

УДК 330.567.2:332.884

**Пишк Б. І.**

доктор економічних наук, професор,  
завідувач кафедри фінансового консалтингу та банківництва,  
Університет банківської справи, Львів, Україна;  
e-mail: pshykb1978@ukr.net; ORCID ID: 0000-0001-7930-0791

**Тяжкороб І. В.**

доктор економічних наук, доцент,  
професор кафедри фінансового консалтингу та банківництва,  
Університет банківської справи, Львів, Україна;  
e-mail: ira.tyazhkorob@gmail.com; ORCID ID: 0000-0002-8260-5999

**Галайко Н. Р.**

кандидат економічних наук, доцент,  
доцент кафедри фінансового консалтингу та банківництва,  
Університет банківської справи, Львів, Україна;  
e-mail: halajko.nazar@gmail.com; ORCID ID: 0000-0002-4872-9808

**Лапінко З. Я.**

кандидат економічних наук, доцент,  
доцент кафедри фінансового консалтингу та банківництва,  
Університет банківської справи, Львів, Україна;  
e-mail: lapishko.z@gmail.com; ORCID ID: 0000-0001-8716-9666

**Сідельник О. П.**

кандидат економічних наук, доцент,  
доцент кафедри фінансового консалтингу та банківництва,  
Університет банківської справи, Львів, Україна;  
email: helen.sidelnik@gmail.com; ORCID ID: 0000-0001-6498-5900

## **НАПРЯМИ ЗМІЦНЕННЯ ФІНАНСОВОЇ БЕЗПЕКИ ДОМОГОСПОДАРСТВ У ПРОЦЕСАХ ФІНАНСУВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА**

**Анотація.** Гарантування захисту фінансових інтересів інвесторів у житлове будівництво є актуальною проблемою для України, оскільки інвестиції громадян у житлове будівництво не захищені жодним економічним механізмом. Наявні законні шляхи фінансування будівництва об'єктів нерухомості нездатні повною мірою захистити інтереси громадян у цій сфері та забезпечити прозоре залучення коштів.

Проведений аналіз динаміки обсягів упродовж 2012—2020 років дав змогу зафіксувати тенденцію до зниження обсягів будівництва житла, зумовленої зростанням цін на нерухомість, підвищенням процентних ставок за іпотечними кредитами, а найбільше — погіршенням фінансового стану населення внаслідок поширення коронавірусної пандемії COVID-19. У процесі аналізу виявлено суттєву різницю між обсягами введеного в експлуатацію і розпочатого будівництва житла, що свідчить не лише про зниження платоспроможного попиту на вітчизняному ринку житлової нерухомості, а також імовірність збільшення кількості недобудованого житла і поглиблення фінансових ризиків громадян, які вклали гроші в зазначене житло на початковому етапі його будівництва.

Розроблено підхід до зміцнення фінансової безпеки громадян у процесі житлового будівництва, який базується на укладенні договорів інвесторами не із забудовником, а з фінансовою установою, яка контролює хід будівництва і перераховує кошти відповідно до графіка виконаних робіт.

Обґрунтовано впровадження системи довгострокових житлових депозитів, що передбачає державне фінансове стимулювання їхніх власників у формі додаткових премій до процентної ставки. Це дасть можливість накопичувати житлові заощадження на рахунках, які будуть використані для поліпшення житлових умов.

Сформульовано пріоритети державної політики, спрямованої на захист фінансових інтересів домогосподарств на ринку житлової нерухомості в Україні: формування бази даних

із достовірною і прозорою інформацією про діяльність забудовників та її ретельний аналіз з метою недопущення виникнення проблемних об'єктів житлового будівництва; залучення банків, страхових компаній та інших фінансових посередників до участі у фінансуванні житлового будівництва шляхом розроблення відповідних депозитних, кредитних і гарантійних продуктів; упровадження системи довгострокових житлових депозитів, що передбачає державне фінансове стимулювання їхніх власників у формі додаткових премій до процентної ставки; створення гарантійних механізмів для виплат компенсацій інвесторам житлового будівництва в разі банкрутства забудовника; запровадження обов'язкового страхування відповідальності забудовників при фінансуванні об'єктів житлового будівництва; здійснення інвентаризації проблемних незавершених об'єктів житлової нерухомості та розроблення фінансових механізмів для забезпечення їх добудови і введення в експлуатацію; окреслення правових механізмів для гарантування державою майнових прав на об'єкти незавершеного будівництва та майбутні об'єкти нерухомості, у які вкладено кошти громадян.

**Ключові слова:** домогосподарства, житлове будівництво, індивідуальні інвестори, фінансова безпека, фінансування житлового будівництва.

Формул: 0; рис.: 0; табл.: 3; бібл.: 17.

**Pshyk B.**

*Doctor of Economics, Professor,  
Head of the Financial Consulting and Banking Department,  
Banking University, Lviv, Ukraine;  
e-mail: pshykb1978@ukr.net; ORCID ID: 0000-0001-7930-0791*

**Tiashkorob I.**

*Doctor of Economics, Associate Professor,  
Professor of the Financial Consulting and Banking Department,  
Banking University, Lviv, Ukraine;  
e-mail: ira.tyazhkorob@gmail.com; ORCID ID: 0000-0002-8260-5999*

**Galayko N.**

*Ph. D. in Economics, Associate Professor,  
Associate Professor of the Financial Consulting and Banking Department,  
Banking University, Lviv, Ukraine;  
e-mail: halajko.nazar@gmail.com; ORCID ID: 0000-0002-4872-9808*

**Lapishko Z.**

*Ph. D. in Economics, Associate Professor,  
Associate Professor of the Financial Consulting and Banking Department,  
Banking University, Lviv, Ukraine;  
e-mail: lapishko.z@gmail.com; ORCID ID: 0000-0001-8716-9666*

**Sidelnyk O.**

*Ph. D. in Economics, Associate Professor,  
Associate Professor of the Financial Consulting and Banking Department,  
Banking University, Lviv, Ukraine;  
email: helen.sidelnyk@gmail.com; ORCID ID: 0000-0001-6498-5900*

## **DIRECTIONS FOR STRENGTHENING FINANCIAL SECURITY OF HOUSEHOLDS IN THE PROCESS OF HOUSING CONSTRUCTION FINANCING**

**Abstract.** Ensuring the protection of the financial interests of investors in housing construction is an urgent problem for Ukraine, as citizens' investments in housing construction are not protected by any economic mechanism. Existing legal ways for housing construction financing are not fully capable to protect the interests of citizens in this area and provide transparent fundraising.

