

DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2021-24-2>

УДК 336.77:332

## АНАЛІЗ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

### ANALYSIS OF MORTGAGE LENDING IN UKRAINE

**Кушнір Світлана Олександрівна**кандидат економічних наук, доцент,  
Запорізький національний університет  
ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-1410-1887>**Кікош Віталіна Володимирівна**студентка,  
Запорізький національний університет  
ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-7630-4340>**Kushnir Svitlana, Kikosh Vitalina**  
Zaporizhzhya National University

У статті розглянуто сутність поняття «іпотека» з юридичної та економічної точок зору. Визначено принципи, на яких ґрунтуються відносини між учасниками іпотечного ринку. Досліджено фактори впливу на стан житлового кредитування в Україні. Порівняно між собою кількість іпотечних кредитів, наданих трьома провідними українськими банками за III квартал 2019–2020 років. Проаналізовано обсяги кредитів домогосподарств за 2016–2020 роки. Визначено рівні розвитку іпотечної системи на основі співвідношення сукупного іпотечного портфеля до ВВП країни. З'ясовано стримуючі фактори розвитку іпотечного ринку в Україні та основні завдання держави щодо підтримки системи іпотечного кредитування. На основі отриманих результатів дослідження, запропоновано напрями вдосконалення банківського кредитування житла в Україні.

**Ключові слова:** іпотека, іпотечний ринок, позичальник, кредитор, заставне майно.

В статье рассмотрена сущность понятия «ипотека» с юридической и экономической точек зрения. Определены принципы, на которых основываются отношения между участниками ипотечного рынка. Исследованы факторы влияния на состояние жилищного кредитования в Украине. Проведено сравнительную характеристику между количеством ипотечных кредитов среди трех ведущих украинских банков за третий квартал 2019–2020 годов. Проанализированы объемы кредитов домохозяйств на протяжении 2016–2020 годов. Определены уровни развития ипотечной системы на основе соотношения совокупного ипотечного портфеля к ВВП страны. Выявлены сдерживающие факторы развития ипотечного рынка в Украине и основные задачи государства, касаемо поддержки системы ипотечного кредитования. На основе полученных результатов исследования, предложены направления совершенствования банковского кредитования жилья в Украине.

**Ключевые слова:** ипотека, ипотечный рынок, заемщик, кредитор, залоговое имущество.

The mortgage market plays an important role in the functioning of our economy, as it is closely linked to the financial, currency and investment markets and can have both positive and negative effects on it. Stable development of the mortgage lending market will allow to actively form investment processes, create conditions for the development of economic sectors, increase the country's GDP, provide housing for the population, thereby positively affecting employment. This article is devoted to the analysis of the modern country of residential real estate lending in Ukraine and the provision of practical recommendations for improving the development of the mortgage lending system. The following methods were used during the study: logical generalization, financial, economic and statistical analysis, comparison, summary, etc. The article considers the essence of the concept of «mortgage» and identifies the principles on which the relationship between all participants in the mortgage market. The study examined the factors that have a direct impact on the state of housing lending in Ukraine. The level of purchasing activity of the population during 2017–2019 and during the first quarter of 2020 was analyzed. The dynamics of price indices in the primary and secondary housing market during 2016–2020 was considered. The average annual interest rates for housing in Europe were compared with the average annual interest rate in Ukraine. An analysis of lending conditions in the secondary housing market was conducted on the basis of data from Ukrainian banks as of the end of 2020 and focused on their strengths and weaknesses. The number of issued mortgage loans in the third quarter of 2019–2020 was compared. The volumes of loans granted to households during 2016–2020 were analyzed. The levels of development that the mortgage system can acquire on the basis of the ratio of the total mortgage portfolio

to the country's GDP indicator were determined. The restraining factors of the mortgage market development in Ukraine and the main tasks of the state to support the mortgage lending system were identified. Based on the obtained results, the directions of improvement of bank housing lending in Ukraine were proposed, which will allow to establish high-quality competition in the mortgage market.

