УДК 336:77:332

DOI: <https://doi.org/10.32847/business-navigator.60-26>**Лапішко М.Л.**кандидат економічних наук, професор,
професор кафедри фінансів, обліку і аналізу
Національний університет «Львівська політехніка»
ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-6690-3080>**Лапішко З.Я.**кандидат економічних наук, доцент, доцент кафедри фінансів
*Університет банківської справи***Худзін Р.С.**магістр
Інститут економіки та менеджменту
*Національного університету «Львівська політехніка»***Lapishko Mariia**Candidate of Economic Sciences, Professor,
Professor at Department of Finance, Accounting and Analysis
*Lviv Polytechnic National University***Lapishko Zoryana**Candidate of Economic Sciences, Associate Professor,
Senior Lecturer at Department of Finance
*University of Banking***Khudzik Roman**Master
Institute of Economics and Management
Lviv Polytechnic National University

АКТИВІЗАЦІЯ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ ЯК СТИМУЛ ЕКОНОМІЧНОГО ЗРОСТАННЯ

Лапішко М.Л., Лапішко З.Я., Худзін Р.С. Активізація іпотечного кредитування як стимул економічного зростання. У статті досліджено вплив активізації іпотечного кредитування на економічне зростання. На основі тенденцій розвитку іпотечного кредитування в Україні з 2006 по 2019 р. проаналізовано динаміку обсягів іпотечного кредитування, зміни, які відбувалися в досліджуваній період, виявлено ключові проблеми, що стримують розвиток іпотеки на сучасному етапі, та невідповідності у нормативно-правовому забезпеченні іпотечного кредитування. Здійснено порівняльний аналіз ціноутворення іпотечного кредитування в Україні та в розвинених країнах Європейського Союзу, виявлено фактори негативного впливу на іпотечне кредитування та окреслено перспективи розвитку іпотеки в нашій державі. Запропоновано конкретні заходи щодо подолання нагромаджених проблем для надання поштовху економічному зростанню через розвиток іпотечного кредитування в Україні.

Ключові слова: іпотечний кредит, іпотечний ринок, кредитування, нерухомість, позичальник, процентна ставка.

Лапішко М.Л., Лапішко З.Я., Худзін Р.С. Активизация ипотечного кредитования как стимул экономического роста. В статье исследовано влияние активизации ипотечного кредитования на экономический рост. На основе тенденций развития ипотечного кредитования в Украине с 2006 по 2019 г. проанализирована динамика объемов ипотечного кредитования, изменения, которые происходили в исследуемый период, выявлены ключевые проблемы, сдерживающие развитие ипотеки на современном этапе, и несоответствия в нормативно-правовом обеспечении ипотечного кредитования. Осуществлен сравнительный анализ ценообразования ипотечного кредитования в Украине и в развитых странах Европейского Союза, выявлены факторы негативного воздействия на ипотечное кредитование и намечены перспективы развития ипотеки в нашей стране. Предложены конкретные меры по преодолению накопившихся проблем для оказания толчка экономическому росту через развитие ипотечного кредитования в Украине.

Ключевые слова: ипотечный кредит, ипотечный рынок, кредитование, недвижимость, заемщик, процентная ставка.

