ЕКОНОМІЧНІ НАУКИ
ECONOMIC SCIENCES

УДК 336.77:332.6(477)(438)

DOI: 10.31339/2617-0833-2018-2(25)-198-206

**ПОРІВНЯЛЬНИЙ АНАЛІЗ УМОВ НАДАННЯ
ІПОТЕЧНИХ КРЕДИТІВ НА НЕРУХОМОСТЬ УКРАЇНСЬКИМ ГРОМАДЯНАМ В
УКРАЇНІ ТА ПОЛЬЩІ**

Боднарук І. Л., Головатий Н. М.

**COMPARATIVE ANALYSIS OF CONDITIONS OF DELIVERY
MORTGAGE CREDITS FOR REAL ESTATE TO UKRAINIAN CITIZENS IN UKRAINE
AND POLAND**

Bodnaruk Iryna, Golovatuy Nazar

У статті розглянуто сучасний стан системи іпотечного кредитування житлової нерухомості України і Республіки Польщі, окреслено спільні та відмінні риси. Окрему увагу приділено умовам фінансового кредитування і надання іпотечного кредиту на нерухомість українським громадянам як у вітчизняній практиці, так і у сусідній країні і здійснено їх порівняльний аналіз. Також виокремлено особливості функціонування іпотечних механізмів обох держав, що дало б змогу з урахуванням основних відмінностей, у тому числі і іноземного досвіду, визначити перспективний напрямок подальших заходів щодо активізації іпотечного кредитування населення в Україні.

Ключові слова: іпотека, ставка кредитування, іпотечне кредитування, житлова нерухомість, іпотечна система.

Mortgage lending to real estate is one of the most effective ways of attracting investment. Providing housing for the population is a very acute social problem of the population. The unstable political and economic situation in the country impedes the development of mortgage lending. Citizens of Ukraine are investing in a more stable real estate market in Poland.

The purpose of this article is a comparative analysis of the conditions and requirements for the provision of mortgage loans to Ukrainian citizens for the purchase of residential real estate in Ukraine and in Poland. In our country there are elements of all components of the mortgage lending system, but an inferior Polish. The Ukrainian real estate market for a long time in a very unstable state. It is necessary to introduce effective mechanisms that will significantly increase the volume of mortgage lending. Special attention was paid to the conditions and requirements of obtaining a mortgage loans for housing Ukrainian citizens of Ukraine and Poland. All the results were presented in the article. According to the results of the study, measures were proposed to improve the situation in the field of mortgage lending in Ukraine, taking into account the experience of Poland. The main ones are improving the regulatory framework, reducing mortgage rates, providing guarantees from the state, creating transparent pricing mechanisms in the mortgage lending market. These measures will improve the functioning of the financial mechanism of mortgage lending and increase the level of confidence in investments in the development of the national real estate market.

Keywords: mortgage, rate of crediting, mortgage crediting, real estate, mortgage system.

Іпотечне кредитування нерухомості є одним із фінансових механізмів підвищення потенціалу економічного розвитку, ефективного ведення бізнесу та джерела багатства країн з трансформаційною економікою. Адже, іпотека містить в собі величезний потенціал, вирішує одну з найгостріших соціальних проблем, потребу забезпечення населення житлом. Крім

того, вона дає змогу перетворити нерухомість на робочий капітал, де кредитори отримують дохід, а населення – фінансування для придбання житла. Таким чином, розвиток системи іпотечного кредитування нерухомості сприяє розв'язанню низки актуальних соціально-економічних проблем суспільства.

З дослідження питань щодо становлення та розвитку іпотечного кредитування нерухомості було присвячено багато праць вітчизняних і зарубіжних вчених-економістів, зокрема такі як: А. Фрей та Дж. Фрідман, Р. Пейзер, А. М. Асаул, І. А. Брижань, О. Р. Дегтяр, Ю. М. Коваленко, О. О. Ляхова, Є. І. Тарасевич, А.А. Пересада, С. В. Онікієнко, В. Я. Чевганов, В. І. Ресін, О. Штьокер, Дж. Голін тощо. Однак враховуючи нестабільну ситуацію та світову економічну кризу, питання іпотечних фінансових відносин на національному ринку нерухомості потребують подальшого вивчення, зокрема і використання зарубіжного досвіду.

