

## СУЧАСНІ МЕХАНІЗМИ ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА ЖИТЛА В УКРАЇНІ: ПРОБЛЕМИ ТА ШЛЯХИ ВИРІШЕННЯ

©2019 ВОЗНЯК Г. В.

УДК 336. 77  
JEL: G21; L74; O18

### Возняк Г. В. Сучасні механізми фінансування будівництва житла в Україні: проблеми та шляхи вирішення

Задоволення потреб населення в житлі (чи покращення його житлових умов) є складовою соціальної політики держави, а отже, і базовою характеристикою якості життя. Помітного зрушення в цьому напрямі з боку держави не спостерігається, а тому акценти зміщуються в бік приватних інвесторів. При цьому правильний вибір механізму інвестування коштів є запорукою отримання бажаної житлової нерухомості. Метою статті є аналіз та систематизація особливостей існуючих механізмів фінансування будівництва житла в Україні та визначення напрямів їх удосконалення в умовах започаткованих змін у фінансово-економічній системі країни. Досліджено існуючі механізми фінансування будівництва житла в Україні, висвітлено їх особливості, наведено переваги та недоліки. Результатом є запропонована схема, в якій виділено: фонди фінансування будівництва, цільові облигації, фонди операцій з нерухомістю, інститути спільного інвестування. Показано, що впровадження останнього часу особливої популярності в Україні набуває механізм фінансування за допомогою форвардних контрактів. Наголошено на невизначеності та значних фінансових ризиках для інвестора в випадку фінансування будівництва житла шляхом укладання договорів купівлі-продажу нерухомості або майнових прав. У результаті проведеного дослідження автором визначено напрями та обґрунтовано низку заходів, здатних покращити процеси фінансування житлового будівництва в Україні, а саме: поглиблення співпраці з міжнародними фінансовими організаціями; розвитку державно-приватного партнерства; популяризації місцевих програм житлового будівництва (хоча б для пільгових категорій населення). Наголошено, що в Україні сьогодні не існує жодного механізму фінансування будівництва житла, який би повністю захищав інвестора від ризиків втрати нерухомості чи коштів, які за неї сплачені.

**Ключові слова:** фінансування, будівництво житла, фінансові ресурси, нерухомість, механізми фінансування.

**DOI:** <https://doi.org/10.32983/2222-4459-2019-8-111-116>

**Рис.:** 1. **Бібл.:** 13.

**Возняк Галина Василівна** – доктор економічних наук, старший науковий співробітник, провідний науковий співробітник відділу регіональної фінансової політики, Інститут регіональних досліджень імені М. І. Долишнього НАН України (вул. Козельницька, 4, Львів, 79026, Україна)

**E-mail:** [gvoznjak@gmail.com](mailto:gvoznjak@gmail.com)

**ORCID:** <http://orcid.org/0000-0003-2001-0516>

**Researcher ID:** <http://www.researcherid.com/C-5378-2019>

УДК 336. 77  
JEL: G21; L74; O18

UDC 336. 77  
JEL: G21; L74; O18

### Возняк Г. В. Современные механизмы финансирования строительства жилья в Украине: проблемы и пути решения

Удовлетворение потребностей населения в жилье (или улучшение его жилищных условий) является составяющей социальной политики государства, а следовательно, и базовой характеристикой качества жизни. Заметных подвижек в этом направлении со стороны государства не наблюдается, поэтому акценты смещаются в сторону частных инвесторов. При этом правильный выбор механизма инвестирования средств является залогом получения желаемой жилой недвижимости. Целью статьи является анализ и систематизация особенностей существующих механизмов финансирования строительства жилья в Украине, а также определение направлений их совершенствования в условиях начатых изменений в финансово-экономической системе страны. Исследованы существующие механизмы финансирования строительства жилья в Украине, освещены их особенности, приведены преимущества и недостатки. Результатом является предложенная схема, в которой выделены: фонды финансирования строительства, целевые облигации, фонды операций с недвижимостью, институты совместного инвестирования. Показано, что в последнее время особую популярность в Украине приобретает механизм финансирования с помощью форвардных контрактов. Отмечена неопределенность и значительные финансовые риски для инвестора в случае финансирования строительства жилья путем заключения договоров купли-продажи недвижимости или имущественных прав. В результате проведенного исследования автором определены направления и обоснован ряд мер, способных улучшить процессы финансирования жилищного строительства в Украине, а именно: углубление сотрудничества с международными финансовыми организациями; развитие государственно-частного партнерства; популяризация местных программ жилищного строительства (хотя бы для льготных категорий населения). Отмечено, что в Украине сегодня не существует ни одного механизма финансирования строительства

