

ЕКОНОМІЧНІ ПРОБЛЕМИ РОЗВИТКУ ГАЛУЗЕЙ ТА ВИДІВ ЕКОНОМІЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

УДК 336.77:332.2 (477)

DOI: 10.5281/zenodo.3245084

КОРНЕЄВ В.В.,
ДЕМЧЕНКО Д.В.

Кредитне забезпечення житлового будівництва в Україні: можливості відновлення

Предмет дослідження – сукупність відносин між банками як іпотечними кредиторами та домогосподарствами (як позичальниками) з приводу кредитування житлового будівництва в Україні.

Метою написання **статті** є обґрунтування можливостей відновлення кредитування житлового будівництва в Україні та подальшого розвитку ринку житлової іпотеки.

Методологія проведення роботи – методологічною основою дослідження є діалектичний метод пізнання, положення теорії інвестування, грошей і кредиту, іпотеки. Використані такі методи: системний, узагальнення, аналізу і синтезу, спостереження, статистичний – при дослідженні особливостей розвитку ринків іпотечного кредитування та житлового будівництва; порівняння, формалізації – для визначення перспектив розвитку ринку житлового будівництва з використанням іпотечних кредитних механізмів.

Результати роботи – розглянуті питання кредитного стимулювання розвитку житлового будівництва в Україні, зокрема через іпотечні інструменти. Матеріал подано у розрізі динаміки банківських кредитів домогосподарствам на придбання, будівництво та реконструкцію житла. Визначені особливості сучасного розвитку ринків житлового будівництва та іпотечного кредитування України, зокрема: переважання активності торговельних угод на вторинному ринку житла; стагнація житлової іпотеки; збереження значних фінансових ризиків здійснення іпотечних операцій; значна залежність стану ринку іпотеки від циклічних коливань економіки і очікувань домогосподарств. Обґрунтовані нові можливості кредитування житлового будівництва. Пропозиції стосуються розвитку первинного і вторинного ринків житла з активізацією іпотеки для таких цілей.

Висновки – кредитування житлового будівництва на основі іпотеки постійно є актуальним і потребує використання нових можливостей свого вирішення. У сучасних умовах іпотека виступає фінансовим інструментом розвитку ринку нерухомості. За умов забезпечення макрофінансової стабільності можливості кредитного стимулювання і убезпечення придбання житла на первинному і вторинному ринках є надзвичайно важливими. Водночас це визначає і перспективи розвитку будівельної сфери на основі її іпотечного кредитування для задоволення потреб житла. Такий фінансово-промисловий сегмент економіки є багатокомпонентним, який поєднує дотичні сфери діяльності банків, будівельних організацій і домогосподарств (останніх як споживачів іпотечних

продуктів банків та набувачів житла у новобудовах). Банки виступають як партнери будівельних організацій і населення протягом всього строку іпотечного кредитного договору.

Ключові слова: житлове будівництво, кредитування, іпотека, банки, домогосподарства, ризики іпотеки, ринок нерухомості, ринок іпотеки.

KORNEEV V.V.,
DEMCHENKO D.V.

Кредитное обеспечение жилищного строительства в Украине: возможности восстановления

Предмет исследования – совокупность отношений между банками как ипотечными кредиторами и домохозяйствами (как заемщиками) по поводу кредитования жилищного строительства в Украине.

Целью написания **статьи** является обоснование возможностей возобновления кредитования жилищного строительства в Украине и дальнейшего развития рынка жилищной ипотеки.

Методология проведения работы – методологической основой исследования является диалектический метод познания, положения теории инвестирования, денег и кредита, ипотеки. Используются следующие методы: системный, обобщения, анализа и синтеза, наблюдения, статистический – при исследовании особенностей развития рынков ипотечного кредитования и жилищного строительства; сравнения, формализации – для определения перспектив развития рынка жилищного строительства с использованием ипотечных кредитных механизмов.

