

УДК 336.77:332.2]:657.424.4

## ПОТЕЧНЕ КРЕДИТУВАННЯ ЯК ДОВГОТЕРМІНОВА ФОРМА ІНВЕСТИЦІЙ

Наталія Поліщук<sup>1</sup>; Надія Голда<sup>2</sup>; Ангеліна Юздепська<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Донецький національний університет імені Василя Стуса,  
Вінниця, Україна

<sup>2</sup>Тернопільський національний технічний університет імені Івана Пулюя,  
Тернопіль, Україна

**Резюме.** Досліджено стан іпотечного кредитування в Україні, особливості його розвитку, аналіз основних тенденцій іпотечного ринку. Видача нової іпотеки у 2021–2024 рр. враховує, зокрема, зміни в розподілі первинного та вторинного ринків нерухомості. Виділено основні фактори, що впливають на суми іпотечних кредитів, включаючи макроекономічні умови, відсоткові ставки, державну підтримку та зміни в уподобаннях покупців житла. Доведено, що завдяки іпотеці банки мають можливість вкладати кошти в нерухомість, що зберігає або збільшує свою вартість з часом. Для інвесторів іпотечне кредитування забезпечує стабільний прибуток у вигляді процентних виплат, а для економіки загалом стимулює розвиток будівельної галузі та суміжних секторів. Обґрунтовано особливості іпотеки як інвестиції, що стосується ризиків, які забезпечені заставою – нерухомістю. Іпотечне кредитування розглядається як фінансовий механізм, при якому позичальник отримує грошові кошти під заставу нерухомості, здебільшого житлової, але хоча традиційно іпотека розглядається як інструмент для придбання житла, у ширшому економічному контексті вона виступає також як форма інвестиційної діяльності, як для індивідуальних інвесторів, так і для банківських установ, інвестиційних фондів і держави. На рівні фінансових ринків іпотечне кредитування є базою для формування іпотечних цінних паперів, що дозволяє перетворити пул іпотечних кредитів у ліквідні активи, придатні для купівлі-продажу на відкритих ринках. Цей процес сприяє залученню інвестицій в економіку та активізації фінансової системи загалом. Інвестиції та іпотечні кредити є важливими складовими сучасної фінансової системи, що взаємодіють між собою та впливають на економічний розвиток суспільства. Інвестиції, як ширше поняття, охоплюють різноманітні форми вкладень з метою отримання прибутку, тоді як іпотечне кредитування виступає як один з механізмів реалізації інвестицій, особливо в секторі нерухомості. З боку кредитора, іпотека є надійним способом інвестування капіталу з прогнозованим доходом і відносно низькими ризиками завдяки заставному майну. З боку позичальника, іпотечний кредит дозволяє реалізувати довготермінову інвестицію в нерухомість, яка з часом може зростати в ціні або приносити додатковий прибуток. Таким чином, іпотечне кредитування є не лише формою забезпечення житлових потреб, а й ефективним фінансовим інструментом інвестиційного характеру, який за умов відповідального використання сприяє як індивідуальному добробуту, так і стабільності економіки загалом. Проте важливу роль відіграють макроекономічні умови, рівень доходів населення, стабільність фінансових установ і державна підтримка. Іпотечне кредитування поєднує соціальну функцію з можливістю отримання довготривалого інвестиційного доходу, що робить його одним із ключових елементів сучасної економіки. Наведено структуру заборгованості за іпотечними кредитами, які видані фізичним особам, що дозволяє оцінити рівень кредитного навантаження на населення, а також визначити потенційні ризики для банківського сектора. Проаналізовано іпотечні кредити, що видані фізичним особам у регіональному аспекті. Виокремлено основні проблеми, які включають зменшення пропозиції вторинного житла, необхідність зниження орендної плати та розширення державних програм. Запропоновано рекомендації щодо стимулювання іпотечного ринку, зокрема: щодо оптимізації умов кредитування, розроблення програм, підтримання та забезпечення стабільності банківської системи. Отримані висновки є важливими для формування ефективної грошово-кредитної політики та подальшого розвитку іпотечного ринку в Україні. Загалом іпотечний ринок України продовжує розвиватися, але потребує адаптації до сучасних економічних викликів. Іпотечне кредитування є не лише соціально важливим механізмом забезпечення населення житлом, але й ефективним інструментом інвестування, який поєднує в собі стабільність, матеріальне забезпечення та можливість створення прибуткових фінансових інструментів. Уміння управляти ризиками та глибоке розуміння ринкових процесів робить цю форму інвестицій однією з ключових у сучасній фінансовій системі. Таким чином,

іпотечне кредитування є не лише формою забезпечення житлових потреб, а й ефективним фінансовим інструментом інвестиційного характеру, який за умови відповідального використання сприяє як індивідуальному добробуту, так і стабільності економіки загалом.

