

УДК 336.77:332.2

О. Л. Руда,

*к. е. н., доцент кафедри фінансів, банківської справи та страхування,
Вінницький національний аграрний університет, м. Вінниця*

СТАНОВЛЕННЯ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

Oksana Ruda,

*Candidate of economic sciences, associate professor of department of finances,
banking and insurance, Vinnytsia national agrarian University, Vinnytsya*

FORMATION OF MORTGAGE LENDING IN UKRAINE

У статті розкривається поняття «іпотека» та висвітлено предмет іпотечного кредиту. Описано види іпотечного ринку, та виділено класифікацію залежно від предмета іпотеки виділяють. Проведено характеристику етапам зародження іпотечного кредитування в Україні. Показано тлумачення найбільш чітко і повно сутності іпотеки в розрізі чинного законодавства України, де по суті синтезовано правовий та економічний підходи щодо сутності іпотеки. Виділено тлумачення функцій суто фінансового характеру, які виконує іпотечний ринок. Охоплено проблеми іпотечного кредитування, що у сучасних умовах стає в Україні надзвичайно гострим і важливим завданням для подальшого здійснення кредитно-банківської реформи. Проаналізовано основні показники ринку іпотечного кредитування в Україні в період з 01.01.2014 р. по 01.01.2017 р. Проведено аналіз кредитної активності банків України, що показало зниження платоспроможності потенційних позичальників, високим рівнем невизначеності щодо подальшого економічного розвитку та високою вартістю кредитних ресурсів. Також було запропоновано можливі варіанти підвищення функціонування іпотечного ринку в Україні за допомогою створення ефективних ринкових механізмів залучення довгострокових фінансових ресурсів в фінансово-кредитну сферу та забезпечення функціонування на цій основі ринку довгострокового іпотечного кредитування із застосуванням сучасної ринкової інфраструктури, а також фінансових інструментів, що дозволить поступово знизити вартість іпотечних кредитів для населення та суб'єктів господарювання і збільшити строки кредитування.

The article reveals the concept of "mortgage" and covers the subject of a mortgage loan. The types of mortgage market are described, and the classification is distinguished depending on the subject of the mortgage. A description of the stages of the birth of mortgage lending in Ukraine was conducted. The interpretation is presented most clearly and fully of the essence of the mortgage in the context of the current legislation of Ukraine, which essentially synthesizes legal and economic approaches to the substance of the mortgage. The interpretation of purely financial functions performed by the mortgage market is highlighted. The problem of mortgage lending, which in modern conditions is becoming extremely important and important task in Ukraine for the further implementation of credit and banking reforms, is covered. The main indicators of the mortgage lending market in Ukraine during the period from 01.01.2014 to

01.01.2017 are analyzed. The analysis of lending activity of Ukrainian banks has been carried out, which showed a decrease in solvency of potential borrowers, a high level of uncertainty about further economic development and high cost of credit resources. There were also suggested possible options for improving the functioning of the mortgage market in Ukraine by creating effective market mechanisms for attracting long-term financial resources in the financial and credit sector and ensuring the functioning of this market of long-term mortgage lending with the use of modern market infrastructure, as well as financial instruments, which will allow gradually reduce the cost of mortgage loans for households and business entities and increase lending terms.

Ключові слова: іпотека, нерухоме майно, застава, кредит, банк, іпотечний ринок, фінансово – кредитні установи.

Keywords: mortgage, real estate, mortgage, credit, bank, mortgage market, financial and credit institutions.

Постановка проблеми у загальному вигляді та її зв'язок із важливими науковими чи практичними завданнями. Становлення іпотечного ринку в Україні є однією з важливих проблем, що потребують невідкладного розв'язання. Україна відстає від країн Східної і Центральної Європи у сфері іпотечного кредитування, що негативно позначається на темпах її розвитку, розв'язанні соціально-економічних проблем. Відродження інституту іпотеки, створення іпотечного ринку в країні є об'єктивною необхідністю, що пов'язано з потребами запровадження механізмів кредитування.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблематиці іпотеки приділяли значну увагу представники світової економічної думки, такі як: Б. Батлер, І. Бернхард, Л. Гітман, Р. Міллер, Ф. Фабоці, Г. Харрісон, Дж. Харт, а також російські вчені: Ю. Агеєв, Н. Журкін, М. Логінов, В. Кудрявцев, О. Кудрявцева, О. Лаврушин. Представниками вітчизняної науки, що здійснюють дослідження проблем іпотечного кредитування, є: С. Арбузов, В. Базилевич, О. Гриценко, О. Євтух, М. Дем'яненко, В. Корнеєв, В. Кравченко, В. Лагутін, І. Лютий, А. Мороз, О. Онищенко, А. Пересада, Н. Погорельцева.

