

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ПОЛІСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

Факультет обліку та фінансів

Кафедра фінансів і кредиту

Кваліфікаційна робота
на правах рукопису

Павлушко Ольга Анатоліївна

УДК 336.77.067

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

ІПОТЕЧНЕ КРЕДИТУВАННЯ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ЙОГО РОЗВИТКУ В УКРАЇНІ

072 «Фінанси, банківська справа та страхування»

Подається на здобуття освітнього ступеня «Магістр»

кваліфікаційна робота містить результати власних досліджень. Використання ідей, результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело

_____ О. А. Павлушко

Керівник роботи
Стойко О. Я.,
к. е. н., доцент

Житомир – 2020

Висновок кафедри _____ фінансів і кредиту _____
за результатами попереднього захисту: _____ Павлушко О. А. _____

Протокол засідання кафедри фінансів і кредиту № __ від « __ » _____ 2020 р.

Завідувач кафедри: к.е.н., професор _____ Дема Дмитро Іванович
« __ » _____ 2020 р.

Результати захисту кваліфікаційної роботи

Здобувач вищої освіти _____ Павлушко Ольга Анатоліївна _____ захистила
(прізвище, ім'я, по батькові)

кваліфікаційну роботу з оцінкою:

сума балів за 100-бальною шкалою _____

за шкалою ECTS _____

за національною шкалою _____

Секретар ЕК

(науковий ступінь, вчене звання)

(підпис)

(прізвище, ім'я, по батькові)

АНОТАЦІЯ

Павлушко О. А. Іпотечне кредитування та перспективи його розвитку в Україні. Рукопис.

Кваліфікаційна робота на здобуття освітнього ступеня магістра за спеціальністю 072 «Фінанси, банківська справа та страхування». Поліський національний університет, 2020.

В кваліфікаційній роботі розглянуто теоретичні, методичні та практичні аспекти щодо механізму іпотечного кредитування. Теоретично обґрунтовано сутність іпотечного кредитування та визначено проблеми його використання в Україні. Досліджено стан та ефективність іпотечного кредитування в Україні. Запропоновано напрями удосконалення механізму іпотечного кредитування.

Ключові слова: іпотечне кредитування, механізм іпотечного кредитування, позичальник, кредитор.

SUMMARY

Pavlushko O. A. Mortgage lending and prospects of its development in Ukraine. Manuscript.

Qualifying work for a master's degree in specialty 072 «Finance, Banking and Insurance». Polissia National University, 2020.

The theoretical, methodical and practical aspects of the mortgage lending mechanism are considered in the qualification work. The essence of mortgage lending is theoretically substantiated and the problems of its use in Ukraine are determined. The state and efficiency of mortgage lending in Ukraine are studied. The directions of improvement of the mortgage lending mechanism are offered.

Keywords: mortgage lending, mortgage lending mechanism, borrower, lender.

ЗМІСТ

ВСТУП	5
РОЗДІЛ 1. ОСОБЛИВОСТІ РОЗВИТКУ ТА МЕХАНІЗМ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ.....	8
Висновки до розділу 1.....	13
РОЗДІЛ 2. СУЧАСНИЙ СТАН ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ.....	14
Висновки до розділу 2.....	21
РОЗДІЛ 3. УДОСКОНАЛЕННЯ МЕХАНІЗМУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ.....	22
Висновки до розділу 3.....	26
ВИСНОВКИ	28
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	30

ВСТУП

Актуальність теми та аналіз останніх досліджень. Розвиток іпотечного кредитування передусім залежить від ситуації, яка складається у економічному та політичному житті будь-якої країни. Внаслідок світової фінансової кризи 2008 р. та складної економіко-політичної ситуації в Україні впродовж 2014-2016 рр. попит на іпотечні кредити різко впав через зниження купівельної спроможності населення. В останні роки намітилась тенденція до збільшення обсягів іпотечного кредитування у зв'язку з тим, що наша країна поступово виходить з економіко-політичної кризи попередніх років. Вже наприкінці 2017 р. НБУ звітує «про відновлення іпотечного кредитування, наголошує на тому, що вже у 2018 р. нова іпотека стане більш доступнішою для населення, а також визначає, що єдиною перепорою на шляху до такої іпотеки в середньостроковій перспективі є недосконалість процедур стягнення застави за кредитом у разі невиконання боржником своїх зобов'язань» [4].

За оцінками експертів, «обсяги іпотечного кредитування у ВВП країн-членів ЄС становлять 35 %, України – 6,1 %, при цьому частка цього показника 5-10 % свідчить про фрагментарний іпотечний ринок, понад 20 % – передовий» [2]. Розвиток іпотечного кредитування у нашій державі стримується через наявність різноманітних ризиків. Як зазначають фахівці, «вітчизняні комерційні банки завдяки депозитам фізичних осіб, термін яких не перевищує трьох років, в основному фінансують операції іпотечного кредитування, а іпотечні кредити надаються як правило від трьох років і, тим самим, все це збільшує процентні ризики та зменшує ліквідність комерційних банків» [6].

Теоретичні аспекти іпотеки та іпотечного кредитування знайшли своє відображення в економічній літературі, у наукових публікаціях та працях зарубіжних учених М. Болеата, Д. Даймонда, Ф. Мишкіна, Н. Ордуея й інших. Серед вітчизняних науковців, які у своїх працях досліджують теоретичні та практичні аспекти іпотечного кредитування, можна виділити: О. Євтуха, П. Єщенка, В. Кравченка, К. Паливоду, С. Кручка, О. Любуна, О.І. Барановського,

Т. М. Гордіцаєву, Н.З. Блащук-Дев'яткіну, В.М. Швець, А.П. Кущик. Однак, деякі аспекти функціонування вітчизняного іпотечного ринку розкриті недостатньо і потребують окремого дослідження.

Мета та завдання дослідження. Метою кваліфікаційної роботи є дослідження теоретичних засад формування та розвитку іпотечного кредитування в Україні та обґрунтування напрямів його удосконалення.

Для досягнення поставленої мети передбачено постановку, формулювання і розв'язання наступних наукових і практичних завдань:

- дослідити економічну сутність іпотечного кредитування;
- охарактеризувати механізм іпотечного кредитування;
- проаналізувати сучасний стан іпотечного кредитування в Україні;
- розробити напрями удосконалення іпотечного кредитування.

Об'єкт і предмет дослідження. Об'єктом кваліфікаційної роботи є процес іпотечного кредитування та перспективи його розвитку в Україні. Предметом дослідження сукупність теоретико-методичних та прикладних аспектів щодо іпотечного кредитування та формування перспектив його розвитку в Україні.

Методи дослідження. Для вирішення окремих завдань використовувались наступні методи: абстрактно-логічний – при визначенні сутності іпотечного кредитування; метод порівняльного аналізу – при дослідженні окремих економічних категорій та напрямів вирішення досліджуваної проблеми; табличний та графічний прийоми – для наочного зображення одержаних результатів; статистико-економічний – при аналізі сучасного стану та тенденцій розвитку іпотечного кредитування в Україні та ін.

Елементи наукової новизни одержаних результатів. Наукова новизна отриманих результатів полягає у теоретичному обґрунтуванні та практичному вирішенні питань, пов'язаних з удосконаленням механізму іпотечного кредитування. Визначено, що одним із головних фінансових інструментів для збору коштів на іпотечному ринку є іпотечні облігації, які дозволяють

здійснювати рефінансування іпотечних позик за низькими процентними ставками та підтримувати право власності на іпотечні активи емітентом.

Практичне значення одержаних результатів. Окремі положення та рекомендації за результатами дослідження можуть бути використані вітчизняними фахівцями для удосконалення іпотечного кредитування в Україні.

Перелік публікацій автора за темою дослідження. Основні положення кваліфікаційної роботи були викладені в доповідях автора на тему:

- «Проблеми розвитку та механізм іпотечного кредитування в Україні» – оприлюдненій на студентській науково-практичній конференції «Фінансове забезпечення економіки» (02 червня 2020 р., ЖНАЕУ);
- «Удосконалення механізму іпотечного кредитування» – оприлюдненій на студентській науково-практичній конференції «Фінансове забезпечення економіки» (02 червня 2020 р., ЖНАЕУ);
- «Сучасний стан іпотечного кредитування в Україні» – оприлюдненій на студентській науково-практичній конференції «Студентські наукові читання: 2020» (20 листопада 2020 р., Поліський національний університет).

Структура та обсяг кваліфікаційної роботи. Основний текст роботи викладено на 25 сторінках комп'ютерного тексту. Ілюстративний матеріал представлено у вигляді 2 таблиць та 10 рисунків. Структурно робота включає вступ, три розділи, висновки, список використаних джерел (46 найменування).

РОЗДІЛ 1

ОСОБЛИВОСТІ РОЗВИТКУ ТА МЕХАНІЗМ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

Наразі розвиток іпотечного кредитування є одним із дієвих інструментів залучення інвестицій іноземних та вітчизняних інвесторів, сприяє поліпшенню житлових умов громадян та підвищенню інвестиційної активності в пріоритетних галузях економіки, забезпечує створення нових робочих місць та розвиток національної економіки. За твердженням науковців, «кожна гривня, вкладена у будівництво житла, дає 2,5-3 гривні приросту ВВП» [37].

У Законі України «Про іпотеку» визначено що: «іпотека – вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника» [31].

