

Фінанси, банківська справа та страхування

УДК 336.71

Артем'єва Оксана Олександрівна

кандидат економічних наук,

доцент кафедри бухгалтерського обліку

Університет державної фіскальної служби України

Артемьева Оксана Александровна

кандидат экономических наук,

доцент кафедры бухгалтерского учета

Университет государственной фискальной службы Украины

Artemieva Oksana

Candidate of Economic Sciences, Associate Professor,

Associate Professor of Accounting

University of State Fiscal Service of Ukraine

ПОТЕЧНЕ КРЕДИТУВАННЯ ЯК ДЕФІБЛІРЯТОР ЕКОНОМІКИ УКРАЇНИ

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ КАК ДЕФИБЛИРЯТОР ЭКОНОМИКИ УКРАИНЫ

MORTGAGE LENDING AS A DEFIBLIATOR OF THE ECONOMY OF UKRAINE

Анотація. В статті розглянуто сучасний стан та особливості розвитку іпотечного кредитування в Україні, визначено його вплив на стимулювання ринку будівництва. Наведено співвідношення іпотеки до валового внутрішнього продукту в розрізі країн та проаналізовано переваги і недоліки іпотечного кредитування на первинному та вторинному ринку нерухомості.

Окреслено фактори, що впливають на формування середньої відсоткової ставки за іпотечними кредитами, а саме: стабільна

економічна ситуація в країні, низька облікова ставка НБУ, високий рівень платоспроможності населення, захищеність прав кредиторів та прозорі умови іпотечного законодавства, однак в статті визначено, що жодна з наведених вище умов не забезпечена в Україні належним чином.

В ретроспективі розглянуто та проаналізовано державні програми щодо ліберизації іпотечного кредитування в Україні з точки зору нормативно-правового забезпечення та умов їх реалізації та виявлено, що не дивлячись на значну кількість запропонованих державою пільгових умов та преференцій, фінансування на їх впровадження не передбачено Державним бюджетом.

Встановлено, що умови кредитування різними банками в рамках впровадження програми «Доступна іпотека 7%» та їх реальні кредитні продукти відрізняються від умов, які декларуються державою та Фондом розвитку підприємництва.

Встановлено, що рух в напрямку підтримки населення зниженою іпотечною ставкою під 7% річних є вірним та матиме попит серед населення, але існують певні сумніви стосовно реального функціонування цих програм, оскільки реалізація ініціативи напряму залежить від державного фінансування.

Підсумовано, що державна програма «Доступна іпотека 7%» не призведе до різкого зростання виданих кредитів, проте навіть невеликий обсяг додаткового фінансування однозначно пожвавить будівельний ринок. Виявлено, що проблема іпотечного кредитування не в процентній ставці, оскільки банки не поспішають збільшувати свої кредитні портфелі через високі резерви Національного банку України і постійне зростання вимог до капіталу, а кредитори продовжують мати слабкий захист на законодавчому рівні.

Ключові слова: *іпотека, іпотечний кредит, доступне житло, первинний та вторинний ринок, облікова ставка НБУ, відсоткова ставка.*

Аннотация. В статье рассматривается современное состояние и особенности развития ипотечного кредитования в Украине, определено его влияние на стимулирование рынка строительства. Приведены соотношения ипотеки к валовому внутреннему продукту в разрезе стран, а также проанализировано преимущества и недостатки ипотечного кредитования на первичном и вторичном рынке недвижимости.

Определены факторы, влияющие на формирование средней процентной ставки по ипотечным кредитам, а именно: стабильная экономическая ситуация в стране, низкая учетная ставка НБУ, высокий уровень платежеспособности населения, защищенность прав кредиторов и прозрачные условия ипотечного законодательства, однако в статье определено, что ни одно из приведенных выше условий не обеспечено в Украине должным образом.

В ретроспективе рассмотрены и проанализированы государственные программы по либеризации ипотечного кредитования в Украине с точки зрения нормативно-правового обеспечения и условий их реализации и выявлено, что несмотря на значительное количество предложенных государством льготных условий и преференций, финансирование на их внедрение не предусмотрено Государственным бюджетом.

Установлено, что условия кредитования различными банками в рамках внедрения программы «Доступная ипотека 7%» и их реальные кредитные продукты отличаются от условий, которые декларируются государством и Фондом развития предпринимательства.

Установлено, что движение в направлении поддержки населения пониженной ипотечной ставкой 7% годовых верно и будет пользоваться спросом среди населения, но существуют определенные сомнения относительно реального функционирования этих программ, поскольку реализация инициатив напрямую зависит от государственного

финансирования.

При подведении итогов определено, что государственная программа «Доступная ипотека 7%» не приведет к резкому росту выданных кредитов, однако даже небольшой объем дополнительного финансирования однозначно оживит строительный рынок. Выявлено, что проблема ипотечного кредитования не в процентной ставке, а банки не спешат увеличивать свои кредитные портфели из-за высоких резервов Национального банка Украины и постоянного роста требований к капиталу, а кредиторы продолжают иметь слабую защиту на законодательном уровне.

Ключевые слова: ипотека, ипотечный кредит, доступное жилье, первичный и вторичный рынок, учетная ставка НБУ, процентная ставка.

Summary. The article deals with the current state and features of the development of mortgage lending in Ukraine, its influence on stimulating the construction market. The ratio of mortgage to gross domestic product in the section of countries is given and the advantages and disadvantages of mortgage lending in the primary and secondary real estate market are analyzed.

The factors influencing the formation of the average interest rate on mortgage loans are outlined, namely: a stable economic situation in the country, low NBU accounting rate, high level of solvency of the population, protecting the rights of creditors and transparent conditions for mortgage legislation, but the article determines that none of the above conditions are not provided in Ukraine properly.

The retrospective programs are considered and analyzed by state programs for the liberation of mortgage lending in Ukraine in terms of normative and legal support and conditions of their implementation and revealed that despite the considerable number of preferential conditions and preferences proposed by the state and preferences, funding for their implementation is not provided for by the

state budget.

It has been established that the terms of lending to various banks within the framework of the implementation of the program "Available Mortgage 7%" program and their real credit products are different from the conditions declared by the state and the Fund for Entrepreneurship Development.

It has been established that the movement in support of population with a reduced mortgage rate under 7% per annum is true and will have demand among the population, but there are certain doubts about the real functioning of these programs, as the implementation of the initiative of the direction depends on state funding.

It is summarized that the state program "Available Mortgage 7%" will not lead to a sharp increase in loans issued, but even a small amount of additional funding will unequivocally revitalize the construction market. It was found that the problem of mortgage lending is not in a percentage rate, and banks are in no hurry to increase their loan portfolios due to high reserves of the National Bank of Ukraine and a constant growth of capital requirements, and lenders continue to have weak protection at the legislative level.