**Keywords:** mortgage, mortgage market, borrower, lender, mortgaged property.

**Постановка проблеми.** На сьогоднішній день потреба в забезпеченні населення власним житлом постає досить гостро. Згідно зі статистичними даними на початок 2021 року понад 6 мільйонів українців мали статус соціально незахищених, 54% із 41,59 мільйонів осіб наразі мешкають у перенаселених квартирах і будинках, а 70% раніше збудованих житлових приміщень є взагалі застарілими.

Серед розвинених країн світу іпотечне кредитування є досить поширеним джерелом фінансування угод, в той час як у більшості країн пострадянського простору обсяги укладених договорів за рахунок банківських кредитів є неприродно низькими через їх дороговизну. Отже, забезпечення розвитку ринку іпотечного кредитування є одним з ключових завдань для подальшого реформування економіки України. Особливо актуальним в наш час є проведення аналізу стану іпотечного кредитування на прикладі ключових вітчизняних банків, подолання невпорядкованості іпотечного ринку та створення посилюючих умов надання банківських кредитів під заставу житлової нерухомості для кожного українця.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Впродовж декількох останніх років особлива увага вітчизняних вчених-економістів була прикута до аналізу сучасного стану іпотечного ринку в Україні. Зокрема, дослідження А. В. Д'яченко [1], Т. О. Журавльова [2], М. О. Губи та О. І. Губи [3], спрямовані на виявлення особливостей іпотечного кредитування, є досить інформативними й мають практичне значення.

**Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми.** Не зважаючи на цінність результатів досліджень, проведених науковцями, велике коло проблем, пов'язаних з покращенням діяльності на іпотечному ринку, все ще залишається недостатньо вивченим.

**Формулювання цілей статті.** Мета статті полягає у дослідженні сучасного стану іпотечного кредитування в Україні, проведенні аналізу умов кредитування банків на вторинному ринку житла, визначенні стримуючих факторів розвитку іпотечного ринку в Україні та наданні пропозицій щодо державної підтримки системи іпотечного кредитування.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Важливу роль у побудові ринкових відносин в Україні відіграє іпотечне кредитування, оскільки нерухоме майно, що знаходиться у заставі банку, виступає надійним засобом виконання зобов'язань.

Термін «іпотека» (з грец. *hypothekē* – заклад, застава) вперше з'явився у VI столітті до нашої ери завдяки афінському реформатору Солону. Його тлумачення греки пов'язували із забезпеченням відповідальності боржника перед кредиторами певними земельними володіннями [4].

Розгляд сутності поняття «іпотека» можна здійснювати з юридичної та економічної точки зору. Так, у правових документах, зокрема в Законі України «Про іпотеку» від 05 червня 2003 року № 898-IV зі змінами та доповненнями, іпотека розглядається як вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні та 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 у порядку, встановленому законом. З економічної точки зору – іпотека постає у вигляді застави нерухомого майна з метою забезпечення боргового зобов'язання, яке конкретизується як кредитне, до того ж єдність застави та позичкового капіталу чітко простежується [5].

Варто відмітити й те, що сутність іпотечного кредитування найбільш повно розкривається через його принципи: платності, диференційованого характеру кредиту, своєчасності повернення тощо. Вони забезпечують злагоджене функціонування іпотечного механізму та являють собою правила поведінки для усіх учасників ринку в процесі ведення їх діяльності.

Одними із ключових факторів, що визначають стан іпотечного ринку як в Україні, так і в усьому світі загалом, виступають попит, пропозиція, ринкова ціна та конкуренція. В розвинутих країнах попит на житловому ринку врівноважується значними обсягами будівництва, а ціни, попри зростання витрат забудовників, залишаються майже незмінними завдяки істотній конкуренції.



**Рис. 1. Рівень купівельної активності населення на ринку житла в Україні впродовж 2017–2019 років та I кварталу 2020 року**

*Джерело: розроблено авторами за даними [6]*

Для того, щоб з'ясувати ситуацію в Україні, побудуємо діаграму на основі даних Міністерства юстиції та проаналізуємо рівень купівельної активності населення на ринку житла (рис. 1).