Погоджуємося з думкою окремих науковців, що «іпотечний кредит – це особлива форма кредиту, пов'язана з виникненням економічно-правових відносин між кредитором і позичальником з приводу руху позикових коштів, які надаються на довгостроковій основі під забезпечення нерухомим майном» [19, с. 120]. Визначення іпотечного кредитування наведено в Законі України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» і означає «правовідносини, що виникають з приводу набуття права вимоги іпотечного боргу за правочинами та іншими документами» [32].

Характерними ознаками іпотечного кредитування, які виділяють фахівці, є: тривалий термін кредиту (10-30 років); велика сума кредиту; цільове призначення кредиту; супровід запорукою тієї нерухомості, для придбання якого видається; прийнятний розмір ставки відсотка; обов'язкове страхування застави; участь в системі іпотечного кредитування посередників, інвесторів і

уряду [16].

Значення іпотечного кредитування в економічний оборот будь-якої держави полягає у вкладенні довгострокових коштів у матеріальне виробництво; забезпеченні повернення кредитних ресурсів; використанні нерухомого майна у фінансовому обороті; створенні фіктивного капіталу за рахунок іпотечних цінних паперів.

Дослідження іпотечного ринку дає змогу виокремити низку проблем іпотечного кредитування в нашій державі, зокрема:

- завищені ставки за іпотечними кредитами;
- недосконалість законодавчого забезпечення щодо механізму іпотечного кредитування;
- складна процедура та всілякі перешкоди для одержання іпотечних кредитів;
- відсталість інфраструктури іпотечного кредитування;
- низька результативність системи іпотечного кредитування;
- невисокий рівень довіри населення до вітчизняних комерційних банків тощо.

Процеси, які відбуваються у фінансовому механізмі іпотечного кредитування первинного ринку нерухомості, можна розглянути на рис. 1.1.

Дані рис. 1.1 показують, що наведений механізм підходить тільки для іпотечного кредитування первинного ринку нерухомого майна. Досить часто вчені зазначають, що «фактично первинний іпотечний ринок являє собою ринок іпотечних кредитів, а вторинний – ринок іпотечних цінних паперів, проте в такому випадку деякі операції з рефінансування іпотечних кредитів залишаються поза межами іпотечного ринку, особливо операції за участю позичальника, який також може рефінансувати свою заборгованість, залучивши додаткові фінансові ресурси на фінансування отриманого кредиту» [22, с. 273].

Структура вторинного іпотечного ринку має істотні відмінності від первинного, що виявляється у механізмі випуску іпотечних цінних паперів,

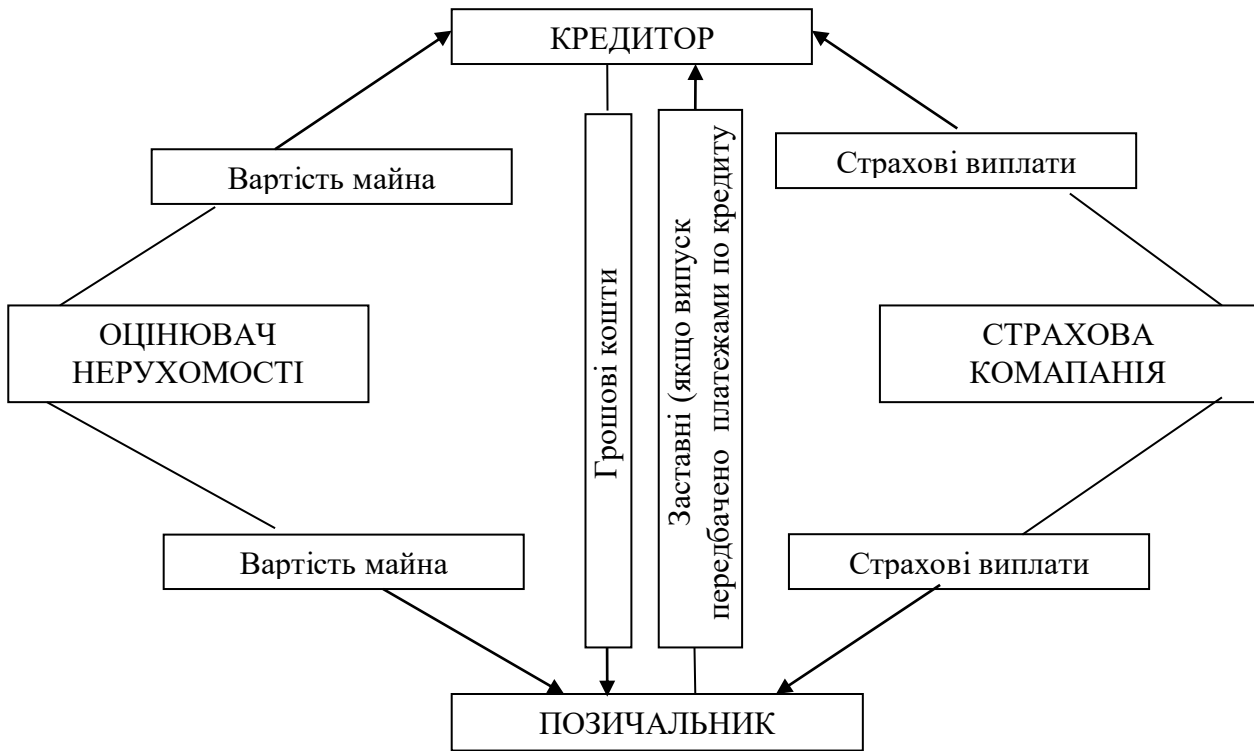


Рис. 1.1. Фінансовий механізм іпотечного кредитування
первинного ринку нерухомості

Джерело: сформовано на основі матеріалу [22, с. 273].

підпорядкованому існуючій іпотечній моделі тої чи іншої країни, оскільки від цього залежить схема проведення операцій з рефінансування іпотечних позик завдяки цінним паперам. Будь-яка держава створює власну іпотечну систему, яка має свою специфічну побудову та особливості функціонування.

Науковці зазначають, що «механізм іпотечного кредитування на вторинному ринку нерухомості передбачає наявність спеціального посередника між іпотечним кредитором та інвестором-установи з фінансування ліквідності, на яку покладаються функції рефінансування іпотечних кредиторів і яка здійснює купівлю іпотечних кредитів (заставних), формує їх пул за однорідними ознаками та випускає на основі даних пулів власні іпотечні цінні папери, мобілізуючи таким чином кошти для рефінансування» [22, с. 274]. Такий фінансовий механізм іпотечного кредитування дає змогу підтримувати високий рівень ліквідності іпотечних кредиторів за рахунок сек'ютеризації їх активів (рис. 1.2).

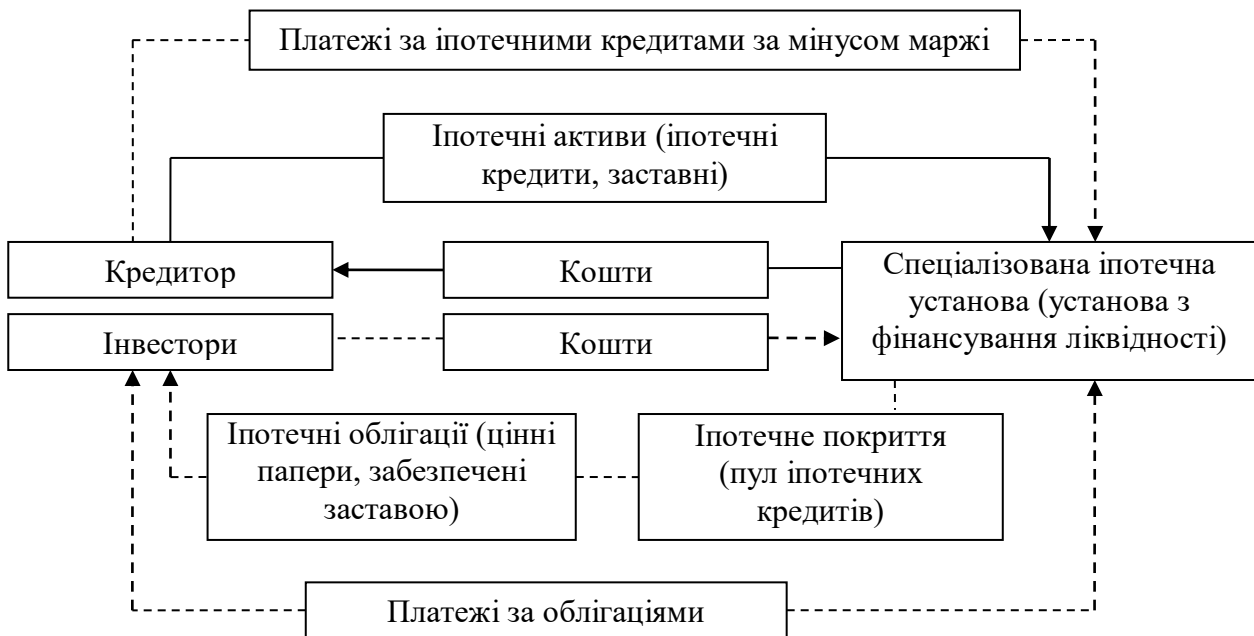


Рис. 1.2. Фінансовий механізм іпотечного кредитування вторинного ринку нерухомості

Джерело: сформовано на основі матеріалу [22, с. 274].

