

РОЗВИТОК ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

DEVELOPMENT OF MORTGAGE LENDING IN UKRAINE

Д'яченко А.В.

аспірант,

Університет державної фіскальної служби України

У статті проаналізовано особливості іпотеки і запропоновано трактування іпотечного будівельного кредиту. Показана важливість його застосування в умовах сучасного стану економіки України. Досліджено стан іпотечного кредитування в Україні, визначено його проблеми та перешкоди на шляху їх вирішення. Окреслено основні напрями вдосконалення системи іпотечного кредитування в Україні.

Ключові слова: іпотека, іпотечне кредитування, іпотечний будівельний кредит, житлове будівництво, ринок нерухомості.

В статье проанализированы особенности ипотеки и предложена трактовка ипотечного строительного кредита. Показана важность его применения в условиях современного состояния экономики Украины. Исследовано состояние ипотечного кредитования в Украине, определены его проблемы и препятствия на пути их решения. Очерчены основные направления совершенствования системы ипотечного кредитования в Украине.

Ключевые слова: ипотека, ипотечное кредитование, ипотечный строительный кредит, жилищное строительство, рынок недвижимости.

The features of mortgages are analysed and mortgage loans for construction interpretation are proposed in the article. The importance of its use in the current state of Ukraine's economy is shown. The state of mortgage lending in Ukraine are investigated, its problems and obstacles to their decision are defined. The basic directions of improvement of mortgage lending in Ukraine are defined.

Keywords: mortgage, mortgage lending, mortgage loans for construction, housing, real estate market.

Постановка проблеми у загальному вигляді та її зв'язок із важливими науковими чи практичними завданнями. В умовах гострої необхідності розширення джерел фінансування житлового будівництва, зокрема у спосіб залучення заощаджень населення в економічну систему, будівництво, посилюється увага науковців та практиків до розвитку іпотечного кредитування. Цей вид кредитів вважається одним із найбільш надійних через використання застави нерухомості. На нашу думку, слід максимально використати можливості розвитку іпотечного кредитування житлового будівництва в Україні. Для надання науково обґрунтованих практичних рекомендацій необхідно проаналізувати теоретичні аспекти вирішення цієї проблеми.

Аналіз останніх досліджень і публікацій, в яких започатковано розв'язання даної проблеми і на які спирається автор. Вагому роль іпотеки, іпотечного кредитування, іпотечної системи підкреслює велика увага науковців до цих питань. Так, питання іпотеки активно вивчалися ще на початку 2000 р. такими вченими, як О. Євтух [1], І. Гуцал [2]. Проблеми становлення та розвитку іпотечного ринку проаналізовані В. Базилевичем [3]. Дослідження окремих аспектів розвитку іпотечної системи в Україні було взято як напрям наукового пошуку О. Іва-

ніловим та М. Тітенковою [4]. На основі аналізу зарубіжного досвіду науковці надали рекомендації щодо його адаптації в Україні у спосіб поєднання кращих рис класичної американської іпотеки, німецької системи заощадження, дореволюційних позичково-заощаджувальних кас і радянсько-житлових кооперативів [4]. Багато інших учених також присвятили свої праці аналізу тих або інших аспектів іпотеки [5–10]. Однак безпрецедентна політична та економічна криза вимагає нових підходів до вирішення цих питань.

Формулювання цілей статті (**постановка завдання**). Метою статті є дослідження трактування змісту іпотечного будівельного кредиту та аналіз стану іпотечного ринку в Україні для активізації іпотечного кредитування житлового будівництва.

Виклад основного матеріалу дослідження з повним обґрунтуванням отриманих наукових результатів. Іпотека – це 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 законом [11]. Іпотечне кредитування – це кредитування під заставу нерухомості, тобто кредитування з використанням іпотеки як забезпечення повернення кредитних коштів.