### Voznyak H. V. Modern Mechanisms for Financing the Housing Construction in Ukraine: Problems and Ways to Solutions

Meeting the needs of the population in housing (or improving their living conditions) is part of the social policy of the State, and therefore the basic characteristic of quality of life. There is no noticeable progress in this direction from the part of the State, so the emphasis is shifting towards private investors. At this, the right choice of the mechanism of investment of funds is the key to obtaining the desired residential real estate. The article is aimed at analyzing and systematizing the features of the existing financing mechanisms for housing construction in Ukraine, as well as defining the directions of their improvement in the context of the changes in the country's financial-economic system. The existing mechanisms for financing housing construction in Ukraine are researched, their features are highlighted, advantages and disadvantages are provided. The result is a proposed scheme, which allocates: construction financing funds, trust bonds, real estate funds, and joint investment institutions. It is demonstrated that in recent years the financing mechanism with forward contracts has become particularly popular in Ukraine. Uncertainty and significant financial risks for the investor in the case of financing the construction of housing by signing contracts for the purchase and sale of real estate or property rights are specified. As a result of the carried out research, the author identifies directions and substantiates a number of measures that could improve the financing of housing construction in Ukraine, namely: deepening cooperation with international financial organizations; development of public-private partnerships; popularization of local programs of housing construction (at least for preferential categories of the population). It is noted that in Ukraine today there is no mechanism for financing the housing construction, which would completely protect the investor from the risks of loss of real estate or funds paid for it.

жилья, который бы полностью защищал инвестора от рисков утраты недвижимости или средств, которые за нее уплачены.

**Ключевые слова:** финансирование, строительство жилья, финансовые ресурсы, недвижимость, механизмы финансирования.

**Рис.: 1. Библи.: 13.**

**Возняк Галина Васильевна** – доктор экономических наук, старший научный сотрудник, ведущий научный сотрудник отдела региональной финансовой политики, Институт региональных исследований имени М. И. Долишнего НАН Украины (ул. Козельницкая, 4, Львов, 79026, Украина)

**E-mail:** gvoznayak@gmail.com

**ORCID:** <http://orcid.org/0000-0003-2001-0516>

**Researcher ID:** <http://www.researcherid.com/C-5378-2019>

**Keywords:** financing, housing construction, financial resources, real estate, financing mechanisms.

**Fig.: 1. Bibl.: 13.**

**Voznyak Halyna V.** – D. Sc. (Economics), Senior Research Fellow, Leading Researcher, Department of Regional Financial Policy, Institute of Regional Research named after M. I. Dolishnyi of the NAS of Ukraine (4 Kozelnytska Str., Lviv, 79026, Ukraine)

**E-mail:** gvoznayak@gmail.com

**ORCID:** <http://orcid.org/0000-0003-2001-0516>

**Researcher ID:** <http://www.researcherid.com/C-5378-2019>

Питання фінансування житлового будівництва, акумулювання та трансформації коштів приватних заощаджень в інвестиційні ресурси, забезпечення населення доступним житлом тощо є актуальним напрямом сучасних досліджень, позаяк неефективне функціонування існуючих механізмів фінансування об'єктів житлової нерухомості, з одного боку, та надмірна будівельна пропозиція на ринку нерухомості (який є надзвичайно складним і неоднорідним), з іншого, продукують невизначеність для покупців у правильному виборі механізму інвестування коштів з метою отримання житлової нерухомості. Також варто зазначити, що започатковані зміни у фінансово-економічній системі України останніх років і поглиблення реформи фінансової децентралізації, яка, завдяки змінам у формуванні фінансового потенціалу територій, сприяє створенню та реалізації місцевих житлових програм, обумовлюють необхідність подальшого вдосконалення діючих механізмів фінансування будівництва житла.