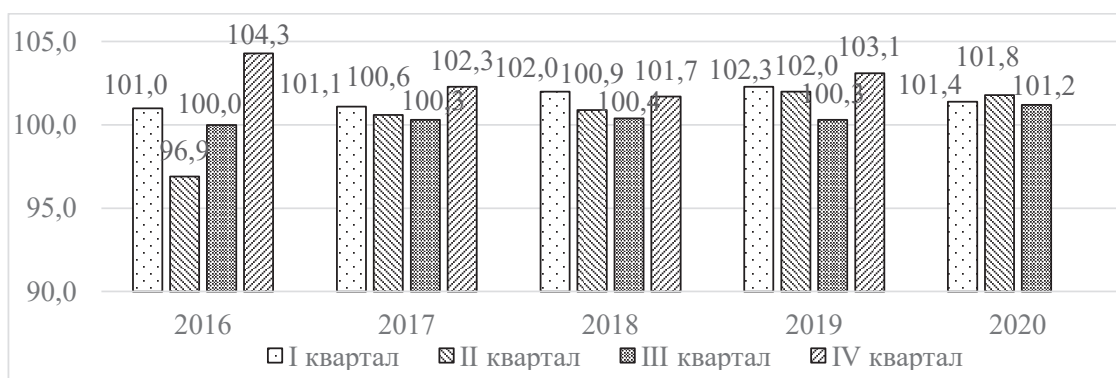
З рис. 1 бачимо, що кількість договорів купівлі-продажу житла мала тенденцію до збільшення впродовж усього аналізованого періоду. Так, у четвертому кварталі 2017 року кількість договорів становила 81,70 тис. шт., що є вищим від рівня першого кварталу того ж року на 34,9 тис. шт. Що стосується капітальних інвестицій на будівництво житла, то українці менш охоче вкладали кошти в нерухомість впродовж жовтня-грудня 2019 року та першого кварталу 2020 року. Це пов'язано з сезонністю, зростанням курсу долару та вимушеною самоізоляцією у зв'язку з введенням карантину.

Для того, щоб зрозуміти динаміку ціноутворення на іпотечному ринку, проаналізуємо

індекси цін на житло в Україні на основі даних Державної служби статистики України за 2016-2020 роки. Для цього результати дослідження зобразимо графічно, побудувавши 2 діаграми в розрізі кварталів: окремо для первинного та вторинного ринку (рис. 2 та рис. 3).

З рис. 2 та рис. 3 бачимо, що загальний індекс цін як на первинному, так і на вторинному ринку житла впродовж 2016-2019 років мав тенденцію до збільшення. Також візьмемо до уваги третій квартал 2020 року, в якому індекс цін на первинному ринку зріс на 0,9% порівняно з аналогічним періодом торік, а на вторинному ринку – на 1,1%. Через тимчасову відсутність статистичних даних за четвертий квартал 2020 року можна лише припустити, що індекс цін залишиться на рівні третього кварталу цього ж періоду або навіть дещо зросте.

Відсоткова ставка за іпотечним кредитом є також важливим фактором, який впливає на



**Рис. 2. Індекси цін на житло в Україні на первинному ринку впродовж 2016–2020 років**

*Джерело: розроблено авторами за даними [7]*

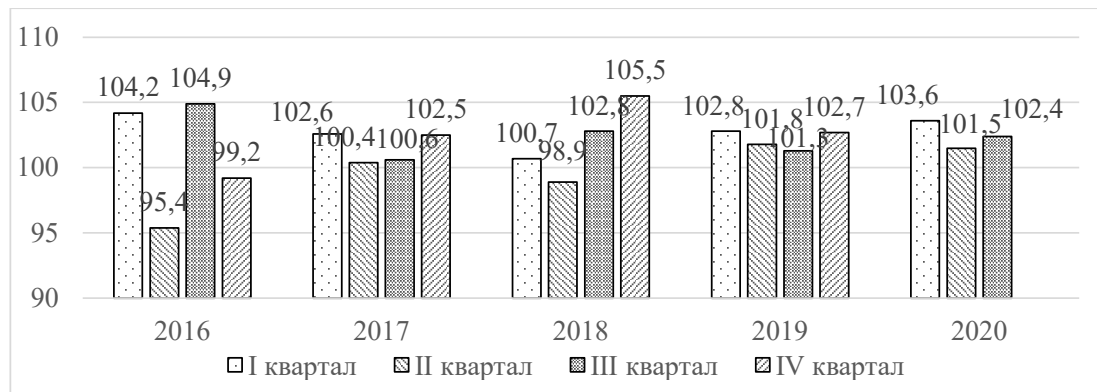


Рис. 3. Індекси цін на житло в Україні на вторинному ринку впродовж 2016-2020 років