Формулювання цілей статті (постановка завдання). Метою роботи є дослідження теоретичних основ формування та розвитку іпотечного кредитування в Україні, аналіз сучасного стану та обґрунтування напрямів активізації розвитку системи іпотечного кредитування в Україні.

Виклад основного матеріалу дослідження. Високоорганізована ринкова економіка неможлива без широкого використання іпотеки, зокрема застави земельних ділянок та іншого нерухомого майна з метою забезпечення зобов'язань боржників. Іпотечні відносини міцно пов'язані з інвестиціями і відіграють особливо велику роль у будівництві та сільському господарстві. Отже, іпотека - це довгостроковий кредит, що видається фізичній особі під певний відсоток банком або кредитною спілкою для будівництва або купівлі житла.

Термін „іпотека” (від гр. „підстава”) був відомий ще в стародавній Греції на початку VI ст. до н.е. Іпотека в сучасному визначенні – це спосіб забезпечення виконання зобов'язань, за яким нерухоме майно, що є предметом застави, залишається у заставодавця або в третьої особи.

Економісти під іпотекою розуміють заставу нерухомості з метою отримання кредиту в банку чи небанківській фінансовій установі.

Предметом іпотеки можуть бути ділянки землі і майно, що на ній розташоване, - будівлі, споруди, квартири, підприємства як цілісні майнові комплекси, інше майно, віднесені законодавством до нерухомого.

Залежно від предмета іпотеки виділяють: іпотеку житла (житлову іпотеку), іпотеку земельних ділянок (іпотеку землі) та іпотеку комерційної нерухомості (комерційну іпотеку).

Завдяки широкому спектру переваг іпотечного кредитування, які підтверджені тривалим часом його існування, воно ефективно використовується кредитними установами багатьох країн і займає досить значну частку ринку банківських послуг. Однак на сучасному рівні економічних відносин використання іпотечного кредитування без іпотечного ринку є досить обмеженим. Саме іпотечний ринок забезпечує рефінансування ресурсів за іпотечними кредитними операціями, що дає змогу банкам не лише відновити свою ліквідність та посилити мультиплікативний ефект, а й знизити витратність операцій [1, с. 214].

Існують два види іпотечного ринку: первинний і вторинний. Первинний іпотечний ринок – це сегмент іпотечного ринку, який охоплює економічні відносини, що виникають у процесі купівлі-продажу іпотечних заставних банками. Втім за заставною до банку-покупця на обслуговування переходить і позичальник, який основну суму кредиту та відсотки сплачує тепер банку-покупцю заставної. Купити заставну можуть лише такі кредитні установи, у яких достатня ліквідність. Нині обсяги операцій на первинному ринку незначні.

З появою на фінансовому ринку інвесторів виник вторинний іпотечний ринок. Він є тією часткою іпотечного ринку, яка охоплює економічні відносини між кредиторами, посередниками та інвесторами, що виникають у ході купівлі-продажу іпотечних облігацій, іпотечних сертифікатів та інших похідних інструментів. При цьому кредитор стає заставодавцем, а інвестор - заставодержателем. Якщо продаж іпотечних цінних паперів здійснюється безпосередньо інвестору, вторинний іпотечний ринок функціонує як однорівневий.

На українських теренах іпотечні відносини почали формуватися ще в XVII – XVIII століттях. З середини XVIII століття розпочинається робота щодо організації відповідних інституцій, а в другій половині ХЕХ століття в Україні з'являються перші іпотечні установи. Поштовхом для розвитку іпотеки стала реформа 1861 року. Вже в 1864 році в Херсонській губернії створюється перша іпотечна установа – Товариство поземельного кредиту. В 1871 році воно було реорганізовано в Херсонський земський банк. В травні 1871 року було затверджено статут Харківського земельного банку, а через рік засновано Полтавський земельний банк. Водночас з акціонерними з'явилися два приватні земельні банки Селянський банк у Білій Церкві (1875р.) та Сумський селянський банк (1885 р.). Пізніше (1905 р.) були засновані Київський і Бессарабсько-Таврійський земельні банки [1, с. 248].

