

## ІНВЕСТИВАННЯ В ЖИТЛОВУ НЕРУХОМІСТЬ В УМОВАХ ФОРМУВАННЯ МОДЕЛІ СТАЛОГО РОЗВИТКУ НАЦІОНАЛЬНОЇ ЕКОНОМІКИ

## HOUSING INVESTMENT IN TERMS OF FORMATION OF THE MODEL OF SUSTAINABLE DEVELOPMENT OF THE NATIONAL ECONOMY

Статтю присвячено теоретичним і прикладним аспектам інвестування в житлову нерухомість в умовах здійснення урядом заходів щодо реінвестування економічних надбань в якість життя людей. Обґрунтовано доцільність визначення пріоритетів фінансування житлової нерухомості з урахуванням соціального значення житла і правових засад його надбання. Визначено, що інвестування в житлову нерухомість пов'язано з розвитком ринку нерухомості, тому держава має регулювати інвестиційні процеси на цьому ринку і формувати прозорі відносини володіння нерухомістю, оскільки інвестування в нерухомість характеризується високим мультиплікаційним ефектом, який сприяє розвитку суміжних галузей і зниженню соціальної напруги в суспільстві.

**Ключові слова:** житлова нерухомість, інвестування, домашнє господарство, нефінансові корпорації, банк, кредитна спілка, ломбард.

Статья посвящена теоретическим и прикладным аспектам инвестирования в жилищную недвижимость в условиях осуществления правительством мероприятий по реинвестированию экономических достижений в качественную жизнь людей. Обоснована целесообразность определения приоритетов финансирования жилищной недвижимости с учетом социального значения жилья и правовых основ его привоення. Определено, что инвестирова-

ние в жилищную недвижимость связано с развитием рынка недвижимости, поэтому государство должно регулировать инвестиционные процессы на этом рынке и формировать прозрачные отношения владения недвижимостью, поскольку инвестирование в недвижимость характеризуется высоким мультипликационным эффектом, который оказывает содействие развитию отдельных отраслей и снижению социального напряжения в обществе.

**Ключевые слова:** жилищная недвижимость, инвестирование, домашнее хозяйство, нефинансовые корпорации, банк, кредитный союз, ломбард.

The article is devoted to the theoretical and practical aspects of housing investment in terms of governmental measures to reinvest economic achievements in the quality of life of people. The appropriateness of determining priorities of housing financing taking into account social significance of housing and legal basis of its obtaining is substantiated. It is determined that investment in housing is related to the development of real estate market, thus the state shall regulate investment processes in this market and form transparent ownership relations since investment in real estate is characterized by high multiplier effect, which contributes to the development of related industries and reduction in social tension in society.

**Key words:** housing, investment, household, non-financial corporations, bank, credit union, pawnshop.

УДК 336.763.34:332.834.1

**Карпа І.С.**

аспірант кафедри фінансів суб'єктів господарювання і страхування Тернопільський національний економічний університет

**Постановка проблеми.** Розвиток системи інвестування в житлову нерухомість визначається тенденціями макроекономіки та станом ринку капіталу. Фахівці Національного інституту стратегічних досліджень визнають, що, оскільки економіка України тривалий період перебуває в умовах гострого дефіциту інвестиційних ресурсів, підвищення інвестиційної привабливості та забезпечення сприятливого інвестиційного клімату в Україні залишаються питаннями стратегічної важливості, від реалізації яких залежать соціально-економічна динаміка, перспективність залучення у світові ланцюги створення вартості та виробничі мережі, можливості модернізації на цій основі національної економіки [1, с. 10].

В умовах формування моделі сталого розвитку національної економіки здійснюються заходи щодо стабілізації макроекономічної ситуації в державі, забезпечення сталого зростання та підвищення рівня інвестиційної привабливості країни, реінвестування економічних надбань в якість життя людей [2]. Особливої уваги заслуговують різноманітні економічні, політичні, демографічні, соціальні та географічні фактори, які визначають кон'юнктуру відносин на ринку нерухомості. Сучас-

ний ринок житлової нерухомості формується з урахуванням соціального значення житла і правових засад його надбання. В основі проблем сучасного інвестиційного процесу та житлового будівництва лежать поведінкові особливості взаємин та індивідуальних підходів до прийняття інвестиційних і фінансових рішень його учасниками.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Дослідженням інвестування в житлову нерухомість присвячено праці таких учених, як Л. Алексеєнко, Б. Шулюк [3], Ю. Ганусик [4], І. Охрименко, А. Степура [5], І. Солодовник, В. Косенко [6]. Незважаючи на вагомий науковий напрацювання вітчизняних економістів, залишається багато перспективних напрямів дослідження інвестування житлової нерухомості з огляду на складність і багатоаспектність загальносвітових тенденцій до соціалізації та гуманізації економічного розвитку.

