

О. М. Юркевич,
к. е. н., доцент кафедри інвестиційної діяльності,
Київський національний економічний університет ім. Вадима Гетьмана, м. Київ

РОЗВИТОК ФОРМ ФІНАНСУВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА В УКРАЇНІ

O. Yurkevich,
PhD candidate, associate professor of the Investment Activity Department,
Kyiv National University of Economics named after Vadym Het'man

DEVELOPMENT OF FORMS FOR HOUSING CONSTRUCTION FINANCING IN UKRAINE

Проведено дослідження діючих ринкових способів фінансування житлового будівництва, а саме: фонд фінансування будівництва, фонд операцій з нерухомістю, інститут спільного інвестування (корпоративний та пайовий фонди), емісія цільових облігацій, іпотечне кредитування. Оцінені їх переваги та недоліки з огляду на інтереси учасників процесу будівництва. Виокремлено недоліки існуючого законодавства щодо фінансування житлового будівництва. Надано оцінку чинникам, що зумовлюють стагнацію ринку іпотеки. Запропоновано можливі шляхи подальшого розвитку іпотечного житлового кредитування, а саме:

— **провести ревізію та вдосконалення законодавства, що регулює іпотечні відносини як на первинному, так й на вторинному ринку;**
— **розглянути доцільність впровадження інших, ніж комерційні банки та ФФБ-ФОН інститутів первинного іпотечного фінансування, наприклад, будівельно-ощадні каси, ощадно-будівельні кооперативи тощо.**

The article studies existing market methods of financing new realty building, namely: a fund for financing new construction, a real estate fund, a joint investment institution (corporate and unit trusts), bonds issue, mortgage lending.

Their advantages and disadvantages with regard to the interests of participants in the construction process are evaluated. The shortcomings of the existing legislation on housing finance are determined. The assessment for factors that contribute to the stagnation of mortgage market is provided. The possible ways for further development of mortgage lending market are proposed, namely:

— **conduct an audit and improvement of the legislation that regulates mortgage relations, both on the primary and on the secondary market;**
— **consider expediency for introducing other than commercial banks and investments institutions for primary mortgage financing, such as construction and savings banks, savings and construction cooperatives, etc.**

Ключові слова: іпотека, житлове іпотечне кредитування, фінансування будівництва, рефінансування іпотечного кредиту, фонд фінансування будівництва, фонд операцій з нерухомістю, інститут спільного інвестування, цільова облігація.

Key words: mortgage, mortgage lending, construction financing, mortgage refinancing, construction financing fund, real estate fund, mutual investment company, corporate bond.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Система житлового іпотечного фінансування є ефективним засобом акумулювання та перерозподілу грошових коштів, трансформації приватних заощаджень в інвестиційні ресурси, вирішення актуальної соціальної проблеми забезпечення населення доступним житлом, створення інструментів для стимулювання розвитку вітчизняного фінансового ринку, підвищення ефективності державної економічної політики в цілому.

Разом з тим, складність ринкових механізмів функціонування іпотечного ринку, постійна трансформація процесів фінансування житлового будівництва, неефективне використання законодавчо визначених механізмів інвестування та фінансування (фондів фінансування будівництва, фондів операцій з нерухомістю, інститутів спільного інвестування, цільових облігацій) визначають актуальність вдосконалення організаційного рівня іпотечного ринку, вдосконалення форм, методів та інструментів його функціонування.