Key words: *mortgage, mortgage loan, affordable housing, primary and secondary market, NBU accounting rate, interest rate.*

Постановка проблеми. Українська економіка зростає надто повільними темпами, що відстають від загальносвітових. Це заважає нашій державі реалізувати свій потенціал, а українцям – підвищити рівень свого життя, тому економіці потрібен струс, поштовх, що матиме швидкий позитивний ефект, який одразу відчує країна і кожен її громадянин. Один з перевірених і безвідмовних інструментів – це іпотека.

На сучасному рівні розвитку банківських продуктів, все більшої актуальності набирають послуги кредитування, однак іпотечне кредитування користується не досить великим попитом.

За результатами спільного дослідження НАБУ та USAID щодо іпотечного кредитування, 33% підприємців звертаються за позикою до друзів або родичів, така ж частка бізнесменів зв'язується з банком, із яким уже співпрацює, звертаються до колег чи знайомих, в якому банку взяти кредит, усього 10%, а от дізнаються про умови за кредитами в популярних банках - 13% опитаних. Отже, більша частка українців — домашніх господарств і підприємців -у контексті кредитування звертається не лише до банків через низку причин [1].

Відсутність активного іпотечного кредитування пов'язана з низкою чинників. По-перше, високі проценти за іпотечними кредитами роблять іпотеку малодоступною, що призводить до низького попиту на іпотечне кредитування та, як наслідок, перебиває грошовий потік до сфери будівництва, яка є однією з рушійних сфер української економіки. По-друге, банки встановлюють достатньо високі вимоги до позичальників, що значно обмежує коло осіб, які могли б отримати іпотечний кредит. Для отримання кредиту під іпотеку позичальник зобов'язаний підтвердити офіційний дохід вище середнього, бути готовим викласти до 30% першого внеску та мати поручителя.

Досліджуючи проблеми іпотечного кредитів, варто зазначити, що в сучасних умовах розвиток іпотечного кредитування стає в Україні надзвичайно важливим завданням подальшого здійснення кредитно-банківської реформи. Іпотечний кредит є самостійним інститутом сучасної економіки, водночас, він сприяє виникненню і розвитку інших складників ринкової інфраструктури [2].

Досвід розвинутих держав свідчить, що інвестування в житлову нерухомість має позитивний вплив на макроекономічну ситуацію в країні, сприяє зростанню ВВП і є важливим рушієм розвитку економіки. Іпотека може виконати роль дефібрилятора, чий розряд запустить механізм фінансування, реформування та активізації української економіки.

Ключовими умовами для залучення кредитних ресурсів у сферу іпотечного кредитування України є створення в країні сприятливої економічної та політичної ситуації, розроблення необхідної законодавчо-нормативної бази та підвищення рівня добробуту населення.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Вивченню проблем іпотечного кредитування присвятили публікації такі дослідники як: Діденко С. [5], Килимник Л. [4], Коробкова О. [1], Михальчук Н. [7], Шевченко К. [6] та ін. Проте, як засвідчує огляд фахових джерел, є ще низка невирішених питань, які вимагають поглибленого дослідження, оскільки проблематика іпотечного кредитування потребує вивчення у зв'язку з її постійною актуалізацією залежно від етапності економічних циклів.

Формулювання цілей статті (постановка завдання). Мета дослідження полягає в аналізі сучасного стану та особливостей розвитку іпотечного кредитування в Україні, зокрема переосмислення відомих, а також виявлення та осмислення нових, процесів і тенденцій, що характеризують формування, еволюцію й трансформацію розвитку іпотечного кредитування в умовах стабілізації економіки.

Викладення основного матеріалу. Іпотечне кредитування - один з найцікавіших для банків сегментів кредитування. Це малоризиковий, високодиверсифікований портфель, який дає стабільний відсотковий дохід на дуже значному часовому проміжку. З цієї точки зору кредитування житла чи не найкраще з можливих вкладень капіталу і позикових коштів.

Іпотечне кредитування може стимулювати нове будівництво, адже воно дозволяє молодій родині вже сьогодні купити житло, і сплачувати за нього поступово. На відміну від України, де ринок нерухомості розвивається не завдяки, а всупереч іпотеці, в країнах Європи та США саме цей інструмент його стимулює.

За даними Державної іпотечної установи, нині в черзі на отримання житла в Україні перебувають майже 800 тис сімей, мають гостру потребу у

житлі більше 60% тимчасово переміщених осіб. Щорічний додатковий попит населення на житло становить 81,7 млрд грн, тоді як фінансові можливості придбати житло без кредитів мають менше 10% домогосподарств. Необхідні капіталовкладення в заміну застарілого житлового фонду становлять 500 млрд грн.

Для порівняння: рівень забезпеченості житловою площею жителя України – 23 м²; Чехії – 28,7 м²; Іспанії – 33 м²; Нідерландів – 41 м²; Німеччини – 43 м²; Великої Британії – 44 м²; Данії – 51,4 м². Рівень вакантності (вільного) житла в Україні - 2,77%, в Європі – 9,1% [3].

Л.Килимник [4] вважає, що ринок будівництва житла з використанням іпотечних механізмів може витягнути всю економіку України з того важкого стану, в якому вона знаходиться вже багато років. В економіці є таке поняття, як фінансовий мультиплікатор - коли одна гривня, вкладена в економіку дає приріст валового внутрішнього продукту, а будівництво відноситься до однієї з галузей із найбільшим мультиплікатором. За оцінками економістів, ВВП приростає на 4-8 грн на кожен вкладену гривню в будівництво, а кожна проінвестована гривня в будівництво житла дає пожвавлення в багатьох інших галузях.

Співвідношення іпотеки до ВВП у 2020 р. в розрізі країн наведено на рис. 1.

