності АТ КБ «ПРИВАТБАНК» в сфері іпотечного кредитування	10.05.2025- 18.05.2025
Розділ 3	Напрями удосконалення іпотечного кредитування у АТ КБ «ПРИВАТБАНК»	19.05.2025- 27.05.2025
ВИСНОВКИ		28.05.2025- 29.05.2025
Демонстраційний матеріал	Підготовка демонстраційного матеріалу до захисту	30.05.2025- 01.06.2025

Завдання видано

_____ (підпис керівника)

О.В.Крилова

(прізвище, ініціали)

Дата видачі завдання **07.04.2025 р.**

Дата подання до екзаменаційної комісії **02.06.2025 р.**

Завдання прийнято до виконання

_____ (підпис студента)

М.О.Нікітіч

(прізвище, ініціали)

РЕФЕРАТ

Нікіміч М.О. – Організація іпотечного кредитування у комерційному банку (на прикладі АТ КБ «ПриватБанк») – Кваліфікаційна робота на правах рукопису.

Кваліфікаційна робота бакалавра за спеціальністю 072 Фінанси, банківська справа та страхування. – НТУ «Дніпровська політехніка», Дніпро, 2025.

Мета кваліфікаційної роботи – аналіз організації іпотечного кредитування в АТ КБ «ПриватБанк» та розробка пропозицій щодо вдосконалення його механізмів.

У вступі викладено поточний стан проблеми, обґрунтовано актуальність теми, конкретизовано завдання кваліфікаційної роботи, а також визначено об'єкт і предмет дослідження.

У першому розділі розглянуто основні поняття про іпотеку та іпотечний кредит, класифікацію та зарубіжний досвід.

У другому розділі здійснений аналіз динаміки і структури іпотечного портфеля АТ КБ «ПриватБанк», а також розглянуто організацію іпотечного кредитування.

У третьому розділі визначено проблеми, перспективи та пропозиції щодо організації іпотечного кредитування у АТ КБ «ПриватБанк».

ІПОТЕЧНИЙ КРЕДИТ, КРЕДИТНИЙ ПОРТФЕЛЬ, МЕХАНІЗМ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ.

ABSTRACT

Nikitich M.O. – Organization of Mortgage Lending in a Commercial Bank (based of the example of JSB CB "PrivatBank") – Qualification work on the rights of the manuscript.

Qualification work for obtaining a bachelor's degree in specialty 072 Finance, Banking and Insurance. – Dnipro University of Technology, Dnipro, 2025.

The aim of the qualification thesis is to analyze the organization of mortgage lending in PJSC CB "PrivatBank" and develop proposals for improving its mechanisms.

The introduction presents the current state of the problem, justifies the relevance of the topic, specifies the tasks of the qualification thesis, and defines the object and subject of the research.

The first chapter reviews the main concepts of mortgages and mortgage loans, their classification, and legal regulation.

The second chapter analyzes the dynamics and structure of the mortgage portfolio of PJSC CB "PrivatBank" and examines the organization of mortgage lending.

The third chapter identifies the problems, prospects, and proposals regarding the organization of mortgage lending in PJSC CB "PrivatBank."

MORTGAGE LOAN, LOAN PORTFOLIO, MORTGAGE LENDING MECHANISM.

ЗМІСТ

ВСТУП.....	6
РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ У КОМЕРЦІЙНОМУ БАНКУ.....	8
1.1. Поняття іпотеки та іпотечного кредитування.....	8
1.2 Основні види іпотечних кредитів та їх класифікація.....	16
1.3 Зарубіжний досвід функціонування іпотечного кредитування в умовах кризових явищ.....	24
Висновки до розділу 1.....	35
РОЗДІЛ 2 АНАЛІЗ ДІЯЛЬНОСТІ АТ КБ «ПРИВАТБАНК» В СФЕРІ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ.....	36
2.1. Загальна характеристика діяльності АТ КБ «ПриватБанк».....	36
2.2. Організація іпотечного кредитування в АТ КБ «ПриватБанк».....	40
2.3. Аналіз динаміки та структури іпотечного портфелю банку.....	50
Висновки до розділу 2.....	61
РОЗДІЛ 3 НАПРЯМИ ВДОСКОНАЛЕННЯ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В АТ КБ «ПРИВАТБАНК».....	63
3.1. Проблеми та обмеження іпотечного кредитування в умовах війни.....	63
3.2. Перспективи розвитку іпотечного кредитування в АТ КБ «ПриватБанк»....	67
3.3. Пропозиції щодо вдосконалення механізмів іпотечного кредитування.....	71
Висновки до розділу 3.....	84
ВИСНОВКИ.....	86
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	88
ДОДАТКИ.....	95

ВСТУП

Актуальність теми. Іпотечне кредитування відіграє важливу роль у забезпеченні доступу громадян до власного житла, що є ключовим фактором соціальної стабільності та економічного розвитку країни. В умовах зростання попиту на іпотечні кредити і водночас погіршення фінансової стійкості банківської системи, питання ефективної організації іпотечного кредитування набуває особливої актуальності. Дослідження діяльності одного з найбільших комерційних банків України, АТ КБ «ПриватБанк», дозволить виявити специфічні проблеми та запропонувати шляхи їх вирішення.

Мета і задачі кваліфікаційної роботи. Метою дипломної роботи є аналіз організації іпотечного кредитування в АТ КБ «ПриватБанк» та розробка пропозицій щодо його вдосконалення з урахуванням сучасних економічних умов і потреб населення.

Для досягнення основної мети у роботі поставлено і вирішено ряд теоретичних та практичних задач:

- розкрито сутність та економічний зміст іпотечного кредитування;
- проаналізовано діяльність АТ КБ «ПриватБанк» в сфері іпотечного кредитування;
- визначено напрями вдосконалення іпотечного кредитування в АТ КБ «ПриватБанк»;

Об'єктом дослідження є організація іпотечного кредитування на прикладі АТ КБ «ПриватБанк».

Предметом дослідження є теоретичні та практичні положення, методичні підходи, моделі й методи оцінки організації іпотечного кредитування в АТ КБ «ПриватБанк».

Методи дослідження. Для виконання завдань роботи застосовувалися загальнонаукові та спеціальні методи дослідження. Загальнонаукові методи забезпечили розуміння сутності іпотечного кредитування та його класифікації. Практичними методами дослідження були аналіз динаміки і статистичний

аналіз, які використовувалися для оцінки структури та змін іпотечного портфеля АТ КБ «ПриватБанк».

Інформативною базою кваліфікаційної роботи є чинні законодавчі та нормативні акти, наукові дослідження вітчизняних та зарубіжних економістів, а також звітні дані банку.

Наукова новизна отриманих результатів. У результаті дослідження автором удосконалено підхід до організації іпотечного кредитування в АТ КБ «ПриватБанк» шляхом адаптації та пропозиції використання ефективних практик комерційних банків у сфері іпотечного кредитування, з урахуванням сучасних викликів ринку та потреб позичальників. Зокрема, обґрунтовано напрями підвищення доступності та привабливості іпотечних продуктів через оптимізацію умов кредитування, удосконалення процедур оцінки платоспроможності позичальників та впровадження цифрових інструментів для автоматизації процесу надання іпотеки.

Практичне значення одержаних результатів. Одержані результати носять реальний характер і можуть бути використані в АТ «ПриватБанк» з метою організації іпотечного кредитування.

Апробація результатів дослідження Основні результати роботи та їхнє практичне значення доповідались на студентській науково-практичній Інтернет-конференції «Ринок фінансових інновацій та безробіття ЄС: тенденції, виклики та перспективи» 23-24 квітня 2025 року. Тема доповіді: «Організація іпотечного кредитування в умовах воєнного стану»

Особистий внесок автора. Кваліфікаційна робота є самостійною працею. Усі результати, викладені у роботі, отримані автором особисто.

Структура та обсяг роботи. Кваліфікаційна робота складається зі вступу трьох розділів і висновків, загальний обсяг роботи становить 111 сторінок. Робота містить 21 таблицю, 5 рисунків, список використаних джерел зі найменуванням, 2 додатки.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ У КОМЕРЦІЙНИХ БАНКАХ

1.1. Поняття іпотеки та іпотечного кредитування

Сучасна банківська система є невід'ємною складовою ринкової економіки та фінансової інфраструктури держави. Вона виконує низку важливих функцій, серед яких особливу роль відіграє кредитування, зокрема іпотечне. Іпотечне кредитування є ефективним інструментом залучення довгострокових інвестицій у житлову та комерційну нерухомість, що дає змогу населенню вирішувати житлові проблеми, а підприємствам — розширювати виробництво, реалізовувати інвестиційні проєкти та покращувати фінансову стабільність.

Іпотека визначається як вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні та користуванні іпотекодавця. У разі невиконання боржником зобов'язання іпотекодержатель має право задовольнити свої вимоги за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами боржника [\[6\]](#).

Поняття іпотечного кредитування трактується як процес надання банком або іншою фінансовою установою довгострокового кредиту під заставу нерухомості [\[7\]](#).

Стабільний попит на житло та необхідність у фінансуванні його придбання зумовлюють актуальність механізмів, які дають змогу отримати нерухомість у розстрочку. Така форма кредитування дає змогу громадянам придбати житло навіть за відсутності достатніх власних коштів. Водночас вона є одним із найнадійніших способів захисту інтересів кредитора, оскільки забезпечує повернення позики через реалізацію предмета застави у разі невиконання зобов'язань позичальником.

Залежно від підстав виникнення, в юридичній практиці виділяють три основні форми іпотеки: законну, договірну та судову.

Законна іпотека виникає в силу прямої вказівки закону, без необхідності укладення окремого іпотечного договору між сторонами. Вона застосовується у випадках, коли певні правовідносини автоматично передбачають забезпечення зобов'язань іпотекою. Наприклад, відповідно до статті 6 Закону України «Про іпотеку», законна іпотека може виникнути, коли особа отримує кредит під купівлю житла, і сама нерухомість, що купується, автоматично стає предметом іпотеки на користь кредитора [6]. При цьому, хоча договір не укладається, відомості про іпотеку вносяться до Державного реєстру прав на нерухоме майно.

Договірна іпотека є найбільш поширеною формою. Вона виникає на підставі двостороннього договору, який укладається між іпотекодавцем (власником майна) та іпотекодержателем (кредитором). Договір регулює умови іпотеки, зокрема предмет застави, обсяг забезпечення, строки, порядок задоволення вимог кредитора тощо. Згідно із законодавством, договір про іпотеку підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню та державній реєстрації, що надає йому юридичної сили.

Судова іпотека встановлюється за рішенням суду, зазвичай у разі виникнення спірних ситуацій, коли існує необхідність забезпечити виконання зобов'язання боржника. Наприклад, суд може накласти іпотеку на майно з метою гарантування майбутнього виконання рішення щодо стягнення заборгованості. Така іпотека є примусовою та спрямована на захист інтересів кредитора у разі недобросовісної поведінки боржника.

Після визначення основних форм іпотеки, важливо розглянути класифікацію іпотечних кредитів, яка дозволяє зібрати інформацію за основними критеріями. Така класифікація дає змогу більш чітко визначити характер іпотечних кредитів, їх умови, типи позичальників і можливості для залучення фінансування. Класифікація також допомагає оцінити ризики та вигоди для банків та інших фінансових установ, що надають ці кредити, а також розробити стратегії для ефективного управління портфелем іпотечних позик.

Таблиця 1.1 - Класифікація іпотечних кредитів за основними критеріями

[25]

№	Характеристика	Опис
1	За цільовим призначенням	<ul style="list-style-type: none"> - Купівля готового житла - Будівництво - Реконструкція - Ремонт
2	За типом позичальника	<ul style="list-style-type: none"> - Фізичні особи - Юридичні особи
3	За строком кредитування	<ul style="list-style-type: none"> - Короткострокові (до 5 років) - Середньострокові (5–10 років) - Довгострокові (понад 10 років)
4	За типом процентної ставки	<ul style="list-style-type: none"> - Фіксована - Змінна - Комбінована
5	За способом погашення	<ul style="list-style-type: none"> - Ануїтетна схема (рівні платежі) - Диференційована схема (зменшення суми щомісяця)
6	За видом забезпечення	<ul style="list-style-type: none"> - Первинна іпотека (на купівлю житла) - Вторинна (під вже наявну нерухомість)

Таким чином, класифікація іпотечних кредитів за основними ознаками дозволяє детальніше зрозуміти структуру та особливості надання іпотечного фінансування в сучасних умовах господарювання. Вона є важливим інструментом систематизації кредитних продуктів, що допомагає банківським установам орієнтуватися в широкому спектрі фінансових потреб населення та бізнесу. Завдяки класифікації фінансові установи мають змогу гнучко реагувати на зміну економічної кон'юнктури, адаптувати умови кредитування до індивідуальних запитів клієнтів, а також розробляти нові продукти, що мінімізують фінансові ризики як для кредитора, так і для позичальника.

Однак ефективність класифікації іпотечних кредитів тісно пов'язана з її практичною реалізацією, що відображається в механізмі іпотечного кредитування. Цей механізм охоплює всі ключові етапи взаємодії між банком та позичальником — від подання заявки до повного погашення заборгованості. Він включає процедури прийняття рішення щодо надання кредиту, оцінювання

платоспроможності клієнта, оформлення договору, надання забезпечення, контроль за виконанням зобов'язань та врегулювання можливих ризиків. Також важливою складовою є система гарантій, що захищає інтереси обох сторін.

Розгляд цього механізму дозволяє краще зрозуміти, як класифікаційні ознаки іпотечних кредитів реалізуються на практиці та як вони впливають на організацію процесу кредитування. Детальний аналіз основних етапів і складових механізму подано у табл. 1.2.

Таблиця 1.2 - Механізм іпотечного кредитування [26]

№	Механізм	Опис
1	Оцінка кредитоспроможності позичальника	Банк оцінює фінансовий стан позичальника, його доходи, кредитну історію та борги для визначення здатності обслуговувати іпотечний кредит.
2	Оцінка вартості нерухомості	Банк залучає оцінювача для визначення ринкової вартості нерухомості, що є забезпеченням кредиту. Зазвичай сума кредиту становить 70-85% від вартості об'єкта.
3	Укладення договору	Після узгодження умов кредитування банк та позичальник підписують кредитний та іпотечний договори, які визначають розмір платежів, терміни погашення, процентну ставку та інші умови кредитування.
4	Державна реєстрація іпотеки	Для надання іпотеці юридичної сили вона повинна бути зареєстрована в державному реєстрі прав на нерухоме майно. Тільки після реєстрації банк набуває права застави на нерухомість.
5	Погашення кредиту	Позичальник виплачує кредит рівними частинами протягом встановленого терміну. Платежі включають основну суму боргу та відсотки за кредитом. Банк може запропонувати різні схеми погашення, зокрема ануїтетні або диференційовані платежі.

Після розгляду класифікації іпотечних кредитів і механізмів кредитування важливо звернути увагу на правові засади, що регулюють цей процес в Україні. Правові основи іпотечного кредитування формуються на перетині норм цивільного, фінансового та банківського права. Ключовими нормативними актами є Цивільний кодекс України, а також Закон України «Про іпотеку», який

встановлює основні принципи укладення іпотечних договорів, їх нотаріальне посвідчення, реєстрацію та механізм звернення стягнення на предмет іпотеки [6].

Особливе значення в правовому регулюванні має Закон України «Про іпотечні облігації», який підтримує розвиток вторинного іпотечного ринку, дозволяючи банкам залучати фінансування через емісію цінних паперів, забезпечених іпотечними активами [8]. Важливим аспектом є також участь держави в іпотечному ринку через програми підтримки доступного житла, які включають субсидії на частину процентної ставки та державні гарантії за іпотечними зобов'язаннями.

Крім того, важливим є регулювання діяльності Національного банку України, яке визначає вимоги до резервів за іпотечними кредитами, оцінки кредитоспроможності позичальників та управління кредитними ризиками. У сукупності ці норми формують правове підґрунтя, що забезпечує стабільність банківської системи та захист прав учасників іпотечного ринку.

Іпотечні правовідносини становлять собою складний інститут цивільного права, що виникає у процесі забезпечення виконання зобов'язань за кредитним договором шляхом встановлення обтяження у вигляді іпотеки на нерухоме майно. Ці правовідносини базуються на правовій взаємодії декількох суб'єктів, кожен із яких виконує специфічну функцію у межах іпотечного механізму. Попри відсутність чітко визначеної класифікації учасників у чинному законодавстві України, правозастосовна практика дозволяє виокремити основних суб'єктів, які безпосередньо беруть участь в укладенні, реалізації та правовому забезпеченні іпотечних зобов'язань.

Іпотекодержатель (кредитор) — це особа, на користь якої встановлюється іпотека. Найчастіше функції іпотекодержателя виконує банк або інша фінансова установа, яка надає кредитні кошти позичальнику. Іпотекодержатель має право вимагати належного виконання зобов'язання, забезпеченого іпотекою, а у разі його порушення — ініціювати процедуру звернення стягнення на предмет іпотеки. Законодавство гарантує іпотекодержателю переважне право на

задоволення його вимог за рахунок вартості іпотечного майна перед іншими кредиторами боржника, за винятком випадків, встановлених законом.

Іпотекодавець (заставадавець) — це власник нерухомого майна, який передає його в іпотеку з метою забезпечення виконання основного зобов'язання. Іпотекодавцем може бути як сам боржник, так і третя особа, яка погоджується забезпечити виконання чужого зобов'язання власним майном. Незважаючи на передачу майна в іпотеку, іпотекодавець зберігає право власності на нього, однак розпорядження об'єктом обмежене умовами іпотечного договору. Зокрема, без згоди іпотекодержателя заборонено відчуження або інше обтяження іпотечного майна.

Позичальник — це фізична або юридична особа, яка отримує кредитні кошти відповідно до умов кредитного договору та зобов'язується повернути їх у встановлений строк із нарахованими відсотками. У більшості випадків позичальник одночасно є іпотекодавцем. Проте можливе й альтернативне співвідношення ролей, коли, наприклад, третя особа — родич або інший власник майна — надає своє нерухоме майно в іпотеку для забезпечення зобов'язання, взятого на себе позичальником.

Нотаріус — посадова особа, яка здійснює нотаріальне посвідчення іпотечного договору. Відповідно до чинного законодавства, іпотечний договір підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню, що є передумовою його юридичної чинності та державної реєстрації. У разі наявності відповідної умови в договорі нотаріус також має право вчинити виконавчий напис, що дозволяє здійснити звернення стягнення на предмет іпотеки у позасудовому порядку.

Державний реєстратор — уповноважена особа, яка здійснює реєстрацію іпотеки у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Іпотека без відповідної державної реєстрації вважається недійсною. Державний реєстратор також здійснює реєстрацію змін до іпотечного договору, припинення іпотеки або передачу прав вимоги іншій особі (наприклад, у разі цесії).

Виконавець (державний або приватний) — залучається до процесу примусового виконання іпотечного зобов'язання у разі його невиконання

боржником. Він відповідає за реалізацію предмета іпотеки шляхом проведення прилюдних торгів або інших форм продажу, передбачених законодавством. Основне завдання виконавця полягає у дотриманні встановленої процедури стягнення, забезпеченні законності реалізації майна та захисті прав усіх учасників процесу.

Інші особи — до іпотечних правовідносин можуть залучатися також інші суб'єкти залежно від конкретних обставин. До таких належать страхові компанії (у разі обов'язкового страхування іпотечного майна), органи опіки та піклування (за наявності неповнолітніх співвласників), інші кредитори або співвласники майна. Їхня участь обумовлена як правовими нормами, так і фактичними умовами реалізації іпотечного механізму.

Механізм звернення стягнення на предмет іпотеки є ключовим елементом реалізації іпотечних правовідносин, що забезпечує захист інтересів іпотекодержателя у випадку невиконання боржником зобов'язань. У межах цього механізму взаємодіють основні суб'єкти іпотечного процесу, зокрема кредитори, позичальники, нотаріуси, виконавці та державні реєстратори, кожен з яких виконує визначену правову функцію відповідно до чинного законодавства.

Законодавство України передбачає декілька форм звернення стягнення на предмет іпотеки. Найпоширенішим є судовий порядок, який передбачає ініціювання іпотекодержателем позову до суду з метою примусового стягнення іпотечного майна. Цей механізм гарантує дотримання процесуальних прав усіх сторін правовідносин, зокрема боржника, а також забезпечує можливість судового контролю за законністю прийнятих рішень.

Водночас, за наявності відповідного положення в іпотечному договорі, сторони можуть передбачити позасудову процедуру звернення стягнення. Такий варіант передбачає вчинення нотаріального виконавчого напису, який має силу виконавчого документа. У подальшому реалізацію іпотечного майна здійснює приватний або державний виконавець, як правило, шляхом проведення прилюдних торгів. Така форма звернення стягнення характеризується

оперативністю, однак, вимагає дотримання суворих правових умов, зокрема нотаріального посвідчення договору та наявності в ньому відповідного застереження.

Окремим способом позасудового врегулювання є реалізація предмета іпотеки безпосередньо іпотекодержателем. Цей варіант можливий виключно за згодою сторін та за умови дотримання принципів добросовісності, об'єктивності оцінки майна та прозорості процедури продажу. Іпотекодержатель у такому випадку самостійно вживає заходів щодо продажу іпотечного майна відповідно до умов договору, що дозволяє уникнути залучення виконавчої служби.

Загалом, вибір конкретного способу звернення стягнення залежить від умов іпотечного договору, правового статусу сторін, а також від наявності згоди між ними щодо способу реалізації іпотеки. Усі форми звернення стягнення об'єднує спільна мета — забезпечення ефективної реалізації прав кредитора з одночасним дотриманням прав та інтересів боржника.

Таким чином, механізм звернення стягнення на предмет іпотеки функціонує в межах чітко регламентованого правового поля, в якому кожен учасник іпотечних правовідносин виконує визначені законом функції. Це забезпечує стабільність кредитно-фінансових відносин, передбачуваність процедур та правову захищеність усіх сторін іпотечного зобов'язання.

1.2. Основні види іпотечних кредитів та їх класифікація

Іпотечне кредитування — це складне, багатоаспектне явище, що охоплює фінансові, правові, економічні та соціальні складові. [6]. Важливою складовою ефективного управління у цій сфері є класифікація іпотечних кредитів, яка не лише систематизує кредитні продукти, а й слугує аналітичним інструментом для оптимізації рішень банку, зниження ризиків та адаптації до ринкових змін.

Багаторівнева система класифікації дозволяє виділяти різні види кредитів за ознаками, що враховують мету кредитування, тип об'єкта застави, суб'єктів кредитних відносин та умови фінансування. У теоретичному вимірі класифікація

сприяє глибшому розумінню сутності іпотечного кредитування, виявленню закономірностей його розвитку та формує базу для подальших досліджень. У практичному — забезпечує ефективне управління кредитним портфелем, відповідність нормативним вимогам і потребам ринку, а також сприяє прозорості та сек'юритизації іпотечних активів.

Однією з ключових ознак класифікації є цільове призначення кредиту, згідно з яким іпотечні позики поділяють на кредити на придбання житла, будівництво, реконструкцію, а також на купівлю комерційної нерухомості. Кожен із цих видів має свої особливості щодо умов фінансування, рівня ризику та вимог до забезпечення, що має враховуватись банками при формуванні кредитної політики.

Банк при цьому оцінює не лише сам об'єкт, а й бізнес-модель позичальника, доходи від експлуатації нерухомості (наприклад, орендну плату), а також загальну ринкову кон'юнктуру в секторі.

Нецільові іпотечні кредити (кредити під заставу нерухомості) — це кредити, за якими позичальник передає банку в іпотеку наявний об'єкт нерухомості, але може використовувати отримані кошти на будь-які потреби: споживчі витрати, інвестування, рефінансування інших кредитів тощо. Такий тип кредитування поєднує риси споживчого кредиту та іпотечного забезпечення. Перевагами є висока ліквідність застави для банку та можливість залучення значної суми на більш вигідних умовах — для позичальника.

Розмежування іпотечних кредитів за цільовим призначенням є важливим елементом управління кредитним портфелем. Це дозволяє банку точніше прогнозувати ризики, розробляти спеціалізовані програми для окремих груп клієнтів, підвищувати гнучкість і персоналізацію кредитної політики, а також залучати державне чи міжнародне співфінансування (наприклад, для програм будівництва доступного житла) [9]. З наукової точки зору, така класифікація поглиблює розуміння взаємозв'язку між функціональним призначенням кредиту та його впливом на макроекономічні процеси — розвиток житлового фонду, підтримку малого бізнесу, розбудову інфраструктури тощо.