На засадах аналізу економічної літератури, присвяченої вивченню сутності та особливостей іпотеки, можна виділити такі її характерні риси:

- застава нерухомості використовується як інструмент залучення фінансових ресурсів для розвитку виробництва;

- іпотека забезпечує реалізацію майнових прав на об'єкт власності тоді, коли інші форми реалізації права власності (наприклад, купівля-продаж) у конкретній ситуації недоцільні;

- іпотека сприяє створенню фіктивного капіталу за рахунок можливого емітування цінних паперів, що веде до збільшення заставних оборотних коштів на величину створеного фіктивного капіталу.

З економічної точки зору іпотека – це ринковий інструмент реалізації майнових прав на об'єкти нерухомості у тих випадках, коли інші форми відчуження (купівля-продаж, обмін) юридично або фінансово недоцільні, що дає змогу залучити додаткові фінансові кошти для реалізації різних проектів.

Економічний зміст іпотечного кредитування проявляється в його функціях, що характеризують роль іпотечного кредитування у функціонуванні економічної системи, а саме:

- функція фінансового механізму залучення інвестицій в сферу матеріального виробництва;

- функція забезпечення повернення кредитних коштів;

- функція залучення до фінансового обороту нерухомого майна;

- функція формування фіктивного капіталу у формі іпотечних цінних паперів та похідних від них [12, с. 11].

До особливостей іпотечного кредитування відносять [7]:

- обов'язковість забезпечення заставою (в якості якої може виступати нерухомість, на купівлю якої береться іпотечний кредит), адже в разі невиконання позичальником своїх зобов'язань банк повертає свої кошти за рахунок продажу заставленого житла. Сума, що залишилася після погашення кредиту за вирахування витрат, пов'язаних із процедурою стягнення та продажу житла, повертається позичальнику. Тому позичальник і всі повнолітні члени його сім'ї дають нотаріально завірену згоду на звільнення переданого в іпотеку житлового приміщення в разі непогашення кредиту. А передане в іпотеку житло повинне бути вільним від будь-яких обмежень (обтяжень), не повинно бути закладено у забезпечення іншого зобов'язання;

- довгостроковість – на термін від трьох і більше років (оптимально – 20–25 років), що зменшує розмір щомісячних виплат позичальника;

- цільовий характер, відносно невисокі ризики, що забезпечуються такими технічними характеристиками іпотечного кредиту: сума кредиту, як правило, становить не більше 60–70% ринкової вартості житла, що купується; величина щомісячного платежу по кредиту не перевищує 30% сукупного доходу позичальника; під час оцінки ймовірності погашення кредиту кредитор використовує офіційно підтверджену інформацію про поточні доходи позичальника і позичальників [9].

Історично іпотечний кредит передбачав наявність у позичальника приватної власності, передусім землі, тому в СРСР іпотечне кредитування було відсутнє. Відродження іпотеки в Україні почалося в 1992 р. із прийняттям Закону України «Про заставу» та створенням у 2002 р. Української національної іпотечної асоціації з метою сприяння всебічному розвитку іпотечних відносин. Активізація іпотеки розпочалася в 2003 р., коли Верховна Рада ухвалила Закон України «Про іпотеку» [11, с. 85].

В Україні іпотечне кредитування регулюється низкою нормативно-правових актів: законами України «Про Національний банк України», «Про банки і банківську діяльність», «Про інвестиційну діяльність», «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном під час будівництва житла та операцій із нерухомістю», «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом», «Про іпотеку», «Про заставу», Житловим, Цивільним, Земельним кодексами тощо.

Якщо поняття «іпотека» та «іпотечне кредитування» у вітчизняній та зарубіжній літературі досліджені всебічно та активно використовуються на практиці, то вивченню теоретичних і практичних аспектів іпотечного кредитування житлового будівництва приділяється недостатньо уваги. Більше того, окремі вчені ставлять під сумнів існування такого виду кредиту, як іпотечний будівельний кредит, визначаючи іпотечний і будівельний кредити як «абсолютно різні види кредиту» [9]. Хоча інші науковці відносять кредит на будівництво з використанням іпотеки як забезпечення залучених грошових коштів до іпотечного [13; 14].

