

**Ірина Степанівна КАРПА**

аспірантка,  
кафедра фінансів суб'єктів господарювання і страхування,  
Тернопільський національний економічний університет  
E-mail: yurkokys@ukr.net

**ДІАГНОСТУВАННЯ ІПОТЕЧНОГО ЖИТЛОВОГО КРЕДИТУВАННЯ  
У КОНТЕКСТІ РОЗШИРЕННЯ ДОСТУПУ ДО КРЕДИТУ  
З БОКУ ЕКОНОМІЧНИХ АГЕНТІВ**

Карпа, І. С. Діагностування іпотечного житлового кредитування у контексті розширення доступу до кредиту з боку економічних агентів / Ірина Степанівна Карпа // Економічний аналіз: зб. наук. праць / Тернопільський національний економічний університет; редкол.: О. В. Ярошук (голов. ред.) та ін. – Тернопіль: Видавничо-поліграфічний центр Тернопільського національного економічного університету «Економічна думка», 2017. – Том 27. – № 2. – С. 98-104. – ISSN 1993-0259.

**Анотація**

*Методологічною основою дослідження є системний підхід, теорія управління економічними й соціальними процесами, соціологічні методи збору даних, а також методи математико-статистичної обробки даних. Розкрито теоретико-методологічні аспекти іпотечного житлового кредитування і його діагностування з урахуванням різноманіття факторів, що впливають на стан ринку житлової нерухомості, забезпеченість житлової нерухомості соціально-комунальною інфраструктурою. З'ясовано, що активну участь у стимулюванні його розвитку і вирішенні житлової проблеми своїх громадян бере держава, банки та небанківські кредитні установи. Визначено низку стримувальних чинників, що не дозволяють активізувати розвиток іпотечного житлового кредитування: політико-правові (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); соціально-економічні (високий рівень інфляції, низькі платоспроможність та рівень життя населення, перманентність кризових явищ на фінансово-кредитному ринку та нерозвиненість ринку цінних паперів); інституційно-організаційні (відсутність єдиних системотвірних принципів, стандартизації та уніфікації процедур іпотечного кредитування, обмеженість фінансово стійких та розвинутих фінансово-кредитних інститутів); техніко-технологічні (низький рівень техніко-технологічного забезпечення фінансово-кредитних установ і використовуваних ними баз даних). Визначено доцільність активізації реформування державних банків та переходу до реалізації Стратегії їх розвитку, оприлюднення макропруденційної стратегії 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 процесу фінансування житлового будівництва в країні.*

**Ключові слова:** іпотечне житлове кредитування; центральний банк; банківська установа; житлове будівництво; ризик.

---

Iryna Stepanivna KARPA

PhD Student,  
Department of Finance of Entrepreneurial Subjects and Insurance,  
Ternopil National Economic University  
E-mail: yurkokys@ukr.net

**DIAGNOSTICS OF MORTGAGE HOUSING CREDIT  
IN THE CONTEXT OF EXTENSION OF ACCESS TO CREDIT  
FROM THE POSITION OF ECONOMIC AGENTS**

**Abstract**

*The systematic approach, the theory of management of economic and social processes, sociological methods of data collection, as well as methods of mathematical and statistical data processing have become the methodological basis of the study.*

*The theoretical and methodological aspects of mortgage lending and its diagnostics are disclosed taking into account a variety of factors influencing the state of the market of residential real estate, provision of residential real estate to social and communal infrastructure. It is revealed that the state, banks and non-bank credit institutions take an active part in stimulating its development and solving the housing problem of its citizens. 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: political and legal (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); social and economic (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); institutional and organizational (lack of unified system-based principles, standardization and unification of mortgage lending procedures, limited financially stable and developed financial and credit institutions); technical and technological (low level of technical and technological support of financial and credit institutions and databases used by them). The expediency of activating the reform of state banks and the transition to the implementation of the Strategy for their development, the publication of the macroprudential strategy 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 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.*