Джерело: розроблено авторами за даними [7]

обсяги іпотечного кредитування населення. Саме тому, звернемо увагу на те, що вітчизняні середні річні відсоткові ставки для придбання житла є значно вищими від тих, що діють в країнах Європи. Зокрема, у Данії – 0,65%, у Фінляндії – 1,5%, у Франції – 1,7%, у Швейцарії – 1,75%, у Німеччині – 1,9%, в Україні – понад 16% [8].

Проведемо аналіз умов кредитування на вторинному ринку житла, базуючись на основі даних комерційних і державних банків України станом на кінець 2020 року. Для цього побудуємо табл. 1.

З табл. 1 видно, що умови, на яких банки надають іпотечні кредити на ринку нерухомості є приблизно однаковими. Виходячи з цього, досить важливим є уміння зацікавити майбутніх позичальників. Зокрема, АТ «Кредобанк» та АТ «Правекс банк» пропонують свої

послуги без застосування комісії за видачу кредиту, а відсоткові ставки в АТ «Ощадбанк» є фіксованими та не мають прив'язки до коливань UIRD на відміну від чотирьох інших банків-конкурентів. Для осіб, які придбали житло в кредит 31.12.2019 року в АБ «Укргазбанк», річна відсоткова ставка в 2021 році становитиме 13,70%, що є вищим від базової ставки в АТ «Ощадбанк» на 0,21%. Якщо ж порівнювати з АТ КБ «Приватбанк», то річна ставка на наступний період буде на рівні 12,7%.

Проведемо порівняльний аналіз банків за кількістю виданих іпотечних кредитів за III квартал 2019–2020 років. Для цього, з раніше розглянутих в табл. 1 кредиторів, оберемо три з найбільш схожими умовами. Результати зобразимо графічно на рис. 4.

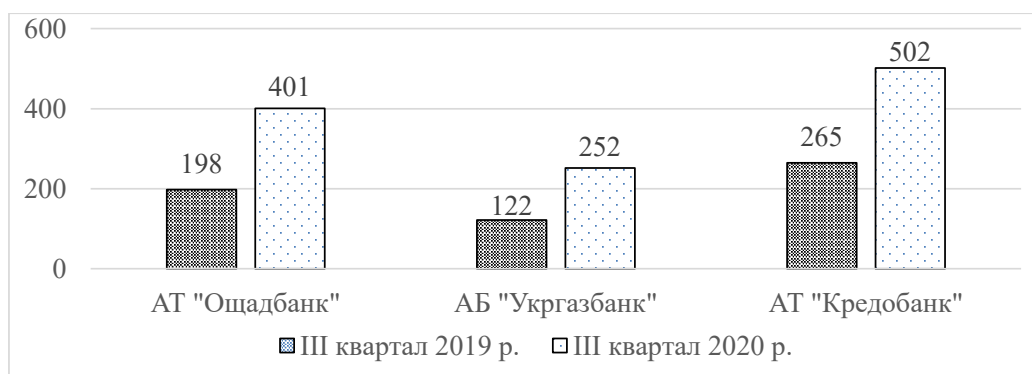
З рис. 4 бачимо, що в III кварталі 2020 року всі порівнювані банки приросли майже вдвічі