Тип процентної ставки є ключовим фактором, що впливає на загальну вартість кредиту та фінансову стійкість позичальника протягом строку погашення. Іпотечні кредити можуть мати фіксовану, плаваючу або змішану процентну ставку. Така класифікація передбачена, зокрема, в ст. 1056-1 Цивільного кодексу України, яка визначає можливість встановлення змінної або фіксованої процентної ставки за кредитним договором [\[10\]](#).

Іпотечні кредити з фіксованою ставкою передбачають незмінність відсоткової ставки на весь період кредитування або на тривалий початковий етап (наприклад, 5 або 10 років). Це дозволяє позичальнику стабільно планувати витрати, убезпечує від коливань ринкових ставок, але водночас супроводжується, як правило, дещо вищою початковою ставкою порівняно з альтернативними варіантами. У разі зниження ринкових ставок такий кредит може стати менш вигідним. Такі умови кредитування також підпадають під регулювання Закону України «Про споживче кредитування», який зобов'язує кредитодавця вказувати тип ставки та попереджати про фінансові наслідки для позичальника [\[11\]](#).

Плаваюча процентна ставка змінюється залежно від динаміки базової ставки (наприклад, облікової ставки центрального банку або міжбанківської). Вона переглядається періодично (наприклад, кожні 6 або 12 місяців) і дає змогу коригувати умови відповідно до ринкової ситуації. Такі кредити мають нижчу початкову ставку, але супроводжуються ризиком зростання щомісячного платежу при підвищенні ринкових ставок. Механізм управління процентним ризиком у таких випадках детально розкрито у Постанові НБУ №41 від 25.03.2022, яка регламентує політику банків щодо управління процентними ризиками [\[12\]](#).

Змішана процентна ставка поєднує елементи фіксованої та плаваючої ставки. На першому етапі кредитування (зазвичай 1–5 років) застосовується фіксована ставка, а надалі — плаваюча. Така модель поєднує переваги обох типів: стабільність витрат на початку та потенційну вигоду від зниження ринкових ставок у майбутньому. Разом із тим, після переходу на плаваючу

ставку з'являється ризик коливань фінансового навантаження. Законодавчі вимоги щодо прозорості умов змішаної ставки також містяться у ст. 6 та 9 Закону України «Про споживче кредитування» [11].

Класифікація іпотечних кредитів за типом процентної ставки є важливим інструментом, як для банків, так і для позичальників. Для банку це спосіб оптимізації кредитного портфеля та управління ризиками, адже, змінюючи умови кредитування, банк може адаптувати свої стратегії до поточної економічної ситуації та потреб різних категорій клієнтів.

Для позичальника правильний вибір типу процентної ставки може стати критичним у визначенні загальної вартості кредиту та стабільності фінансових зобов'язань. Кожен тип ставки має свої переваги і недоліки, тому позичальник має обирати той варіант, який найбільше відповідає його фінансовим можливостям та очікуванням щодо економічної ситуації в майбутньому.

Однак на фінансове навантаження впливає не лише тип ставки, а й строк кредитування. Строки кредитування є одним із ключових чинників, що визначають умови та вартість іпотечного кредиту. Класифікація таких позик за термінами дозволяє виділити три основні категорії: короткострокові, середньострокові та довгострокові кредити. Кожен із них має свої особливості, переваги та обмеження, які впливають як на вибір клієнта, так і на кредитну політику банку.

Короткострокові іпотечні кредити, зазвичай, мають термін до 3–5 років. Вони використовуються переважно для фінансування поточних потреб або швидкого погашення заборгованості, коли клієнт має достатній дохід і може оперативно повернути кошти. Основною перевагою такого кредитування є нижча сукупна вартість, оскільки відсоткові витрати обмежені коротким терміном користування позикою. Водночас висока щомісячна плата є суттєвим обмеженням, що підвищує фінансове навантаження. До того ж, отримати подібну позику можуть лише ті, хто має стабільні та високі доходи.

Середньострокові іпотечні кредити охоплюють термін від 5 до 10 років і є найпоширенішим варіантом. Вони забезпечують оптимальний баланс між

розміром щомісячних платежів та тривалістю погашення. Завдяки більш рівномірному розподілу фінансового навантаження такі програми є доступнішими для більшості громадян. Разом з тим, порівняно з короткостроковими, вартість такого кредиту зростає через більший період виплати відсотків. Особливо зручними ці кредити є для тих, хто прагне стабільно виплачувати борг без значного навантаження на щомісячний бюджет. Водночас варто враховувати, що в деяких випадках процентна ставка може бути вищою, ніж у довгострокових пропозиціях.

Довгострокові іпотечні кредити передбачають термін погашення понад 10 років, іноді — до 30 і більше. Вони найчастіше використовуються для придбання житла завдяки доступності: розмір щомісячних платежів є відносно низьким, що робить кредит привабливим для широкого кола населення. Закон України «Про іпотеку» не встановлює чіткого строку дії договору, однак дозволяє укладати іпотечні угоди на тривалий період, що підтверджує правову можливість довгострокового зобов'язання [6]. Основна перевага полягає саме в можливості розтягнути виплати на тривалий період, проте це також означає значне зростання загальної суми переплати через відсотки. Тому доцільно враховувати не лише поточний стан, а й довгострокову економічну ситуацію, коливання ринку, інфляційні ризики тощо. У разі змін у доходах або макроекономічній нестабільності такі зобов'язання можуть стати обтяжливими.

Правильний вибір терміну кредитування важливий як для банку, так і для клієнта. Для фінансової установи короткострокові позики є інструментом зменшення ризику, тоді як довгострокові — сприяють формуванню стабільного грошового потоку. Це узгоджується з підходами, визначеними Національним банком України у контексті управління кредитними ризиками та забезпечення фінансової стійкості банку [13]. Позичальник, у свою чергу, має обрати той варіант, який найкраще відповідає його поточним можливостям і стратегічним цілям.

Строки кредитування слід розглядати не лише як технічний параметр, а як важливу складову фінансового планування. Короткострокові програми доцільні

для оперативного вирішення фінансових питань, середньострокові — для раціонального розподілу навантаження, а довгострокові — для створення доступних умов купівлі житла з мінімальним щомісячним зобов'язанням.

Окрім вибору строку, не менш важливою складовою кредитування є спосіб його погашення, оскільки він визначає фінансове навантаження на позичальника протягом усього періоду дії договору.

Погашення іпотечних кредитів може здійснюватися різними способами, і вибір оптимального варіанту безпосередньо впливає на структуру платежів, загальну вартість кредиту та фінансову стабільність позичальника. Найпоширенішими є три методи: ануїтетні платежі, диференційовані платежі та погашення з відстрочкою (грейс-період). Кожен із них має свої особливості, переваги й недоліки, які слід уважно зважити перед укладенням договору.

Ануїтетні платежі передбачають рівні щомісячні виплати протягом усього строку кредитування. Кожен платіж складається з двох частин — нарахованих відсотків і частини основного боргу. На початку більша частина виплати припадає на відсотки, а ближче до завершення строку переважає погашення основної суми. Така схема зручна для планування бюджету, оскільки суми щомісячних виплат залишаються незмінними. Проте загальна сума переплати за кредит може бути вищою порівняно з іншими методами, особливо якщо позичальник планує дострокове погашення.

Система диференційованих платежів передбачає рівномірне погашення основної суми боргу протягом усього періоду кредитування, тоді як сума відсотків щомісяця зменшується пропорційно до залишку боргу. У результаті перші платежі є значно більшими, ніж подальші. Цей метод дозволяє суттєво скоротити загальну суму відсотків і швидше зменшити боргове навантаження. Однак він вимагає високої платоспроможності позичальника на початковому етапі, що може бути недосяжним для частини населення.

Погашення з відстрочкою (грейс-період) дає можливість упродовж певного часу (від кількох місяців до року і більше) сплачувати лише відсотки, без внесення основної суми боргу. Це забезпечує тимчасове зменшення фінансового

навантаження і є корисним для позичальників, які очікують поліпшення доходів або адаптуються до нових життєвих обставин. Утім, по завершенні грейс-періоду загальна вартість кредиту зростає, оскільки платежі на основну суму відкладаються, а відсотки продовжують нараховуватись.

Кожен із розглянутих способів погашення іпотечного кредиту має свою доцільність залежно від фінансового становища позичальника та його довгострокових планів. Ануїтетна схема підходить тим, хто прагне стабільності й передбачуваності щомісячних витрат. Диференційовані платежі вигідні для тих, хто має змогу здійснювати більші виплати на початку і хоче мінімізувати переплату. Грейс-період доцільний для осіб, яким тимчасово потрібне фінансове полегшення. Раціональний вибір способу погашення дозволяє не лише зменшити фінансове навантаження, а й зробити кредитування більш ефективним та безпечним.

Втім, ефективність іпотечного кредитування залежить не лише від вибору схеми погашення, а й від зовнішніх чинників — передусім ролі кредитора та джерела фінансування.

Кредитор і джерело фінансування відіграють ключову роль у формуванні умов іпотечного кредитування. Вони визначають доступність кредитних ресурсів, рівень відсоткових ставок, строки погашення, а також вимоги до позичальника. Класифікація іпотечних кредитів за цими ознаками дає змогу систематизувати наявні інструменти та краще зрозуміти їхній вплив на ринок житлового фінансування.

Найбільш поширеною формою іпотечного кредитування є банківські кредити. Комерційні банки володіють значними фінансовими ресурсами та розвиненою інфраструктурою, що дозволяє їм пропонувати широкий спектр іпотечних продуктів. Такі кредити, як правило, надаються на ринкових умовах з чітко регламентованими вимогами до позичальника — платоспроможність, наявність стабільного доходу, позитивна кредитна історія, тривалий трудовий стаж тощо.

Головною перевагою банківського іпотечного кредиту є передбачуваність і прозорість умов. Водночас жорсткі критерії відбору можуть обмежувати доступ до фінансування для окремих категорій населення — зокрема, молодих сімей, осіб із нестабільними доходами або неформальною зайнятістю. Крім того, у періоди економічної нестабільності банки можуть скорочувати обсяги кредитування або підвищувати вимоги до позичальників, що знижує загальну доступність іпотеки.

Альтернативу банківському фінансуванню становлять небанківські фінансові установи — кредитні спілки, фінансові компанії, а також державні та муніципальні програми підтримки. Іпотечні продукти таких інституцій часто мають соціальну спрямованість і орієнтовані на підтримку визначених цільових груп: молоді, військовослужбовців, внутрішньо переміщених осіб, малозабезпечених громадян тощо.

Особливістю таких програм є наявність пільгових умов: знижених процентних ставок, субсидування початкового внеску або частини основної суми кредиту. Однак доступ до них зазвичай обмежений — через фінансування з державного чи місцевого бюджету, обмежений обсяг ресурсів або специфічні умови відбору. Крім того, процес оформлення таких кредитів може бути більш тривалим і менш передбачуваним у порівнянні з банківським сектором.

Ще одним джерелом фінансування іпотеки є механізм іпотечних облігацій, що ґрунтується на сек'юритизації іпотечних активів. У цьому випадку видані іпотечні кредити об'єднуються в єдиний портфель, на основі якого випускаються цінні папери — іпотечні облігації. Продаж таких облігацій інвесторам дає змогу залучати капітал, який надалі спрямовується на нове іпотечне кредитування.

Цей механізм дозволяє диверсифікувати джерела фінансування і підвищити ліквідність ринку, а також потенційно знизити відсоткові ставки завдяки залученню зовнішніх інвесторів. Водночас сек'юритизація пов'язана з певними ризиками: високою залежністю від фінансового ринку, складністю структуризації активів і необхідністю забезпечення належного рівня прозорості та регуляторного нагляду.

Класифікація іпотечних кредитів за типом кредитора та джерелом фінансування має вагоме значення як у теоретичному, так і в прикладному аспекті. Вона сприяє більш глибокому розумінню механізмів функціонування іпотечного ринку, дозволяє оцінити ефективність різних моделей фінансування та визначити найбільш доцільні шляхи розвитку житлового кредитування в умовах змінної економічної кон'юнктури.

Таким чином, систематизація іпотечних кредитів за цими ознаками є важливим інструментом не лише для наукового аналізу, а й для практичного застосування в банківській діяльності, що сприятиме підвищенню стабільності й доступності житлового фінансування.

1.3 Зарубіжний досвід функціонування іпотечного кредитування в умовах кризових явищ

Іпотечне кредитування відіграє важливу роль у забезпеченні населення житлом і є однією з ключових складових фінансової системи будь-якої країни. У розвинених країнах ринок іпотечного кредитування має високий рівень розвитку, охоплюючи значну частку населення, що обумовлює його чутливість до змін в економічному середовищі. Водночас кризові явища — фінансові, економічні або політичні — здатні суттєво впливати на цей сегмент банківської діяльності, знижуючи доступність кредитів, збільшуючи ризики неплатежів і викликаючи потребу в оперативному реагуванні з боку держави та фінансових установ.

У контексті глобалізації досвід інших країн щодо стабілізації та підтримки іпотечного кредитування в умовах криз набуває особливої цінності. Аналіз таких практик дозволяє виявити ефективні підходи до управління ризиками, мінімізації негативних наслідків та забезпечення стійкості кредитної системи, що є надзвичайно актуальним для України, з огляду на сучасні виклики, спричинені воєнним станом і загальним економічним спадом.

Іпотечна криза у Сполучених Штатах Америки, що розпочалася у 2007 році, стала одним із найяскравіших прикладів негативного впливу фінансових потрясінь на ринок житлового кредитування. Вона стала відправною точкою глобальної фінансової кризи 2008 року та суттєво змінила підхід до іпотечного кредитування не лише в США, а й у всьому світі.

Основною причиною кризи стало масове надання субстандартних іпотечних кредитів (subprime mortgages) — кредитів позичальникам із низькою кредитоспроможністю, часто без підтвердження доходу або належної перевірки платоспроможності. Банки та іпотечні компанії, прагнучи отримати прибуток на фоні зростання цін на нерухомість, активно розширювали іпотечне кредитування, ігноруючи базові принципи оцінки ризику. Це призвело до утворення так званої "іпотечної бульбашки", коли попит на житло штучно підтримувався доступністю легких кредитів, а вартість нерухомості стрімко зростала [14].

Особливу роль у поширенні ризиків відіграли фінансові інструменти сек'юритизації — банки об'єднували іпотечні кредити у пакети (mortgage-backed securities) і продавали їх інвесторам по всьому світу. Це дозволяло перекладати ризики на інші фінансові установи, створюючи ілюзію стабільності. При цьому рейтингові агентства часто присвоювали цим пакетам високі кредитні рейтинги, навіть якщо у їхньому складі була велика частка ризикованих позик [15].

Коли у 2006–2007 роках відбулося зростання процентних ставок та зниження цін на житло, багато позичальників не змогли обслуговувати кредити. Рівень простроченої заборгованості різко зріс, почалося масове виселення домогосподарств і продаж заставного майна, що ще більше знижувало ціни на нерухомість. Це спричинило ланцюгову реакцію банкрутств — як серед іпотечних компаній, так і серед великих банків, зокрема Lehman Brothers.

У підсумку іпотечна криза у США продемонструвала, наскільки небезпечним може бути поєднання послабленого регулювання, надмірного кредитного оптимізму та недостатньої оцінки ризиків. Цей досвід показав

важливість ретельної перевірки платоспроможності позичальників, прозорості фінансових інструментів та ефективного банківського нагляду.

Ці уроки стали особливо актуальними в умовах нових глобальних викликів. Так, під час кризових періодів, таких як пандемія COVID-19 та геополітичні потрясіння, банки Європейського Союзу (ЄС) значно посилили вимоги до позичальників та змінили умови кредитування. Це було зумовлено зростанням економічної невизначеності, підвищенням ризиком неплатоспроможності та необхідністю збереження фінансової стабільності.

У 2020 році, на тлі пандемії COVID-19, банки Єврозони посилили кредитні стандарти для домогосподарств, особливо щодо іпотечних кредитів. Згідно з опитуванням Європейського центрального банку (ЄЦБ), у другому кварталі 2020 року 22% банків повідомили про посилення вимог до іпотечних позичальників. Основними причинами були погіршення економічних перспектив, зниження кредитоспроможності позичальників та зростання ризиків на ринку нерухомості [\[17\]](#).

Паралельно зі зміною кредитних стандартів, банки також переглянули умови кредитування. Це включало підвищення маржі за ризикованими кредитами, зменшення співвідношення позики до вартості застави (LTV) та посилення вимог до забезпечення. У третьому кварталі 2020 року 9% банків повідомили про подальше посилення умов надання споживчих кредитів [\[18\]](#).

У 2022 році, після початку війни в Україні та змін у політиці ЄЦБ, банки Єврозони знову посилили кредитні стандарти. Згідно з опитуванням ЄЦБ, у першому кварталі 2022 року баланс між банками, що посилили та послабили кредитні стандарти для підприємств, зріс до 6%, порівняно з 2% у попередньому кварталі. Банки вказували на високу невизначеність, вплив порушень ланцюгів постачання, високі ціни на енергоносії та інші витрати як основні фактори посилення вимог [\[19\]](#).

Подібні процеси спостерігалися й у Великій Британії, яка у 2025 році зіткнулася зі зростанням іпотечних ставок, що спричинило зниження доступності житла для багатьох покупців. У відповідь Банк Англії розпочав

зниження базової процентної ставки, що призвело до зменшення ставок за іпотечними кредитами. Основні кредитори, такі як Barclays, HSBC та NatWest, знизили фіксовані ставки нижче 4%

Крім того, уряд тимчасово знизив пороги гербового збору, що стимулювало попит на житло. Це призвело до рекордного зростання іпотечного кредитування, зокрема Lloyds Banking Group повідомила про рекордний день видачі іпотечних кредитів у березні 2025 року [20].

Канада вжила низку заходів для стабілізації іпотечного ринку після пандемії COVID-19. Банк Канади продовжив політику кількісного пом'якшення, купуючи державні облігації для зниження довгострокових процентних ставок. Також, уряд Канади запровадив нові правила іпотечного страхування, щоб полегшити доступ до житла для першокласних покупців. Ці зміни включають більш гнучкі умови страхування іпотек, що сприяє збільшенню доступності житла для канадців .

У 2025 році Федеральне управління фінансового нагляду Німеччини (BaFin) знизило вимоги до капіталу для банків щодо іпотечних кредитів з 2% до 1%, що вивільнило приблизно €2–2,5 млрд для кредитування. Це рішення було прийнято на тлі стабілізації ринку житлової нерухомості після спаду в 2022 році. Водночас BaFin зберегло контрциклічний капітальний буфер на рівні 0,75% як запобіжний захід у разі погіршення макроекономічної ситуації [21].

Однак у країнах, що розвиваються, ситуація є більш уразливою. Іпотечне кредитування в цих державах особливо чутливе до економічних та фінансових потрясінь через обмеженість ресурсів, нестабільність доходів населення та слабку інституційну спроможність банківських систем.

Під час пандемії COVID-19 в Уганді спостерігалось значне зниження попиту на іпотечні кредити. Через локдауни та зниження доходів населення багато позичальників не могли обслуговувати свої кредити, що призвело до зростання частки проблемних кредитів до 5,3% у червні 2020 року порівняно з 3% у червні 2019 року. Банки були змушені реструктуризувати кредити, надаючи позичальникам відстрочки платежів, але це не завжди вирішувало проблему,

оскільки відсотки продовжували нараховуватись, збільшуючи боргове навантаження [22].

У Бангладеш та Пакистані іпотечне кредитування залишається обмеженим через високі процентні ставки, короткі строки кредитування та низьку доступність фінансування в національній валюті. У Пакистані, наприклад, багато громадян не можуть отримати іпотечні кредити через складні умови та високі ставки. У відповідь на це Світовий банк та Міжнародна фінансова корпорація (IFC) підтримують створення механізмів рефінансування іпотечних кредитів, таких як Pakistan Mortgage Refinance Company, з метою підвищення доступності житлового фінансування для населення з низькими доходами [23].

Економічна криза в Туреччині, що триває з 2018 року, призвела до зростання процентних ставок за іпотечними кредитами до 20% річних, що суттєво знизило попит на житло. У 2018 році продажі житла впали на 14%, а іпотечні кредити — на 35% порівняно з попереднім роком [24].

У таких умовах, коли ринкові механізми не здатні самостійно забезпечити стабільний розвиток іпотечного сектора, особливо в періоди економічної нестабільності, ключову роль відіграє держава. Ефективне втручання державних інституцій здатне запобігти масовому дефолту позичальників, зберегти стабільність банківського сектору та підтримати будівельну галузь. Найпоширенішими формами антикризових заходів є субсидування, рефінансування та іпотечне страхування.

У багатьох країнах держави використовують механізм субсидування процентних ставок або початкових внесків. Наприклад, у США після кризи 2008 року було запроваджено програму Home Affordable Modification Program (НАМР), що передбачала державну підтримку у вигляді зниження щомісячних виплат та субсидій для банків, які погоджувалися на реструктуризацію іпотечних боргів [25].

У таких умовах, коли ринкові механізми не здатні самостійно забезпечити стабільний розвиток іпотечного сектора, особливо в періоди економічної нестабільності, ключову роль відіграє держава. Ефективне втручання державних

інституцій здатне запобігти масовому дефолту позичальників, зберегти стабільність банківського сектору та підтримати будівельну галузь. Найпоширенішими формами антикризових заходів є субсидування, рефінансування та іпотечне страхування.

У багатьох країнах держави використовують механізм субсидування процентних ставок або початкових внесків. Наприклад, у США після кризи 2008 року було запроваджено програму Home Affordable Modification Program (НАМР), що передбачала державну підтримку у вигляді зниження щомісячних виплат та субсидій для банків, які погоджувалися на реструктуризацію іпотечних боргів [25].

Крім субсидування, важливою формою державного втручання є рефінансування іпотечних кредитів, що дозволяє банкам зменшити ризики та забезпечити більш сприятливі умови кредитування. З цією метою уряди створюють або підтримують відповідні фінансові інституції. Наприклад, Canada Mortgage and Housing Corporation (СМНС) у Канаді під час пандемії розширила можливості для банків передавати іпотечні кредити в портфель державного агентства для зменшення ризиків ліквідності [26].

Ще одним важливим інструментом є державне або змішане страхування іпотечних кредитів. У США функціонує *Federal Housing Administration (FHA)*, яка страхує кредити для позичальників з низьким доходом, зменшуючи ризики для банків. У країнах ЄС деякі держави частково покривають ризики неплатежів, особливо для молодих сімей або учасників соціальних програм [27].

Однак лише державна підтримка недостатня для забезпечення довгострокової стабільності іпотечного ринку. Фінансова криза 2007–2008 років показала вразливість банківської системи, що призвело до запровадження глобальних регуляторних реформ. Після кризи регулятори у всьому світі посилили вимоги до капіталу та резервування банків з метою зменшення системних ризиків і підвищення стійкості фінансової системи.

Зокрема, було розроблено міжнародні стандарти Базель III, які суттєво підвищили вимоги до якості та кількості банківського капіталу. Так, встановлено

мінімальний рівень основного капіталу першого рівня (Common Equity Tier 1, CET1) у розмірі 4,5% від ризикозважених активів, а також введено додаткові буфери капіталу: буфер консервації (2,5%) і контрциклічний буфер, величина якого залежить від макроекономічної ситуації [28].

У США Федеральна резервна система (ФРС) також запровадила стрес-тестування банків і відповідний буфер капіталу — Stress Capital Buffer, розмір якого залежить від результатів щорічних тестів і становить щонайменше 2,5%. У 2025 році ФРС переглянула плани щодо подальшого підвищення вимог до капіталу для найбільших банків, зменшивши заплановане підвищення з 19% до 9%. Це свідчить про прагнення регулятора знайти баланс між фінансовою стабільністю та доступністю кредитування [28], [29].

Окрім вимог до капіталу, важливою складовою антикризової політики є регулювання норми резервування, яке дозволяє оперативно реагувати на зміни в економіці. Під час криз центральні банки часто вдаються до послаблення резервних вимог задля підтримки ліквідності банківської системи. Наприклад, під час пандемії COVID-19 ФРС повністю скасувала обов'язкові резервні вимоги для всіх банків, що дало можливість використовувати вивільнені кошти для кредитування бізнесу та домогосподарств і таким чином стимулювати економіку.