Різні аспекти окресленої проблематики є предметом наукових пошуків вітчизняних учених. Так, теоретичні основи цього напрямку знань сформовано працями Прокопенко В. Ю. [1], Вороніна В. О. [2]; дослідженням особливостей іпотечного фінансування та пошуком ефективних механізмів фінансування житлового будівництва займалися Юркевич О. М., Шевчук Т. В., Завидівська О. І. [3–5] та ін. Водночас систематизація наукового доробку з досліджуваної проблематики свідчить про те, що питання запровадження ефективних механізмів залучення фінансових ресурсів у сферу житлового будівництва, які би змогли забезпечити достатність фінансування в поєднанні з мінімізацією ризиків всіх учасників процесу, а особливо в умовах реалізації низки системних реформ і викликів, які їх супроводжують, потребують додаткового вивчення.

Метою статті є аналіз та систематизація особливостей існуючих механізмів фінансування будівництва житла в Україні та визначення напрямів їх удосконалення в умовах започаткованих змін у фінансово-економічній системі України.

Проведені дослідження за обраною тематикою дають підстави стверджувати, що засадничою умовою розвитку житлового будівництва є наявність джерел

фінансування інвестицій. З іншого боку, цілком очевидно і те, що ефективність інвестицій часто-густо визначається не стільки наявністю джерел, скільки умінням суб'єкта інвестування вдало їх поєднати, оптимізуючи при цьому фінансову структуру проекту.

На сьогоднішній день ринок нерухомості в Україні перенасичений пропозиціями житлової нерухомості (пік введення в експлуатацію будинків був у 2017 р. – 5,9 млн кв. м, хоча у 2018 р. обсяг збудованого житла дещо «просів» на 25%, а в першому кварталі 2019 р. ринок скоротився ще на 4% [6]), із широким спектром її собівартості, що ускладнює вибір для інвестора. На думку експертів, темпи будівництва й надалі суттєво не падатимуть ні в столиці, ні в регіонах, адже доходи населення (хоч і не стрімко, до 10% у 2018 р.), та все ж таки зростають, ціни на житло практично незмінні, а отже, житло стає доступнішим. Заради справедливості слід наголосити на тому, що не менш вагомим чинником зростання попиту на житло є й інвестиційний попит на ринку новобудов, який формують дві складові: короткострокові спекуляції (придбаваються майнові права на старті будівництва та продаються по завищених цінах по його завершенні) та довгострокові інвестиції в житлову нерухомість з метою подальшого перепродажу чи здавання в оренду. У будь-якому випадку це означає, що галузь надалі залишатиметься привабливою для інвесторів.

У цьому контексті для інвесторів важливо, обираючи низьку ціну (або покладаючись на розрекламовану порядність забудовника), не наразити себе на ризики з придбання сумнівних об'єктів, що в підсумку призведе до неефективного витрачання власних коштів. З цих позицій правильно обраний механізм вкладення грошових коштів є запорукою отримання бажаної житлової нерухомості.

Так, чинне вітчизняне законодавство (Закон України «Про інвестиційну діяльність») чітко визначає учасників житлового будівництва, їх гарантії та регламентує процеси його фінансування, а саме: «інвестування та фінансування будівництва об'єктів житлового будівництва з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управління, може здійснюватися виключно через фонди фінансування будівництва,

фонди операцій з нерухомістю, інститути спільного інвестування, а також шляхом емісії цільових облігацій підприємств, виконання зобов'язань, за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва» [7].

