

УДК 336.77.01

Н.В. Трусова, В.І.Солоп

ІПОТЕЧНЕ КРЕДИТУВАННЯ У КОНТЕКСТІ ДЕРЖАВНОЇ ПІДТРИМКИ РОЗВИТКУ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

В статті розкрито практичні аспекти іпотечного житлового кредитування, його діагностування з урахуванням різноманіття факторів впливу на стан ринку фінансових послуг, забезпечення населення житлом, зниження рівня системних ризиків та підвищення значення державних цільових програм на ринку нерухомості. Проаналізовано динаміку надання іпотечних кредитів, їх структуру. Розглянуто структуру іпотечного житлового кредитування в розрізі валют. Визначено місія держави у сприянні розвитку іпотечного житлового кредитування та забезпечення населення житлом в сучасних умовах. Зазначено переваги та недоліки іпотечного ринку та можливі шляхи усунення наявних проблем. Визначено стримувальні чинники, що не дозволяють активізувати розвиток іпотечного кредитування: соціально-економічна та політична нестабільність, низький рівень правового захисту відносин власності на об'єкти нерухомості, відсутність чіткої системи реєстрації нерухомості та способів накладення стягнення і відчуження майна, високий рівень інфляції, низький рівень платоспроможності та життя населення, перманентність кризових явищ на фінансово-кредитному ринку та нерозвиненість ринку цінних паперів, відсутність єдиних системних принципів, стандартизації та уніфікації процедур іпотечного ринку, обмеженість фінансово стійких та розвинутих фінансово-кредитних інститутів. Визначено доцільність активізації державних банків та переходу до реалізації Стратегії їх розвитку та дорожньої карти гармонізації правил банківського регулювання із міжнародними принципами та стандартами. Для забезпечення успішності розвитку іпотечного житлового кредитування й створення належних умов його доступності для переважної більшості громадян варто здійснити моніторинг джерел фінансування інвестицій у будівництво.

The article describes the practical aspects of mortgage housing lending, its diagnosis taking into account the variety of factors affecting the state of the financial services market, providing housing to the population, reducing the level of systemic risks and increasing the value of state target programs in the real estate market. The dynamics of provision of mortgage loans, their structure has been analyzed. The structure of mortgage housing lending in terms of currencies is considered. The mission of the state in promoting the development of mortgage housing lending and providing the population with housing in modern conditions is shown. The advantages and disadvantages of mortgage lending and possible ways of eliminating existing problems are noted. A number of containment factors that do not allow to intensify the development of mortgage lending is determined. Among them we can point out the following ones: social and economic and political instability, low level of legal protection of relations of ownership of real estate objects, lack of a clear system of registration of real estate and methods of imposing the collection and alienation of property, high inflation, low solvency and living standards of the population, the permanence of crises in the financial and credit market and the underdevelopment of the securities market, lack of unified system-based principles, standardization and unification of mortgage lending procedures, limited financially stable and developed financial and credit institutions. The expediency of activating the reform of state banks and the transition to the implementation of the Strategy for their development and road map for the harmonization of banking regulation rules with international principles and standards have been identified. To ensure the success of the development of mortgage housing lending and the creation of appropriate conditions for its availability, for

the overwhelming majority of citizens it is necessary to monitor the financing process of housing construction in the country.

Ключові слова: іпотечне кредитування, житлове будівництво, пільгове кредитування, державні цільові програми, державна підтримка, житловий іпотечний кредит.

Keywords: mortgage lending, housing construction, preferential lending, state target programs, state policy, residential mortgage loans.

Постановка проблеми. Іпотечне житлове кредитування як ефективний механізм активізації надійності та ліквідності інвестиційних вкладень у реальний сектор економіки істотно впливає на прискорення зростання національного доходу, ВВП, підвищення забезпеченості українських громадян житлом, а отже – і їх добробуту, вирішення низки соціальних проблем та поглиблення ринкових перетворень. Але на шляху формування дієвих механізмів фінансового забезпечення сфери житлової нерухомості виникає проблема надзвичайної ваги, яка потребує активних практичних дій як з боку держави, так і з боку банків щодо поліпшення трансмісійних заходів із розширення доступу до кредитування населення, за рахунок зниження рівня системних ризиків, покращення макроекономічних показників, нормалізації боргового навантаження більшості компаній, збільшення обсягів продажу. Цьому може сприяти нові правила поточного регулювання ринку іпотеки, які дозволять банкам уникнути визнання кредитного ризику, адекватного якості активів, на засадах посилення захисту прав кредиторів.