На сайті НБУ дано таке визначення іпотечного житлового кредиту (residential mortgage loan): це довгостроковий кредит, що надається фізичній особі, товариству співвласників квартири або житловому кооперативу для фінансування витрат, пов'язаних із будівництвом або придбанням квартири чи житлового будинку (з урахуванням землі, що знаходиться під таким житловим будинком, чи присадибної ділянки), які надаються у власність позичальника з прийняттям кредитором такого житла (землі, що знаходиться під ним, чи присадибної ділянки) під заставу [15–17]. Тобто іпотечний будівельний кредит НБУ відносить до іпотечного житлового кредиту.

На нашу думку, віднесення іпотечного будівельного кредиту до окремого виду ґрунтується на таких його характеристиках:

1) зазначений кредит надається зазвичай окремими траншами (у середньому 5–10 траншей за весь кредитний період відповідно до стадій будівництва). Натомість класичний іпотечний житловий кредит надається одноразово для отримання готового житла;

2) до складу суб'єктів відносин, що виникають за іпотечного кредитування житлового будівництва, крім кредитора, позичальника, заставника, заставотримувача, належить також забудовник. Це фізична або юридична особа, яка займається реалізацією будівельного проекту. При цьому забудовником може виступати як сам позичальник, так і третя особа (генеральний підрядник, субпідрядник);

3) забезпеченням іпотечного будівельного кредиту слугує застава прав (право власності, право оренди тощо) як на вже існуюче нерухоме майно (наприклад, земельна ділянка з будинком, що будується, або будь-який інший об'єкт нерухомості за винятком об'єктів, іпотека яких заборонена), так і на нерухоме майно, яке буде придбано в майбутньому (наприклад, будинок,

що будується за рахунок кредитних коштів, або квартира, яка будується за договором пайової участі в будівництві). Таким чином, за іпотечного кредитування житлового будівництва, так само як і в разі класичного іпотечного кредитування, забезпеченням повернення грошових коштів виступає іпотека. З цих причин з юридичної точки зору сутність іпотечного кредитування житлового будівництва полягає в пріоритетному праві заставотримувача задовольнити свої вимоги держателя з вартості закладеного нерухомого майна переважно перед іншими кредиторами [18].

Зважаючи на ці характеристики, науковці визначають «іпотечний будівельний кредит» та, відповідно, «іпотечне кредитування житлового будівництва» таким чином. На думку А.М. Якушева, іпотечний будівельний кредит надається позичальнику для будівництва певного об'єкта під заставу, або іншого об'єкта нерухомості або майбутнього об'єкта, побудованого за допомогою даного кредиту [13]. Із точки зору І. Лепехина, іпотечне кредитування житлового будівництва – це сукупність дій між позичальником, заставодавцем, забудовником та банком (іншою кредитною організацією) щодо надання кредиту на будівництво з використанням застави

прав на нерухоме майно (іпотека) як забезпеченням поверненості кредиту [19, с. 184].

Можливо дати таке визначення іпотечного будівельного кредиту: це довгостроковий кредит, що надається фізичній особі, товариству співвласників квартир або житловому кооперативу для фінансування витрат, пов'язаних із житловим будівництвом, із прийняттям кредитором житла (землі), під заставу. Іпотечне кредитування житлового будівництва – це сукупність відносин, що складаються між банком, забудовником та заставодавцем щодо надання кредиту на житлове будівництво для її подальшого продажу або власного споживання з використанням іпотеки як забезпеченням поверненості кредиту. Відповідно до чинних форм фінансування ЖБ, можливо виділити три види іпотечного кредитування житлового будівництва: кредитування комерційного житлового будівництва, кредитування індивідуального житлового будівництва і кредитування пайової участі в житловому будівництві (рис. 1).