Lapishko Mariia, Lapishko Zoryana, Khudzik Roman. Intensification of mortgage lending as a stimulus for economic growth. This paper examines the impact of intensification of mortgage lending on economic growth. The topic of the study is quite relevant, because the increase in mortgage lending is the key to the development of the banking sector, stimulating of economic growth and improving the welfare of the population. Banks take a special place in mortgage lending, as their task is to attract as many long-term resources as possible and direct them to the purchase of housing by the population, while minimizing credit risks. During the years of independence, Ukraine has set a legal framework for the development of mortgages as a type of real estate loans. We conducted a comparative analysis of mortgage pricing, the cost of 1m² of housing, the average level of wages in Europe and Ukraine in order to determine the position our country in this sector and to highlight emerging facts that have a significant impact on mortgage lending, mortgage loans in Ukraine, etc. The comparative analysis showed that the level of mortgage lending in Ukraine is most affected by the high interest rate on mortgage loans and the level of average wages. At the same time, despite high mortgage rates, most Ukrainian banks refused to lend at any rate and the mortgage market is not showing growth dynamics. So, on the one hand intensification of mortgage lending in Ukraine is possible only with a gradual decrease in mortgage rates and state support for mortgage programs, as there is a constant increase in the cost of housing construction and maintenance costs (maintenance). And this task cannot be realized without raising the living standards of the population, ie, the average wage. On the other, governments and central bank must put in place a range of policies to try to encourage mortgage lenders to increase the volume of new lending and to make the mortgage market stable and safe for both borrowers and lenders. Mortgages have the highest degree of protection – collateral, investment in residential real estate is quite attractive to investors and can affect the development of the housing industry, infrastructure of cities etc. Increase in the supply of jobs in different regions will help to raise the living standards of the population, its welfare, and the economy will be able to make a leap to economic growth.

Key words: mortgage loan, mortgage market, lending, real estate, borrower, interest rate.

Постановка проблеми. Інвестування у житлову нерухомість має позитивний вплив на макроекономічну ситуацію, сприяє підвищенню ВВП, а економічний стан держави пропорційно відображається на платоспроможності населення. За даними Державної іпотечної установи (ДІУ), у черзі на отримання житла перебувають майже 800 тис. українських сімей, більше 60% тимчасово переміщених осіб. Попит населення на житло щороку зростає більше ніж на 80 млрд грн, а капіталовкладення в заміну застарілого житлового фонду становлять майже 500 млрд грн, однак 90% домогосподарств не мають можливості придбати житло без кредитів. У всьому світі будівельна галузь є локомотивом розвитку економіки. Середній показник частки будівництва у ВВП країн Європи близько 6%, у Польщі аж 9%, а в Україні – лише 2% [1, с. 2].

Ще у 2004 році Кабмін схвалив Концепцію створення національної системи іпотечного кредитування, обравши дворівневу модель функціонування іпотечного ринку, однак до сьогодні вона не реалізована. Розвиток іпотечного кредитування відбувається в Україні стрибкоподібно, а причиною цього є економічна і політична нестабільність в країні, які не дозволяють дотримуватись послідовності в державних реформах, завершити розпочаті раніше державні програми, зокрема, розбудувати ефективну систему іпотечного кредитування.

Саме тому відродження інституту іпотеки, створення розвиненого іпотечного ринку в країні за підтримки насамперед держави є об'єктивною необхідністю, яка має стати каталізатором економічного зростання та показником задоволення потреб населення.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Багато вчених та практиків у сфері кредитування ретельно досліджують теоретичні і практичні аспекти розвитку іпотечного кредитування в державі. Серед провідних науковців, які досліджували іпотечний ринок: І. Алексєєв, В. Базилевич, М. Губа, О. Губа, М. Дем'яненко, Т. Журавльова, Л. Сазонець, І. Лютий, Н. Дуброва, С. Кручок, А. Пересяда та інші. Проблема нормативно-правового регу-

лювання іпотечного кредитування в Україні присвячені наукові праці Є. Гордини, О. Євтуха, Я. Скибенко, Г. Шемчушенка. В. Кривенко виділяє фінансові функції, які виконує іпотечний ринок, та підкреслює, що він сприяє інвестуванню в нерухомість [2, с. 59].

Однак не до кінця вивчені і потребують подальших пошуків шляхи активізації іпотечного кредитування, проблеми, що стосуються розвитку партнерства банківських установ з будівельними фірмами, умови зниження процентних ставок за іпотечними кредитами, можливості державної підтримки кредитних програм. Зважаючи на оздоровлену, достатньо ліквідну банківську систему, зростаючі темпи будівництва в Україні, ринок іпотеки може стати одним із інструментів швидкого стимулювання вітчизняної економіки.