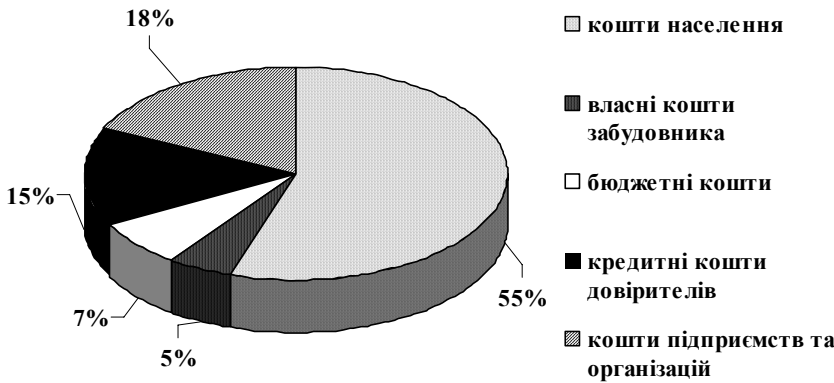


Рис. 1. Структура коштів, які інвестуються у житлове будівництво

Таким чином, становлення іпотечного ринку в Україні є однією з найбільш важливих проблем на сучасному етапі, що потребує невідкладного розв'язання. Все це обумовлює актуальність подальших досліджень щодо особливостей іпотечного житлового фінансування.

ВИДІЛЕННЯ НЕ ВИРІШЕНИХ РАНІШЕ ЧАСТИН ЗАГАЛЬНО ПРОБЛЕМИ

Зокрема потребує вирішення комплекс питань, пов'язаних із залученням довгострокових фінансових ресурсів у сферу житлового фінансування. Актуальними є розробки рішень щодо пошуку оптимального для вітчизняного ринку способу фінансування будівництва житла, формування дієвого механізму залучення інвестицій, вдосконалення нормативно правової бази діяльності учасників іпотечного ринку.

МЕТА СТАТТІ

Мета статті — з'ясувати сутність, структуру, специфіку та здійснити систематизацію іпотечного фінансування, у тому числі, фінансування житлового будівництва в Україні.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

Житлова політика є інструментом забезпечення соціально-економічного розвитку країни. Україна є соціальною, правовою державою, в якій найвищою цінністю визнається людина, її життя і здоров'я, честь і гідність, недоторканність і безпека. Зміст і спрямованість діяльності держави в соціальній сфері визначають права і свободи людини та їх гарантії. Одним із конституційних прав громадян є право на житло. Гарантіями здійснення цього права є обов'язок створення державою умов, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду.

Не зважаючи на це, велика частка населення України потребує поліпшення житлових умов. Низькі темпи житлового будівництва, неефективні принципи розподілу житла, низький рівень купівельної спроможності населення свідчать про наявність гострої житлової проблеми. Перелічені проблеми ринку житлової нерухомості обумовлюють необхідність посилення ефективності житлової політики в Україні, яка своєю чергою обумовлює ефективність соціальної та економічної політики в країні. Житлова політика повинна забезпечити умови стабільного розвитку будівельної та підвищити можливість придбання житла громадянами.

За даними [1] структура коштів, які інвестуються в житлове будівництво має такий вигляд, як на рисунку 1.

Зауважимо, що значне превалювання коштів населення серед джерел інвестування є характерною ознакою вітчизняного ринку. В той же час, частка інституційних учасників іпотечного ринку складає лише третину коштів, які інвестуються у житлове будівництво — 33,0%, а саме, "кошти підприємств та організацій" — 18,0% та "кредитні кошти довірителів" — 15,0%. Це свідчить про незадовільний ступінь залученні фінансових інститутів до іпотечного ринку, до фінансування житлового будівництва в Україні.

Законодавчу базу, що визначає учасників іпотечного житлового будівництва, наведено в таблиці 1.

Розглянемо діючі ринкові способи фінансування житлового будівництва, переваги та недоліки з огляду на інтереси учасників процесу будівництва.

Фонди фінансування будівництва бувають двох типів — А та Б. Метою створення ФФБ є отримання довірителями у власність житла. Для першого типу А характерним є те, що усі ризики недостатнього залучення коштів від довірителів (інвесторів) приймає на себе забудовник, який сам визначає усі споживчі характеристики об'єкту. Забудовник зобов'язаний своєчасно вести об'єкт в експлуатацію, незалежно від обсягу фінансування. ФФБ типу А створюють великі забудовники, такі як, наприклад, Київміськбуд, з метою акумулювання коштів для фінансування будівництва.