Разом із заходами, що стосуються капіталу та резервів, регулятори дедалі активніше застосовують макропруденційні інструменти, спрямовані на запобігання системним ризикам та стабілізацію фінансової системи в довгостроковій перспективі. До таких інструментів належать контрциклічні капітальні буфери, обмеження на співвідношення позики до вартості застави (LTV), співвідношення боргу до доходу (DTI), а також вимоги до ліквідності, зокрема коефіцієнт покриття ліквідності (LCR).

Завдяки цим механізмам центральні банки можуть більш гнучко реагувати на зміни економічного циклу, стримувати перегрів кредитного ринку та запобігати накопиченню надмірних ризиків у банківському секторі.

У цьому контексті важливо адаптувати антикризові підходи до національних реалій. Для України це означає поетапне впровадження вимог Базель III, розвиток макропруденційного нагляду та гнучке регулювання резервування для підтримки банків у кризових умовах.

Разом із регуляторними заходами важливою відповіддю на економічну нестабільність стає трансформація самого ринку іпотечного кредитування. Фінансові установи розробляють інноваційні іпотечні продукти, спрямовані на підвищення доступності житла та зменшення фінансових ризиків для позичальників.

У табл. 1.3 представлено ключові тенденції, які сформувалися у сфері іпотечного кредитування в зарубіжній практиці протягом 2020–2025 років.

Таблиця 1.3 – Міжнародні тенденції іпотечного кредитування (2020–2025 рр.)

№	Тенденція	Суть	Переваги	Недоліки
1	Іпотека з відстрочкою погашення основної суми	Позичальник сплачує лише відсотки протягом перших 10 років.	Низькі щомісячні платежі, фінансова гнучкість	Вищі загальні витрати, основна сума не зменшується
2	Асумовані іпотеки	Новий власник бере на себе існуючий іпотечний кредит продавця з низькою фіксованою ставкою.	Вигідні умови кредитування при високих ринкових ставках	Складний процес передачі, небажання кредиторів погоджувати
3	Зелені іпотеки	Кредитування на купівлю або модернізацію енергоефективного житла.	Нижчі ставки, можливість отримання більшої суми кредиту	Потреба у відповідності до вимог щодо енергоефективності
4	Іпотеки з розподілом приросту вартості	Частина приросту вартості житла при його продажу чи рефінансуванні передається кредитору.	Зниження початкових витрат	Втрата частини прибутку при продажу
5	Спільна участь у власному капіталі	Інвестори надають кошти в обмін на частку у прирості вартості житла.	Без збільшення боргового навантаження, доступ до фінансування для осіб з обмеженим доходом	Втрата частини приросту капіталу

Продовження табл. 1.3

6	Іпотеки для самозайнятих та фрілансерів	Кредити з гнучкими вимогами до підтвердження доходу (банківські виписки, контракти тощо).	Доступність фінансування для ширшого кола позичальників	Можливі вищі ставки через підвищений ризик для банку
7	Цифрові іпотечні платформи	Онлайн-подача заявки, перевірка документів, підписання договору.	Швидкість, зручність, автоматизація процесів	Не всі позичальники мають доступ до цифрових технологій або цифрову грамотність

Зазначені в таблиці тенденції ілюструють динамічну трансформацію підходів до іпотечного кредитування в зарубіжній практиці. Вони стали реакцією на зростання економічної нестабільності, зміну соціально-демографічної структури населення, розвиток технологій та потребу в підвищенні доступності житла для ширшого кола населення.

Особливу увагу привертають інноваційні фінансові інструменти, такі як іпотеки з розподілом приросту вартості чи домовленості про спільну участь у капіталі, що свідчать про перехід до більш гнучких та ризикорозподілених моделей кредитування. Водночас поширення цифрових платформ значно підвищило ефективність обслуговування клієнтів і прозорість процесів.

Урахування зарубіжного досвіду та адаптація відповідних елементів до українського контексту може відіграти важливу роль у подальшому розвитку національного ринку іпотечного кредитування, особливо в умовах посткризової відбудови та зростаючого попиту на доступне житло.

У цьому контексті особливої ваги набуває аналіз світового досвіду функціонування систем іпотечного кредитування в періоди економічних та фінансових потрясінь. Практики, що вже довели свою ефективність за кордоном, можуть стати джерелом корисних уроків для України. Їх врахування є вкрай важливим з огляду на виклики, спричинені воєнною агресією, макрофінансовою нестабільністю та необхідністю комплексного відновлення національної економіки.

Одним із ключових аспектів, який варто перейняти, є активна роль держави у підтримці іпотечного ринку. У таких країнах, як США, Канада та Велика Британія, державне втручання виявилось важливим стабілізаційним фактором. Інструменти субсидування відсоткових ставок, рефінансування та страхування іпотечних кредитів дозволили пом'якшити наслідки кризових явищ. В Україні вже реалізовано окремі подібні ініціативи (наприклад, програма «Оселя»), проте міжнародна практика свідчить, що ефективність таких заходів значною мірою залежить від їх масштабу, доступності та стійкості до зовнішніх шоків.

Не менш важливою є гнучкість регуляторної політики в банківському секторі. У кризові періоди багато країн запроваджували механізми пом'якшення пруденційних вимог — зниження резервів, тимчасові пільги для капіталу, мораторії на виселення боржників. Такі дії сприяли зменшенню системного ризику та недопущенню хвилі неплатежів. Аналогічні кроки здійснювались і в Україні, зокрема Національним банком у воєнний час, проте подальший розвиток адаптивного регулювання є необхідним для підтримання стійкості фінансової системи.

Диверсифікація іпотечних продуктів також постає як один із напрямів удосконалення системи. Уряди Польщі, Німеччини та інших країн впроваджували нові формати кредитів із фіксованими ставками, довгими термінами погашення, а також з елементами державних гарантій. В умовах України такі підходи можуть бути особливо ефективними у контексті підтримки певних соціально вразливих категорій — військовослужбовців, внутрішньо переміщених осіб, молодих родин.

Значущим елементом стало і створення спеціалізованих фінансових установ, таких як Fannie Mae та Freddie Mac у США або Bank Gospodarstwa Krajowego у Польщі, що забезпечують рефінансування іпотечних кредитів і виступають інституційною опорою ринку. Для України актуальним є або посилення ролі вже наявної Державної іпотечної установи (ДІУ), або створення нових фінансових інститутів розвитку, здатних брати на себе частину ризиків та забезпечувати довгострокову стабільність іпотечного фінансування.

Нарешті, міжнародна практика акцентує увагу на підвищенні прозорості ринку та захисті прав споживачів. Зокрема, у країнах Європейського Союзу значна увага приділяється не лише формальним критеріям платоспроможності позичальників, а й рівню їх обізнаності, відповідальному кредитуванню та запобіганню надмірному борговому навантаженню. Для України цей досвід є особливо цінним, оскільки зміцнення стандартів ведення іпотечної діяльності має йти поряд з активною просвітницькою роботою серед населення.

Враховуючи окреслені міжнародні підходи, можна зробити висновок, що ефективне застосування зарубіжного досвіду потребує не ізольованого впровадження окремих елементів, а цілісної трансформації національної політики у сфері іпотечного кредитування. Така трансформація має включати інституційні зміни, гнучке регуляторне середовище, впровадження інноваційних продуктів та активну участь держави у забезпеченні доступності житла.

Підтвердженням цьому слугують конкретні антикризові заходи, реалізовані у різних країнах. Наприклад, в умовах економічних потрясінь держави з розвиненими іпотечними системами активно залучали державні інструменти — субсидування ставок, страхування ризиків, програми рефінансування. Для України, яка вже зробила перші кроки у цьому напрямі, зокрема через програму «ЄОселя», важливо не зупинятися, а розширювати масштаб і доступність подібних ініціатив.

Не менш важливою є здатність банківської системи адаптуватися до кризових обставин. Практика пом'якшення резервних вимог, підтримки ліквідності та мораторіїв на стягнення майна в зарубіжних країнах демонструє доцільність гнучкого регулювання в критичні періоди. В Україні вже відбулися певні зрушення в цьому напрямі, однак подальше вдосконалення регуляторних підходів дозволить посилити стійкість банківського сектору.

Крім того, міжнародна практика доводить ефективність іпотечних продуктів з адаптивними умовами: фіксованими ставками, можливістю відтермінування платежів або державною гарантією. В українських умовах це може стати основою нових інструментів для підтримки вразливих категорій

населення — внутрішньо переміщених осіб, молодих родин, військовослужбовців.

Не менш значущим напрямом є розвиток фінансової грамотності населення. Високий рівень поінформованості громадян про умови кредитування, ризики та права позичальників є запорукою сталості ринку іпотеки в умовах невизначеності. Розвиток відповідальної культури запозичень має супроводжуватися чіткими стандартами захисту споживача.

Отже, зарубіжний досвід функціонування іпотечного кредитування в умовах криз є вагомим джерелом для формування ефективної національної політики. Його осмислення та адаптація дозволять Україні не лише зміцнити стійкість фінансової системи, а й створити умови для сталого розвитку житлового сектору в післякризовий період.

Висновки до розділу 1

Отже, іпотечне кредитування є важливим інструментом забезпечення довгострокового фінансування потреб як населення, так і бізнесу. Воно базується на правовій конструкції іпотеки, що дозволяє ефективно захищати інтереси кредитора при збереженні майнових прав позичальника. Різноманіття форм іпотеки, а також чітко визначений механізм її реалізації забезпечують прозорість і надійність усіх етапів кредитного процесу. Правове регулювання у цій сфері сприяє формуванню стабільного і передбачуваного ринку іпотечного кредитування в Україні.

Узагальнюючи типологію іпотечних кредитів, слід підкреслити, що їх класифікація за різними критеріями — цільовим призначенням, видом застави, строками, валютою, способом погашення тощо — дозволяє банкам гнучко адаптувати свої кредитні продукти до потреб клієнтів. Це, у свою чергу, підвищує ефективність кредитної політики банків та сприяє зменшенню ризиків. Чітке розуміння різновидів іпотечних продуктів є необхідною передумовою для

ефективного управління кредитним портфелем і розробки конкурентоспроможних пропозицій на ринку.

Водночас аналіз зарубіжного досвіду функціонування іпотечного кредитування в умовах криз свідчить про важливість державного втручання, наявності розвиненої системи ризик-менеджменту та прозорості кредитної політики. Досвід розвинених країн показав, що своєчасне впровадження антикризових заходів — реструктуризація заборгованості, субсидування, страхування, сек'юритизація — дозволяє зберігати стабільність і доступність іпотечного фінансування. Ці уроки є надзвичайно актуальними для України, яка в умовах воєнного стану повинна активно застосовувати комплексний підхід до підтримки іпотечного ринку.

РОЗДІЛ 2

АНАЛІЗ ДІЯЛЬНОСТІ АТ КБ «ПРИВАТБАНК» В СФЕРІ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

2.1. Загальна характеристика діяльності АТ КБ «ПриватБанк»

АТ КБ «ПриватБанк» є найбільшим комерційним банком України, який посідає провідні позиції у всіх ключових сегментах банківського ринку. Заснований у 1992 році, банк із 2016 року перебуває у державній власності, що стало визначальним чинником у процесі стабілізації його діяльності, зниження ризиків та відновлення довіри з боку широкого кола клієнтів. Станом на 2024 рік ПриватБанк обслуговує понад 19 мільйонів фізичних осіб, що робить його безперечним лідером за масштабами обслуговування населення [\[42\]](#).

Важливим чинником такої популярності та довіри є високий рівень доступності банківських послуг. Банк володіє найрозвиненішою мережею відділень, банкоматів і терміналів самообслуговування на території всієї країни, що дозволяє забезпечити доступність фінансових послуг навіть у найвіддаленіших регіонах. За даними Національного банку України, на ПриватБанк припадає понад 20% активів банківської системи [\[43\]](#).

Окрім широкої інфраструктури та вагомій ролі у банківському секторі, важливою складовою діяльності ПриватБанку є його стратегічна орієнтація на розвиток ключових напрямів кредитування. Історично ключовими напрямками діяльності АТ КБ «ПриватБанк» виступали споживче та корпоративне кредитування. Однак, починаючи з 2021 року, на тлі поступового відновлення економіки України та активізації державних ініціатив у сфері підтримки житлового кредитування, іпотечне кредитування стало набувати дедалі більшої ваги у структурі банківських послуг. Активний розвиток цього сегмента став можливим завдяки сукупності чинників, серед яких слід виокремити: стійкий попит на житло серед населення, впровадження пільгових іпотечних програм за

участі держави, а також високий рівень цифрової трансформації банку, що забезпечує конкурентні переваги в умовах сучасного ринку фінансових послуг.

У цьому контексті іпотечне кредитування розглядається банком не лише як інструмент розширення кредитного портфеля, але й як ефективний засіб зміцнення довгострокових відносин із клієнтами. Надання іпотечних кредитів, як правило, супроводжується комплексом супутніх банківських послуг — відкриттям поточних рахунків, підключенням до цифрових сервісів, страхуванням об'єктів нерухомості та фінансових ризиків, що дозволяє банку формувати глибші й довготривалі зв'язки з клієнтською базою.

Із 2022 року одним із ключових інструментів розвитку іпотечного напрямку стало приєднання ПриватБанку до державної програми пільгового іпотечного кредитування «ЄОселя», яка спрямована на забезпечення житлом певних категорій громадян — військовослужбовців, педагогів, медичних працівників, науковців та молодих спеціалістів [5]. У межах програми клієнтам пропонується житло у кредит під 3–7% річних зі строком до 20 років, що робить іпотеку фінансово доступною навіть для домогосподарств із середнім доходом. Участь у програмі не лише сприяє реалізації соціальних функцій банку, а й розширює його присутність на ринку довгострокового кредитування.

Паралельно з державною ініціативою, ПриватБанк розвиває і власні іпотечні продукти, адаптовані до потреб клієнтів із різним рівнем доходу. Хоча процентні ставки за такими кредитами є вищими, а початкові внески — більшими порівняно з пільговими умовами, ці продукти залишаються привабливими на тлі загальних ринкових пропозицій. Особливу гнучкість банк демонструє щодо об'єктів кредитування: іпотека може видаватися як на первинне житло, так і на об'єкти вторинного ринку.

Значна увага в діяльності АТ КБ «ПриватБанк» приділяється цифровізації процесів, зокрема у сфері іпотечного кредитування, що є невід'ємною складовою сучасної банківської трансформації. Впровадження інноваційних цифрових рішень дозволяє банку не лише оптимізувати внутрішні операційні процеси, але

й істотно підвищити рівень зручності та доступності іпотечних продуктів для клієнтів.

Одним із ключових інструментів реалізації цифрової стратегії є мобільний застосунок «Приват24», у межах якого інтегровано низку сервісів, що підтримують повний цикл іпотечного обслуговування. [44]. Зокрема, клієнти мають змогу дистанційно подати заявку на отримання іпотечного кредиту, отримати попереднє рішення щодо можливості фінансування, ознайомитися з умовами кредитування, скористатися функціоналом розрахунку щомісячних платежів і загальної вартості кредиту, а також отримати кваліфіковану онлайн-консультацію.

Такий цифровий підхід сприяє зниженню адміністративних та часових витрат для клієнтів, мінімізує потребу у фізичному відвідуванні відділень, а також зменшує психологічні та процедурні бар'єри входу до сфери іпотечного кредитування. Водночас це підвищує рівень фінансової інклюзії та дозволяє банку більш ефективно охоплювати цільові аудиторії, включаючи молодь, представників ІТ-сектору, а також мешканців регіонів із обмеженим доступом до традиційної банківської інфраструктури. У сукупності ці чинники зміцнюють позиції ПриватБанку як технологічного лідера у сфері житлового кредитування в Україні.

Разом із технологічними перевагами, не менш важливою складовою конкурентоспроможності іпотечного продукту ПриватБанку є умови кредитування, які вирізняються високим рівнем прозорості, передбачуваності та орієнтацією на потреби клієнтів. Умови іпотечного кредитування в АТ КБ «ПриватБанк» ґрунтуються на принципах прозорості, передбачуваності та клієнтоорієнтованості, що відповідає сучасним вимогам до фінансових інститутів у сфері довгострокового кредитування. Важливою характеристикою політики банку є чітко визначені та відкрито задекларовані критерії до потенційних позичальників, які враховують фінансову спроможність клієнта, рівень платоспроможності, кредитну історію, а також наявність офіційного доходу.

Водночас однією з ключових ознак якісного сервісу у сфері іпотечного кредитування є не лише наявність зрозумілих умов, а й комплексна підтримка клієнта протягом усього процесу оформлення кредиту. Особливу увагу банк приділяє комплексному супроводу клієнта на всіх етапах кредитного процесу. Зокрема, ПриватБанк забезпечує професійну підтримку при проведенні оцінки нерухомості, підготовці та оформленні правовстановлюючих документів, укладенні кредитного договору, організації страхування об'єкта нерухомості та життя позичальника, а також надає юридичну консультацію з ключових аспектів угоди.

Такий системний і структурований підхід сприяє підвищенню якості обслуговування, зниженню інформаційної асиметрії між банком і клієнтом, а також мінімізації ризиків, пов'язаних із реалізацією іпотечних програм. У довгостроковій перспективі це формує стабільні партнерські взаємини між банком і позичальниками, зміцнюючи довіру до ПриватБанку як до надійного фінансового посередника у сфері житлового кредитування.

Загалом, на підставі проведеного аналізу можна зробити висновок, що, АТ КБ «ПриватБанк» посідає провідне місце у вітчизняній банківській системі, демонструючи високий рівень фінансової стійкості, масштабності обслуговування клієнтів та інноваційності у впровадженні сучасних банківських продуктів. Завдяки розвиненій інфраструктурі, державній підтримці та гнучкій кредитній політиці банк забезпечує широкий доступ до фінансових послуг у всіх регіонах України. Особливої актуальності в його діяльності останніми роками набуло іпотечне кредитування, розвиток якого здійснюється як у межах державних програм, так і шляхом пропозиції власних продуктів.

Успішна реалізація іпотечних програм ґрунтується на поєднанні прозорих умов кредитування, комплексного супроводу клієнтів та глибокої цифрової трансформації. Завдяки інтеграції основних сервісів у застосунок «Приват24», ПриватБанк спрощує доступ до іпотечного фінансування, сприяючи зниженню бар'єрів для потенційних позичальників та підвищенню фінансової інклюзії. Такий підхід дозволяє банку не лише ефективно адаптуватися до сучасних

ринкових викликів, а й утверджуватися як надійний та інноваційний партнер у сфері довгострокового фінансування житлових потреб населення.

2.2. Організація іпотечного кредитування в АТ КБ «ПриватБанк»

Іпотечне кредитування в АТ КБ «ПриватБанк» є важливим напрямом діяльності, який інтегровано в загальну структуру банківського управління та підпорядковується централізованій моделі організації кредитного процесу. Як найбільша фінансово-кредитна установа країни, ПриватБанк дотримується принципів функціональної спеціалізації та чіткої координації між різними рівнями управління, що дозволяє забезпечувати єдині стандарти якості надання іпотечних послуг на всій території України.

У межах цієї централізованої моделі ключову роль у формуванні та реалізації іпотечної стратегії відіграють спеціалізовані департаменти центрального офісу. На стратегічному рівні процеси, пов'язані з іпотечним кредитуванням, координуються спеціалізованими департаментами центрального офісу, зокрема департаментом роздрібного кредитування та управління розробкою продуктів. Саме ці підрозділи розробляють кредитну політику, стандарти надання іпотечних послуг, а також визначають вимоги до ризик-менеджменту, андеррайтингу та обслуговування позичальників.

Доповнюючи стратегічне управління, на тактичному рівні важливу функцію виконують регіональні управління, які виступають посередниками між центральним апаратом і конкретними відділеннями. Вони здійснюють контроль за дотриманням затверджених нормативів, організовують навчання персоналу, координують маркетингову активність у межах регіонів та забезпечують підтримку під час складних або нетипових кредитних ситуацій.

Операційна діяльність із супроводом іпотечних кредитів здійснюється безпосередньо у відділеннях банку або через дистанційні канали обслуговування. Співробітники відділень надають первинні консультації, допомагають клієнтам зібрати необхідні документи, проводять ідентифікацію та

ініціюють процес оформлення заявки. Водночас ключові етапи — прийняття рішень щодо надання кредиту, перевірка кредитоспроможності та погодження умов — виконуються централізовано спеціалізованими підрозділами головного офісу. Така модель забезпечує уніфікований підхід до управління ризиками та мінімізує вплив суб'єктивного чинника.

Важливим доповненням до операційної діяльності стали цифрові канали комунікації, які значно підвищили зручність і доступність іпотечного кредитування. Завдяки мобільному застосунку «Приват24», офіційному сайту банку, а також чат-ботам у Viber і Telegram, клієнти можуть швидко й безконтактно взаємодіяти з банком. Зокрема, можна подати попередню заявку, ознайомитися з умовами кредитування, розрахувати графік платежів, отримати онлайн-консультацію щодо документів, а також відстежувати статус розгляду заявки в реальному часі. Такий цифровий підхід суттєво спрощує процес кредитування і робить його максимально зручним для широкого кола клієнтів.

Цифрова модель обслуговування суттєво знижує навантаження на фізичні відділення, скорочує час обслуговування та забезпечує зручність для клієнтів, особливо з віддалених регіонів. Таким чином, ПриватБанк ефективно поєднує централізовану модель управління з широкою дистрибуцією цифрових сервісів, що забезпечує стабільність, масштабованість та адаптивність процесів іпотечного кредитування в умовах сучасного фінансового середовища.

На тлі такого технологічного та організаційного підходу, важливою складовою успішного функціонування іпотечної системи є чітка регламентація внутрішніх процедур. Процес надання іпотечного кредиту в АТ КБ «ПриватБанк» базується на чітко стандартизованій процедурі, яка спрямована на забезпечення прозорості, передбачуваності та зручності як для банку, так і для клієнтів. Кожен етап кредитування має визначений зміст, строки виконання та відповідальних осіб, що сприяє ефективному супроводу операції з моменту звернення клієнта до повного погашення зобов'язань.

Першим кроком для потенційного позичальника є ознайомлення з умовами іпотечного кредитування. На цьому етапі клієнт отримує консультацію щодо

доступних програм, процентних ставок, строків кредитування, вимог до початкового внеску, а також до самого позичальника і об'єкта нерухомості. Залежно від побажань клієнта, консультація може проводитися як у відділенні банку, так і дистанційно — через мобільний застосунок «Приват24», офіційний сайт або чат-боти у популярних месенджерах.

Після попереднього ознайомлення клієнт заповнює анкету-заявку, вказуючи особисті, фінансові та майнові дані. Ця інформація підлягає аналізу: банк оцінює кредитну історію, рівень доходів, фінансову стабільність та платоспроможність. Завдяки впровадженню сучасних скорингових алгоритмів, перевірка здійснюється оперативно й автоматизовано, що дозволяє значно скоротити час на ухвалення первинного рішення.

У разі позитивної попередньої відповіді клієнт переходить до вибору об'єкта нерухомості. Він може здійснити це самостійно або за допомогою ріелторських партнерів банку. Обраний об'єкт підлягає професійній оцінці вартості, яку проводить ліцензована компанія, акредитована банком, відповідно до встановлених вимог.

Після погодження об'єкта іпотеки клієнт надає повний пакет документів. Сюди входять документи, що засвідчують особу, довідки про доходи або виписки з рахунку ФОП, правовстановлюючі документи на нерухомість, звіт про її оцінку, підтвердження початкового внеску, а також інші документи, передбачені внутрішніми процедурами банку або чинним законодавством.

Отримавши всі необхідні документи, уповноважені підрозділи банку або кредитний комітет приймають остаточне рішення. За умови схвалення остаточного узгоджуються умови кредиту: розмір суми, процентна ставка, строк, графік погашення, а також вимоги до страхування майна або життя позичальника.

Далі відбувається оформлення угоди — підписується кредитний договір, договір іпотеки та супровідні документи. Проводиться державна реєстрація права застави на об'єкт нерухомості, а також укладаються страхові договори відповідно до встановлених вимог.

Після завершення юридичних і реєстраційних формальностей банк перераховує узгоджену суму коштів на рахунок продавця. Позичальник, у свою чергу, отримує документи, що підтверджують право власності на придбане житло.

Втім, процес на цьому не завершується. Банк продовжує супроводжувати клієнта протягом усього періоду кредитування: здійснює моніторинг дотримання графіка платежів, надає необхідні довідки, консулює з поточних питань, а також контролює своєчасне продовження договорів страхування. Більшість цих послуг клієнти можуть отримати онлайн, через систему «Приват24», що значно підвищує зручність обслуговування.

