

С.О. Кушніркандидат економічних наук, доцент
Запорізький національний університет
вул. Жуковського, 66, м. Запоріжжя, 69600, Україна
E-mail: svetlanaak@ukr.net, ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-1410-1887>**А.Ю. Бугайова**студентка
Запорізький національний університет
вул. Жуковського, 66, м. Запоріжжя, 69600, Україна
E-mail: bugaevaasia2000@ukr.net

ІПОТЕЧНЕ КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ: АНАЛІЗ ФАКТОРІВ ВПЛИВУ ТА ШАХРАЙСЬКИХ СХЕМ

У даній статті було розкрито поняття «іпотечне кредитування», визначено предмет іпотечного кредитування, визначено відсоток покупців від загальної кількості населення по області, що придбали житло в кредит під іпотеку на території України та проаналізовано предмети, що відносяться до поняття іпотеки. Було досліджено фактори, які впливають на попит на іпотечне банківське кредитування на території України. Виявлено нерівномірність попиту на іпотеки по різних регіонах України. Серед причин занепаду іпотечного кредитування було проаналізовано рівень доходів на душу населення по регіонах України, досліджено міграцію населення, визначено вартість одного квадратного метра житла по регіонах України. Також було проаналізовано динаміку зміни курсу долару США по відношенню до гривні. Долар США за 2010-2020 рр. не відмічався стабільністю, що стало величезним важелем у розвитку іпотечного кредитування. Графічно було зображено зміну індексів інфляції за 2017-2020 рр. у відсотках. У цій статті було досліджено динаміку іпотечних кредитів за останні 10 років та їх частку в загальному об'ємі кредитних портфельів домогосподарств. Завдяки чому було визначено, що в Україні іпотечні кредити складають лише малу частку від усіх кредитів загалом. Також було розібрано поняття «шахрайство» та визначено його види, зокрема ті, що пов'язані з іпотечним банківським кредитуванням. Наведено приклади найгучніших афер з іпотечним кредитуванням на території України, такі справи як Еліта-центру, новобудови Войцеховського, ЖК «Вілла Софія», ЖК «Коцюбинський». Висвітлено найпоширеніші схеми обману з іпотекою. Проаналізовано афери в розрізі суб'єктів шахрайських схем. На основі проведеного дослідження, виділено основні заходи щодо уникнення негативних наслідків від різних суб'єктів кредитного договору.

Ключові слова: іпотечне кредитування, позичальники, курс валюти, інфляція, шахрайство.

JEL Classification: D31, E31, G21, J61, K42.

Постановка проблеми. Проблематика дослідження афер з іпотечним кредитуванням залишається актуальною і на цей час. Іпотека знаходиться у скрутному становищі, на це впливає багато чинників. Серед них провідне місце займають махінації з іпотечними кредитами.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідженню теми іпотечного кредитування присвячено роботи багатьох вітчизняних та зарубіжних вчених, зокрема Т. Андрушків (Андрушків, 2011), О.П. Бондар та Л. О. Стоянов, І.І. (Бондар & Стоянов, 2012), Л.А. Свистун та О.В. Погрібний (Свистун & Погрібний, 2014), І. І. Блаженко (Блаженко, 2018) та інші. Особливості шахрайських схем в області іпотечного кредитування вивчали Л.Д. Гаухман та С.В. Максимов (Гаухман & Максимов, 1996), В.М. Попович (Попович, 1995) тощо.

Мета та завдання роботи. Метою роботи є дослідження факторів, які впливають на попит потенційних позичальників на іпотечні кредити в різних регіонах України, а також розкриття основних видів шахрайських схем задля мінімізації ризиків виникнення проблем для різних сторін - учасників іпотечного кредитування та збільшення попиту на іпотечні кредити.

Основні результати дослідження. Більшість людей зіштовхується з проблемою відсутності власного житла та грошей в повній сумі, необхідній для його придбання. Тому

банківське іпотечне кредитування являється дієвим інструментом вирішення зазначеної проблеми.

Згідно ст. 1 Закону України від 05.06.2003 р. № 898-IV «Про іпотеку» (надалі – Закон), «іпотека – вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника у порядку, встановленому цим Законом» (Про іпотеку: Закон України).

Статтю 5 Закону визначено предмети іпотеки (рис. 1).

Зважаючи на різноманітні негативні фактори, серед яких високі відсоткові ставки банків та жорсткі вимоги до позичальників, іпотека сьогодні не є досить розповсюдженою серед українців.