**Постановка завдання.** Метою статті є дослідження формування, еволюції та трансформації процесів інвестування в житлову нерухомість під впливом економіко-соціальних чинників, які визначають новий рівень стандартів життя і взаємодію учасників ринку житлової нерухомості.

**Виклад основного матеріалу дослідження.**

Сучасна філософія економічної політики України має визначати її спроможність створювати й ефективно використовувати людські ресурси, які визначають економічну силу нації та її добробут. У структурі національного багатства України людський капітал становить близько 45% із негативною динамікою, а в країнах «сімки» і Європейського Союзу – понад 75% [7].

В умовах перманентних кризових явищ (2007-2017 рр.) кон'юнктура ринків погіршується, тому відбувається перерозподіл інвестицій на користь більш надійних фінансових інструментів: скорочується приплив капіталів на ринки, що розвиваються та збільшується вкладення капіталу у фінансові інструменти розвинених країн. На фінансових ринках розвинених країн намітилася тенденція нульових і низьких ставок прибутковості, проте інвестори продовжують збільшувати вкладення в цінні папери для цієї групи держав. Випуск і розміщення цінних паперів сприяє залученню «довгих» ресурсів, що актуально для розширення сфери інвестування. Для видачі іпотечних житлових кредитів фінансові установи розробляють бізнес-проекти щодо доцільності випуску іпотечних облігацій, розміщення єврооблігацій і залучення середньотермінових іпотечних ресурсів на відповідні терміни по економічно прийнятних ставках, доцільності використання синдікованих кредитів на різні терміни.

В Україні кредитний бум (2001-2008 рр.) був зумовлений доступом вітчизняних банків до значних обсягів більш дешевих ресурсів міжнарод-

ного фінансового ринку, забезпечував здійснення установами довготермінових кредитних операцій, які в майбутньому дали б змогу отримати надприбутки. Відповідно, банки-кредитори для досягнення конкурентних переваг на ринках іпотечного кредитування не враховували ризиковість іпотечних операцій через їх тривалість, оскільки повернення ресурсів позичальниками за житловими кредитами здійснюється найчастіше через 10-20 років, а залучення ресурсів під такі кредити відбувалося на значно коротші терміни – на два-три роки.

Портфель іпотечного житлового кредитування банків скоротився зі 143 416 млн. грн. у 2008 р. до 56 270 млн. грн. у 2013 р., тобто на 87 146 млн. грн., або на 59,5%. У структурі іпотечних кредитів, наданих домашнім господарствам, за строками погашення в 2008-2016 рр. кредити на термін понад п'ять років займали понад 82% портфеля іпотечних житлових кредитів домашніх господарств (їх надавали позичальникам зі стійким фінансовим станом і відмінною кредитною історією попри складності з підтвердженням кредитоспроможності таких позичальників), тоді як питома вага короткотермінових кредитів (до одного року) не перевищувала 5,9%. 7,3-13,3% становили кредити терміном від одного до п'яти років [8]. Таким чином, незважаючи на створені в Україні передумови для розвитку ринку іпотечного житлового кредитування домогосподарств і можливості хеджування ризиків, які супроводжують операції на ньому, реалії свідчать про зовсім іншу ситуацію.

Цілком імовірно припустити, що рівень ризиковості надання іпотечних житлових кредитів таким