Формулювання завдання дослідження. Мета статті полягає у вивченні основних тенденцій розвитку іпотечного кредитування в Україні, виявленні ключових проблем, що стримують його на сучасному етапі, пошук шляхів активізації іпотечного ринку. Результати досліджень будуть сприяти створенню якісного підґрунтя для розбудови ефективної системи іпотечного кредитування, яка може дати поштовх економічному зростанню в Україні.

Виклад основного матеріалу. Іпотечний ринок є важливою складовою частиною розбудови економіки будь-якої країни, що позитивно впливає на підвищення темпів зростання будівельної галузі, формування ринку нерухомості та цінних паперів, та на інші сектори економіки держави [3, с. 1].

Метою створення національної системи іпотечного кредитування є формування ефективних ринкових механізмів залучення довгострокових фінансових ресурсів у фінансово-кредитну сферу та забезпечення функціонування на цій основі ринку довгострокового іпотечного кредитування із застосуванням сучасної ринкової інфраструктури та фінансових інструментів, які дають змогу поступово знизити вартість іпотечних кредитів для населення та суб'єктів господарювання і збільшити строки кредитування [4, с. 2].

Особливе місце в іпотечному кредитуванні належить банкам, оскільки їхнє завдання – залучити якнайбільше довгострокових ресурсів та спрямувати їх на придбання житла населенням, мінімізувавши при цьому кредитні ризики.

За роки незалежності в Україні створена законодавча база для розвитку іпотеки, як виду забезпечення кредитів нерухомим майном.

Законодавство України про іпотеку базується на Конституції України, а основні положення щодо функціонування іпотечного ринку, закладені у Цивільному, Господарському, Земельному кодексах України, законах України «Про іпотеку», «Про заставу». Норми щодо порядку застосування іпотеки містяться в законах «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю»

У цих нормативно-правових документах зустрічається немало суперечностей, колізій, частина з яких була усунена законом «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення кредитування», який введено в дію 04.02.2019 року. Цим законом банкам дозволяється реєструвати право власності на іпотеку, незважаючи на обтяження та надається доступ до Державного реєстру актів цивільного стану. Нововведення захищають права кредитора, конкретизують договірні відносини з боржниками, тим самим знижують кредитні ризики банку.

Аналіз динаміки обсягів іпотечного кредитування в період з 2006 по 2019 р. (рис. 1) вказує на нестабільність розвитку іпотечного кредитування.

Найвищі темпи зростання іпотечного кредитування спостерігались у 2007–2009 рр. В Україні на той час стабілізувалась і навіть почала зміцнюватись національна валюта, швидко розвивалась будівельна галузь, попит на житло зростав, а банки почали надавати кредити для придбання житла не лише у національній валюті, але й в іноземних валютах. Але вже до кінця літа 2008 року відбулися значні зміни у економіці США, спричинені

іпотечною кризою, яка хвилею поширилась на інші країни, а восени докотилась і до України.

Через «прив'язку» банківських процесів до американської валюти, наша держава зіткнулася з різким стрибком долара з 4 грн. до 8 грн. за одну умовну одиницю. У цей час дуже багато людей, які встигли оформити іпотечні кредити, втратили платоспроможність, оскільки вони опинилися в складній ситуації, їх щомісячний платіж виріс як мінімум вдвічі. Як наслідок, позичальники просили надати «банківські канікули» і здійснити відтермінування платежів за кредитами. Банківські кредитні портфелі і до сьогодні переповнені простроченими та безнадійними кредитами. Так, 90% валютних та 30% гривневих іпотечних кредитів, виданих у 2006–2008 роках, непрацюють [6, с. 3].

У цей період відбулося падіння цін на комерційну і житлову нерухомість. В умовах такої нестабільної економічної ситуації та фінансових втрат багато банків призупинили іпотечне кредитування або вивели свої активи з України. На ринку нерухомості залишились тільки сильні банківські гравці: ПриватБанк, УкрСиббанк, Райффайзен Банк Аваль та інші, що відобразилося на падінні обсягів іпотечного кредитування.