Перші фінансово-кредитні установи пропонували наступні умови кредитування. Розмір іпотечного кредиту, як правило, не перевищував 60 % ринкової вартості заставленого майна. Херсонський земський банк надавав кредити з максимальним терміном 34 роки і 11 місяців під 6,75 %; максимальний термін позичок Харківського земельного банку становив 43 роки і 6 місяців під 6 % річних; а максимальний термін кредиту Полтавського, Київського і Бессарабсько-Таврійського земельних банків дорівнював 66 рокам і 2 місяцям, при цьому річні ставки спочатку не перевищували 2,25%, а потім зросли до 6%.

В цей же період на території України почали діяти великі державні іпотечні установи – Дворянський та Селянський поземельні банки. Необхідно відзначити ефективну діяльність на теренах України Селянського поземельного банку. Він видавав кредити під заставу нерухомості підприємцям-аграріям до 90 % її оцінки, при купівлі в одноосібне володіння ділянок – до 95 %, а при переселенні на ділянку – до 100 % терміном на 55,5 року під 4,5 % річних.

Крім того, в Україні також почали створюватися позичково-ощадні, кредитні товариства та фінансово-будівельні артілі, які використовували у своїй діяльності іпотеку. Ці організації давали змогу своїм членам будувати та купувати житло за допомогою іпотечного кредитування. На початку ХХ століття житлове іпотечне кредитування почали здійснювати банки.

Наведене вище свідчить, що іпотечне кредитування в Україні розвивалось так само ефективно, як і в інших європейських країнах. Установи іпотечного кредитування успішно діяли в Україні до 1917 року, (щоправда, в Галичині і на Волині – до 1939 року, Північній Буковині та Південній Бессарабії -до 1940 року, на Закарпатті – до 1945 року).

Доцільно зазначити, що перші іпотечні фінансово-кредитні установи, які діяли на території України, пропонували своїм позичальникам досить привабливі умови кредитування: по-перше, кредити були довготривалими (навіть 66 років і 2 місяці), по- друге, відсоткова ставка була невисокою (до 6 % річних).

З проголошенням незалежності України розпочинається відродження іпотечних відносин. Поштовхом для розвитку іпотеки став пошук шляхів фінансування житлового будівництва. На початку 90-х років основна частина житла в Україні (за винятком житлово-будівельних кооперативів) будувалася за рахунок бюджетних коштів різних рівнів. У процесі трансформації і переходу економіки до ринкової відбулися зміни в організації фінансової системи держави, скоротилися витрати бюджету, в результаті чого фінансування житлового будівництва за рахунок держави стало практично неможливим. А тому перед Україною гостро постала проблема пошуку інших джерел фінансування житлового будівництва, запровадження системи фінансування будівництва житла, яка ґрунтується на ринкових засадах та ринкової моделі господарювання в житлово- будівельному комплексі [1, с. 224].

В 1994 році прийнята постанова Верховної Ради “Про заходи щодо залучення додаткових коштів на житлове будівництво і створення ринку житла”, ухвалене розпорядження Президента України “Про заходи щодо сприяння будівництву житла для молоді шляхом іпотечного кредитування”, у 1996 році прийняте розпорядження Президента України “Про заходи щодо залучення коштів населення на будівництво житла”. В цих документах передбачається розв'язання житлової проблеми в Україні з використанням іпотечного кредитування [4].

Першими почали реалізовувати програми житлового будівництва на таких засадах “Київміськбуд” та АКБ “Аркада”. Іпотечні відносини регулювалися лише Законом України “Про заставу”, зокрема розділом II “Іпотека”. Це сприяло започаткуванню іпотеки, проте не забезпечувало достатніх правових умов для її ефективного розвитку.

Цей етап можна вважати першим етапом відродження і становлення іпотечних відносин в Україні.

Другий етап розпочався з прийняттям Верховною Радою України Земельного (2001 р.), Господарського (2003 р.) та Цивільного (2003 р.) кодексів. Зокрема, ухвалений Земельний кодекс України передбачає запровадження іпотеки в аграрному секторі економіки. Прийнято низку Законів України “Про іпотеку” (2003 р.), “Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати” (2003 р.), “Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та

операціях з нерухомістю” (2003 р.), “Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні” (2001 р.), “Про оцінку земель” (2003 р.).