**Keywords:** mortgage lending; central bank; banking institution; housing; risk.

**JEL classification:** L85

---

**Вступ**

В Україні в банківському секторі здійснюються заходи щодо поліпшення трансмісійного механізму та розширення доступу до кредиту з боку економічних агентів. Пріоритетними завданнями банків на чолі з центральним банком є відновлення кредитування як населення, так і суб'єктів господарювання за рахунок зниження рівня системних ризиків, покращення макроекономічних показників, нормалізації боргового навантаження більшості компаній, збільшення обсягів продаж. Цьому сприяє перехід на нові правила оцінки кредитних ризиків, які визначено Постановою НБУ «Про затвердження Положення про визначення банками України розміру кредитного ризику за активними банківськими операціями» від 30.06.2016 р. за № 351 [1]. Відповідно до нового підходу запроваджується оцінка ризиків на основі збитків, очікуваних упродовж наступних 12 місяців, а також усувається низка прогалин поточного регулювання, які давали банкам можливість уникати визнання кредитного ризику, адекватного якості активів. Це сприятиме підготовці банків до вчасного та повного запровадження нового стандарту фінансової звітності IFRS 9 (фінансові інструменти) від початку 2018 року і посилить захист прав кредиторів [2, с. 5].

Дослідженню теоретичних і практичних проблем розвитку житлового будівництва присвячено праці вітчизняних і зарубіжних економістів, які визначали різні концепції управління та методології фінансування. Зарубіжні вчені-економісти більше акцентують увагу на теоретико-прикладних засадах взаємозв'язку ринку нерухомості та стану ділової активності в економіці (Cecchetti S. G., Kohler M., Upper C.) [3]; оцінці ефективності державного управління ринками (Barrell R., Davis E., Karim D., Liadze I.) [4]; особливостях фінансових послуг і надання іпотечних кредитів в умовах фінансової невизначеності (Schularick Moritz, Alan M. Taylor, McLeay, Michael, Amar Radia, Ryland Thomas) [5; 6].

Серед українських економістів у розробку тематики тенденцій і закономірностей розвитку банківських послуг і нерухомості вагомий внесок зробили О. І. Драпівковський, І. Б. Іванова, В. М. Шалаєв

ISSN 1993-0259. ISSN 2219-4649. Економічний аналіз. 2017 рік. Том 27. № 2.

---

[7, с. 4]; пріоритетів забезпечення інвестиційними ресурсами будівництва житла – О. М. Колмакова, В. В. Смачило [8, с. 97–104]; розвитку сучасного житлового будівництва – Ю. М. Манцевич [9, с. 6-10]; державного регулювання житлового будівництва – О. Непомнящий [10, с. 124–130]; науково-методичних підходів функціонування механізмів залучення джерел фінансування інвестицій у будівництво житла – Ю. М. Сафонов, В. Г. Євсєєва [11, с. 18–21]. Більшість проблем вибору методів фінансування житлового будівництва, відомих з економічної теорії й практики, у багатьох випадках не доведені до конкретних науково-методичних розробок з використанням банківських послуг.

### **Мета та завдання статті**

Головною метою цієї роботи є виявлення та осмислення теоретико-прикладних підходів до кредитної політики банків на ринку іпотечного житлового кредитування і тенденцій розширення доступу до кредиту з боку економічних агентів для формування сприятливих умов проживання населення.

Досягнення поставленої мети передбачає вирішення таких завдань:

- обґрунтувати теоретико-методичні підходи до інституціонального розвитку іпотеки;
- провести економіко-статистичний аналіз стану й особливостей іпотечного житлового кредитування;
- визначити економіко-соціальні фактори, які впливають на видачу економічним агентам іпотечних житлових кредитів банківськими установами.

### **Виклад основного матеріалу дослідження**

Дослідження ринку житлової нерухомості свідчить, що населення змушене диверсифікувати джерела фінансування житла для отримання такого дефіцитного блага як житло. Активну участь у стимулюванні його розвитку і вирішенні житлової проблеми своїх громадян бере держава, банки та небанківські кредитні установи. Однак низка стримувальних чинників не дозволяє реалізувати поставлену мету у найближчій перспективі. До них відносимо:

1. Політико-правові (соціально-економічна та політична нестабільність, наявність зовнішньої загрози й АТО, недосконалість законодавчих і нормативно-правових норм організації й функціонування іпотечної системи, низький рівень правового захисту відносин власності на об'єкти нерухомості, відсутність чіткої системи реєстрації нерухомості та способів накладення стягнення і відчуження майна, неефективність правової безпеки іпотек).