The analysis of the dynamics of housing construction volumes during 2012—2020 showed a downward trend due to the rising real estate prices, rising interest rates on mortgages, and most of all, because of the deteriorating financial condition of the population due to the spread of coronavirus pandemic COVID-19. The analysis revealed a significant difference between the volume of commissioned and started construction of housing. This fact indicates not only a decrease in effective demand in the domestic residential real estate market, but also the likelihood of increasing number of unfinished housing projects and deepening financial risks for the citizens who invested in housing at the initial stage of its construction.

An approach to strengthening the financial security of households in the process of housing construction has been developed. It is based on the proposition for investors to conclude agreements not with the developer of housing, but with a financial institution that monitors the progress of construction and transfers funds according to the schedule.

The authors suggest to introduce the system of long-term housing deposits, which provides state financial incentives for their owners in the form of additional premiums to the interest rate. It is expected that such incentives will allow households to accumulate savings on housing deposits that will be used to improve housing conditions.

The state policy priorities aimed at protecting the financial interests of households in the residential real estate market in Ukraine must be focused on: creation of a database with reliable and transparent information about the developers and their careful analysis to prevent problems in housing construction; involvement of banks, insurance companies and other financial intermediaries into the housing construction finance by developing appropriate deposit, credit and guarantee products; introduction of the system of long-term housing deposits, which provides state financial incentives to their owners in the form of additional premiums to the interest rate; creation of guarantee mechanisms for payment of compensations to investors in housing construction in case of the developer's bankruptcy; introduction of compulsory liability insurance for developers when financing housing construction projects; carrying out inventory of failed *real estate* developments and introduction of financial mechanisms and instruments to ensure their completion and commissioning; outlining legal mechanisms for the state to guarantee property rights to unfinished construction projects and future real estate objects in which citizens' funds are invested.

**Keywords:** households, housing construction, individual investors, financial security, housing construction financing.

**JEL Classification** D14, G21, G23, H31, R21

Formulas: 0; fig.: 0; tabl.: 3; bibl.: 17.

**Вступ.** Формування соціально орієнтованої ринкової економіки повинно базуватися на врахуванні потреб кожного економічного агента, зокрема окремих домогосподарств і громадян як носіїв індивідуальних і суспільних інтересів. Саме для них однією з найважливіших проблем, які вимагають негайного розв'язання, досі залишається забезпечення потреби громадян у житлі. Переважна більшість угод на первинному ринку житлової нерухомості здійснюється через різноманітні фінансово-кредитні механізми інвестування в нове будівництво, що видається більш економічним варіантом отримання житла порівняно з придбанням готового об'єкта нерухомості. Більше того, інвестиції в будівництво нового житла залишаються порівняно надійним способом зберегти і примножити особисті заощадження.

При цьому важливим питанням, яке залишається актуальним упродовж всього періоду незалежності України, є гарантування захисту фінансових інтересів інвесторів у житлове будівництво, оскільки, як свідчить досвід, тисячі сімей в очікуванні житла невдало вклали заощадження або ж втратили їх, обравши недобросовісного забудовника, а також з низки інших причин. Адже інвестиції українських громадян у житлове будівництво не захищені жодним економічним механізмом, оскільки, віддаючи забудовникові свої заощадження, інвестор не має жодної гарантії, що він отримає віддачу від своїх вкладень, окрім репутації компанії. Наявні законні шляхи фінансування будівництва об'єктів нерухомості нездатні повною мірою захистити інтереси громадян у цій сфері та забезпечити прозоре залучення

коштів. Така ситуація в поєднанні з обмеженою інформацією про об'єкти нерухомості та діяльність забудовників, що не дає належним чином оцінити інвестиційні ризики, декларативним захистом прав інвесторів, негативно впливає на привабливість ринку житлового будівництва, що підтверджується наявною кількістю житлових недобудов, роботи за якими не завершуються впродовж багатьох років. Усе це зумовлює необхідність проведення відповідних досліджень у напрямі вироблення дієвих науково-практичних підходів, спрямованих на зміцнення фінансової безпеки домогосподарств у процесах фінансування житлового будівництва.

**Аналіз досліджень і постановка завдання.** На сучасному етапі проблеми фінансування житлового будівництва досліджують такі вітчизняні вчені, як: Г. Возняк, О. Євтух, В. Корнєєв, В. Міщенко, К. Паливода, О. Рибак, О. Стащук, О. Юркевич. Питання методології методології фінансування житлового будівництва розкриваються у працях У. Баффета, Р. Брейлі, Л. Гоха, Дж. Кемпбелла, С. Майерса, Дж. Маршалла, Р. Нортон, У. Шарпа. Вони досліджували сутнісні характеристики, джерела і механізми фінансування житлового будівництва. Віддаючи належне науковим доробкам вітчизняних і зарубіжних учених, варто зазначити, що досі не сформовано комплексної концепції захисту фінансових інтересів у сфері інвестування в житлове будівництво, що передбачає не лише участь держави щодо гарантування фінансової безпеки домогосподарств, а й паралельне впровадження ринкових механізмів її забезпечення.

Таким чином, *метою* статті є обґрунтування дієвих напрямів і механізмів зміцнення фінансової безпеки домогосподарств у процесах фінансування житлового будівництва з огляду на посилення її значущості і ролі щодо захисту фінансових інтересів членів суспільства.

Для досягнення поставленої мети використано низку *методів дослідження*, зокрема логічного узагальнення, статистичного аналізу, синтезу, формалізації.

**Результати дослідження.** На сьогодні стан ринку житлової нерухомості є одним з індикаторів стабільності розвитку економіки будь-якої країни. З огляду на це аналіз стану та оцінка динаміки зміни показників ринку житлового будівництва є необхідними при прогнозуванні та плануванні економічного зростання країни загалом. Проведемо аналіз зміни обсягів і площ житлової нерухомості в розрізі стадій початкової будівництва та здачі його в експлуатацію (*табл. 1*).

Таблиця 1

**Загальна кількість та обсяги площі розпочатого будівництва  
і введення в експлуатацію житлової нерухомості в Україні**

Роки	Усього на початок будівництва		Усього введено в експлуатацію		Різниця між обсягами введеного в експлуатацію та розпочатого будівництва житла	
	одиниць	загальної площі, тис. м <sup>2</sup>	одиниць	загальної площі, тис. м <sup>2</sup>	одиниць	загальної площі, тис. м <sup>2</sup>
<i>Житлових будівель</i>						
<b>2012</b>	29 926	3 437	32 413	9 770	+2 487	6 333
<b>2013</b>	46 692	3 084	28 968	9 949	-17 724	6 865
<b>2014</b>	44 008	5 068	21 602	9 741	-22 406	4 673
<b>2015</b>	39 148	6 582	28 853	11 044	-10 295	4 462
<b>2016</b>	39 360	10 014	21 243	9 367	-18 117	-647
<b>2017</b>	39 970	11 368	22 906	10 206	-17 064	-1 162
<i>Квартир*</i>						
<b>2018</b>	166 991	12 874	103 141	8 689	-63 850	-4 185
<b>2019</b>	188 964	14 700	125 986	11 029	-62 978	-3 671
<b>2020</b>	65 916	5 194	96 504	8 451	+30 588	3 257
<b>06.2021</b>	63 854	4 450	30 371	4 797	-33 483	347

\* Згідно з методологією Державної служби статистики, з 2018 року розраховуються обсяги кількості квартир та їхньої загальної площі на початок будівництва і в момент експлуатації.