Первинний та вторинний іпотечний ринок є взаємопов'язаними складовими однієї системи, оскільки збільшення обсягів операцій на первинному ринку дає імпульс для зростання операцій на вторинному ринку, забезпечує підвищений попит на операції з рефінансування іпотечних кредиторів, і як наслідок, призводить до зростання загального портфелю іпотечних позик. Водночас дохідність цінних паперів вторинного ринку є базою для визначення ефективної ставки відсотка за іпотечними кредитами

Як зазначають фахівці, «в Україні мають місце елементи усіх складових іпотечної системи, проте домінуючою залишається депозитна модель, яка базується на звичайному кредитуванні за простою схемою «кредитор – позичальник» під заставу нерухомості і у середньостроковій перспективі така модель превалюватиме в нашій державі» [22]. Очікується, що зменшення значення депозитної моделі іпотечного кредитування відбудеться у майбутньому, зокрема у процесі розвитку вторинного іпотечного ринку і використанні його дворівневої моделі. При цьому, на думку експертів, «звичайна депозитна модель активно функціонуватиме на периферійних

територіях, головним чином, у малих містах та сільській місцевості, поодинокі випадки у банківській системі спостерігаються у застосуванні німецької моделі, яка знайшла найбільше поширення в сегменті кредитних спілок» [22].

Досліджуючи іпотечні позики в Україні, необхідно провести порівняльний аналіз з високорозвиненими країнами, щоб зрозуміти позицію нашої країни в цьому дослідженні. Так, іпотечні позики у ВВП країн ЄС становлять 35%, тоді як в Україні цей же показник досяг 6,1%. Частка цього співвідношення 5-10% свідчить про роздробленість іпотечного ринку, понад 20% - прогресивний [17]. Передусім варто зазначити, що умови отримання іпотечних фондів в Європейському Союзі істотно відрізняються від українських (табл. 1.).

Таблиця 1.1

**Порівняльна характеристика умов надання іпотечних кредитів
в Україні і країнах ЄС**

Країна	Сума	Річна відсоткова ставка	Термін надання
Великобританія	до 4 річних доходів (у фунтах)	резидентам – 2-5% нерезидентам – 4-6%	5-35 років
Німеччина	від 50 тис. євро	2,5-3%	5-20 років
Польща	немає фіксованої суми. Залежить від багатьох факторів.	резидентам – 3-3,2% нерезидентам – 3,7-4%	20-30 років
Україна	від 10 тис. грн. до 1,4 млн грн	4,85-43%	до 10 років
Франція	50-100 тис. євро	від 2%	7-20 років

Джерело [29]

Іпотечне кредитування є одним із пріоритетних напрямів залучення інвестицій, воно сприяє підвищенню інвестиційної активності у сфері капітального будівництва, забезпечує створення нових робочих місць та розвиток економіки нашої держави. Наразі кредитна активність більшості комерційних банків, які надають іпотечні кредити, знаходиться ще на низькому рівні, що пояснюється наслідками кризових явищ в економіці, низьким рівнем доходу громадян, високою ціною іпотечних позик і невизначеністю щодо майбутньої економічної та політичної ситуації в державі.

Висновки до розділу 1

Визначено, що значення іпотечного кредитування полягає у вкладенні довгострокових коштів у матеріальне виробництво; забезпеченні повернення кредитних ресурсів; використанні нерухомого майна у фінансовому обороті; створенні фіктивного капіталу за рахунок іпотечних цінних паперів.

Встановлено, що на сьогодні, кредитна активність більшості комерційних банків, які представлені в сегменті іпотечного кредитування, залишається ще на низькому рівні, що пояснюється наслідками кризових явищ в економіці, низьким рівнем доходу населення, високою вартістю іпотечних кредитів тощо.

Виокремлено низку проблем іпотечного кредитування в нашій державі, зокрема: завищені ставки іпотечних кредитів; складна процедура та всілякі перешкоди для одержання іпотечних кредитів; низька результативність системи іпотечного кредитування; невисокий рівень довіри населення до вітчизняних комерційних банків тощо.

РОЗДІЛ 2

СУЧАСНИЙ СТАН ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

Українська економіка росте надто повільними темпами, відстаючи від світової і тим самим перешкоджає нашій країні втілювати в життя свої ресурси, а українцям підвищувати рівень життя. Досвід інших країн показує, що інвестиції в житлову нерухомість позитивно впливають на макроекономічну ситуацію в країні, сприяють зростанню ВВП і є важливим рушієм економічного розвитку. Іпотека може грати роль дефібрилятора, категорія якого запустить механізм фінансування, реформування та активізації української економіки.

Іпотечний ринок, як значна частина фінансового ринку країни, є його найвищою формою сучасного розвитку, що вказує на зрілість фінансової системи та ступінь довіри людей до фінансово-кредитної системи. Ринок іпотеки забезпечує накопичення необхідних фінансових ресурсів країни в умовах високої інфляції, допомагає вирішити інвестиційні проблеми, впроваджуючи технологічні інновації, модернізацію сільського господарства, індустріалізацію національної економіки, забезпечення жителів житлом, що є основними напрямками розвитку іпотечних позик і визначає важливість дослідження.

В системі іпотечного кредитування суб'єктами на ринку виступають: іпотечні кредитори (банки) та позичальники.

Сучасна модель українського іпотечного ринку характеризується такими факторами: переважно банківське іпотечне фінансування; домінування кредитно-банківських інструментів; відсутність спеціалізованих установ іпотечного ринку, гарантійних фондів для іпотечного страхування, ринкового фінансування, певної інфраструктури; відсутність можливості використовувати фондові біржові інструменти для рефінансування іпотечного кредиту.

На даний час сектор банківського кредитування перебуває у такому стані, коли громадяни нашої країни практично не мають доступу до іпотечних кредитів через обставини, про які йдеться нижче.

Іпотечний ринок в нашій країні не є стабільним та потребує стимулювання обсягів іпотечного кредитування. З одного боку, іпотечне кредитування – це цілісний механізм, що об'єднує інтереси позичальників та позикодавців, включаючи інтереси стейкхолдерів; з іншого боку, це система є багатофакторною моделлю, яка включає процес іпотечного кредитування, залучення коштів та операцій з нерухомістю.

Іпотечні позики зростають, але їх рівень дуже низький. Тому іпотечне кредитування не є фактором, який суттєво впливає на ринок сьогодні. Окрім високої вартості позик, на ринку нерухомості є й інші суттєві проблеми, зокрема майже повна невизначеність тих, хто інвестує в квартири на первинному ринку.

Іпотечне кредитування, як правило, є потужним і майже єдиним джерелом фінансування операцій на ринку житла. В Україні обсяг іпотечного кредитування є надто низьким: відношення гривневого іпотечного портфеля до ВВП становить менше 1 %, а іпотечні кредити фінансують менше 7 % угоди, за оцінками учасників ринку [6]. Однією з головних перешкод на шляху розвитку іпотечного кредитування є висока вартість кредиту, незважаючи на поступове послаблення грошово-кредитної політики. Що стосується пропозиції, схильність банків надавати іпотечні позики обмежена юридичним ризиком.

«Згідно з останнім опитуванням, банки повідомили, що в жовтні було надано 662 позики на загальну суму 491 млн грн (рис. 2.1). Це найвищий щомісячний результат з грудня 2018 року (період, з якого Національний банк проводить відповідне дослідження). Обсяг нових іпотечних позик зріс на 82%, а порівняно з вереснем 2020 р. на 6%» [25].

Слід зазначити, що середня сума кредиту на придбання квартири також зростає. Якщо у вересні 2020 року це становило близько 700 тис грн, у жовтні - 741 тис грн. В даний час середня іпотека на придбання первинної нерухомості становить 830 тис. грн, вторинна - 730 тис. грн.

Обсяги виданих іпотечних кредитів у розрізі регіонів України за січень – жовтень 2020 року наведені на рис. 2.2.

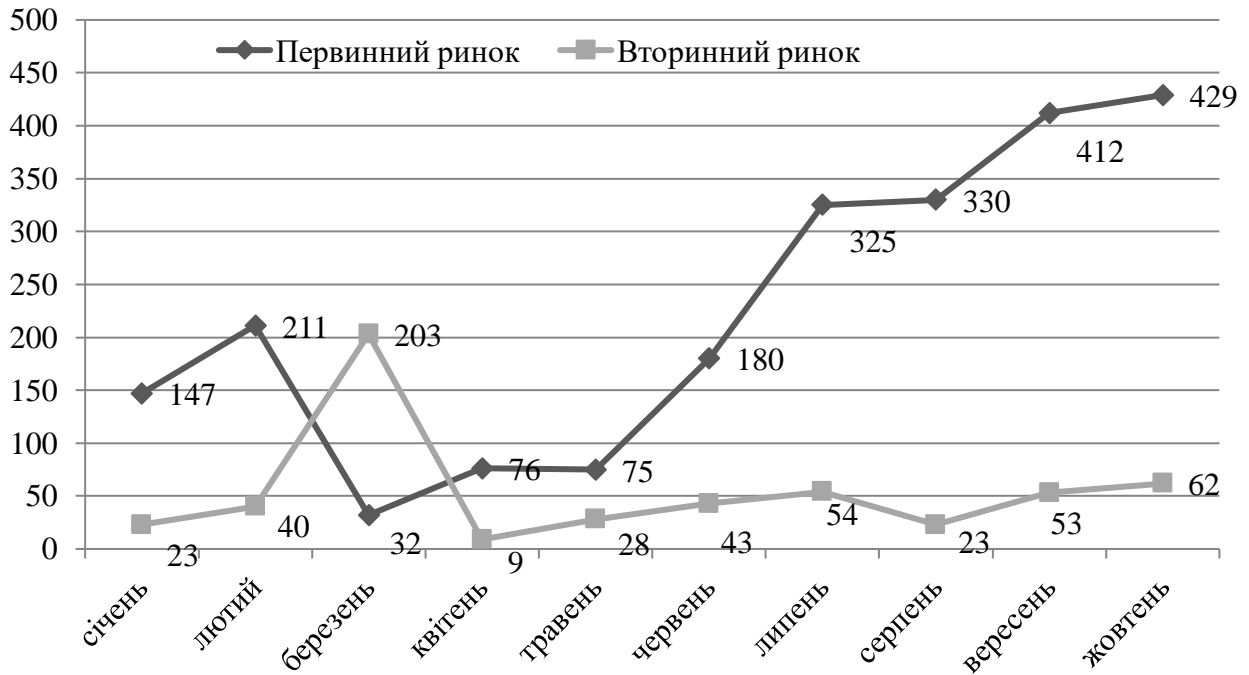


Рис. 2.1. Обсяги іпотечного кредитування протягом січня-жовтня 2020 року (млн грн)

Джерело: сформовано на основі матеріалу [25].