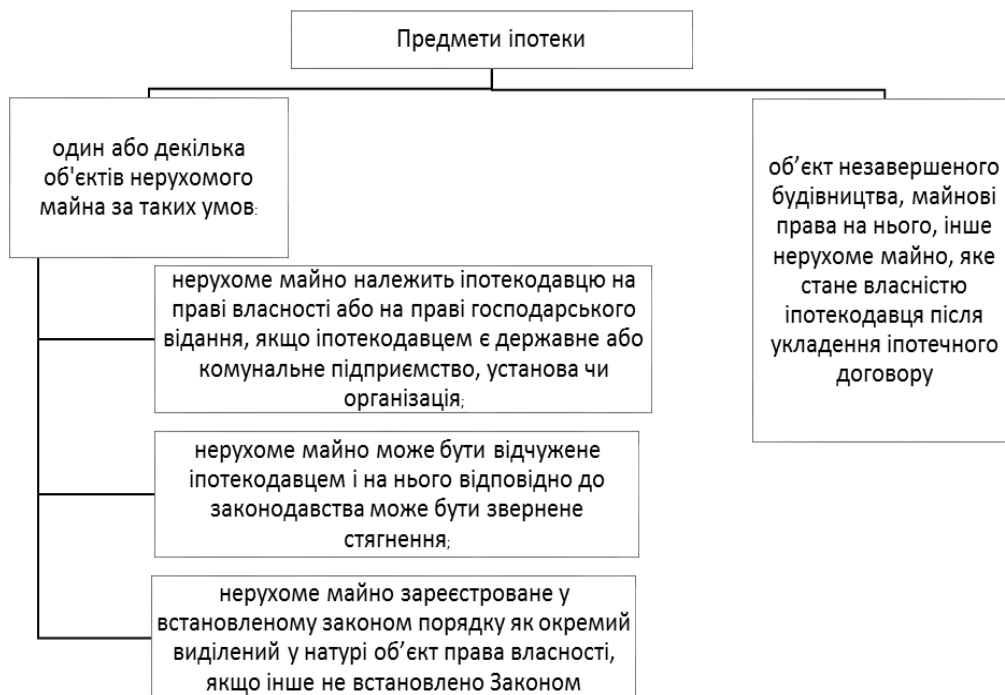


Рис.1. Предмет іпотеки згідно Закону України від 05.06.2003 № 898-IV «Про іпотеку»

Джерело: складено на основі (Про іпотеку: Закон України)

На графіку відображено відсоток покупців від загальної кількості населення по області, що придбали житло в кредит під іпотеку на території України (рис. 2.). Лідерами іпотечного кредитування стали міста Рівне, Тернопіль, Чернівці, Черкаси, Харків, Запоріжжя, Херсон, Миколаїв – близько 10% населення областей придбали житло за використанням банківських кредитів. А ось аутсайдерами є Луцьк, Івано-Франківськ, Одеса, Суми, Полтава, Кропивницький. У цих містах відсоток покупців складає лише близько 5 %.

Оскільки ставки іпотечного кредитування одного банку не відрізняються по областях України, відповідно можемо зробити висновок, що на ситуацію впливають зовнішні фактори. Серед таких, на нашу думку, рівень життя населення в різних регіонах. Наприклад, у Києві обсяг доходів на душу населення більший, ніж у Запоріжжі (рис. 3). Але і більші витрати на життєдіяльність (споживчий кошик, транспорт, комунальні послуги та інше).

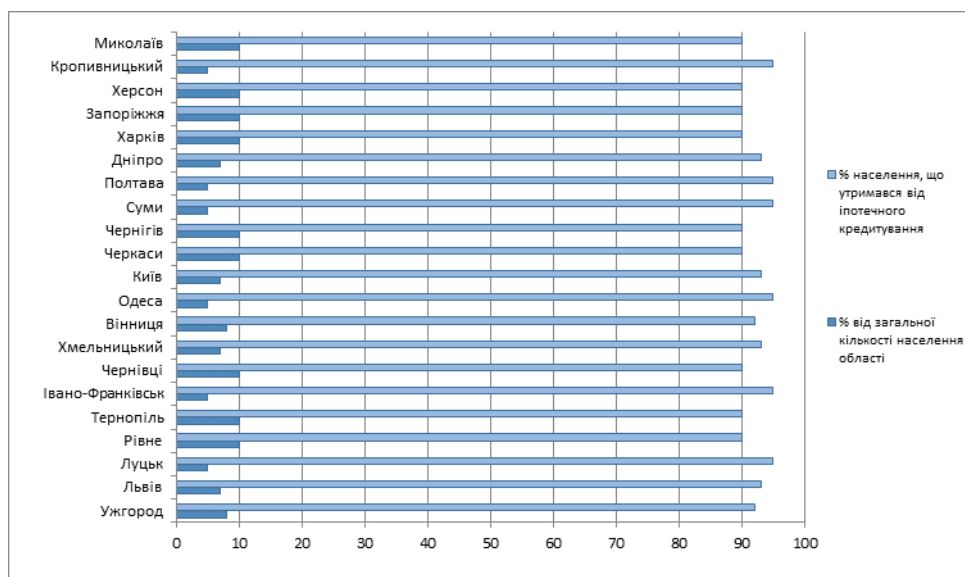


Рис.2. Кількість споживачів послуги банківського іпотечного кредитування в розрізі областей України, %

Джерело: складено на основі (Державна служба статистики України)