Цікавим для аналізу є досвід запровадження іпотечного кредитування в Республіці Польщі, адже ринок нерухомості в цій країні є одним з найбільш стабільних і перспективних в Європі, а також важливим є те, що у наших державах подібні господарські особливості та тісні зв'язки, які склалися історично.

Метою статті є виокремлення шляхом критичного аналізу тієї частини польського досвіду щодо умов надання житлового іпотечного кредитування для українських громадян, який може бути впроваджений в Україні та дозволить не тільки прискорити розбудову ринку доступного житла, але і можливість ефективного вкладання коштів наших громадян в розвиток нашого ринку нерухомості.

Після здобуття незалежності нашої держави та проголошення права приватної власності на нерухомість виникла нагальна потреба в створенні механізмів залучення фінансових ресурсів для забезпечення населення житлом. Іпотечне кредитування частково б допомогло відповідати сучасним вимогам на шляху високоорганізованого розвитку економіки. Але в тих реаліях, які зараз панують на українських землях, важливо також враховувати і негативні тенденції, які склалися: продовження військового конфлікту на сході України, нестабільність політичної ситуації, падіння економіки разом з низьким доходом громадян, ніяк не сприяють розвитку іпотечного кредитування та розвитку ринку нерухомості в цілому. На протязі довгого періоду, іпотека не досягла значних результатів і не мала позитивного досвіду у її застосуванні, тому надважливого значення набуває вивчення та впровадження імплементованого ринкового досвіду у сфері кредитування нерухомості зарубіжних держав, а зокрема на прикладі Польщі.

Ще одним аргументом щодо запозичення європейського досвіду, є зростання з кожним роком еміграції українців в сусідню країну, які мають намір працювати та проживати впродовж довготривалого періоду. У сучасній економічній практиці, Польща відноситься до країн, яка протягом останніх років демонструє стійкі показники економічного росту, і це в період світової кризи. Цей ріст відбувся завдяки ефективним та плановим діям щодо підвищення відкритості економіки, покращення умов ведення бізнесу, запровадження важливих якісних й структурних змін на ринку нерухомості.

В Україні наявні елементи всіх складових іпотечної системи житлового кредитування, однак на ринку домінує дворівнева модель, яка базується на звичайному кредитуванні за схемою "кредитор – позичальник" під заставу нерухомості. За 2013-2015 роки іпотека практично зникла, однак вже у 2016-2018 роках відбулося деяке пожвавлення іпотечного ринку. Але, не дивлячись на це, сьогодні далеко не всі банки готові займатись іпотечним кредитуванням, та дають іпотеку лише перевіреним клієнтам з гарною кредитною історією і підтвердженою платоспроможністю, а таких на даний час є не багато [1].

З пропозиціями щодо іпотечного кредитування нерухомості в основному лідирують державні банки і на сьогоднішній день відповідно до законодавства України, кредити можуть видаватись виключно у національній валюті. В сусідній державі на відміну від нашої держави, іпотеку можна взяти в національній чи іноземній валюті, але курс злого зазвичай

жорстко прив'язаний до євро і не зазнає таких коливань, як курс гривні.

Мінімальна ставка з іпотеки в Україні на 2018 році, яка видається на загальних підставах і лише для придбання житла на первинному ринку у державному банку становить 18%, а максимальна у комерційних банках – 33%, і вона залежить від терміну кредитування, початкового внеску, від того первинний чи вторинний ринок житла. При цьому перший внесок у середньому становить від 30-50%, а термін може встановлюватись від 10 до 30 років, в більшості випадків це короткострокові позики [2]. Все це свідчить, що потенційними покупцями виступають ті люди, яким не вистачає на придбання житла незначної суми і вони шукають вигідні способи кредитування. Тому можна констатувати, що в Європейських країнах близько 80% населення беруть кредит на житлову нерухомість, а у нас, навпаки, 80 % людей купують квартири за готівку, а решта приймають участь у програмах з розстрочки забудовників та банківським кредитуванням.

У розвинених країнах, де ризики для банків менші, а рівень інфляції може коливатися у межах одного відсотка на рік, іпотеку можна взяти під 3-7% річних. Польща є беззаперечним лідером з розвитку ринку нерухомості в Європі. Високим попитом в країні користуються угоди щодо придбання об'єктів житлової нерухомості, і цьому сприяють такі умови: сталий ріст економіки та постійний розвиток банківської системи, низький рівень інфляції в країні, розвинутий та безпечний ринок нерухомості, невисокий рівень ставок по кредитуванню, прийнятні ціни на нерухомість, широкий вибір об'єктів та сучасних нових житлових комплексів.