**А**наліз легальних механізмів залучення інвестицій для фінансування будівництва житла, виходячи з інтересів учасників житлового будівництва, дав змогу виділити їх особливості та визначити переваги/недоліки (рис. 1). Водночас, як показали результати проведених досліджень, незважаючи на пряму заборону інших способів фінансування будівництва в Україні, на практиці забудовники часто послуговуються договорами пайової участі та купівлі-продажу майнових прав на нерухомість, що будується. Втім, слід визнати, що в цьому аспекті є правова колізія: з одного боку, існують чітко визначені законом механізми фінансування будівництва житла, з іншого – немає порушення законодавства при укладанні договорів інвестування, оскільки Цивільний кодекс України гарантує право на укладання договорів, прямо не заборонених чинним законодавством України. Попри це, покупець (потенційний інвестор) повинен чітко розуміти, що, погоджуючись на «простий договір інвестування» будівництва житла, стає менш захищеним законом, а отже, така операція є більш ризикованою.

Так, найбільш популярний механізм фінансування будівництва житлової нерухомості – це фонд фінансування будівництва (ФФБ), діяльність якого регламентована Законом [8]. Розрізняють фонди двох видів: тип А (характерний для великих забудовників, у силу того, що вони самі спроможні визначати всі споживчі характеристики об'єкта, а всі ризики недостатнього залучення коштів від інвесторів приймає на себе забудовник) і тип Б (не набув широкого застосування на ринку будівництва житла в Україні, оскільки управитель не охоче бере на себе ризики недофінансування будівництва, та й забудовник, своєю чергою, не зацікавлений залишити за собою лише будівельні функції). Діяльність ФФБ спрямована на отримання довіртелем житла у власність. При цьому, шляхом укладання договору інвестор передає кошти в довірчу власність управителю з метою фінансування житлової нерухомості. Ключовою перевагою даного механізму фінансування є забезпечення зобов'язання забудовника перед управителем іпотекою. Окрім того, по кожному об'єкту будівництва між управителем і забудовником укладається договір уступки майнових прав, у випадку порушення якого управителю доручається виконання функцій забудовника, у тому числі право передоручити їх виконання третій особі (тобто, фактично, поміняти забудовника) [8]. Перевагою цього механізму є також те, що у випадку виникнення ризику порушення забудовником своїх зобов'язань, договір уступки вступає в силу, і до

управителя переходять усе майно і майнові права на нерухомість.

Надаючи перевагу цьому механізму фінансування, інвестор має можливість відмовитися від своєї участі у ФФБ і забрати вкладені кошти; є гарантія того, що у випадку недотримання управителем законодавства про фінансові послуги, за рішенням суду, він може бути змінений; нагляд за діяльністю управителя Держфінпослуг також додає впевненості інвестору в отриманні очікуваного житла. Безумовно, що попри зазначені переваги, існують певні ризики для інвесторів, а саме: втратити власні кошти і не отримати очікуване житло. До таких ризиків, на думку експертів, слід віднести [10]: можливість банкрутства забудовника; порушення термінів завершення будівництва; законодавча неврегульованість відповідальності управителя перед інвестором; а також вагомий недолік даної схеми фінансування житла, який здатний нівелювати всі її переваги, – це те, що управитель і забудовник є пов'язаними особами де-факто, а не де-юре. Попри те, що ФФБ вважається найбільш надійним, проте у випадку, коли предметом іпотеки є майнові права, звернення стягнення на предмет іпотеки є надто ускладненими, а випадки забезпечення іпотеки нерухомим майном забудовника на практиці практично не зустрічаються.