Аналіз досліджень і публікацій. Дослідженню теоретичних і практичних проблем щодо визначення концепції управління та методології іпотечного кредитування на засадах взаємозв'язку ринку нерухомості та стану ділової активності в економіці, а також особливостях фінансових послуг і надання іпотечних кредитів в умовах фінансової невизначеності присвячені праці зарубіжних вчених-економістів – С. Чеккетті, М. Колера, К. Юппера [20], М. Шулярика, Алан М. Тейлора, М. Маклея, Р. Амара, Т. Райланда [21; 22]. Вагомий внесок зроблено вітчизняними вченими у розробку закономірностей розвитку банківських послуг іпотечного кредитування – О. Драпівковським, І. Івановою, В. Шалаєвим [19]; державного регулювання іпотечного кредитування – В. Кривенко [9], О. Столбовою [17], Н. Харіною [18], Н. Васильєвою [2]. Більшість проблем до висвітлення зв'язку розвитку іпотеки з державною політикою забезпечення громадян доступним житлом та існуючих програм, які розширюють доступ до довгострокових кредитів з боку населення та прибутковий рух ресурсів в країні за державної підтримки житлового будівництва не знайшли свого вирішення.

Метою дослідження є дослідження процесу поєднання ринку іпотеки, державного сектору та державних цільових програм, спрямованих не лише на отримання прибутку банків, але і на досягнення соціального ефекту на рівні держави..

Виклад основних результатів. Іпотечний ринок у соціально-економічному розвитку будь-якої держави відіграє важливу роль, оскільки є ефективним інструментом об'єднання фінансового ринку з ринком нерухомості, сприяє вирішенню житлової проблеми та підтримки стабільності в країні. Характерними ознаками іпотечного кредитування є: тривалий термін кредиту (10-30 років); велика сума кредиту; цільове призначення кредиту; супровід запорукою тієї нерухомості, для придбання якого вида-

ється; прийнятний розмір ставки відсотка; обов'язкове страхування застави; участь в системі іпотечного кредитування посередників, інвесторів і уряду [6].

Саме іпотека, як інструмент забезпечення доступності житла в Україні, за результатами досліджень науковців, з кожної гривні, вкладеної у будівництво житла, дає 2,5-3 гривні приросту ВВП [16]. При цьому, пільгове іпотечне кредитування є ключовим елементом багатьох державних програм сприяння доступності житла. В Україні станом на жовтень 2012 р. в Україні на первинному іпотечному ринку працювало близько 20 банків з 50-ти найбільших, які мали достатній розмір довгострокових ресурсів та рівень капіталізації. На максимальний термін до 20 років кредити надавали 11 установ. Але нестабільна ситуація на валютному ринку України, впродовж останніх років, негативно вплинула на стан розвитку іпотеки житла. Кредитна активність банків України в 2016 р. залишалась невисокою, що обумовлено зниженням платоспроможності потенційних позичальників, високим рівнем невизначеності щодо подальшого економічного розвитку та високою вартістю кредитних ресурсів. Основним фактором коливання обсягу іпотечних кредитів в аналізованому періоді стала динаміка курсу національної валюти, виведення частини банків з ринку, скорочення кредитування [7]. При цьому, будівельні компанії почали акцентувати увагу на такі маркетингові інструменти як знижки, акції та розстрочки, а банки, отримавши проблему масових неплатежів, підвищили розмір мінімального первинного внеску з 10% до 30% від вартості об'єкту кредитування.

Необхідно зазначити, що співвідношення обсягу іпотечних кредитів до ВВП для країн світу досягає 35-80%, тоді як для України за даними НБУ у 2016 р. на іпотеку виділялось лише 5% кредитного портфелю від загальної кількості угод з нерухомості, що обумовлено високою вартістю кредитних ресурсів. На початок 2018 р., частка іпотеки у ВВП України склала 1,62%. За період 2017 р. відбулась активізація іпотечне кредитування, через зниження середньої відсоткової ставки за кредит. Якщо на початку 2016 р. банки кредитували фізичних осіб в середньому під 34% річних, то до початку 2017 р. ставка зменшилась до 22%. Комерційними банками у I кварталі 2017 р. було виділено іпотечних кредитів на суму 178 млн. грн., що склало 80% від рівня 2016 р. Середній розмір позики – 546000 грн., частка позик на суму понад 2 млн. грн. скоротилася з 13 до 4% [1; 12].