У цілому, завдяки цифровізації ключових етапів, процес надання іпотечного кредиту в ПриватБанку поєднує швидкість, доступність та високий рівень клієнтського сервісу, що відповідає сучасним стандартам банківської діяльності.

Водночас важливою умовою ефективного функціонування системи іпотечного кредитування є чітке визначення вимог як до позичальника, так і до об'єкта нерухомості, що виступає забезпеченням за кредитом. Процес іпотечного кредитування в АТ КБ «ПриватБанк» базується саме на таких підходах, які не лише відповідають чинному законодавству, а й спрямовані на мінімізацію кредитних ризиків, підвищення надійності кредитного портфеля банку та забезпечення стабільності його фінансової діяльності.

Передусім, банк висуває низку основних критеріїв до осіб, які бажають отримати іпотечний кредит. Позичальником може бути громадянин України віком від 21 року, при цьому важливо, аби на момент завершення кредитного договору йому не виповнилося більше ніж 65 років. Обов'язковою умовою є наявність офіційного доходу або іншого документального підтвердження платоспроможності. Це можуть бути довідка з місця роботи, податкова декларація, витяг з рахунку фізичної особи-підприємця тощо. Надані документи повинні підтверджувати стабільні надходження, які дозволяють не лише обслуговувати кредит, а й покривати повсякденні витрати позичальника.

Окрему увагу банк приділяє кредитній історії клієнта. Наявність прострочень або негативна кредитна репутація можуть стати причиною відмови у видачі іпотеки. Для перевірки відповідної інформації використовуються дані з Бюро кредитних історій. Додатково враховується співвідношення між сумою щомісячного платежу та загальним доходом домогосподарства, яке, як правило, не повинно перевищувати 40–50%, залежно від програми. Важливим є також підтвердження громадянства України та постійної реєстрації на її території.

У тих випадках, коли доходу основного позичальника недостатньо для задоволення вимог банку, можливе залучення співпозичальників, найчастіше з-поміж членів родини. Їхній дохід враховується під час загальної оцінки платоспроможності. Також, у разі потреби, можуть бути залучені поручителі, що підвищує рівень гарантій повернення кредиту.

Забезпеченням за іпотечними кредитами традиційно виступає нерухомість — квартира або житловий будинок. Однак такий об'єкт має відповідати низці вимог. Передусім — це юридична «чистота» майна: наявність правовстановлюючих документів, відсутність арештів, судових спорів, інших обтяжень чи застав. Розташування об'єкта в регіоні з розвиненою інфраструктурою також є важливим фактором — це впливає на його ліквідність у разі реалізації майна. Не менш значущими є технічний стан об'єкта, відповідність санітарним і будівельним нормам, а також наявність незалежної оцінки ринкової вартості від акредитованої банком компанії. Після оцінки об'єкт має бути обов'язково застрахований на користь банку від ризиків пошкодження або втрати.

Однією з ключових вимог до позичальника є наявність початкового внеску. Його розмір залежить від конкретної програми кредитування. Так, у рамках державних пільгових програм, наприклад «Оселя», внесок може становити від 3% до 20% від вартості житла. Натомість за стандартними програмами ПриватБанку розмір першого внеску зазвичай коливається в межах 20–30%.

Додатково, банк передбачає обов'язкове страхування не лише об'єкта нерухомості, але й самого позичальника. Залежно від умов програми, це може

бути страхування життя або працездатності. Такі вимоги є елементами системи управління ризиками, які сприяють захисту інтересів обох сторін: і банку, і клієнта, особливо у випадку непередбачених подій.

У цілому, вимоги до позичальника й об'єкта іпотеки в ПриватБанку є логічно вмотивованими, чітко структурованими та спрямованими на забезпечення ефективного функціонування системи іпотечного кредитування.

У контексті цих вимог, банк розробив низку кредитних програм, які враховують різні потреби клієнтів і пропонують гнучкі умови співпраці. АТ КБ «ПриватБанк» пропонує декілька варіантів іпотечного кредитування, які охоплюють як стандартні банківські програми, так і спеціальні умови у межах державних ініціатив. Завдяки цьому клієнти мають змогу обрати найзручніший варіант фінансування житла відповідно до своїх фінансових можливостей. Програми кредитування охоплюють як житло на первинному ринку, так і об'єкти на вторинному.

За умовами стандартних іпотечних продуктів ПриватБанку кредитування здійснюється виключно у національній валюті — гривні. Річна процентна ставка коливається в межах від 16% до 20% залежно від строку кредиту, типу обраного житла та індивідуальної оцінки ризиків. Строк кредитування може сягати двадцяти років, а мінімальний початковий внесок, як правило, становить не менше 20% від вартості нерухомості. До кредитування допускаються як квартири, так і будинки, розташовані на первинному або вторинному ринку. Усі кредити надаються з обов'язковою перевіркою платоспроможності клієнта, аналізом його кредитної історії та оцінкою самого об'єкта нерухомості.

Окрему категорію становлять іпотечні кредити, що надаються в межах державної програми «єОселя», до якої ПриватБанк приєднався у 2022 році. Ця програма спрямована на покращення житлових умов соціально важливих категорій громадян і реалізується за підтримки Міністерства економіки України та Держмолодьжитла. У межах програми передбачено пільгові ставки кредитування: 3% річних для військовослужбовців, медиків, вчителів і науковців, а також 7% для інших громадян віком до 35 років, які мають

офіційний дохід. Максимальний строк кредитування становить до 20 років, а розмір першого внеску може бути мінімальним — від 3% вартості житла. Важливою умовою участі є відповідність об'єкта встановленим вимогам щодо юридичної чистоти, технічного стану та розташування.

З метою наочного представлення основних параметрів іпотечного кредитування, які пропонує АТ КБ «ПриватБанк», нижче наведено порівняльну таблицю умов стандартних банківських програм та спеціальних пропозицій у межах державної ініціативи «єОселя». У табл. 2.1 відображено ключові відмінності щодо процентних ставок, строків кредитування, вимог до початкового внеску та інших важливих характеристик, що дозволяють потенційним позичальникам обрати оптимальний варіант фінансування відповідно до своїх потреб і можливостей.

Таблиця 2.1 – Порівняння умов стандартної і пільгової іпотеки в ПриватБанку[45].

Параметр	Стандартна іпотека	“єОселя” (3%)	“єОселя” (7%)
Ставка	16-12%	3%	7%
Строк кредиту	До 20 років	До 20 років	До 20 років
Початковий внесок	Від 20%	Від 3%	Від 10-20%
Тип житла	Первинне/вторинне	Первинне/вторинне	Первинне/вторинне
Цільова аудиторія	Усі громадяни	Військовослужбовці, медики, вчителі і науковці	Ветерани війни та члени їхніх сімей; Внутрішньо переміщені особи; Інші громадяни України, які не мають у власності житлової нерухомості або у власності яких є менше ніж 52,5 кв. метра.

Як свідчать дані, ПриватБанк пропонує різні умови іпотечного кредитування, які враховують як стандартні фінансові можливості широкого кола клієнтів, так і потреби окремих соціально вразливих груп завдяки участі в державній програмі «єОселя». Стандартні іпотечні продукти орієнтовані на масового позичальника та передбачають ринкові процентні ставки, типові вимоги до початкового внеску та строків кредитування. Водночас державна програма передбачає суттєві полегшення для окремих категорій громадян — зокрема, у вигляді знижених процентних ставок і мінімальних вимог до початкового капіталу.

Загалом, поєднання стандартних та пільгових програм сприяє розширенню доступу до житла для різних верств населення та підтримує розвиток іпотечного ринку в Україні.

Ефективну реалізацію цих програм ПриватБанк забезпечує завдяки використанню багатоканальної моделі обслуговування, яка поєднує цифрові сервіси, традиційне банківське обслуговування у відділеннях, а також партнерські програми із забудовниками та агентствами нерухомості. Такий комплексний підхід дає змогу охопити широку аудиторію клієнтів і запропонувати гнучкі умови отримання фінансування на придбання житла.

Онлайн-канали реалізації іпотечних продуктів у ПриватБанку представлені насамперед через мобільний додаток Приват24 та офіційний сайт банку. Клієнти можуть ознайомитися з актуальними іпотечними програмами, скористатися кредитним калькулятором, подати заявку на іпотеку в кілька кліків та відстежувати етапи розгляду. Такий формат особливо зручний для молоді та людей, які цінують час і цифрові сервіси. Крім того, через Приват24 можна отримати попереднє рішення щодо кредиту без відвідування відділення.

Офлайн-канали — це мережа відділень ПриватБанку, де клієнти можуть отримати консультацію щодо іпотечного кредитування, подати документи та укласти кредитний договір. У банку працюють спеціалізовані іпотечні менеджери, які супроводжують клієнта на всіх етапах оформлення. Завдяки широкій мережі відділень навіть у невеликих населених пунктах, офлайн-канал

залишається важливим інструментом продажу іпотечних продуктів, особливо для осіб, які надають перевагу живому спілкуванню.

Партнерські канали включають співпрацю ПриватБанку з будівельними компаніями та агентствами нерухомості. Зокрема, банк пропонує спеціальні умови іпотеки на житло від акредитованих забудовників, що дозволяє значно спростити процес оформлення і забезпечити більшу безпеку угоди. У багатьох житлових комплексах присутні представники банку або доступна подача заявки прямо на місці.

Поряд із розвитком партнерської мережі, банк активно впроваджує цифрові інструменти, що дають змогу клієнтам обирати та оформлювати іпотеку максимально зручно. ПриватБанк успішно трансформує традиційно бюрократичний процес оформлення іпотеки в доступну й швидку онлайн-послугу, де клієнт може виконати більшість дій без візиту до відділення.

Одним із ключових кроків у цьому напрямі стала автоматизація основних етапів оформлення кредиту. Завдяки сучасним технологіям сканування документів безпосередньо в мобільному додатку або у відділенні, а також системам оптичного розпізнавання тексту (OCR), значно спрощується заповнення заявок — клієнту більше не потрібно вручну вводити всі дані. Додаткову зручність забезпечує можливість підписання кредитного договору електронним підписом, що дозволяє завершити весь процес дистанційно.

Центральним цифровим інструментом банку виступає застосунок «Приват24», який фактично перетворюється на персонального менеджера з іпотеки. У ньому клієнт може подати заявку, прикріпити документи, отримати попереднє рішення буквально за кілька хвилин, розрахувати індивідуальний графік платежів за допомогою інтерактивного калькулятора, а також звернутися по консультацію — у чаті або залишивши запит на зворотній дзвінок.

Такі технології не лише роблять послугу зручною й прозорою, а й істотно скорочують час розгляду заявки. Якщо раніше оформлення іпотеки займало тижні, то тепер частину ключових етапів можна пройти за один день — і все це без черг, паперових заяв і особистих зустрічей.

Процес оформлення іпотеки може здійснюватися як в онлайн-режимі, так і традиційним офлайн способом — шляхом особистого звернення до банківського відділення. Обидва підходи мають свої особливості, однак онлайн-формат демонструє вищу ефективність та зручність для користувача.

Зокрема, подання заявки на іпотечне кредитування через систему Приват24 триває орієнтовно 5–10 хвилин, тоді як аналогічна процедура у відділенні банку займає від 30 до 60 хвилин. Час отримання попереднього рішення в онлайн-середовищі становить до 15 хвилин, тоді як при зверненні у відділення відповідь може надходити протягом 1–2 робочих днів.

Подача необхідних документів у рамках онлайн-процесу передбачає їх електронне завантаження через мобільний застосунок або веб-платформу банку, тоді як офлайн-формат вимагає особистого візиту клієнта. Підписання договору при онлайн-оформленні може частково здійснюватися за допомогою електронного підпису, у той час як традиційне оформлення передбачає використання паперових носіїв.

Загальний строк оформлення іпотечного кредиту онлайн зазвичай не перевищує 1–2 днів, тоді як офлайн-процедура може тривати від 3 до 7 днів. Таким чином, цифрові сервіси банку суттєво оптимізують процес оформлення іпотеки, скорочуючи часові витрати та підвищуючи загальний рівень клієнтського досвіду.

Цифрові канали дозволяють скоротити час оформлення іпотечного кредиту майже вдвічі. Це особливо важливо в умовах воєнного стану, коли громадяни часто обмежені в можливостях фізичного відвідування банківських установ.

Загалом, ПриватБанк демонструє високий рівень цифрової трансформації у сфері іпотечного кредитування, що відповідає сучасним вимогам ринку та очікуванням клієнтів.

Цифрові рішення в іпотечному кредитуванні від ПриватБанку — це не лише про швидкість, а й про безпеку. З огляду на те, що оформлення іпотеки передбачає обробку значного обсягу персональної та фінансової інформації, банк приділяє особливу увагу її захисту. Усі онлайн-операції відбуваються з

використанням сучасних технологій шифрування, багаторівневої автентифікації та надійних систем кібербезпеки. Завдяки цьому клієнт може бути впевнений у конфіденційності своїх даних навіть під час повністю дистанційної взаємодії.

Одним із важливих напрямів цифрової трансформації стала інтеграція з державними реєстрами. Зокрема, ПриватБанк має прямий доступ до Єдиного реєстру боржників, реєстру речових прав на нерухоме майно та Державного реєстру актів цивільного стану. Це дозволяє миттєво перевірити як фінансову надійність позичальника, так і правовий статус об'єкта застави. Така перевірка не лише скорочує час на ухвалення рішення, а й підвищує його точність, знижуючи ризики як для банку, так і для клієнта.

Ще одним прикладом технологічної зручності є використання системи BankID. Вона дозволяє швидко пройти ідентифікацію без повторного завантаження документів — достатньо лише підтвердити особу через особистий кабінет або додаток. Це економить час і усуває потребу в додаткових перевірках.

Загалом, така цифрова екосистема забезпечує клієнтам простий, безпечний і прозорий процес отримання іпотеки, що відповідає високим європейським стандартам. Саме завдяки цим технологіям ПриватБанк зберігає лідерські позиції на ринку банківських послуг України.

2.3. Аналіз динаміки і структури іпотечного портфеля банку

Аналіз ефективності кредитної діяльності банку є важливим етапом оцінки його фінансової стабільності та перспектив розвитку. Враховуючи різноманіття кредитних продуктів, одним із ключових сегментів є іпотечний кредит, який відіграє важливу роль у забезпеченні банківських активів та є основою для довгострокових фінансових відносин з клієнтами. Однак для комплексного розуміння змін і тенденцій в іпотечному сегменті спочатку доцільно розглянути загальну динаміку кредитного портфеля банку, оскільки він є базою для подальшого аналізу іпотечних кредитів.

Аналіз обсягу та структури загального кредитного портфеля дозволяє виявити загальні тенденції розвитку кредитної діяльності, визначити періоди зростання або скорочення активності банку в цілому, а також зробити висновки щодо впливу зовнішніх та внутрішніх факторів на загальну кредитну політику. Оскільки іпотечний портфель є лише частиною цього загального кредитного портфеля, спершу розглянувши його загальну динаміку, можна більш точно оцінити вплив змін у загальному кредитуванні на іпотечні програми.

Для глибшого розуміння результативності кредитного портфелю доцільно проаналізувати його динаміку за останні три роки. Це дозволяє простежити зміни в обсягах наданих позик, оцінити темпи їх зростання чи скорочення, а також виявити ключові тенденції та вплив зовнішніх економічних і соціальних чинників.

З цією метою використовуються основні аналітичні показники: темп зростання, темп приросту та абсолютна зміна обсягу кредитного портфеля. Розрахунки здійснюються на основі статистичних даних щодо загального обсягу наданих кредитів. Формули для обчислення зазначених показників подано нижче, а результати розрахунків – у табл. 2.2.

1. Абсолютна зміна:

$$\Delta P = P_n - P_{n-1} \quad (2.1)$$

де: ΔP — абсолютна зміна іпотечного портфеля,

P_n — значення показника у звітному періоді,

P_{n-1} — значення показника у базовому періоді.

2. Темп зростання (Тз):

$$T_z = \left(\frac{P_n}{P_{n-1}} \right) \times 100\%$$

(2.2)

де: T_z — темп зростання іпотечного портфеля у звітному періоді

P_n — значення показника у звітному періоді,

P_{n-1} — значення показника у базовому періоді.

3. Темп приросту (T_p):

$$T_p = \left(\frac{P_n - P_{n-1}}{P_{n-1}} \right) \times 100\% = \left(\frac{\Delta P}{P_{n-1}} \right) \times 100\%$$

(2.3)

де: T_p — темп приросту іпотечного портфеля,

ΔP — абсолютна зміна між періодами,

P_{n-1} — значення показника у базовому періоді.

Ці формули дають змогу не лише відстежити загальний обсяг кредитування, а й оцінити динаміку його розвитку в порівнянні з попередніми роками. Нижче наведено табл. 2.2 з розрахованими показниками, що відображають відповідні зміни за аналізований період. Після цього буде здійснено більш детальний аналіз структури та динаміки саме іпотечного портфеля банку, що є основним об'єктом дослідження в даному підрозділі.

Таблиця 2.2 – Динаміка кредитного портфеля за 2022–2024 рр.

Показник	2021	2022	2023	2024
Обсяг портфеля, млн грн	68 218	68 084	92 019	112 761
Абсолютна зміна, млн грн	-	-134	23935	20742
Темп зростання, %	-	99,80%	135,16%	122,54%
Темп приросту, %	-	-0,20%	35,16%	22,54%

Для аналізу динаміки іпотечного кредитного портфеля АТ КБ «ПриватБанк» у роботі було використано табличний процесор Microsoft Excel, що дало змогу здійснити точні розрахунки змін обсягів кредитування за досліджуваній період. За допомогою функціоналу Excel виконано побудову аналітичних таблиць, розраховано темпи приросту та зростання у відсотках.

Аналіз динаміки обсягів кредитного портфеля банку за 2022–2024 роки свідчить про поступове відновлення та активізацію кредитної діяльності після незначного скорочення у 2022 році. У 2021 році загальний обсяг кредитного портфеля становив 68 218 млн грн, однак вже у 2022 році спостерігалося незначне зниження на 134 млн грн ($-0,20\%$), що можна пов'язати з різким погіршенням макроекономічної ситуації внаслідок повномасштабного вторгнення Росії в Україну. Війна спричинила суттєву економічну нестабільність, зростання ризиків у банківському секторі, а також обережну політику банку щодо нових кредитних ініціатив в умовах високої невизначеності.

Починаючи з 2023 року, банк продемонстрував суттєве зростання обсягів кредитування. У 2023 році кредитний портфель зріс на 23 935 млн грн або $35,16\%$ порівняно з попереднім роком, що може свідчити про пожвавлення економічної активності, зростання довіри з боку клієнтів, а також розширення пропозиції кредитних продуктів. Динаміка зростання збереглася і в 2024 році, коли обсяг кредитного портфеля збільшився ще на 20 742 млн грн ($+22,54\%$), досягнувши рівня 112 761 млн грн.

Загалом за період 2021–2024 років обсяг кредитного портфеля АТ КБ «ПриватБанк» зріс на 44 543 млн грн, що становить приріст на $65,3\%$ порівняно з рівнем 2021 року. Така динаміка є свідченням стійкої позитивної тенденції в активізації кредитної діяльності банку, що може розглядатися як результат адаптації до змін зовнішнього середовища, підвищення платоспроможності клієнтів, удосконалення кредитних продуктів, а також загального відновлення економічної активності. Поступове нарощування кредитного портфеля вказує на підвищення довіри з боку позичальників, ефективність внутрішньої політики

банку у сфері управління ризиками та сприятливі умови для подальшого розвитку банківського кредитування.

Наведені результати створюють підґрунтя для поглибленого аналізу внутрішньої структури кредитного портфеля, зокрема його іпотечного складника, який традиційно відіграє важливу роль у довгостроковому фінансуванні фізичних осіб та стабілізації кредитного ринку загалом. У таблиці 2.3 представлено розрахунок динаміки іпотечного портфеля банку за 2022–2024 роки.

Таблиця 2.3 – Динаміка іпотечного портфеля за 2022–2024 рр.
[Додаток А і Б]

Показник	2021	2022	2023	2024
Обсяг портфеля, млн грн	9 858	3 912	5 618	8 559
Абсолютна зміна, млн грн	-	-5 946	1 706	2 941
Темп зростання, %	-	39%	143%	152%
Темп приросту, %	-	-60%	43%	52%

Для дослідження змін у сфері іпотечного кредитування АТ КБ «ПриватБанк» було використано інструменти Microsoft Excel, що дозволило провести детальний аналіз статистичних даних за кілька років. У процесі роботи побудовано аналітичні таблиці, розраховано темпи зростання та приросту, а також створено графічні матеріали, які ілюструють динаміку змін. Застосування Excel забезпечило ефективну обробку числової інформації, виявлення ключових тенденцій у сфері надання іпотечних позик та формування обґрунтованих висновків щодо ефективності діяльності банку в цьому напрямі.

Результати розрахунків абсолютної динаміки, темпів приросту та зростання іпотечного портфеля за 2022–2024 роки дають змогу не лише узагальнити зміни на ринку іпотечного кредитування України, а й глибше проаналізувати його розвиток у складних економічних умовах. Ці дані

дозволяють простежити, як змінювались обсяги іпотечного кредитування під впливом зовнішніх факторів, таких як інфляція, рівень доходів населення, вартість будівництва та відсоткові ставки, а також внутрішніх трансформацій у банківському секторі — зміни в стратегіях кредитування, вимогах до позичальників, рівні ризиків та державному регулюванні. Такий підхід сприяє формуванню комплексного уявлення про поточний стан іпотечного ринку та дозволяє визначити його перспективи в умовах посткризового відновлення економіки.

З метою наочного відображення змін обсягів іпотечного портфеля, нижче подано рис. 2.1:

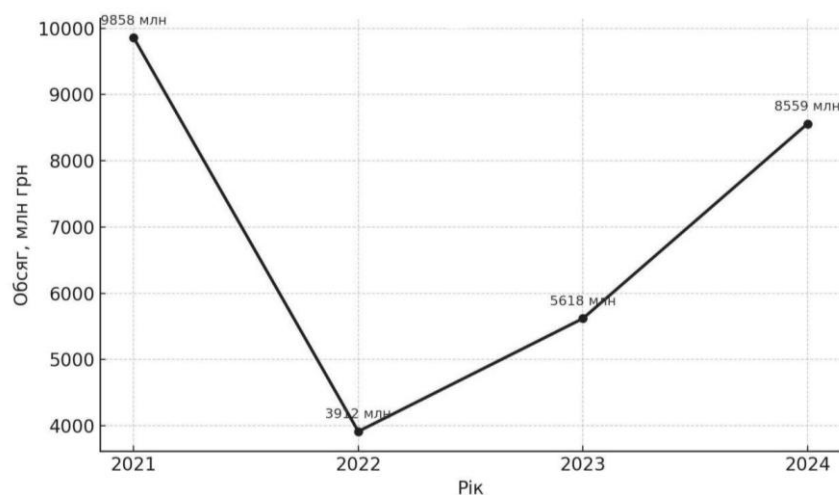


Рис 2.1 - Динаміка залишків іпотечного портфеля (2022-2024)

Як показано на рисунку, у 2022 році зафіксовано значне скорочення обсягів іпотечного портфеля — на 5 946 млн грн порівняно з 2021 роком. Проте вже у 2023–2024 роках спостерігається тенденція до зростання — залишки кредитів зросли на 1 706 млн грн та 2 941 млн грн відповідно.

Щоб більш повно оцінити ці зміни не лише в абсолютному, а й у відносному вимірі, доцільно проаналізувати темпи зростання іпотечного портфеля у динаміці. На графіку, наведеному на рис. 2.2, відображено річні темпи приросту іпотечного портфеля банку у 2022–2024 роках, що дозволяє наочно оцінити інтенсивність змін і виявити загальні тенденції у сфері іпотечного кредитування.