Результаты работы – рассмотрены вопросы кредитного стимулирования развития жилищного строительства в Украине, в частности через ипотечные инструменты. Материал представлен в разрезе динамики банковских кредитов домохозяйствам на приобретение, строительство и реконструкцию жилья. Определены особенности современного развития рынков жилищного строительства и ипотечного кредитования Украины, в частности преобладание активности торговых сделок на вторичном рынке жилья; стагнация жилищной ипотеки; сохранение значительных финансовых рисков осуществления ипотечных операций; значительная зависимость состояния рынка ипотеки от циклических колебаний экономики и ожиданий домохозяйств. Обоснованы новые возможности кредитования жилищного строительства. Предложения касаются развития первичного и вторичного рынков жилья с активизацией ипотеки для таких целей.

Выводы – кредитование жилищного строительства на основе ипотеки постоянно актуален и требует использования новых возможностей своего решения. В современных условиях ипотека выступает финансовым инструментом развития рынка недвижимости. При обеспечении макрофинансовой стабильности возможности кредитного стимулирования и страхования приобретение жилья на первичном и вторичном рынках очень важны. Этим же определяются и перспективы развития строительной сферы на основе ипотечного кредитования для удовлетворения потребностей в жилье. Такой финансово-промышленный сегмент экономики является многокомпонентным, который сочетает аспекты деятельности банков, строительных организаций и домохозяйств (последних как потребителей ипотечных продуктов банков и получателей жилья в новостройках). Банки выступают как партнеры строительных организаций и населения в течение всего срока ипотечного кредитного договора.

Ключевые слова: жилищное строительство, кредитование, ипотека, банки, домохозяйства, риски ипотеки, рынок недвижимости, рынок ипотеки.

KORNEEV V.V.,
DEMCHENKO D.V.

Credit support for housing construction in Ukraine: recovery opportunities

Research subject. The subject of the study is a set of relations between banks as mortgage lenders and households (as borrowers) regarding lending to housing construction in Ukraine.

The purpose of the article is to justify the possibilities of resuming lending to housing construction in Ukraine and further development of the residential mortgage market.

Methodology of work – the methodological basis of the study is the dialectical method of knowledge, the theory of investment, money and credit, mortgages. The following methods were used: systemic, generalization, analysis and synthesis, observation, statistical – in the study of the peculiarities of the development of mortgage lending and housing markets; comparison, formalization – to determine the prospects for the development of housing market with the use of mortgage lending mechanisms.

The results of the work – considered the issues of credit promotion of housing development in Ukraine, in particular through mortgage instruments. The material is presented in terms of the dynamics of bank loans to households for the purchase, construction and reconstruction of housing. The peculiarities of modern development of housing and mortgage lending markets of Ukraine are determined, in particular: the predominance of trading transactions on the secondary housing market; residential mortgage stagnation; Maintaining significant financial risks for mortgage operations; a significant dependence of the mortgage market on cyclical fluctuations in the economy and household expectations. New possibilities of lending for housing construction are grounded. Proposals concern the development of primary and secondary housing markets with the activation of mortgages for such purposes.

Conclusions – mortgage lending on housing is constantly relevant and requires the use of new opportunities for its solution. In modern conditions, the mortgage serves as a financial instrument for the development of the real estate market. Possibilities of credit stimulation and securing the purchase of housing in the primary and secondary markets are extremely important. At the same time, it determines the prospects of the development of the construction industry on the basis of its mortgage lending to meet the needs of housing. Such a financial–industrial segment of the economy is multicomponent, which combines the activities of banks, construction organizations and households (the latter as consumers of mortgage products of banks and purchasers of housing in new buildings). Banks act as partners of construction organizations and the population throughout the term of a mortgage loan agreement

Key words: housing, loans, mortgages, banks, households, mortgage risks, real estate market, mortgage market.

Постановка проблеми. На сьогодні питання кредитного стимулювання житлового будівництва в Україні зберігаються дуже гострими. Значна частина громадян все ще проживає у перенаселеному житлі (за оцінками – понад 40%). В останні роки проблема забезпеченості житлом ще більше актуалізувалась у зв'язку з міграцією населення зі східних до центральних та західних регіонів внаслідок продовження військових дій. Вирішення одного з базових питань забезпечення життєдіяльності – отримання житла можливе з використанням спеціальних фінансових механізмів фінансування житлового будівництва, і, зокрема, іпотеки. У нестабільних умовах «запуск» більш надійних схем та інструментів іпотечного кредитування постійно знаходиться у колі інтересів банків як іпотекодавців та їх клієнтів – споживачів іпотечних послуг.