За період 2013-2017 рр. кількість банків в Україні зменшилась зі 145 до 82 установ. Відповідно, можливості надання доступної іпотеки значно скоротились. На кінець I кварталу 2018 р. по відношенню до аналогічного періоду 2016 р., загальна сума іпотечних кредитів під житло наданих фізичним особам зменшилась на 25,6%. Загрозливим є рівень доларизації іпотечних кредитів вітчизняних банків, який за періоду дослідження становив близько 76%, а на кінець I кварталу 2018 р. – 73%. Більшість пропозицій на іпотечному ринку України є неприйнятними для населення. Наприклад, передплата за іпотечним кредитом розміром 500 тис. грн. в національній валюті, з першим внеском – 30% (зменшення якого можливе лише за умови надання додаткової застави) та терміном кредитування – 20 років становить: в ПАТ КБ «Кредобанк» – 191,78%, в АТ «Ощадбанк» – 201,72% та 305,83% в ПАТ КБ «Приватбанк» [13]. При цьому на кінець I кварталу 2018 р. середньозважена ставка за іпотечними кредитами в національній валюті становила 17,03%, в іноземній – 5,85% (табл. 1).

Таблиця 1

Стан ринку іпотечного житлового кредитування в Україні

Показник	2013 р.	2014 р.	2015 р.	2016 р.	2017 р.	I кв. 2018 р.
Кількість діючих банків	145	117	96	82	82	82
ВВП, млрд. грн.	1454,93	1566,73	1979,46	2383,18	2982,92	3052,55
Чисті активи банків, млрд. грн.	1278,10	1290,37	1254,39	1256,41	1336,23	1296,00
Кредитний портфель банків, млрд. грн.	911,40	1006,36	965,09	1005,92	1042,80	1059,88
Іпотечні кредити банків, млрд. грн.:						
в гривні	13,69	11,31	11,00	9,72	9,64	9,85
в доларах США	36,04	57,87	52,20	46,52	36,42	31,98
в інших валютах	1,72	2,62	2,97	2,32	2,22	1,98
Офіційний валютний курс, грн./дол.	7,99	15,77	24,00	27,19	28,07	26,54
Середня відсоткова ставка за іпотечними кредитами під житло, %:						
в національній валюті	18,50	16,90	11,80	12,40	17,43	17,03
в іноземній валюті	12,90	10,20	11,00	8,50	5,60	5,85

Джерело: складено за даними [12; 13]

У продовж 2015-2016 рр. спостерігалось скорочення темпів приросту обсягів наданих кредитів фізичним особам, зумовлених кризовими явищами в економіці, погіршенням становища банківських установ та рівня доходів громадян. З 2017 р. динаміка кредитування стає позитивною – на 6,6% до рівня 2016 р. Відповідно до структури іпотечних кредитів, за термінами надання, переважають іпотечні кредити строком більше 5 років, які складають 87% у загальній кількості іпотечних кредитів, наданих фізичним особам за 2013-2017 рр., кредити до 1 року склали в середньому 5%, від 1 до 5 років – 8,1% (табл. 2).

У 2017 р. приріст чистих кредитів в Україні склав 42%, іпотечне кредитування суттєво прискорилось, водночас списання старих позик призвело до скорочення частки іпотеки у структурі портфеля фізичних осіб і на кінець I кв. 2018 р. цей показник був зафіксований на рівні 24,5% [12; 13].

Таблиця 2

Динаміка іпотечного житлового кредитування для фізичних осіб в Україні, млн. грн.