Згодом ситуація з банками в Україні починає поступово стабілізуватися. Так, у період з 2010 по 2013 р. сильніші банки, які залишились, переглянули свої умови іпотечного кредитування, змінили вимоги, щодо платоспроможності позичальника. Основною умовою, при оформленні кредиту на житло було вказати поручителя, а також мати позитивну кредитну історію та стабільний офіційний дохід, сума власного внеску повинна становити більше 50%. В основному іпотеку стали видавати в національній валюті під 23–28 % річних. НБУ заборонив банкам здійснювати кредитування фізичних осіб в іноземній валюті.

У 2014 році після Революції гідності виникають нові проблеми: падіння ВВП, знецінення швидкими темпами української гривні, що привело до гіперінфляції та досить різкого зниження рівня життя в країні. Відбувається значне зменшення обсягів іпотечних кредитів із 175 млрд грн. до 110 млрд грн. (рис. 1).

Рис. 1. Динаміка обсягу іпотечних кредитів (млрд грн.) в Україні протягом 01.01.2006–01.01.2019 рр.

Джерело: сформовано авторами на основі [5; 6]

Одним з чинників поживлення іпотечне кредитування в 2017–2019 роках стала поправка до четвертої статті Закону України № 800-VI від 25.12.2008 «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва», прийнята Верховною Радою 16.03.2017, згідно якої держава надає підтримку певній групі людей (визначених законом) у вигляді 50% від вартості доступного житла [7, с. 3].

Проте нестабільність національної валюти, зростання собівартості будівництва і високі процентні ставки за іпотечними кредитами створили перешкоду для подальшого розвитку даного кредитування. Саме тому всі гравці ринку чекали від НБУ і банків, відповідних кроків, які призвели б до значного зниження ставки за іпотечними кредитами. Зі своєї сторони НБУ поступово знижував облікову ставку із 18% (станом на 01.02.2019 р.) до 6% (станом на 01.10.2020 р.), що стало вагомою підставою для здешевлення банківських кредитів. Президент та Уряд ініціювали пропозицію для державних банків надавати іпотечні кредити під 10% річних. І сьогодні ця ініціатива підтримана чотирма державними банками.

Свої корективи у розвиток банківської системи України та економіки нашої держави загалом внесла пандемія COVID-19, і ситуація на іпотечному ринку поки що змінюється дуже повільно.

Досліджуючи фактори, що впливають на обсяги іпотечного кредитування, умови здешевлення іпотечних кредитів в Україні, ми провели порівняльний аналіз ціноутворення іпотечних кредитів, вартості 1 м² житла, середнього рівня заробітної плати в країнах Європи, щоб зрозуміти які позиції має наша країна (табл. 1.). На основі даних табл. 1 згрупуємо кілька «іпотечних» кейсів

– Данія – 0,65%. У Данії, де найнижчі процентні ставки за іпотечними кредитами, вже почали видавати і безвідсоткові кредити на житло, для тих, хто бере велику суму на короткий термін – до 20 років, або 0,6% – на 30 років. Нещодавно стали видавати кредити з від’ємною процентною ставкою, тобто повернути

фінансувати треба буде менше, ніж узяли в кредит. Це унікальний та перший випадок у світовій практиці.

– Фінляндія, Швейцарія, Франція, Словаччина, Чехія, Німеччина, Іспанія: у цих країнах середня іпотечна процентна ставка становить до 2% включно. Ціна за квадратний метр квартири в їхніх столицях коливається від 3 до 5 тис. євро. Винятком є Франція, де найдорожча вартість житла у всій Єврозоні.

– Великобританія, Угорщина, Польща, Хорватія: у цій групі країн середня іпотечна процентна ставка становить від 3% до 4%, вартість житлового метра квадратного в столиці перебуває в діапазоні від 1700 до 2000 євро. Винятком є Великобританія, де вартість 1 м.кв. житла становить більше 11000 євро, оскільки, вона вважається однією з найдорожчих країн в Європі, а столиця – Лондон, багато років займає рейтинг найдорожчого міста світу.

Аналіз запропонованих нами показників вказує на пропорційну залежність між процентною ставкою за кредитом та ціною квадратного метра житла. Тобто чим нижча «вартість кредиту», тим вищою є середня вартість квадратного метра житла в цій країні.