У цьому руслі залишається постійною потреба пошуку можливостей стабілізації вітчизняного ринку іпотеки, виведення його з «сомнабулічного» стану та розробка превентивних заходів попередження кредитних катаклізмів у майбутньому. Розроблення нових можливостей сприяння вирішенню таких актуальних завдань потребує удосконалення функці-

онування системи іпотечного кредитування та покращення прозорості та безпечності іпотечних угод.

Аналіз досліджень та публікацій з проблеми. Вивчення групи питань іпотечного кредитування та фінансування житлових угод на ринку нерухомості представлено у працях таких вітчизняних науковців, як О.В. Абакуменко, Є.О. Бублик, Д.М.Гриджук, Т.Т.Ковальчук, В. І. Кравченко, В.І.Міщенко, С.В.Науменкова, К.В.Паливода та інші. Проте, незважаючи на значні результати їх досліджень, у сучасних умовах потребують дослідження питання відновлення і подальшого розвитку ринку іпотечного кредитування та придбання нерухомості. Нерозв'язаність питань фінансового забезпечення придбання житла на умовах іпотеки за останні роки тільки накопичилось. Це обумовлює постійну актуальність оцінювання перспектив розвитку ринку іпотеки в Україні як сегменту кредитного ринку.

Метою статті є обґрунтування можливостей відновлення кредитування житлового будівництва в Україні та подальшого розвитку ринку житлової іпотеки.

Виклад основного матеріалу. Попри постійну необхідність задоволення потреб населення у на-

явності власного житла, іпотечні можливості фінансування придбання нерухомості використовуються стримано. Іпотека як фінансовий важіль не знаходить очікуваного використання серед потенційних клієнтів банків та пов'язаних з ними фінансово-консультативних установ. Протягом останніх років характеристика обсягів ринку іпотечного кредитування банками в Україні залишається зменшуваною за своєю динамікою (за винятком останнього 2018 р., про що мова нижче). Так, наприклад, за інформацією НБУ, якщо кредити домогосподарствам, надані на придбання, будівництво та реконструкцію житла у 2014 р. становили 71803 млн. грн., то наприкінці минулого 2018 р. – тільки 444458 млн. грн, тобто має місце зниження обсягів ринку у 1,6 рази. За оперативними даними у лютому 2019 р. ринок «стиснувся» до 43146 млн. грн. У процентному співвідношенні частка «житлових» кредитів зменшилась від 1/3 в їх загальному обсязі до фактично п'ятої частини. Таким чином, як у вартісному, так і у відносному виразах тенденція кредитування цього сегменту життєзабезпечення потреб населення низхідна (див. таблицю).

Висока пропозиція житла від забудовників протягом декількох років поспіль призвела до скорочення будівництва нового житла в Україні. За 2018 рік обсяг прийнятого в експлуатацію житла у багатоквартирних будинках загалом по Україні зменшився на 25%. У м. Києві таке скорочення виявилось ще більшим – 29%.

Втім, окремі позитиви розвитку ринку іпотеки все ж є: наприклад, протягом 2018 р. залишок за гривневими позиками населенню в цілях придбання, будівництва та реконструкції житла зріс на 6 %, а фізичним особам було видано кредитів майже на 2,6 млрд. грн. За даними Міністерства юстиції, у 2018 році кількість угод купівлі-продажу квартир та житлових будинків в Україні зросла на 8%, у Києві – на 13%. Тобто, за цими даними відзначається активність попиту на придбання житла саме на вторинному ринку.