У другому типу Б управитель самостійно визначає споживчі властивості об'єкту, приймає на себе ризик щодо нестачі фінансування будівництва. Забудовник бере на себе зобов'язання дотримуватися вимог управителя щодо споживчих властивостей об'єкта, здійснювати будівництво без порушення графіків, відповідно до проектної доку-

Таблиця 1. Законодавча база учасників іпотечного житлового будівництва

№	Спосіб фінансування	Законодавча база, що визначає учасників ринку іпотеки
1	ФФБ: - Тип А - Тип Б	- Закон України «Про інвестиційну діяльність», від 18.09.1991 № 1560-ХІІ; - Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», від 19.06.2003 № 978-ІV; - Земельний Кодекс України, редакція від 03.04.2016
2	ФОН	Те саме, що й для ФФБ
3	ІСІ: - Корпоративний інвестиційний фонд - Пайовий інвестиційний фонд	- Закон України «Про інститути спільного інвестування», від 09.12.2015 № 5080-17
4	Емісія цільових облігацій	Закон України «Про цінні папери та фондовий ринок», від 20.09.2015 № 3480-15
5	Іпотечне кредитування	Закон України «Про споживче кредитування», від 15.11.2016 № 1734-VIII; Закон України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати», від 19.06.2003 № 979-ІV. Закон України «Про іпотеку», від 05.06.2003 № 898-ІV

Джерело [2].

ментації та в межах загальної вартості будівництва, погодженої з управителем. Управитель для виконання графіку фінансування будівництва може передати ризики нестачі залучених коштів у страхову компанію. ФФБ типу Б створюють банки, при вже наявності грошових ресурсів для отримання механізму реалізації будівництва.

Залучення коштів від довіритель для інвестування будівництва через ФФБ (А, Б) згідно Закону України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю" [3] можливе тільки після повного завершення проектних робіт та отримання позитивного висновку комплексної державної експертизи проектної документації. Тобто забудовник самостійно фінансує проектно-пошукові роботи (погодження проектної документації, відведення земельної ділянки та ін.). Потім він має змогу відшкодувати збитки після вдалого залучення коштів інвесторів.

Право власності на об'єкт інвестування (квартиру) переходить до довірителя (інвестора) після здавання будинку в експлуатацію забудовником та державної реєстрації права власності.

Поряд з перевагами фінансування будівництва об'єктів житлового будівництва через фонди фінансування будівництва існують певні недоліки та ризики втрати власних коштів без отримання житла. Серед них можна виділити [4]:

- можливість банкрутства забудовника;
- порушення строків завершення будівництва;
- оскільки вкладник коштів отримує не право власності на нерухомість, а майнові права, або як їх ще називають "право очікування" існує ймовірність того, що ваше майнове право ніким не буде визнане і не трансформується у право власності;

— складність мотивації вкласти кошти під об'єкт нерухомості набуття прав за яким відповідно до ст. 331 Цивільного кодексу України, виникає з моменту його створення, прийняття в експлуатацію та державної реєстрації;

— договори купівлі-продажу майнових права, або ж як їх називають "інвестиційні договори", які регулюють взаємовідносини між двома ключовими учасниками, а саме вкладником і ФФБ, досить часто включають мінімальні умови і не забезпечують захист вкладника, оскільки знаходяться поза правовим регулюванням.

Станом на 31.12.2016 р., 56 фінансових компаній мали діючі ліцензії на здійснення діяльності по залученню коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю і від свого імені діяти в їхніх інтересах, здійснюючи управління майном. Загальна кількість довіритель, які уклали договори з фінансовими компаніями-управителями щодо участі у ФФБ, станом на 31.12.2016 р. становить 19774 осіб, з яких 19629 — фізичних та 145 — юридичних. Динаміку зміни кількості довіритель ФФБ та залучених від них коштів наведено в таблиці 2.

Протягом останніх років спостерігається поступове збільшення кількості довіритель ФФБ та надходжень коштів до ФФБ. Порівняно з аналогічним періодом 2015 року кількість довіритель ФФБ збільшилась на 1,4 % (272 осіб). Обсяг залучених коштів від довіритель ФФБ становить 27 611,1 млн грн, що на 43,4 % (8 360,3 млн грн) більше порівняно з аналогічною датою минулого року.