Можемо зробити висновок, що іпотека в Україні, незважаючи на зниження облікової ставки НБУ, оформляється на довготривалі терміни, але під значно вищі проценти у порівнянні з країнами ЄС, а середня заробітна плата в Україні в 2,5 раза менша за вартість 1 кв. м житла, тоді як у більшості країн ці показники мало відрізняються між собою.

На нашу думку, активізація іпотечного кредитування в Україні можлива лише за умови поступового зниження ставки за іпотечними кредитами та державної підтримки іпотечних програм, оскільки, постійно відбувається збільшення вартості будівництва житла та витрат на його утримання (обслуговування). А це завдання не можна реалізувати без підвищення рівня життя населення, тобто, середнього рівня заробітної плати.

Найдоступніша іпотека в Україні на початку 2020 коштувала 17–18%. Основними причинами високих ставок в іпотечному кредитуванні та недоступності іпотечних кредитів для населення на сьогоднішній

Таблиця 1

Порівняльна характеристика умов надання іпотечних кредитів в Україні та країнах ЄС станом на 01.01.2020

Країна	Середня річна процентна ставка (%)	Термін надання	Середня вартість 1 м кв. житла в столиці, (євро)	Середня зарплата за місяць роботи, (євро)
Данія	0,65	до 20 років	6082	6068,97
Фінляндія	1,50	на 20–35 років	4700	4031,50
Швейцарія	1,70	від 2 до 100 років	4733	8148,00
Франція	1,70	до 20 років	12910	3929,25
Словаччина	1,90	від 1 до 30 років	3300	1258,82
Чехія	1,90	від 5 до 20 років	3162	1249,64
Німеччина	1,90	до 30 років	4973	3812,50
Іспанія	2,00	від 5 до 30 років	4345	2417,78
Великобританія	3,00	до 35 років	11185	3482,35
Угорщина	3,20	від 5 до 30 років	1853	1066,67
Польща	3,50	20–30 років	1935	1114,75
Хорватія	4,00	до 30 років	1720	1261,00
Україна	18,00	до 20 років	935	319,30

Джерело: сформовано авторами на основі [7; 8; 9]

день є: недосконалість Законів України, що регулюють взаємовідносини кредиторів і позичальників; високий правовий і політичний ризик для банків; відсутність ринку закладних (іпотечних) цінних паперів; корумпованість у судових, правоохоронних та відомчих органах; незахищеність прав кредиторів; непрозорість первинного ринку житла.

Нині для кредиторів існують великі ризики надання коштів позичальникам на купівлю житла. Ці ризики банки компенсують підвищеними ставками за іпотечними кредитами. На нашу думку, щоб вирішити перелічені вище проблеми слід вдосконалити законодавчу базу, захистивши та розширивши повноваження банківських установ, щодо недобросовісних позичальників, шляхом перегляду ЗУ «Про мораторій на стягнення майна громадян України, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті», а також ліквідувати масштабні корупційні схеми в Держгеокадастрі та в Державній архітектурно-будівельній інспекції України.

В такій ситуації банки, маючи негативний досвід кредитування житла на нульовому етапі, кредитують покупку квартир виключно в добудованих і збудованих в експлуатацію будинках. Це сприяє поширенню спекулятивного ринку житла, коли окремі особи або ріелторські фірми скуповують квартири на етапі нульового циклу, а після здачі будинку продають їх за значно вищими цінами.

За підрахунками аналітиків, ставки за гривневими депозитами мають впасти до 6–7% річних, тоді банки матимуть змогу надавати іпотечні кредити під 10% річних.

Треба також враховувати, що низька ставка за іпотечним кредитом буде можлива лише за умови виконання позичальником низки вимог, які на сьогоднішній день недоступні більшості населення. Для прикладу, при отриманні іпотечного кредиту за ставкою 18% річних, у межах 500 тис. грн. – 1 млн. грн. терміном на 5–7 років необхідно мати офіційний дохід не менше

20–25 тис. грн. на місяць, а що буде при 10% річних? Вирішення цієї проблеми потребує розроблення та прийняття парламентом змін до законодавства в частині нової методики оцінки позичальника, яка буде враховувати дохід всіх членів сім'ї позичальника, так як це робить Чехія, Польща та інші країни [8, с. 2].