Для іпотечного кредитування комерційного житлового будівництва характерні такі особливості:

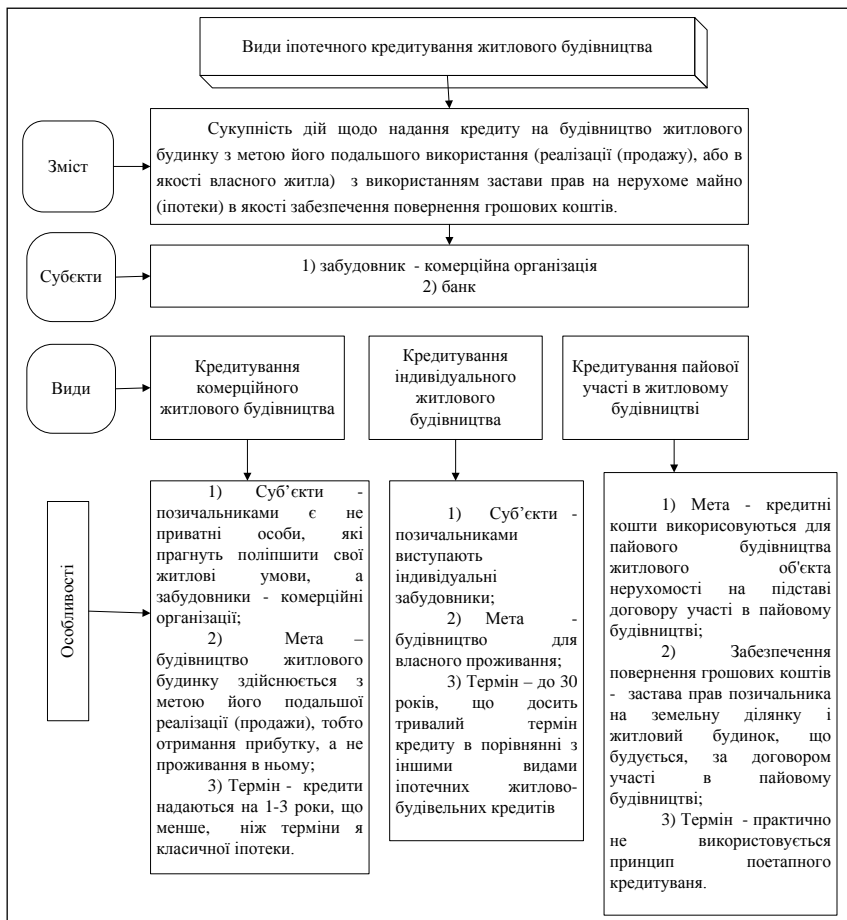


Рис. 1 Сутність та види іпотечного кредитування житлового будівництва

Джерело: складено автором

- по-перше, позичальниками є не приватні особи, які прагнуть поліпшити свої житлові умови, а забудовники – комерційні організації, що займаються реалізацією будівельних проєктів і управлінням ними;

- по-друге, будівництво житлового будинку здійснюється з метою його подальшої реалізації (продажу), тобто отримання прибутку, а не проживання в ньому, як за інших видів іпотечного кредитування житлового будівництва;

- по-третє, термін кредитів за іпотечного кредитування комерційного житлового будівництва, як правило, становить один-три роки, що менше, ніж терміни кредитування класичної іпотеки.

Специфічною особливістю кредитування індивідуального житлового будівництва є те, що позичальниками виступають індивідуальні забудовники, які будують будинок для власного проживання. Для цього виду іпотечного кредитування характерними є більш тривалі терміни кредиту порівняно з іншими видами іпотечних житлово-будівельних кредитів (до 30 років), що наближає його до класичного іпотечного кредитування.

Однією з останніх тенденцій у міжнародній практиці іпотечного кредитування є те, що наявність прав на ділянку не є обов'язковою умовою для індивідуальних забудовників, натомість кошти кредиту можуть бути використані на купівлю земельної ділянки для індивідуального житлового будівництва. Оскільки банк зацікавлений у високій ліквідності об'єкта ЖБ, під будівництво якого видається кредит, то він приймає активну участь у виборі ділянки.