*Примітка.* Розраховано за [1—4].

Звідси видно, що впродовж 2012—2017 рр. обсяги будівництва житла характеризувалися загалом зростаючими темпами. Якщо 2012 року розпочато будівництво 29 926 житлових будівель загальною площею 3 437 тис. м<sup>2</sup>, то 2017-го їхня кількість зросла на третину і становила 39 970 одиниць, а загальна площа у 3,3 раза — до 11 368 тис. м<sup>2</sup> відповідно. Проте впродовж 2018 — першої половини 2021 року спостерігається протилежна тенденція зменшення кількості квартир на початковій стадії будівництва (з 166 991 до 63 854 квартир) та їхньої загальної площі (з 103 141 до 30 371 м<sup>2</sup>). Така ситуація викликана, на нашу думку, зростанням цін на нерухомість, підвищенням процентних ставок за іпотечними кредитами, а найбільше — погіршенням фінансового стану населення внаслідок поширення коронавірусної пандемії COVID-19.

Дані *табл. 1* свідчать про суттєву різницю між обсягами введеного в експлуатацію та розпочатого будівництва житла. Так, якщо 2012 року кількість житлових будівель, введених в експлуатацію, становила 32 413 одиниць і перевищила їхню кількість у плані розпочатого будівництва на 2 487 одиниць, то в наступні роки спостерігається протилежна тенденція. Починаючи з 2013 до 2017 рр. обсяги розпочатого будівництва перевищують обсяги введеного в експлуатацію житлових будинків. Найбільшими обсягами характеризувалася ця різниця 2013 року (17 724 од.), 2014 р. (22 406 од.), 2016 р. (18 117 од) та 2017 р. (17 064 од.). Аналогічні тенденції характерні й для наступних років, у яких кількість квартир на момент початку будівництва випереджає їхню кількість на момент експлуатації (за винятком 2020 року): 2018 року — 166 991 проти 103 141 квартири, 2019 р. — 188 964 проти 125 986 квартир і станом на перше півріччя 2021-го — 63 854 проти 30 371 квартири. Хоча різниця між обсягами введеного в експлуатацію і розпочатого будівництва житла впродовж 2018 — першої половини 2021 років скоротилась майже удвічі, однак така тенденція сигналізує не лише про зниження платоспроможного попиту на вітчизняному ринку житлової нерухомості, а також імовірність збільшення кількості недобудованого житла і поглиблення фінансових ризиків домогосподарств — інвесторів, які вклали гроші в зазначене житло на початковому етапі його будівництва.

Так, за даними Міністерства розвитку громад і територій, в Україні наприкінці 2020 року налічувалося близько 200 проблемних об'єктів будівництва багатоквартирних будинків, причому більшість з них — у м. Києві та Київській області. А за оцінками консалтингової компанії SV Development, яка спеціалізується на ринку житлової нерухомості, кількість сімей в Україні, які чекають здачі проблемного житла, може сягати 200 тисяч. Загальна кількість осіб, які постраждали від проблемного будівництва і досі чекають квартир, на даний момент становить від 500 до 750 тисяч осіб, причому з кожним роком їхня кількість зростає, у тому числі за рахунок зростання темпів будівництва в передмістях м. Києва. На даний час майже всі об'єкти в Україні вводять в експлуатацію із щонайменше одно- чи дворічною затримкою, і такі терміни вважають цілком адекватними на ринку [5].

Окрім затримок у термінах, трапляються випадки шахрайства на ринку житлової нерухомості, офіційна статистика щодо яких не в усіх країнах ведеться, проте судово-слідча практика і засоби масової інформації свідчать про активність шахрайських дій у цій сфері. Діючи відповідно до розвитку сучасних технологій, адаптуючись до новацій у всіх сферах та змін у законодавстві, злочинні угруповання лобіюють свої інтереси в органах законодавчої й судової влади, використовують корупційні зв'язки з посадовими особами органів місцевого самоврядування, представниками нотаріату. Користуючись фінансовою і правовою необізнаністю громадян, шахраї незаконно заволодівають низкою об'єктів нерухомості та грошовими коштами, призначеними для їх придбання або інвестованими у процес будівництва. Утім, оцінити реальні масштаби організованої злочинності на ринку нерухомості вкрай складно, оскільки більшість таких фактів залишається латентними.

За даними Асоціації фахівців з нерухомості України, активізація злочинів на ринку нерухомості часто пов'язана із загальним економічним станом у країні. Наприклад, під час економічної кризи 2008 року кількість випадків шахрайства порівняно з 2007-м зросла на 30 %, а 2014 року після Революції гідності сплеск злочинів, пов'язаних із нерухомим

майном, зріс майже на 50 % порівняно з першою половиною 2013-го. Станом на 2021 рік випадки шахрайства на вторинному ринку нерухомості становлять лише 1,5—2 % від загальної кількості угод. Хоча впродовж останніх п'яти років спостерігається динаміка зменшення кількості випадків шахрайства при продажу квартир на 35—40 %, жертвами шахрайства і неплатоспроможності забудовників в Україні на сьогодні є понад 100 тис. інвесторів [6].

Найбільш відкритим для шахрайських афер залишається ринок первинного житла. Досвід компаній «Еліта-Центр», «Укогрупп», «Укрбуд» та інших забудовників засвідчив, що жоден з наявних способів залучення коштів на етапі будівництва жодним чином не гарантує, що будинок буде побудований і зданий в експлуатацію, а інвестори отримують назад усі свої вкладені кошти в разі зупинки будівництва.

Зміцнення фінансової безпеки домогосподарств у процесі фінансування житлового будівництва можна розглядати з позицій, оскільки відповідальність за її забезпечення покладається не лише на державу, як гаранта прав і свобод кожного громадянина, а й залежить від самої людини, обов'язком якої є поглиблення особистих знань і вмінь у сфері фінансових відносин задля її особистого добробуту. На жаль, дуже часто домогосподарства не мають змоги зробити вільний та оптимальний фінансовий вибір через брак або недостатність освіти, кваліфікації, досвіду, масштабність і складність фінансової інформації, яка потребує детального аналізу [7, с. 51—52].

