

Фінанси, банківська справа та страхування

УДК 336.7:332.8

Варцаба Віра Іванівна

*доктор економічних наук, професор,
завідувач кафедри фінансів і банківської справи
ДВНЗ «Ужгородський національний університет»*

Vartsaba Vira

*Doctor of Economic Sciences, Professor,
Head of the Department of Finance and Banking,
Uzhhorod National University
ORCID: 0000-0001-8693-8726*

Заславська Ольга Ігорівна

*кандидат економічних наук, доцент,
доцент кафедри фінансів і банківської справи
ДВНЗ «Ужгородський національний університет»*

Zaslavska Olha

*PhD in Economics, Associate Professor,
Associate Professor of the Department of Finance and Banking
Uzhhorod National University
ORCID: 0000-0002-6418-9514*

ТЕНДЕНЦІЇ РОЗВИТКУ РИНКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ В УМОВАХ ВІЙНИ

TRENDS IN THE DEVELOPMENT OF THE MORTGAGE LENDING MARKET IN UKRAINE DURING THE WAR

***Анотація.** У сучасній економіці важливість інституту іпотечного кредитування визначається його першорядним значенням стосовно можливостей вирішення проблеми забезпечення громадян житлом.*

Іпотека містить у собі значний потенціал розвитку, сприяє підвищенню стабільності та ефективності функціонування банківської системи країни. У статті досліджено основні показники іпотечного кредитування за останні п'ять років, включно з частиною 2022 року задля демонстрації впливу війни на цю сферу банківської діяльності. З'ясовано, що найбільші зміни стосуються частки проблемних іпотечних кредитів у загальному обсязі та суми сформованих резервів. Це сигналізує про поглиблення кризи у іпотечному секторі кредитування. Проаналізовано частки від кількості наданих нових іпотечних кредитів у 2022 році у розрізі регіонів України. Аргументовано, що наразі найбільшою проблемою для безперервної роботи банків в умовах війни є повернення кредитів позичальниками. Задля більшого розуміння ситуації, що склалася, досліджено обсяги та кількість нових кредитів на житло. Суттєвий стрибок в обсягах та кількості виданих іпотечних кредитів у 2021 році був спричинений впровадженням спеціальної державної програми «Доступна іпотека 7%». Доцільність державних програм щодо субсидування відсоткових ставок на іпотечні кредити обумовлюється їх позитивним впливом на економічну активність у країні. Серед недоліків – обмеженість бюджетних ресурсів, що не дозволяє всім бажаним скористатися програмою підтримки позичальників. Через війну проблеми розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні загострилися, тому державну програму підтримки позичальників було оновлено. З'ясовано, що увесь ланцюг процедур щодо участі у програмі максимально цифровізований і дозволяє автоматично підтягувати необхідні дані про заявника, швидко взаємодіяти з банками, перевірити інформацію та повноту даних, що заощадить час та мінімізує бюрократичні перепони. Таким чином, реалізація діючих іпотечних програм підтримки позичальників у майбутньому матиме довгостроковий позитивний вплив на економіку України.

Ключові слова: банк, іпотека, іпотечний кредит, державна програма, проблемна заборгованість.

Summary. *In the modern economy the importance of the institution of mortgage lending is determined by its primary importance in relation to the possibilities of solving the problem of providing citizens with housing. The mortgage contains significant potential for development, contributes to increasing the stability and efficiency of the country's banking system. The article examines the main indicators of mortgage lending for the last five years, including a part of 2022, in order to demonstrate the impact of the war on this area of banking. It was found that the biggest changes concern the share of problematic mortgage loans in the total amount and the amount of reserves formed. This is the signal of the deepening of the crisis in the mortgage lending sector. There were analyzed the shares of the number of new mortgage loans granted in 2022 by region of Ukraine. It is argued that currently the biggest problem for the uninterrupted operation of banks in the conditions of war is the repayment of loans by borrowers. In order to better understand the current situation, the volumes and number of new housing loans were investigated. A significant jump in the volume and number of mortgage loans issued in 2021 was caused by the implementation of the special state program «Affordable mortgage 7 %». The feasibility of state programs for subsidizing interest rates on mortgage loans is determined by their positive impact on economic activity in the country. Among the shortcomings is the limitation of budgetary resources, which does not allow everyone who wants to use the borrower support program. Due to the war, the problems of the development of the mortgage lending market in Ukraine have worsened, so the state program of support for borrowers was updated. It was found that the entire chain of procedures for participation in the program is maximally digitized and allows to automatically pull up the necessary data about the applicant, quickly interact with banks, check information and completeness of*

data, which will save time and minimize bureaucratic obstacles. Thus, the implementation of existing mortgage support programs for borrowers in the future will have a long-term positive impact on the economy of Ukraine.

Key words: *bank, mortgage, mortgage loan, state program, non-performing loan.*

Постановка проблеми. Кредитна діяльність є однією з істотних ознак, яка характеризує саму сутність комерційного банку. Ефективний розвиток суспільства неможливий без нормального функціонування ринку споживчих та іпотечних кредитів, який функціонує насамперед на основі банківської інфраструктури. Дослідження реального стану та фактичного рівня іпотечного кредитування може бути ключем до розуміння процесів, що мають місце на вітчизняному ринку кредитування житла, а також чинників, що впливають на його розвиток.