**Ключові слова:** іпотечне кредитування, кредит на житло, іпотека, банківське кредитування.

[https://doi.org/10.33108/galicianvisnyk\\_tntu2025.03.102](https://doi.org/10.33108/galicianvisnyk_tntu2025.03.102)

Отримано 04.05.2025

UDC 336.77:332.2]:657.424.4

## MORTGAGE LENDING AS A LONG-TERM FORM OF INVESTMENT

Natalia Polishchuk<sup>1</sup>; Nadia Golda<sup>2</sup>; Angelina Yuzdepska<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Donetsk National University named after Vasyl Stus, Vinnytsia, Ukraine

<sup>2</sup>Ternopil Ivan Pulyu National Technical University, Ternopil, Ukraine

**Summary.** The article examines the state of mortgage lending in Ukraine, the features of its development, and the analysis of the main trends in the mortgage market. The issuance of new mortgages in 2021–2024 takes into account, in particular, changes in the distribution of the primary and secondary real estate markets. The main factors influencing the amounts of mortgage loans are highlighted, including macroeconomic conditions, interest rates, government support, and changes in the preferences of home buyers. It is proven that thanks to mortgages, banks have the opportunity to invest in real estate, which retains or increases its value over time. Mortgage lending is considered as a financial mechanism in which the borrower receives funds as collateral for real estate, mostly residential, but although traditionally a mortgage is considered as a tool for purchasing housing, in a broader economic context it also acts as a form of investment activity, both for individual investors and for banking institutions, investment funds and the state. At the level of financial markets, mortgage lending is the basis for the formation of mortgage securities, which allows converting a pool of mortgage loans into liquid assets suitable for purchase and sale on open markets. This process contributes to attracting investment into the economy and activating the financial system as a whole. Investments and mortgage loans are important components of the modern financial system, interacting with each other and affecting the economic development of society. Investments, as a broader concept, encompass various forms of investment for the purpose of making a profit, while mortgage lending acts as one of the mechanisms for implementing investments, especially in the real estate sector. From the lender's side, a mortgage is a reliable way to invest capital with a predictable income and relatively low risks due to collateral. From the borrower's side, a mortgage loan allows for a long-term investment in real estate, which over time can increase in value or bring additional income. Thus, mortgage lending is not only a form of providing housing needs, but also an effective financial instrument of an investment nature, which, if used responsibly, contributes to both individual well-being and the stability of the economy as a whole. For investors, mortgage lending provides a stable profit in the form of interest payments, and for the economy as a whole, it stimulates the development of the construction industry and related sectors. The features of mortgages as an investment are substantiated, which concerns the risks that are secured by collateral – real estate. However, macroeconomic conditions, the level of income of the population, the stability of financial institutions, and government support play an important role. Mortgage lending combines a social function with the possibility of receiving long-term investment income, which makes it one of the key elements of the modern economy. The structure of debt on mortgage loans issued to individuals is presented, which allows us to assess the level of credit burden on the population, as well as identify potential risks for the banking sector. Mortgage loans issued to individuals are analyzed in a regional aspect. The main problems are identified, which include a decrease in the supply of secondary housing, the need to reduce rents and expand state programs. Recommendations are proposed to stimulate the mortgage market, in particular: to optimize lending conditions, develop support programs and ensure the stability of the banking system. The conclusions obtained are important for the formation of effective monetary policy and further development of the mortgage market in Ukraine. In general, the mortgage market of Ukraine continues to develop, but it needs to adapt to modern economic challenges. Mortgage lending is not only a socially important mechanism for providing housing to the population, but also an effective investment tool that combines stability, material security and the ability to create profitable financial instruments. The ability to manage risks and a deep understanding of market processes make this form of investment one of the key ones in the modern financial system.