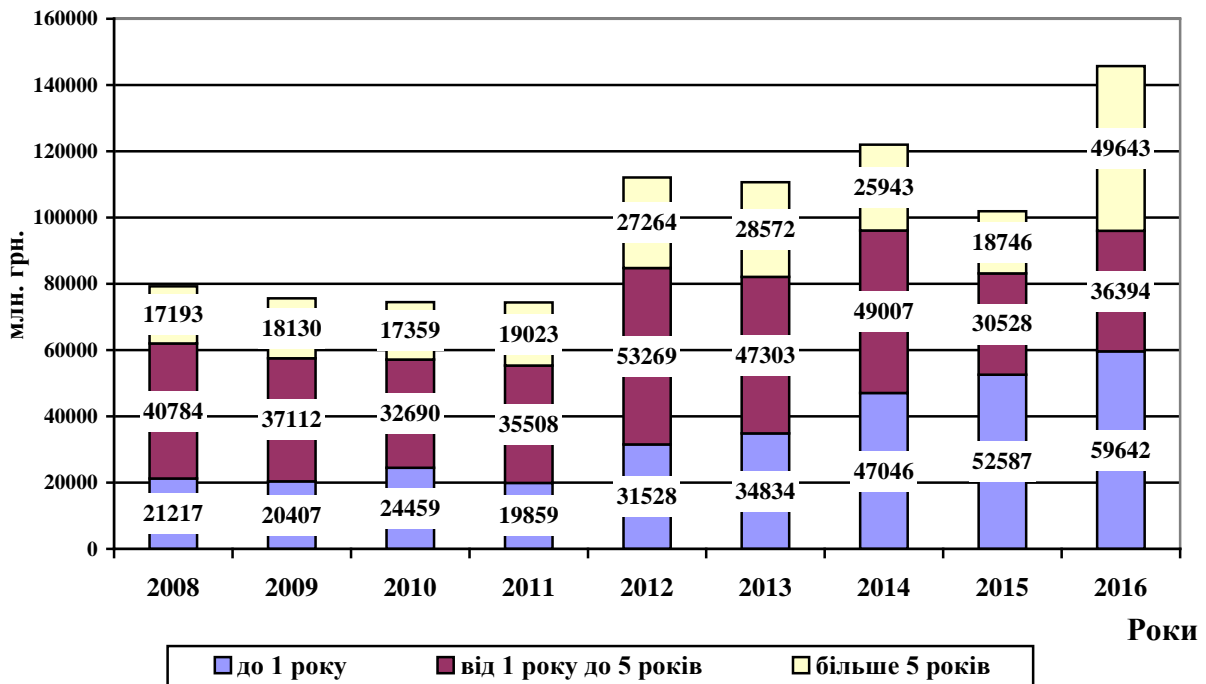


Рис. 1. Структура іпотечних кредитів, наданих нефінансовим корпораціям України в 2008-2016 рр., залежно від строків погашення

Джерело: розроблено автором на основі [8]

позичальникам, як домогосподарства, є значно вищим порівняно з іншими учасниками іпотечного ринку (наприклад, нефінансовими корпораціями). Це зумовлено тим, що кредитування фізичних осіб відрізняється підвищеними ризиками порівняно з іншими сферами діяльності кредитних організацій. Окрім того, платоспроможність домашніх господарств «більш схильна до коливань через зміни на ринку праці, соціальні проблеми, хвороби, непередбачувані події тощо, тому банки мають бути пильнішими, оцінюючи ризики такого кредитування» [5, с. 255].

Особливої уваги заслуговує зміна в одержувачах іпотечних кредитів у бік нефінансових корпорацій (рис. 1).

Як бачимо, кредитування нефінансових корпорацій здійснювалося переважно на коротко- і середньотерміновий періоди (до одного року та від одного до п'яти років). Упродовж 2008-2013 та 2015-2016 рр. частка іпотечних кредитів, наданих нефінансовим корпораціям, зростала із 35,6% до 66,3% (на 30,7%) та з 62,8% до 70,7% (на 7,9%) відповідно. Абсолютне зростання портфеля іпотечних кредитів за досліджуваний період збільшилося майже вдвічі, із 79,2 до 145,7 млн. грн.

Із погляду інвестиційної привабливості відзначимо, що, по-перше, рівень прибутковості нефінансових корпорацій значно вищий за доходи домаш-

ніх господарств; по-друге, нефінансові корпорації є більш ефективними позичальниками для банків-кредиторів, а угоди, які укладаються, – менш ризикові, що є доволі привабливим для будь-якої фінансової установи.

У банківській практиці актуальними проблемами є покращення якості активів, зниження лагу між погашенням наданих кредитів і сплатою відсотків за депозитними операціями та рівень ризику непогашення таких кредитів. Інвестування в житлову нерухомість актуалізується з урахуванням зростання прагматичної зацікавленості банків отримувати прибуток за короткотерміновими коштами, які забезпечують більший прибуток за рахунок швидкого обертання та несуть менший ризик [4, с. 88]. Зауважимо, що впродовж 2008-2011 р. питома іпотечних кредитів терміном від одного до п'яти років становила близько 50% усіх наданих кредитів нефінансовим корпораціям, а починаючи з 2012 р. зростає обсяг короткотермінового кредитування з 31 528 до 59 642 млн. грн. (на 28 114 млн. грн. або на 47,1%). Це свідчить про диверсифікацію банками власного кредитного портфелю.