Рік	Іпотечні кредити			Загальна сума кредитів, наданих фізичним особам під житло	Темпи приросту кредитів в цілому, %	Темпи приросту іпотечних кредитів, %
	Усього	до 1 року	від 1 до 5 років			
2013	56270	2564	6095	47 611	193 529	-
2014	72156	3806	6428	61 922	211 215	9,1
2015	60215	3546	4502	52 167	174 869	-17,2
2016	60265	3212	4374	52 679	163 333	-6,6
2017	38601	1659	2611	34 330	174 182	6,6

Джерело: складено за даними [6]

Упродовж періоду 2016 р. та по I квартал 2018 р., структурний перерозподіл іпотечного житлового кредитування для населення між вітчизняними банками становив: АТ «Ощадбанк» – 13% ринку, АТ «Укресімбанк» – 10%, АКБ «Фркада» – 6%, АКБ «Правексбанк» – 5%, ПАТ КБ «Приватбанк» – 4%, АКБ «Укрсоцбанк» – 3%, ПАТ «Райффайзен Банк Аваль» – 3%. Зазначимо, що АТ «Ощадбанк» традиційно займає значну частку ринку іпотечного кредитування, за рахунок роботи з державними програмами кредитування. Його кредитний портфель складає найбільшу питому вагу у структурі його активів (у 2017 р. питома вага іпотечних кредитів дорівнювала 22,17% кредитів наданих фізичним особам), тим самим, забезпечуючи максимальну частку доходів банку [14].

Іпотечне житлове кредитування надається як в національній, так і в іноземній валюті, що за нестабільності курсу суттєво збільшує вартість кредиту та ризик його неповернення. У структурі кредитів, наданих фізичним особам, переважають кредити в доларах (табл. 3). Але, у 2013-2017 рр. кількість наданих іпотечних кредитів зменшилась на 17669 млн. грн.. У середньому, частка наданих іпотечних кредитів під житло у гривні склала 26%, в доларах – 70%, в євро – 1,7%, в інших валютах – 2%. До категорії інших валют відносяться злотий, фунт стерлінгів, єна, юань. В цілому, необхідно констатувати, що незважаючи на відносне поживлення кредитної активності вітчизняних банків на іпотечному ринку житлової нерухомості упродовж досліджуваного періоду вона залишається низькою.

Таблиця 3

Структурна динаміка іпотечного житлового кредитування фізичних осіб в Україні в розрізі валют

Рік	Усього, млн. грн.	в тому числі в розрізі валют, %			
		гривня	долар США	євро	інші валюти
2013	56 270	33,13	63,43	1,52	1,93
2014	72 156	22,41	73,89	1,67	2,04
2015	60 215	24,72	71,07	1,61	2,60
2016	60 265	22,01	73,45	1,53	3,01
2017	38 601	25,65	69,77	2,25	2,34
Відхилення 2017 р. до 2013 р. (+, -)	-17 669	-7,48	+6,34	+0,73	+0,41

Джерело: складено за даними [6; 7]

Для розвитку іпотечного житлового кредитування державі слід активізувати діяльність банківської системи України. Необхідно зазначити, що місія держави в більшості країн зводиться до визначення загальної стратегії розвитку системи іпотечного кредитування, до виконання функцій нагляду та контролю за діяльністю суб'єктів іпотечного ринку. Методи державного регулювання ґрунтуються на грошово-кредитній та податковій політиці, або включають ініціативи по створенню спеціальних організацій вторинного ринку, стимулюванню спеціалізованих кредиторів, державної стандартизації щодо умов видачі іпотечних кредитів, прямого регулювання відсоткових ставок, стимулюванню позичальників за рахунок кредиту, здійсненню програм іпотечного кредитування за рахунок коштів бюджету [11, с. 209]. Неодмінно наголосити на тому, що умови отримання іпотечного житлового кредиту в країнах Європейського Союзу

суттєво відрізняються від українських, і, вони є різними як для нерезидентів, так і резидентів (табл. 4).

Таблиця 4

Умови надання іпотечного кредиту в різних країнах ЄС

Країна	Сума	Річна відсоткова ставка	Термін надання
Німеччина	від 50 тис. євро	2,5-3%	5-20 років
Франція	50-100 тис. євро	від 2%	7-20 років
Великобританія	до 4 річних доходів (у фунтах)	резидентам – 2-5% нерезидентам – 4-6%	5-35 років
Польща	немає фіксованої суми. Залежить від багатьох факторів.	резидентам – 3-3,2% нерезидентам – 3,7-4%	20-30 років

Джерело: складено за даними [3; 5; 7;8]