Фонд операцій з нерухомістю на відміну від ФФБ, метою його створення є отримання доходу власниками сертифікатів цього ФОН, в тому числі шляхом участі спільного інвестора ФОН у фонді фінансування будівництва. Тоб-

Таблиця 2. Динаміка зміни кількості довіритель ФФБ та залучення коштів від довіритель ФФБ

Показники	2014	2015	2016
Кількість довіритель ФФБ, осіб	17792	19502	19774
Залучення коштів від довіритель ФФБ, млн грн	14535,7	19250,8	27611,1

Джерело [5].

то цей спосіб інвестування не є механізмом отримання конкретної нерухомості для інвестора.

Дохід за сертифікатами формується від реалізації збудованого об'єкту і розподіляється між власниками сертифікатів. Механізм ФОН дозволяє здійснити повний цикл управління інвестиційним проектом за принципом "від концепції об'єкту будівництва — до експлуатації побудованого будинку". Грошові кошти залучені в ФОН, не підлягають оподаткуванню податком на прибуток і ПДВ, що суттєво мінімізує оподаткування доходів. У той же час сертифікати ФОН мають низку недоліків, серед яких можна виділити такі [1]:

— порядок отримання дозволу на право здійснення емісії сертифікатів ФОН є складним і трудомістким;

— відсутня можливість суміщення різних механізмів управління залученими коштами, зокрема, використовувати ФФБ і ВПФ; значна (мінімум 100 тисяч євро) сума емісії сертифікатів, причому оплата при їх розміщенні здійснюється тільки грошовими коштами;

— необхідність створення по кожному об'єкту будівництва окремого ФОНу;

— відсутність законодавчо визначеного поділу нерухомості на види практично унеможлиблює диверсифікованість інвестицій ФОН.

Управитель ФОН має право здійснювати такі операції: передача в платне користування третім особам, продаж, здійснення інших операцій за законом. Управитель ФОН інвестує кошти, залучені від продажу сертифікатів ФОН, в операції з нерухомістю, отримує дохід від цих операцій та розподіляє дохід між власниками сертифікатів ФОН.

Або у разі функціонування системи ФОН-ФФБ, управитель системи ФОН-ФФБ інвестує залучені від операцій з нерухомістю та продажу сертифікатів кошти виключно у будівництво об'єктів інвестування шляхом участі у ФФБ, управителем якого він є. Доход власниками сертифікатів отримується в цьому випадку від операцій з нерухомістю, що збудована за допомогою ФФБ. На жаль, цей спосіб здійснення операцій з іпотекою не отримав розповсюдження.

Загалом, у чинному законодавстві щодо регулювання діяльності посередників на ринку житлового будівництва (перш за все Закон України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю") існують певні суперечки, що заважають ефективному розвитку іпотечних відносин.

Договірні конструкції, передбачені Законом України [3] є досить проблематичними й часом нездійсненними. Крім того, інтереси фізичних й юридичних осіб, що вкладають гроші в будівництво, виявляються незахищеними. Повернення переданих коштів нічим не забезпечене, як не забезпечене й своєчасне будівництво й передача об'єктів нерухомості. Закон спрямований головним чином на захист інтересів фінансових установ і банків, які, виконуючи лише роль посередників, виявляються в привілейованому становищі. Це дозволяє за будь-якого результату справи залишитися у вигравші. Більше того, участь у житловому будівництві таких проміжних ланок, як управителі, у той формі, що пропонується Законом України [3], лише породжує додаткові витрати вкладників, нестабільність відносин і ризикованість усього механізму будівлі житла, замість того, щоб гарантувати права населення, забезпечуючи його

доступним житлом через залучення коштів населення за допомогою недержавних фондів.

Інститут спільного інвестування — це корпоративний або пайовий фонд, що є формою колективного інвестування, при якій засоби учасників об'єднуються і інвестуються управляючою компанією (компанія з управління активами — КУА) в різні активи (нерухомість, цінні папери і тощо) з метою отримання доходу інвесторами. Діяльність ІСІ регулюється законом "Про інститути спільного інвестування" [6].