Висновки. Досліджуючи проблеми іпотечного кредитування, ми дійшли висновків, що його становище в Україні тісно пов'язане з економічною та політичною ситуацією, яка склалася в державі.

На сучасному етапі держава, в особі Уряду та НБУ, працює над тим, щоб запустити для українців іпотечний ринок, і для цього склалися непогані умови. Банківська система після її успішного реформування стала більш капіталізована, надійна, працює прозоро та має надлишкову ліквідність. НБУ контролює інфляцію та посилює нагляд за діяльністю банківських установ.

Проте невирішеними залишилися проблеми недостатності довгострокових інвестиційних ресурсів, захисту інтересів іпотекодавців та іпотекоотримувачів; відсутності механізму страхування ризиків, у тому числі шляхом надання державних гарантій за іпотечними цінними паперами тощо.

Іпотечні кредити мають найвищий ступінь захисту – заставу, інвестиції у житлову нерухомість є досить привабливі для інвесторів, які можуть вплинути на розвиток будівельної галузі, інфраструктури населених пунктів. Збільшення робочих місць в різних регіонах приведе до підвищення життєвого рівня населення, його добробуту, збільшить економічний попит і економіка може зробити ривок для економічного зростання.

На нашу думку, в майбутньому саме іпотечне кредитування може стати рушійною силою, яка приведе до покращення якості життя населення і зменшить соціальну напруженість в суспільстві, що в свою чергу дасть поштовх до зростання економіки в цілому.

Список використаних джерел:

1. Іпотека як дефібрилятор для української економіки : веб-сайт. URL: <https://finclub.net/ua/priama-mova/ipoteka-iak-defibrilator-dlia-ukrainskoi-ekonomiky.html> (дата звернення: 22.09.2020).
2. Кривенко В. Іпотечний ринок України в умовах світової фінансової кризи. *Теоретичні та практичні питання економіки* : Зб. наук. праць КНУ ім. Т. Шевченка. 2011. Вип. 24. С. 57–62.
3. Дубина М.В., Разгуліна Н.О., Маруга О.М. Особливості розвитку системи банківського іпотечного кредитування фізичних осіб в Україні. *Фінансові дослідження*. 2018. № 2. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/find_2018_2_12 (дата звернення: 17.09.2020).
4. Концепція створення національної системи іпотечного кредитування : веб-сайт. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/559-2004-%D1%80#Text> (дата звернення: 02.09.2020).
5. Гарбузова В.С. Сучасний стан та особливості розвитку іпотечного кредитування в Україні. *Журнал «ЕКОНОМІКА І СУСПІЛЬСТВО»*. 2017. Випуск 10. URL: http://economyandsociety.in.ua/journal/10_ukr/14.pdf (дата звернення: 03.09.2020).
6. Побоча К.П., Моль Я.А. Тенденції розвитку іпотечного кредитування в Україні : *Збірник наукових праць Університету державної фіскальної служби України*. 2019. Вип. 2. URL: <http://oaji.net/articles/2020/9280-1595848775.pdf> (дата звернення: 13.09.2020).
7. «Від 0% до 6%. Які ставки й умови іпотечного кредитування в Європі». *Онлайн-журнал «МІНФІН»* : веб-сайт. URL: <https://minfin.com.ua/ua/2020/02/23/40968510/> (дата звернення: 02.09.2020).
8. «Іпотека». *Онлайн-журнал «МІНФІН»* : веб-сайт. URL: <https://minfin.com.ua/ua/2019/09/26/39170817/> (дата звернення: 02.09.2020).
9. Житло в Європі: де його зараз вигідно купувати або винаймати. *Журнал «Deutsche Welle»*. URL: <https://www.dw.com/uk/житло-в-європі-де-його-зараз-вигідно-купувати-або-винаймати/a-49758127> (дата звернення: 04.09.2020).
10. Розміри заробітної плати в Європі. URL: <https://migrant.biz.ua/dovidkova/emigracia/zarplata-v-ievropi.html> (дата звернення: 04.09.2020).