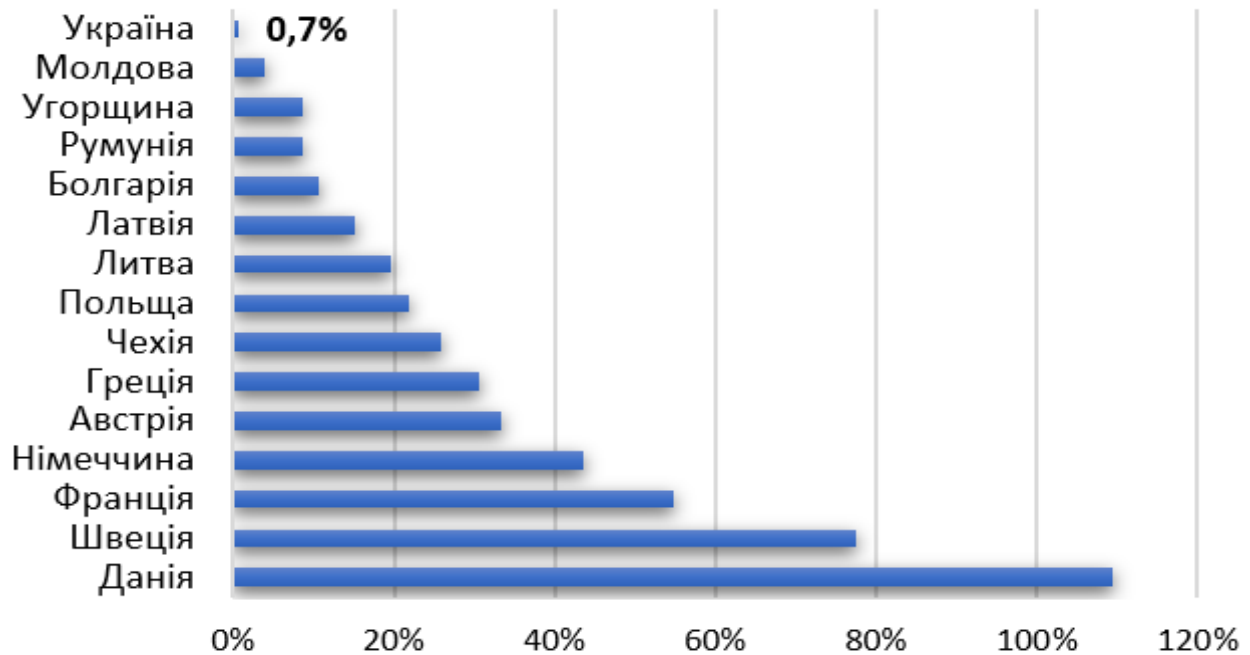


Рис. 1. Співвідношення іпотеки до ВВП у 2020 р. в розрізі країн [5]

З рис.1 видно, що обсяг іпотеки до ВВП України в 2020 р. є вкрай низьким та становить 0,7%. Для порівняння, у Туреччині – це 5% ВВП, у Угорщині – 8%, у Польщі – 20%, а у Чехії – майже 25%, тобто для України є можливість розвивати цей напрямок.

Голова НБУ К. Шевченко [6] заявив про збільшення іпотеки до ВВП з поточних 0,7% в 2020 р. до 2% в 2021 р. Але, слід врахувати, що основним двигуном зростання іпотеки є кредитування первинного ринку нерухомості, який здійснює суттєвий вплив на збільшення ВВП країни. Однак, на жаль, банки більш охоче кредитують вторинний ринок, зважаючи на ризики первинного ринку.

На сьогоднішній день на первинному ринку за допомогою іпотеки укладається не більше 3% договорів. Пул банків, що кредитують первинний ринок, дуже незначний: всього лише 7 банків користуються активними іпотечними програмами, в 2010 р. таких банків було 16, а на початку 2008 р. (ще до кризи) з 175 діючих банків, іпотеку пропонували понад 70%.

За різними оцінками кількість квартир, придбаних на «первинці» за

допомогою іпотеки, досягав тоді 25-30% від загальної кількості проданого житла від забудовників. Втім, якщо у 2005-2008 рр., згідно з даними забудовників, попит на житло в новобудовах перевищував пропозицію мінімум на 40-50%, то в 2021 р. все навпаки - пропозиція на 30% перевищує існуючий попит [7].

Згідно з вимогами НБУ, банки несуть непомірні витрати на формування резервів у розмірі 13,5% від суми виданих кредитів на купівлю житла, яке будується. Таким чином, практично паралізується кредитування населення на купівлю нерухомості на первинному ринку.

На розвиток іпотеки на первинному ринку може зробити істотний вплив прийняття трьох важливих законів: про захист прав інвесторів, про вирішення проблеми довгобудів і страхування ризиків. На нашу думку, ці нормативні документи дозволять значно знизити ризики для покупки житла у забудовників на етапі будівництва і підвищити привабливість кредитування на первинному ринку.

За даними НБУ в 2020 р. банки видали іпотечних кредитів на суму 3,8 млрд грн, що на 36% більше порівняно з 2019 р, а в лютому 2021 р. на суму 457,9 млн грн, що на 40% більше, ніж було в січні.

Слід зазначити, що ринок іпотечного кредитування є дуже концентрованим, оскільки майже 88% нових угод (3,3 млрд грн) за 2020 р. уклали п'ять банків. Також, зріс середній розмір кредиту на купівлю житла: якщо у 2019 р. він становив близько 516 тис грн, у 2020 р. – 663 тис грн, у 2021 р. - 742 ти грн.

Варто врахувати, що вторинний ринок продовжує суттєво переважати за кількістю й за обсягом кредитування, бо частка укладених іпотечних договорів на купівлю житла на вторинному ринку у 2020 р. становила близько 85% за обсягом від усіх нових видач. Протягом 2020 р. середньозважена ефективна відсоткова ставка за новими іпотечними кредитами знизилася: у грудні 2020 р. середня ставка іпотечного кредиту на

вторинному ринку становила 14% (у грудні 2019 р. – 20,6%), на первинному – 16,9% (у грудні 2019 р. – 21,5%), а у лютому 2021 р. відсоткові ставки навпаки зросли на первинному ринку до 17,1% (в січні 15,9%), на вторинному ринку до 13,9% (у січні - 13,8%).

Водночас, у 2020 р. близько 38% іпотеки укладено з фіксованою відсотковою ставкою (у 2019 р.– понад 70% нової іпотеки).

У регіональному розрізі найбільше іпотечних кредитів у 2020 р. видано в місті Києві – 1,5 тис. договорів на загальну суму 1,4 млрд грн (37% від загальної суми). В Київській області – 646 договорів на 605 млн грн (16% від загальної суми), у Харківській області – 617 договорів на 296 млн грн (8% від загальної суми), у Львівській області – 345 договорів на 240 млн грн та в Дніпропетровській області – 388 договорів на 192,6 млн грн [8].

Умови щодо видачі іпотечних кредитів в Україні в розрізі банків в 2020 р. наведено в табл.1.

Таблиця 1

Ринок іпотечних кредитів в Україні в розрізі банків в 2020 р.