Всі учасники фондів мають однакові права, незалежно від розміру вкладень. При цьому ризики діляться між усіма інвесторами і знижуються завдяки диверсифікації інвестиційного портфеля. Поки кошти знаходяться у фонді, вони не підлягають оподаткуванню, що дозволяє реінвестувати отриманий прибуток. Для інвестора здійснення інвестицій через фонди менш ризиковано, ніж самостійне інвестування, наприклад, за допомогою купівлі облігацій будівельної компанії, оскільки засобами фонду управляють професіонали, за діяльністю яких здійснюється державний контроль (пруденціальний нагляд) і завдяки диверсифікації портфеля.

Для будівельної компанії залучення фінансування через ІСІ є ряд переваг: прозорість і легітимність процесу залучення інвестицій; спрощення процедури залучення грошових коштів (робота з одним контрагентом-інвестором); в особі КУА будівельна компанія отримує не просто партнера, а і фінансового консультанта, який допомагає вирішити процедурні питання, пов'язані із залученням зовнішнього фінансування.

Однак значною проблемою розвитку фінансування через ІСІ є невисокі прибутки населення для здійснення інвестицій, відсутність підтримки з боку держави та обмежена можливість контролю за діяльністю фінансового інституту в інтересах інвестора [7; с. 142].

Емісія цільових облігацій. Привабливим інструментом фінансування будівництва житлової нерухомості є цільові облігації. Механізм випуску як цільових, так і процентних облігацій чітко регламентується ДКЦПФР. Процедурна частина забезпечується професійними учасниками ринку цінних паперів. Перевагою облігацій є оптимізація оподаткування в рамках чинного законодавства. Так, кошти отримані від інвесторів шляхом емісії облігацій, не включаються у валовий прибуток, витрати на випуск облігацій і на виплату відсотків включаються у валові витрати емітента. До того ж операції з цінними паперами не є об'єктом оподаткування ПДВ.

Цільові будівельні облігації не передбачають процентного доходу і не залежать від цінних коливань на ринку. Купуючи цільові облігації, інвестор отримує право через обумовлений термін обміняти цінний папір на право власності на житло. Потрібний для отримання квартири пакет цінних паперів забудовники дозволяють накопичувати поступово.

Основною перевагою купівлі новобудови через цільові облігації є ретельна перевірка будівельної компанії-збудовника, всіх дозвільних документів на будівництво і землю Нацкомісією по цінних паперах і фондовому ринку. У той же час контроль самого будівництва і виконання зобов'язань по цільових облігаціях вже не відноситься до її повноважень.

Згідно із Законом України "Про цінні папери та фондовий ринок", цільова облігація надає її власнику право на отримання товару [8]. Однак абстрактний квадратний метр ще неіснуючого житла не є товаром, оскільки метр — це просто одиниця виміру. Тому придбання облігацій не гарантує отримання обраної квартири. Інвесторам, що бажають закріпити за собою конкретну квартиру, пропо-

нують договори бронювання квартири, за які стягують додаткові комісійні. Однак це ще одна правова колізія. Зобов'язання забудовника надати квартиру прописані у двох різних документах — проспекті емісії облігацій та договорі бронювання.

Ще одна особливість облігаційної схеми — забудовники у своїх проспектах емісії зазначають, що обміняти облігації на квартиру можна лише протягом кількох місяців. Якщо у зазначений термін інвестор не пред'явить облігації до погашення, забудовник звільняється від будь-яких зобов'язань. Також законодавством ніяк не врегульована ситуація, яка може виникнути по закінченні терміну обігу і погашення облігацій до моменту прийняття об'єкта в експлуатацію. Згідно із законодавством емітент-будівельник має право, але не зобов'язаний викуповувати в інвестора облігації до закінчення терміну їх обігу. Це означає, що продати облігації можна лише іншому інвестору, заплативши при цьому комісійні зберігачу цінних паперів за зміну в реєстрі власників. У випадку проблемного об'єкта це буде майже неможливо.