Іпотека і ринок іпотеки завжди тісно пов'язані зі станом ринку нерухомості. Іпотека є формою, інструментом розвитку ринку нерухомості. В останньому 2018 році на ринку нерухомості України відбулись показові зміни, викликані як ситуативними, так і аддитивними обставинами. «Ціни на квартири практично заморозились, оренда стабільно зростала, а для забудовників ввели нові правила», – писала А.Іщенко в огляді стану ринку нерухомості [2]. Попри те, що оціночна собівартість квадратного метра житла в Україні у жовтні 2018 р. розрахунково встановилась на відносно невисокому рівні – 11849 грн., фактор масової відсутності попиту на житлові продукти новобудов не дає змоги активізувати ринки нерухомості, і, пов'язано, ринок іпотеки.

Наявне зменшення обсягів іпотечних кредитів населенню обумовлено значними ризиками цих операцій при вкрай незначному платоспроможному попиті. За експертними оцінками, в Україні у 2018 р. середня сума іпотечного кредиту в Україні складала 800 тис. грн (орієнтовно 28,5 тис. дол. США). У загальній кількості угод на купівлю житла іпотечні договори в останні роки не перевищували 3%. Зрозуміло, що не може розвиватись іпотека при значному рівні бідності населення. Безробіття та іпотека є ринковими антиподами. Приховане безробіття не сприяє активізації іпотеки теж. На сьогодні значний розрив між середніми доходами українців і вартістю житла фактично унеможливає придбання житла без довготривалих накопичень або без кредитування. Тут виходить як замкнуте коло: для придбання житла через іпотечні програми потрібен належний рівень платоспроможності, а його досягнення можливе тільки через високу і прозору зайнятість [3, с. 235].

Вирізняються такі ризики, що впливають на розвиток ринку нерухомості та іпотечного кредитування в Україні [7, с. 53]. По перше, це кредитний ризик: найбільша перевага кредитування житлового будівництва для іпотечних кредиторів

Кредити домогосподарствам – загальні, на придбання, будівництво та реконструкцію житла *

Період/рік	Кредити, надані домогосподарствам, всього, млн. грн.	Кредити, надані домогосподарствам на придбання, будівництво та реконструкцію житла, млн. грн.	Кредити, надані домогосподарствам на придбання, будівництво та реконструкцію житла, %.
2014 р.	211215	71803	33,9
2018 р.	201102	44458	22,1
2019р./лютий	202531	43146	21,3

* Вибірка з: https://bank.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=27843415&cat_id=44578#1

полягає у їх здатності знизити кредитний ризик, через більш тривалий процес оцінки позичальника – позичальник протягом тривалого періоду часу (3–5 років), перш ніж отримати позику, повинен показати свою здатність заощаджувати частину своїх доходів у вигляді вкладів. Така поведінка свідчить про те, що вкладник, вірогідно, буде сумлінним і у якості позичальника. В результаті, надання іпотечної позики клієнту виявляється менш ризиковим, ніж порівняно надання «стандартного кредиту» позичальнику у банку.

По друге, ризик ліквідності банку–кредитора, є головним ризиком при наданні іпотечного кредиту, – з огляду на змінний рівень інфляції (коливань процентних ставок). Він полягає у виникненні ситуації коли, іпотечні кредитори матимуть недостатньо коштів для задоволення вимог надання позик у майбутньому. Можливість дефіциту кредитних ресурсів виникає тоді, коли нові депозити та проценти за видані позики недостатні для фінансування кредитних зобов'язань перед вкладниками–позичальниками.

Масштаби ризику ліквідності визначаються трьома факторами: тривалістю періоду заощаджень та повернення позики – чим довший термін заощадження та кредиту, тим нижчий ризик ліквідності; співвідношенням розміру кредиту до розміру заощаджень: чим воно більше, тим вищий ризик зменшення ліквідності; характер кредитної угоди: ризик втрати ліквідності нижчий, якщо іпотечний кредитор планує фінансування кредитної угоди.

По–третє, завжди актуальним є процентний ризик, який полягає у можливості зміни відсоткових ставок за іпотеку. Ставки на заощадження та кредит фіксуються на період дії договору і не змінюються у випадку коливання ринкової кон'юнктури.

Розглянемо можливості відновлення і активізації фінансування придбання житла домогосподарствами по чергово на первинному і вторинному ринках іпотеки у сучасних умовах.