Таблиця 1

**Аналіз умов кредитування на вторинному ринку житла України станом на кінець 2020 року**

Назва банку	Перший внесок	Процентна ставка за кредитом			Комісія за видачу	Страховання	
						життя	майна
АТ «Ощадбанк»	Від 20%	13,49% фіксована			0,99%	0,65%	0,3%
	Від 30%	9,99% фіксована (картка ELITE)					
	Від 50%	13,00% фіксована					
АБ «Укргазбанк»	Від 30%	1-й рік	з 2-го року		0,99%	0,7%	0,25%
		8,8% (картка ELITE)	UIRD+5%				
АТ КБ «Приватбанк»	Від 30%	1-й рік	з 2-го року		1%	0,5%	0,5%
		9,99%	UIRD +4%				
АТ «Кредобанк»	Від 20%	1-й рік	2-3 роки	з 4 року	0%	0,6%	0,3%
		11%	13%	UIRD+4%			
		Від 40%	10%	12%			
АТ «Правекс банк»	Від 30%	9,99% (картка FAMILIA)		UIRD +3% з 2-го року	0%	0,5%	0,3%

Джерело: розроблено авторами за даними [9–13]



**Рис. 4. Кількість виданих кредитів АТ «Ощадбанк», АБ «Укргазбанк» та АТ «Кредобанк» за III квартал 2019–2020 років, шт.**

*Джерело: розроблено авторами за даними [9–10; 12]*

відносно значення попереднього року. За III квартал 2019 року АТ «Ощадбанк» видав українцям 198 іпотечних кредитів, що є на 76 шт. більшим від АБ «Укргазбанк» та на 67 шт. меншим від АТ «Кредобанк». У III кварталі 2020 року ситуація повторилась і лідируючі позиції за чисельністю заставних кредитів на придбання житла залишились в АТ «Кредобанк». АТ «Ощадбанк» знаходиться на другому місці з різницею в 101 кредитну угоду на користь АТ «Кредобанк». Третє місце за кількістю укладених договорів має АТ «Укргазбанк» – 252 шт., що є нижчим на 149 шт. від АТ «Ощадбанк» та на 250 шт. від АТ «Кредобанк».

Для того, щоб оцінити загальні зміни, які відбулись у сфері кредитування домогосподарств протягом 2016–2020 років, побудуємо аналітичну табл. 2.

Провівши аналіз табл. 2 можна зробити висновок, що загальні обсяги наданих кредитів українськими банками впродовж 2016–2019 років мали позитивну тенденцію до

збільшення, однак у 2020 році відбулося зменшення показника до 206,47 млрд. грн., що є нижчим від рівня 2019 року на 6,04 млрд. грн. В загальній структурі наданих кредитів обсяг угод на споживчі цілі займав значну частку: від 62,16% у 2016 році до 82,69% у 2020 році. Найбільший обсяг виданих кредитів на придбання нерухомості спостерігався на початку аналізованого періоду – у 2016 році і становив 58,55 млрд. грн. (35,85% в загальній структурі кредитів), після чого пішов на спад у 2017 році до 48,17 млрд. грн. (27,66%) і аж до значення в 28,92 млрд. грн. (14,01%) у 2020 році. Частка інших кредитів, наданих домогосподарствам впродовж аналізованого періоду мала збільшення як у грошовому вираженні обсягу кредитування (з 3,26 млрд. грн. у 2016 році до 6,83 млрд. грн. у 2020 році), так і у відсотковому значенні частки в загальній структурі кредитів за цільовим спрямуванням (у 2020 році на +1,31% більше ніж у 2016 році).

Показником ступеня розвитку системи іпотечного кредитування є співвідношення

Таблиця 2

**Обсяги кредитування домогосподарств за цільовим спрямуванням протягом 2016–2020 років**

Цільове спрямування	Період									
	2016 р.		2017 р.		2018 р.		2019 р.		2020 р.	
	Сума, млрд. грн.	%	Сума, млрд. грн.	%	Сума, млрд. грн.	%	Сума, млрд. грн.	%	Сума, млрд. грн.	%
Споживчі кредити	101,53	62,16	122,07	70,08	151,62	75,40	173,70	81,74	170,72	82,69
Кредити на нерухомість	58,55	35,85	48,17	27,66	44,46	22,11	32,61	15,35	28,92	14,01
Інші кредити	3,26	2,00	3,94	2,26	5,02	2,50	6,20	2,92	6,83	3,31
Усього	163,34	100,00	174,18	100,00	201,10	100,00	212,51	100,00	206,47	100,00

*Джерело: розроблено авторами за даними [14]*



сукупного іпотечного портфеля до рівня ВВП. Відповідно до цього критерію, рівень розвитку іпотечної системи можна класифікувати за такими групами:

- нерозвинута (до 5% рівня ВВП);
- фрагментарна (від 5% до 10% рівня ВВП);
- розвинута (до 15% рівня ВВП);
- добре інтегрована (15–20% рівня ВВП);
- передова (до 50 % рівня ВВП) [15].