Банк	Ринок	Макс. строк, міс.	Мін. аванс	Відсоткові ставки, %	Разо ва комісія, %	Страхування, %		Річна процентна ставка, %
						нерухомості	застави	
Глобус банк	Первинний	240	20%	15,99% -1 рік 19,99%-з другого року	1,99	0,5	0,3	22,8
	Вторинний							
Ощадбанк	Первинний	240	20%	15,5	0,99	0,65	0,3	18,4
	Вторинний	120	30%	9,99	0,99	0,65	0,3	12,7
Укргазбанк	Первинний	240	20% ФО, 30% ФОП	8,8%-1 рік UIDR 12 M+ 4% з 2 року	0,99	0,7	0,25	15,9
	Вторинний							
ПриватБанк	Первинний	240	25%	9,9%-1 рік UIDR 12 M+ 4% з 2 року	1	0,5 % разо ва	0,5	14,8
	Вторинний							
Кредобанк	Вторинний	240	20%	11% -1 рік, 13% -2 рік, 15% -3 рік, UIDR 3M+ 4% з 4 року	-	0,60	0,3	14,8

			40%	10% -1 рік, 12% -2 рік, 14% -3 рік, UIDR 3M+ 3,5% з 4 року				14,3
Кредіт Агрікол	Вторинний	240	50%	UIDR 12 M+1,79%	1	-	0,3	12,8
Правексбанк	Вторинний	240	40%	9,99 % -1-5 роки, UIDR 12 M+ 3 % з 6 року	2,99	0	0,3	12,5
			30	9,99 % -1-5 роки, UIDR 12 M+ 3 % з 6 року	1	0,5	0,3	14,7

Джерело: складено за [9]

Таким чином, за даними НБУ середня відсоткова ставка за новими іпотечними кредитами за 2020 р. впала близько на чверть - з 20,6% до 14% на вторинному та з 21,5% до 16,9% на первинному ринку нерухомості. Класична іпотека без відшкодувань держави має тенденцію на здешевлення, стає вигіднішою з кожним місяцем, але все ще недоступна для широких верств населення і через високу відсоткову ставку загалом залишається вкрай не вигідною для споживача [10].

У розвинених країнах вартість іпотеки коливається в межах 3-7% річних. Наприклад, у США кредит на житло можна отримати за ставкою 6-7%, у Польщі вона найчастіше не перевищує 4% річних. Найнижчі ставки за іпотекою серед європейських країн - у Фінляндії (1,47% річних), Швеції (1,85%), Німеччині (1,89%), Словаччині (1,92%) і Люксембурзі (1,92%). Найвищі за європейськими мірками – в Угорщині (5,85%), Хорватії (5,39%), Болгарії (4,85%), Греції (4,35%) і на Кіпрі (4,14%). Навіть у Росії ставки набагато менші за українські, – мінімальна ставка там перебуває на рівні 7,6%, а деякі позичальники можуть взяти кредит на житло за пільговою ставкою від 5% [11].

В цілому на відсоток по іпотеці впливає безліч факторів, серед яких особливу увагу звертають увагу на рівень прибутковості активів банку,

відсоток за обов'язкове резервування та облікову ставку, адже розмір процентної ставки по кредиту безпосередньо залежить від облікової ставки НБУ. Варто зазначити, що НБУ прийняв рішення підвищити з 05.03 2021 р. облікову ставку із 6,0% до 6,5% річних, а з 16.04.2021 р. із 6,5% до 7,5 %, що відбулося вперше з квітня 2019 р. Такий крок НБУ спрямований на поступове сповільнення інфляції в другому півріччі 2021 р. та повернення її до 5% уже в першому півріччі 2022 р (у першому півріччі 2021 р. вона становила 5,9%) [12].

У лютому 2021 р. середньозважена ефективна процентна ставка за новими іпотечними кредитами виросла і становила 13,9% на вторинному і 17,1% на первинному ринку. Ефективні ставки включають в себе номінальну, а також всі супутні витрати позичальників і розраховуються на весь термін кредиту [13].

Варто зазначити, що в період дії карантину частка угод щодо купівлі нерухомості Києві виросла на 55%, при цьому іпотеку українці в більшій частині ігнорують, а використовують розстрочку від забудовника (в 2020 р. в порівнянні з 2019 р. частка угод з розстрочкою зросла на 10-12%). Найперспективнішою і вигідною формою на ринку стала форма розстрочки «50% на 50%»: перший внесок становить 50%, решта виплачується рівними частинами. На даний момент ця форма розстрочки найбільш вигідна як для покупця, так і для забудовника, бо з одного боку - це взаємна довіра покупця і девелопера, а з іншого - покупець не залежить від щомісячних платежів.

Ситуація на ринку квартир складається таким чином: 100% оплата квартир - 42%, іпотечні кредити - 3%, розстрочка - 55% [14].

В останні роки уряд та банки створюють нові програми та пропонують дешевші іпотечні кредити (табл.2), які запускають для того, щоб люди могли купувати недороге житло в кредит, при цьому частина відсотків банкам буде погашати держава.

Нормативно-правові акти направлені на ліберизацію іпотечного кредитування в Україні

Назва нормативного документа	Умови реалізації заходів
Програма «Часткова компенсація відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла». Постанова КМУ від 04.06.2003 р. № 853 [15]	Позичальник (молода сім'я) при сплаті банківського кредиту отримує компенсацію у обсязі облікової ставки НБУ. Максимальний розмір кредиту визначається шляхом множення нормативної площі на розрахункову вартість. Нормативна площа визначається виходячи з норми 21 кв. м загальної площі житла на одного члена сім'ї та додатково 20 кв. м на сім'ю. Строк кредитування- 5 років. <i>На теперішній час нові угоди за даною програмою не укладаються. Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву супроводжує цю програму у режимі виконання зобов'язань по договорам, укладеним до 2009 р. під час дії Програми.</i>
Порядок здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов. Постанова КМУ від 25.04.2012 р. № 343 [16]	Надання кредиту в гривнях; строк кредитування - до 15 років; процентна ставка не перевищує 16 % річних; обов'язковий власний внесок позичальника не перевищує 25 % вартості житла, щомісячний платіж за кредитним договором не повинен перевищувати 50% сукупного середньомісячного доходу сім'ї. Нормативна площа житла визначається виходячи з розрахунку 40 кв. м загальної площі на одинокорого громадянина чи сім'ю з двох осіб та 18 кв. м на кожного наступного члена сім'ї, але не більш як 76 кв. м, а для індивідуальних житлових будинків - не більш як 94 кв. м. Учасник програми може отримати іпотечний кредит в банківській установі, при сплаті відсотків за яким йому реально треба буде платити 3% річних, решту компенсує держава.
Державна програма забезпечення молоді житлом на 2013 - 2023 роки . Постанова КМУ від 24 жовтня 2012 р. № 967 [17]	Кредит надається сім'ям у віці до 35 років, які перебувають у квартирній черзі в міській раді свого міста. Термін кредитування – до 30 років; сума кредитування – до 50% вартості житла; відсоткова ставка – від 7% річних для сімей без дітей і звільнення від сплати відсотків для сімей з однією дитиною і більше; початковий внесок – не менше як 6% вартості житла. Одержувачі державної підтримки можуть отримувати кредит в банку для сплати частини вартості будівництва (придбання) доступного житла. <i>В період з 2015-2021 рр. з державного бюджету України видатки за КПКВК 2751390 «Надання пільгового довгострокового державного кредиту молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла» не передбачалися. Фінансування пільгового кредитування молоді здійснюється на теперішній час лише місцевими бюджетами за місцевими житловими програмами.</i>
Порядок надання державної підтримки та забезпечення громадян доступним житлом. Постанова КМУ від 10 жовтня 2018 р. № 819 [18]	Забезпечення доступним житлом здійснюється шляхом надання державної підтримки, яка полягає у сплаті державою: 30 % вартості будівництва (придбання) доступного житла та/або надання пільгового іпотечного житлового кредиту; 50 % вартості будівництва (придбання) доступного житла та/або пільгового іпотечного житлового кредиту для осіб, на яких поширюється ЗУ "Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту";