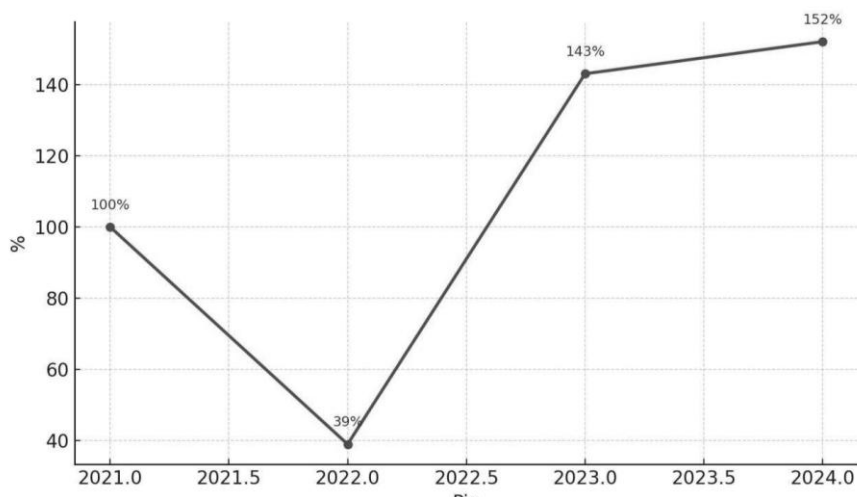


Рис 2.2 - Темп зростання іпотечного портфеля (2022-2024)

Темп зростання у 2022 році становив лише 39%, що свідчить про глибокий спад. Натомість у 2023 та 2024 роках зафіксовано значне зростання — 143% та 152% відповідно, що свідчить про поступове відновлення ринку.

У контексті цієї динаміки на рис. 2.3 представлено темпи приросту іпотечного портфеля у 2022–2024 роках.

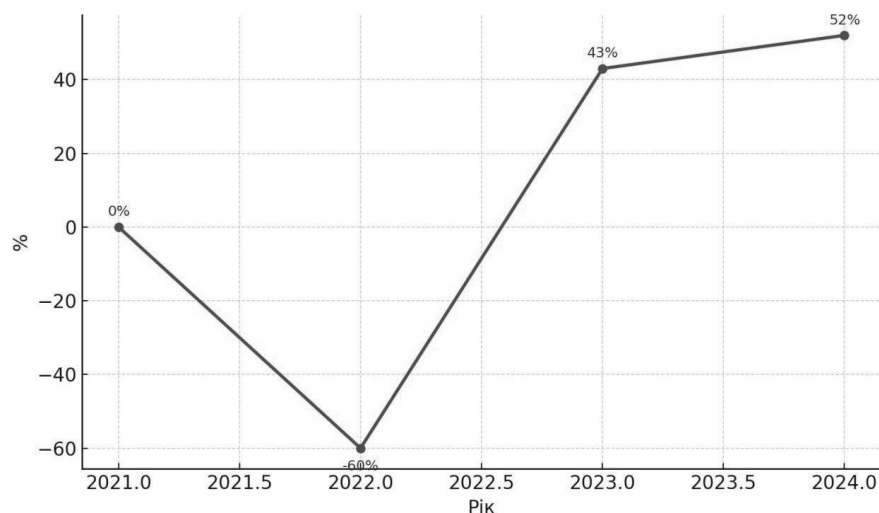


Рис 2.3 - Темп приросту іпотечного портфеля (2022-2024)

Показник приросту у 2022 році був критично негативним (–60 %), однак у наступні роки відновився до +43 % у 2023 році та +52 % у 2024 році, демонструючи позитивну динаміку та зростання довіри з боку населення.

Аналіз зазначених показників свідчить, що найглибший спад ринку іпотечного кредитування припав на 2022 рік. Це було зумовлено повномасштабним військовим вторгненням, загальним погіршенням макроекономічної ситуації, зниженням доходів населення, зростанням рівня невизначеності та підвищенням кредитних ризиків, що змусило банки призупинити або обмежити видачу нових іпотечних кредитів.

У 2023–2024 роках спостерігається поступове відновлення ринку. Основними чинниками покращення стали часткова стабілізація економіки, адаптація банківського сектору до нових умов, зростання довіри з боку населення, а також активізація державних програм підтримки. Серед них найбільш відчутний вплив на зростання попиту мала програма «Оселя», яка передбачає пільгове кредитування окремих категорій населення. Її реалізація сприяла збільшенню кількості укладених іпотечних договорів, особливо в сегменті первинного житла.

Зростання обсягів іпотечного портфеля супроводжується підвищенням темпів приросту, що свідчить про активізацію банківської діяльності та поживлення попиту на житло. За умови збереження макроекономічної стабільності та продовження цільових програм підтримки, зокрема «Оселі», очікується подальше зміцнення іпотечного ринку в Україні.

На тлі зростання іпотечного кредитування важливо оцінити його частку в загальній структурі кредитного портфеля банку. Це дозволяє не лише кількісно визначити масштаби іпотеки, а й виявити зміни в кредитній стратегії банку. З цією метою у табл. 2.4 представлено динаміку частки іпотечних кредитів у кредитному портфелі АТ КБ «ПриватБанк» за 2022–2024 роки.

Таблиця 2.4 – Частка іпотеки в кредитному портфелі АТ КБ «ПриватБанку»

Показник	2022	2023	2024
Обсяг кредитного портфеля, млн грн	68 084	92 019	112 761
Обсяг іпотечного портфеля, млн грн	3 912	5 618	8 559
Частка іпотеки, %	5,7%	6,1%	7,5%

Для аналізу частки іпотечного кредитування в загальному кредитному портфелі АТ КБ «ПриватБанк» було використано табличний процесор Microsoft Excel. Завдяки його функціоналу здійснено точні розрахунки частки іпотеки за кожен рік досліджуваного періоду, а також побудовано аналітичні таблиці та визначено динаміку змін у відсотковому співвідношенні. Це дозволило виявити тенденції у структурі кредитної діяльності банку.

Аналіз динаміки частки іпотечного кредитування в структурі загального кредитного портфеля АТ КБ «ПриватБанк» за 2022–2024 роки свідчить про поступове зростання ролі цього сегменту в діяльності банку. Так, загальний обсяг кредитного портфеля банку збільшився з 68 084 млн грн у 2022 році до 112 761 млн грн у 2024 році, що демонструє приріст на 65,6% протягом трьох років. Водночас обсяг іпотечного портфеля зріс з 3 912 млн грн до 8 559 млн грн, тобто більш ніж удвічі (+118,8%), що значно випереджає темпи зростання загального портфеля.

У результаті такого дисбалансу в темпах зростання спостерігається поступове збільшення питомої ваги іпотечних кредитів у загальній структурі кредитного портфеля банку: з 5,7% у 2022 році до 7,5% у 2024 році. Це свідчить про посилення стратегічного акценту ПриватБанку на розвиток іпотечного кредитування, а також про зростання попиту на житлові кредити серед населення.

Важливу роль у цій динаміці відіграла участь банку в державній програмі «єОселя», яка значно активізувала іпотечне кредитування в окремих категоріях позичальників. Зростання частки іпотеки також можна розглядати як індикатор поступового відновлення ринку житлового кредитування, що відбулося попри загальні макроекономічні виклики та воєнний стан.

З огляду на вагомий внесок зазначеної ініціативи у стимулювання попиту на іпотеку, доцільним є більш детальний розгляд самої програми, її цільової спрямованості, умов участі та механізмів реалізації. Програма «єОселя» реалізується за ініціативи Уряду України як один із інструментів підтримки окремих категорій населення в доступі до житла шляхом пільгового іпотечного

кредитування. Її учасниками можуть бути, зокрема, працівники бюджетної сфери, військовослужбовці та громадяни, які мають стабільне офіційне джерело доходу. Основними критеріями участі в програмі є професійна належність, платоспроможність позичальника та підтверджений дохід.

Зважаючи на актуальність програми та її активне впровадження в останні роки, доцільним є аналіз динаміки розвитку іпотечного портфеля в межах цієї ініціативи. У табл. 2.5 узагальнено дані за 2022–2024 роки, які відображають обсяги виданих кредитів, кількість укладених договорів і темпи приросту. Такий аналіз дозволяє оцінити ефективність програми, її вплив на ринок житлового кредитування та виявити ключові тенденції у сфері забезпечення доступного житла.

Таблиця 2.5 – Аналіз динаміки іпотечного портфеля в межах державної програми «ЄОселя» у 2022–2024 роках.

Показник	2022	2023	2024
Обсяг портфеля, млн грн	720,3	2600	3900
Абсолютна зміна, млн грн	-	1879,7	1300
Темп зростання, %	-	360,96%	150%
Темп приросту, %	-	260,96%	50%
Кількість іпотечних кредитів, млн грн	598	1547	3359
Загальна сума іпотечних кредитів, млн грн	720,3	2600	3900
Середній розмір іпотечного кредиту, млн грн	1,205	1,679	1,161

Для проведення аналізу динаміки іпотечного портфеля в межах державної програми «ЄОселя» у 2022–2024 роках було використано табличний процесор Microsoft Excel. Його інструменти дозволили здійснити точні обчислення абсолютної змінної, темпу зростання та приросту за кожен рік досліджуваного

періоду. Побудова узагальненої аналітичної таблиці дала змогу простежити ключові зміни, виявити тенденції розвитку програми та оцінити її ефективність у структурі іпотечної діяльності банку.

У період 2022–2024 років спостерігається стійка позитивна динаміка зростання іпотечного портфеля в межах державної програми «єОселя». У 2022 році обсяг іпотечного портфеля становив 720,3 млн грн, що стало базовою точкою для подальшого аналізу. У 2023 році цей показник зріс до 2600 млн грн, тобто абсолютна зміна становила 1879,7 млн грн, що відповідає темпу зростання на рівні 360,96% та темпу приросту 260,96%. У 2024 році зростання портфеля продовжилося, і його обсяг досяг 3900 млн грн. Абсолютне зростання порівняно з попереднім роком склало 1300 млн грн, що на 150% більше, ніж у 2023 році, із темпом приросту в 50%.

Аналіз динаміки свідчить про активну реалізацію програми «єОселя» та підвищення доступності іпотечного кредитування для населення. Водночас темпи приросту демонструють тенденцію до поступового уповільнення, що може бути пов'язано з насиченням ринку, зміною умов кредитування або обмеженими бюджетними ресурсами. Варто також зазначити, що іпотечне кредитування в межах державної програми наразі орієнтоване виключно на фізичних осіб, тоді як для юридичних осіб пропозиції поки що відсутні. Така ситуація потребує подальшого моніторингу та оцінки ефективності державного стимулювання іпотечного кредитування, а також потенційного розширення цільової аудиторії програми.

Деталізований аналіз показників іпотечного кредитування в межах програми «єОселя» також виявляє зміни у структурі видачі кредитів. Зокрема, протягом 2022–2024 років спостерігається істотне зростання кількості виданих іпотечних кредитів: від 598 у 2022 році до 1547 у 2023 році та 3359 у 2024 році. Така динаміка підтверджує активізацію попиту на програму з боку населення та її розширення в географічному й соціальному вимірах.

Паралельно із зростанням кількості кредитів, загальна сума іпотечного портфеля зросла з 720,3 млн грн у 2022 році до 2,6 млрд грн у 2023 році та 3,9

млрд грн у 2024 році. Водночас середній розмір одного іпотечного кредиту знизився з приблизно 1,205 млн грн у 2022 році до 1,679 млн грн у 2023 році, а далі — до 1,161 млн грн у 2024 році.

Зменшення середнього розміру кредиту на тлі зростання загальної кількості свідчить про розширення доступу до програми серед ширшого кола населення, зокрема серед тих, хто купує більш доступне житло. Така тенденція також може відображати зміну підходів до цільового фінансування, коли державна підтримка все активніше орієнтується на соціально вразливі групи та регіони з нижчим рівнем доходів.

Для більш глибокого розуміння впливу програми на ринок іпотечного кредитування важливо проаналізувати не лише кількісні показники, а й якісні характеристики її функціонування. У зв'язку з цим доцільним є структурний аналіз умов надання кредитів та механізмів реалізації програми.

У табл. 2.6 узагальнено основні параметри кредитування в межах програми «ЄОселя» залежно від категорій позичальників

Таблиця 2.6 - Структурний аналіз умов кредитування в рамках програми «ЄОселя»

Критерій	Молодь (до 26 років)	ВПО	Сім'ї з середнім доходом	Особи з неофіційним і доходами	Вчителі/наук овці / військові / медици
Цільове призначення	Купівля житла	Купівля житла	Купівля житла	Переважно недоступно	Купівля житла
Валюта кредиту	Гривня (UAH)	Гривня (UAH)	Гривня (UAH)	Гривня (UAH)	Гривня (UAH)
Ставка	3 % пільговим або 7 % іншим	3 % пільговим або 7 % іншим	3 % пільговим або 7 % іншим	3 % пільговим або 7 % іншим (формально доступно)	3 %
Початковий внесок	10 % (замість 20 %)	від 20% (практично не доступний)	від 20%	від 20% (практично не доступний)	від 20%

Продовження табл. 2.6

Макс. строк	20 років	20 років	20 років	20 років	20 років
Мін. сума кредиту	100 000 грн	100 000 грн	100 000 грн	100 000 грн	100 000 грн
Макс. сума кредиту	до 5 млн грн	до 5 млн грн	до 5 млн грн	Формально — до 5 млн, практично — ні	до 5 млн грн
Обов'язкове страхування	майна + життя позич.	майна + життя позич.	майна + життя позич.	Ускладнене через неформальний статус позич.	майна + життя позич.

Аналіз умов програми «ЄОселя» свідчить про суттєве полегшення доступу до іпотечного кредитування для окремих соціальних груп, порівняно зі стандартною іпотекою у банках, зокрема у ПриватБанку. Завдяки державній підтримці, запроваджено фіксовану пільгову процентну ставку — 3% для певних категорій громадян, а також знижено вимоги до початкового внеску. Зокрема, молоді віком до 26 років має можливість скористатися іпотекою із мінімальним стартовим внеском у розмірі всього 10% від вартості житла, що значно зменшує бар'єр входу.

Молоді позичальники традиційно мають обмежений доступ до іпотечних програм через нестачу власного капіталу, навіть при наявності стабільного доходу. Програма «ЄОселя» враховує цю особливість, надаючи молоді пільгові умови, що дозволяє реалізувати право на житло на ранньому етапі самостійного життя. Для внутрішньо переміщених осіб (ВПО) програма також пропонує пріоритетний доступ і ставку 3%, що враховує їхню вразливість та потребу в стабільному житлі.

Особливої уваги заслуговує і той факт, що працівники бюджетної сфери — військові, медики, освітяни та держслужбовці — також мають право на пільгові умови. У їхньому випадку державна підтримка дозволяє скористатися іпотекою під 3% річних на термін до 20 років, навіть за відносно помірною рівня доходу.

Загалом, на відміну від стандартних іпотечних продуктів із жорсткими вимогами до платоспроможності та офіційного підтвердження доходів, програма «ЄОселя» пропонує більш гнучкий підхід до оцінки кандидатів. Подання заявки можливе онлайн через портал або застосунок «Дія» з мінімальним пакетом документів, що значно спрощує доступ до кредитування.

Це особливо важливо для категорій громадян, які раніше були фактично виключені з іпотечної системи, зокрема молоді, внутрішньо переміщених осіб, військових та інших соціально вразливих груп. Завдяки цифровізації та спрощеним процедурам, програма сприяє ширшому охопленню населення і підтримує розвиток доступного житлового кредитування в Україні.

Таким чином, програма «ЄОселя» є реальним інструментом вирішення житлових проблем для молоді, ВПО та працівників критичної інфраструктури. Вона демонструє ефективний підхід до соціально орієнтованого фінансування, адаптованого до економічних реалій і потреб населення. Однак для забезпечення стабільності та подальшого розширення програми важливо оцінити її фінансову стійкість та перспективи з точки зору банківської системи.

Висновки до розділу 2

Проведене дослідження організації іпотечного кредитування в АТ КБ «ПриватБанк» дало змогу встановити, що банк посідає провідні позиції на ринку фінансових послуг України, у тому числі в сегменті довгострокового житлового кредитування. Його лідерство зумовлене поєднанням низки факторів: масштабної інфраструктури, підтримки держави, стратегічного бачення розвитку ключових напрямів кредитування, високого рівня цифровізації та впровадження клієнтоорієнтованих підходів.

Аналіз організаційної моделі банку в частині іпотечного кредитування засвідчив, що вона базується на централізованій системі управління, в межах якої основні функції планування, розроблення продуктів та координації реалізації кредитних програм здійснюються центральним офісом. Така модель забезпечує

уніфікованість процесів, зменшує операційні ризики та дозволяє оперативно впроваджувати цифрові рішення в усій мережі банку. Значну увагу ПриватБанк приділяє автоматизації процесів – зокрема, інтеграції іпотечних сервісів у мобільний застосунок «Приват24», що сприяє підвищенню прозорості, зручності для користувачів та скороченню часу розгляду заявок.

Важливим напрямом діяльності банку є участь у державній соціальній програмі «єОселя», яка забезпечує надання іпотечних кредитів за пільговими ставками визначеним категоріям громадян. Завдяки ефективній реалізації цієї програми ПриватБанк значно наростив іпотечний портфель у відповідному сегменті, що є свідченням високої адаптивності установи до державної політики та здатності оперативно відповідати на потреби суспільства.

Структурно-динамічний аналіз іпотечного портфеля банку за 2022–2024 роки виявив позитивну тенденцію до його зростання після значного спаду у 2022 році, спричиненого повномасштабною збройною агресією РФ проти України. Упродовж 2023–2024 років спостерігалось стабільне нарощування обсягів кредитування, зростання темпів приросту та загальна активізація діяльності у цьому напрямі. Це свідчить про відновлення довіри з боку потенційних позичальників, а також про успішну реалізацію банком своєї кредитної стратегії в умовах посткризового періоду.

Утім, попри позитивні зрушення, дослідження виявило низку проблемних моментів. Зокрема, окремі категорії населення, передусім внутрішньо переміщені особи без стабільного доходу або накопичень, фактично виключені з кола потенційних позичальників, навіть за умов державної підтримки. Це вказує на потребу вдосконалення як державних механізмів соціального захисту, так і підходів банків до оцінки платоспроможності вразливих груп населення, особливо в умовах воєнного та післявоєнного відновлення.

Таким чином, результати дослідження дозволяють зробити висновок, що ПриватБанк успішно реалізує функцію іпотечного кредитування, забезпечуючи ефективне поєднання централізованого управління, технологічних інновацій та партнерства з державою. Його діяльність не лише сприяє покращенню доступу

громадян до житла, а й виконує важливу соціальну функцію в контексті забезпечення стабільності національного ринку іпотечного кредитування. Подальший розвиток цього напрямку потребуватиме як збереження темпів цифровізації, так і розширення державної підтримки, особливо в частині адресної допомоги вразливим верствам населення та створення сприятливого макроекономічного середовища.

РОЗДІЛ 3

НАПРЯМИ ВДОСКОНАЛЕННЯ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В АТ КБ «ПРИВАТБАНК»

3.1. Проблеми та обмеження іпотечного кредитування в умовах війни

Повномасштабне вторгнення РФ у лютому 2022 року стало сильним ударом по національній економіці. Банківський сектор зазнав тиску через нові загрози, погіршення фінансової активності та зниження довіри клієнтів. Особливо постраждало іпотечне кредитування, що потребує стабільності та платоспроможного попиту.

За даними Національного банку України, реальний ВВП України у 2022 році скоротився на 29,1%, що стало найглибшим падінням за часи незалежності.^[1] Це спричинило значну невизначеність щодо майбутнього економіки та підірвало довіру до фінансових установ. Банки зіткнулися зі зростанням основних ризиків:

Кредитний ризик зріс через падіння платоспроможності клієнтів. Багато позичальників втратили роботу, дохід чи саме майно, яке часто було знищене або пошкоджене під час бойових дій.

Ризик ліквідності проявився у масовому відтоку коштів із рахунків у перші тижні війни, особливо у прифронтових областях. Завдяки швидкому реагуванню НБУ, було введено обмеження на зняття готівки (100 тис. грн/день) та операції з валютою, що дозволило частково стабілізувати ситуацію.^[2]

Операційні ризики посилювались через перебої з електроенергією, проблеми з інтернетом, необхідність релокації серверів і відділень. Також різко зросли кіберзагрози.

У відповідь на зростання загроз для банківської системи НБУ оперативно запровадив антикризові заходи, щоб утримати стабільність фінансового ринку. Було розширено доступ до довгострокового рефінансування, що допомогло банкам зберегти ліквідність. Регулятор пом'якшив вимоги до резервування,

зафіксував валютний курс, стримуючи спекуляції та паніку.[\[3\]](#) Для підтримки клієнтів у складних умовах війни впровадили відстрочки за кредитами.[\[4\]](#) Крім того, з жовтня 2022 року стартувала програма «єОселя», яка дала змогу окремим категоріям громадян поступово відновити доступ до іпотечного кредитування.[\[5\]](#)

Незважаючи на ці кроки, попит на іпотеку залишався вкрай низьким, а ризики — високими. Банки надавали перевагу короткостроковим кредитам та іншим менш ризикованим продуктам.

У підсумку, економічна нестабільність, викликана війною, стала ключовим бар'єром для розвитку іпотечного кредитування. Високий рівень ризиків, падіння доходів та низька прогнозованість не дозволяють банкам активно кредитувати житло. Для вирішення цієї проблеми потрібні як стабілізація економіки, так і дієва державна підтримка банківського сектору й позичальників.

Однак, навіть за умов активної регуляторної підтримки, іпотечне кредитування залишалось в стагнації. Це пояснюється не лише підвищенням банківських ризиків, а й погіршенням макроекономічних умов, які прямо впливають на доступність іпотеки.

Так, висока інфляція (понад 26% у 2022 році) суттєво знецінила доходи населення, а підвищення облікової ставки НБУ до 25% зробило вартість кредитів надто високою [\[39\]](#). Одночасно з цим девальвація гривні призвела до зростання цін на нерухомість та збільшення потреби в більшому обсязі фінансування. Валютне кредитування, яке в минулому відіграло помітну роль на ринку іпотеки, залишилось обмеженим.

Додатково на ситуацію вплинули соціальні наслідки війни: рівень безробіття перевищив 20%, зайнятість залишалася нестабільною, а коло потенційних позичальників — різко скоротилося [\[40\]](#). Через високі державні витрати на оборону можливості держави впливати на ринок залишались обмеженими, попри міжнародну допомогу.

Психологічний чинник також не можна ігнорувати — в умовах загальної невизначеності та нестабільності люди не готові брати на себе довгострокові

фінансові зобов'язання. Внутрішньо переміщені особи, які втратили житло і роботу, є особливо вразливими — для них іпотека практично недоступна.

Таким чином, комплекс впливів — від банківських ризиків до макроекономічної нестабільності — створив багаторівневі бар'єри для розвитку іпотечного кредитування в Україні в умовах війни. Подолання цих обмежень потребує не лише стабілізації економіки, а й продуманої державної політики, спрямованої на підтримку банківського сектору та населення.

Одним із ключових наслідків війни для банківської системи України стало істотне погіршення якості кредитного портфеля. Це явище проявляється у зниженні частки обслуговуваних кредитів у загальній структурі банківських позик, зростанні обсягів простроченої та безнадійної заборгованості, а також у підвищенні ризику неповернення виданих коштів.

Воєнні дії спричинили масштабні економічні зміни: зупинку підприємств, руйнування інфраструктури, втрату джерел доходу населення та бізнесу. У таких умовах значна кількість позичальників — як фізичних, так і юридичних осіб — втратила можливість вчасно обслуговувати свої зобов'язання перед банками. Як наслідок, банки змушені переглядати структуру активів, визнавати частину кредитів сумнівними або безнадійними, формувати додаткові резерви під очікувані збитки, що безпосередньо впливає на прибутковість і фінансову стійкість установ.

Особливо вразливим сегментом є іпотечне кредитування. Іпотека зазвичай видається на тривалий строк і вимагає стабільного фінансового становища позичальника. Війна порушила ці умови: багато громадян втратили роботу, були змушені евакуюватися, а частина іпотечного майна — пошкоджена, зруйнована або опинилася в зоні бойових дій. У таких випадках предмет іпотеки втрачає свою вартість, і банки не можуть компенсувати втрати навіть через реалізацію заставного майна.

За даними Національного банку України, частка непрацюючих кредитів (NPL — non-performing loans) після початку повномасштабного вторгнення у 2022 році почала стрімко зростати. Так, станом на кінець 2023 року рівень NPL

у банківській системі сягнув понад 38% загального кредитного портфеля, тоді як до війни цей показник становив близько 30% [41]. Це свідчить про серйозне погіршення платіжної дисципліни позичальників і є тривожним сигналом як для банків, так і для потенційних інвесторів, які оцінюють надійність фінансової системи.

Банки не мають змоги точно спрогнозувати, яка частка поточних кредитів у майбутньому стане проблемною. Це ускладнює стратегічне планування та змушує застосовувати більш обережні підходи до оцінки ризиків. Як наслідок, установи обмежують нові кредитні видачі, зокрема за іпотечними програмами. Такий процес створює замкнене коло: зростання ризиків призводить до зменшення кредитування, що, у свою чергу, гальмує економічне відновлення країни.