Так, на первинному ринку нерухомості чинне законодавство України передбачає розвиток ринку іпотечного кредитування через надання послуг іпотечного кредитування банками. Це зрозуміло, – на кредитному ринку в «усіх іпостасях» домінують саме банки, і цьому факту немає ніяких заперечень.

Проте, оскільки іпотека є специфічним фінансовим інструментом, що вимагає «нішевого» підходу до організації кредитування, доцільно було б модернізувати чинне законодавство в частині вио-

кремлення сегменту про іпотечні банки та надання іпотечних послуг небанківськими фінансово–кредитними установами, про що й писав свого часу банківський практик Д.Гриджук [4, с.217]. В частині розвитку інфраструктури іпотечного, і загалом, кредитного ринку, доцільно було б посилити вимоги і нагляд за діяльністю ріелторських агентств та інших небанківських консультаційних установ.

Перспективним вважається прийняття закону, який би забезпечив функціонування в Україні спеціальних фінансових установ для акумуляції коштів населення у вигляді довгострокових цільових вкладів на поворотній та платній основі. Закумульовані таким чином кошти доцільно використовувати для надання іпотечних кредитів на придбання та розбудову житла вкладникам–клієнтам даних установ на пільгових умовах.

Створення таких спеціальних фінансових установ допоможе активізувати розвиток національного ринку іпотечного кредитування, який постійно потребує запровадження ефективних схем залучення ресурсів та забезпечення населення відносно доступними іпотечними кредитами [5, с. 127]. Елементи т.зв автономної моделі індивідуального залучення додаткових фінансових ресурсів потрібно поширювати в Україні. Втім, для більш повного розкриття потенціалу ринку іпотечного кредитування у перспективі потрібно орієнтуватись на формування необхідних макроекономічних умов для подальшого переходу до відкритих моделей організації іпотечного ринку – коли ресурси спрямовуються на будівництво не тільки з відкладених заощаджень населення, а залучаються на відкритих ринках капіталу.

Для запуску і відновлення первинного ринку іпотеки завжди вимагається професійна і прозора діяльність банків, які є основними іпотечними кредиторами. Слід підвищити прозорість та якість процедури оцінки позичальників та забезпечити зниження спекулятивної складової на ринку іпотеки.

Спекуляції і зловживання на ринку іпотеки можливо знизити шляхом цільового спрямування наданих іпотечних кредитів на придбання або будівництво нерухомості кінцевими споживачами. При цьому, банки – іпотечні кредитори повинні тісно співпрацювати із будівельними компаніями у разі надання іпотечних кредитів на придбання нерухомості на первинному ринку та забезпечувати їх економічно доцільними фінансовими потоками з відповідним рівнем контролю. Це знизить ризики

недобудови заставленої нерухомості та шахрайства із фінансовими пірамідами [5, с. 184].

Також важливим напрямом розвитку первинного ринку іпотечного кредитування є зниження фінансових ризиків іпотечних угод. Дотепер пам'ятні втрати населення при використанні іпотечних валютних кредитів банків при девальвації національної валюти.

На вторинному ринку нерухомості потребують уточнення пріоритети щодо підтримки державою створення вторинного ринку іпотечного кредитування як заходу нівелювання ризику ліквідності іпотечних кредиторів та невтручання державою в діяльність кредиторів на первинному ринку. На даному етапі ситуація вимагає активного державного втручання у діяльність іпотечних кредиторів на первинному ринку у вигляді встановлення нормативів що забезпечують підвищення фінансової стійкості ринку та додатковому контролі за їх діяльністю у сфері іпотечного кредитування.

Крім того, для сприяння розвитку іпотечного ринку необхідно забезпечити системний підхід до формування державних гарантій, податкових та інших пільг щодо надання іпотечних кредитів певним категоріям населення: молодим сім'ям, державним та військовослужбовцям для вирішення житлової проблеми. За розрахунками одного з піонерів ринку іпотеки в Україні К.В. Паливоди, саме податкові пільги та пряме субсидування фізичних осіб, які не можуть без допомоги держави придбати житло, сприятиме вирішенню житлової проблеми та загальному економічному піднесенню [6, с. 126].