	<p>50 % вартості будівництва (придбання) доступного житла та/або пільгового іпотечного житлового кредиту для осіб, на яких поширюється дія Закону України "Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб".</p> <p>Нормативна площа - максимальна площа житла, з розрахунку якої надається державна підтримка, яка становить 21 кв. метр загальної площі житла на одну особу та додатково 10,5 кв. метра на сім'ю.</p> <p>У 2021 р. фінансування укладання нових кредитних договорів за вказаним механізмом не передбачено Державним бюджетом.</p>
Деякі питання здешевлення вартості іпотечних кредитів. Постанова КМУ від 27.01.2021 №63 [19]	<p>Реалізація постанови на даний час не передбачає додаткових видатків Державного бюджету України, окрім вже передбаченого у 2021 р. фінансування програми «Забезпечення функціонування Фонду розвитку підприємництва» у обсязі 2 млрд гривень.</p>
Програма «Доступна іпотека 7%» впроваджується через Фонд розвитку підприємництва шляхом внесення змін до урядових постанов Порядку здешевлення вартості іпотечних кредитів від 24.01.2020 р. № 28 та порядку використання коштів державного бюджету, передбачених для забезпечення функціонування Фонду розвитку підприємництва від 24.01.2020 р. № 29	<p>Позичальником може стати будь-який повнолітній громадянин держави, вік якого на дату погашення кредиту не повинен перевищувати 70 років. Предмет іпотеки – квартири та індивідуальні житлові будинки (разом із земельною ділянкою) на первинному та вторинному ринку, введені в експлуатацію з 2018 р.</p> <p>Нормативна площа – 50 м² для одного громадянина чи сім'ю з двох осіб, потім додатково 20 м² на кожного наступного члена сім'ї. Загальна площа може перевищувати нормативну на 20%.</p> <p>Максимальна сума іпотеки становитиме 2 млн грн, а максимальна вартість предмета іпотеки – не більш як 2,5 млн грн. Строк до 20 років, із мінімальним першим внеском 15% вартості предмету іпотеки. Максимальний розмір комісії за надання та обслуговування кредиту складає 0,5% від суми кредиту та додатково 0,5% річних за гарантії Фонду у випадку використання.</p> <p>Для отримання іпотеки позичальнику достатньо звернутися з пакетом документів у будь-який з банків, які підписали з Фондом розвитку підприємництва договір про участь в програмі.</p>

Джерело: складено автором за [15-19]

Крім зазначених програм, поживавити ринок нерухомості та дати українським родинам шанс розв'язати квартирне питання мала в 2020 р. пілотна урядова програма «Доступна іпотека під 10%». Але її проблемою було те, що 10% ставка кредиту фіксувалась лише на перший рік договору, в подальшому ж вона була змінною, і залежала від індексу депозитних ставок.

27.01.2021 р. КМУ затвердив «Порядок здешевлення для громадян вартості іпотечних кредитів» [19], розроблений МФУ про доступну іпотеку в межах 7 % річних, за якою планується, що держава компенсуватиме банкам частину відсоткової ставки за кредитом, таким чином, що для споживача кредит коштуватиме 7% річних. Зважаючи на те, що реальні

ставки за іпотечними кредитами на ринку коливаються у діапазоні 13-25% річних, таке здешевлення виглядає дуже суттєвим.

Наприкінці грудня 2020 р. Мінфін створив ПАТ «Українська фінансова житлова компанія», проте старт іпотеці буде давати Фонд розвитку підприємництва, який займається кредитною програмою «5-7-9%» для малого бізнесу.

На сьогодні видавати іпотеку під 7% можуть 7 банків: три державні - Укргазбанк, ПриватБанк та Ощадбанк, а також Кредобанк, Мегабанк, ОТП Банк та банк «Глобус». Проте, у МФУ не виключають, що до кінця цього року перелік учасників програми розширять до 25 банків.

Але, банки, що беруть участь у державній іпотечній програмі з компенсації ставки до 7% річних, на власний розсуд висувають різні вимоги до позичальників та житла, відмінні від того, що декларує уряд (табл.3).

Таблиця 3

Вимоги банків щодо надання іпотечних кредитів за державною програмою «Доступна іпотека 7%»

Умови Банк	% ставка	Сума кредиту	Термін	Власний внесок	Вік позичальника	Примітка
Банк «Глобус», Ощадбанк	7%	від 100 тис до 2 млн грн.	до 20 р.	від 15%	на дату погашення кредиту не перевищує 70 р.	
Укргазбанк	7%	від 50 тис до 2 млн грн.	до 20 р.	від 15%	на дату погашення кредиту не перевищує 70 р.	
Кредобанк	7%	від 100 тис до 2 млн грн.	до 20 р.	від 20%	на дату погашення кредиту не перевищує 70 р.	
ПриватБанк	7%	від 100 тис до 2 млн грн.	до 20 р.	від 25%	на дату погашення кредиту не перевищує 60 р.	
ОТП Банк	7%	від 300 тис до 2 млн грн.	до 15 р.	від 30%	на дату погашення кредиту не перевищує 60 р.	
Банк «Альянс»	1 р. 9,99% з 2 р. % змінюється	до 70% вартості нерухомості (ліміт 35 млн грн).	до 15 р.	від 30%	на дату погашення кредиту не перевищує 65 р.	на сайті банку немає розділу з умовами кредитування за даною програмою,
Мегабанк	23%, реальна	до 70% вартості нерухомості	до 20 р.	від 30%	на дату погашення кредиту не	

	відсотк ова ставка - 29,12%	(ліміт 700 тис грн).			перевищує 70 р.	лише в розділі новин є інформація, що банк видає такі кредити
--	--------------------------------------	-------------------------	--	--	-----------------	---

Джерело: складено за даними сайтів банків

Таким чином, програма почала працювати, вже є перші позичальники, що отримали пільгову іпотеку, банки готові видавати кредити з компенсаційною ставкою в 7%, однак тим, хто хоче взяти іпотеку, варто врахувати, що реальні кредитні продукти можуть відрізняються від умов, які декларуються фондом, що і підтверджують дані табл.3.