Особливість іпотечного кредитування проявляється у тому, що воно може бути як причиною покращення інвестиційного клімату, так і фактором глибокої кризи. Як свідчить практика, у процесі кредитування житла часто виникають проблеми, пов'язані із реалізацією нерухомості, адже вона є низьколіквідним активом. Проте нерухомість як об'єкт такого кредиту має низку переваг, зокрема її вартість не втрачається повністю, а іноді й зростає. Іпотечне кредитування впливає й на реалізацію ризиків банківської діяльності, а тому вимагає від банківських працівників високого рівня кваліфікації задля правильної оцінки кредитоспроможності позичальника, а також вартості нерухомого майна.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питання банківського іпотечного кредитування неодноразово порушувалися вітчизняними дослідниками: Н. Внуковою [6], О. Євтухом [7], В. Коваленко [9], А. Марачевською [10], В. Савичем [17], О. Юркевич [21] тощо. Серед зарубіжних науковці, які займалися вивченням даної проблематики, слід

виокремити таких, як: Л. Гудмен [3], А. Дж. Кемпбелл [1], Дж. Келлі [4], С. Коррадин [2], С. Майєрс [4], Ф. Уорнок [5] та інші. Разом із тим важливість проблематики даного дослідження на сучасному етапі розвитку економіки України пов'язано із недостатнім рівнем розробки важелів впливу на ринку нерухомості, низьким рівнем доходів населення, концентрацією проблемних іпотечних кредитів у кредитних портфелях більшості вітчизняних банків. Крім того, значно посилює актуальність теми повномасштабна війна, що триває з лютого 2022 року.

Формулювання цілей статті. Метою статті є дослідження тенденцій розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні та оцінка його функціонування в умовах реалій сьогодення.

Виклад основного матеріалу дослідження. У сучасній економіці важливість інституту іпотечного кредитування визначається його першорядним значенням стосовно можливостей вирішення проблеми забезпечення громадян житлом. До того ж іпотека містить у собі величезний потенціал розвитку, сприяє підвищенню стабільності та ефективності функціонування банківської системи країни. Все вищезазначене зумовлює необхідність вивчення тенденцій розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні протягом останніх років (табл. 1).

Таблиця 1

Основні показники розвитку роздрібного іпотечного кредитування у банківській сфері України у 2018-2022 роках [12; 19]

Показник	2018	2019	2020	2021	III кв. 2022	Темп приросту 2022/2018, %
Іпотечні кредити, надані банками України, млн. грн.	42308	26616	30389	28693	27131	-35,9%
Обсяг заборгованості за іпотечними кредитами, млн. грн.	27566	25238	22478	24582	25863	-6,2 %
Частка проблемних іпотечних кредитів у загальному обсязі, %	65,2%	94,8%	74,0%	85,7%	95,3%	-
Сформовані резерви за іпотечними кредитами, млн. грн.	19999	16214	13100	10071	13374	-33,1%

Середньозважена процентна ставка за іпотечними кредитами, %	18,0%	18,5%	12,1%	12,4%	12,6 %	-30,0%
---	-------	-------	-------	-------	--------	--------

Нами досліджено основні показники іпотечного кредитування за п'ять років, включно з частиною 2022 року задля демонстрації впливу війни на цю сферу банківської діяльності.

Отже, що стосується залишків іпотечних кредитів, наданих банками України, то їх обсяги зменшилися майже на 36 %. Слід зауважити, що така тенденція супроводжує ринок кредитування житла протягом останніх п'ятнадцяти років після глобальної фінансової кризи 2008 року. Основними причинами цього є: низька платоспроможність населення, ставки по кредитах, девальвація гривні, через яку переважна більшість позичальників припинили платити за позики завдяки мораторію на стягнення іпотеки, який діяв з 2016-го по 2021 рік включно. Важливим є те, що банки України почали визнавати проблемні іпотечні кредити, збільшуючи рівень їх покриття резервами. Адже, хоча за темпом приросту обсяги заборгованості за кредитами на придбання житла зменшилися на 6,2 %, їх частка у кредитному портфелі суттєво зросла і наразі становить понад 95 %. Також вагомою зміною стало зменшення вартості таких кредитів на третину: з 18 % до 12,6 % за середньозваженими ставками.

За час повномасштабної війни відбулися значні зміни у соціально-економічній сфері, що вплинуло й на ринок іпотеки. Як видно з табл. 1, найбільші зміни стосувалися частки проблемних іпотечних кредитів у загальному обсязі та суми сформованих резервів. Так, у порівнянні із 2021 роком ці показники зросли з 10 % або 3 млрд. грн. Це сигналізує про поглиблення кризи у іпотечному секторі кредитування.

Задля більшого розуміння ситуації, що склалася, необхідно дослідити обсяги та кількість нових кредитів на житло (рис. 1).