Так, у Німеччини, Франції, Великобританії, Польщі, Греції, Італії, Іспанії та Португалії особливу увагу у приділяється сім'ям з низькими доходами, для яких передбачаються різні пільги при будівництві або придбанні житла. У низці інших країн створені спеціальні державні інститути з розвитку первинного та вторинного іпотечного ринку. Серед форм державної підтримки великою популярністю користується субсидювання відсоткової ставки. Зокрема, субсидювання є одним з найбільш поширених механізмів допомоги сім'ям з невеликими доходами при отриманні іпотечного кредиту. У Європейських країнах діють системи зниження податків, що стягуються при придбанні житла сім'ями з низькими доходами. Так, у Німеччині це зниження залежить від рівня доходів сім'ї, в Бельгії – від числа дітей (для сімей з 3-4 дітьми сума податку знижується на 34 тис. бельгійських фр., для сімей з 5-6 дітьми – на 38 тис. і т. д.) [5, с. 583]. В США, завдяки ефективному використанню державою механізмів іпотечного кредитування в якості інструментів макроекономічної політики, майже 18% загальнонаціонального продукту формується під впливом будівництва нерухомості, продажу комерційного житла, розвитку ринку нерухомості, продажу та розвитку різних застав, пов'язаних з нерухомістю, а також перепродажу засобів, які використовуються для будівництва [8, с. 101].

Здійснення іпотечного житлового кредитування є найбільш актуальним методом реалізації загальнодержавних та регіональних цільових програм пільгового кредитування будівництва та придбання житла. З огляду на недостатність коштів у населення, такі програми є вкрай необхідними та актуальними. Наразі діє ряд державних програм із забезпечення населення доступним житлом: «Пільгове молодіжне кредитування», «Надання кредитів зі статутного капіталу», «Доступне житло», «Здешевлення іпотеки», «Часткова компенсація», «Кредитування ОСББ». З 2017 р. знову почала діяти програма «Доступне житло», яка передбачає сплату державою: 30% вартості будівництва (придбання) доступного житла; 50% вартості будівництва (придбання) доступного житла для громадян, на яких поширюється дія закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту»; 50% вартості будівництва (придбання) доступного житла та/або пільгового іпотечного житлового кредиту для гро-

мадян за Закону України «Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб».

З травня 2012 р. в Україні діє програма здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов. Сутність програми полягає у здешевленні вартості іпотечних кредитів шляхом відшкодування державою частини відсотків за банківськими кредитами, отриманими на будівництво чи придбання житла в новобудовах (табл. 5).

Таблиця 5

Показники здешевлення вартості іпотечних кредитів

Показник	2012 р.	2013 р.	2014 р.	2015 р.	2016 р.	2017 р.
Кількість укладених угод, шт.	1233	2154	170	-	-	-
Обсяг банківських ресурсів, тис. грн.	285376,82	500970,68	40054,31	-	-	-
Виплачено компенсації, тис. грн.	6400	53364,99	89351,62	78824,66	68779,37	59856,61

Джерело: складено за даними [4]

Висновки та перспективи подальших досліджень. Для вдосконалення вітчизняного механізму державного регулювання іпотечного житлового кредитування, враховуючи середньостроковий план пріоритетних дій Уряду до 2020 року [15] і основні засади грошово-кредитної політики НБУ щодо економічного зростання, необхідним є визначення наступних перспектив розвитку іпотечного ринку:

по-перше, мобілізація й накопичення значних фондів інвестиційного капіталу для ефективнішого його перерозподілу між сферами і галузями економіки;

по-друге, оприлюднення макроекономічних показників та дорожньої карти гармонізації правил банківського регулювання із рекомендаціями Базельського комітету та директивами ЄС щодо запровадження новий інструмент екстреної підтримки ліквідності банків на заміну діючого механізму стабілізаційних, із якнайшвидшим їх запровадженням у практику;

по-третє, створення належних умов до доступу іпотечного кредитування переважної більшості громадян, через своєчасне здійснення моніторингу заходів фінансування житлового будівництва в країні, стабілізації ситуації із погашення наданих іпотечних кредитів і посилення попиту на ринку нерухомості. При цьому основними формами державної підтримки іпотечного житлового кредитування має бути цільове субсидування, надання податкових пільг позичальникам, підвищення доходів населення, стимулювання розвитку вторинного іпотечного ринку, застосування механізму страхування ризиків тощо.