2. Соціально-економічні (високий рівень інфляції та нестійкість національної валюти, низькі платоспроможність та рівень життя населення, невідповідність діючих державних програм іпотечного житлового кредитування соціально-економічній ситуації в країні через рецесію та обмеженість бюджетного фінансування, перманентність кризових явищ на фінансово-кредитному ринку та нерозвиненість ринку цінних паперів, страхування ризиків, валютизація та значна вартість іпотечних кредитів);

3. Інституційно-організаційні (недостатньо розвинена інфраструктура ринку житла і житлового будівництва, брак розуміння схем іпотечного житлового кредитування, відсутність єдиних системотвірних принципів, стандартизації та уніфікації процедур іпотечного кредитування, обмеженість фінансово стійких та розвинутих фінансово-кредитних інститутів, низька ефективність організації діяльності Державної іпотечної установи у контексті випуску та розміщення іпотечних цінних паперів).

4. Техніко-технологічні (низький рівень техніко-технологічного забезпечення фінансово-кредитних установ і використовуваних ними баз даних).

Кредитні ресурси банків використовуються на різноманітні потреби громадян і суб'єктів господарювання (таблиця 1).

Так динаміка загального обсягу отриманих домогосподарствами банківських кредитів в Україні за 2010–2016 р. була доволі неоднозначною. Зокрема, упродовж 2010–2012 рр. вона невпинно знижувалася як в абсолютному (з 209,3 до 187,6 млрд грн), так і у відносному вимірі (з 96,0 до 93,2 %). Далі спостерігалось незначне зростання цього показника за рахунок скорочення обсягу проблемної заборгованості банків і певної макроекономічної стабілізації в країні. Однак, починаючи із 2015 р., ситуація знову повторюється. Це обумовлено тим, що на початку 2014 р. відбулося стрімке зростання курсу національної грошової одиниці до близько 10 грн за 1 дол. США, який до кінця року зріс до 12-15 грн за 1 дол. США. Ще більша девальвація гривні на початку 2015 р. (до 22 грн за 1 дол. США і продовжувала рости) обумовила колапс як у кредитній сфері, так і у всій банківській системі країни. Враховуючи те, що в кредитному портфелі банків превальювали кредити, надані у валюті, це спричинило зростання обсягу заборгованості і посилило неспроможність позичальників її погашати. Як результат, банки втратили здатність виконувати свої зобов'язання по депозитних операціях.

**Таблиця 1. Динаміка, структура та темпи зростання кредитів,  
наданих банками України домашнім господарствам за цільовим спрямуванням  
за період 2010–2016 рр.\***

*(на кінець періоду)*

Показники	2010 р.	2011 р.	2012 р.	2013 р.	2014 р.	2015 р.	2016 р.
Загальний обсяг кредитів, млрд грн, у тому числі:	209,5	201,2	187,6	193,5	211,2	174,9	163,3
- споживчі кредити, млн грн	122,9	126,2	125,0	137,3	135,1	104,9	101,5
<i>питома вага в загальному обсязі, %</i>	58,7	62,7	66,6	70,9	63,9	59,9	62,2
<i>Темпи зростання, %</i>	-	102,7	99,0	109,8	98,4	77,6	96,8
- кредити на придбання, будівництво та реконструкцію нерухомості, млрд грн	81,9	70,4	58,4	51,4	71,8	66,2	58,5
<i>питома вага в загальному обсязі, %</i>	39,1	34,9	31,1	26,6	33,9	37,9	35,8
<i>Темпи зростання, %</i>	-	89,3	89,1	85,5	127,4	111,8	94,5
- інші кредити, млрд грн	4,6	4,6	4,2	4,7	4,3	3,8	3,3
<i>питома вага в загальному обсязі, %</i>	2,2	2,4	2,3	2,5	2,2	2,2	2,0
<i>Темпи зростання, %</i>	-	100	91,3	111,9	91,5	88,4	86,8
- із загальної суми іпотечні кредити, млрд грн	110,7	97,4	63,2	56,3	72,2	60,2	60,3
<i>питома вага в загальному обсязі, %</i>	52,8	48,4	33,7	29,1	34,2	34,4	36,9
<i>Темпи зростання, %</i>	-	87,9	64,9	89,1	128,2	83,4	100,1
Темпи зростання загального обсягу кредитів, %	-	96,0	93,2	103,1	112,6	82,8	93,4

\* Складено автором на основі [12].