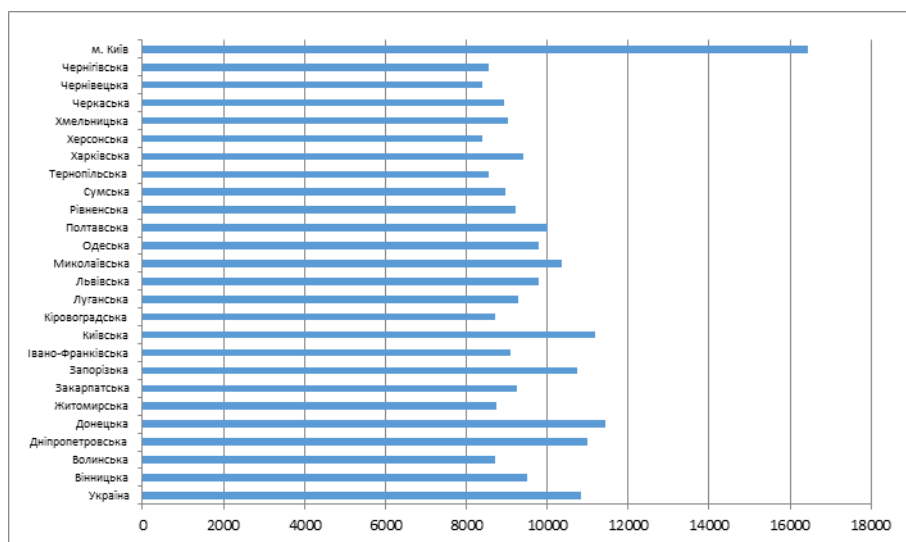


Рис.3. Середні суми доходів на душу населення по регіонам України за лютий 2020 р., тис. грн

Джерело: складено на основі (Державна служба статистики України)

Також серед факторів потрібно зазначити, що багато людей працюють неофіційно, або на заробітках за кордоном, тобто не мають змоги підтвердити свою кредитоспроможність офіційними документами. Про це свідчать дані про міграцію населення по регіонах України за 2019 рік (рис. 4).

Наступним фактором є ціна на нерухомість (рис.5). Як правило, у відстаючих за обсягами іпотечного кредитування містах вартість житла більша.

Через ситуацію в країні, в 2013–2015 роках іпотечне кредитування призупинилось. Зважаючи на те, що більшість таких кредитів фізичними особами оформлялось в доларах США, стрімке зростання курсу долару США призвело до масових неплатежів.

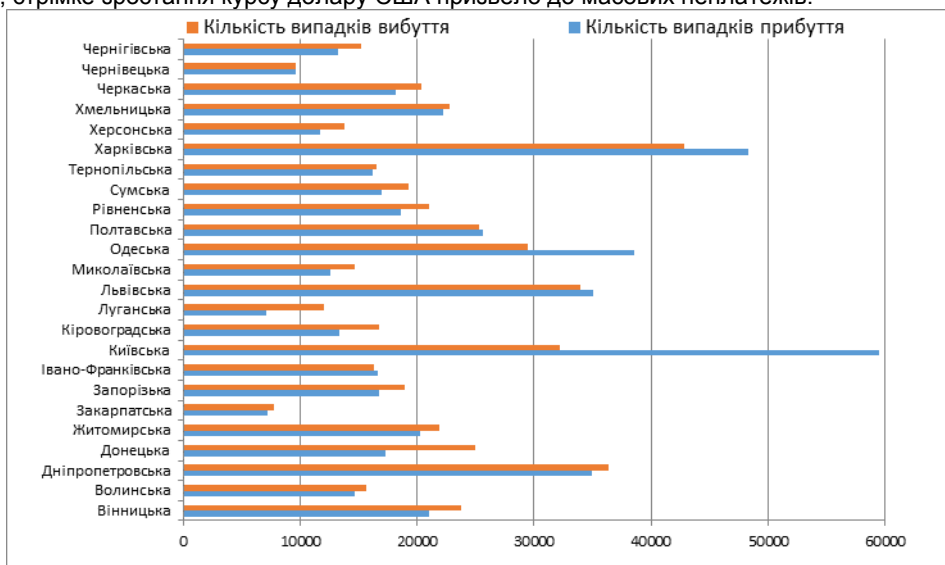


Рис.4. Міграція населення по регіонам України за 2019 рік

Джерело: складено на основі (Державна служба статистики України)