1. *Болотова Х.* Ринок іпотеки виходить з коми. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://gazobeton.org/uk/node/368>;
2. *Васильєва Н. В.* Закордонний досвід державного регулювання житлової сфери: економіко-правові аспекти. — [Електронний ресурс] / Н. В. Васильєва // Метрополія: центр навчального консультування. — Режим доступу: <http://metropolys.ru/artic/21/01/c-0024-03254.html>;
3. *Гарбузова В. С.* Сучасний стан та особливості розвитку іпотечного кредитування в Україні / В.С. Гарбузова // Економіка і суспільство. — 2017. — №10. — С. 69–74;
4. Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://www.molod-kredit.gov.ua/>;
5. *Дуброва Н. П.* Теоретичні аспекти споживчого та іпотечного кредитування / Н. П. Дуброва,

- А. В. Лепеха // Молодий вчений. – 2017. – № 1. – С. 582–585; 6. *Єлісєєва І.І.* Статистика. Джерела і способи фінансування розвитку нерухомості. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://stud.com.ua/75058/statistika/dzherela_sposobi_finansuvannya_rozvitku_neruhomosti; 7. *Жежерун Ю.В.* Сучасний стан ринку іпотечного кредитування в Україні / Ю.В. Жежерун // Економіка і менеджмент 2017: Перспективи інтеграції та інноваційного розвитку. – 2017. – №11. – С. 41–43; 8. *Карпа І. С.* Діагностування іпотечного житлового кредитування у контексті розширення доступу до кредиту з боку економічних агентів / І. С. Карпа // Економічний аналіз. – 2017. – № 2. – С. 98–104; 9. *Кривенко В. Г.* Іпотечне кредитування: світовий досвід та реалії для України / В. Г. Кривенко // Економіка // Науковий вісник Національного університету ДПС України (економіка, право). – 2008. – №4(43). – С. 30-35; 10. *Ляхова О.О.* Іпотечне кредитування в Україні: проблеми та перспективи розвитку / О.О. Ляхова, А.В. Майстер // Ефективна економіка. – № 11. – 2012. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.economy.nauka.com.ua/?op=1&z=1560>; 11. *Мохова Ю.Л.* Державне регулювання іпотечного кредитування / Ю.Л. Мохова // Молодий вчений. – № 1(67). – 2014 – С. 208-214. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://file:///c:/users/%d0%A2%d0%B0%d0%Bd%d1%8f/downloads/nzhm_2014_1_3.pdf; 12. Офіційний сайт Національного банку України: «Звіт про фінансову стабільність грудень 2017». – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://bank.gov.ua/control/uk/publish/category?cat_id=32236491; 13. Офіційний сайт Національного банку України: «Звіт про фінансову стабільність квітень 2018». – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://bank.gov.ua/control/uk/publish/category?cat_id=32236491; 14. Офіційний сайт АТ «Ощадбанк» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.oschabank.ua>; 15. Середньостроковий план пріоритетних дій Уряду до 2020 р. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.kmu.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=249629697; 16. *Стас Б.* Ринок іпотечного кредитування в Україні: проблеми та перспективи розвитку / Б. Стас, В. Вітюк // Ринок банківських послуг. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://sf.tneu.edu.ua/index.php/sf/article/view/272/281>; 17. *Столбова О.І.* Регулювання діяльності іпотечних організацій у США: проблеми та перспективи / О.І. Столбова // Молодий вчений. – 2011. – № 10. – Т.1. – С. 156-159; 18. *Харіна Н. В.* Сутність та складові державного регулювання житлового іпотечного кредитування в Україні / Н. В. Харіна. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.nbu.gov.ua/portal/soc_gum/sre/2011_5/304.pdf; 19. *Шалаєв, В. М.* Тенденції ринку нерухомості України: реалії та прогнози, 2007–2013 / В. М. Шалаєв, О. І. Драпиковський, І. Б. Іванової. – К.: Арт Економі, 2012. – 240 с.; 20. *Cecchetti, S. G.* Financial Crises and Economic Activity / S. G. Cecchetti, M. Kohler, C. Upper // NBER Working Papers. – 2015. – No.15379; 21. *Schularick, M.* Credit Booms Gone Bust: Monetary Policy, Leverage Cycles, and Financial Crises, 1870-2008 / Moritz Schularick, Alan M. Taylor // American Economic Review. – 2015. – Vol. 102. – №.2. – P. 32-41; 22. *McLeay, M.* Money Creation in the Modern Economy / Michael McLeay, Amar Radia, Thomas Ryland // Bank of England Quarterly Bulletin. – 2015. – Q1. – P. 14-27.