**Key words:** mortgage lending, home loan, mortgage, bank lending.

[https://doi.org/10.33108/galicianvisnyk\\_tntu2025.03.102](https://doi.org/10.33108/galicianvisnyk_tntu2025.03.102)

Received 04.05.2025

**Постановка проблеми.** Іпотека є важливим фінансовим продуктом, який дозволяє фізичним особам та корпораціям отримувати доступ до квартир та комерційної нерухомості, використовуючи довготермінові позики, захищені майном. Цей механізм є основою ринку нерухомості й відіграє важливу роль в економічному розвитку в забезпеченні наявності життєвих просторів для загальної сукупності. Завдяки іпотеці, позичальники можуть придбати нерухомість, не маючи всіх коштів і поступово сплачувати свої борги з відсотками протягом певного періоду часу. Для банків та фінансових установ іпотечні кредити є стабільним джерелом прибутку, оскільки вони базуються на довготривалій заборгованості позичальника. Розвиток іпотеки залежить від багатьох факторів, включаючи економічну стабільність, процентні ставки, державні норми та рівень доходу населення. Спеціальні урядові програми, які стимулюють наявність іпотечних кредитів для громадян, також відіграють ключову роль у цьому процесі. Основні аспекти іпотеки, їх переваги і недоліки, юридичні та економічні характеристики, а також їх вплив на ринок нерухомості й фінансову систему країни потребують постійних наукових пошуків вирішення конкретних завдань.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Активно досліджували проблемні питання, пов'язані з іпотечним кредитуванням в Україні вітчизняні економісти: Губа О. І., Журавльова Т. О., Кікоша В. В., Кушнір С. О., Мартищенко Д. О., Поліщук Н. В., Шарова С. В. та інші. Проте залишаються невирішеними питання іпотечного кредитування в умовах воєнного стану та мінливого економічного середовища.

**Метою дослідження** є аналіз сучасного стану іпотечного кредитування в Україні та визначення основних тенденцій його розвитку.

**Постановка завдання.** Дослідити останні тенденції розвитку іпотечного кредитування, зокрема: його розподіл між первинним і вторинним ринками нерухомості. Аналіз основних факторів, що впливають на іпотечне кредитування, таких, як економічні умови, процентні ставки, доступність житла та здатність позичальників повертати кредити. Визначити основні виклики та проблеми, з якими стикається іпотечний ринок, у тому числі зниження попиту на вторинному ринку та потенційні ризики для банківської системи. Надати рекомендації щодо вдосконалення механізму іпотечного кредитування житла в Україні.

**Виклад основного матеріалу.** Іпотечний кредит являє собою форму довготермінової позики, де позичальник отримує кошти на придбання майна, захищеного тим самим майном.

Перші згадки терміна «іпотека» з'явилися в Стародавній Греції VI столітті до н. е. та означало стовп з написом про те, що земельна ділянка, на якій стоїть такий стовп, є забезпеченням боргу. Проте ця земля не була власністю кредитора, у його користуванні, а тільки майном боржника [1].

Залежно від умов кредитування, іпотечні кредити можуть бути розділені на кілька основних типів:

- класичні іпотечні кредити – пропонує фіксовані процентні ставки та рівномірні платежі протягом терміну позики;
- аннуїтетна іпотека – платежі є рівномірними протягом усього періоду позики, але на початку більшість платежів є відсотками, а первинне зобов'язання поступово сплачується;
- диференційовані іпотечні кредити – більшість боргів виплачуються швидше, що зменшує щомісячні платежі;
- іпотека з плаваючою процентною ставкою – процентні ставки можуть змінюватися залежно від економічної ситуації. Це може бути вигідним і небезпечним для позичальників;
- державні іпотечні кредити – програми допомоги населенням для громадян окремої категорії.

Об'єктами іпотечного кредиту є житлові будинки, квартири, виробничі будинки, споруди, магазини, земельні ділянки тощо. Розмір іпотечного кредиту визначається у вигляді частини вартості об'єкта іпотеки. Ця обставина дозволяє навіть отримувати під заставу одного й того самого нерухомого майна додаткові іпотечні позики. Заставне майно залишається у позичальника, який продовжує його експлуатувати, тобто зберігає своє право власності [2].

Що стосується ситуації кредитного ринку в Україні, до 2022-го року іпотечне кредитування мало великий попит серед фізичних осіб, а також поширювалося серед домогосподарств різних розмірів. На рівні держави здійснювалося реформування системи контролю даного виду кредитування задля встановлення високого рівня захищеності суб'єктів кредитних відносин, відповідності можливостей клієнтів до умов кредитних послуг, а також удосконалення системи регулювання задля мінімізації ризиків і для державного бюджету [3].