Іпотечне кредитування в Польщі займає в системі житлового фінансування цілком певне місце, де працюють як універсальні комерційні, так і спеціалізовані іпотечні банки. Умови отримання іпотечного кредиту в польських банках: перший внесок від 10 % (також іноді можуть просити і 20 %), річна кредитна ставка багато в чому залежить від суми, терміну і банку, однак вона не перевищує 6% (для поляків вона може становити 3-4%, для іноземців, в тому числі і для українських громадян 4-6%, термін кредитування до 30 років). Це значно менші ставки, ніж в Україні, замість українських 25-30% і позику дають довший період.

Українські громадяни – швидко зростаюча група клієнтів, зацікавлених в купівлі житла в Польщі, і згідно статистики, серед лідерів у масштабах інвестування в нерухомість сусідньої країни. Тому важливо проаналізувати основні вимоги (табл.1) щодо отримання іпотеку на придбання житлової нерухомості, як в Україні так і в Польщі.

Важливо наголосити, що єдиного повного переліку паперів для оформлення кредиту в Польщі немає. У кожного банку свої нюанси щодо надання іпотечного кредиту іноземцю, але є обов'язковий список: документ, що ідентифікує особу, вид на проживання, закордонний паспорт, по можливості – PESEL та для іноземців вимагають певні додаткові вимоги.

Таблиця 1.

**Інформація щодо вимог польських та українських банків
при видачі іпотечних кредитів на нерухомість**

Вимоги для надання іпотечних кредитів на нерухомість в українських банках	Вимоги для надання іпотечних кредитів на нерухомість українським громадянам в польських банках
Вік від 21 року ✓ Паспорт ✓ Ідентифікаційний код ✓ Свідоцтво про шлюб або про розлучення ✓ Згода чоловіка/дружини	Повнолітня особа, в тому числі студент, який зможе показати свій стабільний заробіток на території Польщі, достатній для 60% покриття іпотеки. Додаткові вимоги для українців: 1. наявність карти постійного проживання (karty stałego pobytu); 2. наявність карти тимчасового перебування (karty czasowego pobytu). В залежності від банку її термін може бути незначним і чітко визначеними, наприклад, мінімум 12 місяців; 3. наявність прописки (meldunku) в Польщі; 4. наявність номера PESEL; 5. наявність дозволу на роботу в Польщі; 6. наявність діючого закордонного паспорта; 7. надання кредитного звіту з держави походження
На момент погашення кредиту – не старше 65 років	На момент погашення кредиту – не старше 80 років
Офіційне працевлаштування і стабільне фінансове становище	Наявність законного і документально підтвердженого джерела доходу (бути офіційно працевлаштованим, працювати по контракту (umowa o pracę), договору доручення / підряду (umowa zlecenie / o dzieło) або ведення власного бізнесу в Польщі
Постійний дохід	Постійний дохід
Дохід при стажі на останньому місці роботи не менше 1 року	Мінімальний період отримання доходу, (може відрізнятися в різних банках) становить, наприклад, 3-6 місяців при наявності трудового договору, 6-12 – при договорі доручення, і 12-24 – в разі ведення господарської діяльності
Щомісячний офіційний дохід сім'ї має щонайменше вдвічі перевищувати щомісячний платіж за іпотечним кредитом	Дохід має бути офіційний і підтверджений банківськими службами
Хороша кредитна історія	Позитивна кредитна історія (джерела доходів, склад родини, наявність майна тощо)
Попередня домовленість з продавцем або забудовником	Попередній договір — „umowa wstępna” з «девелопером»(збудовником), у якого плануєте придбати житло, або ж з продавцем, у якого купуєте нерухомість.

Джерело: на підставі [3,4]

Найважливішою вимогою щодо надання іпотеки, як в Україні, так і в Польщі є доведення платоспроможності позичальника. Банки встановлюють серйозні вимоги і прискіпливо перевіряють кредитну історію та стабільне фінансове становище громадян, які бажають отримати іпотечний кредит, разом із цим знадобиться підготувати доволі солідний пакет документів. Частина банків взагалі не пропонує іпотечних кредитів для іноземців, інші, у свою чергу, розглядають можливість надання кредиту іноземцю залежно від наявності у нього документа, що підтверджує право на перебування.