**З**азначимо, що особливості фінансування житлової нерухомості через ФФБ мають багато спільного із фондом операцій із нерухомістю (ФОН). Основна відмінність полягає в тому, що метою діяльності ФФБ є отримання їх довіртелеми житла у власність, у той час як головна ціль ФОН – отримання доходу власниками його сертифікатів, включаючи фінансування будівництва житла. Заради справедливості потрібно визнати, що при можливості реалізації ФОН повного циклу управління інвестиційним проектом сама процедура отримання дозволу на право здійснення емісії сертифікатів є надто складною та трудомісткою.

Іншим, вартим уваги механізмом фінансування житлового будівництва є цільові облігації, випуск яких чітко регламентований НКЦПФР. Цільові будівельні облігації не передбачають процентного доходу і не залежать від цінних коливань на ринку. Купуючи цільові облігації, інвестор отримує право через обумовлений термін обміняти цінний папір на право власності на житло. Потрібний для отримання квартири пакет цінних паперів забудовники дозволяють накопичувати поступово [11]. Одна облігація відповідає певній кількості квадратних метрів житлової площі, а продаються такі облігації, зазвичай, лотами. Договором резервування між інвестором і забудовником за останнім закріплюється конкретна квартира, хоча чинне законодавство не зобов'язує до цього. Інвестор може набути право просто на житлову площу. Обираючи цей спосіб фінансування будівництва житла,



Рис. 1. Механізми фінансування будівництва житла в Україні

Джерело: складено за [7–9; 12].

інвестор має гарантії того, що емітент облигацій точно є власником чи користувачем земельної ділянки (а також наявні всі дозвільні документи), статутний фонд є повністю сформований, а умови будівництва та задачі в експлуатацію житла є чітко визначеними. Потрібно наголосити, що як і в попередніх випадках, даний механізм не позбавлений певних недоліків. Так, перестраховуючись, забудовник у проспектах емісії вказує час, протягом якого можна обміняти облигації на квартиру. Якщо інвестор у вказаний термін не пред'явив облигації до погашення, то забудовник звільняється від зобов'язань перед інвестором. Така правова колізія існує і в питанні визнання емісії недійсною: інвестор може розраховувати тільки на виплату номінальної вартості цінних паперів.

**І**нститут спільного інвестування (ІСІ) є ще одним законним механізмом фінансування будівництва житла та являє собою корпоративний, або пайовий, фонд, що є формою колективного інвестування, при якій засоби учасників об'єднуються й інвестуються управляючою компанією в різні активи з метою отримання доходу інвесторами [11]. Особливістю цього механізму фінансування є те, що незалежно від обсягу інвестицій, усі учасники фонду мають рівні права, і ризики теж розподілено між усіма інвесторами. А от обмежені можливості контролю за діяльністю таких фондів з боку інвесторів не є сильним боком цієї схеми фінансування житлового будівництва.

На думку експертів ринку нерухомості, понад 10% придбаного нового житла фінансується за допомогою фондів фінансування будівництва (ФФБ); близько 20–25% забудовників використовують цільові облигації; понад 30% житла будується за схемою форвардних контрактів [13]. Саме остання схема фінансування житлової нерухомості є найпоширенішою в Україні в силу мінімального ризику подвійного продажу у зв'язку із обов'язковою реєстрацією форвардного контракту та договорів купівлі-продажу товарною біржею; нижчої за ринкову вартості житлової нерухомості (позаяк у забудовника практично відсутні ПДВ і податок на прибуток. Продаж квартири замовником здійснюється за собівартістю, а націнка акумулюється на рахунках інвестиційного фонду) [13]. Цей механізм фінансування викликає жвавий інтерес з боку інвесторів, адже за умовами форвардного контракту фіксується ціна продажу на момент укладання такого контракту. І це вагомий аргумент, особливо з огляду на швидкозмінну ринкову кон'юнктуру. Безумовно, що великим мінусом даного механізму фінансування будівництва житла є неможливість повернення в повному обсязі інвестицій та відсутність контролю за фінансовими потоками з боку державних органів (що уможливило їх нецільове використання).