Успішне фінансування житлового будівництва передбачає, перш за все, сумлінний аналіз інвестором максимального обсягу інформації, що охоплює діяльність забудовника, об'єкт будівництва та договір купівлі-продажу нерухомості. За наявності різних схем продажу житла необхідно вивчити, за якою схемою працює той чи інший забудовник, переконавшись, чи вона є прозорою і чи не передбачає будь-яких фінансових перешкод та загроз для інвестора.

Для отримання об'єктивної інформації про юридичну особу — забудовника потрібно переглянути установчі документи компанії, дані з державних реєстрів, а саме керівний склад, наявність податкової заборгованості. Нині в Україні існують кілька відкритих державних реєстрів, з яких можна дізнатись загальну інформацію про компанію-збудовника. По-перше, Єдиний державний реєстр юридичних осіб, фізичних осіб — підприємців і громадських формувань, де можна дізнатися за кодом або назвою забудовника первинну інформацію про нього. По-друге, Єдиний державний реєстр судових рішень, що є доступним для кожного громадянина і дозволяє перевірити за назвою забудовника або кодом ЄДРПОУ його судові справи. По-третє, пошуковий портал «youcontrol.com.ua», з якого можна дізнатись інформацію з попередніх реєстрів, а також про наявність (або відсутність) податкового боргу в цього забудовника. По-четверте, інформація будівельних форумів і вебсайта забудовника, на якому він може викладати потрібні документи, інформацію про попередні об'єкти, демонструвати хід будівництва, а також вести діалог із покупцями, якщо він зацікавлений у співпраці з ними.

Перевірка попередніх об'єктів забудовника, тобто виконання зобов'язань перед інвесторами, дотримання строків будівництва і фактичний стан зданих в експлуатацію будівель дозволить окреслити рівень надійності вкладення коштів. За наявності такої можливості бажано уточнити якість виконаних робіт, підключення комунальних послуг і відгуки про компанію як партнера.

Не менш важливим етапом перед вкладенням заощаджень є вивчення всіх дозвільних і супровідних документів, зокрема на земельну ділянку, — містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки, дозволів чи декларацій на здійснення будівництва, права забудовника на земельну ділянку, зміст експертного звіту проектною документації тощо. У реєстрі Державної архітектурно-будівельної інспекції за пошуковими параметрами можна дізнатися, чи декларація про початок будівельних робіт є чинною.

Щодо договору, то його структура і положення можуть відрізнятися залежно від схеми інвестування в житлове будівництво. Однак треба звернути увагу на загальні

положення, що містяться в кожному договорі, а саме, по-перше — термін здачі об'єкта в експлуатацію, який обов'язково має бути прописаний; по-друге — момент оформлення права власності. Цю процедуру можуть здійснювати як самі забудовники, так і безпосередньо покупці житла, але у другому варіанті треба неодмінно узгодити перелік документів, які забудовник зобов'язаний надати інвесторові для оформлення права власності, а також строки надання цих документів для уникнення непорозумінь після здачі об'єкта в експлуатацію. Належить обов'язково звернути увагу на те, за яких умов договір може бути розірваний з обох сторін.

Звичайно, ідеальним сценарієм є повний супровід юриста у процесі вкладення інвестицій, а саме на етапі підписання договору в нотаріуса чи в офісі забудовника, адже шахраї користуються схемою, коли для ознайомлення пропонують один договір, а підписувати надають інший, а юридично необізнана людина цієї підміни не помічає [8, с. 427]. Коли все ж таки трапляється призупинення будівництва, причиною може бути рішення Держархбудінспекції у зв'язку з низкою порушень з боку забудовника. Іншою причиною недобудови є брак коштів у забудовника, що вимагає звернення покупця в юридичні установи для консультації з приводу відмови від договору і початку процедури повернення інвестованих коштів.

Зазвичай договори з фінансування житлового будівництва передбачають максимум відповідальності покупця і мінімум забудовника, який у цьому договорі намагається захистити себе. У всіх договорах відповідальність покупця — за прострочення платежів, тобто в разі несплати внеску продавець залишає за собою право розірвання договору. У такій ситуації важливо з'ясувати, за яких умов повертатимуться кошти інвесторові. В юридичній практиці трапляється, коли покупець має право відмовитись від купівлі квартири в ході будівництва, але кошти йому повернуться тільки тоді, коли ця квартира буде реалізована іншому покупцеві.

Якщо створюється фонд фінансування будівництва (ФФБ), більшість положень будуть прописані не в самому договорі, а у правилах самого фонду фінансування будівництва, які слід ретельно вивчити. Часто бувають випадки покупці об'єднуються, які одночасно виступають інвесторами будівництва. Найкраще реалізувати цю схему, коли використовується ФФБ, де є управитель коштами, що може змінити забудовника. При використанні інших схем фінансування житлового будівництва основним шляхом вирішення проблем недобудов із залученням органів влади залишається самоорганізація інвесторів, з метою спільного ефективного відстоювання своїх прав шляхом створення громадських організацій та ініціативних груп. Так, була створена Всеукраїнська ГО «Асоціація допомоги постраждалим інвесторам», що орієнтується на розв'язання таких проблем: доступ інвесторів до безплатної, якісної юридичної допомоги; зміна українського законодавства, з метою створення цивілізованого ринку будівництва, в якому надійно захищені інтереси приватних інвесторів.

Правовий захист майнових прав суб'єктів інвестування і фінансування будівництва об'єктів житлового будівництва з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управління, здійснюється в порядку, встановленому адміністративним, цивільним і кримінальним законодавством. У разі порушення майнових прав суб'єктів інвестування, недотримання передбачених договором умов передання об'єктів інвестування, використання об'єктів інвестування без дозволу суб'єкта інвестування, а також у разі створення загрози неправомірного використання об'єктів інвестування та інших порушеннях майнових прав та інтересів суб'єкти інвестування об'єктів житлового будівництва мають право: а) вимагати визнання та поновлення своїх майнових прав, у тому числі забороняти дії, що порушують такі права чи створюють загрозу їх порушення; б) на поновлення порушених майнових прав та/або припинення дій, що порушують такі права чи створюють загрозу їх порушення; в) на відшкодування збитків (матеріальної шкоди), включаючи упущену вигоду або виплату компенсацій; г) на відшкодування завданої неправомірними діями моральної (немайнової) шкоди; г) отримувати відомості, у тому числі щодо господарських операцій, що стосуються

об'єкта житлового будівництва в разі наявності підстав для підозри порушення чи загрози порушення майнових прав.

Підвищенню рівня фінансової безпеки домогосподарств у ході фінансування житлового будівництва можуть сприяти банківські установи шляхом пропозиції своїм індивідуальним клієнтам відповідних продуктів, які прямо чи опосередковано пов'язані з фінансуванням житлового будівництва. Адже у країнах Європи, на відміну від України, ситуації із «заморожуванням» будівництва є поодинокими, оскільки формат роботи забудовників в Європі передбачає участь банку у фінансуванні проєкту. Банк, видаючи кредит, здійснює повну перевірку позичальника і на етапі реалізації проєкту контролює цільове використання коштів. Крім того, в Європейських країнах обов'язковою умовою є страхування ризиків забудовника [9, с. 145].