Іпотечне кредитування — правовідносини, що виникають з приводу набуття права вимоги іпотечного боргу за правочинами та іншими документами. Своєю чергою, іпотечний борг — основне зобов'язання за будь-яким правомочинном, виконання якого забезпечене іпотекою.

"Класичною" метою іпотечного кредитування є: фінансування будівництва, придбання, модернізація об'єкта житлової та нежитлової нерухомості, освоєння і придбання земельних ділянок [9]. Іпотечне кредитування є найбільш розповсюдженим на ринку, окрім випадків фінансування нового будівництва, коли банкам важлива наявність залогового майна за іпотечним кредитом.

Динаміка іпотечного кредитування на українському ринку житла розглянуто в таблиці 3.

ВИСНОВКИ

Житлова іпотека є загальноприйнятим у світовій практиці фінансово-кредитним інструментом стимулювання попиту на житло. Чинні в Україні механізми фінансування житлового будівництва мають як позитивні, так і негативні сторони для усіх учасників. Деякі з них не можуть розглядатись як прямий спосіб забезпечення житлом інвесторів через те, що є інструментом отримання грошового прибутку, а не доступного житла.

Сучасна сфера житлового будівництва регулюється значною кількістю законодавчих актів, які є досить розрізненими та суперечливими. Вони намагаються регулювати окремі аспекти, тоді як ситуація на вітчизняному ринку житла потребує розробки комплексного механізму вирішення проблем галузі, що зумовлюють стагнацію житлової іпотеки.

Для подальшого розвитку житлового іпотечного фінансування є такі шляхи:

1. Провести ревізію та вдосконалення законодавства, що регулює іпотечні відносини, як на первинному, так й на вторинному ринку. Розглянути доцільність впровадження інших, ніж комерційні банки та ФФБ-ФОН інститутів первинного іпотечного фінансування, наприклад, будівельно-ощадні каси, ощадно-будівельні кооперативи тощо. До таких інститутів надходять ресурси, але оскільки вони, за своєю природою, не призначені для отримання прибутку, це дозволить залучати дешеві ресурси для фінансування житлового будівництва.

2. Вдосконалювати та підвищувати ефективність функціонування інститутів фондового ринку, оскільки іпотека, в частині залучення коштів, рефінансування виданих

Таблиця 3. Іпотечні кредити фізичних осіб в кредитному портфелі банків

Показник	01.01.14	01.01.15	01.01.16	01.05.16	01.01.17	01.09.17
Кредити, надані фізичним особам, млн грн	193529	211215	174869	170598	163333	161650
Кредити на придбання, будівництво і реконструкцію нерухомості	81953	70447	58427	51447	71803	66169
Іпотечні кредити, млн грн	56270	72156	60215	62245	62245	43626
Частка іпотечних кредитів в кредитах, наданих фізичним особам, %	29,1	34,2	34,4	36,4	36,4	
Іпотечні кредити, надані в валюті, млн грн	35691	53331	42793	46831	44267	30431
Частка іпотечних кредитів в валюті в портфелі іпотечних кредитів, %	63,4	73,9	71,06	75,2	75,2	

Джерело: створено автором на основі [10].

кредитів, наявності вторинного ринку іпотечних інструментів, не може існувати без потужних учасників фінансового ринку, які здатні ефективно перерозподіляти фінансові ресурси, перетворювати заощадження в інвестиції.

Обидві два напрями проблем потребують посиленого державного регулювання всіх сфер, пов'язаних з житловим іпотечним фінансуванням, розвитку нормативно-правової бази, розробки дієвої стратегії розвитку житлового іпотечного фінансування.