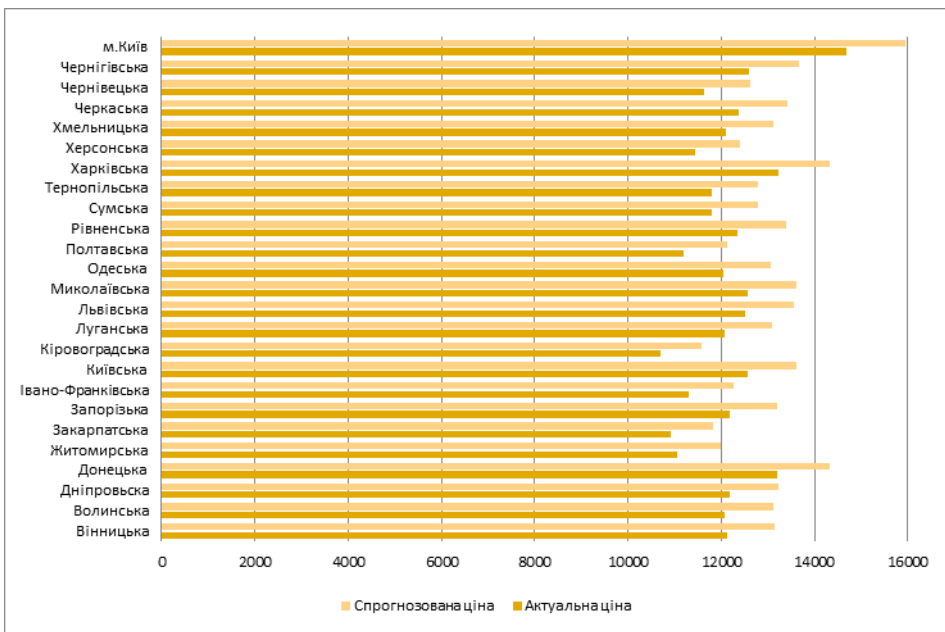


Рис.5. Середня вартість 1 кв. м. житла по регіонам України станом на 01.10.2019 р. та прогноз на 2020 рік. грн / кв. м

Джерело: складено на основі (Портал нерухомості Domik.ua)

Проаналізувавши дані рис. 6, можна зробити висновок, що з 2010 року по 2020 рік долар стрімко зростає. Особливо великий скачок долару припадає на 2014-2015 рр. та також на початок поточного року, що пов'язано з пандемією коронавірусу у світі.

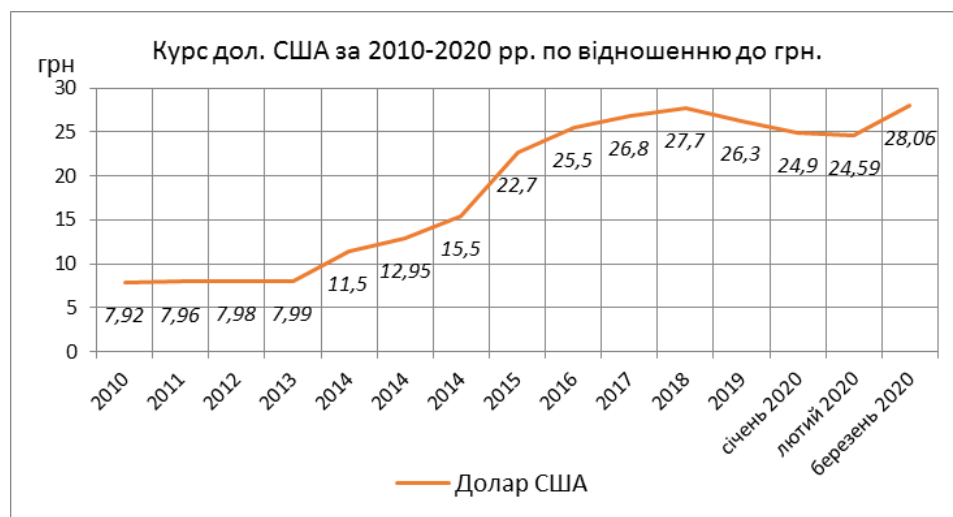


Рис.6. Динаміка курсу долара США в 2010-2020 рр.

Джерело: складено на основі (Міністерство фінансів України)

Знецінення національної валюти, інфляційні процеси (рис. 7) призводять до знецінення заробітних плат у гривнях, у більшості випадків у людей просто нема достатніх сум коштів, щоб покрити заборгованість.

В 2014-2015 рр. для вирішення проблеми банківською системою було прийнято ряд заходів, направлених на переведення таких кредитів в гривневий еквівалент, реструктуризації, рефінансування тощо.

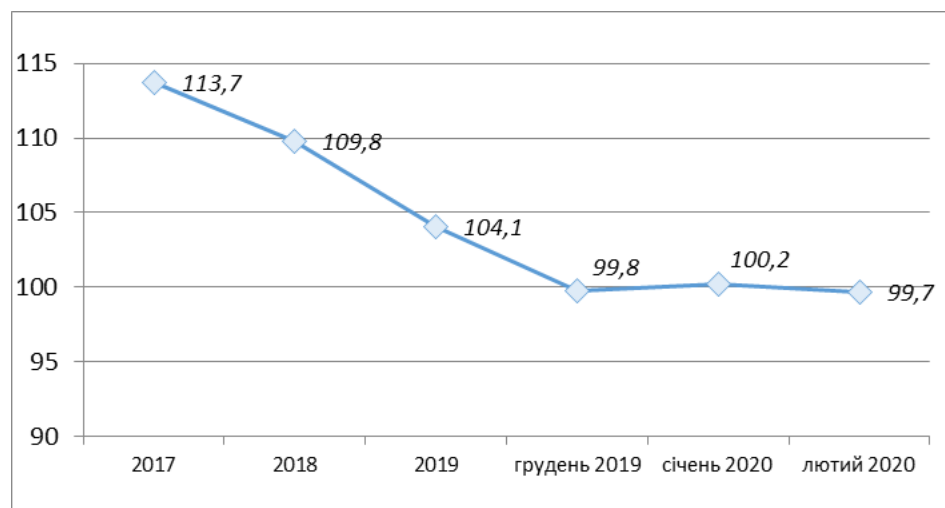


Рис.7. Індекси інфляції 2017-2020 рр., %

Джерело: складено на основі («Дебет-Кредит»)

Починаючи з 2016-2017 років банки намагалися відродити кредитування, в тому числі іпотечне, але й до цього часу більшість банків не готова масово надавати іпотечні кредити, зважаючи на їх довгостроковість.