В Україні потрібно, шляхом законодавчого закріплення, надати офіційний статус такому способу купівлі житла на стадії будівництва, за якого інвестор укладає договір не із забудовником, а з фінансовою установою, яка веде це будівництво: контролює хід будівництва і перераховує кошти відповідно до графіка виконаних робіт. Саме фінансова установа на довірчій основі представляє інтереси інвесторів під час будівництва і на етапі здачі об'єкта в експлуатацію. Для отримання дозволу на використання активів інвестора установа повинна надати інвесторові гарантії забезпечення цих активів або застрахувати їх. Оскільки договірних відносин між забудовником і кінцевим споживачем у такому разі немає, забудовник може нести відповідальність за будь-яку шкоду (наприклад порушення нормативно-правових актів про безпеку або порушення абсолютних прав кінцевого споживача).

Відповідно, ураховуючи зарубіжний досвід фінансових відносин між банками і будівельними компаніями у Франції, графік перерахування коштів забудовникові може бути таким, як це відображено в *табл. 2*.

Таблиця 2

### Графік перерахування коштів забудовнику (французький варіант)

Частка коштів на придбання житла, % від загальної суми	Етап робіт з будівництва
35	Після зведення фундаменту
40	Після завершення будівельних робіт
20	Після остаточного завершення проєкту
5	Після передання об'єкта власникові

*Примітка.* Складено за [8; 9].

Дещо іншим є графік перерахування коштів забудовникові, який поширений у Німеччині (*табл. 3*).

Таблиця 3

### Графік перерахування коштів забудовникові (німецький варіант)

Частка коштів на придбання житла, % від загальної суми	Етап робіт з будівництва
30	Перший внесок — частка нерухомості переходить у власність інвестора
<i>з решти 70% кошти вносяться на таких етапах:</i>	
40	Після завершення будівельних робіт, у тому числі покрівельних робіт
8	Після нанесення покрівлі будинку та встановлення дахових водостоків
3	Після встановлення системи опалення
3	Після завершення сантехнічних робіт
3	Після завершення електромонтажних робіт
10	Після встановлення вікон
6	Після завершення опоряджувальних робіт
3	Після стяжки підлоги
4	Після облицювання стін у сантехнічних приміщеннях плиткою
12	За готовність до заселення та поступового передання у право власності

*Примітка.* Складено за [13].

Таким чином, основним механізмом запобігання порушенням прав інвесторів — фізичних осіб при залученні коштів до будівництва житла, який доцільно використовувати в Україні, є участь банківських установ і страхових компаній у гарантуванні дотримання забудовником своїх зобов'язань. Така вимога закріплена в законодавстві Німеччини, Польщі, Італії та Франції. Крім того, фінансові установи виступають у ролі ексроагентів, які захищають інтереси покупців нерухомості, — забудовник може розпоряджатися коштами лише за умови виконання певних умов (завершення будівництва, введення будівлі в експлуатацію тощо). Виплати коштів здійснюються траншами, що значно знижує ризики інвесторів, пов'язані з невиконанням забудовником своїх зобов'язань [10—12].

Іншим банківським продуктом може бути відкриття і ведення так званого «житлового» депозиту — цільового інвестиційного рахунку, на якому потенційний інвестор накопичує грошові кошти, призначені для придбання або будівництва житла. У межах цього продукту громадянам відкривають у банківських установах цільові депозитні рахунки, на яких накопичуються кошти впродовж 3—5 років на початковий внесок для придбання житла, на які нараховуються відсотки за складною процентною ставкою. Це дасть можливість накопичувати житлові заощадження на рахунках, а згодом, за потреби, отримати додаткові кошти у формі житлових іпотечних кредитів з метою поліпшення житлових умов.

При цьому банки розглядають відкриття довгострокових житлових накопичувальних рахунків як перший етап роботи з клієнтом у процесі кредитування, що дозволяє зібрати додаткову інформацію про доходи клієнта, його платоспроможність, джерела отримання коштів. Ураховуючи переваги житлових депозитів та їхню сприятливу роль у справі формування аналогів кредитних історій, банки зарубіжних країн виявляють значний інтерес до житлових ощадних програм і починають розглядати їх як невід'ємний елемент своєї кредитної діяльності.

Наявність в індивідуального інвестора «житлового депозиту» дозволяє використовувати кошти за цільовим призначенням. Крім того, частину суми банк повинен «заморозити», що дозволяє частково повернути гроші інвесторам або покупцям, якщо вони відмовляться від житла або матимуть бажання поміняти квартиру з більшою площею на меншу. Перед перерахуванням грошей з рахунку банк перевіряє рівень готовності кожного з етапів будівництва. Після введення будівлі в експлуатацію саме забудовник власним коштом, а не за рахунок інвесторів або покупців, оформляє право власності на житло. Банк повністю виплачує забудовникові кошти за нерухомість лише після отримання копії нотаріально засвідченого документа про передання права власності на житло покупцю.

З боку держави також потрібно вжити певні дії, спрямовані на стимулювання громадян до відкриття таких рахунків у банківських установах, а саме: ухвалення відповідних законодавчих актів, що захищають права громадян, які накопичують кошти на купівлю житла або є фактичними співінвесторами будівництва; застосування пільгового оподаткування доходів домогосподарств, які вносять і зберігають кошти на цих рахунках; звільнення від оподаткування прибутку банків, отриманого від операцій із розміщення коштів, які зберігаються на «житлових» депозитах.

Іншою альтернативою державного стимулювання громадян до накопичення коштів на житлових накопичувальних рахунках може бути державна програма преміювання вкладників. Так, наприклад, у Республіці Казахстан діє подібна програма для громадян, які здійснюють регулярні внески коштів на рахунки житлових депозитів упродовж мінімум трьох років відповідно до укладених угод з уповноваженими банками [14]. Вона передбачає виплату додаткової винагороди з боку держави в розмірі 0,7 % (за депозитами терміном — від 3 до 5 років) або 1 % (якщо термін депозиту більший за 5 років) за умови дотримання термінів угоди та цільового використання коштів.

Для усіх учасників фінансових відносин з приводу залучення коштів домогосподарств на житлові депозити переваги є очевидними: для вкладників — отримання доходів за цільовими депозитами і пришвидшення моменту придбання або будівництва житла, підвищення рівня фінансової безпеки громадян у процесі фінансування житлового

будівництва; для органів влади — додаткова можливість щодо розв'язання житлової проблеми і зняття соціальної напруги; для банків — залучення та розміщення додаткових обсягів довгострокових кредитних ресурсів із прийнятною дохідністю, також підвищення свого іміджу та ділової репутації, отримання пільг в оподаткуванні прибутків від інвестування цих коштів; для компаній забудовників — отримати кошти за реалізоване покупцям житло.