Особливості іпотечного кредитування пайової участі в житловому будівництві полягають в такому:

1) пайове будівництво житлових будинків передбачає залучення грошових коштів громадян і юридичних осіб на основі договору участі в пайовому будівництві, отже, кредитні кошти використовуються в процесі пайового будівництва житлового об'єкта нерухомості на підставі договору участі¹ в пайовому будівництві;

2) забезпеченням повернення грошових коштів, як правило, виступає застава прав позичальника на земельну ділянку і житловий будинок, що будується, за договором участі в пайовому будівництві. Після закінчення будівництва іпотека зберігає свою силу, а її предметом буде об'єкт нерухомості, який придбаний позичальником за договором пайової участі в будівництві;

3) для іпотечного кредитування пайової участі в будівництві меншою мірою порівняно з

іншими видами іпотечних житлово-будівельних кредитів характерний принцип поетапного кредитування.

Отже, іпотечне кредитування пайової участі в ЖБ – це сукупність дій між позичальником, заставодавцем, забудовником і банком із приводу надання кредиту для пайового будівництва житлового об'єкта нерухомості на підставі договору участі в пайовому будівництві з використанням застави прав на нерухоме майно, у тому числі прав на нерухоме майно за договором пайової участі в будівництві, для забезпечення принципу зворотності [20].

Іпотечне кредитування пайової участі в житловому будівництві активно використовується в Росії [21], де з 1 квітня 2005 р. прийнятий Федеральний закон «Про участь у пайовому будівництві багатоквартирних будинків і інших об'єктів нерухомості» № 214-ФЗ [22]. Згідно з цим Законом, договір пайової участі в будівництві підлягає державній реєстрації і вважається укладеним із моменту такої реєстрації (п. 3 ст. 4), що забезпечило відповідність кредитування пайової участі в будівництві з використанням іпотеки основним принципам іпотечного кредитування.

Слід зазначити, що механізми фінансування будівництва за рахунок іпотечних кредитів існують в багатьох країнах. Банки кредитують як кінцевих споживачів – громадян, так і виробників – забудовників [23, с. 142]. Це пов'язано з тим, що іпотечне кредитування будівництва досить ефективно поєднується з класичним іпотечним кредитуванням фізичних осіб – покупців житла. Отримані кредити та власні кошти громадян використовуються для сплати вартості придбаної квартири, а забудовник отримує можливість погасити отриманий раніше кредит.

Аналізуючи стан іпотечного кредитування в Україні, слід відмітити, що НБУ вважає іпотечними кредитами всі кредити під заставу нерухомості, у тому числі – нецільові. В Україні ринок іпотечного кредитування останнім часом знаходиться в депресивному стані. Після кризи саме цей сегмент кредитування найбільше постраждав через погіршення стану ринку нерухомості, падіння доходів населення, що знизило його зацікавленість у використанні кредитування в цілому та іпотечного кредитування зокрема.

Ключовими макроекономічними факторами депресивного стану ринку іпотечних кредитів стало різке погіршення стану банківської системи, зокрема падіння обсягу кредитів, наданих в економіку, зростання вартості депозитів, падіння капіталу банків, рівня доходів та обсягу ВВП [24, с. 149]. Оскільки одним з основних показників економічного розвитку є темпи приросту ВВП та його обсяги, то оцінювати рівень розвитку іпотечного кредитування доцільно за рівнем відношення іпотечного портфелю до ВВП. Вченими використовується така шкала, що класифікує ступінь розвитку іпотечного ринку (табл. 1).

¹ За таким договором забудовник зобов'язується у визначений у договорі термін своїми силами і (або) з залученням інших осіб побудувати житловий будинок і після отримання дозволу на введення в експлуатацію передати даний об'єкт нерухомості учаснику пайового будівництва, а учасник пайового будівництва – сплатити обумовлену договором ціну і прийняти об'єкт за наявності дозволу на введення в експлуатацію.