References:

1. Ipoteka yak defibryliator dlya Ukrayins'koy ekonomiky [Mortgage as a defibrillator for the Ukrainian economy]. Available at: <https://finclub.net/ua/priama-mova/ipoteka-iak-defibryliator-dlia-ukrainskoi-ekonomiky.html> (accessed 22 September 2020).
2. Kryvenko V. (2011) Ipotechnyy rynek Ukrayiny v umovakh svitovoyi finansovoyi kryzy [Mortgage market of Ukraine in the global financial crisis]. *Teoretychni ta praktychni pytannya ekonomiky: Zb. nauk. prats' KNU im. T. Shevchenka* [Theoretical and practical issues of economics. Collection of. Scien. work KNU them. T. Shevchenko], vol. 24, p. 57–62.
3. Dubyna M.V., Razhulina N.O., Maruha O.M. (2018) Osoblyvosti rozvytku systemy bankivs'koho ipotechnoho kredytuvannya fizychnykh osib v Ukrayini [Features of the development of the banks system of mortgage lending to individuals in Ukraine]. *Finansovi doslidzhennya* [Financial research] (electronic journal), no. 2. Available at: http://nbuv.gov.ua/UJRN/find_2018_2_12 (accessed: 17 September 2020).
4. Kontseptsiya stvorenniya natsional'noyi systemy ipotechnoho kredytuvannya [The concept of creating a national mortgage lending system]. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/559-2004-%D1%80#Text> (accessed: 2 September 2020).
5. Garbuzova V.S. (2017) Suchasnyy stan ta osoblyvosti rozvytku ipotechnoho kredytuvannya v Ukrainin [Current state and features of mortgage lending development in Ukraine]. *Zhurnal "Ekonomika I suspilstvo"* [Magazine "Economics and Society"] (electronic journal), vol. 10. Available at: http://economyandsociety.in.ua/journal/10_ukr/14.pdf (accessed: 3 September 2020).
6. Pobocha K.P., Mol' Y.A. (2019) Tendencii rozvytku ipotechnoho kredytuvannya v Ukraini [Trends in the development of mortgage lending in Ukraine]. *Zbirnyk naukovykh prac' Universytetu derzhavnoyi fiskalnoyi sluzhby Ukrainy* [Collection of scientific works of the University of the State Fiscal Service of Ukraine] (electronic journal), no. 2. Available at: <http://oaji.net/articles/2020/9280-1595848775.pdf> (accessed: 3 September 2020).
7. «Vid 0% do 6%. Yaki stavky y umovy ipotechnoho kredytuvannya v Yevropi» [From 0% to 6%. What are the rates and conditions of mortgage lending in Europe]. *Onlayn-zhurnal «MINFIN»* [Online-magazine«MINFIN»] (electronic journal). Available at: <https://minfin.com.ua/ua/2020/02/23/40968510/> (accessed: 2 September 2020).
8. «Ipoteka» [Mortgage]. *Onlayn-zhurnal «MINFIN»* [Online-magazine«MINFIN»] (electronic journal). Available at: <https://minfin.com.ua/ua/2019/09/26/39170817/> (accessed: 2 September 2020).
9. Zhytlo v Yevropi: de yoho zaraz vyhidno kupuvaty abo vynaymaty [Housing in Europe: where it is now profitable to buy or rent]. *Zhurnal «Deutsche Welle»* [Journal «Deutsche Welle»]. Available at: <https://www.dw.com/uk/zhytlo-v-yevropi-de-yoho-zaraz-vyhidno-kupuvaty-abo-vynaymaty/a-49758127> (accessed: 4 September 2020).
10. Rozmiry zarobitnoyi platy v Yevropi [Wage rates in Europe]. Available at: <https://migrant.biz.ua/dovidkova/emigracia/zarplata-v-ievropi.html> (accessed: 4 September 2020).