Позичальники повинні відповідати певним критеріям, таким, як зайнятість, стабільний дохід, офіційне працевлаштування, відсутність негативної кредитної історії. Враховуючи історичні аспекти економічної категорії іпотечного кредитування, слід виділити переваги та недоліки.

На нашу думку, до переваг іпотечного кредитування можна віднести:

- можливості придбати житлову площу, не маючи повної вартості;
- довготермінові платежі для зменшення фінансових тягарів;
- можливість раннього погашення позик;
- можливість брати участь у програмах підтримки уряду.

До основних недоліків належать:

- загальна сума платежів значно більша, ніж відсоткові витрати на житло;
- можливість втрати нерухомості, якщо зобов'язання не виконуються;
- залежність від коливань на процентні ставки;
- значні фінансові витрати (оцінювання нерухомості, страхування, зборів тощо).

В Україні іпотечне кредитування виникло у XVII ст., базувалося на договірній основі через брак законодавчої бази. Тоді ж були відкриті банківські установи, 1864 року засновані спеціалізовані іпотечні банки у Херсоні та Одесі, 1871 року з'явився Харківський земельний банк, 1872 року – Полтавський земельний банк. Наприкінці 1880 року функціонують Дворянський банк і Селянський поземельний банк.

Іпотечні довготермінові кредити надавалися під земельні ділянки селян, купувалася та продавалася земельна власність. Накопичення земельного фонду уможливило формування великих хуторів, невеликих сіл та ін. [4].

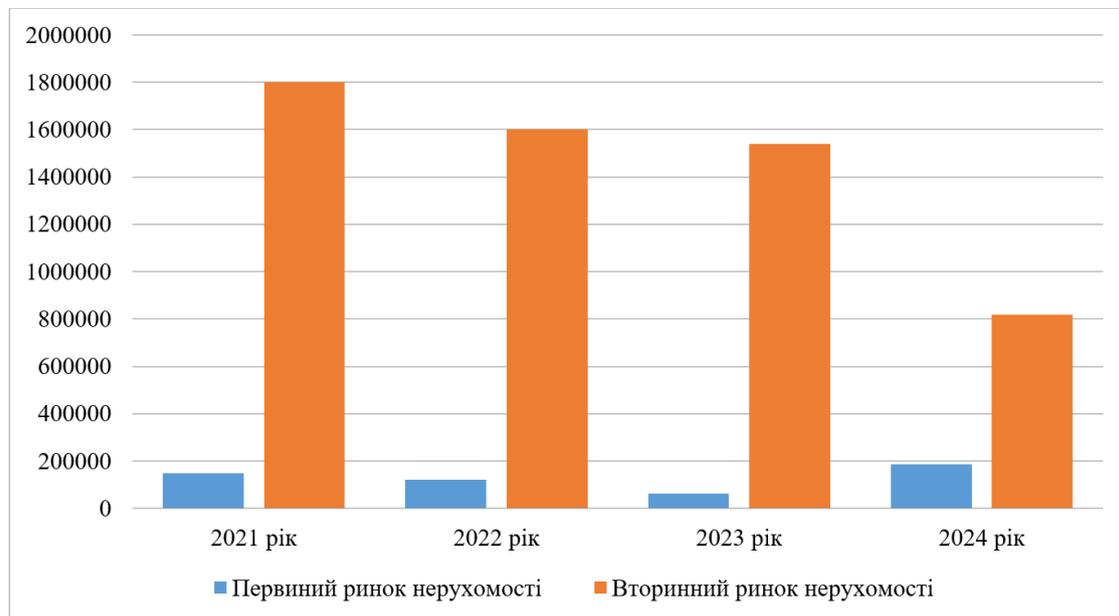
Наведемо основні вказівки щодо іпотечної політики держави (рис. 1).



Рисунок 1. Основні вказівки щодо іпотечної політики держави

Джерело: побудовано авторами.

Дослідимо обсяги виданих іпотечних кредитів, які були надані фізичним особам, у тому числі у розрізі цільового спрямування іпотеки на купівлю житла протягом 2021–2024 рр. (рис. 2).



**Рисунок 2.** Нові іпотечні кредити, що видані фізичним особам (у тому числі в розрізі цільового спрямування іпотеки на купівлю житла) протягом 2021–2024 рр. (тис. грн)

Джерело: сформовано автором за даними [9].