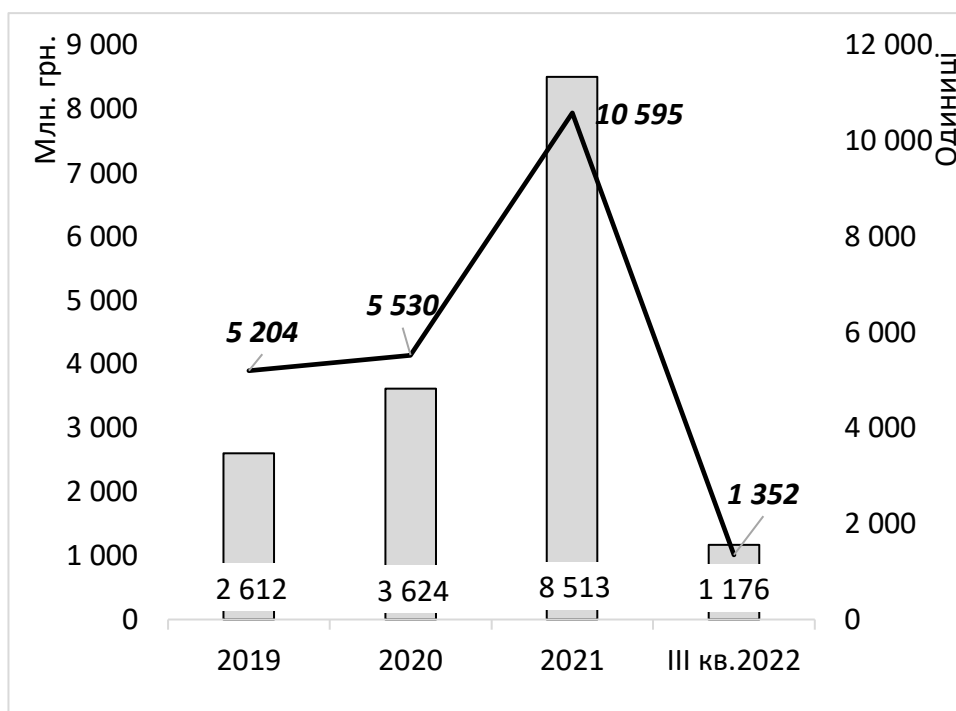


Рис. 1. Обсяги та кількість нових кредитів, наданих банками України у 2019-2022 роках [16]

Аналізуючи діаграму, зауважимо, що суттєвий стрибок в обсягах та кількості виданих іпотечних кредитів у 2021 році був спричинений впровадженням спеціальної державної програми, яку було введено в дію згідно із Постановою КМУ № 63 від 27.01.2021 р. «Деякі питання здешевлення вартості іпотечних кредитів». Надання фінансової державної підтримки в межах іпотечного кредитування реалізується через уповноважені банки Фондом розвитку підприємництва. Так, із березня 2021 року в Україні з'явилася державна програма «Доступна іпотека 7%». Її реалізація протягом часу з моменту введення у дію, як бачимо, значно вплинула на активізацію роботи іпотечного ринку України. Якщо кількість виданих кредитів на житло у 2021 році порівняно із 2020 зросла вдвічі, то за обсягами було надано майже на 5 млрд грн. позик більше, що засвідчує зростання на 136 %.

За вісім місяців 2022 року було видано 1352 нових кредитів на житло на загальну суму 1,1 млрд. грн. До відома, за аналогічний період 2021 року

банками України надано 6,5 тисяч іпотечних кредитів обсягом понад 5 млрд. грн. Також зауважимо, що з 1352 позик 1337 (98,9 %) банки видали у січні-лютому 2022 року. Навесні іпотечний ринок зупинився повністю, а протягом червня-серпня видано усього 15 нових іпотечних кредитів на 12 млн. грн. загалом, переважну більшість з яких у регіональному розрізі надано позичальникам із західних областей та м. Київ (рис. 2).