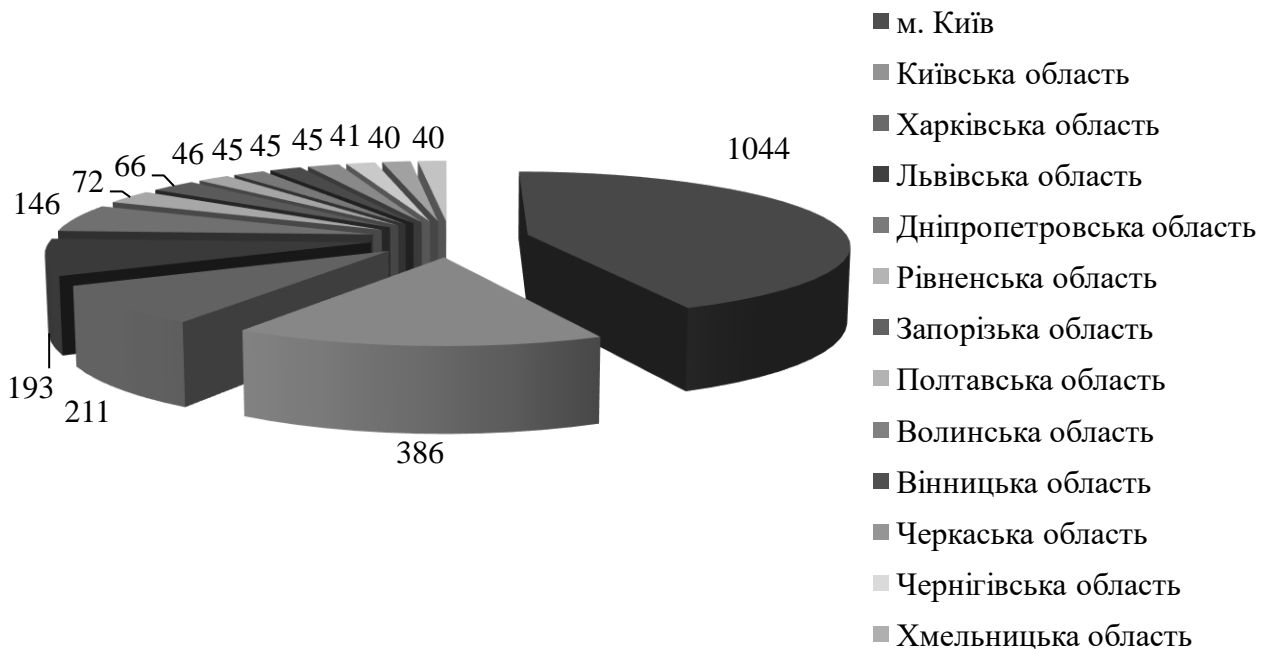


Рис. 2.2. Обсяги виданих іпотечних кредитів у розрізі регіонів України за січень – жовтень 2020 року (млн грн)

Джерело: сформовано на основі матеріалу [25].

Результати опитувань показали, що вторинний ринок все ще суттєво домінує за кількістю та розміром кредитування. Частка іпотечних контрактів, укладених на придбання житла на вторинному ринку в жовтні, становила приблизно 87% від усіх нових платежів. Кількість угод купівлі-продажу квартир та індивідуальних житлових будинків в Україні протягом 2015-2019 рр збільшилась на 109343 (тис угод) (рис. 2.3).

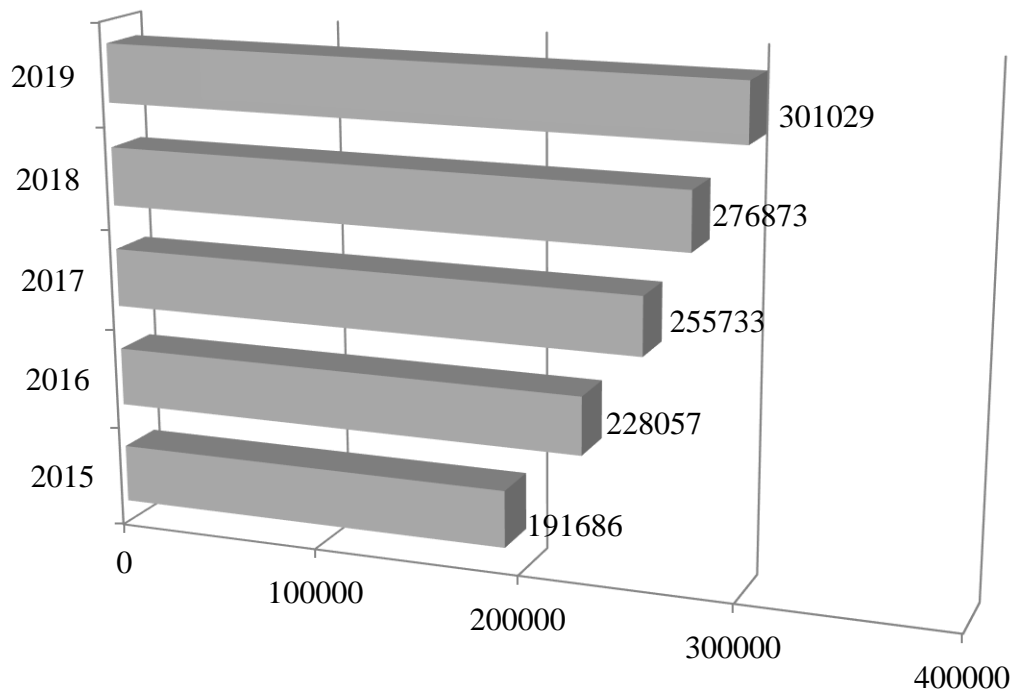


Рис. 2.3. Кількість угод купівлі-продажу квартир та індивідуальних житлових будинків в Україні (тис угод)

Джерело: сформовано на основі [25]

Національний банк зазначає, що в жовтні середньозважена ефективна процентна ставка за новими іпотечними кредитами дещо впала. За даними банків, у жовтні середня процентна ставка за іпотечними кредитами на вторинному ринку становила 14,3% (у вересні - 14,9%), на первинному ринку - 17,2% (у вересні - 18,4%). Дослідження банків показують, що іпотечний ринок дуже концентрований. За перші 10 місяців 2020 року було заключено п'ятьма банками понад 85% нових операцій (2,4 млрд грн).

В регіональному розрізі найбільша кількість іпотечних позик була надана в Києві - 187 контрактів на 208,2 млн грн (від загальної кількості -28%, а від загальної суми - 42%). Після Києва найбільше іпотечних контрактів було укладено в жовтні в Київській області - 73 контракти на 68,1 млн грн (11% та 14% відповідно), у Харкові - 63 контракти на загальну суму майже 34,8 млн грн (10% та 7 %. відповідно), у Львові - 38 контрактів на 26,5 млн грн та в Одеській області - 33 контракти на 22,6 млн грн [25].

Аналізуючи вітчизняний досвід використання іпотечного кредитування, слід зазначити, що в середньому банківські установи надають іпотечні позики з процентною ставкою 20-28 % щорічно до 1 млн грн терміном на 12 - 24 місяці. Найактивнішими банками у наданні іпотечних кредитів на нерухомість відповідно до національного рейтингу за даними Українського фінансового форуму є: Глобус (Київ) – 3,63, Піреус Банк (Київ) – 3,58, Аркада (Київ) – 3,03, Банк інвестицій та заощаджень (Київ) – 2,94, Кредобанк (Львів) – 2,93, Ощадбанк (Київ) – 2,45 [3].

Зокрема, обсяги іпотеки у кредитному портфелі банківських установ за даними центрального банку щорічно зменшуються: так на початку 2019 року частка іпотечних кредитів в кредитних портфелях банку становила 4,63 %, при цьому у 2014 році – 5,65 % [6]. Аналіз вартості іпотечного кредитування та її співставлення із розміром середньої заробітної плати громадян, що є підставою для надання кредиту, засвідчує що отримання іпотечного кредиту без додаткових заощаджень зробити неможливо. Ставки за іпотечними кредитами у нашій державі знаходяться у межах від 17,9 до 24 % у залежності від виду нерухомості та її стану.

Загальна динаміка іпотечних кредитів виданих банками України фізичним особам має спадну тенденцію до 2017 року (рис. 2.4).