За інвестиційною мотивацією ринок нерухомості визначається як такий, що приносить дохід, сприяє оптимізації оподаткування, має потенціал приросту вартості. За рахунок активного кредитування банками іпотеки в 2003-2008 рр. збільшилися обсяги

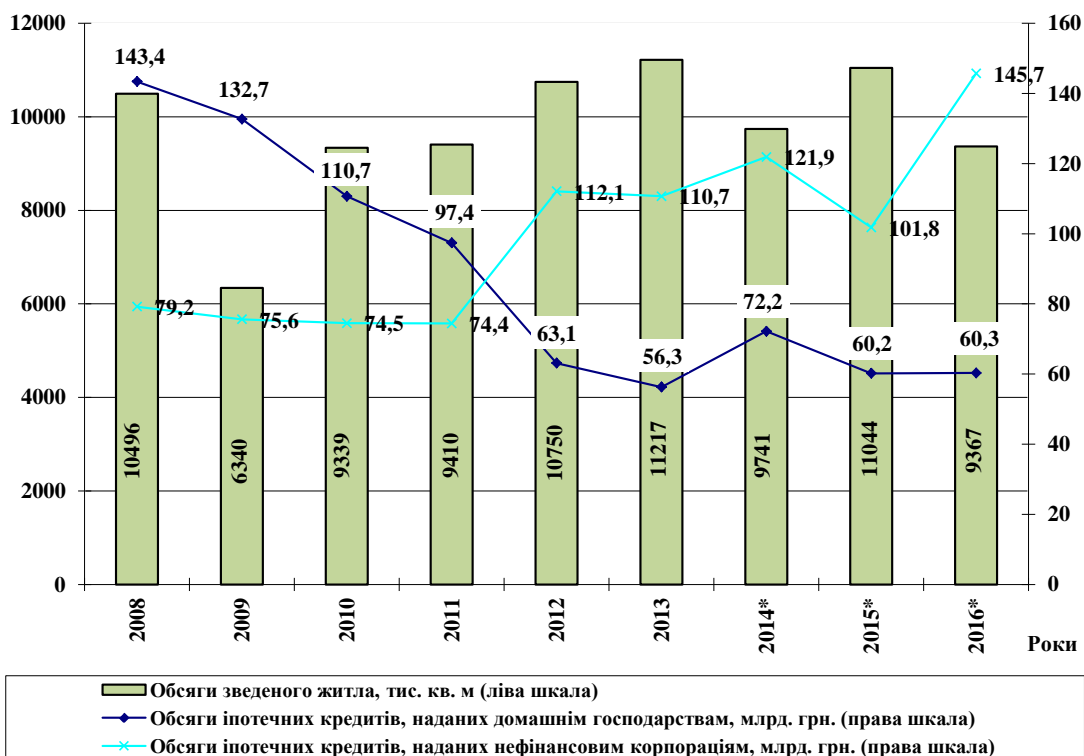


Рис. 2. Динаміка обсягів зведеного житла та заборгованості по іпотечних кредитах в Україні за 2008-2016 рр.

\*Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим та м. Севастополя

Джерело: розроблено автором на основі [8; 9]

введеного в експлуатацію житла. Тим не менше, згорання програм іпотечного кредитування призвело до різкого падіння на 4 157 тис. м<sup>2</sup> (або на 39,6%) величини зведеного житла в країні.

Інвестування в житлову нерухомість потребує постійної координації між учасниками. Так, будь-які корпоративні взаємовідносини між банками і будівельними компаніями сприяють активізації іпотечного житлового кредитування. Відповідно до організаційно-правових відносин, відбувається перетворення звичайної банківської операції на форму кредитування безпосередніх інвесторів із забезпеченням права вимоги за інвестиційним договором. Проте політико-економічна нестабільність в Україні обмежує будівельні компанії у праві отримання позики, що спричиняє скорочення будівництва і, відповідно, введеного в експлуатацію житла (рис. 2).

Протягом 2015-2016 рр. площа введеного в експлуатацію житла зростала за рахунок фінансування державних програм іпотечного кредитування, що дало змогу завершити добудову об'єктів незавершеного будівництва й утримати на докризовому рівні основні індикатори будівництва житла в країні. Ще одним чинником, який сприяв зростанню площі введеного в експлуатацію житла, було надання короткотермінових кредитів великим будівельним компаніям.