Задля врегулювання ситуації на ринку банківського кредитування, особливо в його іпотечному житловому сегменті, було прийнято низку нормативно-правових актів: Закон України «Про мораторій на стягнення майна громадян України, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті» від 03.06.2014 р. № 1304-VII, Меморандум щодо врегулювання питання реструктуризації споживчих кредитів в іноземній валюті, розроблено Проект Закону «Про реструктуризацію кредитних зобов'язань з іноземної валюти в гривню» (який і досі не був прийнятий). Усі вони спрямовані на те, щоб реструктуризувати кредити позичальників в іноземній валюті, що отримані під заставу нерухомості, з метою недопущення втрати позичальниками єдиного житла та допомоги їм у погашенні додаткового зобов'язання, яке в них виникло через девальвацію гривні. Безумовно ситуація в країні і досі залишається нестабільною. Доволі складно скласти прогнози її подальшого розвитку, однак реструктуризація іпотечних кредитів надає позичальникам упевненість у тому, що до моменту припинення дії договору обсяг їх зобов'язань перед банком-кредитором залишиться незмінним.

Загалом упродовж 2008-2016 рр. динаміка обсягу іпотечного житлового кредитування в Україні відповідала макроекономічним тенденціям соціально-економічного розвитку, основні індикатори якого подано у таблиці 2.

Нарощення портфеля іпотечних житлових кредитів до 2008 р. супроводжувалося стійким зростанням основних показників – ВВП, обсягу реалізованої промислової продукції, загального обсягу роздрібного товарообороту, темпами зростання заробітної плати, а також зниженням рівня безробіття. Однак фінансова криза, яка охопила весь світ, нівелювала можливості подальшого підвищення розміру вказаних індикаторів в Україні.

Поглиблення рецесії в 2009 р. та непередуманість заходів щодо ліквідації наслідків кризи посилили проблеми в банківській системі й обумовили скорочення обсягів кредитування банками домашніх господарств, особливо в частині іпотечного кредитування житла. Так портфель іпотечного житлового кредитування банків скоротився із 143416 млн грн у 2008 р. до 56270 млн грн у 2013 р., тобто на 87146 млн грн (або на 59,5 %). У подальші роки банки не змогли наростити обсяги іпотечного

кредитування через нестабільну політичну й соціально-економічну ситуацію в країні, втрату до них довіри у населення та зниження його платоспроможності, високу вартість таких кредитів (високі відсоткові ставки кредитування), незбалансованість у строках і валютах ресурсів та активів більшості банків, адже значна їх частина видавалась на термін понад 5 років.

**Таблиця 2. Основні показники соціально-економічного розвитку України за період 1991–2016 рр.\*\***

(у фактичних цінах, з 1991 по 1995 рік – трлн укр. крб, з 1996 р. – млн грн)

Роки	Валовий внутрішній продукт		Обсяг реалізованої промислової продукції		Доходи населення		Витрати та заощадження населення		Темпи зростання/ зниження заробітної плати	Зарєстрований рівень безробіття
	номінальний	Реальний у % до попереднього року	номінальний	у % до попереднього року	Реальні	у % до попереднього року	реальні	у % до попереднього року		
1991	0,3	91,3	0,33	95,2	0,2	1,9 р.	0,19	1,8 р.	-	-
1995	5452,0	87,8	5882,0	88,0	2650,0	4,9 р.	2478,0	5,2 р.	5,2 р.	0,29
2000	170070,0	105,9	160755,0	104,0	86911,0	140,5	83777,0	140,8	129,6	4,2
2005	441452,0	102,7	468563,0	103,1	298275,0	127,2	381404,0	139,1	136,7	3,1
2010	1082569,0	117,9	1043110,8	155,9	841591,0	127,1	1101015,0	123,1	110,2	2,0
2013	1454931,0	99,9	1322408,4	96,7	1190351,0	105,0	1529406,0	105,3	108,2	1,8
2014*	1586915,0	93,2	1428839,1	108,1	1162482,0	97,7	1485988,0	97,2	93,5	1,9
2015*	1979458,0	91,3	1776603,7	124,3	1330625,2	114,4	1735167,2	116,7	79,8	1,9
2016*	2383182,0	102,8	1765582,8	99,4	1519574,0	114,2	2002383,0	115,4	108,8	1,5

\* Починаючи з 2014 року, дані наведено без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя, а також без частини зони проведення антитерористичної операції.

\*\* Без ресторанного господарства.

\*\*\* Складено автором на основі [13-14; 15].