Таблиця 1

Шкала розвитку іпотечного ринку

Частка іпотечного портфелю у ВВП	Ступінь розвитку
Менше 5,0%	Нерозвинений
5–10%	Частково розвинений
10–15%	Розвинений
15–20%	Високо розвинений
Більше 20%	Провідний

Джерело: складено на основі [24, с. 149]

Якщо в 2006 р. в Україні частка іпотечних кредитів до ВВП становила 1,9%, у 2012 р. – 7,9%, то на кінець 2015 р. – 6,1%, що характеризує український іпотечний ринок як нерозвинений. Натомість обсяг іпотечних кредитів у США та в країнах ЄС становить майже 50% від ВВП, у Великобританії – 60%, у Нідерландах та Данії – 70%. Це пов'язано з тим, що умови для розвитку іпотечного кредитування в цих країнах українські: процентні ставки по іпотеці становлять у цих країнах 3,5–3,75 %, що зіставимо з темпами зростання цін, а практично нульові реальні процентні ставки по іпотеці роблять її вкрай привабливою.

В Україні протягом 2013–2016 рр. стан іпотечного кредитування характеризується зниженням темпів приросту наданих кредитів, ростом процентних ставок, скороченням терміну надання кредитів та кількості банків що надають іпотечні кредити (рис. 2). Через завищені процентні ставки в Україні існує досить значний потенційний попит на житло, який чутливий як до зміни цін на житло, так і до умов кредитування. Вимоги банків до клієнтів досить жорсткі: наявність офіційного доходу, достатнього для погашення кредиту, гарна кредитна історія.

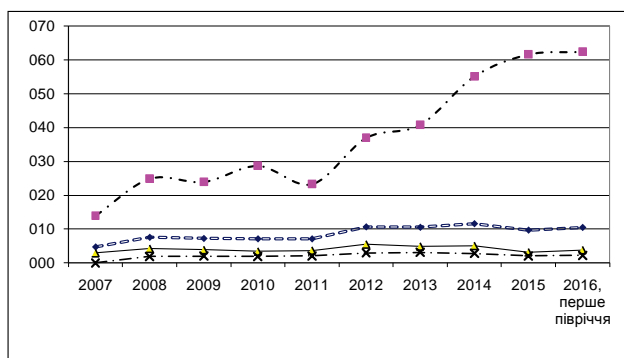


Рис. 2. Динаміка іпотечних кредитів у 2006–2016 рр.

Джерело: за даними НБУ

Слід акцентувати, що якщо до кризи 2008 р. банки видавали переважно середньострокові кредити від одного до п'яти років, то криза 2008–2009 рр., а потім 2013–2014 рр. привела до переорієнтації банків до надання коротко-

строкових кредитів, тоді як іпотечні кредити за визначенням є довгостроковими.

Для підтримки іпотечного кредитування в Україні існує низка пільгових програм та діє Державна іпотечна установа. Ставка кредитування Державної іпотечної установи в 2014–2016 рр. залишилася на рівні 15,3%, так само як і реальна вартість пільгових кредитів – 16,3–19,3% річних. Незважаючи на незмінність ставок, обсяги пільгових кредитів із використанням рефінансування Державної іпотечної установи в 2014 – I півріччі 2016 р. продовжили зниження. Так, якщо в 2012 р. ДІУ рефінансувала кредитів майже на 300 млн. грн., то в 2013 р. – на 145,2 млн. грн., або 603 іпотечних кредитів, а в 2014 р. – лише на 100 млн. грн., або 355 іпотечних кредитів, у 2015 р. – близько 200. При цьому активів у ДІУ достатньо і вони становлять понад 5 млрд. грн.

У 2014 р. продовжилася тенденція попередніх років до скорочення обсягів іпотечного кредитування фізичних осіб: у гривневому виразі – на 13,0%, у доларах – на 20,0%, до 3476,3 млн. грн. Ця тенденція обумовлена невпинним підвищенням процентних ставок в умовах високих ризиків і невизначеності. У 2014–2015 рр., за даними компанії «Простобанк Консалтинг», на вторинному ринку проценти за іпотечними кредитами зросли таким чином:

- середня реальна ставка по іпотечним кредитам терміном на рік на купівлю житла на вторинному ринку становила 24,3% річних, у 2015 р. – 25–30% річних (за рік ставки зросли на 1–11 п. п. залежно від терміну кредиту);
- на первинному ринку – 21,3% річних, що на 2,4–3,7 п. п. вище, ніж у 2013 р., у 2015 р. – 20–23,5%, що лише на 2–2,5 п. п. вище;
- за кредитами терміном на 5 і 10 років – 22,7% річних, на 15 років – 22,9% річних (на первинному – 22,3 % річних); на 20 років – 22,3% (на первинному – 21,9% річних).