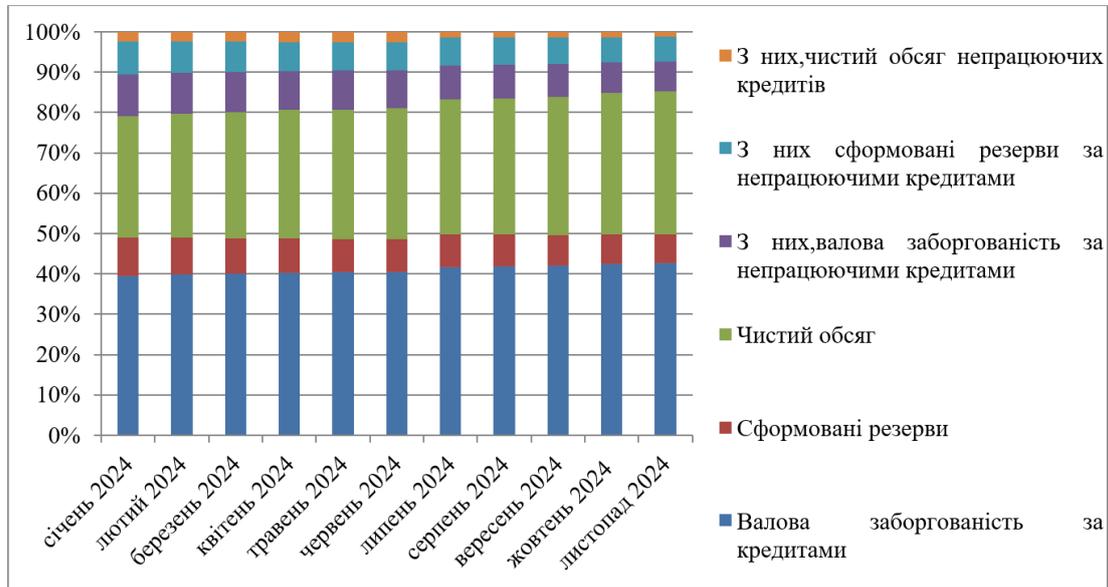
Проведений аналіз кількості транзакцій протягом 2021–2024 рр. свідчить про зменшення іпотечних кредитів під впливом зовнішніх факторів (інфляція, військовий стан, зменшення платоспроможності позичальників). Проте незначні зміни відбулися у 2024 р. про що свідчить обсяг торгів, який збільшився втричі порівняно до попереднього року, показавши активне відновлення галузі, покращення фінансового становища та нових інвесторів.

Вторинний ринок має регулярне зменшення іпотечних кредитів протягом аналізованого періоду. Це пов'язано з тим, що покупці віддають перевагу житлу через урядові програми. Вторинний ринок поступово втрачав позиції на ринку нерухомості, надаючи перевагу первинному ринку нерухомості. Це відкриває можливості для забудовників. Щоб уникнути застою, слід враховувати програми для покупців вторинного житла. Розроблення цифрових платформ для придбання та продажу нерухомості може підвищити прозорість ринку й стимулювати операції.

Житлове іпотечне кредитування як один з надійних способів залучення приватних інвестицій шляхом капіталізації житлової нерухомості «дозволяє оптимально поєднувати інтереси різних сторін – будівельних компаній, фінансово-кредитних установ, громадян та держави» [5, с. 302].

Варто відзначити й те, що сутність іпотечного кредитування найбільш повно розкривається через його принципи: платності, диференційованого характеру кредиту, своєчасності повернення тощо. Вони забезпечують злагоджене функціонування іпотечного механізму та являють собою правила поведінки для усіх учасників ринку в процесі ведення їх діяльності [6]. Держави відіграють важливу роль у розвитку іпотеки та забезпечують механізми захисту позичальників і стимулювання банківського сектора.

Динаміка заборгованості за іпотечними кредитами є важливим показником рівня активності ринку житлового кредитування. Наведемо на рис. 3 зміни заборгованості за іпотечними кредитами у 2024 р.