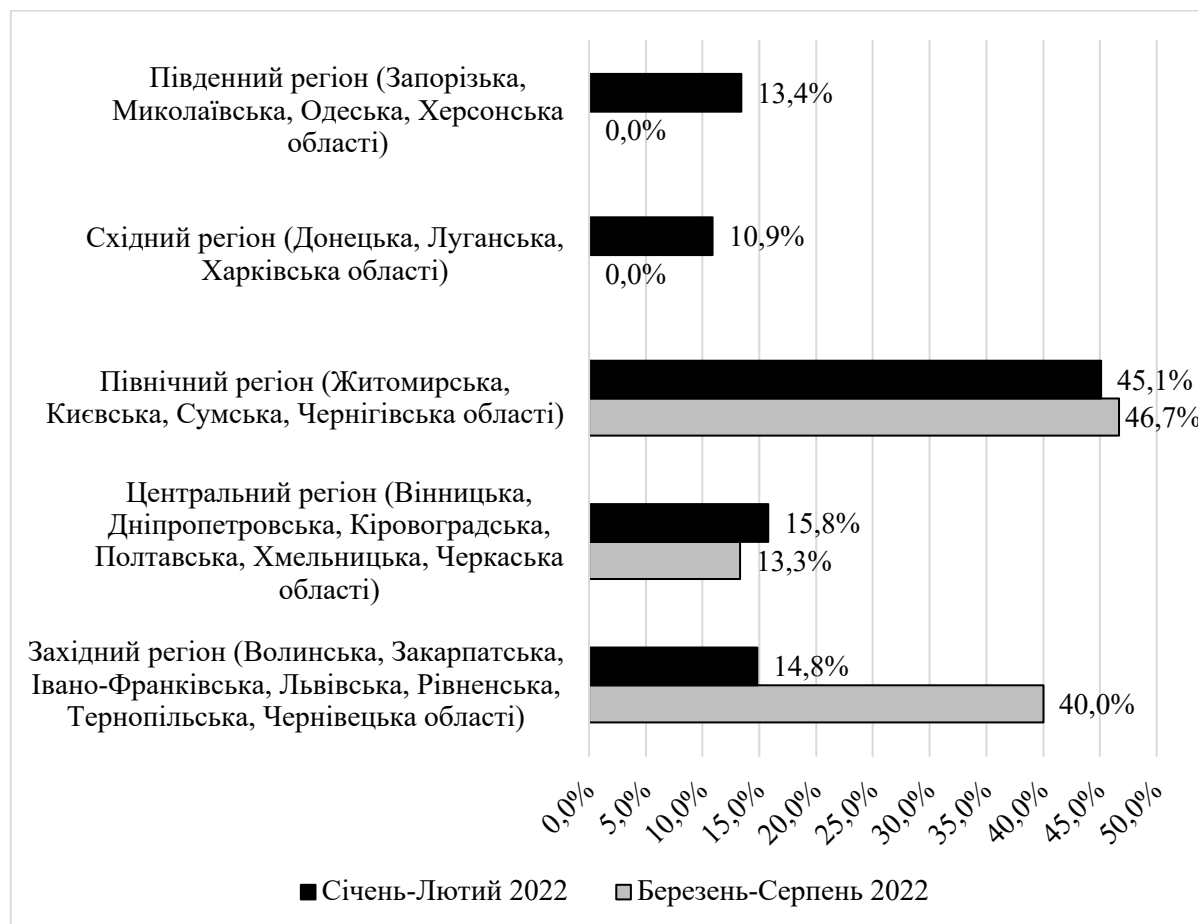


Рис. 2. Частки від кількості наданих нових іпотечних кредитів у 2022 році у розрізі регіонів України [16]

Оскільки кількість виданих нових іпотечних кредитів на початку 2022 року та за період повномасштабної війни є неспівмірними величинами, то, на наш погляд, найкраще відобразить ситуацію їх частка у кожному обраному періоді за різними регіонами. Так, якщо у Південному та Східному регіонах у січні-лютому 2022 року було надано 13,4 % та 10,9 % від загальної кількості кредитів на житло відповідно, то з березня у цих

областях не видано жодного іпотечного кредиту. Зазначені регіони чи не найбільше постраждали від військових дій та тимчасової окупації, тому діяльність банків у деяких із них суттєво загальмувалася навіть щодо найпростіших операцій та послуг. Водночас у 2,5 рази зросла частка наданих іпотечних кредитів у Західному регіоні, лідером серед яких у березні-серпні 2022 року була Івано-Франківська область. Північний регіон майже зберіг свою долю в іпотечному кредитуванні (близько 46 %). Переважну більшість кредитів на житло надано мешканцям м. Київ та області. Також дещо зросла частка кредитування у Центральному регіоні: з 13,3 % до 15,8 %. Проте, якщо оцінювати абсолютні показники, то результати є надзвичайно низькими: у Західному регіоні за місяці повномасштабної війни видано 6 іпотечних кредитів на суму 5 млн. грн., у Північному регіоні – 7 кредитів на суму 6,2 млн. грн, 6 кредитів із яких – у Київській області, у Центральному регіоні – 2 іпотечні кредити на суму 0,8 млн. грн. [16].

Чи не найбільшою проблемою для безперебійної роботи банків в умовах війни є повернення кредитів позичальниками, адже лише у 2021 році було видано 10,8 тисяч позик на придбання житла на загальну суму 9 млрд. грн. Зауважимо, що лідерами за кількістю оформлених іпотечних договорів опинилися одні з найбільш постраждалих у регіонів – Київська та Харківська області, де оформлено половину нових іпотечних кредитів за підсумками 2021 року. На думку експертів, за таких умов обслуговувати іпотечні кредити зможуть не більше 10 % позичальників. Тому у березні 2022 року розроблено і схвалено Закон України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законодавчих актів України щодо дії норм на період дії воєнного стану» № 2120 від 15.03.2022 р., який у вказаний період дещо полегшить життя громадянам, які мають несплачені кредити.

Документом встановлено такі правила:

- під час воєнного стану та впродовж 30 днів після його скасування споживачі не будуть нести відповідальності за прострочення кредитних зобов'язань, що також не вплине на їхню кредитну історію;
- клієнтам у цей період не нараховуватимуть штрафи, пені або інші платежі;
- штрафи, нараховані з 24 лютого 2022 року, підлягають списанню;
- банкам забороняється збільшувати відсоткову ставку за користування кредитом у разі невиконання зобов'язань (крім випадків, передбачених договором);
- іпотекодержатель не має права виселяти з іпотечного житла його мешканців, набувати права власності на предмет іпотеки або продавати його [11].

Таким чином, позичальник повинен продовжувати повертати кредит, але за відсутності такої можливості, штрафувати чи забирати його житло ніхто не має права.

Дослідження розвитку ринку іпотечного кредитування у 2017-2021 роках продемонструвало, що у даній сфері були свої проблеми й до початку війни. Тому, із метою їх мінімізації у 2021 році в Україні було введено у дію державну програму, націлену на активізацію цього сегмента ринку. Так, громадяни України мали можливість взяти іпотечний кредит під 7 % річних із певними умовами.