Неможливо оминати увагою низку реформ, які мають місце в соціально-економічному житті Украї-

ни. Ключовою серед них є фінансова децентралізація, яка, за підсумками першого етапу її реалізації, дозволила розширити фінансову базу та наростити обсяги надходжень до місцевих бюджетів. У цьому контексті видається доцільним акцентувати увагу на необхідності активізації житлового будівництва шляхом формування та реалізації регіональних/місцевих житлових програм (джерелами фінансування яких є кошти місцевих бюджетів), наприклад для підтримки індивідуального будівництва тих верств населення, для яких властива низька забезпеченість упорядкованим житлом. На наше переконання, запровадження таких програм і належне їх фінансування з місцевих бюджетів (із урахуванням наслідків фінансової децентралізації) дозволило б поліпшити житлово-побутові умови (наприклад, сільських жителів, учасників АТО/ООС, молодих сімей, внутрішньо переміщених осіб тощо), у тому числі, надаючи їм кредити для будівництва на пільгових умовах.

Наостанок потрібно згадати, що на практиці значна частина придбання новобудов відбувається шляхом укладання договорів купівлі-продажу нерухомості або майнових прав. Головна невизначеність цього механізму фінансування будівництва полягає в тому, що процедура його реалізації чітко законодавством не прописана, але і не заборонена. За простотою оформлення таких договорів та можливістю уникнення додаткових витрат при реєстрації права власності ховається небезпека для інвестора у відсутності жодних гарантій для покупця.

**О**тже, проведене дослідження дає підстави стверджувати, що в Україні, на превеликий жаль, на сьогодні не існує механізму фінансування будівництва житла, який би повністю захищав інвестора від ризиків втрати нерухомості чи коштів, які за неї сплачені. Інвестиції – це завжди ризик. Надаючи перевагу певному механізму фінансування житлового будівництва, потрібно врахувати, що кожен з них має свої особливості, зважити на їх слабкі та сильні сторони в кожному конкретному випадку. Для захисту своїх інтересів у процесі фінансування будівництва/придбання житла інвестор зобов'язаний сам контролювати роботу обраного механізму, адже сучасна система інституційного забезпечення функціонування сфери житлового будівництва є надто громіздкою та суперечливою.

Подальші дослідження заявленої проблематики вбачаються в запровадженні децентралізованих підходів до фінансування житлового будівництва, як, наприклад, шляхом розвитку державно-приватного (чи муніципального) партнерства, поглиблення співпраці з міжнародними фінансовими організаціями тощо. Регіональні (чи місцеві) програми – ще один напрям удосконалення фінансування будівництва житла. ■

## ЛІТЕРАТУРА

**1. Прокопенко В. Ю.** Фінансово-кредитні інструменти на ринку нерухомості: теорія та практика : монографія. Харків : ВПП «Контракт». 2012. 416 с.

**2. Воронін В. О., Лянце Е. В., Мамчин М. М.** Аналітика ринку нерухомості: методологія та принципи сучасної оцінки : монографія. Львів : Видавництво «Магнолія 2006», 2014. 304 с.

**3. Юркевич О. М.** Особливості іпотечного житлового фінансування в Україні на сучасному етапі. *Економіка та суспільство*. 2016. № 3. С. 497–503. URL: [http://economyandsociety.in.ua/journal/3\\_ukr/85.pdf](http://economyandsociety.in.ua/journal/3_ukr/85.pdf)

**4. Шевчук Т. В.** Проблеми вибору ефективних механізмів фінансування житлового будівництва. *Проблеми і перспективи розвитку банківської системи України*. 2009. Т. 24. С. 233–244.

**5. Берегова Г. І., Завидівська О. І.** Економетричне моделювання індикаторів розвитку житлового іпотечного кредитування. *Вісник Університету банківської справи Національного банку України*. 2013. № 1. С. 278–284.