На вторинному ринку іпотеки банки повинні сприяти обігу іпотечних цінних паперів за допомогою формування на них пропозиції стимулювання попиту та підтримки котирувань. Банки повинні виконувати функції ініціаторів пропозицій інструментів іпотеки на вигідних для клієнтів умовах. Для зниження ринкових ризиків доцільно відокремити капітал та зобов'язання банків-операторів вторинного ринку іпотеки від їх пасивів на первинному ринку. Як відзначають у цьому руслі В.І. Міщенко та С.В. Науменкова, банкам «в межах системи оцінки процентного ризику необхідно обов'язково здійснювати моделювання кривої прибутковості, використовуючи загальноприйняті підходи, наприклад, на основі врахування форвардних курсів. З метою відображення зміни кривої прибутковості від зміни валютних курсів вона має бути розподілена на сегменти за строками виплат» [7, с. 57].

Отже, на первинному ринку банки-іпотечні кредитори виступають як фінансові партнери клієнтів-позичальників та будівельних й інших організацій через надання необхідного стартового фінансування при започаткуванні і реалізації проектів будівництва. На вторинному ринку банки можуть функціонувати як професійні маркет-мейкери іпотечного ринку, що підтримують прийнятний рівень котирувань іпотечних цінних паперів, проте лише у вигляді відокремлених структур з відособленим капіталом від банків-іпотечних кредиторів [5, с. 166].

Висновки

Питання фінансового стимулювання житлового будівництва потребують постійного пошуку шляхів та можливостей свого вирішення. Іпотека в усі часи була формою, фінансовим інструментом розвитку ринку нерухомості. У нестабільні періоди особливо проявляється залежність розвитку окремих сегментів економіки – житлового й іпотечного теж, – від макроекономічної стабільності. Для розвитку кредитування будівництва житлової нерухомості, у т.ч. з використанням іпотеки, необхідними є передбачуване макроекономічне середовище з низькою інфляцією. Слід зважати на те, що іпотека завжди «зв'язує» гроші на внутрішньому ринку, не залежить безпосередньо від зовнішньоекономічних коливань, тим самим забезпечуючи антиінфляційний «фон» ринку нерухомості. Соціальні аспекти при цьому – наявність роботи для населення і наступна забезпеченість платоспроможного попиту стають важливою підмогою розвитку як іпотеки, так і будівельної індустрії.

Нові «маяки» кредитного стимулювання і забезпечення придбання житла у розрізі первинного і вторинного ринків іпотеки визначають можливі перспективи розвитку такого багатокомпонентного фінансово-промислового сегменту економіки. Банки повинні розгортати свою діяльність на ринку іпотеки як партнер будівельних організацій і, водночас, як консультанти населення-клієнтів на весь період дії іпотечного кредитного договору.

Список використаних джерел

1. Кредити, надані домашнім господарствам: Сайт Національного банку України, [Електронний ресурс] – Режим доступу: https://bank.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=27843415&cat_id=44578#1
2. Іщенко А. Ринок нерухомості-2018: як змінювалися ціни на квартири і правила для забудовників, [Елек-

тронний ресурс] – Режим доступу: <https://news.finance.ua/ua/news/-/441426/rynok-neruhomosti-2018-yak-zminyvalysya-tsiny-na-kvartyry-i-pravyla-dlya-zabudovnykiv>.

3.Абакуменко О.В. Іпотека: реалії та перспективи розвитку в Україні / О.Абакуменко, Л. Коваленко, П.Лук'яшко // Науковий вісник ЧДІЕУ. – 2011. – №4 (12). – С. 235–236. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://irbis-nbuv.gov.ua/>.

4.Гриджук Д.М. Іпотека у кредитуванні: Практичні поради / Д.М. Гриджук, В.О. Олійник – К.: А.С.К., 2006. – 463 с.

5.Бублик Є.О. Іпотечний ринок в Україні: проблеми та перспективи посткризового розвитку: Монографія. НАН України; Ін-т екон. та прогнозування, 2011. – 220 с.

6.Паливода К.В. Іпотечний ринок житла в Україні / К.В. Паливода – К.: Знання, 2006. – 197 с.