На тлі цих процесів банки змушені виконувати нормативні вимоги НБУ щодо формування резервів під ризикові активи, що потребує додаткового капіталу та знижує ліквідність. У разі подальшого зростання обсягу проблемних кредитів банк може зіштовхнутися з дефіцитом капіталу, що спричиняє обмеження на операційну діяльність, зниження довіри клієнтів і, у крайніх випадках, ризик неплатоспроможності.

Разом із тим, банківський сектор продовжує адаптуватися до нових умов. Національний банк запровадив низку антикризових заходів: тимчасові регуляторні послаблення, програми реструктуризації боргів, мораторій на стягнення іпотечного майна, що перебуває в зонах бойових дій. Крім того, держава реалізує програми підтримки населення, як-от «Оселя», спрямовані на забезпечення доступного кредитування навіть в умовах високих ризиків.

Довгострокове кредитування, зокрема іпотечне, потребує стабільного та доступного джерела фінансування, оскільки йдеться про залучення значних коштів на термін від 10 до 30 років. Навіть у мирний час українські банки мали труднощі в цьому напрямку, а в умовах війни ситуація ускладнилася в рази. Воєнні дії, економічна нестабільність та демографічні зміни суттєво обмежили

ресурси, які могли б бути спрямовані на розвиток довгострокового кредитування.

Щоб оживити ринок нерухомості в післявоєнний період, необхідно розробити комплексні механізми підтримки. Зокрема, це можуть бути державні програми гарантування іпотечних кредитів, страхування об'єктів від втрати вартості, реструктуризація боргів, а також створення фондів компенсації для банків.

Отже, повномасштабна війна призвела до глибокої кризи в іпотечному кредитуванні, зумовленої макроекономічною нестабільністю, зростанням ризиків та скороченням платоспроможного попиту. Попри антикризові заходи НБУ та запровадження державних програм підтримки, ринок іпотеки перебуває в стані стагнації. Для його відновлення необхідні економічна стабілізація, державні гарантії та механізми зниження ризиків для банків і позичальників.

3.2. Перспективи розвитку іпотечного кредитування в АТ КБ «ПриватБанк»

Останніми роками іпотечний ринок України зазнав суттєвих змін під впливом війни та економічної нестабільності, що спричинило спад ділової активності та зростання ризиків. Водночас спостерігається поступове відновлення попиту на житло в кредит, зокрема завдяки державним ініціативам. Так, урядова програма «єОселя», запущена у 2022 році, надає пільгові кредити (3–7% річних) визначеним категоріям населення, стимулюючи попит і підтримуючи розвиток ринку.

На основі фактичних даних за 2022–2024 роки здійснено аналіз ключових фінансових показників іпотечного кредитування в межах державної програми «єОселя». Метою даного етапу є ідентифікація основних тенденцій прибутковості банку за умов фіксованої процентної ставки та встановленого терміну кредитування. Зібрані дані стали підґрунтям для подальшого прогнозування розвитку програми.

Вивчення попередніх значень дає змогу оцінити ефективність поточної кредитної політики, а також сформулювати уявлення про потенціал прибутковості за збереження чинних параметрів. Узагальнені результати наведено в табл. 3.1.

Таблиця 3.1 – Ключові показники іпотечного кредитування за програмою “єОселя” за 2022–2024 роки (3%, 240 міс.)

Параметр	2022	2023	2024
Сума кредиту, грн	1 200 000	1 680 000	1 610 000
Ставка, %	3%	3%	3%
Сума щомісячного платежу, грн	5 344	7 482	7 170
Кількість платежів	240	240	240
Прибуток банку, грн	119 660	161 420	155 280
Прибуток до виданої суми, %	10,29	9,88	9,92
Прибуток до суми кредиту, %	9,97	9,61	9,64

У табл. 3.1 наведено ключові фінансові параметри іпотечного кредитування банку за умовами фіксованої ставки 3% річних і терміну погашення 240 місяців у 2022–2024 роках.

Протягом досліджуваного періоду обсяги наданих кредитів зростали, досягнувши 1,68 млн грн у 2023 році, після чого зафіксоване незначне зниження до 1,61 млн грн у 2024 році. Щомісячний платіж змінювався пропорційно сумам кредитування. Показник прибутку банку за кожен рік демонструє стабільність: у 2022–2024 роках рівень прибутковості щодо суми кредиту коливався від 9,61% до 9,97%, що свідчить про відносну фінансову рівновагу в умовах фіксованої ставки.

На основі фактичних показників прибутковості іпотечного кредитування за 2022–2024 роки було здійснено прогноз на наступні два роки — 2025 та 2026 — з урахуванням збереження поточних макроекономічних умов і параметрів програми кредитування. Для цього використано трендову модель, побудовану за

методом лінійного наближення. Узагальнюючі результати можна побачити в табл. 3.2.

Таблиця 3.2 – Прогнозований прибуток за лінійною моделлю (2025–2026 рр.)

Параметр	2022	2023	2024	2025	2026
Прибуток, грн	119 660	161 420	155 280	165 250	183 060
Ставка,%	3%	3%	3%	3%	3%
Термін, місяців	240	240	240	240	240
Темп приросту до попереднього року,%	-	+34,9%	-3,8%	+6,4%	+10,8%

У табл. 3.2 подано прогноз прибутку банку від іпотечного кредитування за умов збереження ставки 3% і терміну кредитування 240 місяців. Прогноз базується на аналізі фактичних даних за 2022–2024 роки (табл. 2.7) і передбачає поступове зростання прибутковості у 2025–2026 роках.

Очікується, що прибуток банку у 2026 році становитиме 183 тис. грн, що на 10,8% більше порівняно з 2025 роком. Такий приріст демонструє позитивну динаміку, незважаючи на зафіксований спад у 2024 році, який враховано при формуванні прогнозу. Це свідчить про адаптивність банківського сектора до змін ринкової кон'юнктури та поступове відновлення прибутковості. Загалом динаміка прибутку підтверджує потенціал зростання кредитного портфеля, навіть в умовах дії пільгових ставок, що знижують маржинальність, але сприяють розширенню клієнтської бази та зміцненню довіри до фінансових установ.

У контексті цієї динаміки на рис. 3.1 представлено фактичні та прогнозовані темпи приросту прибутку від іпотечного кредитування у 2022–2026 роках.

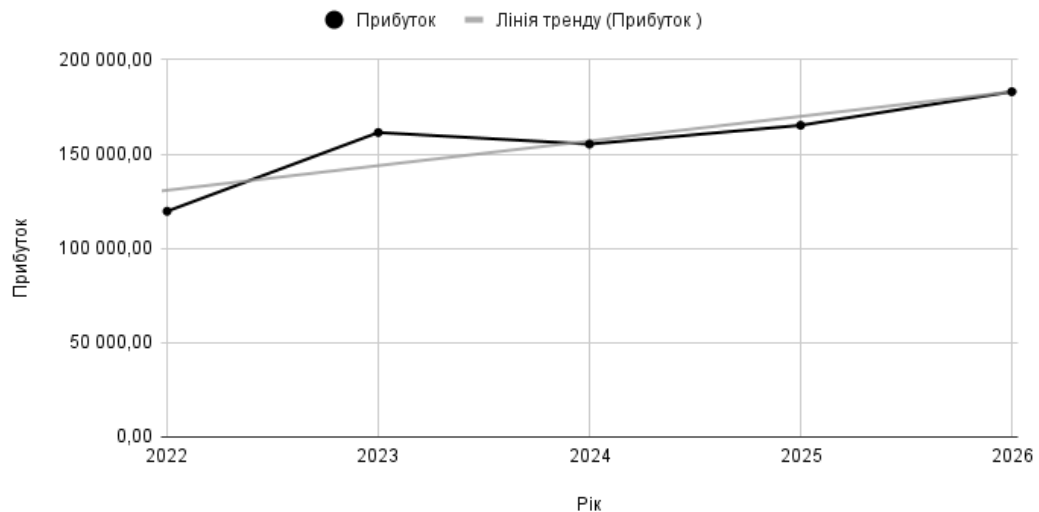


Рис 3.1 - Фактичні та прогнозовані темпи приросту прибутку від іпотечного кредитування (2022-2026 рр)

Рис. 3.1 ілюструє зміну прибутку банку від іпотечного кредитування у період 2022–2024 років (фактичні дані) та прогноз на 2025–2026 роки, побудований за лінійною трендовою моделлю. Видно незначне зниження у 2024 році та подальше очікуване зростання прибутковості, що підтверджує потенціал стабільного розвитку за умов фіксованої ставки та строку кредиту.

Таблиця 3.3 – Ключові показники іпотечного кредитування за програмою “єОселя” за 2022–2024 роки (3%, 120 міс.)

Параметр	2022	2023	2024
Сума кредиту, грн	1 200 000	1 680 000	1 610 000
Ставка, %	3%	3%	3%
Сума щомісячного платежу, грн	9288	13004	12326
Кількість платежів	120	120	120
Прибуток банку, грн	-48 340	-73 780	-86 540
Прибуток до виданої суми, %	-4,16	-4,51	-5,53
Прибуток до суми кредиту, %	-4,03	-4,39	-5,38

У табл. 3.3 наведено ключові фінансові показники іпотечного кредитування за програмою “єОселя” із фіксованою ставкою 3% на строк 120 місяців за 2022–2024 роки. Як свідчать дані, попри збільшення обсягів кредитування у 2023 році, прибутковість для банку залишалася від’ємною протягом усього періоду. У 2022 році прибуток банку становив –48 340 грн, тоді як у 2024 році ця сума зросла до –86 540 грн, що свідчить про поглиблення збитковості.

Негативні значення прибутку як у абсолютному вимірі, так і у відсотковому відношенні до виданих коштів вказують на економічну неефективність програми для банків за умови відсутності державної підтримки. Зокрема, у 2024 році рівень збитковості сягнув понад 5% від суми кредиту, що ставить під сумнів фінансову життєздатність такої моделі у довгостроковій перспективі.

Для оцінки потенційної подальшої динаміки прибутковості було здійснено прогноз на 2025–2026 роки, результати якого подано в наступній таблиці. Прогноз ґрунтується на тенденціях попередніх років із врахуванням збереження базових параметрів програми. Як видно з розрахунків, у 2025 році очікується часткове зменшення збитків, однак у 2026 році прогнозується подальше їхнє поглиблення. Така нестійка динаміка свідчить про обмежену фінансову ефективність програми в її поточному форматі. Узагальнюючі результати можна побачити в табл. 3.4

Таблиця 3.4 – Прогнозований прибуток за лінійною моделлю (2025–2026 рр.)

Параметр	2022	2023	2024	2025	2026
Прибуток, грн	–48 340	–73 780	–86 540	–77 500	–96 600
Ставка, %	3%	3%	3%	3%	3%
Термін, місяців	120	120	120	120	120
Темп приросту до попереднього року, %	-	–52,6%	–17,3%	+10,4%	–24,6%

Аналіз прогнозованих показників свідчить про нестабільну тенденцію зміни прибутковості банку за програмою “єОселя”. Зокрема, у 2025 році передбачається часткове скорочення розміру збитків — до –77 500 грн, що може бути результатом незначного покращення умов реалізації програми або зниження витрат. Проте вже у 2026 році очікується повторне погіршення фінансового результату — збитки можуть зрости до –96 600 грн, що є найгіршим прогнозованим показником за весь аналізований період.

Така динаміка підтверджує, що за умови фіксованої процентної ставки (3%) та терміну кредитування 120 місяців програма залишається структурно збитковою для банків. Навіть тимчасове покращення фінансового результату не дозволяє досягти позитивного значення прибутку, що унеможлиблює її сталу реалізацію без зовнішньої фінансової підтримки. Це підкреслює необхідність перегляду умов участі банківських установ у програмі, зокрема шляхом компенсацій з боку держави або оптимізації параметрів кредитування.

У контексті цієї динаміки на рис. 3.2 представлено фактичні та прогнозовані темпи зміни прибутку банку за програмою “єОселя” у 2022–2026 роках. Графік демонструє нестабільну динаміку: після поглиблення збитків у 2023–2024 роках прогнозується тимчасове покращення у 2025 році, однак у 2026 році збитковість знову зростає.

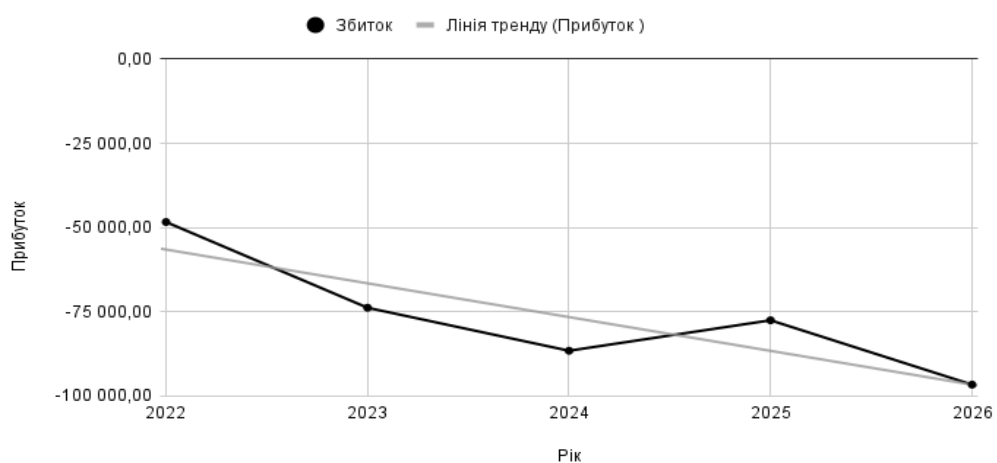


Рис 3.2 - Фактичні та прогнозовані темпи збитків від іпотечного кредитування (2022-2026 рр)

Загалом візуалізація наочно ілюструє відсутність сталої позитивної динаміки прибутковості, що створює ризики для довгострокової участі банків у програмі без запровадження додаткових стимулів. Ці коливання особливо важливі для стратегічного планування фінансових потоків банківських установ, оскільки навіть короткострокове покращення не змінює загальної тенденції. Відсутність зростання прибутковості за стабільних параметрів кредитування сигналізує про потребу у системних змінах підходів до фінансування та управління програмою.

На відміну від кредитів із пільговою ставкою 3%, програма «єОселя» за ринковими умовами (ставка 7% на 240 місяців) демонструє стабільно прибуткові результати для банку. Як показано в табл. 3.5, ключові фінансові показники у 2022–2024 роках свідчать про високу рентабельність: прибуток банку перевищує 50% у розрахунку до суми кредиту. Це вказує на економічну доцільність застосування стандартних ринкових умов кредитування в межах програми та підтверджує потенціал її масштабування за умови збереження платоспроможного попиту.

Таблиця 3.5 - Ключові показники іпотечного кредитування за програмою “єОселя” за 2022–2024 роки (7%, 240 міс.)

Параметр	2022	2023	2024
Сума кредиту, грн	1 200 000	1 680 000	1 610 000
Ставка, %	7%	7%	7%
Сума щомісячного платежу, грн	7499	10499	10061
Кількість платежів	240	240	240
Прибуток банку, грн	636 860	885 500	849 120
Прибуток до виданої суми, %	54,76	54,18	54,24
Прибуток до суми кредиту, %	53,07	52,71	52,74

Аналіз наведених даних (табл. 3.5) свідчить про стабільну прибутковість іпотечного кредитування за ринковою ставкою 7% у межах програми «єОселя». Упродовж 2022–2024 років прибуток банку за кожним кредитом залишався на високому рівні — понад 50% як до виданої суми, так і до загального обсягу кредиту. Незначне коливання показників пояснюється змінами у середній сумі кредиту та щомісячних платежах, однак загальна рентабельність залишалася практично незмінною. Це свідчить про те, що за відсутності дотаційної складової програма є фінансово життєздатною та привабливою для банківських установ. Такий формат може слугувати основою для розширення комерційного іпотечного портфеля за умов мінімального ризику та гарантованої дохідності.

З метою оцінки потенціалу подальшого розвитку програми «єОселя» за ринковою ставкою 7% було здійснено прогноз прибутковості на 2025–2026 роки. У табл. 3.6 представлено результати моделювання на основі лінійного тренду, що враховує попередню динаміку прибутків банку у 2022–2024 роках. Прогноз дозволяє оцінити можливі тенденції зміни фінансових результатів за умов збереження поточних параметрів кредитування

Таблиця 3.6 - Прогнозований прибуток за лінійною моделлю (2025–2026 рр.)

Параметр	2022	2023	2024	2025	2026
Прибуток, грн	636 860	885 500	849 120	913 250	1 019 380
Ставка,%	7%	7%	7%	7%	7%
Термін, місяців	240	240	240	240	240
Темп приросту до попереднього року,%	-	+39,1%	-4,1%	+7,5%	+11,6%

Згідно з отриманими розрахунками, очікується стійке зростання прибутку в середньостроковій перспективі. Після незначного зниження у 2024 році (-4,1%), яке може бути пов'язане з коливаннями обсягів видачі кредитів або сезонністю попиту, подальша динаміка свідчить про відновлення та зростання

прибутковості. Зокрема, у 2026 році прогнозується прибуток на рівні понад 1 млн грн, що є найвищим показником за весь аналізований період.

Така динаміка підтверджує високу фінансову ефективність моделі іпотечного кредитування за умовами 7% на 240 місяців. З економічної точки зору, цей сценарій є одним із найбільш перспективних для банку в контексті довгострокового стратегічного планування.

Для наочної ілюстрації прогнозованих змін представлено графік лінійного тренду (рис. 3.3), що відображає основні етапи розвитку прибутковості банку за обраним сценарієм. Рисунок дає змогу чітко простежити загальні тенденції та оцінити очікуваний рівень стабільності й приросту прибутку в динаміці аналізованих років.

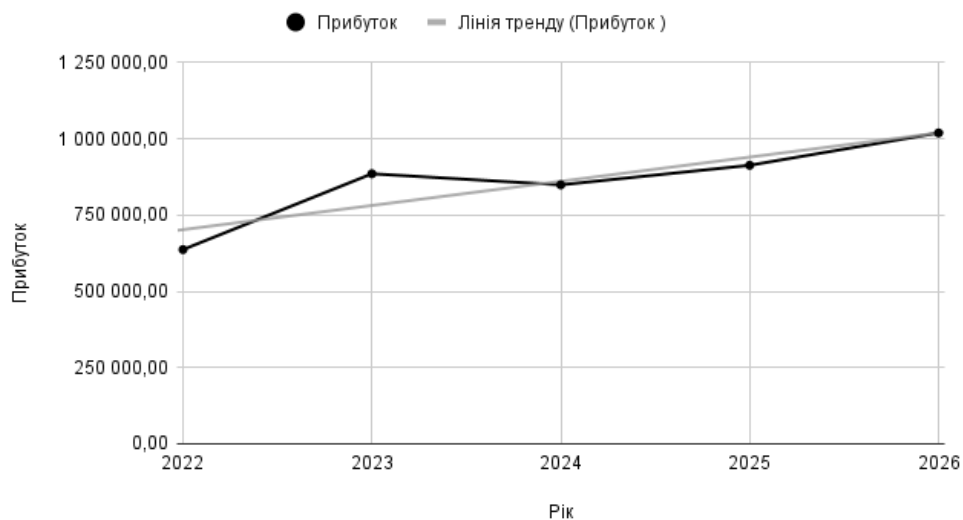


Рис 3.3 - Фактичні та прогнозовані темпи приросту прибутку від іпотечного кредитування (2022-2026 рр)

Аналіз даних, відображених на графіку лінійного тренду (рис. 3.3), засвідчує поступове нарощування прибутковості банку за обраною моделлю іпотечного кредитування. Візуалізація прогнозованих показників дає змогу чітко простежити стабільну позитивну динаміку прибутку в середньостроковій перспективі, що свідчить про ефективність реалізованої кредитної політики. Зазначена тенденція підкреслює стратегічну доцільність застосування фіксованої процентної ставки за довгостроковими іпотечними кредитами та

підтверджує досягнення фінансової стійкості й збалансованості портфеля. Отримані результати можуть бути використані як аналітичне підґрунтя для прийняття управлінських рішень і розроблення заходів щодо подальшої оптимізації іпотечного кредитування.

У табл. 3.7 наведено ключові фінансові параметри іпотечного кредитування за програмою «єОселя» за період 2022–2024 років за умовами фіксованої ставки 7% і строку кредитування 120 місяців. Дані свідчать про відносну стабільність умов кредитування, зокрема незмінність процентної ставки та терміну погашення. У динаміці спостерігається певне коливання середніх сум виданих кредитів та відповідно щомісячних платежів, що може бути зумовлено зміною структури попиту й адаптацією позичальників до економічних умов.

Таблиця 3.7 - Ключові показники іпотечного кредитування за програмою “єОселя” за 2022–2024 роки (7%, 120 міс.)

Параметр	2022	2023	2024
Сума кредиту, грн	1 200 000	1 680 000	1 610 000
Ставка, %	7%	7%	7%
Сума щомісячного платежу, грн	11195	15672	15019
Кількість платежів	120	120	120
Прибуток банку, грн	180 500	246 380	236 760
Прибуток до виданої суми, %	15,52	15,08	15,12
Прибуток до суми кредиту, %	15,04	14,67	14,71

За наведеними даними, прибутковість банку за видами кредитів зазнавала незначних змін: у 2023 році зафіксовано зростання прибутку порівняно з 2022 роком, тоді як у 2024 році прибуток дещо знизився. Водночас відносні показники ефективності — прибуток до виданої суми та прибуток до суми кредиту — залишаються стабільними, що свідчить про збереження банком цільових

орієнтирів рентабельності за програмою іпотечного кредитування. Отримані результати можуть бути використані для подальшого аналізу ефективності реалізації державних іпотечних програм і формування пропозицій щодо їх удосконалення.

Для подальшої оцінки фінансових перспектив банку здійснено прогнозування прибутковості за програмою «єОселя» на 2025–2026 роки. Прогноз побудовано на основі виявлених у попередніх періодах тенденцій зміни прибутку та припущення щодо збереження базових умов кредитування. У табл. 3.8 наведено фактичні значення прибутку за 2022–2024 роки та прогнозовані показники на 2025–2026 роки разом із темпами приросту порівняно з попереднім роком. Це дає змогу простежити очікувану динаміку фінансових результатів і оцінити потенціал подальшого розвитку іпотечного кредитування.

Таблиця 3.8 - Прогнозований прибуток за лінійною моделлю (2025–2026 рр.)

Параметр	2022	2023	2024	2025	2026
Прибуток, грн	180 500	246 380	236 760	263 250	291 380
Ставка,%	7%	7%	7%	7%	7%
Термін, місяців	120	120	120	120	120
Темп приросту до попереднього року,%	-	+36,5%	-3,9%	+11,2%	+10,7%

Аналіз даних табл. 3.8 свідчить про позитивну динаміку очікуваних фінансових результатів за програмою «єОселя» у 2025–2026 роках. Після незначного зниження прибутку у 2024 році прогноз передбачає відновлення зростання прибутковості: у 2025 році темп приросту становитиме +11,2 %, а у 2026 році — +10,7 %. Така тенденція є відображенням поступового стабілізаційного процесу на ринку іпотечного кредитування та ефективного управління іпотечним портфелем банку.

Отримані результати свідчать про збереження банком рентабельності програми за умов фіксованої ставки та строку кредитування, а також про

наявність потенціалу для подальшого збільшення обсягів прибутку. Зазначені показники можуть бути використані для стратегічного планування розвитку іпотечного напрямку та формування пропозицій щодо оптимізації умов кредитування в межах державних програм підтримки житлового будівництва.

У контексті цієї динаміки на рис. 3.4 представлено фактичні та прогнозовані темпи приросту прибутку від іпотечного кредитування у 2022–2026 роках.