В серпні 2004 року розпорядженням Кабінету Міністрів України схвалено Концепцію створення національної системи іпотечного кредитування.

Активного розвитку іпотечного кредитування завдяки забезпечення умов, передбачених третім етапом, можна очікувати після виходу України з фінансової кризи.

На нашу думку, найбільш чітко і повно сутність іпотеки визначено в чинному законодавстві України, де по суті синтезовано правовий та економічний підходи щодо сутності іпотеки. Зокрема:

- Згідно з Законом України «Про заставу» (розділ II) іпотекою визнається застава землі, нерухомого майна, при якій земля та / або майно, що становить предмет застави, залишається у заставодавця, або третьої особи [5].

- Закон України «Про іпотеку» визначає іпотеку наступним чином: «іпотека – вид забезпечення виконання зобов’язання нерухомим майном, що за лишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекотримач має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов’язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника у порядку, встановленому законом» [6].

Розвиток іпотечного кредитування в Україні стримується існуванням низки проблем, що не дозволяють повною мірою використовувати іпотеку як гарантію своєчасного повернення банківських позик і не сприяють розвитку іпотечного кредитування. При цьому, слід зазначити, що цілком зрозумілим є те, що процес іпотечного кредитування дозволить вирішити ряд досить актуальних соціально-економічних проблем суспільства.

Іпотечний ринок, або ринок іпотечного капіталу, відіграє важливу роль у розвитку економіки, адже він, об’єднуючи фінансовий ринок із ринком нерухомості, сприяє капіталізації ресурсів. Його розвиток залежить від загального макроекономічного стану та структури законодавчого забезпечення в державі, у свою чергу він сам стає стимулом для розвитку економіки.

Можна виділити наступні функції суто фінансового характеру, які виконує іпотечний ринок:

- перша - об’єднує дрібні, розрізнені заощадження населення, державних структур, приватного бізнесу, іноземних інвесторів та утворює великі грошові фонди;

- друга - трансформує кошти в позичковий капітал, який забезпечує фінансування галузей національної економіки, надання кредитів населенню для вирішення його споживчих та житлових потреб;

- третя - розподіляє паї учасників капіталу.

Слід зауважити, що іпотечний ринок відрізняється від інших фінансових ринків тим, що всі зобов’язання, які на ньому обертаються, забезпечені нерухомим майном. Це обумовлює його четверту функцію – ефективне використання та розвиток ринку нерухомості. Зазначений ринок не лише розподіляє нерухомість і з метою раціонального її використання, а й сприяє інвестуванню в неї [7, с. 59].

П’ятою функцією ринку іпотечного капіталу є диверсифікація ризиків у процесі обігу боргових зобов’язань.

Крім основних функцій, іпотечний ринок виконує й інформаційну функцію (індикативну, яка переважно стосується цін, оскільки допомагає учасникам ринку приймати виважені рішення в процесі інвестування в нерухомість в різних галузях економіки).

Досліджуючи проблеми іпотечного кредитування, бачимо, що у сучасних умовах розвиток іпотечного кредитування стає в Україні надзвичайно гострим і важливим завданням для подальшого здійснення кредитно-банківської реформи. Іпотечний кредит є самостійним інститутом ринкової економіки, одночасно він сприяє виникненню і розвитку інших складових ринкової інфраструктури. Слід зазначити, що вирішення найбільш актуальних проблем іпотечного кредитування в Україні тісно пов’язане з вдосконаленням законодавчої бази. Побудова надійного законодавчого фундаменту для розвитку іпотеки в Україні повинно стати основою формування сучасних підходів до вирішення перелічених нами проблем іпотечного кредитування.

Кредитна активність банків України в 2016 році залишалась невисокою, що обумовлено зниженням платоспроможності потенційних позичальників, високим рівнем невизначеності щодо подальшого економічного розвитку та високою вартістю кредитних ресурсів. Базовим чинником коливання обсягу іпотечних кредитів в досліджуваному періоді виступала динаміка курсу національної валюти, виведення частини банків з ринку, поряд із відтоком клієнтських коштів та загальним скороченням кредитування [8, с. 78].