Як свідчать дані рис. 2.4, починаючи з 2015 року відбувся спад іпотечних кредитів наданих фізичним особам банками України, фактором якого стала девальвація та в подальшому – інфляційний шок. У I кварталі 2018 р. для іпотечного кредитування були сприятливі макроекономічні умови. З 2019 по

квітень 2020 року відбувалися значні коливання пов'язанні із нестабільністю як економіки в цілому так і банківського сектору зокрема. Але варто відмітити, що показники 4-х місяців 2020 року вже перевищують показники 2019 року.

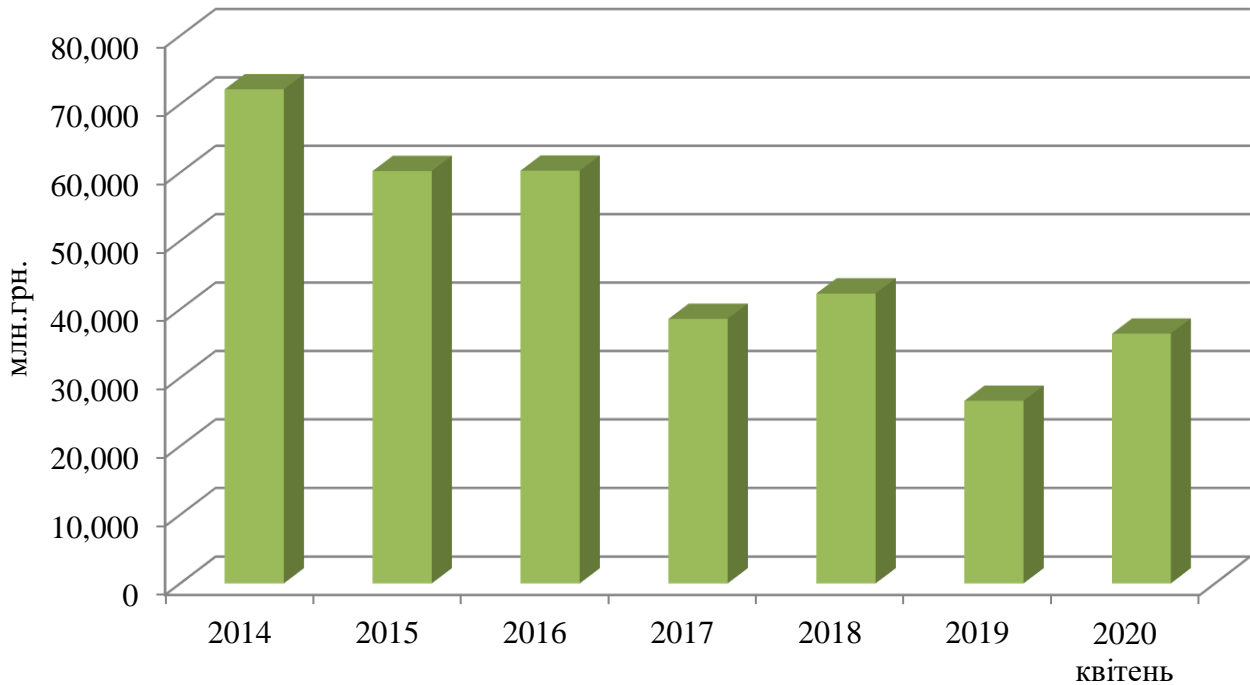


Рис. 2.4. Іпотечні кредити, надані фізичним особам банками України у 2014–2020 рр., млн грн

Джерело: сформовано на основі матеріалу [2].

У структурі іпотечних кредитів переважають кредити на строк більше 5 років, що пояснюється і умовами кредитування, і купівельною спроможністю громадян (рис. 2.5).

Дані рис. 2.5 свідчать, що більшу частину іпотечних кредитів складають кредити, надані більш, ніж на 5 років. Так, частка кредитів на строк понад 5 років у 2020 році складає 89,34 %, на строк від 1 року до 5 років – 9,06 %.

Якщо розглянути іпотечні кредити, які видані фізичним особам за січень-жовтень 2020 року в розрізі областей, то в Житомирській області протягом січень-жовтень відбулося збільшення іпотечних кредитів на суму 2978 тис грн. (рис. 2.6).

Однак, у травні 2020 року відбулося різке зменшення, тобто кредити

перестали брати, це пов'язано було із карантинними умовами. Починаючи з червня 2020 фізичні особи знову почали звертатись за іпотечними кредитами.

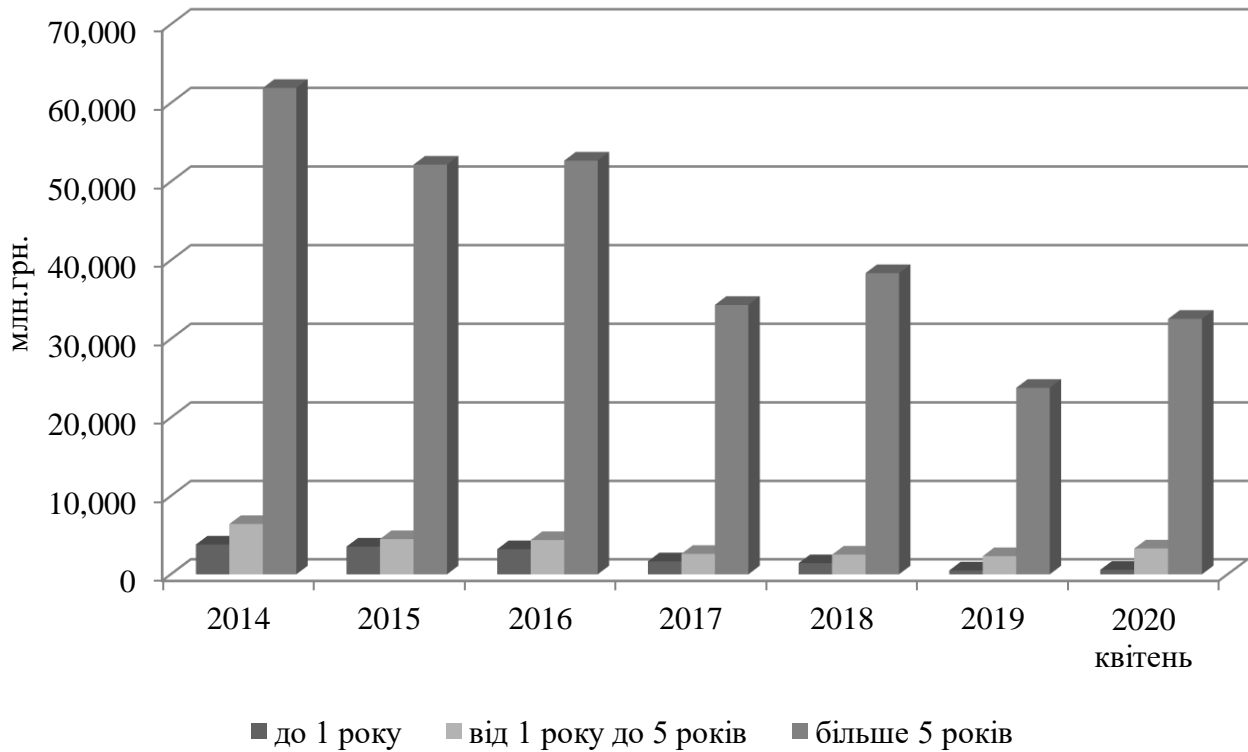


Рис. 2.5. Надані іпотечні кредити фізичним особам банками України у розрізі строків у 2014–2020 рр., млн грн

Джерело: сформовано на основі матеріалу [2].

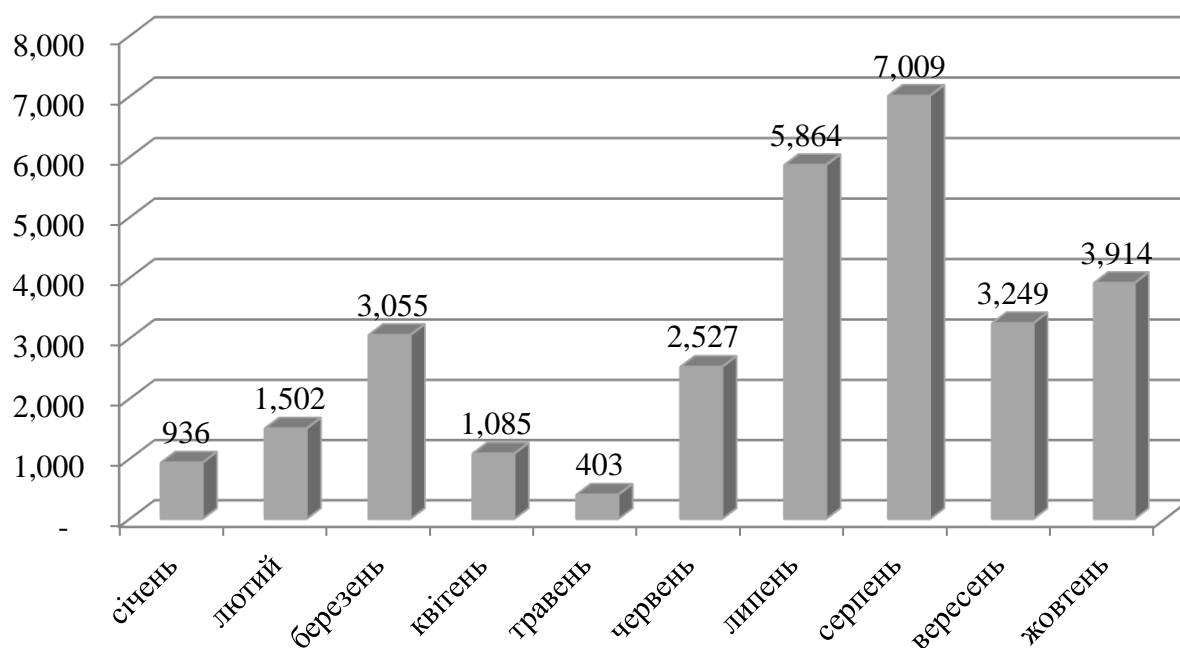


Рис. 2.6. Нові іпотечні кредити, що видані фізичним особам за січень-жовтень 2020 року в Житомирській області (тис грн)

Джерело: узагальнено на основі [25].