В умовах формування моделі сталого розвитку національної економіки актуалізується проблематика інвестування в житлову нерухомість у контексті збереження і накопичення грошових коштів фізичних і юридичних осіб. Стабілізаційні процеси потребують зростання основних макроекономічних індикаторів і поліпшення фінансового стану населення, зростання рівнів його добробуту та якості життя. Для відновлення довіри громадян до фінансових установ важливою є стабілізація та незмінність вартості національної грошової одиниці та помірні темпи інфляції. Щодо динаміки валютної структури іпотечних кредитів, наданих основним суб'єктам ринку, то її подано в табл. 1.

Виходячи з даних табл. 1, можна стверджувати, що фізичні особи, звертаючись до банків, надавали перевагу іпотеці в іноземній валюті, ніж у національній. Це зумовлено передусім нижчими відсотковими ставками за такими кредиторами, а по-друге, більшою довірою позичальників до долара США чи євро як кредитних одиниць. Завдяки певним крокам щодо обмеження видачі кредитів в іноземній валюті банки змогли скоротити свій кредитний портфель у доларах США з 81% у 2008 р. до 63,4% у 2013 р., тобто на 17,6%. Як результат, відбулося нарощення кредитного портфеля банків у гривні більше ніж у два рази – з 14,9% у 2008 р. до 33,1% у 2013 р., тобто на 18,2%.

У подальші роки знову відбулися зміни у валютній структурі іпотечного портфеля банків у частині скорочення кредитів в іноземній валюті і зростання кредитного портфеля у доларах США. Частково це відбулося через різке зростання курсу долара США відносно гривні, що позначилося на обсягах і структурі кредитування.

Статистичні дані також свідчать про незначне превалювання гривні як валюти кредитування в іпотечному кредитному портфелі нефінансових корпорацій. Це зумовлено короткотерміновістю таких кредитів. Лише в 2008 та 2015 рр. питома вага валютних (у доларах США) кредитів перевищила гривневі на 2,7% та 8,1% відповідно. Велику роль у цьому відіграло те, що саме у цей період відбувалася глибока фінансово-економічна криза та посилилася політико-економічна нестабільність в Україні, що, безумовно, позначилося на функціонуванні всієї банківської системи держави.

Проблема полягає і в тому, що надмірний рівень валютизації ринку банківського кредитування є одним із найважливіших факторів поглиблення кризових явищ у банківській системі. За 2009-2016 рр. рівень доларизації змінювався так: у 2009 р. він становив 71,6%, у 2010 р. – 56,5% (-15,1%), у 2012 р. – 38,8% (-8,5%), у 2014 р. – 49,5% (+5,5%), у 2015 р. – 55,5% (+6%). Отже, для

Таблиця 1

**Валютна структура іпотечних кредитів, наданих нефінансовим корпораціям і домашнім господарствам України за 2008-2016 рр.**

Роки	Іпотечні кредити, надані нефінансовим корпораціям у розрізі валют, %				Іпотечні кредити, надані домашнім господарствам у розрізі валют, %			
	у гривні	у дол. США	в євро	в іншій валюті	у гривні	у дол. США	в євро	в іншій валюті
2008	45,7	48,4	5,0	0,9	14,9	81,0	1,7	2,4
2010	55,3	39,9	3,9	0,9	16,4	79,3	1,6	2,7
2013	54,3	38,8	6,1	0,8	33,1	63,4	1,5	2,0
2014	53,7	41,6	4,2	0,5	22,4	73,9	1,7	2,0
2015	44,3	52,4	3,1	0,2	24,7	71,1	1,6	2,3
2016	47,7	46,1	5,8	0,4	22,0	73,5	1,5	3,0

Джерело: складено автором на основі [8]

подолання кредитної доларизації доцільно здійснити заходи щодо повернення довіри населення до національної грошової одиниці.

Відповідно до Постанови НБУ «Про затвердження Положення про визначення банками України розміру кредитного ризику за активними банківськими операціями» від 30.06.2016 № 351, визначено нові правила оцінки кредитних ризиків [10]. Згідно з новим підходом, запроваджується оцінка ризиків на основі збитків, очікуваних упродовж наступних 12 місяців, а також усувається низка прогалин поточного регулювання, які давали банкам можливість уникати визнання кредитного ризику, адекватного якості активів.

Проблематика доступу до відносно дешевих вільних довготермінових ресурсів потребує активізації кредитної діяльності небанківських кредитних установ (кредитні спілки, ломбарди), які сприятимуть реалізації національної житлової політики. Динаміку і структуру кредитного портфеля вітчизняних кредитних спілок за терміном погашення подано на рис. 3.