Одним із механізмів підвищення рівня фінансової безпеки в ході фінансування житлового будівництва може бути надання банківськими установами та страховими компаніями компаніям-збудовникам відповідних гарантій, відповідно до яких банк або страхова компанія поверне інвесторові кошти, сплачені забудовникові в разі: оголошення забудовника банкрутом; скасування інвестором контракту; неспроможності виконати умови договору. При цьому можуть використовуватися два типи гарантій — гарантії компенсації або гарантії завершення будівництва. Банківські та страхові гарантії втрачають свою силу з моменту підписання нотаріально завіреного документа про передання права власності на нерухомість інвесторові [15].

Іншим механізмом розв'язання цієї проблеми може бути створення відповідних компенсаційних механізмів на кшталт Фонду солідарності покупців об'єктів незавершеного будівництва, який функціонує в Італії. Метою діяльності такої інституції є виплата компенсації інвесторам незавершеного будівництва. Фонд формується за рахунок обов'язкових внесків компаній, які надають забудовникам поручительські гарантії.

В Україні, на нашу думку, існує об'єктивна потреба у створенні подібного компенсаційного механізму, засновниками якого можуть бути: Міністерство економіки, Міністерство фінансів України, компанії-збудовники та їхні асоціації. Фінансові ресурси такого фонду повинні формуватися перш за все за рахунок внесків засновників при створенні фонду, вступного і періодичного (у розмірі 0,5—1 % від обсягів залучених коштів від індивідуальних інвесторів) внесків учасників фонду, міжнародної фінансової допомоги, отриманих кредитів, штрафних санкцій за несвоєчасну сплату періодичних внесків, доходів від розміщення коштів фонду, а також інших коштів, не заборонених чинним законодавством. При цьому розміщення вільних коштів може відбуватися в акції, корпоративні, державні та муніципальні облігації, об'єкти нерухомості, іпотечні цінні папери.

Крім того, доцільно в Україні також скористатися практикою страхування прихованих дефектів об'єкта терміном до 10 років, як це відбувається у Франції та інших країнах ЄС [16].

Актуальним питанням щодо фінансової безпеки індивідуальних інвесторів у ході фінансування житлового будівництва є страхування відповідальності забудовника при інвестуванні та фінансуванні об'єкта житлового будівництва, адже чинні схеми інвестування в будівництво житла не до кінця захищають інтереси інвестора і не гарантують, що об'єкт буде вчасно побудований і зданий в експлуатацію. Так, 2008 року ухвалили закон, який запровадив обов'язкове страхування майнового інтересу, пов'язаного з участю у фонді фінансування будівництва, де передбачалися страхові випадки — несвоєчасне введення в експлуатацію, невідповідність будинку і його обладнання технічній документації. Урядова постанова визначила максимальний страховий тариф — 1 % страхової суми, проте 2010-го Верховною Радою цей закон було скасовано.

У зв'язку з тим, що ризики, пов'язані з недобудовами, мають непередбачуваний характер, наразі страховики-лідери на ринку уникають подібних схем страхування, пояснюючи цю ситуацію неможливістю перестраховування, оскільки іноземні компанії не готові вести подібний бізнес в Україні, зважаючи на вражаючу кількість недобудованого житла.

Щодо інших причин небажання страхових компаній мати справу з інвестуванням у житлове будівництво, слід виділити такі:

– відсутність чітких умов і термінів введення будинку в експлуатацію або дати передання покупцеві права власності на квартиру. Такий підхід зручний для забудовника,

оскільки дозволяє не обмежуватися в часі, однак втрачається будь-який зміст укладати страховий договір, оскільки страховий випадок може ніколи й не настати;

– велика ймовірність понести збитки, оскільки за умови погодження виплатити страхове відшкодування клієнтові в разі припинення будівництва, страхова компанія не отримає жодних майнових прав на нерухомість, а відтак втратить можливість компенсувати витрати за цією виплатою.

На нашу думку, потрібно внести зміни до статті 7 Закону України «Про страхування» у частині визнання страхування відповідальності забудовника при інвестуванні та фінансуванні об'єкта житлового будівництва як обов'язкового виду. Відповідно до цього забудовник буде повинен за власний рахунок страхувати свою відповідальність перед вкладниками. Таке страхування повинно здійснюватися до початку будівельно-монтажних робіт, оскільки потенційний ризик, який може виникнути, належить саме до періоду проведення робіт. При цьому страхові компанії повинні оцінювати ситуацію на надійність забудовника, відповідність проектної документації будівельним нормам, і швидше за все, здійснювати контроль за ходом виконання будівельних робіт.

Також для забезпечення ефективного захисту майнових прав та інтересів інвесторів у сфері будівництва житла доцільно доповнити положення Закону України «Про інвестиційну діяльність». Зокрема, на нашу думку, згаданий нормативно-правовий акт потрібно доповнити розділом V «Особливості захисту прав суб'єктів інвестування об'єктів житлового будівництва», де передбачити положення, які будуть стосуватися порядку і способів цивільно-правового захисту майнових прав інвесторів.

Уже сьогодні повинні впроваджуватися європейські стандарти діяльності, забудовники повинні використовувати правдиву інформацію в рекламі об'єкта будівництва, бути відповідальним перед інвестором [17].

Держава повинна стати регулятором цих відносин і приділяти більше уваги належному виконанню контрольних функцій відповідними держорганами. Окремим аспектом державного регулювання у сфері будівництва мусить стати комплекс заходів з мінімізації ризиків виникнення нових проблемних об'єктів. Чіткого врегулювання потребує момент можливості початку продажу квартир в об'єктах житлового будівництва, а також питання реєстрації майнових прав на об'єкти у Єдиному реєстрі майнових прав до початку будівництва і реалізації житла. Необхідним також є ухвалення норми закону про те, що всі договори про інвестування в будівництво житла підпадають під дію Закону «Про захист прав споживачів». Також вважаємо доцільним посилити відповідальність недобросовісних забудовників і юридично закріпити статус «потерпілий інвестор», «незавершене будівництво», підвищити правовий статус майнових прав на незавершене житлове будівництво. Зазначимо, що незавершене будівництво — це специфічна нерухомість, тому що до завершення будівництва забудовник вважається лише власником матеріалів та обладнання, які використовувалися у процесі будівництва згідно з ч. 3 статті 331 ЦК України.