Обсяги іпотечного кредитування в ВВП країн-членів ЄС становлять 35 %, України – 6,1 %. При цьому частка цього показника 5–10 % свідчить про фрагментарний іпотечний ринок, понад 20 % – передовий.

Це пояснюється тим, що в країнах-членах ЄС іпотечні кредити видаються строком на 15–30 років під 4–10 % річних. В деяких країнах вартість житлових кредитів для позичальника є настільки низькою (3,5–3,75 %), що з рівнем інфляції 3–3,5 % фактично вони є безкоштовними.

В Україні вартість й терміновість «іпотечних кредитів навряд є прийнятними для всіх верств населення. Наприклад, переплата за іпотечним кредитом в ПАТ КБ «Приватбанк» в національній валюті, з першим внеском – 30 %, терміном кредитування – 20 років буде становити 270,4 %» [3].

Так, мінімальні аванси від вартості об'єкта кредитування упродовж 01.01.2014–01.01.2017 залишались на рівні 30 %, максимальний строк кредитування – 20 років. При цьому, зменшення першого внеску можливе лише за умови надання додаткової застави. Середньозважена ставка за іпотечними кредитами в національній валюті станом на 01.01.2017 р. становила 12,4 %, в іноземній валюті – 8,5 % (табл.1).

Загрозливим є рівень доларизації іпотечних кредитів вітчизняних банків, який упродовж досліджуваного періоду становив близько 45 %.

За останні роки іпотечні кредити надавали такі банки, як: АТ «Ощадбанк» – 13 % ринку, АТ «Укрексімбанк» – 10 %, АКБ «Аркада» – 6 %, АКБ «Правексбанк» – 5 %, ПАТ КБ «Приватбанк» – 4 %, АКБ «Укрсоцбанк» – 3 %, ПАТ «Райффайзен Банк Аваль» – 3 % та ін. [3].

АТ «Ощадбанк» займає найбільшу частку ринку іпотечного кредитування. У структурі активів АТ «Ощадбанк» кредитний портфель становить найбільшу питому вагу (близько 60 %) і забезпечує отримання більшої половини доходів. Станом на 01.01.2017 р. іпотечні кредити становлять 25,6 % кредитів, наданих фізичним особам. Висока частка іпотечних кредитів серед кредитів фізичним особам пояснюється роботою банку з державними програмами кредитування, такими як: молодіжне кредитування «Доступне житло».

Таблиця 1.

Основні показники ринку іпотечного кредитування в Україні 01.01.2014–01.01.2017 рр. [2]

Показник	01.01.2014	01.01.2015	01.01.2016	01.01.2017
ВВП, млрд грн	1454,93	1566,73	1979,46	2383,18
Чисті активи банків, млрд грн	1278,10	1316,85	1254,39	1212,81
Кредитний портфель банків, млрд грн	911,40	1006,36	965,09	996,21
Іпотечні кредити банків, млрд грн:	110,71	122,00	101,84	145,68
- в гривні	60,10	65,56	45,15	69,41
- в доларах США	42,97	50,79	53,40	67,23
- в інших валютах	7,64	5,65	3,29	9,04
Офіційний валютний курс, грн./ дол.	7,99	15,77	24,00	27,19
Середня відсоткова ставка за іпотечними кредитами в нац. валюті, %	18,5	16,9	11,8	12,4
Середня відсоткова ставка за іпотечними кредитами в ін. валюті, %	12,9	10,2	11,0	8,5

Фінансуючи іпотечні кредити за рахунок коротких і дорогих ресурсів, а також коштів населення, банки не спроможні встановлювати привабливі параметри. Однак прогнозують, що невдовзі іпотечні кредити стануть привабливішими для позичальників. Так, опитування НБУ показали, що у 2016 р. стандарти іпотечного кредитування значно пом'якшилися (-21 %), схвалено більше заявок на іпотечні кредити (22 %). Банки прогнозують подальше пом'якшення стандартів іпотечного кредитування в І кв. 2017 р.