Варто однак пам'ятати, що банки розглядають кожну заявку індивідуально, може виникнути така ситуація, коли банк вирішить, що ви як іноземець є клієнтом підвищеного ризику, і це у свою чергу може означати, що для вас встановлять не типові умови кредитування або, в гіршому випадку, відмовлять в наданні кредиту.

Звичайно, можливість отримати житло одразу – це великий плюс, та попри свою, на перший погляд простоту, іпотечні кредити мають деякі нюанси. Серед них додаткові витрати (табл. 2), а саме розглянемо з чого складається іпотека і порівняємо їх.

Таблиця 2.

Порівняльний аналіз витрат на іпотечне кредитування житлової нерухомості в обох державах

Витрати по іпотечним кредитам в Україні складаються з:	Витрати по іпотечним кредитам в Польщі складаються з:
Мінімальна іпотечна ставка кредитування складає 17,9% річних, а максимальна 26,1% (ставка залежить від банку, терміну кредитування, початкового внеску)	Іпотечна ставка складається зі змінних і постійних величин: Змінна ставка (WIBOR Warsaw Interbank Offer Rate) – це базова процентна ставка обміну між банками на міжбанківському ринку. Її середня величина переглядається, як правило, кожні півроку чи рік Радою грошово-кредитної політики Польщі (RPP – Rada Polityki Pieniężnej), тому вона може змінюватися як в меншу, так і більшу сторону. Постійна ставка, тобто фактична річна процентна ставка (Oprocentowanie/RRSO) - відсотки кредиту у різних банках різні, у середньому вони встановлені на позначці 4,2–6%. (відсотки багато у чому залежать від суми, терміну і страхування) і від неї залежить щомісячна сума виплати (rata).
Термін може встановлюватись від 10 до 30 років, а деякі банки встановлюють штраф за дострокове погашення кредиту	Кредит можна отримати на 35–40 років, при чому можлива й дострокова сплата кредиту.
В середньому по ринку розмір мінімального внеску по іпотеці коливається на рівні 20-50%	Перший внесок від 10 %, але іноді може становити 20 %
Страхування заставленого майна, процентна ставка коливається від 0,3% до 0,85% від суми кредиту, сплачується один раз на рік і до повного розрахунку з банком	Страхування нерухомості з страховим тарифом від 0,08 % до 0,15 % та інколи банк бажає отримати страхування життя кредитопозичальника
Разова комісія за надання кредиту (в середньому це 1,5-3% від суми кредиту)	Разова комісія за отримання кредиту (marża) становить приблизно 1,5-3%. Ця комісія призначається при видачі кредиту, і фіксується в

	договорі. На розмір маржі впливає сума і термін кредиту, а також розмір першого внеску. Чим менше інвестує банк в покупку нерухомості, тим менша буде сума маржі.
Комісія за видачу готівкових грошових коштів від 0,3% (залежно від банку)	Комісія (prowizja) становить приблизно 1-2%
Сума щомісячного внеску. У залежності від обраної схеми погашення іпотеки (класична або анuitет), платежі можуть залишатися фіксованими або зменшуватися з часом.	Сума щомісячного внеску (raty) залежить від періоду часу, на який оформлюється іпотека та вартості нерухомості.
Плата за експертну оцінку нерухомості.	Плата за експертну оцінку нерухомості.
Оплата послуг нотаріуса.	Оплата послуг нотаріуса.
Інші збори і комісії, досить часто приховані.	Інші збори і комісії (inne opłaty i prowizje). Такі виплати можуть виникнути при бажанні дострокового погашення іпотеки або несвоєчасному внесенні грошей (договори містять перелік виплат у подібних випадках)

Джерело: складено авторами за даними [4,5]

Отож, порівнюючи ставки та умови іпотечного кредитування житла, ще більше ставить перед вибором, тих хто готові інвестувати в житло: вкладати кошти у нерухомість в Україні, або шукати з більш вигідними умовами іпотечного кредитування житла, наприклад в Польщі. Сприяють цьому, зокрема, рекордно низькі процентні ставки, дуже добра ситуація на ринку праці та зростання заробітної плати. Також попит на польське житло спровоковано тим, що серед усіх держав, членів ЄС, Польща має найбільш вигідні ціни на нерухомість, в середньому квадратний метр житла в Варшаві обійдеться в 7 разів дешевше, ніж у Лондоні і в 5 разів дешевше, ніж у столиці Франції, а також і щодо України [6]. Але самим найвагомішим важелем є те, що ціни на нерухомість щороку зростають згідно з даними Національного Банку Польщі на 7-10%, а це є непогана інвестиція.