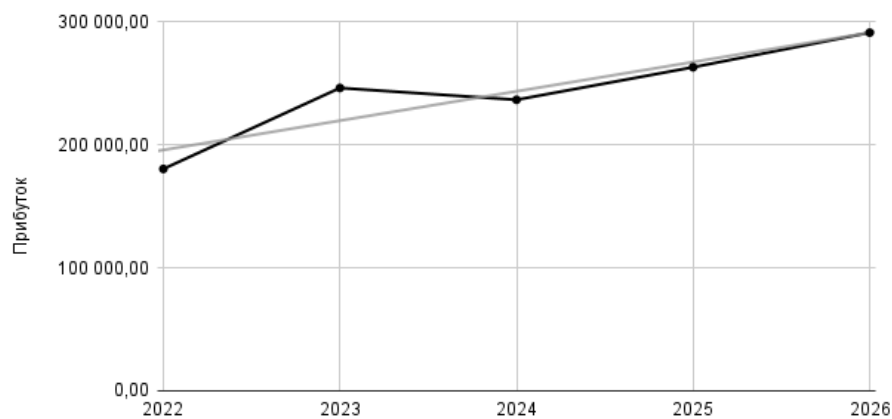


Рис 3.4 - Фактичні та прогнозовані темпи приросту прибутку від іпотечного кредитування (2022-2026 рр)

Аналіз графічної візуалізації прогнозованої динаміки прибутковості підтверджує висновки, зроблені на основі табличних даних. Зокрема, графік відображає поступове відновлення та подальше зростання прибутку банку у 2025–2026 роках після короткострокового зниження у 2024 році. Така тенденція свідчить про стабілізацію фінансових показників та ефективність обраної стратегії іпотечного кредитування. Представлені результати є важливою основою для прогнозування фінансової стійкості банку та планування заходів, спрямованих на підвищення рентабельності іпотечних програм у середньостроковій перспективі.

Для більш глибокого розуміння економічної доцільності окремих кредитних моделей було здійснено порівняльний аналіз чотирьох моделей прогнозу прибутку банку в межах лінійного сценарію за різними умовами кредитування (рівень відсоткової ставки та тривалість кредитного періоду)

дозволяє зробити низку важливих висновків щодо ефективності окремих підходів до формування іпотечного продукту.

По-перше, найбільш прибутковою для банку є модель, представлена в табл. 3.6, яка передбачає фіксовану відсоткову ставку на рівні 7% та довгостроковий кредитний період тривалістю 240 місяців. У цій конфігурації банк демонструє стійку позитивну динаміку прибутку з 2022 до 2026 року, досягаючи прогнозованого рівня 1 019 380 грн у 2026 році. Такий результат є наслідком поєднання високої вартості кредитного ресурсу для позичальника та довготривалого періоду капіталізації відсотків, що забезпечує значний фінансовий ефект для банківської установи.

По-друге, найменш ефективною, а фактично збитковою, є модель, подана в Табл. 2.4, яка базується на ставці 3% та короткому кредитному періоді 120 місяців. За всіма розрахунковими роками ця модель демонструє негативний фінансовий результат, а прогнозований збиток у 2026 році становить –96 600 грн. Це свідчить про те, що за збереження низької відсоткової ставки й короткого терміну обслуговування кредитів банк не має можливості компенсувати витрати, пов'язані з наданням іпотечного фінансування, що робить таку модель економічно необґрунтованою.

Інші дві моделі (табл. 3.2 — 3%/240 міс. та табл. 3.8 — 7%/120 міс.) демонструють позитивні, хоча й помірні показники прибутковості. Зокрема, модель з підвищеною ставкою при скороченому терміні кредитування (табл. 3.8) дозволяє досягти рівня прибутку у 291 380 грн у 2026 році, що перевищує результати моделі з нижчою ставкою, проте довшим терміном (183 060 грн відповідно в табл. 3.2). Таким чином, відсоткова ставка має вагомійший вплив на обсяг прибутку, ніж сам термін кредитування.

Отже, узагальнюючи результати, слід зазначити, що для досягнення максимальної прибутковості банку доцільним є запровадження іпотечних продуктів з вищою відсотковою ставкою за умови довгострокового кредитування, оскільки саме така комбінація забезпечує оптимальне

співвідношення доходів та операційної стійкості банку в середньостроковій перспективі.

Ще однією характерною рисою сучасного ринку є високий рівень конкуренції між банками за потенційних позичальників. Це стимулює фінансові установи переглядати умови кредитування, пропонувати нові продукти, спрощувати процедури оформлення іпотеки та впроваджувати цифрові сервіси. Однак водночас банки змушені враховувати макроекономічну нестабільність, ризики втрати платоспроможності населення, а також інфляційні очікування.

У цілому, ринок іпотечного кредитування України демонструє ознаки стабілізації й створює передумови для подальшого розвитку, особливо за умов ефективної державної підтримки та активної участі системно важливих банків, таких як АТ КБ «ПриватБанк».

АТ КБ «ПриватБанк», як найбільший системно важливий банк України з широкою мережею відділень та високим рівнем цифровізації, має суттєвий потенціал для розвитку іпотечного кредитування. Попри те, що банк традиційно зосереджувався на споживчому кредитуванні, останні роки свідчать про зростання інтересу до іпотечних продуктів, зокрема в рамках державних програм.

Однією з ключових переваг «ПриватБанку» є добре розвинена цифрова інфраструктура: мобільний застосунок «Приват24», система онлайн-подачі заявок, інтеграція з держсервісами (наприклад, Дія). Це дозволяє значно спростити процес отримання іпотеки для клієнтів, скоротити час ухвалення рішень і підвищити зручність взаємодії з банком.

Крім того, банк уже активно співпрацює з програмою «єОселя», що дозволяє залучати нові сегменти клієнтів, які раніше не мали доступу до іпотеки через високі ставки або складні умови. Також варто враховувати фінансову стійкість банку, наявність ресурсної бази, яка дає змогу формувати конкурентоспроможні кредитні пропозиції.

Ще одним напрямом для розвитку є розширення продуктової лінійки – наприклад, іпотека на первинному ринку, рефінансування наявних іпотечних

кредитів, іпотека з фіксованою ставкою або іпотека на нерухомість за межами великих міст. Такі пропозиції дозволяють залучити ширше коло клієнтів і диверсифікувати кредитний портфель.

Отже, з огляду на технологічну готовність, ресурсну базу, участь у держпрограмах та довіру клієнтів, «ПриватБанк» має реальні можливості для масштабного розвитку іпотечного кредитування в найближчій перспективі.

В умовах стрімкої цифрової трансформації банківського сектору, АТ КБ «ПриватБанк» має значні переваги завдяки впровадженню інноваційних технологій, які суттєво змінюють підхід до надання іпотечних послуг.

ПриватБанк вже впровадив функціонал подачі заявки на іпотеку через мобільний застосунок «Приват24» та на сайті банку. Клієнт може подати заявку, обрати тип житла, прикріпити необхідні документи та отримати попереднє рішення в онлайн-форматі. Такий підхід скорочує бюрократичні процедури, економить час клієнтів і сприяє зростанню довіри до банку.

Інтеграція інструментів Big Data та алгоритмів штучного інтелекту в процес кредитного скорингу дозволяє більш точно оцінювати платоспроможність клієнтів, враховуючи не лише фінансові показники, а й поведінкові моделі, транзакційну активність та інші дані. Це знижує ризики неповернення кредитів та дає змогу персоналізувати умови кредитування.

Банк активно розширює партнерську мережу з девелоперами та агентствами нерухомості. Завдяки цій співпраці клієнти отримують можливість оформлення іпотеки на первинне житло за спеціальними умовами, спрощеними процедурами оцінки об'єкта та прискореною видачею кредиту. У перспективі можливе створення інтегрованих платформ, де покупець може обрати квартиру, одразу оформити іпотеку та отримати всю інформацію в одному цифровому просторі.

Таким чином, завдяки цифровізації та впровадженню інноваційних рішень, АТ КБ «ПриватБанк» здатний не лише оптимізувати процес іпотечного кредитування, а й забезпечити нову якість сервісу, що відповідає очікуванням сучасних клієнтів.

Враховуючи сучасні тенденції фінансового ринку, попит на житло та активну участь держави у стимулюванні іпотечного кредитування, АТ КБ «ПриватБанк» має всі передумови для динамічного розвитку в цій сфері. Очікується, що найближчими роками іпотечний напрям залишатиметься одним із пріоритетних у кредитному портфелі банку.

У разі збереження стабільної макроекономічної ситуації та підтримки державних програм, прогнозується поступове зростання іпотечного портфеля ПриватБанку на рівні 10–15% щорічно. Основні драйвери зростання — зниження відсоткових ставок, зростання довіри до банківської системи та цифровізація процесів кредитування.

У цьому контексті важливим елементом стратегії банку стає орієнтація на конкретні цільові групи клієнтів, які потребують особливої підтримки. У рамках стратегічного підходу до розвитку іпотечного кредитування ПриватБанк приділяє особливу увагу соціально вразливим категоріям населення, для яких забезпечення житлом має вирішальне значення. Зокрема, одним із пріоритетів є молоді сім'ї, для яких іпотечне кредитування виступає основним механізмом поліпшення житлових умов та створення стабільного середовища для розвитку.

Окрему категорію становлять військовослужбовці та ветерани, які потребують особливої підтримки з боку фінансових установ. Їм можуть надаватися кредити на пільгових умовах у межах державних або спеціально розроблених банківських програм, що сприяє інтеграції цієї групи у мирне життя та покращенню соціального добробуту.

Крім того, значний потенціал спостерігається серед внутрішньо переміщених осіб, які внаслідок бойових дій були змушені залишити свої домівки. Для них питання придбання нового житла є не лише соціальною потребою, а й умовою стабільного проживання та інтеграції в нові громади. У цьому контексті іпотечне кредитування має враховувати їхню обмежену платоспроможність і специфічні потреби у доступі до фінансових ресурсів.

Ефективне впровадження зазначених стратегічних напрямів можливе лише за дотримання певних макроекономічних та інституційних умов. Зокрема,

стабільність національної економіки — включаючи контрольовану інфляцію, прогнозований валютний курс та позитивну динаміку ВВП — створює сприятливе середовище для довгострокового фінансування у сфері житлового будівництва.

Крім того, важливу роль відіграє відновлення житлового ринку, що передбачає активізацію будівництва нових об'єктів нерухомості та стимулювання інвестицій у цей сектор. Успішна реалізація іпотечних програм також потребує поглиблення взаємодії між банківськими установами та державними органами, зокрема у межах ініціативи «єОселя» та інших аналогічних проєктів.

Нарешті, вирішальне значення має збереження високого рівня довіри клієнтів до банківської системи, а також подальший розвиток цифрових каналів обслуговування, які забезпечують зручний доступ до фінансових послуг та підвищують їх ефективність.

У сукупності ці фактори дозволяють очікувати позитивну динаміку в розвитку іпотечного кредитування в АТ КБ «ПриватБанк», що відповідатиме як інтересам банку, так і суспільним потребам у вирішенні житлового питання.

3.3. Пропозиції щодо вдосконалення механізмів іпотечного кредитування

У сучасних умовах повномасштабної війни та активної фази відновлення зруйнованої інфраструктури виникає необхідність перегляду існуючих підходів до іпотечного кредитування. Зокрема, актуалізується питання розширення спектра цільового призначення іпотечних програм, а також адаптації їх до нових потреб економіки та громадян.

У цьому контексті важливо переосмислити організаційну модель іпотечного кредитування в банківських установах, зокрема в АТ КБ «ПриватБанк», який посідає лідируючі позиції на ринку фінансових послуг. Враховуючи нові виклики, зростання попиту на житло, зниження платоспроможності окремих категорій населення та необхідність цифрової

трансформації, виникає потреба у впровадженні сучасних інструментів управління іпотечними процесами.

Запропоновані нижче напрями вдосконалення спрямовані на оптимізацію ключових етапів взаємодії банку з позичальником, зменшення адміністративного навантаження, підвищення прозорості процедур та ефективне використання цифрових технологій. Табл. 3.1 містить перелік пропозицій, реалізація яких дозволить модернізувати організаційну структуру іпотечного кредитування в ПриватБанку, зробити її більш адаптивною до поточних умов та орієнтованою на потреби клієнтів.

Таблиця 3.1 - Пропозиції щодо вдосконалення організації іпотечного кредитування в АТ КБ “ПриватБанк”

№	Напрямок організаційного вдосконалення	Суть пропозиції	Очікуваний ефект
1	Цифрова платформа оцінки нерухомості	Створення онлайн платформи співпраці з акредитованими оцінювачами для автоматизованого замовлення послуги	Скорочення часу на оцінку, зменшення впливу людського чинника
2	Інтеграція з системою “Дія” та реєстрами	Автоматичне отримання ключових довідок (доходи, реєстрація, нерухомість) без участі клієнта	Зменшення кількості ручної обробки документів, пришвидшення рішень
3	Розширення мережі партнерських забудовників	Створення внутрішньої CRM-системи для забудовників з верифікацією об'єктів нерухомості	Контроль якості житла, розширення регіональної присутності
4	Іпотечний аналітичний модуль у «Приват24»	Запуск цифрового сервісу з моделями погашення, калькулятором ризиків, симулятором зміни ставки	Підвищення фінансової грамотності клієнтів, зменшення кредитного ризику

Запропоновані напрями вдосконалення охоплюють ключові етапи організації іпотечного процесу — від прийому заявки до супроводу клієнта протягом усього терміну дії кредиту. Основна мета таких змін — зробити модель

іпотечного кредитування ПриватБанку більш гнучкою, цифровізованою та орієнтованою на клієнта.

Так, автоматизація процесу оцінки нерухомості дозволить усунути залежність від зовнішніх суб'єктів і значно прискорити початковий етап аналізу об'єкта застави. Це є важливою конкурентною перевагою, оскільки часто саме тривалість процесу стає вирішальним фактором для клієнтів.

Інтеграція з держреєстрами через систему «Дія» відповідає загальнонаціональній політиці цифрової трансформації й дозволяє зменшити адміністративне навантаження на відділення та підвищити точність обробки інформації.

Окрема увага приділяється організації співпраці з партнерами — забудовниками, які відіграють ключову роль у зростанні обсягів іпотечного кредитування. Запровадження електронної платформи взаємодії із забудовниками дозволить банку верифікувати об'єкти, розміщувати їх у «Приват24» та забезпечити прозору комунікацію.

Додатково, важливим напрямом є створення аналітичного модуля для позичальників у мобільному застосунку. Це не тільки інструмент інформування, а й засіб ефективної самооцінки клієнтом власних фінансових можливостей, що знижує ймовірність неповернення.

Загалом, усі пункти спрямовані на оптимізацію ключових організаційних процесів у ПриватБанку з урахуванням поточних тенденцій цифровізації, демографічної динаміки та економічного контексту України.

У цьому контексті доцільним виглядає також розширення цільових груп кредитування. Однією з пропозицій є впровадження іпотечного кредитування для представників малого та середнього бізнесу в межах або на базі програми "єОселя". Станом на сьогодні дана програма орієнтована переважно на фізичних осіб, що набувають житло. Водночас численні об'єкти комерційної нерухомості були зруйновані або пошкоджені внаслідок бойових дій, що ускладнює відновлення економічної активності в окремих регіонах. Надання іпотечних кредитів для придбання або відновлення комерційної нерухомості могло б стати

ефективним інструментом стимулювання підприємництва, створення нових робочих місць та загального пожвавлення ділової активності.

У табл. 3.2 наведено основні умови запропонованої моделі іпотечного кредитування для бізнесу.

Таблиця 3.2 - Запропонована модель пільгового кредитування для фінансування комерційної нерухомості

Умова кредитування	Опис
Цільове призначення кредиту	Придбання, будівництво або капітальний ремонт комерційної нерухомості.
Пільгова ставка	3% - на перші 5-10 років
Строк кредитування	від 10 до 20 років
Мінімальна сума кредиту	від 500 000 грн
Максимальна сума кредиту	до 10 000 000 грн
Перший внесок	10%
Пільговий період	Відстрочка погашення основної суми кредиту на 6-12 місяців або до завершення будівництва/ремонту
Пріоритетні категорії позичальників	Бізнес у критично важливих сферах (медицина, освіта, логістика, енергетика)

Запропоновані умови іпотечного кредитування для суб'єктів малого та середнього бізнесу в межах програми «Оселя» сформовані як відповідь на актуальні виклики, пов'язані з економічною відбудовою постраждалих регіонів України. Таблиця, що передує цьому розділу, окреслює базові параметри програми, які у своїй сукупності мають на меті створення сприятливого фінансового середовища для підприємців. У подальшому аналізі розкрито логіку формування кожного з пунктів, їх економічну доцільність, соціальну значущість та відповідність стратегічним пріоритетам державної політики у сфері розвитку бізнесу та відновлення інфраструктури.

У контексті післявоєнного відновлення України, підтримка малого та середнього бізнесу (МСБ) є ключовим чинником не лише економічної стабілізації, а й соціального згуртування на постраждалих територіях. Саме тому

умови іпотечного кредитування в межах програми «Оселя» для суб'єктів підприємництва були сформульовані з урахуванням реальних потреб бізнесу, обмежень фінансового середовища та стратегічних пріоритетів держави.

Передусім, акцент на фінансуванні придбання, будівництва чи капітального ремонту комерційної нерухомості у постраждалих регіонах пояснюється потребою стимулювати локальне економічне відновлення. Регіони, що зазнали значних руйнувань, стикаються з дефіцитом інфраструктури, що унеможлиблює повноцінну підприємницьку діяльність. Забезпечення доступного фінансування для відновлення виробничих, складських, торговельних та офісних приміщень дозволяє створити передумови для повернення бізнесу й запуску нових ініціатив, що своєю чергою сприятиме детінізації економіки, зростанню податкових надходжень і зайнятості населення.

Однією з найважливіших складових запропонованих умов є пільгова відсоткова ставка — на рівні 3% річних упродовж перших 5–10 років кредитування. Такий підхід прямо відповідає на одну з головних проблем МСБ — високу вартість капіталу. В умовах, коли облікова ставка Національного банку України та середньоринкові кредитні ставки залишаються на рівні понад 15% (станом на 2025 рік), доступ до дешевих ресурсів фактично є визначальним фактором виживання бізнесу [46]. Зниження ставки до пільгового рівня, як правило, забезпечується або субсидуванням відсоткової ставки за рахунок бюджету, або залученням коштів міжнародних донорів.

Разом із цим, встановлення тривалого строку кредитування — від 10 до 20 років — створює можливості для довгострокового інвестування без надмірного щомісячного боргового навантаження. Такий підхід відповідає природі інвестиційних проектів у сфері нерухомості, де період окупності часто перевищує 10 років. Більше того, для малого бізнесу з обмеженим операційним прибутком подовження строку кредиту є практично єдиним варіантом забезпечення стабільного обслуговування боргу.

Гнучкість у розмірі фінансування — від 500 000 до 10 000 000 гривень — забезпечує адаптивність програми до потреб широкого спектра позичальників.

Малі підприємства можуть використовувати кредит для реконструкції невеликих приміщень або переобладнання існуючих потужностей, тоді як середні — для розбудови нових комерційних об'єктів чи масштабніших проєктів. Обмеження у розмірі кредиту також узгоджене з потенційною платоспроможністю цільової групи позичальників і ризик-менеджментом банків.

Щоб мінімізувати бар'єри для доступу до кредитних ресурсів, передбачена державна або муніципальна гарантійна підтримка. Для МСБ, що часто не має достатньої заставної бази, така підтримка може стати єдиним способом отримати фінансування. Застосування механізмів часткового гарантування кредитів уже давно визнане міжнародною практикою стимулювання малого бізнесу, особливо в умовах посткризових трансформацій.

Окремим важливим елементом програми є запровадження пільгового періоду, протягом якого погашення основної суми кредиту може бути відстрочене на 6–12 місяців або до завершення будівництва чи ремонту. Цей інструмент дозволяє уникнути фінансового тиску на позичальника в найвразливіший період — до моменту, коли об'єкт починає генерувати дохід. Без такої відстрочки підприємства можуть зіткнутися з касовими розривами, що ускладнює як реалізацію самого проєкту, так і стабільність його подальшого функціонування.

Пріоритетність у наданні кредитів підприємствам, що працюють у критично важливих сферах (зокрема, у сфері охорони здоров'я, освіти, логістики, енергетики), або тим, що створюють нові робочі місця, відповідає загальнодержавним цілям соціально-економічного розвитку. В умовах відбудови акцент робиться не лише на економічній доцільності, але й на соціальному ефекті реалізованих проєктів. Таким чином, надання переваги бізнесам із високим соціальним впливом забезпечує раціональне використання ресурсів державної підтримки.

Нарешті, важливим доповненням програми є можливість часткової компенсації відсотків або основної суми кредиту за рахунок державних коштів чи міжнародної допомоги. Це дозволяє додатково знизити навантаження на

позичальника, підвищуючи рентабельність інвестиційного проекту та водночас розширюючи доступ до програми для підприємств з обмеженими фінансовими можливостями. В умовах, коли багато підприємців втратили активи через війну, такий механізм може бути вирішальним для прийняття рішення про участь у програмі.

Узагальнюючи, слід зазначити, що запропоновані умови є збалансованими з точки зору як інтересів бізнесу, так і державної економічної політики. Вони не лише створюють сприятливе середовище для розвитку МСБ у складних умовах відновлення, але й слугують ефективним інструментом регіонального відродження, зайнятості та зміцнення економічного потенціалу України загалом.

Паралельно з підтримкою підприємництва, важливим завданням залишається розширення доступу до житлових програм для населення. У цьому контексті одним із напрямів удосконалення є розширення критеріїв доступу до програми "єОселя", що дозволить залучити ширше коло позичальників. Наразі участь у програмі обмежується окремими категоріями громадян (військовослужбовці, медики, педагоги тощо), однак з огляду на соціальну значущість забезпечення житлом, доцільним є поступове включення інших груп населення — внутрішньо переміщених осіб, працівників приватного сектора, молодих спеціалістів тощо.

Збільшення охоплення програмою сприятиме зменшенню соціальної напруги та покращенню житлових умов для значної частини населення, особливо в умовах повоєнного відновлення. Запровадження гнучкіших механізмів кредитування, спрощення процедур, залучення місцевих громад і посилення інформування громадян можуть суттєво підвищити ефективність програми. Усі ці заходи сприятимуть формуванню сталої житлової політики та зміцненню довіри до державних ініціатив.

У табл. 3.3 наведено можливі напрями розширення програми "єОселя", а також додаткові категорії населення, які доцільно включити до числа потенційних учасників:

Таблиця 3.3 - Пропозиції щодо розширення програми 'єОселя' та потенційні категорії учасників

Категорія населення	Ставка	Сума кредиту (грн)	Строк	Перший внесок	Додаткові умови
Одинокі батьки	1%	від 500 000 до 2 000 000	до 20 років	від 10%	Підтверджений статус та наявність неповнолітніх дітей
Молоді сім'ї (до 35 років)	3%	від 500 000 до 5 000 000	до 20 років	від 10%	Вік подружжя до 35 років та відсутність у обох житла
Особи з інвалідністю	1%	від 500 000 до 2 000 000	до 20 років	від 10%	Наявне підтвердження групи інвалідності
Працівники критичної інфраструктури	3%	від 500 000 до 5 000 000	до 20 років	від 10%	Стаж роботи від 1 року та підтвердження зайнятості в критичній сфері
Пенсіонери (без житла або в аварійному житлі)	1%	від 500 000 до 2 000 000	до 10 років	від 10%	Залучення родичів як співпозичальників або гарантів

Аналіз наведених даних свідчить про потенціал значного розширення програми "єОселя" за рахунок включення нових категорій громадян, які наразі залишаються поза межами її охоплення. Пропозиції орієнтовані на різні соціальні групи — від одиноких батьків і молодих сімей до осіб з інвалідністю та пенсіонерів, які опинилися в житлово незабезпеченому становищі. Зменшені процентні ставки (1–3%), тривалий строк кредитування (до 20 років) та відносно невеликий перший внесок (від 10%) роблять програму привабливою та доступною для широкого кола потенційних учасників.

Особливу увагу заслуговують додаткові умови, які враховують специфіку кожної категорії. Наприклад, вимога підтвердженого статусу для одиноких батьків або стаж роботи у критичній сфері для працівників інфраструктури забезпечує цільове спрямування ресурсу та запобігає зловживанням. Наявність

соціального критерію в комбінації з економічними умовами формує більш справедливу модель житлової підтримки.

Водночас реалізація подібних змін потребує розробки чітких процедур перевірки статусів, адаптації нормативної бази та забезпечення фінансової стійкості програми. Важливим викликом буде також інформування громадян про нові можливості, що вимагатиме активної комунікаційної кампанії. У разі успішної реалізації ці заходи можуть суттєво підвищити рівень соціального захисту, сприяти відновленню довіри до державних інституцій та стимулювати розвиток ринку доступного житла в Україні.