Виходячи з того, що частка іпотеки у ВВП України становить лише 1,4% можна зробити висновок, що система іпотечного кредитування є нерозвинутою і потребує вдосконалення. Недостатній рівень розвитку законодавчої бази з питань іпотеки, присутність ризиків щодо купівлі житла, конфлікт інтересів кредиторів і позичальників, низький рівень фінансової грамотності населення, недовіра до українських банків, а також загальна економічна та політична невизначеність – все це перешкоджає покращенню ситуації на ринку житлової нерухомості.

Очевидним є те, що без активної державної підтримки, вирішити хоча б частину цих питань буде вкрай важко. Зокрема, можна виокремити такі основні завдання держави щодо підтримки системи іпотечного кредитування:

- доповнення і вдосконалення нормативно-правової бази щодо діяльності фінансово-кредитних установ іпотечного спрямування;
- посилення ролі Національного банку України у зміцненні іпотечного сектора кредитних відносин;
- збільшення прозорості та передбачуваності ринку нерухомості, шляхом спрощення дозвільних процедур, ліквідації корупційних схем на ринку землі та нерухомості;
- популяризація ідеї іпотечного кредитування (створення консультативних центрів з безкоштовною юридичною підтримкою);
- забезпечення здатності банківської системи протистояти можливим системним ризикам;

– запровадження сучасних банківських продуктів і технологій на ринку іпотечного кредитування;

– удосконалення механізмів оцінки вартості нерухомості та правових процедур щодо застави таких об'єктів;

– забезпечення реального захисту прав усіх учасників іпотечних відносин і недопущення змін умов договорів в односторонньому порядку;

– всебічна підтримка іпотечного кредитування.

**Висновки.** За результатами проведеного дослідження можна зробити висновок, що ринок кредитування нерухомості в Україні потребує значного вдосконалення. Варто акцентувати увагу на тому, що з понад 70 діючих банків, лише 10% бере активну участь у залученні нових іпотечних кредитів.

Створення лояльних умов зі сторони банків, в подальшому дасть змогу збільшити частку іпотеки в загальному обсязі ВВП України та забезпечити якісну конкуренцію на ринку житлового кредитування. Для цього першочерговим є привернення уваги потенційних позичальників. Зокрема, запровадження короткострокових програм кредитування під нижчі відсоткові ставки порівняно з довгостроковими варіантами кредитування, введення програми реструктуризації заборгованості за вже існуючими кредитними зобов'язаннями (зміна графіку погашення з ануїтетного на класичний, приведення умов кредитування до ринкових, перегляд умов за простроченими договорами внаслідок несприятливої ситуації, спричиненої карантинними обмеженнями тощо), укладення договорів зі страховими компаніями щодо надання послуг страхування житла та майна за окремими умовами, зменшення розміру першочергового внеску позичальника з 20%-30% до рівня 10-15%, забезпечення наявності та практичного функціонування програми кредитування внутрішньо переміщених осіб на тривалий термін.

#### СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Д'яченко А.В. Розвиток іпотечного кредитування в Україні. *Східна Європа: економіка, бізнес та управління*. 2016. № 3. С. 210–216.
2. Журавльова Т.О. Іпотечне кредитування в Україні – реалії сьогодення. *Агросвіт*. 2019. № 22. С. 42–47. doi: 10.32702/2306-6792.2019.22.42
3. Губа М.О., Губа О.І. Сучасний стан іпотечного кредитування в Україні. *Електронне наукове фахове видання з економічних наук «ModernEconomics»*. 2018. № 8. С. 55–62.
4. Кручок С.І. Іпотечне кредитування: європейська практика та перспективи розвитку в Україні : навч. посіб. Київ : Урожай, 2003. 256 с.
5. Про іпотеку : Закон України від 05.06.2003 р. № 898-IV. *Законодавство України* : база даних / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text>