Важливо також провести порівняльний аналіз щодо фінансового механізму іпотечного кредитування житла в розрізі сьогоденних реалій в обох державах, на прикладі одержання іпотеки на житлові квартири, саме у контексті розрахунку його витрат на її придбання, з точки зору пересічного громадянина, з середньою заробітною платою. Для більш наочного прикладу, візьмемо однаковий термін кредитування – 10 років і середню ціну однокімнатної квартири вартістю 50 000\$.

А тепер докладніше здійснимо аналіз щодо фінансових умов іпотечної політики нашої держави, де, як уже зазначалось, за перший внесок більшість банків вимагають 30-50% від повної вартості житла (1 400 000 грн.), тобто від 400 000 грн. до 675 000 грн., і тоді виникає питання, де українська сім'я з середнім місячним доходом в сумі 7 600 грн, може заощадити таку суму. Середня ставка кредитування складає 18-23% річних з щомісячними виплатами приблизно 17 000 грн., та ще й на кінець терміну іпотеки потрібно буде переплатити в 2 -2,5 рази більше ніж вартість самої квартири, за даними розрахунків [7].

Наша система іпотечного кредитування значно поступається польській, в першу чергу, щодо відсотків, які менші в 3 рази, а також щодо розміру власного внеску, який складає всього 10-15% від вартості нерухомості, однак банк, проаналізувавши надані іноземцем документи, може вимагати початкову суму у більш високому розмірі. Таким чином, якщо українські громадяни збираються придбати польську квартиру в іпотеку, важливо мати не тільки готівку на власний внесок на придбання житла, а й мати офіційну роботу, банківський рахунок з хорошою історією та наявність документа, що підтверджує

право на перебування.

Отож, прорахуємо вартість іпотечного кредитування житлової нерухомості на первинному ринку з врахуванням вимог Польської Республіки, де однокімнатна квартира обійдеться в середньому 200 000 злотих, де величина кредиту становитиме 180 тисяч злотих, з першочерговим внеском 20 000 злотих і термін повернення кредиту – 35 років. Попередньо розрахувати витрати можна за допомогою калькулятора (*kalkulator kredytów (hipotecznych)*) згідно даних [8]. На польському ресурсі викладена інформація за іпотечними ставками в різних банках і джерело містить актуальні дані про суми річних ставок на іпотеку. Виходячи з отриманих розрахунків, порівнявши пропозиції різних банків, встановили, що маржа може становити від 1,89 до 2,92 %, *RRSO* – від 4,05 до 5,35 %, а розмір щомісячних проплат *rata* – від 754 до 866 злотих, що є досить підйомною сумою для українських заробітчанин, а також те, що оренда квартир обійдеться їм в таку ж саму суму. Також мінімальна зарплата у Польщі вища і становить близько 3 000 злотих або 22 000 гривень, тому для наших громадян є більш вигідна така пропозиція. Отож, вкладаючи зароблені кошти в польську нерухомість, українці отримують власне житло, яким вони вправі розпоряджатися на свій розсуд, а також з меншими витратами інвестувати на майбутнє.

Очевидно, що низька привабливість іпотечних кредитів для громадян України, особливо в умовах істотної інфляції, непомірних відсоткових ставок та низької матеріальної забезпеченості, не дозволяє вирішити найбільшу потребу в житлі, і втрачає будь-яку раціональність рішень такого характеру в нашій державі, тому багато українців шукають кращого життя за кордоном.

Таким чином, можна виокремити, що вимоги для отримання іпотечних кредитів на нерухомість, як в Україні і Польщі є досить подібними: надання іпотечних кредитів універсальними банками, велика концентрація ринку серед обмеженої кількості учасників. Тому держава має визначитись з концепцією розвитку іпотечної системи, запровадити ефективну правову базу та забезпечити гарантіями за іпотечними цінними паперами, встановити прозорі механізми ціноутворення на ринку житла, а також створити механізми соціального захисту позичальників.

Разом з тим існують деякі відмінності: лідером іпотечного ринку Польщі є державний ощадний банк; достатня ліквідність польських банків дозволяє прогнозувати зростання обсягів іпотечного кредитування, тоді як низька ліквідність українських банків потребує переходу від депозитної до інвестиційної моделі іпотечних механізмів. Відсутність дієвої системи рефінансування іпотечних кредитів та інструментів сек'юритизації іпотечних активів.