З-поміж усіх кредитів, наданих під іпотеку, кредити на придбання, будівництво та реконструкцію нерухомості займають незначну питому вагу – 6,7-23,1 %. Так у 2008 р. їх питома вага становила 23,1 %, у 2009 р. – 23,3 %, у 2010 р. – 18,3 %, у 2011 р. – 13,9 %, у 2012 р. – 6,7 %, у 2013 р. – 11,8 %, у 2014 р. – 12,7 %, у 2015 р. – 12,8 % та в 2016 р. – 7,6 %. Такою ж є ситуація і з іпотечними кредитами для нефінансових корпорацій, частка яких у загальному кредитному портфелі банків також є незначною. У середньому вона складає 15-16 %. Найбільшим зазначений показник був у 2016 р. і становив 17,7 %.

Вважаємо, що будь-які корпоративні взаємовідносини між банками і будівельними компаніями активізують іпотечне житлове кредитування, оскільки перетворюють звичайну банківську операцію на форму кредитування безпосередніх інвесторів із забезпеченням права вимоги за інвестиційним договором. Однак банківські установи досі не воліють ризикувати через нестабільність реальної ситуації в країні і тому обмежують зазначених суб'єктів ринку у праві отримання позики.

Подальше нарощування портфеля іпотечного житлового кредитування в Україні можливе насамперед через пришвидшення фінансово-економічної стабілізації в державі за рахунок зростання основних макроекономічних індикаторів, особливо ВВП, та якнайшвидшого виходу із тривалої рецесії. На сьогодні саме надмірний рівень валютизації ринку банківського кредитування (особливо його кредитної доларизації) є чи не найважливішим фактором поглиблення кризових явищ у банківській системі. Зокрема, за 2009–2016 рр. рівень доларизації змінювався наступним чином: у 2009 р. він становив 71,6 %, у 2010 р. – 56,5 % (-15,1 %), у 2011 р. – 47,3 % (-9,2 %), у 2012 р. – 38,8 % (-8,5 %), у 2013 р. – 34,0 % (-4,4 %), у 2014 р. – 49,5 % (+5,5 %), у 2015 р. – 55,5 % (+6 %). Така ситуація зі зростаючою кредитною доларизацією обумовлена: недовірою населення до національної грошової одиниці та девальваційними очікуваннями, волатильністю інфляції, доларизацією боргових зобов'язань, адміністративними обмеженнями офіційного ринку обміну, значним розривом між відсотковими ставками за кредитами в національній та іноземній валютах, перевагами обчислення доходів та витрат у доларах, високою вартістю залучених банками гривневих ресурсів, основним джерелом яких є депозити населення тощо [16; 17, с. 233].

---

Важливу роль у цьому процесі відіграватиме поліпшення фінансового стану населення, зростання рівнів його добробуту та якості життя, а через відновлення довіри громадян до фінансових установ збільшиться притік вільних грошових коштів у вигляді заощаджень до банків. Та цьому має передувати стабілізація й незмінність вартості національної грошової одиниці та помірні темпи інфляції.

### **Висновки та перспективи подальших розвідок**

З урахуванням постулатів Середньострокового плану пріоритетних дій Уряду до 2020 року [18] і основних засад грошово-кредитної політики Національного банку України щодо економічного зростання можна визначити наступні перспективи іпотечного житлового кредитування:

По-перше, поточний розвиток світової економіки свідчить, що формування в країні ефективно діючої системи іпотечного житлового кредитування відкриває нові можливості та фінансові перспективи для розвитку національних економік. Вони полягають у мобілізації й накопиченні значних фондів інвестиційного капіталу та ефективнішому його перерозподілі між сферами і галузями економіки.

По-друге, варто активізувати реформування державних банків та перейти до реалізації Стратегії їх розвитку, оприлюднити макропруденційну стратегію та дорожню карту гармонізації правил банківського регулювання із рекомендаціями Базельського комітету та директивами ЄС, запровадити новий інструмент екстреної підтримки ліквідності (ELA) банків на заміну діючого механізму стабілізаційних кредитів, розробити нові нормативи ліквідності (короткотерміновий коефіцієнт покриття ліквідності LCR (liquidity coverage ratio)) та довготермінового фінансування (коефіцієнт стабільного довготермінового фінансування (Net Stable Funding Ratio)) відповідно до рекомендацій Базель III із якнайшвидшим їх запровадженням у практику.