Така структура іпотечних кредитів є нормальною і вказує на зростання попиту саме на довгострокові іпотечні кредити. А також свідчить про готовність банків надавати такі кредити. Хоча, як згадувалося вище, більшість іпотечних кредитів припадає на десяток найбільших банків України. Відтак іпотечне кредитування в установах банків активізувалося та має тенденцію до зростання.

Висновки до розділу 2

Встановлено, в даний час сектор банківського кредитування перебуває у стані, де іпотечний кредит не є доступним для населення. Іпотечний ринок в нашій країні не є стабільним та потребує стимулювання обсягів іпотечного кредитування.

Проаналізовано, що в середньому банки надають іпотечні кредити з процентною ставкою 20-28 % щорічно до 1 млн грн терміном на 12 - 24 місяці. У структурі іпотечних кредитів переважають кредити на строк більше 5 років (у

2020 році складає 89,34 %.), що пояснюється вигіднішими умовами кредитування на триваліший термін і купівельною спроможністю громадян. Починаючи з 2015 року відбувся спад іпотечних кредитів, наданих приватним особам, фактором якого стала девальвація та в подальшому – інфляційний шок. Враховуючи сприятливі макроекономічні умови у 2018-2019 роках, обсяги іпотечного кредитування збільшилися і мають тенденцію у найближчі роки до зростання.

Визначено, що збільшення іпотечних кредитів вимагає вирішення багатьох проблем у різних сферах, від створення гарантійної системи та прозорих умов для іпотечного кредитування до стандартизації та уніфікації процедури надання іпотечних позик. Тому, найпріоритетнішим завданням є збільшення спроможності комерційних банків залучати довгострокові ресурси.

РОЗДІЛ 3

УДОСКОНАЛЕННЯ МЕХАНІЗМУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

Система іпотечного кредитування займає унікальне місце в національній економіці. У більшості розвинених країн іпотечне кредитування виступає не лише дієвим засобом покращення житлових умов населення, але й суттєво впливає на економічну ситуацію в країні загалом. Водночас система іпотечного кредитування являє собою багатоступеневий механізм, що складається із взаємозалежних підсистем і визначається тим, що він є одним із найперевіреніших у світовій практиці надійним засобом залучення позабюджетних інвестицій у житлову сферу [11].

Основна проблема розвитку іпотечного кредиту в Україні полягає у обмеженості вільних фінансових ресурсів і пошуку інвесторів. Одним із ключових завдань комерційних банків при поповненні "довгих" зобов'язань є перетворення заощаджень домогосподарств в інвестиції. Іпотечні позики дають змогу мобілізувати значну частину заощаджень населення та кошти інвесторів та спрямувати їх переважно до таких важливих галузей економіки, які пов'язані з будівництвом житла. Іпотечний кредит - це механізм, що забезпечує взаємозв'язок між грошовими ресурсами населення, банками та підприємствами будівельної галузі, направляючи їх у реальний сектор економіки [34]. Державна підтримка розвитку іпотечних позик є однією з головних умов досягнення реального економічного зростання в країні.

Система іпотечного кредитування відіграє значну роль у фінансовому механізмі економічного стимулювання та стійкого розвитку національної економіки. Ефективне функціонування механізму іпотечного кредитування потребує створення сприятливих умов та забезпечення належної інституційної та інфраструктурної підтримки.

Процес іпотечного кредитування відноситься до тієї частини відносин, яка пов'язана з використанням специфічної форми зниження ризику

неповернення кредитів за допомогою застави нерухомого майна, включаючи цілісний майновий комплекс та земельні ділянки.

На думку Гордіцаєвої Т. М., «на стримування ринку іпотечного кредитування впливають такі фактори:

- нездатність банків використовувати міжнародні схеми реінвестування через існуюче українське законодавство;
- неспроможність багатьох банків позичати кошти на міжнародних ринках капіталу через їх неповну відповідність вимогам міжнародного законодавства;
- наявністю інших прибутковіших напрямів діяльності;
- загальна недовіра населення до українських банків та побоювання щодо втрати свого житла в разі банкрутства банку-кредитора;
- відсутність розуміння населенням процесів іпотечного фінансування» [11].

Виділимо фактори впливу на сучасну модель вітчизняного ринку іпотечного кредитування та їх наслідки (рис. 3.1).

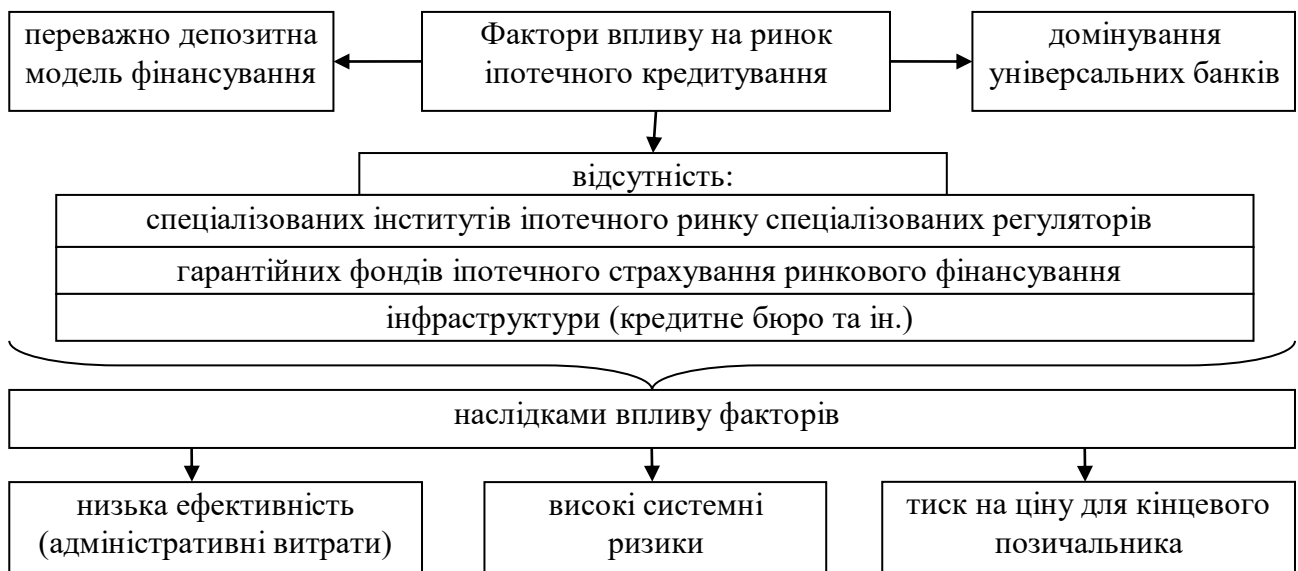


Рис. 3.1. Фактори впливу на сучасний ринок іпотечного кредитування та їх наслідки

Джерело: сформовано на основі матеріалу [6; 11].

Дані рис. 3.1 свідчать про використання переважно депозитної моделі іпотечного кредитування, відсутність на вітчизняному іпотечному ринку

спеціалізованих установ, гарантійних фондів іпотечного страхування, відповідної ринкової інфраструктури. І як наслідок, ці фактори призводять до низької ефективності, високих системних ризиків, завищення ціни для кінцевого позичальника.

Становлення і розвиток ринку іпотечного кредитування потребують створення відповідних правових та економічних передумов (табл. 3.1).

Таблиця 3.1

Передумови іпотечного кредитування

Передумови	Характеристика змісту передумов
Економічні	- стабільність цін та обмінного курсу національної валюти, оскільки це необхідний елемент у довгостроковому інвестуванні; - загальне економічне зростання, яке призведе і до розвитку іпотечного ринку
Правові	- правові гарантії приватної власності на нерухоме майно (кредитор матиме юридичні гарантії щодо однозначного встановлення права власності позичальника та наявних обтяжень на нерухоме майно, яке було запропоноване для передачі в іпотеку); - правова єдність земельної ділянки та розміщених на ній будівель, споруд і багаторічних насаджень (для уникнення проблем при передачі майна в заставу); - правове регулювання організації та діяльності іпотечних банків

Джерело: складено авторами на основі даних [30].

З метою забезпечення доступу позичальників до фінансових ресурсів на ринку іпотечного капіталу необхідно провести низку різноманітних заходів щодо зниження величини банківських процентних ставок. Пропонуємо проводити ці заходи на основі економічного й адміністративного підходів (рис. 3.2).