Ще одною важливою відмінністю є те, що кожна країна - Україна та Польща розробляє свої механізми у сфері іпотечного житлового кредитування, які тісно пов'язані з особливостями юрисдикції держави, її фінансовими, національними традиціями, соціальним та податковим законодавством та житловою політикою. Наша держава повинна враховувати досвід країни, яка розбудувала необхідну інфраструктуру іпотечного ринку так, що в сучасних реаліях та загрозах піднесла свій ринок нерухомості на високий рівень розвитку.

Зміни в першу чергу повинні стосуватись найбільше тих, хто має потребу у вирішенні житлових проблем, тобто громадян з низькими доходами, для яких іпотечні кредити залишаються недоступними. Тобто при формуванні механізму іпотечного кредитування нерухомості важливим є запровадження такої інвестиційної програми розвитку житлової сфери, яка б дозволила вирішити не тільки державні, але локальні цілі у рамках забезпечення населення житлом, що матиме значний соціально-економічний ефект. У зв'язку з цим в Україні виникає потреба в запровадженні сучасних інструментів фінансування та рефінансування іпотечних кредитів, а також розроблення ефективних схем іпотечного кредитування з нижчими іпотечними ставками та підйомними сумами.

Враховуючи досвід Польщі, Україні доцільно поступово розширювати іпотечні інструменти та фінансові механізми кредитування житла і створювати сприятливі умови

шляхом впровадження більш впорядкованого законодавства, яке має забезпечувати, з одного боку – надійний захист, як іпотечного кредитора, так і позичальника, а з іншого – передбачати стимули, тобто використовувати вигідні іпотечні кредити з плаваючими процентними ставками з поступовим їх зниженням, створювати альтернативні канали збуту іпотечних послуг. Тобто перспективи відновлення та поживлення іпотечного кредитування в Україні, насамперед повинні бути пов'язані з активною участю держави, що дасть змогу активізувати інвестиційну спрямованість заощадження нашого населення в національну розбудову ринку нерухомості.

Список використаних джерел

1. Калашник Я. Іпотека на карті світу: в Європі у кілька разів дешевше, ніж у нас [Електронний ресурс] – Режим доступу: http://www.irf.ua/about/news_new/ipoteka_na_karti_svitu_v_evropi_u_kilka_raziv_deshevshe_nizh_u_na/
2. Вовчак О. Д. Іпотечне кредитування як перспективний напрям розвитку банківських інвестицій в Україні / О. Д. Вовчак, Т. Я. Андрейків // Вісник соціально-економічних досліджень. – 2016. – № 1 (60). – С. 230-238.
3. Гарбузова В. С. Сучасний стан та особливості розвитку іпотечного кредитування в Україні / В.С. Гарбузова // Економіка і суспільство. – 2017. – №10. – С. 69–74.
4. Катажина Ласоцька, спеціаліст із питань нерухомості, співавтор блогу Morizon.pl. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://naszwybir.pl/ipotechnyj-kredyt-dlya-inozemtsiv-shho-treba-znaty/>
5. Дуброва Н. П. Теоретичні аспекти споживчого та іпотечного кредитування / Н. П. Дуброва, А. В. Лепеха // Молодий вчений. – 2017. – № 1. – С. 582–585.
6. Шейко О. П. Тенденції розвитку споживчого кредитування в Україні [Електронний ресурс] / О. П. Шейко // Вісник ОНУ імені Мечникова. – 2014. – Т. 19. Вип. 1/2. – С. 149-153. – Режим доступу: http://visnyk.onu.od.ua/journal/2014_19_1_2/41.pdf.
7. Український банківський портал [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://banker.ua/calc/>
8. Kalkulator kredytów (hipotecznych) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [сайті bankier.pl](http://bankier.pl).