У табл.1 наведені дані щодо залишку коштів по іпотечним кредитам домашнім господарствам за станом на кінець грудня 2010-2019 років.

Таблиця 1

Залишки коштів по іпотечним кредитам на кінець періоду, млн грн

Рік	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Усього	209538	201224	187629	193529	211215	174869	163333	174182	201102	212515
З них іпотечних	110725	97431	63158	56270	72156	60215	60265	38601	42308	26616
в %	52,84	48,41	33,66	29,07	34,16	34,43	36,90	22,16	21,04	12,52

Джерело: складено автором на основі (Національний Банк України).

Дані таблиці показують, що в Україні іпотечні кредити складають лише малу частку від усіх кредитів загалом. Так, збільшення сум іпотечних кредитів спостерігається в 2010, 2016 роках, і значне зниження – в 2013, 2019 роках, що говорить про те, що ринок іпотеки сьогодні фактично не працює, оскільки обсяги кредитування не перевищують обсяги погашених та проблемних кредитних портфелів банків.

Нажаль, іпотечне кредитування також часто пов'язано з різноманітними аферами.

У роботах В.М. Поповича (Попович, 1995), Л.Д. Гаухман та С.В. Максимова (Гаухман & Максимов, 1996) було досліджено основні види злочинів у сфері економіки. На основі цих праць можна зробити висновок, що шахрайство – це переважний інструмент злочинців задля отримання чужого майна.

Шахрайство досить поширене на території України. Згідно ст. 190 Кримінального кодексу України під шахрайством слід розуміти «заволодіння чужим майном або придбання права на майно шляхом обману чи зловживання довірою (шахрайство)» (Кримінальний кодекс України).

Шахрайство карається штрафом до п'ятдесяти неоподатковуваних мінімумів доходів громадян або громадськими роботами на строк до двохсот сорока годин, або виправними роботами на строк до двох років, або обмеженням волі на строк до трьох років.

Також потрібно зазначити, що ст.191 та 192 Кримінального кодексу України ознаки шахрайства мають наступні дії з протиправного безоплатного вилучення та обігу чужого майна на користь винного або інших осіб, які заподіяли збитки власнику цього майна, або придбання тим же шляхом права на чуже майно:

- привласнення, розтрата майна або заволодіння ним шляхом зловживання службовим становищем;

- заподіяння майнової шкоди шляхом обману або зловживання довірою. (Кримінальний кодекс України)

Слід відрізнити зловживання довірою і обман клієнтів при кредитуванні з боку банку від шахрайства з боку позичальників і інших контрагентів банку.

Розглянемо так звані «грабіжницькі кредити», коли клієнти вводяться в оману кредитором щодо умов кредитування. Прикладом такого кредитування може слугувати:

- нав'язування кредиту в розрахунок на присвоєння нерухомості;
- штучний ажітаж на ринку нерухомості;
- пропозиція найменш вигідних умов кредиту;
- приховування ефективної ставки відсотка;
- завищення комісій по розрахунково-касовому обслуговуванню;
- заниження вартості продажу застави та ін. (Бортников, 2008)

Але на сьогодні, зважаючи на посилені вимоги до позичальника та предмету застави, жорсткий контроль з боку НБУ, шахрайство з боку банківських установ практично унеможливлено. В ситуаціях з іпотечним шахрайством кредитори частіше виступають в якості потерпілої сторони, оскільки можливостей для обману з боку позичальників набагато більше.

Існує дуже багато інших прикладів афер та махінацій з іпотекою.

Найпоширенішим способом шахрайства позичальників є підробка документів – зокрема, коли пред'являються документи від неіснуючих роботодавців.

Досить часто зустрічається обман щодо стану та якості предмета застави. Наприклад, коли в забезпечення по кредиту була оформлена заставна на комплекс будівель, який, зі слів

позичальника і за документами, був представлений як нова і технологічно оснащена ферма, а на ділі виявився групою старих сараїв.

Також потрібно зазначити про шахрайства саме з боку забудовника. Великою популярністю користується схема продажу заставних квартир в новобудовах та недобудовах / довгобуддах.

За час незалежності Україна відзначилась багатьма гучними справами, серед яких справа Еліта-центру, новобудови Войцеховського, ЖК «Вілла Софія», ЖК «Коцюбинський».

Ці справи стали найгучнішими аферами з нерухомістю в Україні. Суть цих афер полягає в тому, що забудовники будують без ліцензій на будівництво, на землях без належного цільового призначення, без дозволу на будівельні роботи і т. д.