6. Міністерство юстиції України. URL: <https://minjust.gov.ua/>
7. Державна служба статистики України. URL: [http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2018/ct/iczhit/iczhit\\_u/arh\\_iczhit\\_vp\\_u.htm](http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2018/ct/iczhit/iczhit_u/arh_iczhit_vp_u.htm)
8. Конфедерація будівельників України. URL: <http://kbu.org.ua>
9. АТ «Ощадбанк». URL: <https://www.oschadbank.ua/ua>
10. АБ «Укргазбанк». URL: <https://www.ukrgasbank.com>
11. АТ КБ «Приватбанк». URL: <https://privatbank.ua>
12. АТ «Кредобанк». URL: <https://kredobank.com.ua>
13. АТ «Правекс банк». URL: <https://www.pravex.com.ua>
14. Національний банк України. URL: <https://bank.gov.ua/>
15. Борисюк К.М. Система іпотечного кредитування в Україні: етапи становлення та проблеми розвитку. *Наукові праці НДФІ*. 2005. № 4. С. 242–250.

## REFERENCES:

1. D'iachenko A.V. (2016) Rozvytok ipotечноho kredyтування v Ukraini [Development of mortgage lending in Ukraine]. *Skhidna Yevropa: ekonomika, biznes ta upravlinnia*, no. 3, pp. 210–216. (in Ukrainian)
2. Zhuravlova T.O. (2019) Ipotechne kredyтування v Ukraini – realii sohodennia [Mortgage lending in Ukraine – the realities of today]. *Ahrosvit*, no. 22, pp. 42–47. doi: 10.32702/2306-6792.2019.22.42 (in Ukrainian)
3. Huba M.O., Huba O.I. (2018) Suchasnyi stan ipotечноho kredyтування v Ukraini [The current state of mortgage lending in Ukraine]. *Elektronne naukove fakhove vydannia z ekonomichnykh nauk «Modern Economics»*, no. 8, pp. 55–62. (in Ukrainian)
4. Kruchok S.I. (2003) Ipotechne kredyтування: yevropeiska praktyka ta perspektyvy rozvytku v Ukraini [Mortgage lending: European practice and development prospects in Ukraine]. Kyiv: Urozhai. (in Ukrainian)
5. Pro ipoteku: Zakon Ukrainy vid 05.06.2003 r. № 898-IV. *Zakonodavstvo Ukrainy: baza danykh / Verkhovna Rada Ukrainy*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text> (in Ukrainian)
6. Ministerstvo yustytysii Ukrainy. URL: <https://minjust.gov.ua/> (in Ukrainian)
7. Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy. URL: [http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2018/ct/iczhit/iczhit\\_u/arh\\_iczhit\\_vp\\_u.htm](http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2018/ct/iczhit/iczhit_u/arh_iczhit_vp_u.htm) (in Ukrainian)
8. Konfederatsiia budivelnykiv Ukrainy. URL: <http://kbu.org.ua/> (in Ukrainian)
9. АТ «Oshchadbank». URL: <https://www.oschadbank.ua/ua> (in Ukrainian)
10. АБ «Ukrhazbank». URL: <https://www.ukrgasbank.com> (in Ukrainian)
11. АТ КБ «Pryvatbank». URL: <https://privatbank.ua> (in Ukrainian)
12. АТ «Kredobank». URL: <https://kredobank.com.ua> (in Ukrainian)
13. АТ «Pravex bank». URL: <https://www.pravex.com.ua> (in Ukrainian)
14. Natsionalnyi bank Ukrainy. URL: <https://bank.gov.ua/> (in Ukrainian)
15. Borysiuk K.M. (2005) Systema ipotечноho kredyтування v Ukraini: etapy stanovlennia ta problemy rozvytku [Mortgage lending system in Ukraine: stages of formation and development problems]. *Naukovi pratsi NDFI*, no. 4, pp. 242–250. (in Ukrainian)