Зауважимо, що доцільність державних програм щодо субсидування відсоткових ставок на іпотечні кредити обумовлюється їх позитивним впливом на економічну активність у країні, що проявляється, зокрема, у зростанні будівництва та суміжних з ним галузей. До того ж такі програми виконують важливу соціальну роль, яка полягає у підтримці окремих категорій населення, які не мають змоги позичати іпотечні кредити на ринкових умовах.

Розглянемо основні показники реалізації цієї програми з початку її впровадження у регіональному розрізі (табл. 2).

Таблиця 2

**Результати реалізації державної програми «Доступна іпотека 7%»
за період з 01.03.2021 року по 07.11.2022 року у розрізі регіонів, де
планується придбати нерухомість [8]**

№	Область	Кількість підписаних кредитних договорів, од.	Частка підписаних кредитних договорів, %	Обсяг іпотечних кредитів, млн. грн.	Частка іпотечних кредитів, %
1	Київська	869	46,0%	891,1	55,5%
2	Львівська	138	7,3%	113,7	7,1%
3	Харківська	122	6,5%	91,5	5,7%
4	Рівненська	111	5,9%	69,6	4,3%
5	Волинська	101	5,3%	69,1	4,3%
6	Вінницька	67	3,5%	56,2	3,5%
7	Чернігівська	62	3,3%	36,0	2,2%
8	Івано-Франківська	58	3,1%	35,5	2,2%
9	Дніпропетровська	57	3,0%	40,1	2,5%
10	Одеська	46	2,4%	35,4	2,2%
11	Запорізька	31	1,6%	16,4	1,0%
12	Миколаївська	29	1,5%	16,9	1,1%
13	Хмельницька	29	1,5%	17,7	1,1%
14	Закарпатська	27	1,4%	21,5	1,3%
15	Сумська	27	1,4%	15,8	1,0%
16	Тернопільська	26	1,4%	19,4	1,2%
17	Житомирська	20	1,1%	12,7	0,8%
18	Черкаська	18	1,0%	12,9	0,8%
19	Чернівецька	14	0,7%	11,4	0,7%
20	Херсонська	14	0,7%	8,5	0,5%
21	Полтавська	13	0,7%	8,9	0,6%
22	Кіровоградська	4	0,2%	1,8	0,1%
23	Луганська	4	0,2%	1,7	0,1%
24	Донецька	3	0,2%	0,9	0,1%
	Всього	1890		1 602,7	

Таким чином, протягом півтора року з дати введення у дію державної програми «Доступна іпотека 7%» підписано 1890 договорів на загальну суму понад 1,6 млрд. грн. Близько половини кредитів видано банками з метою придбання нерухомості у Київській області. Найменше кредитів на житло надано жителям Луганської та Донецької областей (4 та 3 укладені

угоди відповідно). Це є зрозумілим з огляду на бойові дії на території цих областей та їх часткову окупацію з 2014 року. У першій десятці, як бачимо, найбільше представлено області, які належать до Західного регіону (Львівська, Волинська, Рівненська та Івано-Франківська). У сукупності було надано близько 18 % кредитів (за кількістю та обсягами) задля придбання нерухомого майна на їхніх територіях. Також зауважимо, що понад 75 % кредитів надавалися на купівлю нерухомості на вторинному ринку [8].

Що стосується участі банків у даній програмі, то до її реалізації долучилися 12 банків. Лідерами серед них є державні установи АТ КБ «ПриватБанк» та АТ «Ощадбанк», які надали 338,0 млн. грн. та 376,3 млн. грн. кредитів на придбання житла у межах програми «Доступна іпотека 7 %» відповідно. Тобто частка лише цих двох банків становить майже 45 % від загального обсягу наданих пільгових іпотечних кредитів.

Попри позитивний вплив на ринок іпотечного кредитування реалізація подібних державних програм має й недоліки. Один із них – це обмеженість бюджетних ресурсів, що не дозволяє всім бажаним скористатися програмою підтримки позичальників. Адже за рахунок держави (тобто інших платників податків) неможливо забезпечити всіх громадян, які потребують житла.

Вартість пільгового іпотечного кредиту, яка для позичальника складає 7 %, не означає, що такою ж є і вартість витрат для держави, за рахунок якої субсидіюються програми кредитування. Так, уряд позичає кошти на ринку капіталів під ринкові ставки (від 13 %). Враховуючи комісійні винагороди банку за обслуговування процесу видачі кредиту, вартість страхування та оцінки майна, кредитні ризик, виходить, що державі участь у програмі обходиться у 2-2,5 рази дорожче, ніж позичальникам [20].

Через війну проблеми розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні загострилися, тому державну програму підтримки позичальників було оновлено (табл. 3).