Наприклад, у державному Ощадбанку - від «пільгових» 50 кв. м. житла, на які поширюється низька ставка, необхідно відняти площу майна, яке вже є у власності позичальника та членів його сім'ї. Решта площі квартири буде оплачуватися за ставкою банку, яка на поточний момент сягає майже 13%, а за умовами, які озвучив уряд, позичальником може бути громадянин України у віці до 70 років, який не має у власності житла площею понад 50 кв м.

За умовами Кредобанку, позичальнику відмовлять у пільговій іпотеці за наявності будь-якої нерухомості у власності, навіть якщо це маленька частка у старій приватизованій квартирі.

В Укргазбанку та банку «Глобус» - для погодження видачі кредиту офіційний дохід позичальника повинен становити не менше 23 тис грн на місяць, в ОТП банку – понад 50 тис. грн, в залежності від умов.

ПриватБанк, у свою чергу, бере більший початковий внесок, ніж передбачено умовами – 25%, а Кредобанк – 20% замість 15%., а окремі банки працюють винятково з вторинним ринком нерухомості.

Крім того, в рамках державної іпотечної програми «Доступна іпотека 7%», банки попереджають про необхідність сплатити додаткові платежі при оформленні угоди з купівлі нерухомості. Так, в Укргазбанку передбачено

наступні виплати: одноразова комісія - 0,5 % від суми кредиту, збір до Пенсійного фонду - 1% від вартості квартири, послуги оцінювача – близько 1900 грн; щорічне страхування квартири - 0,26% від її вартості; послуги нотаріуса при оформленні угоди - 10,27 тис грн; держреєстрація - 3086 грн.

В ПриватБанку одноразова комісія за видачу кредиту становить 0,5% від суми, на страхування квартири і життя позичальника щорічно треба витратити ще по 0,5% від вартості квартири і залишку по кредиту, відповідно. Якщо забудовник є фізичною особою і протягом року укладав більше одного договору купівлі-продажу нерухомості, то додатково необхідно покупцю сплатити 5% податку з доходів фізичних осіб.

Додаткові витрати в банку «Глобус» наступні: послуги нотаріуса - 5-8 тис грн, щорічне страхування- 1,3% від вартості квартири, щорічне страхування від нещасного випадку- 1,3% від залишку по кредиту; послуги оцінювача - близько 1 тис грн; збір до Пенсійного фонду - 1% від вартості житла; адміністративний збір - 227 грн [20].

Не дивлячись на позитивні ліберальні умови державної програми «Доступна іпотека 7%», варто оцінити нову ініціативу згідно з ризиками.

За даними НБУ, середня вартість іпотечної квартири складає близько 1,5 млн грн. В середньому українці брали кредити на 13 років, середньомісячний дохід типового позичальника становить 45 тис. грн (майже \$1600). Згідно з останніми даними Держстату, лише близько 7% українців отримують зарплату понад 25 тис грн, тобто, переважна більшість громадян, які потребують житла або поліпшення житлових умов, не зможуть кваліфікуватися на цю програму через складну процедуру перевірки (*compliance test*) та вимоги до офіційної заробітної плати з чистою кредитною історією [21].

Крім того, залишаються питання щодо вимог до нерухомості, яку можуть купувати українці за цією програмою, бо попри високу зацікавленість громадян у купівлі житла, програмою скористалися лише

одиниці. На 01.04.2021 р., тобто за місяць дії програми «Доступна іпотека 7%», банки підписали 59 договорів на 43 млн грн - загалом за цей період банки отримали 212 заявок з них: узгодили 28% заявок, 6% (12 заявок) - відхилили, щодо решти - триває процес опрацювання [22].

Наступний ризик полягає в тому, що з державного бюджету на компенсацію іпотеки за програмою «Доступна іпотека 7%» фінансування не передбачено, а змінювати бюджет не вдасться, зважаючи величезний бюджетний дефіцит - 5% ВВП.

Кошти під цю програму надходять від передбачених ресурсів на Фонд розвитку підприємництва, тому є ризик, що через деякий час інший уряд може просто скасувати іпотеку під 7%, тоді іпотека стане не пільговою, а реальною і покупцеві доведеться платити банку всі відсотки, а це - UIRD + 4,5% або UIRD + 7%. Слід зазначити, що клієнт укладає кредитний договір не з урядом, а з банком, а пільгова ставка буде застосовуватися до його іпотеки доти, доки банк буде отримувати відповідне відшкодування з бюджету. Якщо виплати призупиняться або припиняться зовсім, клієнт змушений буде платити за поточними ставками.

Ризиковим для банків є фактор незахищеності прав кредиторів в Україні. Нині банки готові відновити кредитування іпотеки, але хочуть точно знати, якщо позичальники пільгового кредиту не зможуть виконувати свої кредитні зобов'язання, то хто за них сплачуватиме кредит за державною програмою. Крім того, українська судова система теж потребує реформування, бо цими прогалинами користується позичальник і може не платити, чи затримувати передачу застави в разі непогашення.

Висновки. Таким чином, іпотечне кредитування не лише розв'язує украй важливу соціальну проблему – забезпечення українців житлом, а й стимулює розвиток банківської сфери, будівельної і численних суміжних галузей та є важливим чинником зростання національного ВВП.

Для повноцінного розвитку іпотеки, крім базового економічного

зростання в країні і поліпшення добробуту громадян, необхідно прийняти ряд законів, які б значно знизили ризики для покупців в разі, якщо будівництво з яких-небудь причин не буде завершено та варто провести реформу ДАБІ, яка була б спрямована на створення сприятливого підґрунтя для розвитку будівельного ринку.

Для того, щоб в країні працювала повноцінна іпотека, потрібні чіткі й зрозумілі програми та державні гарантії для всіх учасників угоди: забудовника, банка й позичальника, а в першу чергу - стабільна економіка. Якщо в повному обсязі запрацює прийнята урядом державна програма «Доступна іпотека 7%», це буде реальна допомога як громадянам, що хочуть мати власне житло, так і забудовникам, які готові його зводити.