7.Мищенко В.І., Науменкова С.В., Мищенко С.В. Управління ризиками іпотечного житлового кредитування в умовах фінансової нестабільності // Фінансовий простір. – 2016. – № 2. – С. 53–58.

8.Закон України «Про іпотеку» від 05.06.2003р. № 898-IV [Електронний ресурс] – Режим доступу – <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15>

References

1. Kredyty, nadani domashnim gospodarstvom: Sayt Natsional'noho banku Ukrayiny [Credits granted to households: Website of the National Bank of Ukraine], [Elektronnyy resurs] – Rezhyim dostupu: https://bank.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=27843415&cat_id=44578#1

2. Ishchenko A. Rynok nerukhomosti-2018: yak zminyvalysya tsiny na kvartyry i pravyla dlya zabudovnykiv [Real estate market-2018: how the prices of apartments and rules for developers changed], [Elektronnyy resurs] – Rezhyim dostupu: <https://news.finance.ua/ua/news/-/441426/rynok-neruhomosti-2018-yak-zminyvalysya-tsiny-na-kvartyry-i-pravyla-dlya-zabudovnykiv>.

3. Abakumenko O.V. Ipoteka: realiyi ta perspektyvy rozvytku v Ukrayini [Mortgage: Realities and Prospects of Development in Ukraine] / O. Abakumenko, L. Kovalenko, P. Luk'yashko // Naukovyy visnyk CHDIEU. – 2011. – №4 (12). – S. 235–236. – [Elektronnyy resurs]. – Rezhyim dostupu: <http://irbis-nbuv.gov.ua/>.

4. Hrydzjuk D.M. Ipoteka u kredyuvanni: Praktychni porady [Mortgage in lending: Practical advice] / D.M. Hrydzjuk, V.O. Oliynyk – K.: A.S.K., 2006. – 463 s.

5. Bublik YE.O. Ipotechnyy rynek v Ukrayini: problemy ta perspektyvy postkryzovoho rozvytku [Mortgage Market in Ukraine: Problems and Prospects for Post-Crisis Development]: Monohrafiya. NAN Ukrayiny; Ін-т екон. та прогнозування, 2011. – 220 s.

6. Palyvoda K.V. Ipotechnyy rynek zhytla v Ukrayini [Mortgage Housing Market in Ukraine] / K.V. Palyvoda – K.: Znannya, 2006. – 197 s.

7. Mishchenko V.I., Naumenkova S.V., Mishchenko S.V. Upravlinnya ryzykamy ipotechnoho zhytlovoho kredyuvannya v umovakh finansovoyi nestabil'nosti [Mortgage risk management in housing insecurity] // Finansovyy prostir. – 2016. – № 2. – S. 53–58.

8. Zakon Ukrayiny «Pro ipoteku» [On Mortgage] vid 05.06.2003r. № 898-IV [Elektronnyy resurs] – Rezhyim dostupu – <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15>

Дані про авторів

Корнєєв Володимир Вікторович,

д.е.н., професор, завідувач відділу фінансової політики, Державний науково-дослідний інститут інформатизації та моделювання економіки
e-mail: vkorn27@gmail.com

Демченко Дмитро Вікторович,

аспірант, Державний науково-дослідний інститут інформатизації та моделювання економіки
e-mail: dim.demchenko@gmail.com

Данные об авторах

Корнеев Владимир Викторович,

д.э.н., профессор, заведующий отделом финансовой политики, Государственный научно-исследовательский институт информатизации и моделирования экономики
e-mail: vkorn27@gmail.com

Демченко Дмитрий Викторович,

аспирант, Государственный научно-исследовательский институт информатизации и моделирования экономики
e-mail: dim.demchenko@gmail.com

Data about authors

Vladimir Korneev,

Doctor of Economics, Professor, Head of the Financial Policy Department, State Research Institute of Informatization and Modeling of Economics
e-mail: vkorn27@gmail.com

Dmitriy Demchenko,

Postgraduate student, State Research Institute of Informatization and Modeling of Economics
e-mail: dim.demchenko@gmail.com