Для прикладу можна розібрати справу Еліта-центру та ЖК «Вілла Софія». Суть афери «Еліта-центру» полягає у тому, що забудовник пропонував житло за вигідними цінами, з великими знижками та вигідні умови розстрочки, укладав з громадянами договір про пайову участь у будівництві. Але він не мав дозвільних документів, натомість були проблеми з терміном оренди землі та цільовим призначенням. По суті ніякого будівництва не відбувалося, а забудовник продавав одні й ті самі квартири декілька разів. Загальна сума грошей, отриманих шахраями, складала більш ніж 400 млн гривень. (BUILDERS CLUB, 2020)

У випадку з ЖК «Вілла Софія» забудовник також не мав певної документація на побудову житлового комплексу, а земля, на якій відбувалося будівництво, була присадибною ділянкою. Але незважаючи на ці порушення, комплекс був добудований, інвестори поселені. За вирішенням суду житловий комплекс підлягає знесенню, а замовник будівництва буде нести кримінальну відповідальність. І це далеко не всі варіанти афер з нерухомістю. (BUILDERS CLUB, 2020)

Іпотека і заборони на здійснення будь-яких дій з нерухомістю в більшості випадків реєструвалися не за адресою об'єкта, а за місцем реєстрації позичальника. Після здачі будинку в експлуатацію за сприяння забудовника первинний договір інвестування квартири підроблявся і підмінювався на інший, в якому покупець вже «чистий», не обтяжений банківською іпотекою.

Надалі така «чиста» квартира продається нещасним покупцям, які після закінчення якогось часу стикаються з претензіями банку. Та ж схема працює навіть коли іпотека «прив'язана» до адреси квартири і особливо у випадку з довгобудами. Адреса при здачі будинку в експлуатацію змінюється. А в держреєстрі за новою адресою квартири виявляється вже не «заіпотечена». («Побудовано в Івано-Франківську», 2018)

На первинному ринку схема обману побудована наступним чином: фірма, нібито має повноваження на продаж житла в новому будинку, пропонує квартири по гранично низькими цінами. Потенційні покупці, які отримують кредит на покупку житла, безсумнівно ведуться на привабливу пропозицію і самі опиняються у пастці. У цій ситуації можливий «подвійний продаж», коли одна і та ж квартира продається і компанією-збудовником, і шахраями. Більш того, на одному продажі шахраї можуть не зупинитися, перепродуючи одну і ту ж квартиру багаторазово. Підступ в даному випадку полягає в тому, що з моменту платежу до оформлення квартири у власність проходить деякий час.

Висновки. Підсумовуючи вищенаведений матеріал можна сказати, що існує багато чинників, серед яких нестабільна економічна ситуація в країні, низький рівень життя населення більшості регіонів України, міграційні процеси в пошуках заробітків, висока вартість житла, а також підвищені вимоги банків не сприяють популяризації іпотечного кредитування серед населення України.

Дослідження в розрізі суб'єктів шахрайських схем дозволило виділити основні заходи уникнення негативних наслідків.

Для уникнення шахрайства з боку банку позичальникам необхідно бути дуже пильними і дотримуватися вимог закону. Для запобігання омани зі сторони банку, позичальнику слід скористатись послугами юриста. Людина с юридичною освітою краще розуміється в складових кредитного договору, і зможе пояснити позичальнику всі нюанси. Майбутнім позичальникам слід уважно читати пакет документів, серед яких кредитний договір, договір іпотеки, договір страхування і інші документи, які підписуються в банку. Якщо в кредитному договорі прописано, що процентна ставка залежить від якихось чинників (ставки рефінансування, зміни тарифів і т. д.), краще утриматися від підписання такого договору. Отримуючи кредит на житло,

необхідно розглядати тільки ті варіанти, при яких оформлення документів відбувається одночасно з платежем.

Для уникнення шахрайства з боку позичальника зі сторони банку необхідно уважно перевіряти кредитну історію та пакет наданих позичальником документів. Також приділяти увагу належні оцінці та страхуванню майна та життя позичальника. В процесі кредитування великого значення має кредитний моніторинг договірних умов та платоспроможності клієнта банку.

Для уникнення шахрайських схем від інших контрагентів (забудовників, агенцій нерухомості і т. д.) необхідно придивитися до компанії, що пропонує житло в кредит. Важливо з'ясувати права власності на об'єкт, оформити передачу прав власності нерухомості, що купується в кредит. Найбільш ризиковими є операції щодо кредитування придбання квартир на ранній стадії будівництва. В цьому випадку доцільно співпрацювати безпосередньо з забудовником, який добре зарекомендував себе та звернутися до забудовника з запитом на письмове підтвердження повноважень фірми-продавця на продаж житла за вказаною адресою.

Отже, основними факторами, які впливають на попит потенційних позичальників на іпотечні кредити в різних регіонах України, є величина доходів у різних регіонах України, ціни на нерухомість, курс долару США та інше.

Основні махінації полягають у підробці документів, відсутності належних прав на майно, продаж заставних квартир в новобудовах та недобудовах / довгобудах, повторний продаж одного і того ж об'єкту, підробка документів, обман щодо стану та якості предмета застави тощо.

Стабілізація економічної ситуації в країні разом з відновленням іпотечного кредитування є дієвим стимулом врегулювання демографічної ситуації в країні, втримання населення в своїх містах та селах.