При цьому кількість банків, що надають іпотечні кредити, скоротилася майже вдвічі, а пропозиції від банків щодо надання іпотечних кредитів на 25 і 30 років практично відсутні (в 2015 р. кредити на 30 років видавав лише один банк). Певне покращання спостерігається в 2016 р.: на середину року отримати іпотечний кредит на купівлю квартири можна було в 10 банках, тоді як на початок року – у дев'яти. Інших позитивних змін не спостерігалось: середні ставки – на рівні 23,4–23,5% річних; максимальний термін кредитування – 30 років; мінімальний аванс – від 10%.

Більшість вітчизняних банків пропонує іпотечні кредити лише для індивідуальних позичальників. Для корпоративних позичальників кредити на будівництво належать до інвестиційних із відповідними обмеженнями. Кредити надаються переважно на придбання житла на первинному ринку, тобто стимулюється попит, а не пропозиція житла.

Слід звернути увагу, що в Україні первинний ринок житла знаходиться в набагато кращому стані, ніж вторинний. На цьому сегменті нижчі ставки і більша кількість банків: якщо на вторинному ринку кредити терміном на 20 років пропонують лише шість банків, то на первинному – дев'ять; кредити терміном на 15 років – 11 і 14 банків відповідно; терміном на п'ять років – 14 і 17 банків відповідно. Це дає підстави для висновку про вищу зацікавленість банків у кредитуванні первинного ринку житла внаслідок: по-перше, девальвації, що обумовила хоч незначне, але зниження цін у доларовому еквіваленті; по-друге, високого попиту населення на нове житло як засобу інвестування заощаджень.

Реагуючи на ці тенденції, будівельники переглянули класифікацію житла (економ-, бізнес-, преміум-класу) і цінову політику, що дає змогу повніше задовольнити всі вимоги покупців. У цих умовах ринок первинного житла досить активно розвивається.

Висновки з цього дослідження і перспективи подальших розвідок у даному напрямку. Аналіз розвитку іпотечного ринку в Україні свідчить, що останнім часом його обсяги, динаміка та тенденції розвитку не задовольняли потреби

ні населення, ні забудовників. В умовах, коли динаміка макроекономічних показників не дає надії на швидкий вихід із кризи, а високі політичні ризики підвищують невизначеність розвитку суспільства, довгострокове іпотечне кредитування є ризикованим як для банківського сектора, так і для позичальників.