Як видно з даних рис. 3, упродовж 2009-2012 рр. частка кредитів, наданих кредитними спілками, терміном понад один рік щороку зростала; це дало змогу зазначеним установам збільшити питому вагу кредитів, наданих на придбання, будівництво, ремонт та реконструкцію житла з 11% у 2008 р. до 24% у 2012 р. Водночас зменшення частки довготермінових кредитів не позначилося на обсягах кредитування житла, що дало змогу вітчизняним кредитним спілкам збільшити їх питому вагу до 20,6% у загальному обсязі наданих кредитів.

Ломбарди пропонують фінансові кредити під заставу нерухомості. У 2008 р. обсяг зазначених кредитів становив 14,8 млн. грн.,

у 2010 р. – 9,9 млн. грн., у 2013 р. – 13,3 млн. грн., у 2014 р. – 8 млн. грн., у 2015 р. – 3,2 млн. грн. і в 2016 р. – 10,5 млн. грн. [12]. Отже, розвиток кредитної системи і зростання доступності позикового фінансування для домогосподарств призводять до їхньої залежності від фінансового ринку і стабільності діяльності кредитних установ.

**Висновки з проведеного дослідження.** Підсумовуючи, зазначимо, що проблематика інвестування в житлову нерухомість зумовлена нестабільністю політичної та соціально-економічної ситуації в країні, зниженням платоспроможності населення і втратою ними довіри до банків.

По-перше, інвестування в житлову нерухомість пов'язано з розвитком ринку нерухомості, який тісно інтегрований в інфраструктуру ринкової економіки, тому держава має регулювати інвестиційні процеси на цьому ринку і формування прозорих відносин володіння нерухомістю, оскільки інвестування в нерухомість характеризується високим мультиплікаційним ефектом, тому сприяє розвитку суміжних галузей і зниженню соціальної напруги в суспільстві.

По-друге, більшість кредитних установ надають населенню дорогі кредити (встановлюють високі відсоткові ставки кредитування), спостерігається незбалансованість у строках і валютах ресурсів та активів більшості кредитних установ. Водночас протягом 2012-2016 рр. банки збільшили кредитування іпотечних програм нефінансових корпорацій, а не домашніх господарств, оскільки ці корпорації задіяні у виробництві ринкових продуктів та надають нефінансові послуги, а тому менш залежні від деструктивних змін у державі.

По-третє, здійснення регуляторних заходів щодо відновлення кредитування населення

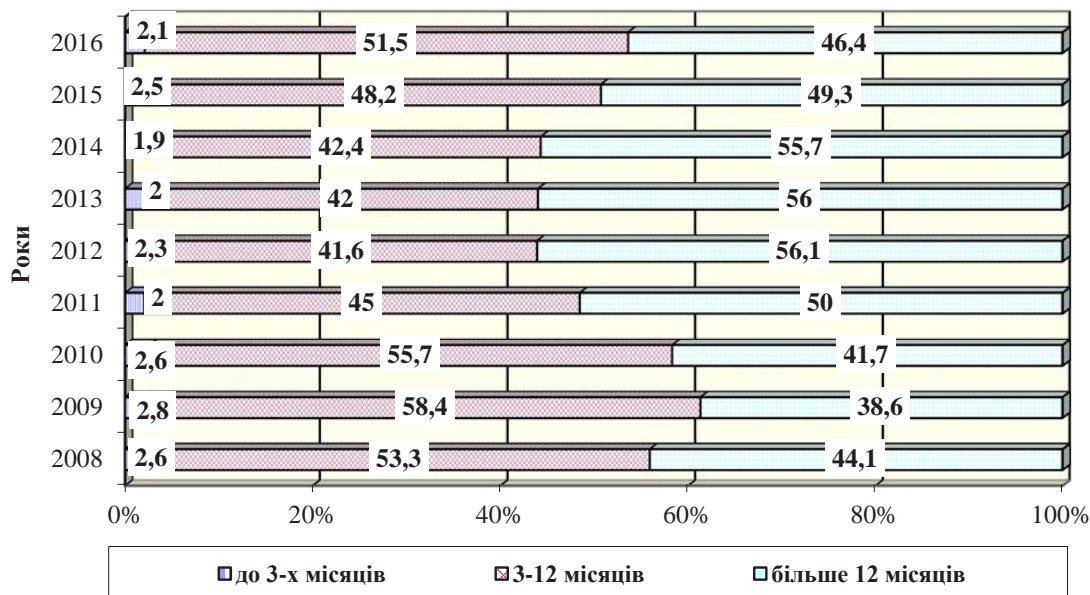


Рис. 3. Структура кредитного портфеля кредитних спілок України за терміном погашення в 2008-2016 рр.