Висновки з даного дослідження і перспективи подальших розвідок у даному напрямі. Значення розвитку іпотечного ринку в Україні полягає у значному кумулятивному впливі системи іпотечного кредитування на розвиток економіки в цілому. Метою розбудови сучасної системи іпотечного кредитування в Україні, яка б відповідала прогресивним міжнародним нормам, є створення ефективних ринкових механізмів залучення довгострокових фінансових ресурсів в фінансово-кредитну сферу та забезпечення функціонування на цій основі ринку довгострокового іпотечного кредитування із застосуванням сучасної ринкової інфраструктури та фінансових інструментів, що дозволить поступово знизити вартість іпотечних кредитів для населення та суб'єктів господарювання і збільшити строки кредитування.

Вітчизняний ринок іпотечного кредитування є фрагментарним. Для того, щоб мати розвинутий ринок іпотеки, вітчизняні банки повинні збільшити обсяги кредитування хоча б в 3 рази. Кредитна активність банків упродовж досліджуваного періоду залишалась низькою, що пояснюється загальною фінансово-економічною кризою, стагнаційними процесами на ринку нерухомості, зниженням реальних доходів населення, високим рівнем невизначеності щодо подальшого економічного розвитку та високою вартістю кредитних ресурсів. Для покращення ситуації держава повинна встановлювати загальні правила, забезпечуючи ефективність взаємодії всіх учасників ринку іпотечного кредитування.

Подальші наукові дослідження планується пов'язати з лізинговим кредитуванням підприємств АПК.

Література.

1. Гнатківський Б.М. Іпотечний ринок: навч. посіб. / Б.М. Гнатківський, Львів. нац. ун-т ім. І. Франка.– Львів : ЛНУ ім. І. Франка , 2015.– 341 с.
2. Статистичні випуски Національного банку України. Електронний ресурс. Режим доступу: http://www.bank.gov.ua/control/uk/publ/ish/category?cat_id=57420.
3. Показники діяльності банків [Електронний ресурс] / Аналітика / Офіційний сайт Асоціації українських банків. – Режим доступу :

http://aub.org.ua/index.php?option=com_content&task=view&id=8684&meme=104&Itemid=112 – 13.12.2017. – Назва з екрану

4. Про банки і банківську діяльність: Закон України від 07.12.2000 № 2121-III [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2121-14>

5. Про заставу: Закон України // Відомості Верховної Ради - 1992 р., № 47.- від 02.10.1992 № 2654-ХІІ [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=2654-12&c=1>

6. Про іпотеку [Електронний ресурс] : Закон України від 5 червня 2003 року.

7. Кривенко В. Іпотечний ринок України в умовах світової фінансової кризи / В. Кривенко // Теоретичні та практичні питання економіки. - Зб. наук. праць КНУ ім. Т. Шевченка. – 2011. – Вип. 24. – С. 57-62.

8. С.О. Бублик, Корнєєв В.В. Іпотечний ринок України: обмеження та перспективи розвитку // Іпотечний ринок України: обмеження та перспективи розвитку. – 2011. – №2. – с. 76-85.

References.

1. GNatsky, V.M. (2015), *Ipotechnij rинok* [Mortgage Market], LNU them. I. Franko, Ukraine.
2. National Bank of Ukraine (2018), available at: http://www.bank.gov.ua/control/uk/publ/ish/category?cat_id=57420 (Accessed 12 May 2018).
3. Association of Ukrainian Banks (2018), available at: http://aub.org.ua/index.php?option=com_content&task=view&id=8684&meme=104&Itemid=112 – 13.12.2017. (Accessed 13 May 2018).
4. The Verkhovna Rada of Ukraine (2000), The Law of Ukraine “About banks and banking activities”, available at: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2121-14> (Accessed 10 May 2018).
5. The Verkhovna Rada of Ukraine (1992), The Law of Ukraine “About the mortgage”, available at: <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=2654-12&c=1> (Accessed 11 May 2018)
6. The Verkhovna Rada of Ukraine (2003), The Law of Ukraine “About the mortgage”, available at: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/898-15> (Accessed 11 May 2018).
7. Kryvenko, V. (2011) “Mortgage market of Ukraine in the conditions of the global financial crisis”, *Teoretichni ta praktichni pitannja ekonomiki*, no 24, pp. 57-62.
8. Bublyk, E.O. and Korneev, V.V. (2011) “Mortgage market of Ukraine: constraints and development prospects”, *Ipotechnij rинok Ukraїni: obmezhenja ta perspektivi rozvitku*, no 2, pp. 76-85.

Стаття надійшла до редакції 19.05.2018 р.