Підвищення рівня фінансової безпеки громадян у процесі фінансування житлового будівництва сприятиме розв'язанню проблем довгобудів. Серед причин їх виникнення можна зазначити відсутність системи гарантування виконання замовником будівництва зобов'язань перед інвесторами, будівництво об'єктів на самовільно зайнятих земельних ділянках або за відсутності права на виконання будівельних робіт, фінансування будівництва за принципом «фінансової піраміди», спрямування коштів, залучених від інвесторів житлового будівництва, не за цільовим призначенням, прийняття забудовником на себе зобов'язань, які він не міг виконати.

Потрібно створити єдиний механізм добудови незавершених житлових об'єктів, посилити рівень захищеності інвесторів, постраждалих унаслідок неправомірних дій забудовника, встановити реальну відповідальність посадових осіб за порушення законодавства в цій сфері. Для цього, перш за все, варто: провести первинну інвентаризацію проблемних об'єктів спеціальними комісіями щодо розв'язання проблем довгобудів,

створених при обласних державних адміністраціях; скласти і затвердити Кабінетом Міністрів України перелік довгобудів у країні; ретельно вивчити ситуації за кожним із довгобудів з метою встановлення переліку інвесторів довгобуду, обсягу вільної від прав інвесторів та інших обтяжень площі в довгобуді, обсягу часу і коштів, що є необхідними для його добудови; потрібно зафіксувати реєстр ошуканих вкладників і запобігти подальшому продажу вільних квартир, що допоможе знайти додаткові ресурси на добудовування будинків.

Залежно від висновків, комісія повинна ухвалити одне з таких рішень: надати забудовникові час для самостійного завершення будівництва довгобуду і введення його в експлуатацію; рекомендувати відповідному органу місцевого самоврядування вилучити в забудовника земельну ділянку разом з розташованим на ній об'єктом незавершеного будівництва і передати її відповідному об'єднанню інвесторів або, в разі їх небажання приймати земельну ділянку, визначеному відповідним органом місцевого самоврядування комунальному підприємству для завершення будівництва об'єкта.

Такі комісії повинна реально здійснювати контроль за виконанням ухвалених рішень і регулярний моніторинг діяльності забудовників за кожним проблемним об'єктом, зокрема цільовим використанням коштів, якістю та терміном виконання будівельних робіт на проблемних об'єктах. Робота цієї комісії повинна мати постійний і публічний характер з оповіщенням громадськості про проміжні результати роботи через ЗМІ. Вона повинна розглядати і розробляти можливі шляхи розв'язання проблеми недостатнього фінансування будівництва для здійснення реальних планів щодо добудови об'єктів незавершеного будівництва шляхом перепланування житлового об'єкта з ціллю одержання додаткових площ. Доцільно було б також розглянути варіант перепланування будівельних майданчиків з метою отримання додаткових коштів для завершення будівництва за рахунок збільшення площі, яку продають.

Також необхідним є встановлення чітких правових механізмів для гарантування державою речових прав на об'єкти незавершеного будівництва та майбутні об'єкти нерухомості, право на виконання будівельних робіт шляхом ухвалення в Україні відповідного законодавчого акта, який повинен визначати: умови, за яких об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості можуть бути об'єктами цивільних прав; особливості інвестування та фінансування об'єктів, що споруджується з використанням недержавних коштів; основні вимоги до розкриття замовником будівництва інформації про подільний об'єкт незавершеного будівництва (багатоквартирний будинок); механізм державної реєстрації права власності на об'єкти незавершеного будівництва і майбутні об'єкти нерухомості; особливості іпотеки об'єктів незавершеного будівництва і майбутніх об'єктів нерухомості; процедуру продажу майбутніх об'єктів нерухомості через фонди фінансування будівництва та ін.

**Висновки.** Забезпечення безпеки громадян у ході фінансування житлового будівництва матиме позитивний ефект як для інвесторів житлового будівництва, так і для суб'єктів цивільних правовідносин цього процесу загалом, адже створить можливість захисту громадян у спосіб, який буде найбільш оптимальним у розумінні досягнення бажаного інвестором результату. При цьому для підвищення ефективності захисту майнових прав саме інвесторів у сфері житлового будівництва, перш за все, потрібно вдосконалювати спеціальне законодавство, що регулює відносини в ході залучення коштів фізичних та юридичних осіб.

Основою для зміцнення фінансової безпеки домогосподарств у процесах фінансування житлового будівництва в Україні повинна стати відповідна державна стимулювальна політика, спрямована на захист фінансових інтересів домогосподарств на ринку житлової нерухомості. У сучасних умовах найвагомішими пріоритетами цієї політики мають стати: формування бази даних із достовірною і прозорою інформацією про діяльність забудовників та її ретельний аналіз з метою недопущення виникнення проблемних об'єктів житлового будівництва; залучення банків, страхових компаній та інших фінансових

посередників до участі у фінансуванні житлового будівництва шляхом розроблення відповідних депозитних, кредитних і гарантійних продуктів; упровадження системи довгострокових житлових депозитів, що передбачає державне фінансове стимулювання їхніх власників у формі додаткових премій до процентної ставки; створення гарантійних механізмів для виплат компенсацій інвесторам житлового будівництва в разі банкрутства забудовника; запровадження обов'язкового страхування відповідальності забудовників при фінансуванні об'єктів житлового будівництва; здійснення інвентаризації проблемних незавершених об'єктів житлової нерухомості та розроблення фінансових механізмів для забезпечення їх добудови і введення в експлуатацію; окреслення правових механізмів для гарантування державою майнових прав на об'єкти незавершеного будівництва і майбутні об'єкти нерухомості, у які вкладено кошти громадян.