Джерело: розроблено автором на основі [11]

і суб'єктів господарювання за рахунок покращення макроекономічних показників і зниження рівня системних ризиків сприятиме стабілізації інвестування економічних агентів. Вимагають зваженого підходу запровадження нового інструменту екстреної підтримки ліквідності (ELA) банків на заміну діючого механізму стабілізаційних кредитів, розроблення нових нормативів ліквідності (короткотерміновий коефіцієнт покриття ліквідності LCR (liquidity coverage ratio)) та довготермінового фінансування (коефіцієнт стабільного довготермінового фінансування (Net Stable Funding Ratio)) відповідно до рекомендацій Базель III.

#### БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Економічна безпека України в умовах гібридної агресії: Аналітична доповідь / Національний інститут стратегічних досліджень [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.niss.gov.ua/public/File/book\\_2017/Ekon\\_bezpeka\\_1-1.pdf](http://www.niss.gov.ua/public/File/book_2017/Ekon_bezpeka_1-1.pdf)
2. Працюємо над реінвестуванням росту економіки в якість життя громадян: Глава Уряду. – 04.07.2017 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.kmu.gov.ua/control/uk/publish/article?art\\_id=250108192&cat\\_id=244274130](http://www.kmu.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=250108192&cat_id=244274130)
3. Алексеєнко Л.М. Соціальні програми: прагматика формування та проблеми фінансування / Л.М. Алексеєнко, Б.С. Шулюк // Фінанси України. – 2015. – № 4. – С. 96-105.
4. Ганусик Ю.Б. Інфляційний вплив на іпотечний ринок України / Ю.Б. Ганусик // Фінансовий простір. – 2015. – № 1(17). – С. 85-89.
5. Охрименко І.Б. Реалії та ризики кредитування житла банками в Україні / І.Б. Охрименко, А.Т. Степура // Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Серія «Економіка і менеджмент». – 2015. – № 10. – С. 255-258.
6. Солодовник І.О. Державна політика у галузі іпотечного кредитування житла в Україні / І.О. Солодовник, В.В. Косенко [Електронний ресурс]. – Режим доступу: 02 <http://www.kbuapa.kharkov.ua/e-book/db/2008-1/doc/4/02.pdf>
7. Соціальні інвестиції – філософія нової державної політики [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://ukurier.gov.ua/uk/articles/socialni-investiciyi-filosofiya-novoyi-derzhavnoyi/>.
8. Грошово-кредитна та фінансова статистика [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [https://bank.gov.ua/control/uk/publish/article?art\\_id=27843415&cat\\_id=44578#1](https://bank.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=27843415&cat_id=44578#1)
9. Прийняття в експлуатацію загальної площі житла та кількість збудованих квартир [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2007/ibd/vez/vez\\_rik06\\_u\\_bez.html](http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2007/ibd/vez/vez_rik06_u_bez.html)
10. Про затвердження Положення про визначення банками України розміру кредитного ризику за активними банківськими операціями: Постанова НБУ від 30.06.2016 № 351 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.bank.gov.ua/document/download?docId=33378802>
11. Інформація про стан і розвиток кредитних установ України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://nfp.gov.ua/content/stan-i-rozvitok-kreditnih-spilok.html>
12. Інформація про стан і розвиток фінансових компаній, лізингодавців та ломбардів України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://nfp.gov.ua/content/stan-i-rozvitok-finansovih.html>