References

1. Kalashnyk, Ya. Ipoteka na karti svitu: v Yevropi u kil'ka raziv deshevshe, nizh u nas [Mortgage on the world map: in Europe a few times cheaper than ours]. http://www.irf.ua/about/news_new/ipoteka_na_karti_svitu_v_evropi_u_kilka_raziv_deshevshe_nizh_u_na/
2. Vovchak, O. D., and Andreykiv T. Y. 2016. "Ipotechne kredyтуvannya yak perspektyvnyy napryam rozvytku bankiv'skykh investytsiy v Ukrayini [Mortgage lending as a perspective direction for the development of bank investments in Ukraine]." *Bulletin of socio-economic researches* 1 (60): 230-238.
3. Harbuzova, V. S. 2017. "Suchasnyy stan ta osoblyvosti rozvytku ipotechnoho kredyтуvannya v Ukrayini [Current state and features of development of mortgage lending in Ukraine]." *Economics and society* 10: 69–74.
4. Katazhyna Lasots'ka, spetsialist iz pytan' nerukhomosti, spivavtor blohu Morizon.pl. [Katazhyna Lasotska, real estate specialist, co-author of the blog Morizon.pl.] <http://naszwybir.pl/ipotechnyj-kredyt-dlya-inozemtsiv-shho-treba-znaty/>
5. Dubrova, N. P., and Lepekha A. V. 2017. "Teoretychni aspekty spozhyvchoho ta ipotechnoho kredyтуvannya [Theoretical aspects of consumer and mortgage lending]." *Young scientist* 1: 582–585.
6. Sheyko, O. P. 2014. "Tendentsiyi rozvytku spozhyvchoho kredyтуvannya v Ukrayini [Development trends in consumer lending in Ukraine]." *Bulletin of ONU named after Mechnykova*

19, 1/2: 149-153. http://visnyk.onu.od.ua/journal/2014_19_1_2/41.pdf.

7. Ukrayins'kyi bankiv's'kyi portal [Ukrainian banking portal] <https://banker.ua/calc/>

8. Kalkulator kredytów (hipotecznych) [сайті bankier.pl](http://calki.bankier.pl).

УДК 657.6:330.142.211

МЕТОДИЧНІ АСПЕКТИ ТА ОСОБЛИВОСТІ АУДИТУ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ

Головачко В.М., Талапа І.І.

METHODICAL ASPECTS AND FEATURES OF AUDIT OF INVESTMENT REAL ESTATE

Holovachko Vasil, Talapa Irina

У статті наведено методику аудиту інвестиційної нерухомості та визначено її вплив на якість аудиту. Розроблено програму аудиту та головні питання, які повинен розглянути аудитор для достовірної думки про стан фінансової звітності в цілому, та надати у формі аудиторського висновку. Для того щоб вжити заходів для удосконалення та надавати інвесторам правдиву інформацію про стан підприємства.

Здійснено порівняльний аналіз ПСБО 32 «Інвестиційна нерухомість» з МСФЗ 40 «Інвестиційна нерухомість», щодо відображення у звітності інвестиційної нерухомості, що призведе до необхідності змін у фінансовій звітності. Визначено відмінності щодо відображення інвестиційної нерухомості у примітках до фінансової звітності. Наведено приклади трансформації статті інвестиційна нерухомість.

Ключові слова: інвестиційна нерухомість, аудит, програма аудиту, фінансова звітність

The article describes the methodology of investment real estate of audit and determines its impact on the quality of the audit. It is developed an audit program and the main issues that the auditor should consider for a reliable opinion on the state of financial statements as a whole, and provide an audit opinion form. In order to take measures to improve and provide investors accurate information about the state of the enterprise.

A comparative analysis of PSBO 32 "Investment Real Estate" with MSFZ 40 "Investment Real Estate" has been made regarding the presentation in the reporting of investment real estate, which leads to the need for changes in the financial statements. The differences regarding the display of investments real estate in the notes to the financial statements are determined. Examples of the article's transformation of investment real estate are given.

Key words: investment real estate, audit, audit program, financial reporting

З прийняттям в Україні П(С)БО 32 відбулися суттєві зміни в обліку нерухомості, що призначена для здавання в оренду та введено нове поняття – інвестиційна нерухомість. Виділення інвестиційної нерухомості дає можливість для більш детального та достовірного розкриття показників фінансової звітності, виходячи зі змісту господарських операцій та активів, що беруть участь у них. При цьому є безліч проблем обліку інвестиційної нерухомості, серед яких: помилкове відображення об'єктів як звичайних основних засобів, складність її оцінки за справедливою вартістю, відмінність національних і міжнародних стандартів обліку, неврегульованість оподаткування операцій з інвестиційною нерухомістю та інше. Проте в європейському економічному та правовому просторі визначається необхідність забезпечення потреб інвесторів в отриманні достовірній інформації про фінансовий стан підприємства. Відповідно розробка дієвої методики аудиту інвестиційної нерухомості за МСБО 40 є запорукою підтвердження показників фінансової, податкової та