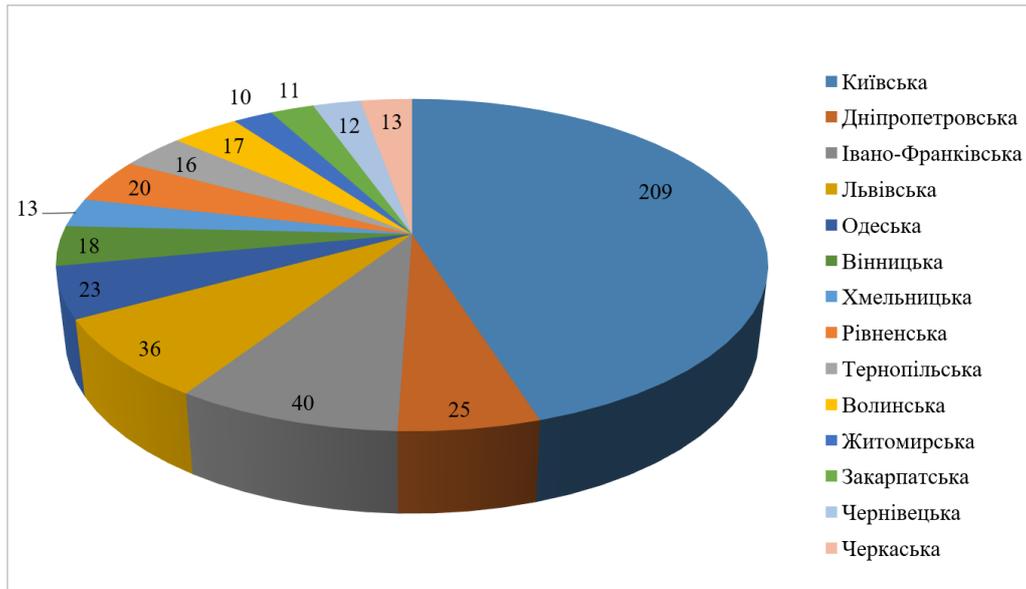
**Рисунок 3.** Структура заборгованості за іпотечними кредитами, що видані фізичним особам у 2024 році по місяцях, %

Джерело: сформовано автором за даними [9].

Протягом січня–листопада 2024 р. зросла валова заборгованості з 25,4 тис. грн до 35,33 тис. грн, що свідчить про позитивне зростання кредитного портфеля, що є результатом збільшення попиту на іпотеку під впливом державних програм, таких, як «Оселя». Резерви були відносно стабільними, відсутність істотного збільшення при зростанні кредитного портфеля свідчить про зростання довіри банків до позичальників. Чистий обсяг кредитування зріс з 19,37 тис. грн у січні до 29,29 тис. грн у листопаді, що свідчить про особливості кредитування фізичних осіб, зокрема сприятливими умовами кредитування та покращенням спроможності людей повертати кошти. У Цивільному кодексі України термін «іпотека» визначено як заставу нерухомого майна, що залишається у володінні заставодавця або третьої особи [7].

Ще до війни іпотечне кредитування в Україні відзначалося високими вимогами до позичальників, значними відсотковими ставками та обмеженими термінами, що створювало значні бар'єри для доступу населення до житла. Варто зазначити, що на розвиток ринку іпотеки в Україні у довоєнний період впливали такі чинники: «ступінь розвитку ринку нерухомості (обсяг ринку, в тому числі житла економкласу); обсяг введення нового житла в експлуатацію; вартість нерухомості; рівень доходів населення (стабільність і прозорість доходів); регулятивні чинники (закони і нормативні акти, що встановлюють правила поведінки учасників ринку); рівень розвитку банківської системи та ринку капіталу (доступність для банків довготермінових ресурсів на зовнішніх і внутрішніх ринках, вартість залучення пасивів); інші внутрішні та зовнішньоекономічні фактори» [8, с. 117].

Регіональний розподіл нових іпотечних кредитів є ключовим показником розвитку ринку житла. Проаналізуємо обсяги кредитування у 2024 році з урахуванням регіональних особливостей (рис. 4).



**Рисунок 4.** Нові іпотечні кредити, що видані фізичним особам за звітний період за регіонами у 2024 р., тис. грн

Джерело: сформовано авторами за даними [9].

Проведений аналіз нових іпотечних кредитів, виданих фізичним особам у 2024 році по регіонах, свідчить про те, що найбільше нових іпотечних кредитів заявлено в Київській області, що значно перевищує показники інших регіонів. Це пояснюється тим, що Київ і його передмістя є найбільшим фінансовим і житловим центром країни і традиційно мають високий попит на житло. Також високі показники мають Івано-Франківська, Дніпропетровська та Одеська області, що зумовлено активним розвитком іпотечного ринку в західному та центральному регіонах, а також активним розвитком великих міст з розвинутою інфраструктурою та ринками праці. Найменші обсяги мають Житомирська, Закарпатська та Чернівецька області. Ці регіони, як правило, мають менш розвинені ринки житла, низький рівень урбанізації та середній дохід мешканців, що впливає на кількість та обсяги іпотечних кредитів.