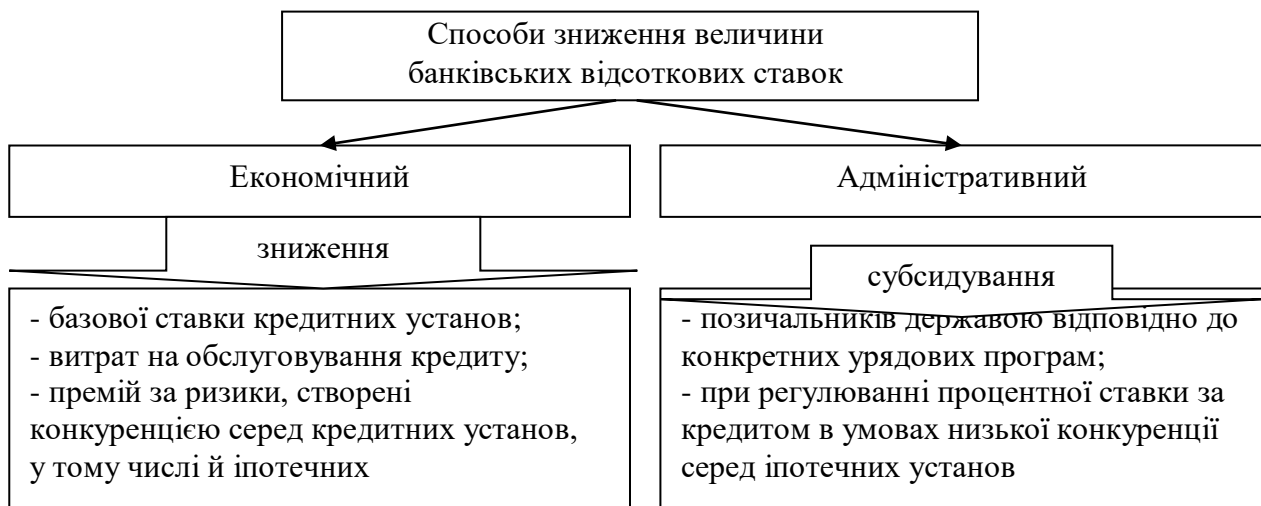


Рис. 3.2. Підходи до зниження величини банківських процентних ставок

Джерело: сформовано автором на основі [3].

Досвід зарубіжних країн показує, що «існує щонайменше два підходи до формування іпотечного ринку та участі держави в цьому процесі. Перший підхід – європейський (німецький) – базується на жорсткому законодавчому визначенні правил роботи спеціалізованих іпотечних банків і вимогах до іпотечного пулу («передусім максимально забезпечити житлом населення», прибутковість для банків та інвесторів в іпотечні цінні папери є помірною). Другий – американський – прибутковість для банків та інвесторів в іпотечні цінні папери є помірною зорієнтований на законодавчу базу щодо банкрутства та застави («житлом забезпечити ринок», тому й прибутки банків на цьому ринку вищі)» [44]. Кожна держава самостійно вирішує який із цих підходів можна використовувати у практичній площині, а ми підтримуємо думку окремих авторів, що з «огляду на уроки світової економічної кризи, яка почалась у США для України є доречним європейський досвід функціонування ринку іпотечного кредитування» [44].

В Україні досі не сформовано довгострокового фінансового ринку, інструментами якого є іпотечні цінні папери. З огляду на те, що іпотечні цінні папери забезпечуються заставою нерухомості, то вони є привабливішими для інвестування ніж акції та звичайні облігації підприємств. Для активізації іпотечного кредитування необхідно розробити механізм запровадження іпотечних цінних паперів як на законодавчому рівні, так і у практичній площині. Використання іпотечних цінних паперів дасть змогу підвищити ділову активність на фондовому ринку та залучити додаткові фінансові ресурси в економіку держави.

Для удосконалення механізму іпотечного кредитування з урахуванням зарубіжного досвіду необхідно здійснити такі заходи:

- удосконалити чинну законодавчу базу щодо оціночної діяльності нерухомості при банківському іпотечному кредитуванні;

- дотримуватись жорстких вимог до іпотечного кредитування в іноземній валюті, адже значна валютизація ринку житлового іпотечного кредитування несе загрозу валютного, кредитного ризиків та ризику ліквідності;

- створити умови для мобілізації коштів у сферу іпотечного кредитування, створення фінансових інструментів, які б дозволяли кредиторам мобілізувати ресурси у необхідному розмірі і за відносно низькими ставками;

- «забезпечити активну та стабільну участь держави у процесах, що відбуваються на іпотечному ринку, адже ринки, за твердженням відомого мільярдера-фінансиста Джорджа Сороса, не є раціональними і саморегульованими структурами, тому що вони є структурами неповноцінними, схильними до «економічних бульбашок», а відтак потребують «настроювання» з боку влад» [2].

Отже, ефективне функціонування механізму іпотечного кредитування потребує створення сприятливих умов та забезпечення належної інституційної і інфраструктурної підтримки, проведення різноманітних заходів щодо зниження величини банківських процентних ставок.

Висновки до розділу 3

Встановлено, що основна проблема розвитку іпотечного кредиту в Україні полягає у обмеженості вільних фінансових ресурсів і пошуку інвесторів. Одним із ключових завдань комерційних банків при поповненні "довгих" зобов'язань є перетворення заощаджень домогосподарств в інвестиції. Іпотечні позики дають змогу мобілізувати значну частину заощаджень населення та кошти інвесторів та спрямувати їх переважно до таких важливих галузей економіки, які пов'язані з будівництвом житла.

Визначено, що з метою забезпечення доступу позичальників до фінансових ресурсів на ринку іпотечного капіталу необхідно провести низку різноманітних заходів щодо зниження величини банківських процентних

ставок, а тому необхідно проводити ці заходи на основі економічного й адміністративного підходів.

Запропоновано напрями удосконалення механізму іпотечного кредитування, основними з яких є:

- удосконалення чинної законодавчої бази для оцінювання вартості нерухомості при банківському іпотечному кредитуванні;

- забезпечення активної участі з боку держави в розрізі державних програм фінансування на розвиток житлового банківського іпотечного кредитування;

- дотримання жорстких вимог до іпотечного кредитування в іноземній валюті, адже значна валютизація ринку житлового іпотечного кредитування несе загрозу валютного, кредитного ризиків та ризику ліквідності;

- формування належних умов для мобілізації коштів у сферу іпотечного кредитування, створення фінансових інструментів, які б дозволяли кредиторам мобілізувати ресурси у необхідному розмірі і за відносно низькими ставками.

Доведено, що одним із головних фінансових інструментів для збору коштів на іпотечному ринку є іпотечні облігації, які дозволяють здійснювати рефінансування іпотечних позик за низькими процентними ставками та підтримувати право власності на іпотечні активи емітентом.

ВИСНОВКИ

1. Встановлено, що іпотечне кредитування є одним із дієвих інструментів залучення інвестицій іноземних та вітчизняних інвесторів, воно сприяє підвищенню інвестиційної активності в пріоритетних галузях економіки, забезпечує створення нових робочих місць та розвиток національної економіки. Наразі кредитна активність більшості комерційних банків, які представлені в сегменті іпотечного кредитування, залишається ще на низькому рівні, що пояснюється наслідками кризових явищ в економіці, низьким рівнем доходу громадян, високою ціною іпотечних позик і невизначеністю щодо майбутньої економічної та політичної ситуації в державі.

2. Обґрунтовано, що розвиток іпотечних кредитів вимагає вирішення багатьох проблем у різних сферах, від створення гарантійної системи та прозорих умов для іпотечного кредитування до стандартизації та уніфікації процедури надання іпотечних позик. Однак, найпріоритетнішим завданням є збільшення спроможності комерційних банків залучати довгострокові ресурси. Це зменшить процентну ставку за іпотечними кредитами та зробить її доступнішою для пересічних громадян.

3. Здійснено аналіз стану вітчизняного іпотечного кредитування засвідчує, що в середньому комерційні банки надають іпотечні кредити з процентною ставкою 20-28 % щорічно до 1 млн грн терміном на 12 - 24 місяці. У структурі іпотечних кредитів переважають кредити на строк більше 5 років (у 2020 році складає 89,34 %.), що пояснюється вигіднішими умовами кредитування на триваліший термін і купівельною спроможністю громадян. Починаючи з 2015 року відбувся спад іпотечних кредитів наданих приватним особам, фактором якого стала девальвація та в подальшому – інфляційний шок. Враховуючи сприятливі макроекономічні умови у 2018-2019 рр., обсяги іпотечного кредитування збільшились і мають тенденцію до зростання.

4. Доведено, що для розвитку системи іпотечного кредитування необхідно стимулювати економічне зростання країни та надійність фінансового

сектору, за рахунок чого підвищиться загальний рівень добробуту громадян. Завдяки підвищенню доходів населення можливе зростання вільної грошової маси комерційних банків, залученої як довгострокові депозити фізичних осіб. Мобілізація таких коштів у значних обсягах і надійність банківської системи забезпечить диверсифікацію кредитних портфелів комерційних банків із збільшенням частки іпотечних кредитів.

5. Встановлено, що стан іпотечного кредитування визначається ситуацією, яка склалася у економічному та політичному житті нашої держави. Для вирішення назрілих питань, які накопичились у сфері іпотечного кредитування, необхідно провести банківську реформу, при цьому основним напрямом має стати підтримка саме з боку держави в розрізі державних програм фінансування на розвиток житлового банківського іпотечного кредитування. Водночас розвиток ринку іпотечного кредитування вимагає ефективного функціонування ринку нерухомості, ринку кредитів та акцій, а також страхових ринків та супутніх послуг.