По-третє, в Україні на перспективу необхідно забезпечити розвиток іпотечного житлового кредитування й створити належні умови його доступності для переважної більшості громадян. Задля цього варто здійснити моніторинг процесу фінансування житлового будівництва в країні. У перспективі за рахунок інвестиційного зростання покращиться соціально-економічний стан у державі та збільшаться доходи населення. Стабілізація ситуації із погашенням наданих іпотечних кредитів і посилення попиту на нові сприятиме вирішенню житлового питання для багатьох потребуючих.

### **Список літератури**

1. Про затвердження Положення про визначення банками України розміру кредитного ризику за активними банківськими операціями: постанова НБУ від 30.06.2016 р. № 351 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.bank.gov.ua/document/download?docId=33378802>.
2. Звіт про фінансову стабільність [Електронний ресурс]. – 2016. – Вип. 2. – Режим доступу: <https://bank.gov.ua/doccatalog/document?id=40819104>.
3. Cecchetti, S. G. Financial Crises and Economic Activity / S. G. Cecchetti, M. Kohler, C. Upper // NBER Working Papers. – 2015. – No. 15379.
4. Barrell, R. (2015). Was the Subprime Crisis Unique? An Analysis of the Factors that Help Predict Banking Crises in OECD Countries / R. Barrell, E. Davis, D. Karim, I. Liadze // NIESR Discussion Paper. – 2015. – No. 363.
5. Schularick, M. Credit Booms Gone Bust: Monetary Policy, Leverage Cycles, and Financial Crises, 1870-2008 / Moritz Schularick, Alan M. Taylor // American Economic Review. – Vol. 102. – No. 2.
6. McLeay, M. Money Creation in the Modern Economy / Michael McLeay, Amar Radia, Thomas Ryland // Bank of England Quarterly Bulletin. – Q1. – P. 14-27.
7. 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.
8. Колмакова, О. М. Забезпечення інвестиційними ресурсами будівництва житла з метою скорочення його вартості / О. М. Колмакова, В. В. Смачило // Комунальне господарство міст. – 2013. – № 108. – С. 97-104.
9. Манцевич, Ю. М. Концептуальний прогноз розвитку житлового будівництва в Україні на фоні загальної кризи містобудування / Ю. М. Манцевич // Економіка та держава. – 2015. – № 4. – С. 6-10.
10. Непомнящий, О. Аналіз стану державного регулювання житлового будівництва в Україні / О. Непомнящий // Держава і ринок. – 2012. – № 4(12). – С. 124-130.
11. Сафонов, Ю. М. Про механізми залучення та джерела фінансування інвестицій у будівництво житла в Україні / Ю. М. Сафонов, В. Г. Євсєєва // Інвестиції: практика та досвід. – 2013. – № 16. – С. 18-21.
12. Грошово-кредитна та фінансова статистика [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [https://bank.gov.ua/control/uk/publish/article?art\\_id=27843415&cat\\_id=44578#1](https://bank.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=27843415&cat_id=44578#1).
13. Доходи та витрати населення України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2007/gdn/dvn\\_ric/dvn\\_ric\\_u/arh\\_dvn\\_kv\\_u.htm](http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2007/gdn/dvn_ric/dvn_ric_u/arh_dvn_kv_u.htm).
14. Індеси споживчих цін на товари та послуги у 2001–2016 рр. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua/>.

- 
15. Макроекономічні показники [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [https://bank.gov.ua/control/uk/publish/article?art\\_id=23487024&cat\\_id=57896](https://bank.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=23487024&cat_id=57896).
  16. Доларизація та чорний ринок валюти в Україні: причини, обсяги, наслідки для економіки та політики [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://ces.org.ua/wp-content/uploads/2016/07/Currency-black-market\\_Research-paper.pdf](http://ces.org.ua/wp-content/uploads/2016/07/Currency-black-market_Research-paper.pdf).
  17. Вовчак, О. Д. Іпотечне кредитування як перспективний напрям розвитку банківських інвестицій в Україні / О. Д. Вовчак, Т. Я. Андрейків // Вісник соціально-економічних досліджень. – 2016. – № 1 (60). – С. 230-238.
  18. Середньостроковий план пріоритетних дій Уряду до 2020 року [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.kmu.gov.ua/control/uk/publish/article?art\\_id=249629697](http://www.kmu.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=249629697).