Іпотечні кредити в умовах сучасної економіки виступають не лише засобом забезпечення житлом, а й ефективною формою довготермінових інвестицій. Іпотечні кредити перетворюються на ліквідні фінансові інструменти за допомогою механізмів цінних паперів, що дозволяє інвесторам розширювати свої інвестиційні портфелі та диверсифікувати свій ризик. Крім того, іпотечні кредити допомагають залучити внутрішні економічні ресурси та стимулювати розвиток суміжних галузей будівельного, страхового та банківського секторів. Для удосконалення іпотечного кредитування як довготермінової форми інвестицій ми пропонуємо:

- розробити програму стимулювання іпотечного кредитування державою, залучаючи приватних та інституційних інвесторів;
- ввести нові фінансові технології для підвищення прозорості, надійності та ефективності ринку іпотечного кредитування;
- створити регуляторні умови для розроблення вторинних іпотечних ринків, особливо шляхом підтримання емісій іпотечних цінних кредитів.

Таким чином, новий підхід до іпотечних кредитів як форми довготермінових інвестицій відкриє перспективи сталого економічного розвитку та розширення фінансових навичок як для громадян, так і для фінансових установ.

**Висновки.** Іпотечні кредити є одним з найважливіших механізмів фінансування житла, що сприяє економічному розвитку та вдосконаленню умов життя населення. Перспективи розвитку іпотеки пов'язані з упровадженням нових технологій та покращує умови кредитування й стабільність в економічному середовищі. Іпотечні кредити є важливим інструментом для сприяння економічному розвитку, поліпшенні рівня життя населення та фінансування придбання нерухомості, що зміцнює ринок нерухомості. Іпотечні кредити дозволяють громадянам придбати власний житловий простір і поступово оплачувати витрати. Разом із тим, іпотечні кредити пов'язані з конкретними ризиками для позичальників та фінансових установ. Високі процентні ставки, економічна нестабільність, коливання валюти та зміни закону можуть ускладнити виконання кредитних зобов'язань.

Перспективи розвитку ринку іпотечних кредитів залежать від економічної ситуації країни та рівня доходу населення. Впровадження нових фінансових продуктів та створення сприятливих умов для кредитування можуть значно покращити доступність іпотечних кредитів та сприяти розвитку ринку нерухомості. Таким чином, іпотека залишається важливим механізмом фінансування житла, який впливає на стабільність соціально-економічної функції забезпечення громадян доступним і якісним житлом. У подальших дослідженнях важливо зосередитися на аналізі впливу макроекономічних факторів на розвиток іпотечного ринку.

**Conclusion.** Mortgage loans are one of the most important mechanisms for financing housing, which contributes to economic development and the improvement of living conditions of the population. The prospects for the development of mortgages are associated with the introduction of new technologies and improved lending conditions and stability in the economic environment. Mortgage loans are an important tool for promoting economic development, improving the standard of living of the population and financing the purchase of real estate, which strengthens the real estate market. Mortgage loans allow citizens to purchase their own living space and gradually pay for the costs. At the same time, mortgage loans are associated with specific risks for borrowers and financial institutions. High interest rates, economic instability, currency fluctuations and changes in the law can complicate the fulfillment of credit obligations.

The prospects for the development of the mortgage loan market depend on the economic situation of the country and the income level of the population. The introduction of new financial products and the creation of favorable conditions for lending can significantly improve the availability of mortgage loans and contribute to the development of the real estate market. Thus, mortgages remain an important housing financing mechanism that affects the stability of the socio-economic function of providing citizens with affordable and quality housing. In further research, it is important to focus on analyzing the impact of macroeconomic factors on the development of the mortgage market.