Література

1. Андрушків Т. Криза іпотечного кредитування в Україні та шляхи її подолання. *Українська наука: минуле, сучасне, майбутнє*. 2011. № 16. С.3–9.
2. Бондар О. П., Стоянов Л. О. Використання інструментів державного регулювання банківського іпотечного кредитування в Україні. *Науковий вісник: фінанси, банки, інвестиції*. 2012. № 5. С.76–82.
3. Свистун Л.А., Погрібний О.В. сучасний стан та перспективи розвитку ринку іпотечного кредитування України. *Економіка і регіон – ПолтНТУ*. Полтава, 2014. №4 (47). С. 68–73.
4. Блаженко І.І. Проблеми іпотечного кредитування в Україні та шляхи їх вирішення. 2018. URL: <http://libfor.com/index.php?newsid=3193>.
5. Гаухман Л. Д., Максимов С. В. Уголовная ответственность за преступления в сфере экономики. Москва: ЮрИнфор, 1996. 119 с.
6. Попович В. М. Правові основи банківської справи та її захист від злочинних посягань: Настольна книга з питань банківської та підприємницької економічної безпеки. Київ: Дія-плюс; Прав. джерела, 1995. 325 с.
7. Про іпотеку: Закон України від 05.06.2003 р. № 898-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15>.
8. Державна служба статистики України. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua/>
9. Портал нерухомості *Domik.ua*. URL: <http://domik.ua/novosti/v-minregionrazvitiya-podschitali-stoimost-kvadratnogo-metra-zhilya-v-ukraine-n259290.html>.
10. Міністерство фінансів України. URL: <https://minfin.com.ua/>.
11. «Дебет-Кредит» Український фінансово-бухгалтерський портал. Показники індексів інфляції в Україні у 2011-2020 рр. URL: <https://services.dtk.ua/catalogues/indexes/3..>
12. Національний Банк України. URL: <https://bank.gov.ua/>.
13. Кримінальний кодекс України (із змінами). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2341-14#n1263>.
14. Бортников Г.П. Риск мошенничества в ипотечном кредитовании: причины, формы и предотвращение. Аналитический журнал Управление в кредитной организации. 2008. №6. URL: http://www.reqlament.net/bank/mng/2008_6/get_article.htm?id=526.
15. BUILDERS CLUB. 6 гучних афер з нерухомістю в Україні. 2020. URL: <https://buildersclub.com.ua/ua/blog/afery-vedvizhivosti/>.

16. «Побудовано в Івано-Франківську». Топ шахрайських схем при операціях з нерухомістю. 2018.
URL: <http://pobudovano.com.ua/news/top-zakhrayskikh-skhem-pri-operatsiyakh-z-nerukhomistyu>.

Reference

1. Andrushkiv, T. (2011). The mortgage lending crisis in Ukraine and ways to overcome it. *Ukrainian science: past, present, future*, 16, 3-9. (in Ukrainian)
2. Bondar, O.P., & Stoyanov, L.O. (2012). The use of instruments of state regulation of bank mortgage lending in Ukraine. *Scientific Bulletin: Finance, Banking, Investment*, 5, 76-82. (in Ukrainian)
3. Whistler L.A., & Undertaker. O.B. (2014). current state and prospects of development of the mortgage lending market of Ukraine. *Economy and region - PoltNTU*. Poltava, 4 (47), 68-73. (in Ukrainian)
4. Blazhenko, I.I. (2018). Problems of mortgage lending in Ukraine and ways to solve them. Retrieved from <http://libfor.com/index.php?newsid=3193>. (in Ukrainian)
5. Gaukhman, L.D., & Maximov, S.V. (1996). *Criminal liability for crimes in the economic sphere*. Moscow: YurlInfor. (in Russian)
6. Popovych V.M. (1995). *Legal basis of banking and its protection against criminal encroachment: Desktop book on banking and business economic security*. Kyiv: Action-plus; Rights sources. (in Ukrainian)
7. On mortgage: Law of Ukraine of 05.06.2003 № 898-IV. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15>. (in Ukrainian)
8. State Statistics Service of Ukraine. Retrieved from <http://www.ukrstat.gov.ua/>.
9. Domik.ua real estate portal. The Ministry of Regional Development has calculated the cost per square meter of housing in Ukraine. Retrieved from <http://domik.ua/novosti/v-minregionrazvitiya-podschitali-stoimost-kvadratnogo-metra-zhilya-v-ukraine-n259290.html>. (in Russian)
10. Ministry of Finance of Ukraine. Retrieved from <https://minfin.com.ua/>.
11. "Debit-Credit" Ukrainian financial and accounting portal. Indicators of inflation indices in Ukraine in 2011-2020. Retrieved from <https://services.dtk.ua/catalogues/indexes/3>. (in Ukrainian)
12. National Bank of Ukraine. Retrieved from <https://bank.gov.ua/>.
13. Criminal Code of Ukraine (as amended). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2341-14#n1263>. (in Ukrainian)
14. Bortnikov, G.P. (2008). Risk of mortgage fraud: causes, forms and prevention. Analytical journal Management in a credit institution. №6. Retrieved from http://www.reglament.net/bank/mng/2008_6/get_article.htm?id=526. (in Russian)
15. BUILDERS CLUB. 6 high-profile real estate scams in Ukraine. (2020). Retrieved from <https://buildersclub.com.ua/ua/blog/afery-nedvizhimosti/>. (in Ukrainian)
16. "Built in Ivano-Frankivsk." Top fraudulent schemes in real estate transactions. (2018). Retrieved from <http://pobudovano.com.ua/news/top-zakhrayskikh-skhem-pri-operatsiyakh-z-nerukhomistyu>. (in Ukrainian)