**Умови для участі у державній програмі іпотечного кредитування
«ЄОселя» для громадян України [14]**

Критерії	Характеристика
Вид предмету іпотеки	Первинний ринок: майнові права на квартири та будинки+ділянка Вторинний ринок: квартири та будинки+ділянка
Площа предмету іпотеки	52,5 кв. м на одинокого громадянина чи сім'ю з двох осіб + 21 кв. м на кожного наступного члена сім'ї
Базова вартість предмету іпотеки	Базовою є опосередкована вартість спорудження квадратного метру житла, яку визначає Міністерство розвитку громад та територій України. <i>Особливості:</i> <ul style="list-style-type: none">– від базової ціна 1 кв. м збільшується у 2,5 рази для Києва, Дніпра, Львова, Одеси та Харкова;– для міст із населенням понад 300 тис. осіб, а також міст на відстані до 15 км від Києва буде застосовано збільшення у 2 рази;– для міст із населенням від 100 до 300 тис. осіб – у 1,75 рази;– для інших населених пунктів – опосередкована вартість у відповідному регіоні.
Відсоткова ставка	3 % (для військовослужбовців, правоохоронців, медиків, педагогічних працівників освіти та науковців); 7 % (для інших категорій громадян).
Мінімальний початковий внесок позичальника	20 %
Максимальний строк кредитування	20 років
Віковий параметр позичальника	18-70 років
Фінансовий / майновий параметр позичальника	Платоспроможний та володіє нерухомістю менше 52,5 кв. м (додатково 21 кв. м на кожного наступного члена сім'ї)
Організатори програми	Міністерство економіки України, Міністерство цифрової трансформації України, ПАТ «Українська фінансова житлова компанія», Фонд розвитку підприємництва, уповноважені банки

На реалізацію програми передбачено два етапи.

I етап – із 1 жовтня 2022 року оновлена програма під назвою «ЄОселя» відкрилася для окремих категорій позичальників: військовослужбовців, працівників сектору безпеки та оборони, медиків, педагогів та науковців закладів державної та комунальної форм власності. Ці професії вважаються

стратегічно важливими, тому для цих громадян слід найперше створити умови для життя та праці. Вартість іпотечного кредиту – 3 % річних.

II етап – із 1 січня 2023 року фінансування за державною іпотечною програмою пошириться на інших громадян України зі ставкою 7 % річних [14].

Суттєвим оновленням державної програми є можливість інвестувати в будівництво житла та купувати квартири у старих будинках. Крім того, іпотечна програма є гнучкою щодо цінової політики у різних регіонах України. Сума кредиту залежатиме від конкретного населеного пункту, де планується придбати житло.

Масове іпотечне кредитування забезпечить ПАТ «Українська фінансова житлова компанія» через уповноважені банки. На сьогодні п'ять банків інтегровано у дану програму, а саме: АТ «Ощадбанк», АТ КБ «ПриватБанк», АБ «Укргазбанк», АТ «Скай банк» та АТ «Банк «Глобус». Так, ПАТ «Укрфінжитло» надаватиме кошти банкам під 3 % річних, а ті видаватимуть кредити позичальникам під 7 %. Для окремих категорій, зазначених вище, частину відсоткової ставки компенсуватиме Фонд розвитку підприємництва. Таким чином, замість 7 % вони сплачуватимуть лише 3 % річних. Фінансування програми «ЄОселя» відбудуватиметься з державного бюджету, у проєкті якого на 2023 рік передбачено виділення 16 млрд. грн. для компенсації відсотків за кредитами у рамках кількох державних програм [15].

Увесь ланцюг процедур максимально цифровізований, тому скористатися програмою потенційні позичальники матимуть змогу через додаток «Дія», де є можливість подати заявку, обрати банк, житло та укласти угоду. Цифровізація цього процесу дозволяє автоматично підтягувати необхідні дані про заявника, швидко взаємодіяти з банками, перевірити інформацію та повноту даних, що заощадить час та мінімізує бюрократичні перепони.

Висновки та перспективи дослідження. Реалізація подібних державних програм нині є вкрай важливою, адже являється частиною комплексного плану післявоєнної відбудови країни. Доступна іпотека може стати драйвером розвитку будівельного бізнесу, що матиме мультиплікаційний ефект, коли кожна гривня, витрачена на житло, дає в рази більший внесок в економіку, створюючи нові робочі місця та збільшуючи податкові надходження до бюджетів усіх рівнів.

Іпотечне кредитування є важливою складовою ринкової інфраструктури, проте його становище цілком залежить від економічної та політичної ситуації в країні. На сучасному етапі нагальним питанням є усунення проблем розвитку іпотечного кредиту, що неможливе без допомоги з боку держави. Отже, реалізація діючих іпотечних програм підтримки позичальників у майбутньому матиме довгостроковий позитивний вплив на економіку України та створить ланцюговий ефект: попит на житло – інтенсифікація будівництва – повернення людей додому – зростання продуктивних сил – економічний розвиток.