У контексті подальшого вдосконалення іпотечного кредитування доцільно також звернути увагу на можливості, які відкриває тісна взаємодія банківських установ із ринком нерухомості. Зокрема, перспективним напрямом може стати налагодження системної співпраці банку з агентствами нерухомості. Досвід державного Ощадбанку демонструє ефективність такої моделі: установа активно співпрацює з низкою професійних агентств, які надають клієнтам не лише доступ до актуальних пропозицій на ринку, але й супровід на всіх етапах придбання житла.

Формальна співпраця банку з агентствами дозволяє клієнтам отримати консультації щодо правового статусу об'єктів, перевірених забудовників, а також оцінку ринкової вартості нерухомості. Прикладами таких агентств можуть бути, наприклад, Vlagovist, Park Lane або інші великі гравці на українському ринку, які мають перевірену репутацію та надають комплексні послуги [\[47\]](#).

Запровадження подібної моделі співпраці в рамках іпотечних програм дозволить значно спростити процес придбання житла, зменшити ризики для позичальників і підвищити загальний рівень довіри до банківських продуктів.

Попри активний розвиток іпотечного кредитування в Україні, певні напрямки залишаються поза увагою найбільших банків країни. Зокрема, АТ КБ «ПриватБанк» досі не пропонує продукту, орієнтованого на фінансування придбання земельних ділянок, у тому числі сільськогосподарського

призначення. Тим часом інші фінустанови, як-от Укрсиббанк, вже активно працюють у цьому сегменті, що свідчить про його ринкову перспективність.

Показовим прикладом у цьому сегменті є іпотечний продукт Укрсиббанку, спрямований на підтримку покупців сільськогосподарських земель. Кредит надається виключно в гривні, що мінімізує валютні ризики. Діапазон суми — від 100 тис. до 1 млн грн — робить його доступним для малих і середніх фермерів. Авансовий внесок у розмірі не менше 35% вартості ділянки дозволяє частково знизити кредитні ризики, проте потребує наявності стартового капіталу з боку позичальника [48].

Термін кредитування обмежується п'ятьма роками, що робить продукт більш короткостроковим, однак водночас дозволяє зменшити відсоткове навантаження у довгостроковій перспективі. Відсоткова ставка на рівні 9,9% річних є досить конкурентною з огляду на загальну ситуацію на ринку кредитування. Погашення кредиту відбувається щомісячно, за ануїтетною схемою — тобто рівними платежами, які включають як частину основного боргу, так і проценти, що спрощує фінансове планування для позичальників.

Окрему увагу приділено системі забезпечення: іпотекою слугує сама земельна ділянка, а за наявності шлюбу обов'язковою є порука одного з подружжя. У разі її відсутності — передбачене страхування життя позичальника. Додатково обов'язковим є страхування земельної ділянки, що мінімізує ризики як для банку, так і для клієнта.

Істотним обмеженням є недопущення фінансування купівлі державних або комунальних земель, а також земель, що розташовані на тимчасово окупованих територіях. Також передбачено обмеження щодо максимально допустимої площі земельних ділянок у власності позичальника — не більше 100 га до початку 2024 року, а після — не більше 10 000 га, що узгоджується з вимогами земельного законодавства.

Ураховуючи зазначене, доцільним видається впровадження аналогічного або вдосконаленого кредитного продукту в ПриватБанку. Така ініціатива дозволить банку зайняти поки що вільну нішу, що формується у зв'язку з

лібералізацією ринку землі в Україні. Крім того, це сприятиме залученню нових клієнтів — представників аграрного сектору, фермерських господарств, а також індивідуальних інвесторів, які зацікавлені у придбанні землі, але не мають повної суми для її купівлі.

З огляду на відсутність у ПриватБанку спеціалізованого іпотечного продукту для придбання земельних ділянок, доцільним є запровадження окремої програми, орієнтованої на фізичних осіб та малих агровиробників. Це дозволить банку зайняти перспективну нішу, яку вже освоюють конкуренти, зокрема Укрсиббанк. Зважаючи на цифрові переваги ПриватБанку, доцільно розробити індивідуальну модель іпотечного кредиту з урахуванням успішного досвіду ринку. Основні параметри цієї програми подано в табл. 3.4:

Таблиця 3.4 - Запропоновані умови земельної іпотеки для ПриватБанку

Умова кредитування	Опис
Цільове призначення	Придбання земельних ділянок сільськогосподарського або житлового призначення
Сума кредиту	Від 100 000 до 1 500 000 грн
Перший внесок	Від 25%
Ставка	9,5% річних (фіксована на 3 роки), далі — змінна, але не більше 13,5%
Термін кредитування	Від 1 до 10 років
Страховання	Життя позичальника; страхування земельної ділянки
Максимальна площа у власності	До 10 000 га

Запропоновані умови покликані поєднати конкурентні переваги банку — зокрема, цифрову інфраструктуру, масштабованість клієнтського сервісу та досвід в обслуговуванні роздрібного сегмента — із потребами ринку у фінансуванні придбання земельних ділянок. Такий підхід дозволить ПриватБанку не лише розширити свою іпотечну лінійку, а й посилити позиції на ринку агрофінансування, сприяючи активнішому розвитку земельних відносин в Україні.

Висновки до розділу 3

Повномасштабна війна в Україні призвела до глибокої трансформації фінансової системи, зокрема іпотечного кредитування, яке найбільше залежить від стабільності, платоспроможності населення та довгострокових фінансових ресурсів. Іпотечне кредитування в умовах війни зазнало багатовекторного тиску: зростання кредитних, ліквідних та операційних ризиків, погіршення макроекономічної ситуації, скорочення платоспроможного попиту та підвищення недовіри до довгострокових зобов'язань.

Зниження доходів населення, високий рівень безробіття, інфляція, зростання ставок та девальвація гривні стали ключовими бар'єрами для відновлення попиту на іпотечні кредити. Банки, зі свого боку, зіткнулися з різким зростанням проблемної заборгованості, необхідністю перегляду кредитного портфеля та обмеженим доступом до ресурсів для довгострокового кредитування. Навіть попри підтримку з боку НБУ та державні ініціативи, зокрема програму «ЄОселя», ринок іпотеки залишався у стані стагнації.

Таким чином, основні обмеження розвитку іпотечного кредитування в умовах війни мають системний характер і потребують комплексного підходу: економічної стабілізації, активної участі держави в забезпеченні доступу до житла, підтримки банківського сектору, а також розробки інструментів довгострокового фінансування в умовах підвищених ризиків.

Узагальнюючи викладене, можна зробити висновок, що іпотечне кредитування в АТ КБ «ПриватБанк» має значний потенціал для подальшого розвитку, навіть в умовах складної соціально-економічної ситуації та воєнного стану. Завдяки участі у державних програмах, зокрема «ЄОселя», банк розширює доступність житлового кредитування для різних категорій населення. Високий рівень цифровізації, впровадження інноваційних підходів до обслуговування клієнтів, автоматизовані процеси прийняття рішень та партнерство із забудовниками створюють сприятливе середовище для нарощування обсягів іпотечного портфеля.

Додаткову аналітичну цінність у межах дослідження становить лінійний прогноз прибутковості банку за різними сценаріями іпотечного кредитування. Порівняння чотирьох моделей, що відрізнялися за рівнем відсоткової ставки та тривалістю кредитного періоду, дозволило виявити оптимальні параметри формування кредитних продуктів з погляду їхньої рентабельності. Найбільш прибутковою виявилася модель із підвищеною ставкою (7%) та довгостроковим терміном (240 місяців), за якої прогнозований прибуток у 2026 році становив понад 1 млн грн. Водночас модель із низькою ставкою (3%) і коротким терміном (120 місяців) демонструвала негативні фінансові результати протягом усього періоду, що свідчить про її економічну неефективність. Такі результати дозволяють зробити практичні висновки щодо доцільності впровадження гнучких тарифних стратегій та пріоритетності довгострокових кредитів у продуктивній політиці банку.

Подальший розвиток цього напрямку залежить від низки зовнішніх чинників: макроекономічної стабільності, підтримки держави, активізації ринку нерухомості та зростання довіри громадян до банківської системи. За умови збереження позитивної динаміки та реалізації стратегічних ініціатив, ПриватБанк має всі передумови для закріплення позицій одного з лідерів іпотечного кредитування в Україні.

Отже, сучасний стан іпотечного кредитування в Україні свідчить про наявність системних проблем, пов'язаних із високими процентними ставками, недостатнім рівнем довіри до фінансових установ, нерозвинутістю вторинного іпотечного ринку та слабким захистом прав кредиторів. Разом з тим, впровадження державних програм, зокрема «ЄОселя», співпраця з міжнародними партнерами (наприклад, KfW), а також оновлення підходів у діяльності ДІУ демонструють потенціал для поступових змін у цьому секторі. Для ефективного розвитку іпотечного кредитування необхідне комплексне реформування, що має включати як вдосконалення нормативно-правової бази, так і впровадження інноваційних фінансових інструментів, орієнтованих на потреби різних верств населення.

ВИСНОВКИ

У першому розділі дипломної роботи було здійснено теоретичне узагальнення сутності, функцій та правових засад іпотечного кредитування як ключового інструменту забезпечення довгострокового житлового фінансування. З'ясовано, що іпотека є формою фінансового забезпечення, що базується на заставі нерухомого майна, що водночас гарантує кредитору відшкодування у разі дефолту позичальника, і при цьому не позбавляє останнього права володіння об'єктом застави. Систематизовано основні типи іпотечних кредитів за цілями, строками, формами погашення, видами застави та валютами, що дозволяє банківським установам більш гнучко формувати кредитні продукти відповідно до індивідуальних запитів клієнтів. Особливу увагу було приділено аналізу зарубіжного досвіду регулювання іпотеки, зокрема в умовах економічної нестабільності. Досвід таких країн, як США, Німеччина, Польща, підтверджує важливість ролі держави в подоланні іпотечних криз через механізми реструктуризації боргів, фінансового стимулювання, створення агентств рефінансування, впровадження сек'юритизації та програм соціального кредитування. Ці підходи є вкрай актуальними для України, яка стикається з подібними викликами в умовах війни та післявоєнного відновлення.

У другому розділі роботи було зосереджено увагу на аналізі організаційної моделі та практики іпотечного кредитування в АТ КБ «ПриватБанк» як одного з ключових гравців на ринку банківських послуг України. Встановлено, що банк застосовує централізовану модель управління іпотечними продуктами, що дає змогу забезпечити уніфікованість процедур, оперативність в ухваленні рішень та мінімізацію операційних ризиків. Вагоме місце в стратегії банку займає цифровізація: інтеграція іпотечних сервісів у застосунок «Приват24», автоматизація процесів подачі, розгляду та супроводу кредитних заявок, що, в свою чергу, підвищує якість обслуговування та прозорість кредитного процесу. Досліджено участь банку в реалізації державної програми «ЄОселя», яка має вагоме соціальне значення та дозволяє розширити доступ до житлового кредитування для визначених категорій населення, включно з

військовослужбовцями, вчителями, лікарями, науковцями та внутрішньо переміщеними особами. Проведений структурно-динамічний аналіз підтвердив поступове відновлення активності в сегменті іпотеки після падіння 2022 року: зростання обсягів іпотечного портфеля, підвищення темпів приросту, розширення кількості укладених угод. Водночас дослідження виявило наявність структурних бар'єрів, зокрема обмежений доступ до іпотеки для громадян без стабільного доходу або заощаджень, що особливо стосується внутрішньо переміщених осіб. Це засвідчує необхідність подальшого вдосконалення механізмів оцінки платоспроможності, розширення спектру програм із державною участю та стимулювання соціально орієнтованого банкінгу.

У третьому розділі дослідження було охарактеризовано трансформаційні процеси, які відбулися на ринку іпотечного кредитування України внаслідок повномасштабної війни. Встановлено, що війна спричинила системні ризики для всієї банківської системи: скорочення обсягів реального попиту на кредити, зниження рівня платоспроможності населення, зростання інфляційного тиску та облікової ставки, посилення валютних ризиків, а також підвищення рівня кредитних та ліквідних втрат. Навіть за умов запуску державних антикризових програм, таких як «ЄОселя», загальний стан іпотечного ринку характеризувався ознаками стагнації. Водночас ПриватБанк продемонстрував адаптивну здатність до нових викликів, зберігши позитивну динаміку у видачі іпотечних кредитів завдяки поєднанню цифрових рішень, розширенню партнерств із забудовниками та клієнтоорієнтованому підходу. У межах розділу також було побудовано прогностичні моделі прибутковості банку в залежності від умов кредитування (рівня ставки, тривалості періоду). Результати фінансового моделювання свідчать про більшу ефективність кредитів із довгими термінами та вищими ставками — саме такі продукти є найбільш рентабельними в умовах ризикованого середовища. Це підтверджує доцільність перегляду тарифної політики банків та підтримку довгострокових стратегій кредитування.

Таким чином, узагальнення результатів дипломної роботи дозволяє зробити висновок, що іпотечне кредитування в Україні, попри численні виклики,

зберігає потенціал до розвитку як на макроекономічному, так і на інституційному рівні. Ефективне функціонування цієї системи можливе лише за умови скоординованої участі держави, банків, забудовників та міжнародних партнерів. Першочерговими завданнями залишаються: вдосконалення нормативно-правової бази, підвищення рівня прозорості фінансових інститутів, створення умов для залучення довгострокових ресурсів, розширення адресних програм субсидування та розвиток вторинного іпотечного ринку. Приклад ПриватБанку доводить, що навіть в умовах глибокої кризи можливо зберігати динаміку, оптимізувати підходи до обслуговування населення та відігравати ключову роль у забезпеченні житлових потреб громадян. В умовах післявоєнного відновлення саме іпотечне кредитування здатне стати одним із драйверів економічного зростання, соціального згуртування та фінансової стабільності країни.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Національний банк України. Коментар щодо зміни реального ВВП у 2022 році [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://bank.gov.ua/ua/news/all/komentar-natsionalnogo-banku-schodo-zmini-realnogo-vvp-u-2022-rotsi> (дата звернення: 19.04.2025).
2. Постанова Правління Національного банку України від 21 березня 2022 р. № 58 «Про внесення змін до постанови Правління Національного банку України від 24 лютого 2022 р. № 18» [Електронний ресурс]. — Режим доступу: https://bank.gov.ua/ua/legislation/Resolution_21032022_58 (дата звернення: 19.04.2025).
3. Національний банк України. Регуляторні кроки для зменшення впливу кризи на фінансовий сектор [Електронний ресурс]. — 19 травня 2023 р. — Режим доступу: https://bank.gov.ua/admin_uploads/article/Rehulyatorni_kroky_dlya_zmenshennya_vplyvu_kryzy_na_finansovyy_sektor_19-05-2023.pdf (дата звернення: 19.04.2025).
4. Про деякі питання діяльності банків України та банківських груп : Постанова Правління Національного банку України від 25 лютого 2022 р. № 23. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: https://bank.gov.ua/ua/legislation/Resolution_25022022_23 (дата звернення: 19.04.2025).
5. ЄОселя: державна програма іпотечного кредитування [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://eoselia.diia.gov.ua> (дата звернення: 19.04.2025).
6. Закон України «Про іпотеку» від 5 червня 2003 р. № 898-IV // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 38. — Ст. 313. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text>
7. Закон України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» від 19 червня 2003 р. № 979-

- IV // Відомості Верховної Ради України. — 2004. — № 1. — Ст. 1. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/979-15#Text>
8. Закон України «Про іпотечні облигації» від 22 червня 2005 р. № 3273-IV. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3273-15> (дата звернення: 19.04.2025).
9. Постанова КМУ №856 від 02.08.2022 «Про затвердження правил надання доступного іпотечного кредиту» — <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/856-2022-п>
10. Цивільний кодекс України, ст. 1056-1. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>
11. Закон України «Про споживче кредитування». <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1734-19#Text>
12. Постанова НБУ №41 від 25.03.2022. https://bank.gov.ua/ua/legislation/Resolution_25032022_41
13. Методичні рекомендації НБУ щодо управління ризиками. — https://bank.gov.ua/admin_uploads/article/Organizacijna_struktura_sistemi_u_pravlinnya_rizikami_2018-09-18_19_pr.pdf?v=6
14. Naare, B. (2020). *An Analysis of the 2008 Subprime Mortgage Crisis: Causes, Effects and Policy Response*. Munich Personal RePEc Archive. <https://mpra.ub.uni-muenchen.de/100019/>
- Bjarnadottir, M., & Raschid, L. (2021). *Modeling Financial Products and their Supply Chains*. arXiv preprint arXiv:2102.02329. <https://arxiv.org/abs/2102.02329>
- Spatt, C. S. (2020). *A Tale of Two Crises: The 2008 Mortgage Meltdown and the 2020 COVID-19 Crisis*. *Review of Asset Pricing Studies*, 10(2), 305–341. <https://pmc.ncbi.nlm.nih.gov/articles/PMC7665755/>
15. European Central Bank. (2020). *The euro area bank lending survey – Second quarter of 2020*. Retrieved from https://www.ecb.europa.eu/stats/ecb_surveys/bank_lending_survey/html/ecb.blssurvey2020q2~d8de5b89f0.en.html

- European Central Bank. (2020). *The euro area bank lending survey – Third quarter of 2020*. Retrieved from https://www.ecb.europa.eu/stats/ecb_surveys/bank_lending_survey/html/ecb.blssurvey2020q3~a04de75e7f.en.html
- ABN AMRO. (2022). *Eurozone banks tighten credit standards*. Retrieved from <https://www.abnamro.com/research/en/our-research/eurozone-banks-tighten-credit-standards>
- Financial Times. (2025, March 26). *Bank of England cuts base rate to 1%, sparking mortgage boom*. Retrieved from https://www.ft.com/content/8133d44e-5f3d-477c-81ac-90c74fcfd22f?utm_source=chatgpt.com
16. Reuters. (2025, April 30). *Germany loosens property crisis measure as risks recede*. Retrieved from https://www.reuters.com/sustainability/boards-policy-regulation/germany-loosens-property-crisis-measure-risks-recede-2025-04-30/?utm_source
17. International Monetary Fund. Uganda: 2021 Article IV Consultation and Third Review Under the Extended Credit Facility Arrangement—Press Release; Staff Report; and Statement by the Executive Director for Uganda [Электронный ресурс]. – IMF Country Report No. 22/77. – Washington, D.C.: International Monetary Fund, 2022. – Режим доступа: <https://www.elibrary.imf.org/view/journals/002/2022/077/article-A001-en.xml> – Дата звернення: 17.05.2025.
18. World Bank Group's strategic approach in South Asia's emerging markets in overcoming barriers in mortgage lending // *World Bank*. – 2024. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.worldbank.org/en/news/feature/2024/06/15/world-bank-groups-strategic-approach-in-south-asias-emerging-markets-in-overcoming-barriers-in-mortgage-lending>

19. Turkish economic crisis (2018–current) // *Wikipedia*. – [Електронний ресурс].
– Режим доступу:
[https://en.wikipedia.org/wiki/Turkish_economic_crisis_\(2018–current\)](https://en.wikipedia.org/wiki/Turkish_economic_crisis_(2018–current))
20. Сулима М. Класифікація банківського кредитування / М. Сулима // Науковий вісник МАН. – 2023. – № 2. – С. 5–10. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://man.org.ua/nv/index.php/about/article/view/92/102>, вільний.
21. Забезпечення доступного іпотечного кредитування громадян України [Електронний ресурс] // Wiki Legal Aid. – Режим доступу: https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php/Забезпечення_доступного_іпотечного_кредитування_громадян_України
22. Національний банк України. (2020, 23 липня). *NBU Leaves Its Key Policy Rate Unchanged at 6%*. [Електронний ресурс]. Режим доступу: <https://bank.gov.ua/en/news/all/rishennya-oblikova-stavka-2020-07-23>
23. Міністерство економіки України. (2024). *«Оселя: Видано перший кредит для молоді за новими умовами*. [Електронний ресурс]. Режим доступу: <https://me.gov.ua/News/Detail/b9808aa2-c81a-451f-a04f-4fd2695b2dbb?lang=uk-UA&title=Oselia-PershiiKreditDliaMolodi>
24. Іпотечне кредитування поступово набирає обертів [Електронний ресурс] // Асоціація українських банків (АУБ). – 2020. – Режим доступу: <https://aub.org.ua/104/ekspertna-dumka/13831-ipotechne-kredytuvannia-postupovo-nabyraie-obertiv>
25. Державна іпотечна установа. (2024). *Звіт про діяльність за 2023 рік*. стр 30 [Електронний ресурс]. Режим доступу: https://ipoteka.gov.ua/wp-content/uploads/2024/05/3_Zvit_pro_dialnist_za_2023.pdf
26. Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву. (2024). *Кредит для ВПО (KfW)*. [Електронний ресурс]. Режим доступу: <https://www.molod-kredit.gov.ua/zhytlovi-prohramy/kredyt-dlia-vpo-kfw> — Назва з екрана.

27. Директива 2014/17/ЄС Європейського Парламенту і Ради від 4 лютого 2014 року про договори про споживчий кредит, забезпечений житловою нерухомістю. — <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/UK/TXT/?uri=celex%3A32014L0017>
28. ПриватБанк. ЮніорБанк – школа фінансової грамотності для дітей [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://privatbank.ua/vip/services-for-children-vip-clients>
- ПриватБанк. Фінансова мудрість: освітній проєкт для людей старшого віку [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://privatbank.ua/news/2023/10/19/v-ukrajini-startuvav-noviy-proekt-z-finansovoji-gramotnosti-dlya-lyudey-starshogo-viku>
- ПриватБанк. Всеукраїнське тестування з фінансової грамотності [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://privatbank.ua/news/2024/11/1/privatbank-pidtrimav-iniciativu-vseukrajinskogo-testuvannya-z-finansovoji-gramotnosti-vid-nacionalnogo-banku-ukrajini>
- ПриватБанк. Global Money Week – тиждень фінансової грамотності [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://privatbank.ua/news/2025/4/9/privatbank-aktivno-spriyaye-pidvishchennyu-finansovoji-gramotnosti-v-ramkah-global-money-week-2025>
- ПриватБанк. Книга на фронт – фінансова грамотність для військових [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://privatbank.ua/news/2025/2/21/privatbank-razom-iz-kulturnim-desantom-ta-za-pidtrimki-nacionalnogo-banku-ukrajini-rozpochav-proyekt-z-peredachi-knizhok-z-finansovoji-gramotnosti-ukrajinskim-zahisnikam>
29. U.S. Department of Housing and Urban Development. FHA Loans [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.hud.gov/helping-americans/loans> – Назва з екрана.
30. Національний банк України. Національний банк України зберіг облікову ставку на рівні 25% [Електронний ресурс]. – Режим доступу:

<https://bank.gov.ua/ua/news/all/natsionalniy-bank-ukrayini-zberig-oblikovu-stavku-na-rivni-25-15568> – Назва з екрана.

31. Національний банк України. Інфляційний звіт, квітень 2024 року [Електронний ресурс]. – К.: НБУ, 2024. – 54 с. – С. 45. – Режим доступу: https://bank.gov.ua/admin_uploads/article/IR_2024-Q2.pdf?v=7 – Назва з екрана.
32. Національний банк України. Частка непрацюючих кредитів у банках у 2022 році зростає до 38% унаслідок війни [Електронний ресурс]. – 8 лютого 2023 року. – Режим доступу: <https://bank.gov.ua/ua/news/all/chastka-nepratsyuyuchih-kreditiv-u-bankah-u-2022-rotsi-zroslo-do-38-unaslidok-viyni> – Назва з екрана.
33. ПриватБанк. Про банк [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://privatbank.ua/about>
34. Національний банк України. Огляд банківського сектору. Травень 2025 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://bank.gov.ua/admin_uploads/article/Banking_Sector_Review_2025-05.pdf?v=13&utm_source=chatgpt.com#page=4.07
35. ПриватБанк. Приват24: нова версія [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://next.privat24.ua>
36. ПриватБанк. Кредит «єОселя» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://privatbank.ua/kredyty/eoselya>
37. Національний банк України. Національний банк України зберіг облікову ставку на рівні 15,5% [Електронний ресурс]. – 2025. – Режим доступу: <https://bank.gov.ua/ua/news/all/natsionalniy-bank-ukrayini-zberig-oblikovu-stavku-na-rivni-155-21049> – Назва з екрана.
38. Ощадбанк. Іпотека на вторинному ринку нерухомості [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.oschadbank.ua/credit/nerukhomist-na-vtorinnomu-rinku> – Назва з екрана.

39.UKRSIBBANK. Кредит на купівлю земельної ділянки [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://ukrsibbank.com/products/private-individuals/land-loan/> – Назва з екрана.