Однак, попри те, що її уряд впровадив з 01.03.2021 р., ані забудовники, ані банкіри чітко не знають усіх нюансів того, як саме вона працюватиме, адже на сьогодні, дана програма і надалі доопрацьовується, і даний факт ускладнює процес підготовки банків своїх пропозицій.

Крім запровадження державних програм, варто врахувати й інші варіанти пошуку додаткового ресурсу для іпотечного кредитування, але у найближчій перспективі в українських реаліях вони навряд чи спрацюють. Зокрема, в розвинутих країнах половину необхідних коштів для кредитування незабезпечених житлом громадян вдається залучати з ринку іпотечних цінних паперів: громадяни, які мають вільні кошти, фінансують тих, хто не має грошей на житло. Саме широке застосування цих фондів інструментів і робить іпотеку на заході масовою та доступною та суттєво зменшує потребу в асигнуваннях із держбюджетів.

Література

1. Коробкова О. Кредити для бізнесу: як покращити ринок кредитування в Україні. URL: <https://nabu.ua/ua/olena-korobkova-29.html> (дата звернення 01.04.2021).

2. Гарбузова В.С. Сучасний стан та особливості розвитку іпотечного кредитування в Україні. *Економіка і суспільство*. № 10. 2017. С. 69-74.
3. Іпотека як дефібрилятор для української економіки. URL: <https://finclub.net/ua/priama-mova/ipoteka-iak-defibryliator-dlia-ukrainskoi-ekonomiku>. html (дата звернення 05.04.2021).
4. Килимник Л. Ринок житла з використанням іпотечних механізмів може витягнути всю економіку України. URL: https://propertytimes.com.ua/interviews/lyubomir_kilimnik_arkada_rinok_budivnitstva_zhitla_z_vikoristannyam_ipotechnih_mehanizmiv_mozhe_vit_yagnuti_vsyu_ekonomiku_ukrayini (дата звернення 06.04.2021).
5. Діденко С. Запуск нової іпотечної програми; популізм чи таки буде в Україні житло доступним. URL: <https://ua.news/ua/zapusk-novoj-ypotechnoj-programmy-populyzm-uly-zhe-budet-zhyle-dostupnym-v-ukraupe/>(дата звернення 09.04.2021).
6. Шевченко К. Іпотека в Україні має зрости до 2% ВВП. URL: <https://finclub.net/ua/news/shevchenko-ipoteka-v-ukraini-maie-zrosty-do-2protsent-vvp.html>(дата звернення 21.03.2021).
7. Михальчук Н. Кабмін обіцяє іпотеку під 7%: чому попит зросте, але очікувати ажіотажу на ринку не варто. URL: <https://delo.ua/business/ipoteka-pid-7-gravci-rinku-prognozujut-velikij-378703/>(дата звернення 11.04.2021).
8. В Україні подорожчала іпотека: реальні ставки на первинному та вторинному ринку. URL: <https://www.zagorodna.com/uk/statti/v-ukrajini-podorozhchala-ipoteka-realni-stavki-na-pervinnomu-ta-vtorinnomu-rinku.html>(дата звернення 14.04.2021).
9. Харламов П.. Запуск ипотеки и застройка на паузе: Что творится на рынке недвижимости. URL: <https://dengi.ua/magazine/bez-mvf/3033588-zapusk-ipoteki-i-zastrojka-na-pauze-chto-tvoritsya-na-rynke-nedvizhimosti>(дата звернення 23.03.2021).

10. Вальд Б. Доступна українська іпотека під 7%: кому, як і коли її можна отримати. URL: <https://ucap.io/dostupna-ukrayinska-ipoteka-komu-yak-i-koly-yiyi-mozhna-otrymaty/>(дата звернення 31.03.2021).
11. Чорновалов Є. Віддати банку менше: Данія першою у світі запровадила від'ємні ставки за іпотекою. А що в Україні? URL: <https://thepage.ua/ua/real-estate/viddati-banku-menshe-daniya-pershoyu-u-sviti-zaprovadila-vidyemni-stavki-za-ipotekoju-a-sho-v-ukrayini>(дата звернення 02.04.2021).
12. Національний банк України підвищив облікову ставку до 7,5%. URL: <https://bank.gov.ua/ua/news/all/natsionalniy-bank-ukrayini-pidvischiv-oblikovu-stavku-do-75>(дата звернення 15.04.2021).
13. Банки опустили кредитні ставки для населення. URL: <https://www.rbc.ua/ukr/news/banki-opustili-kreditnye-stavki-naseleniya-1618213362.html/amp>. (дата звернення 29.03.2021).
14. Корж А. Украинцы покупают квартиры в рассрочку и игнорируют ипотеку: в чем причина. URL: <https://dengi.ua/realty/2241197-ukraintsy-rokuyut-kvartiry-v-rassrochku-i-ignoriruyut-ipoteku-v-chem-prichina>(дата звернення 03.04.2021).
15. Програма «Часткова компенсація відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла». Постанова КМУ від 04.06.2003 р. № 853. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/853-2003-%D0%BF#Text>(дата звернення 01.04.2021).
16. Порядок здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов. Постанова КМУ від 25.04.2012 р. № 343. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/343-2012-%D0%BF#Text>. (дата звернення 03.04.2021).
17. Державна програма забезпечення молоді житлом на 2013 - 2023 роки.

- Постанова КМУ від 24 жовтня 2012 р. № 967. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/967-2012-%D0%BF#Text>. (дата звернення 21.03.2021).
18. Порядок надання державної підтримки та забезпечення громадян доступним житлом. Постанова КМУ від 10 жовтня 2018 р. № 819. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/819-2018-%D0%BF#Text>(дата звернення 13.04.2021).
19. Деякі питання здешевлення вартості іпотечних кредитів. Постанова КМУ від 27.01.2021 №63. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/63-2021-%D0%BF#Text> (дата звернення 11.04.2021).
20. Іпотека під 7%": банки змушують позичальників доплачувати комісійні. URL: <https://www.epravda.com.ua/news/2021/03/15/671930/> (дата звернення 07.04.2021).
21. Рогальська М. Блог Ніни Южаніної. Чи доступні іпотеки під 7% річних? URL: <https://eurosolidarity.org/2021/02/05/nina-yuzhanina-chy-dostupni-ipoteku-pid-7-richnyh/>(дата звернення 05.04.2021).
22. Чи доступна іпотека Зеленського? Як журналісти ЕП брали кредит під 7% і що з цього вийшло. URL: <https://www.epravda.com.ua/publications/2021/03/15/671927/> (дата звернення 09.04.2021).