б. Запропоновано напрями удосконалення механізму іпотечного кредитування, основними з яких є: удосконалення чинної законодавчої бази для оцінювання вартості нерухомості при банківському іпотечному кредитуванні; забезпечення активної участі з боку держави в розрізі державних програм фінансування на розвиток житлового банківського іпотечного кредитування; дотримання жорстких вимог до іпотечного кредитування в іноземній валюті, адже значна валютизація ринку житлового іпотечного кредитування несе загрозу валютного, кредитного ризиків та ризику ліквідності; формування належних умов для мобілізації коштів у сферу іпотечного кредитування, створення фінансових інструментів, які б дозволяли кредиторам мобілізувати ресурси у необхідному розмірі і за відносно низькими ставками. Одним із головних фінансових інструментів для збору коштів на іпотечному ринку є іпотечні облігації, які дозволяють здійснювати рефінансування іпотечних позик за низькими процентними ставками та підтримувати право власності на іпотечні активи емітентом.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Андреева Г.І. Основні види ризиків іпотечного кредитування та шляхи їх зниження // *Вісник Української академії банківської справи*. 2004. № 1(16). С. 90-93
2. Барановський О.І. Економіка «мільних бульбашок». *Економіка і прогнозування*. 2009. № 1. С. 7-23.
3. Басова О. О. Стан та перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні. *Економіст*. 2008. № 9. С. 73-78.
4. Башлай С.В. Проблеми та перспективи розвитку іпотечних кредитних відносин в Україні. *Регіональна економіка*. 2010. № 1. С.216
5. Берегуля О. Іпотечне кредитування як банківська операція: теоретичні основи й умови проведення. *Вісник Національного банку України*. 2013. № 10. С. 148
6. Блащук-Дев'яткіна Н. З. Ринок іпотечного кредитування житла в Україні : особливості функціонування у 2004-2010 роках. URL: http://www.nbu.gov.ua/portal/Soc_Gum/Vldfa/2010_18/Blashchuk_devjatkina.pdf (дата звернення: 01.12.2020).
7. Бончук Н.В. Правова природа іпотеки та її характерні ознаки. *Юридичний науковий електронний журнал*. № 4/2020. с. 48-50.
8. Гарбузова В. С. Сучасний стан та особливості розвитку іпотечного кредитування в Україні. *Економіка і суспільство*. 2017. №10. С. 69 – 74.
9. Герасимчук З. В., Гоманюк О. К. Розвиток регіональних ринків банківських послуг: теорія, методологія, практика : монографія. Луцьк : Вежа-Друк, 2016. 324 с.
10. Гербич Л.А. Моделі іпотечного кредитування та їх використання в Україні. URL: https://essuir.sumdu.edu.ua/bitstream-download/123456789/54324/5/Herbych_Models.pdf (дата звернення: 01.12.2020).
11. Гордіца Т. М. Шляхи мінімізації іпотечного кредитного ризику банківських установ в умовах світової фінансової кризи. *Регіональна економіка*.

2009. № 1. С. 147-155.

12. Григорук І. О., Клімчук О. Л. Іпотека та іпотечне кредитування: теоретичний аспект. *Вісник ЖДТУ*. 2013. № 2(64). С. 214–218.

13. Грошово-кредитна статистика НБУ. *Офіційний сайт НБУ*. URL: <https://bank.gov.ua/ua/statistic/sector-financial/data-sector-financial#1ms> (дата звернення: 01.12.2020).

14. Губа Н. О., Губа О. І. Сучасний стан іпотечного кредитування в Україні. *Електронне наукове фахове видання з економічних наук «Modern Economics»*, 2018. № 8. С. 55–62.

15. Дуброва Н. П., Лепеха А. В. Теоретичні аспекти споживчого та іпотечного кредитування. *Молодий вчений*. 2017. № 1. С. 582–585.

16. Єлісеєва І. І. Статистика. джерела і способи фінансування розвитку нерухомості. URL: <https://cutt.ly/lhthYxf> (дата звернення: 01.12.2020).

17. Жежерун Ю. В. Сучасний стан ринку іпотечного кредитування в Україні. *Економіка і менеджмент 2017: Перспективи інтеграції та інноваційного розвитку*. 2017. № 11. С. 41–43.

18. Житар М.О. Аналіз сучасного стану кредитної діяльності банків України. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/znpnudps_2017_1_9 (дата звернення: 01.12.2020).

19. Завидівська О. І. Сутність, роль і функції іпотеки та іпотечного кредитування в забезпеченні розвитку національної економіки. *Регіональна економіка*. 2011. № 3. С. 114–121.

20. Канадаєва Д.Р. Актуальні проблеми цивільно-правового регулювання іпотечних правовідносин. *Науковий вісник публічного та приватного права*. 2019. Вип. 2. Т. 1. С. 81–85.

21. Карпа І. С. Діагностування іпотечного житлового кредитування у контексті розширення доступу до кредиту з боку економічних агентів. *Економічний аналіз*. 2017. № 2. С. 98 – 104.

22. Кущик А.П. Фінансовий механізм іпотечного кредитування в Україні та шляхи його удосконалення. *Вісник ЖДТУ. Сер. Економічні науки*. 2012. № 1

(59) С. 271–274.

23. Нагорний О. В. Фінансовий механізм іпотечного кредитування в Україні та шляхи його вдосконалення. *Сталий розвиток економіки*. 2011. № 1. С. 164-169.

24. Олешко А. А., Побоча К. П. Актуальні напрями подолання банківської кризи в Україні. *Моделювання та інформатизація соціально-економічного розвитку України*. 2017. Вип. 1 (3). С. 70 – 78.

25. Офіційний сайт Національного банку України URL: <https://bank.gov.ua>

26. Павлушко О. А. Проблеми розвитку та механізм іпотечного кредитування в Україні. *Студентські наукові читання : 2019* : матеріали конференції I туру Всеукраїнського конкурсу студентських наукових робіт на факультетах обліку та фінансів і економіки та менеджменту ЖНАЕУ, 20 листопада 2019 р. Житомир : ЖНАЕУ, 2019. С. 208-212.

27. Павлушко О. А. Сучасний стан іпотечного кредитування в Україні. *Студентські наукові читання : 2020* : матеріали студентської науково-практичної конференції, 30 листопада 2020 р. Житомир : Поліський національний університет, 2020. подано до друку.

28. Павлушко О. А. Удосконалення механізму іпотечного кредитування. *Фінансове забезпечення економіки* : матеріали студентської науково-практичної конференції, 02 червня 2020 р. Житомир : ЖНАЕУ, 2020. С. 53-57.

29. Побоча К. П., Моль Я. А. Тенденції розвитку іпотечного кредитування в Україні. *Збірник наукових праць Університету державної фіскальної служби України*. 2019. № 2. С. 202-210

30. Приходько Т. В. Основні засади формування та розвитку земельної іпотеки в Україні. *Економіка та управління АПК*. 2012. Вип. 8. С. 67-74.

31. Про іпотеку: Закон України від 05.06.2003 р. № 898-IV. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/898-15> (дата звернення: 01.12.2020).

32. Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати: Закон України № 979-4 від 19.06.2003. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/979-15> (дата звернення: 01.12.2020).

33. Просов В. М. Передумови компаративної оцінки національного ринку іпотеки. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. Випуск 30. 2020. С. 126-130.

34. Рекуненко І. І. Сучасний стан іпотечного кредитування житла в Україні. *Ефективна економіка*. 2018. № 1. URL: <http://www.economy.nauka.com.ua/?op=1&z=6471> (дата звернення: 01.12.2020).

35. Руда О.Л. Становлення іпотечного кредитування в Україні. *Ефективна економіка*. 2018. URL: http://www.economy.nauka.com.ua/pdf/5_2018/61 (дата звернення: 01.12.2020).

36. Савчук О.І. Петрук О.Ф. Проблеми та перспективи іпотечного кредитування в Україні. *Науковий потенціал*. 2013. URL: <http://intkonf.org/ru/2013/naukovij-potentsial-2013-25-27-03-2013-r> (дата звернення: 01.12.2020).

37. Сас Б. Б., Вітюк В. М. Ринок іпотечного кредитування в Україні : проблеми та перспективи розвитку. *Світ фінансів*. 2008. № 2 (15). С. 143-150.

38. Свистун Л., Погрібний О. Сучасний стан та перспективи розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні. *Економіка і регіон*. 2014. № 4 (47). С. 68-73.

39. Стойко О. Я. Банківські операції : практ. посіб. Житомир : ЖНАЕУ, 2016. 132 с.

40. Стойко О. Я. Іпотечне кредитування як засіб капіталізації аграрних підприємств. *Бізнес Інформ*. 2019. №3. С. 142–148.

41. Стойко О. Я. Становлення та розвиток системи іпотечного кредитування аграрного сектора України. *Вісник Житомирського національного агроекологічного університету*. 2013. № 1-2(2). С. 278-290.

42. Ткаченко Н. В. Особливості розвитку вітчизняного житлового іпотечного кредитування. URL: http://dSPACE.uabs.edu.ua/jspui/bitstream/123456789/8500/1/tkachenko_n_v.pdf. (дата звернення: 01.12.2020).

43. Чепка В. В. Іпотечне кредитування в сільському господарстві. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. Серія

«Міжнародні економічні відносини та світове господарство». 2015. Вип. 5. С. 196–200.

44. Шморгай М. Б. Проблеми розвитку сучасного ринку іпотеки в Україні. *Збірник науково-технічних праць Національного Геотехнічного університету України*. 2011. С. 308-314.

45. Юркевич О. М. Сучасний стан ринку іпотечного житлового кредитування в Україні. *Економіка і суспільство*. 2016. № 4. С. 327-332.

46. Ягупова К. А. Сучасні тенденції розвитку банківської іпотеки в Україні в умовах кризи. *Економіка и управление*. 2013. № 1. С. 97–102.