#### Список використаних джерел

1. Суков О. Заповітна квартира. Що таке іпотека і як її виплачувати. Ділова столиця. 2021. URL: <https://www.dsnews.ua/economics/zavetnaya-kvartira-hto-takoe-ipoteka11032021-418502#section-0> (дата звернення: 12.02.2025).
2. Шарова С. В., Мартищенко Д. О. Визначення проблем іпотечного кредитування в період економічної кризи. *Ефективна економіка*. 2016. № 1. URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=4722> (дата звернення: 12.02.2025).
3. Поліщук Н., Павлоцька К. Ризики іпотечного кредитування в Україні: особливості воєнного періоду. *Галицький економічний вісник*. 2023. Том 84. № 4. С. 89–96. DOI: [https://doi.org/10.33108/galicianvisnyk\\_tntu2023.04.089](https://doi.org/10.33108/galicianvisnyk_tntu2023.04.089)
4. Рибачок В. А. Становлення інституту іпотеки та механізму оформлення іпотечних договорів за часів римського права. *Проблеми цивільного та підприємницького права в Україні*. 2019. № 3. С. 150–155.
5. Гнатківський Б. М. Іпотечний ринок : навчальний посібник. Львів : ЛНУ ім. І. Франка, 2015. 341 с.

6. Кушнір С. О., Кікош В. В. Аналіз іпотечного кредитування в Україні. *Економіка та суспільство*. 2021. Випуск 24. Doi: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2021-24-2>.
7. Цивільний кодекс України від 16.01.2003. № 435-IV. Дата оновлення: 22.06.2022. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 11.02.2025).
8. Резніченко С., Авадані Н. Актуальні проблеми інституту іпотеки в сучасній Україні. *Південноукраїнський правничий часопис*. 2021. № 1. С. 116–120. DOI: <https://doi.org/10.32850/sulj.2021.1.20>
9. Офіційний сайт Національного банку України. URL: <https://bank.gov.ua/ua/about/develop-strategy/fintech2025> (дата звернення: 13.02.2025).

## References

1. Sukov O. (2021) Zapovitna kvartira. Shcho take ipoteka i yak yii vyplachuvaty. Dilova stolytsia [The coveted apartment. What is a mortgage and how to pay it off. Business Capital]. Available at: <https://www.dsnews.ua/economics/zavetnaya-kvartira-chto-takoe-ipoteka11032021-418502#section-0> (accessed: 12 February 2025).
2. Sharova S. V., Martyshchenko D. O. (2016) Vyznachennia problem ipotechnoho kredyuvannia v period ekonomichnoi kryzy [Identification of mortgage lending problems during the economic crisis]. *Efektivna ekonomika*, no. 1. Available at: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=4722> (accessed: 12 February 2025).
3. Polishchuk N., Pavlotska K. (2023) Ryzyky ipotechnoho kredyuvannia v Ukraini: osoblyvosti voiennoho periodu [Risks of mortgage lending in Ukraine: features of the war period]. *Halytskyi ekonomichnyi visnyk*, vol. 84, no. 4, pp. 89–96. DOI: [https://doi.org/10.33108/galicianvisnyk\\_tntu2023.04.089](https://doi.org/10.33108/galicianvisnyk_tntu2023.04.089)
4. Rybachok V. A. (2019) Stanovlennia instytutu ipoteki ta mekhanizmu oformlennia ipotechnykh dohovoriv za chasiv rym'skoho prava. [The formation of the mortgage institution and the mechanism for executing mortgage agreements during the times of Roman law]. *Problemy tsyvilnoho ta pidpriemnytskoho prava v Ukraini*, no. 3, pp. 150–155.
5. Hnatkivskyi B. M. (2015) Ipotechnyi rynek: navchalnyi posibnyk [Mortgage market: a textbook]. Lviv: LNU named after I. Franko.
6. Kushnir S. O., Kikosh V. V. (2021) Analiz ipotechnoho kredyuvannia v Ukraini. [Analysis of mortgage lending in Ukraine]. *Економіка та суспільство*, issue 24. Doi: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2021-24-2>.
7. Tsyvilnyi kodeks Ukrainy vid 16.01.2003 № 435-IV. Data onovlennia: 22.06.2022. [Civil Code of Ukraine dated 16.01.2003, no. 435-IV. Update date: 06/22/2022]. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (accessed: 11 February 2025).
8. Reznichenko S., Avadani N. (2021) Aktualni problemy instytutu ipoteki v suchasni Ukraini [Current problems of the mortgage institution in modern Ukraine]. *Pivdenoukrainskyi pravnychi chasopys*, no. 1, pp. 116–120. DOI: <https://doi.org/10.32850/sulj.2021.1.20>
9. Ofitsiyni sait Natsionalnoho banku Ukrainy. [Official website of the National Bank of Ukraine]. Available at: <https://bank.gov.ua/ua/about/develop-strategy/fintech2025> (accessed: 13 February 2025).