#### Література

1. Загальна площа житлових будівель на початок будівництва за видами / Державна служба статистики України. 2021. URL : [http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2021/bud/kzpb/kzpb\\_u/arch\\_kzpb\\_21u.htm](http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2021/bud/kzpb/kzpb_u/arch_kzpb_21u.htm).
2. Кількість квартир у житлових будинках на початок будівництва за видами / Державна служба статистики України. 2021. URL : [http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2021/bud/kzpb/kzpb\\_u/arh\\_kkzb2021\\_u.htm](http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2021/bud/kzpb/kzpb_u/arh_kkzb2021_u.htm).
3. Загальна площа житлових будівель, прийнятих в експлуатацію за видами / Державна служба статистики України. 2021. URL : [http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2021/bud/kzpb/arh\\_kzp2021\\_u.htm](http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2021/bud/kzpb/arh_kzp2021_u.htm).
4. Кількість квартир у житлових будинках, прийнятих в експлуатацію, за видами (за періоди з початку року) / Державна служба статистики України. 2021. URL : [http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2021/bud/kzpb/arh\\_kkzb2021\\_u.htm](http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2021/bud/kzpb/arh_kkzb2021_u.htm).
5. Журавльова О. Проблемні метри. Скільки в Україні недобудованого житла і як з ним бути. *DW*. 2021. 24 травня. URL : <https://www.dw.com/uk/проблемні-метри-скільки-в-україні-недобудованого-житла-і-як-з-ним-бути/a-57600457>.
6. Скільки випадків шахрайства на ринку нерухомості є в Україні, — Асоціація ріелторів. *Дивись INFO*. 2021. 10 червня. URL : <https://dyvys.info/2021/06/10/skilky-vypadkiv-shahrajstva-na-rynku-neruhomosti-ye-v-ukrayini-asotsiatsiya-riyeltoriv>.
7. Zvarych M. Analysis of households' financial security: methodological approach. *The European Journal of Economics and Management Sciences*. 2018. Vol. 3. P. 51—55.
8. Mishkin F., Eakins S. Financial markets and institutions. Prentice Hall, 2012. 704 p.
9. Kucharska-Stasiak E. Nieruchomość w gospodarce rynkowej. Warszawa : Wydawnictwo Naukowe PWN. 2006. 295 s.
10. Decreto Legislativo 20 giugno 2005 № 122 Disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire. 2005. URL : <http://www.camera.it/parlam/leggi/deleghe/05122dl.htm>.
11. Creating a Business Plan: Expert Solutions to Everyday Challenges. Harvard : Harvard Business School, 2007. P. 7.
12. Diaz-Serrano L. Income volatility and residential mortgage delinquency across the EU. *Journal of Housing Economics*. 2005. № 14 (3). P. 153—177.
13. Besondere Sicherungspflichten für Bauträger / Makler- und Bauträgerverordnung. URL : [https://www.gesetze-iminternet.de/gewo\\_34cdv/\\_3.html](https://www.gesetze-iminternet.de/gewo_34cdv/_3.html).
14. Система жилищних строительних сбережень. URL : <https://hcsbk.kz/en/deposits/deposits.php>.
15. Ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. 2011. URL : <http://bit.ly/2tS8a4M>.
16. Yunus M. Trends and convergence in global housing markets. *Journal of International Financial Markets, Institutions and Money*. 2015. Vol. 36 (C). P. 100—112.
17. Campbell J. Y. Household Finance. Presidential Address to the American Finance Association. *Journal of Finance*. 2006. Vol. LXI. № 4. P. 1553—1604.

Статтю рекомендовано до друку 21.01.2022

© Пишк Б. І., Тяжкороб І. В., Галайко Н. Р., Ланішко З. Я., Сідельник О. П.

#### References

1. Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy. (2021). *Zahalna ploshcha zhytlovykh budivel na pochatok budivnystva za vydamy [The total area of residential buildings at the beginning of construction by type]*. Retrieved from [http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2021/bud/kzpb/kzpb\\_u/arch\\_kzpb\\_21u.htm](http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2021/bud/kzpb/kzpb_u/arch_kzpb_21u.htm) [in Ukrainian].
2. Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy. (2021). *Kilkist kvartyr u zhytlovykh budynkakh na pochatok budivnystva za vydamy [The number of apartments in residential buildings at the beginning of construction by type]*. Retrieved from [http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2021/bud/kzpb/kzpb\\_u/arh\\_kkzb2021\\_u.htm](http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2021/bud/kzpb/kzpb_u/arh_kkzb2021_u.htm) [in Ukrainian].
3. Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy. (2021). *Zahalna ploshcha zhytlovykh budivel, pryinyatykh v ekspluatatsiiu za vydamy [Total area of residential buildings put into operation by type]*. Retrieved from [http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2021/bud/kzpb/arh\\_kzp2021\\_u.htm](http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2021/bud/kzpb/arh_kzp2021_u.htm) [in Ukrainian].
4. Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy. (2021). *Kilkist kvartyr u zhytlovykh budynkakh, pryinyatykh v ekspluatatsiiu, za vydamy (za periody z pochatku roku) [Number of apartments in residential buildings put into operation, by type (for periods since the beginning of the year)]*. Retrieved from [http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2021/bud/kzpb/arh\\_kkzb2021\\_u.htm](http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2021/bud/kzpb/arh_kkzb2021_u.htm) [in Ukrainian].
5. Zhuravlova, O. (2021, May 24). Problemni metry. Skilky v Ukraini nedobudovanoho zhytla i yak z nym buty [Problem meters. How many unfinished housing in Ukraine and how to deal with it]. *DW*. Retrieved from <https://www.dw.com/uk/проблемні-метри-скільки-в-україні-недобудованого-житла-і-як-з-ним-бути/a-57600457> [in Ukrainian].

6. Skilky vypadkiv shakhraistva na rynku nerukhomosti ye v Ukraini, — Asotsiatsiia riitelteriv [How many cases of fraud in the real estate market are there in Ukraine — Association of Realtors]. (2021, 10 chervnia). *Dyvys INFO — See INFO*. Retrieved from <https://dyvys.info/2021/06/10/skilky-vypadkiv-shahrajstva-na-rynku-neruhomosti-ye-v-ukrayini-asotsiatsiya-riyeltoriv> [in Ukrainian].
7. Zvarych, M. (2018). Analysis of households' financial security: methodological approach. *The European Journal of Economics and Management Sciences*, 3, 51—55.
8. Mishkin, F., & Eakins, S. (2012). *Financial markets and institutions*. Prentice Hall.
9. Kucharska-Stasiak, E. (2006). *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*. Warszawa.
10. Decreto Legislativo 20 giugno 2005 № 122 Disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire. (2005). Retrieved from: <http://www.camera.it/parlam/leggi/deleghe/05122dl.htm>.
11. *Creating a Business Plan*. (2007). *Expert Solutions to Everyday Challenges*. Harvard: Harvard Business School.
12. Diaz-Serrano, L. (2005). Income volatility and residential mortgage delinquency across the EU. *Journal of Housing Economics*, 14 (3), 153—177. doi:10.1016/j.jhe.2005.07.003.
13. Besondere Sicherungspflichten für Bauträger / Makler- und Bauträgerverordnung. (n. d.). Retrieved from [https://www.gesetze-iminternet.de/gewo\\_34cdv/\\_3.html](https://www.gesetze-iminternet.de/gewo_34cdv/_3.html).
14. *Sistema zhilishchnyh stroitel'nyh sberezhenij [Housing construction savings system]*. (n. d.). Retrieved from <https://hcsbk.kz/en/deposits/deposits.php> [in Russian].
15. Ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. (2011). Retrieved from <http://bit.ly/2tS8a4M> [in Polish].
16. Yunus, M. (2015). Trends and convergence in global housing markets. *Journal of International Financial Markets, Institutions and Money*, 36 (C), 100—112.
17. Campbell, J. Y. (2006). Household Finance. Presidential Address to the American Finance Association. *Journal of Finance*, LXI (4), 1553—1604.

*The article is recommended for printing 21.01.2022*

© Pshyk B., Tiazhkorob I., Galayko N., Lapishko Z., Sidelyk O.