Svitlana Kushnir

Ph.D.(Economics), Associate Professor

Zaporizhzhia National University

66 Zhukovsky Str., 69600, Zaporozhye, Ukraine

E-mail: svetlanaak@ukr.net, ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-1410-1887>

Alina Buhaiova

student

Zaporizhzhia National University

66 Zhukovsky Str., 69600, Zaporozhye, Ukraine

E-mail: bugaevaasia2000@ukr.net

MORTGAGE LENDING IN UKRAINE: ANALYSIS OF INFLUENCE FACTORS AND SCAMMERS

This article reveals the concept of "mortgage lending", defines the subject of mortgage lending, determines the percentage of buyers from the total population in the region who bought a mortgage loan in Ukraine and analyzes items related to the concept of mortgage. The work studies the factors that affect the demand for mortgage bank lending in Ukraine. Uneven demand for mortgages in different regions of Ukraine has been

revealed. Among the reasons for the decline in mortgage lending, the level of per capita income in the regions of Ukraine was analyzed, the migration of the population was studied, and the cost of one square meter of housing in the regions of Ukraine was determined. The dynamics of the change in the exchange rate of the US dollar against the hryvnia was also analyzed. The US dollar in 2010-2020 was not stable, which became a huge lever in the development of mortgage lending. Graphically shows the change in inflation indices for 2017-2020 in percent. This article examines the dynamics of mortgage loans over the past 10 years and their share in the total loan portfolios of households. Due to this, it is determined that in Ukraine mortgage loans make up only a small share of all loans in general. The concept of "fraud" is also analyzed and its types are defined, in particular those related to mortgage bank lending. Examples of the most high-profile mortgage lending scams in Ukraine are given, such as the Elite Center, Wojciechowski's new buildings, Villa Sofia Residential Complex, and Kotsyubynsky Residential Complex. The most common mortgage fraud schemes are highlighted. Scams have been analyzed in terms of the subjects of fraudulent schemes. Based on the study, the main measures to avoid negative consequences from various parties to the loan agreement were identified.

Keywords: mortgage lending, borrowers, exchange rate, inflation, fraud.

JEL Classification: D31, E31, G21, J61, K42.

С.О. Кушнир

кандидат экономических наук, доцент

Запорожский национальный университет

ул. Жуковского, 66, г. Запорожье, 69600, Украина

E-mail: svetlanaak@ukr.net, ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-1410-1887>

А.Ю. Бугаёва

студентка

Запорожский национальный университет

ул. Жуковского, 66, г. Запорожье, 69600, Украина

E-mail: bugaevaasia2000@ukr.net

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В УКРАИНЕ: АНАЛИЗ ФАКТОРОВ ВЛИЯНИЯ И МОШЕННИЧЕСКИХ СХЕМ

В данной статье было раскрыто понятие «ипотечное кредитование», определен предмет ипотечного кредитования, определен процент покупателей от общей численности населения по области, которые приобрели жилье в кредит под ипотеку на территории Украины и проанализированы предметы, относящиеся к понятию ипотеки. Было исследовано факторы, влияющие на спрос на ипотечное банковское кредитование на территории Украины. Выявлено неравномерность спроса на ипотеку по разным регионам Украины. Среди причин упадка ипотечного кредитования был проанализирован уровень доходов на душу населения по регионам Украины, исследована миграция населения, определена стоимость одного квадратного метра жилья по регионам Украины. Также была проанализирована динамика изменения курса доллара США по отношению к гривне. Доллар США за 2010-2020 гг. не отмечался стабильностью, что стало огромным рычагом в развитии ипотечного кредитования. Графически были изображены изменение индексов инфляции за 2017-2020 гг. в процентах. В этой статье была исследована динамика ипотечных кредитов за последние 10 лет и их долю в общем объеме кредитных портфелей домохозяйств. Благодаря чему было определено, что в Украине ипотечные кредиты составляют лишь малую долю от всех кредитов в целом. Также разобраны понятия «мошенничество» и определены его виды, в частности те, которые связаны с ипотечным банковским кредитованием. Приведены примеры самых громких афер с ипотечным кредитованием на территории Украины, такие дела как Элита-центра, новостройки Войцеховского, ЖК «Вилла София», ЖК «Коцюбинский». Были освещены наиболее распространенные схемы обмана с ипотекой. Проанализированы аферы в разрезе субъектов мошеннических схем. На основе проведенного исследования, выделены основные меры по предотвращению негативных последствий от различных субъектов кредитного договора.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, заемщики, курс валюты, инфляция, мошенничество.

JEL Classification: D31, E31, G21, J61, K42.