Література:

1. Суркова Ю.А. Фінансовий контроль у сфері інвестування у житлове будівництво: автореф. дис. ... канд. екон. наук / Ю.А. Суркова. — Київ, 2016. — 49 с.
2. Юркевич О.Н. Особливості іпотечного житлового фінансування в Україні на сучасному етапі [Електронний ресурс] / О.М. Юркевич // Електронне наукове фахове видання "Економіка та суспільство". — 2016. — № 3. — С. 497—503. — Режим доступу: http://www.economyandsociety.in.ua/journal/3_ukr/85.pdf
3. Закон України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю", від 19.06.2003 № 978-IV [Електронний ресурс] / Верховна Рада України. — Офіц. сайт. — Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/978-15/page>
4. Ризики фінансування будівництва житла через ФФБ [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://blog.liga.net/user/dkonovalenko/article/25607.aspx>
5. Підсумки діяльності фінансових компаній, ломбардів та юридичних осіб за 2016 рік. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: https://nfp.gov.ua/files/17_Dep_Repetska/FK_4%20%D0%BA%D0%B2_2016.pdf
6. Закон України "Про інститути спільного інвестування", від 05.07.2012 № 5080-VI [Електронний ресурс] / Верховна Рада України. — Офіц. Сайт — Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/5080-17>
7. Котова В.М. Інститути спільного інвестування: функції та перспективи розвитку в Україні / В.М. Котова // Економічний простір. — 2011. — № 53. — С. 138—143.
8. Закон України "Про цінні папери та фондовий ринок", від 20.09.2015 № 3480-15 [Електронний ресурс] / Верховна Рада України. — Офіц. Сайт. — Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/3480-15>
9. Юркевич О.М. Сучасний стан ринку іпотечного житлового кредитування в Україні [Електронний ресурс] / О.М. Юркевич // Електронне наукове фахове видання "Економіка та суспільство". 2016. — № 4. — С. 327—332.

— Режим доступу: <http://www.economyandsociety.in.ua/journal-4/11-stati-4/321-yurkevich-o-m>

10. Грошово-кредитна та фінансова статистика країни [Електронний ресурс]. — Режим доступу: https://bank.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=27843415&cat_id=44578#1

References:

1. Surkova, Yu.A. (2016), "Financial control of investing in housing construction", Ph.D. Thesis, Money, finance and credit, Kyiv National University of Economics named after Vadym Het'man, Kyiv, Ukraine.
2. Yurkevich O.M. (2016), "Current Features of Mortgage Financing in Ukraine", *Ekonomika ta suspil'stvo*, [Online], vol. 3, available at: http://www.economyandsociety.in.ua/journal/3_ukr/85.pdf (Accessed 23 Oct 2017).
3. The Verkhovna Rada of Ukraine (2003), The Law of Ukraine "On financial and lending mechanisms and property management in housing construction and real estate operations", available at: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/978-15/page> (Accessed 23 Oct 2017).
4. liga.net (2017), "The risks of financing housing construction through the specialized investment funds", available at: <http://blog.liga.net/user/dkonovalenko/article/25607.aspx> (Accessed 23 Oct 2017).
5. The official site of The National Commission, on state regulation of financial services markets (2017), "Results of financial companies' activity, pawnshops and legal entities for 2016", available at: https://nfp.gov.ua/files/17_Dep_Repetska/FK_4%20%D0%BA%D0%B2_2016.pdf (Accessed 23 Oct 2017).
6. The Verkhovna Rada of Ukraine (2012), The Law of Ukraine "On Joint Investment Institutions", available at: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/5080-17> (Accessed 23 Oct 2017).
7. Kotova, V.M. (2011), "Joint Investment Institutes: Functions and Prospects for Development in Ukraine", *Ekonomichnyi prostir*, vol. 53, pp. 138—143.
8. The Verkhovna Rada of Ukraine (2015), The Law of Ukraine "On Securities and the Stock Market", available at: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/3480-15> (Accessed 23 Oct 2017).
9. Yurkevich, O.M. (2016), "The current state of the mortgage lending market in Ukraine", *Ekonomika ta suspil'stvo*, [Online], vol. 4, available at: <http://www.economyandsociety.in.ua/journal-4/11-stati-4/321-yurkevich-o-m> (Accessed 23 Oct 2017).
10. The official site of National Bank of Ukraine (2017), "Monetary and financial statistics of the country", available at: https://bank.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=27843415&cat_id=44578#1 (Accessed 23 Oct 2017). *Стаття надійшла до редакції 23.10.2017 р.*