References

1. Korobkova O. Kredyty dlja biznesu: jak pokrashhyty rynek kredytuvannja v Ukraini. URL: <https://nabu.ua/ua/olena-korobkova-29.html> (accessed:01.04.2021).
2. Gharbuzova V.S. Suchasnyj stan ta osoblyvosti rozvytku ipotechnogho kredytuvannja v Ukraini. *Ekonomika i suspiljstvo*. # 10. 2017. S. 69-74.
3. Іпотека як defibriljator dlja ukrajinsjkoji ekonomiky. URL: <https://finclub.net/ua/priama-mova/ipoteka-iak-defibriljator-dlia->

- ukrainskoi-ekonomiky.html (accessed:05.04.2021).
4. Kylymnyk L. Rynok zhytla z vykorystannjam ipotechnykh mekhanizmiv mozhe vytjaghnuty vsju ekonomiku Ukrainy. URL: https://propertytimes.com.ua/interviews/lyubomir_kilimnik_arkada_rinok_budivnitstva_zhitla_z_vikoristannyam_ipotechnih_mehanizmiv_mozhe_vityagnuti_vsyu_ekonomiku_ukrayini (accessed:06.04.2021).
 5. Didenko S. Zapusk novoji ipotechnoji proghramy; populizm chy taky bude v Ukraini zhytlo dostupnym. URL: <https://ua.news.ua/zapusk-novoj-ypotechnoj-programmy-populyzm-lyly-zhe-budet-zhyle-dostupnym-v-ukrayne/>(accessed:09.04.2021).
 6. Shevchenko K. Ipoteka v Ukraini maje zrosty do 2% VVP. URL: <https://finclub.net/ua/news/shevchenko-ipoteka-v-ukraini-maie-zrosty-do-2protsent-vvp.html>(accessed:21.03.2021).
 7. Mykhaljchuk N. Kabmin obicjaje ipoteku pid 7%: chomu popyt zroste, ale ochikuvaty azhiozazu na rynku ne varto. URL: <https://delo.ua/business/ipoteka-pid-7-gravci-rinku-prognozujut-velikij-378703/>(accessed:11.04.2021).
 8. V Ukraini podorozhchala ipoteka: realjni stavky na pervynnomu ta vtorynnomu rynku. URL: <https://www.zagorodna.com/uk/statti/v-ukrajini-podorozhchala-ipoteka-realni-stavki-na-pervinnomu-ta-vtorinnomu-rinku.html> (accessed:14.04.2021).
 9. Kharlamov P.. Zapusk ypoteky y zastrojka na pauze: Chto tvorytsja na rynku nedvizhymosti. URL: <https://dengi.ua/magazine/bez-mvf/3033588-zapusk-ipoteki-i-zastrojka-na-pauze-chto-tvoritsya-na-rynke-nedvizhimosti> (accessed:23.03.2021).
 10. Valjd. B. Dostupna ukrainsjka ipoteka pid 7%: komu, jak i koly jiji mozha otrymaty. URL: <https://ucap.io/dostupna-ukrayinska-ipoteka-komu-yak-i-koly-yiyi-mozha-otrymaty/> (accessed:31.03.2021).
 11. Chorghnovalov Je. Viddaty banku menshe: Danija pershoju u sviti

- zaprovadyla vid'jemni stavky za ipotekoju. A shho v Ukraini? URL: <https://thepage.ua/ua/real-estate/viddati-banku-menshe-daniya-pershoyu-u-sviti-zaprovadila-vidyemni-stavki-za-ipotekoyu-a-sho-v-ukrayini> (accessed:02.04.2021).
12. Nacionalnyj bank Ukrainy pidvyshhyv oblikovu stavku do 7,5%. URL: <https://bank.gov.ua/ua/news/all/natsionalniy-bank-ukrayini-pidvischiv-oblikovu-stavku-do-75> (accessed:15.04.2021).
 13. Banky opustyly kredytni stavky dlja naselennja. URL: <https://www.rbc.ua/ukr/news/banki-opustili-kreditnye-stavki-naseleniya-1618213362.html/amp>. (accessed:29.03.2021).
 14. Korzh A. Ukrayncy pokupajut kvartygy v rassrochku y yghnoryujut ypoteku: v chem prychna. URL: <https://dengi.ua/realty/2241197-ukraintsy-pokupayut-kvartiry-v-rassrochku-i-ignoriruyut-ipoteku-v-chem-prichina> (accessed:03.04.2021).
 15. Prohrama «Chastkova kompensacija vidsotkovoji stavky kredytiv komercijnykh bankiv molodym sim'jam ta odynokym molodym ghromadjanam na budivnytvo (rekonstrukciju) ta prydbannja zhytla». Postanova KMU vid 04.06.2003 r. # 853. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/853-2003-%D0%BF#Text> (accessed:01.04.2021).
 16. Porjadok zdeshevlennja vartosti ipotechnykh kredytiv dlja zabezpechennja dostupnym zhytлом ghromadjan, jaki potrebujutj polipshennja zhytlovykh umov. Postanova KMU vid 25.04.2012 r. # 343. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/343-2012-%D0%BF#Text> (accessed:03.04.2021).
 17. Derzhavna prohrama zabezpechennja molodi zhytлом na 2013 - 2023 roky. Postanova KMU vid 24 zhovtnja 2012 r. # 967. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/967-2012-%D0%BF#Text> (accessed: 21.03.2021).

18. Porjadok nadannja derzhavnoji pidtrymky ta zabezpechennja ghromadjan dostupnym zhytlom. Postanova KMU vid 10 zhovtnja 2018 r. # 819. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/819-2018-%D0%BF#Text> (accessed:13.04.2021).
19. Dejaki pytannja zdeshevlennja vartosti ipotechnnykh kredytiv. Postanova KMU vid 27.01.2021 #63. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/63-2021-%D0%BF#Text>(accessed:11.04.2021).
20. Ipoteka pid 7%": banky zmushujutj pozychaljnykiv doplachuvaty komisijni. URL:<https://www.epravda.com.ua/news/2021/03/15/671930/>(accessed:07.04.2021).
21. Roghaljsjka M. Blogh Niny Juzhaninoji. Chy dostupni ipoteky pid 7% richnykh? URL: <https://eurosolidarity.org/2021/02/05/nina-yuzhanina-chy-dostupni-ipoteky-pid-7-richnyh/> (accessed:05.04.2021).
22. Chy dostupna ipoteka Zelensjkogho? Jak zhurnalisty EP braly kredyt pid 7% i shho z cjogho vyjshlo. URL: <https://www.epravda.com.ua/publications/2021/03/15/671927/> (accessed:09.04.2021).