**6.** Чи варто очікувати суттєвих цінових змін на ринку житла за збереження поточної економічної ситуації. URL: <https://www.epravda.com.ua/publications/2019/07/2/649245/>

**7.** Закон України «Про інвестиційну діяльність» від 18.09.1991 р. № 1560-XII. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1560-12/page>

**8.** Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном під час будівництва житла та операцій із нерухомістю» від 19.06.2003 р. № 978-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/978-15>

**9.** Закон України «Про іпотеку» від 05.06.2003 р. № 898-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15>

**10.** Ризики фінансування будівництва житла через ФФБ. URL: <http://blog.liga.net/user/dkonovalenko/article/25607.aspx>

**11. Юркевич О. М.** Розвиток форм фінансування житлового будівництва в Україні. *Інвестиції: практика та досвід*. 2017. № 21. С. 30–34.

**12.** Закон України «Про інститути спільного інвестування» від 05.07.2012 р. № 5080-VI. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/5080-17>

**13.** Схеми фінансування будівництва житла в Києві: мода на форварди. URL: <https://minfin.com.ua/ua/2018/05/10/33526794>

## REFERENCES

Berehova, H. I., and Zavydivska, O. I. "Ekonometrychne modeliuвання indykatoriv rozvytku zhytlovoho ipotechnoho kredyтування" [Econometric modeling of residential mortgage lending development indicators]. *Visnyk Universytetu bankivskoi spravy Natsionalnoho banku Ukrainy*, no. 1 (2013): 278-284.

"Chy varto ochikuvaty suttievyykh tsinovykh zmin na rynku zhytla za zberezhenia potочноi ekonomichnoi sytuatsii" [Is it necessary to expect significant price changes in the housing market while maintaining the current economic situation]. <https://www.epravda.com.ua/publications/2019/07/2/649245/>

[Legal Act of Ukraine] (1991). <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1560-12/page>

[Legal Act of Ukraine] (2003). <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/978-15>

[Legal Act of Ukraine] (2003). <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15>

[Legal Act of Ukraine] (2012). <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/5080-17>

Prokopenko, V. Yu. *Finansovo-kredytni instrumenty na rynku nerukhomosti: teoriia ta praktyka* [Financial instruments in the real estate market: theory and practice]. Kharkiv: VPP «Kонтракт», 2012.

"Ryzyky finansuvannya budivnytstva zhytla cherez FFB" [Risks of financing housing construction through the FSF]. <http://blog.liga.net/user/dkonovalenko/article/25607.aspx>

"Skhemy finansuvannya budivnytstva zhytla v Kyievi: moda na forvardy" [Housing Financing Schemes in Kyiv: Fashion for Forwards]. <https://minfin.com.ua/ua/2018/05/10/33526794>

Shevchuk, T. V. "Problemy vyboru efektyvnykh mekhanizmiv finansuvannya zhytlovoho budivnytstva" [Problems of Choosing Effective Housing Financing Mechanisms]. *Problemy i perspektyvy rozvytku bankivskoi systemy Ukrainy*, vol. 24 (2009): 233-244.

Voronin, V. O., Liantse, E. V., and Mamchyn, M. M. *Analityka rynku nerukhomosti: metodolohiia ta pryntsyipy suchasnoi otsinky* [Real estate market analytics: methodology and principles of modern valuation]. Lviv: Vyd-vo «Mahnoliia 2006», 2014.

Yurkevych, O. M. "Osoblyvosti ipotechnoho zhytlovoho finansuvannya v Ukraini na suchasnomu etapi" [Features of mortgage housing finance in Ukraine at the present stage]. *Ekonomika ta suspilstvo*. 2016. [http://economyandsociety.in.ua/journal/3\\_ukr/85.pdf](http://economyandsociety.in.ua/journal/3_ukr/85.pdf)

Yurkevych, O. M. "Rozvytok form finansuvannya zhytlovoho budivnytstva v Ukraini" [Development of forms of housing financing in Ukraine]. *Investytsii: praktyka ta dosvid*, no. 21 (2017): 30-34.