## References

1. *Pro zatverdzhennya Polozhennya pro vyznachennya bankamy Ukrayiny rozmiru kredytnoho ryzyku za aktyvnymy bankiv's'kytu operatsiyamy: postanova NBU vid 30.06.2016 r. # 351.* (2016). Retrieved from: <https://www.bank.gov.ua/document/download?docId=33378802>.
2. *Zvit pro finansovu stabil'nist'.* (2016). Retrieved from: <https://bank.gov.ua/doccatalog/document?id=40819104>.
3. Cecchetti, S. G., Kohler, M. & Upper, C. (2015). Financial Crises and Economic Activity. *NBER Working Papers*, 15379.
4. Barrell, R., Davis, E., Karim, D., Liadze, I. (2015). Was the Subprime Crisis Unique? An Analysis of the Factors that Help Predict Banking Crises in OECD Countries. *NIESR Discussion Paper*, 363.
5. Schularick M. & Taylor, A. M. Credit Booms Gone Bust: Monetary Policy, Leverage Cycles, and Financial Crises, 1870-2008. *American Economic Review*, 102(2).
6. McLeay, M., Radia, A. & Ryland, T. (n.d.). Money Creation in the Modern Economy. *Bank of England Quarterly Bulletin*, 1, 14-27.
7. Shalayev, V. M. Drapikovs'kyu, O. I., Ivanovoyi, I. B. (2012). *Tendentsiyi rynku nerukhomosti Ukrayiny: realiyi ta prohnozy, 2007-2013.* Kyiv: Art Ekonomi.
8. Kolmakova, O. M. & Smachylo, V. V. (2013). Zabezpechennya investytsiyynykh resursamy budivnytstva zhytla z metoyu skorochennya yoho vartosti. *Komunal'ne hospodarstvo mist*, 108, 97-104.
9. Mantsevych, Yu. M. (2015). Kontseptual'nyy prohnoz rozvytku zhytlovoho budivnytstva v Ukrayini na foni zahal'noyi kryzy mistobuduvannya. *Ekonomika ta derzhava*, 4, 6-10.
10. Nepomnyashchyy, O. (2012). Analiz stanu derzhavnogo rehulyuvannya zhytlovoho budivnytstva v Ukrayini. *Derzhava i rynek*, 4(12), 124-130.
11. Safonov, Yu. M. & Yevsyeyeva, V. H. (2013). Pro mekhanizmy zaluchennya ta dzherela finansuvannya investytsiy u budivnytstvo zhytla v Ukrayini. *Investytsiyi: praktyka ta dosvid*, 16, 18-21.
12. *Hroshovo-kredytna ta finansova statystyka.* (n.d.). Retrieved from: [https://bank.gov.ua/control/uk/publish/article?art\\_id=27843415&cat\\_id=44578#1](https://bank.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=27843415&cat_id=44578#1).
13. *Dokhody ta vytraty naseleння Ukrayiny.* (2007). Retrieved from: [http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2007/gdn/dvn\\_ric/dvn\\_ric\\_u/arh\\_dvn\\_kv\\_u.htm](http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2007/gdn/dvn_ric/dvn_ric_u/arh_dvn_kv_u.htm).
14. *Indeksy spozhyvchyykh tsin na tovary ta posluhy u 2001-2016.* (2017). Retrieved from: <http://www.ukrstat.gov.ua/>.
15. *Makroekonomichni pokaznyky.* (2017). Retrieved from: [https://bank.gov.ua/control/uk/publish/article?art\\_id=23487024&cat\\_id=57896](https://bank.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=23487024&cat_id=57896).
16. *Dolaryzatsiya ta chornyy rynek valyuty v Ukrayini: prychny, obsyahy, naslidky dlya ekonomiky ta polityky.* (2016). Retrieved from: [http://ces.org.ua/wp-content/uploads/2016/07/Currency-black-market\\_Research-paper.pdf](http://ces.org.ua/wp-content/uploads/2016/07/Currency-black-market_Research-paper.pdf).
17. Vovchak, O. D. & Andreykiv, T. Ya. (2016). Іпотечне кредитування як перспективний напрям розвитку банківських інвестицій в Україні. *Вісник соціально-економічних досліджень*, 1 (60), 230-238.
18. *Sredn'ostrokovyy plan priorytetnykh diy Uryadu do 2020 roku.* (2016). Retrieved from: [http://www.kmu.gov.ua/control/uk/publish/article?art\\_id=249629697](http://www.kmu.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=249629697).

Стаття надійшла до редакції 01.06.2017 р.