Література

1. Campbell J. How do House Prices Affect Consumption? Evidence from Micro Data. *Journal of Monetary Economics*. 2007. Vol. 54 (3). P. 591-621.
2. Corradin S. House price cycles in Europe. Working paper series. 2013. № 1613. 54 p.
3. Goodman L. Quantifying the Tightness of Mortgage Credit and Assessing Policy Actions, Urban Institute Working Paper. Risk Transfers in the Real World. 2017. 354 p.
4. Kelly J., Myers S. Fixed-rate mortgages – generating risk or building resilience? Central Bank of Ireland. 2019. URL: <https://www.centralbank.ie/docs/default-source/publications/financial->

- stability-notes/no-5-fixed-rate-mortgages---building-resilience-or-generating-risk-(kelly-and-myers).pdf (дата звернення: 25.12.2022 р.).
5. Warnock F. Developing Housing Finance Systems. Reserve Bank of Australia. Conference Volume. 2012. P. 49-67.
 6. Внукова Н. М. Іпотечний ринок: теорія та практика : монографія. Х. : ВД «ІНЖЕК», 2008. 192 с.
 7. Євтух О. Т. Іпотека як складова ринкового механізму господарювання. Економіка України. 2000. Вип. № 1. С. 65-69.
 8. Інформація про результати державної програми «Доступна іпотека 7 %». URL: <https://bdf.gov.ua/uk/informaciya-pro-rezultatiderzhavno-programi-dostupna-ipoteka-7> (дата звернення: 25.12.2022 р.).
 9. Коваленко Л. О. Концептуальні засади розробки кредитної політики для продуктів іпотечного кредитування. Актуальні проблеми економіки. 2008. № 4. С. 213-216.
 10. Марачевська А. В. Особливості функціонування механізму іпотечного житлового кредитування молоді в Україні. Вісник Одеського національного університету. 2017. № 12 (65). С. 228-233.
 11. Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законодавчих актів України щодо дії норм на період дії воєнного стану. Закон України № 2120 від 15.03.2022 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2120-20#Text> (дата звернення: 26.12.2022 р.).
 12. Про іпотечне кредитування. Фінансова стабільність. URL: <https://bank.gov.ua/ua/stability/mortgage> (дата звернення: 26.12.2022 р.).
 13. Програма «Доступна іпотека 7 %». URL: <https://bdf.gov.ua/uk/programa-dostupna-ipoteka-7> (дата звернення: 26.12.2022 р.).
 14. Програма доступної іпотеки «ЄОселя» запрацювала в тестовому режимі. URL: <https://www.kmu.gov.ua/news/prohrama-dostupnoi-ipoteku->

- ieoselia-zapratsiuvala-v-testovomu-rezhymi (дата звернення: 27.12.2022 р.).
15. Проект бюджету-2023 і Програма «5-7-9»: для Фонду розвитку підприємництва - 16 млрд. грн. URL: <https://finbalance.com.ua/news/proekt-byudzhetu-2023-i-prohrama-5-7-9-dlya-fondu-rozvitku-pidprimnitstva---16-mlrd-hrn> (дата звернення: 26.12.2022 р.).
16. Результати анкетування банків про кредити, надані фізичним особам на купівлю, будівництво та реконструкцію нерухомості під заставу нерухомості з 2022 роком. Про іпотечне кредитування. URL: https://bank.gov.ua/ua/file/download?file=Monthly_survey_on_mortgage_2022%2B.xlsx (дата звернення: 27.12.2022 р.).
17. Савич В. І. Сучасні інструменти управління проблемною заборгованістю за іпотечними кредитами. Фінанси України. 2013. № 1. С. 91-100.
18. Свириденко Ю. Доступна іпотека: як програма допоможе вирішити «квартирне питання». URL: <https://www.epravda.com.ua/columns/2022/08/16/690445> (дата звернення: 25.12.2022 р.).
19. Статистика фінансового сектору. URL: <https://bank.gov.ua/ua/statistic/sector-financial> (дата звернення: 26.12.2022 р.).
20. Степанюк Є. Держпрограма доступної іпотеки не врятує: як зробити кредити доступними. URL: <https://minfin.com.ua/ua/realty/articles/kogda-zarabotaet-ipoteka-v-ukraine> (дата звернення: 26.12.2022 р.).
21. Юркевич О. М. Розвиток іпотечного кредитування в контексті вдосконалення державної житлової політики. Вісник Одеського національного університету: Серія «Економіка». 2016. Том 21. Вип. 7-2 (49). С. 168-173.

References

1. Campbell, J. (2007). How do House Prices Affect Consumption? Evidence from Micro Data. *Journal of Monetary Economics*, 54 (3), 591-621.
2. Corradin, S. (2013). House price cycles in Europe. Working paper series, 1613, 54.
3. Goodman, L. (2017). Quantifying the Tightness of Mortgage Credit and Assessing Policy Actions, Urban Institute Working Paper. Risk Transfers in the Real World, 354.
4. Kelly, J., Myers, S. (2019). Fixed-rate mortgages – generating risk or building resilience? Central Bank of Ireland. Retrieved from: [https://www.centralbank.ie/docs/default-source/publications/financial-stability-notes/no-5-fixed-rate-mortgages---building-resilience-or-generating-risk-\(kelly-and-myers\).pdf](https://www.centralbank.ie/docs/default-source/publications/financial-stability-notes/no-5-fixed-rate-mortgages---building-resilience-or-generating-risk-(kelly-and-myers).pdf) (date of application: 25.12.2022).
5. Warnock, F. (2012). Developing Housing Finance Systems. Reserve Bank of Australia. Conference Volume, 49-67.
6. Vnukova, N. M. (2008). Ipoteknyy rynek: teoriya ta praktyka : monohrafiya [Mortgage market: theory and practice: monograph]. Kh. : VD «INZHEK».
7. Yevtukh, A. (2000). Ipoteka yak skladova rynkovoho mekhanizmu hospodaryuvannya [Mortgage as a component of the market economy mechanism]. *Ekonomika Ukrayiny – Ukraine's economy*, 1, 65-69.
8. Kovalenko, L. O. (2008). Kontseptual'ni zasady rozrobky kredytnoyi polityky dlya produktiv ipotechnoho kredytuvannya [Conceptual principles of credit policy development for mortgage lending products]. *Aktual'ni problemy ekonomiky – Actual problems of the economy*, 4, 213-216.
9. Marachevs'ka, A. V. (2017). Osoblyvosti funktsionuvannya mekhanizmu ipotechnoho zhytlovoho kredytuvannya molodi v Ukrayini [Peculiarities of the functioning of the mechanism of mortgage housing lending to youth in Ukraine]. *Visnyk Odes'koho natsional'noho universytetu – Bulletin of Odessa National University*, 12 (65), 228-233.