#### REFERENCES:

1. Ekonomichna bezpeka Ukrainy v umovakh hibrydnoi ahresii: Analychna dopovid / Natsionalnyi instytut stratehichnykh doslidzhen. – [Elektronnyi resurs] – Rezhym dostupu: [http://www.niss.gov.ua/public/File/book\\_2017/Ekon\\_bezpeka\\_1-1.pdf](http://www.niss.gov.ua/public/File/book_2017/Ekon_bezpeka_1-1.pdf)
2. Pratsiuemo nad reinvestuvanniam rostu ekonomiky v yakist zhyttia hromadian: Hlava Uriadu. – 04.07.2017. – [Elektronnyi resurs] – Rezhym dostupu: [http://www.kmu.gov.ua/control/uk/publish/article?art\\_id=250108192&cat\\_id=244274130](http://www.kmu.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=250108192&cat_id=244274130)
3. Alekseienko L. M. Sotsialni prohramy: prahmatyka formuvannia ta problemy finansuvannia / L. M. Alekseienko, B. S. Shuliuk // Finansy Ukrainy. – 2015. – # 4. – S. 96-105.
4. Hanusyk Yu. B. Infliaitsiinyi vplyv na ipotechnyi rynek Ukrainy / Yu. B. Hanusyk // Finansovyi prostir. – 2015. – # 1(17). – S. 85-89.
5. Okhrymenko I. B. Realii ta ryzyky kredyтування zhytla bankamy v Ukraini / I. B. Okhrymenko, A. T. Stepura // Naukovyi visnyk Mizhnarodnoho humanitarnoho universytetu. Seriiia «Ekonomika i menedzhment». – 2015. – # 10. – S. 255-258.
6. Solodovnyk I. O. Derzhavna polityka u haluzi ipotechnoho kredyтування zhytla v Ukraini / I. O. Solodovnyk, V. V. Kosenko. – [Elektronnyi resurs]. – Rezhym dostupu: 02 <http://www.kbuapa.kharkov.ua/e-book/db/2008-1/doc/4/02.pdf>
7. Sotsialni investytsii – filosofiiia novoi derzhavnoi polityky. – [Elektronnyi resurs]. – Rezhym dostupu: <http://ukurier.gov.ua/uk/articles/socialni-investiciyi-filosofiya-novoyi-derzhavnoyi/>.
8. Hroshovo-kredytна ta finansova statystyka [Elektronnyi resurs]. – Rezhym dostupu: [https://bank.gov.ua/control/uk/publish/article?art\\_id=27843415&cat\\_id=44578#1](https://bank.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=27843415&cat_id=44578#1)
9. Pryiniattia v ekspluatatsiiu zahalnoi ploshchi zhytla ta kilkist zbudovanykh kvartyr [Elektronnyi resurs]. – Rezhym dostupu: [http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2007/ibd/vez/vez\\_rik06\\_u\\_bez.html](http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2007/ibd/vez/vez_rik06_u_bez.html)
10. Pro zatverdzhennia Polozhennia pro vyznachen-nia bankamy Ukrainy rozmiru kredytnoho ryzyku za aktyvnymy bankivskymy operatsiiamy: Postanova NBU vid 30.06.2016 r. # 351 [Elektronnyi resurs]. – Rezhym dostupu: <https://www.bank.gov.ua/document/download?docId=33378802>
11. Informatsiia pro stan i rozvytok kredytnykh ustanov Ukrainy [Elektronnyi resurs]. – Rezhym dostupu: <https://nfp.gov.ua/content/stan-i-rozvitok-kreditnih-spilok.html>
12. Informatsiia pro stan i rozvytok finansovykh kompanii, lizynhodavtsiv ta lombardiv Ukrainy [Elektronnyi resurs]. – Rezhym dostupu: <https://nfp.gov.ua/content/stan-i-rozvitok-finansovih.html>

**HOUSING INVESTMENT IN TERMS OF FORMATION OF THE MODEL  
OF SUSTAINABLE DEVELOPMENT OF THE NATIONAL ECONOMY**

Organizational and applied aspects of housing investment in terms of formation of the model of sustainable development of the national economy are studied. A special attention is paid to issues of the modern investment process and housing, which arise in the process of behavioural features of relations and individual approaches to making the investment and financial decisions by its participants. It is established that formation, evolution, and transformation of processes of housing investment take place under the influence of economic and social factors that determine a new level of standards of living and interaction of participants of the housing market.

The attention focuses on the improvement of organizational structures and technologies of mortgage lending. For the attraction of borrowed funds and granting of residential mortgage loans, credit institutions develop business projects concerning the appropriateness of mortgage bonds issuance, floatation of Eurobonds, and borrowing of «medium-term» mortgage resources for the relevant terms at economically attractive rates, feasibility of using syndicated loans for different terms.

A change in borrowers of mortgage loans towards non-financial corporations, which have a considerably higher level of profitability rather than households and also are more effective borrowers for lending bank creditors, is found. It is determined that in the banking practice, relevant issues are to improve asset quality, reduce lag between repayment of loans granted and payment of interest on deposit operations, and also the level of risk of delinquency of these loans.

Housing investment requires a constant coordination between participants, thus any corporate interrelations between banks and construction companies contribute to the activation of residential mortgage. It is determined that in conditions of formation of the model of sustainable development of the national economy, a range of problems of housing investment in the context of saving and accumulation of money of natural and legal persons becomes urgent. Thus, for the purpose of restoration of confidence of the population to financial institutions, stabilization and permanence of the value of the national currency and a moderate inflation rate are necessary.