Для розвитку іпотечного кредитування житлового будівництва, на нашу думку, потрібні державна допомога шляхом розвитку пільгових програм із частковою компенсацією вартості нерухомості, стабільність курсу гривні, зниження вартості депозитів, від яких залежить вартість банківських ресурсів. Передусім слід знизити його ризики у спосіб розробки і прийняття державою правил кредитування та ужорсточення вимог як до позичальників, так і до банків, що отримують рефінансування в Державній іпотечній установі. Слід розглянути можливість запровадження та законодавчого закріплення такого виду іпотечного кредиту, як іпотечний будівельний кредит, характеристики якого будуть максимально адаптовані для забудовників. Пропозиція банками такого стандартного кредитного продукту полегшить і прискорить отримання забудовниками іпотечного будівельного кредиту.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Евтух А.Т. Ипотечный механизм инвестирования / А.Т. Евтух. – Луцк, 2000. – 260 с.
2. Гуцал І.С. функціонування кредитного механізму в Україні в перехідний до ринку період / І.С. Гуцал. – Тернопіль : Збруч, 1999. – 312 с.
3. Базилевич В.Д., Погорельцева Н.П. Іпотечний ринок / В.Д. Базилевич, Н.П. Погорельцева. – К. : Знання, 2010. – 717 с.
4. Іванілов О.С. Іпотечне кредитування у країнах Західної Європи, США та Україні / О.С. Іванілов, М.В. Тітенкова // Фінанси України. – 2007. – № 4. – С. 28–35 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://nbuv.gov.ua/UJRN/Fu_2007_4_5.
5. Кірізлеєва А.С. Іпотечне кредитування банками України в сучасній економіці : монографія / А.С. Кірізлеєва. – Донецьк : Інститут економіки і промисловості НАН України, 2008. – 236 с.
6. Грищук Н. Перспективи діяльності іпотечних банків на території України (на досвіді ФРН) / Н. Грищук // Право України. – 2006. – № 1. – С. 145–149.
7. Сазонець Л.І. Національна система іпотечного кредитування / Л.І. Сазонець. – Суми : Довкілля, 2006. – 114 с.
8. Погорельцева Н.П. Дослідження економічної природи іпотечного ринку / Н.П. Погорельцева // Актуальні проблеми економіки. – 2004 – № 6. – С. 66–73.
9. Любунь О.С. Іпотечне кредитування / О.С. Любунь, О.І. Кіреєв, М.П. Денисенко. – К. : Центр навч. л-ри, 2011. – 392 с.
10. Ковалевська О.П. Система іпотечного кредитування як напрям поліпшення житлових умов населення / О.П. Ковалевська // Економіка та держава. 2013. – № 10. – С. 122–129.
11. Закон України «Про іпотеку» // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2003. – № 38. – Ст. 313 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/898-15>.
12. Євтух О.Т. Світовий досвід використання стандартів при іпотечному кредитуванні / О.Т. Євтух // Вісник УАВС. – 2009. – № 2. – С. 37–39.
13. Якушев А.М. Развитие механизма финансирования жилищного строительства : автореферат дис. ... канд. экон. наук : спец. 08.00.10 / А.М. Якушев. – М., 2006.
14. Коган Ю.И. Жилищное кредитование в Российской Федерации : автореф. дис. ... канд. экон. наук : спец. 08.00.10 / Ю.И. Коган. – М., 2003.
15. Податковий кодекс України від 02.12.2010 № 2755-VI.
16. Про затвердження Інструкції про податковий кредит // Наказ від 22.09.2003 р. № 989-IV.
17. Стандарти надання, рефінансування та обслуговування іпотечних житлових кредитів : Витяг з протоколу ДІУ від 11.09.2008 р. № 31.
18. Квіт Н.М. Поняття та структура системи іпотечного кредитування / Н.М. Квіт / Форум права. – 2009. – № 1. – С. 242–251.

19. Лепехин И. Понятие, особенности и виды ипотечного кредитования жилищного строительства в Российской Федерации / И. Лепехин // Бизнес в законе. 2009. – № 2. – С. 183–185.
20. Основы ипотечного кредитования / Под ред. Н.Б. Косаревой. – М. : ИНФРА-М., 2007. – 576 с.
21. Меркулов В.В. Мировой опыт ипотечного жилищного кредитования и перспективы его использования в России / В.В. Меркулов. – СПб. : Юридический центр Пресс, 2003. – 440 с.
22. Воликова И.В. Перспективы кредитования проектов долевого строительства жилья / И.В. Воликова // ЭКО. – 2007. – № 11. – С. 179–181.
23. Стороженко О.О. Фінансовий механізм іпотечного кредитування / О.О. Стороженко // Вісник ОНУ ім. Мечникова. – 2014. – Т. 19. – Вип. 1(2). – С. 141–145.
24. Проблеми розвитку іпотечного ринку в Україні / І.П. Касарева, Г.О. Сукрушева, Н.В. Сарматичька // Вісник НТУ «ХПІ». – 2013. – № 20(993). – С. 146–154.