10. Informatsiya pro rezul'taty derzhavnoyi prohramy «Dostupna ipoteka 7 %» [Information on the results of the state program «Affordable mortgage 7%»]. Retrieved from: <https://bdf.gov.ua/uk/informaciya-pro-rezultatiderzhavno-programi-dostupna-ipoteka-7> (date of application: 25.12.2022).
11. Pro vnesennya zmin do Podatkovoho kodeksu Ukrayiny ta inshykh zakonodavchykh aktiv Ukrayiny shchodo diyi norm na period diyi voyennoho stanu. Zakon Ukrayiny № 2120 vid 15.03.2022 r. [On making changes to the Tax Code of Ukraine and other legislative acts of Ukraine regarding the validity of norms during the period of martial law. Law of Ukraine № 2120 dated March 15, 2022]. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2120-20#Text> (date of application: 26.12.2022).
12. Pro ipotechne kredytuvannya. Finansova stabil'nist' [About mortgage lending. Financial stability]. Retrieved from: <https://bank.gov.ua/ua/stability/mortgage> (date of application: 26.12.2022).
13. Prohrama «Dostupna ipoteka 7 %» [Program «Affordable mortgage 7%»]. Retrieved from: <https://bdf.gov.ua/uk/prohrama-dostupna-ipoteka-7> (date of application: 26.12.2022).
14. Prohrama dostupnoyi ipoteky «YeOselya» zapratsyuvala v testovomu rezhymi [The «YeOselya» affordable mortgage program has been launched in test mode]. Retrieved from: <https://www.kmu.gov.ua/news/prohrama-dostupnoi-ipoteky-ieoselia-zapratsiuvala-v-testovomu-rezhymi> (date of application: 27.12.2022).
15. Proekt byudzhetu-2023 i Prohrama «5-7-9»: dlya Fondu rozvytku pidpryyemnytstva - 16 mlrd. hrn. [The 2023 budget draft and the Prohrama «5-7-9» program: for the Entrepreneurship Development Fund - 16 billion UAH.]. Retrieved from: <https://finbalance.com.ua/news/proekt-byudzhetu-2023-i-prohrama-5-7-9-dlya-fondu-rozvitku-pidprimnitstva---16-mlrd-hrn> (date of application: 26.12.2022).

16. Rezul'taty anketuvannya bankiv pro kredyty, nadani fizychnym osobam na kupivlyu, budivnytstvo ta rekonstruktsiyu nerukhomosti pid zastavu nerukhomosti z 2022 rokom. Pro ipotechne kredytuvannya [The results of a bank survey on loans granted to individuals for the purchase, construction and reconstruction of real estate secured by real estate from 2022. About mortgage lending]. Retrieved from: https://bank.gov.ua/ua/file/download?file=Monthly_survey_on_mortgage_2022%2B.xlsx (date of application: 27.12.2022.).
17. Savych, V. I. (2013). Suchasni instrumenty upravlinnya problemnoyu zaborhovanistyu za ipotechnymy kredytamy [Modern tools for managing problem debt for mortgage loans]. *Finansy Ukrayiny*, 1, 91-100.
18. Svyrydenko, Yu. (2022). Dostupna ipoteka: yak prohrama dopomozhe vyrishyty «kvartyrne pytannya» [Affordable mortgage: how the program will help solve the «apartment issue»]. Retrieved from: <https://www.epravda.com.ua/columns/2022/08/16/690445> (date of application: 25.12.2022).
19. Statystyka finansovoho sektoru [Statistics of the financial sector]. Retrieved from: <https://bank.gov.ua/ua/statistic/sector-financial> (date of application: 26.12.2022).
20. Stepanyuk, Ye. (2022). Derzhprohrama dostupnoyi ipoteky ne vryatuye: yak zrobyty kredyty dostupnymy [The affordable mortgage state program will not save: how to make loans affordable]. Retrieved from: <https://minfin.com.ua/ua/realty/articles/kogda-zarabotaet-ipoteka-v-ukraine> (date of application: 26.12.2022).
21. Yurkevych, O. M. (2016). Rozvytok ipotechnoho kredytuvannya v konteksti vdoskonalennya derzhavnoyi zhytlovoyi polityky [Development of mortgage lending in the context of improvement of state housing policy]. *Visnyk Odes'koho natsional'noho universytetu: Seriya «Ekonomika» – Bulletin of Odessa National University: Series «Economics»*, 21, 7-2 (49).