

# МОДЕЛІ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ ТА ЇХ ВИКОРИСТАННЯ В УКРАЇНІ

*Л.А. Гербич,*

*Київський національний торговельно-економічний університет*

Придбання власного житла – першочергова потреба для кожної родини. Без задоволення цієї потреби не можна говорити ні про які соціальні пріоритети суспільства. Виходячи з цього, реалізація конституційних прав громадян на гідне житло розглядається як найважливіша соціально-політична і економічна проблема. Від вибору тих чи інших підходів до вирішення цієї проблеми значною мірою залежить загальний масштаб і темпи житлового будівництва, реальний добробут людей, їхнє моральне і фізичне самопочуття, політичні оцінки і мотивація поведінки.

До переходу на ринкові відносини основними джерелами поповнення житлового фонду країни були державне житлове будівництво і будівництво житла підприємствами й організаціями, кооперативне та індивідуальне будівництво відіграло допоміжну роль. В умовах скорочення бюджетного фінансування будівництва і забезпечення населення житлом основним джерелом коштів для придбання житла стають власні кошти населення, а також кредити банків, як це відбувається в більшості економічно розвинених країн світу.

У цих умовах виникає об'єктивна потреба в довгострокових кредитах населенню на житлове будівництво, які мінімально піддаються впливу інфляції і максимально забезпечені своєчасним поверненням. Саме цим вимогам відповідає іпотечний кредит, забезпечений заставою нерухомого майна. Досвід багатьох зарубіжних країн свідчить про те, що при правильній організації зваженої державної політики іпотека поступово трансформується в систему самофінансування, що забезпечує і в значній мірі визначає функціонування ринку житла. При цьому за рахунок різкого підвищення платоспроможного попиту з боку населення активізується нове будівництво, збільшується випуск будівельних матеріалів, спеціалізованої техніки, з'являються нові поліпшені архітектурні проекти, відбувається прискорений розвиток багатьох суміжних галузей економіки.

В умовах реформування економіки України формування життєздатної системи іпотечного житлового кредитування є одним із актуальних завдань як на макроекономічному, так і на мікроекономічному рівнях. Успішне вирішення цього завдання можливе тільки при системному узгодженні економічної, правової й організаційної сторін впровадження житлової іпотеки в українську практику.

На сьогодні іпотечне кредитування визначене одним із пріоритетних напрямків економіки України. З метою створення ефективних механізмів розвитку іпотечного ринку, додаткових можливостей для залучення інвестицій у виробничу сферу 8.08.02 р. Президент України Л.Д.Кучма видав Указ “Про заходи щодо розвитку іпотечного ринку в Україні”, в якому визначив пріоритетні напрямки діяльності щодо створення та розвитку

іпотечного ринку в Україні. Одним із таких напрямків є створення спеціалізованих іпотечних банків та інших установ, які здійснюватимуть діяльність на іпотечному ринку [2].

Згідно із зазначеним Указом для розвитку ринку іпотеки як засобу концентрації інвестицій у пріоритетних галузях економіки необхідним є залучення банків до іпотечного кредитування, розширення використання банківських кредитних механізмів та інструментів фондового ринку. У зв'язку з цим важливим завданням вважаємо визначення можливих варіантів участі комерційних банків в іпотечному кредитуванні, тобто моделей іпотечного кредитування, які використовуються в світовій практиці, а також місця банківських установ в кожній з цих моделей, дослідження того, наскільки дані моделі вже використовуються в Україні.

Слід зазначити, що немає однозначного трактування моделей іпотечного кредитування, не визначено їх чітких назв.

Важливий внесок у систематизацію моделей іпотечного кредитування зробили російські вчені М.П. Логінов та В.М. Мінц. Зокрема, М.П. Логінов виділяє сім моделей іпотечного кредитування: збалансовану автономну модель, урізано-відкриту, розширено-відкриту (дворівневу) модель, модель кредитування через іпотечний банк, модель грошової позики через некомерційну організацію, модель продажу житла через некомерційну організацію в розстрочку та модель за участю муніципалітету [5]. В.М. Мінц виділяє чотири моделі: традиційну, модель іпотечних облігацій, модель вторинного іпотечного ринку та контрактно-ощадну модель [6].

Українські науковці теж займаються вивченням цієї проблеми. Наприклад, Н.О.Ткачова виділяє три моделі: депозитну, інвестиційну та цільову [8]. Б. Пшик розрізняє також три види іпотечного механізму: житлових заощаджень, іпотечного кредитування та змішаного кредитування [7]. Цього питання у своїх публікаціях також торкаються Л.Килимник, О. Новаківський, Н. Зябрева, хоча вони не дають чітких назв описаним ними схемам.

У даному дослідженні ми спробуємо узагальнити наявний досвід та розробити власні пропозиції для вирішення проблеми.

Світовий досвід свідчить про те, що не існує єдиної моделі іпотечного кредитування, тобто в процесі надання іпотечного кредиту беруть участь різні суб'єкти, використовуються різні джерела фінансування тощо. Зокрема, учасниками процесу кредитування можуть бути лише кредитор та позичальник або ж коло учасників може розширюватись за рахунок держави та інвесторів. Джерелами фінансування іпотечного кредиту можуть бути кошти кредитора, в ролі якого може виступати банк або інша фінансова установа, кошти інвесторів та державні кошти. Крім того, ринок іпотечних кредитів може функціонувати з використанням цінних паперів або без них.

Найпростіша модель іпотечного кредитування базується на використанні банківських депозитів майбутніх позичальників як джерела коштів для надання кредиту. Таку модель називають цільовою, контрактно-ощадною або збалансованою автономною.

Головною характерною рисою цієї моделі є її замкненість, яка полягає в тому, що джерелом надання кредитів є лише кошти, накопичені учасниками іпотечних відносин за контрактами заощаджень. Ця модель практично не залежить від загального стану фінансово-кредитного ринку, що має важливе значення для розвитку іпотечного кредитування у країнах з недостатньо розвинутою економікою, до яких і належить Україна [8, с. 125].

Зазначена модель діє за принципом каси взаємодопомоги: кредитні ресурси банку не запозичуються на відкритому ринку, а формуються за рахунок залучення заощаджень майбутніх позичальників. Тільки клієнт банку має право на отримання такого кредиту, причому у розмірі, який приблизно дорівнює сумі заощаджень.

Ця модель тільки частково стимулює придбання нерухомості, оскільки момент придбання настає не скоро. В той же час він не залежить від коливань на фінансовому ринку та цін залучених коштів. Саме тому ця модель отримала назву автономної.

Прикладом використання даної моделі може слугувати система придбання житла в Німеччині. Особи, які бажають покращити житлові умови, повинні попідкуватися про це заздалегідь. Протягом 2-10 років до моменту придбання будинку чи квартири вони повинні робити цільові накопичення в спеціалізованих банках або ощадних касах. Коли накопичиться приблизно 45 % від вартості житла покупці нерухомості отримують державну дотацію у розмірі 10 % від його вартості, а також пільговий кредит на 10-15 років для решти частини виплат. Для надання іпотечних кредитів банк використовує кошти, накопичені попередніми вкладниками.

Саме така модель була використана в АКБ “Аркада” починаючи з 1994 року. Банк активно співпрацює з холдинговою компанією “Київміськбуд”, що сприяє розвитку даного виду кредитування. В 1994 році АКБ “Аркада” спільно з “Київміськбудом” впровадив програму “Будівництво житла за рахунок коштів населення”, яка передбачає інвестування конкретної квартири в процесі будівництва. Це дає змогу клієнтові вибрати квартиру в будинку, що споруджується. Проінвестувавши не менше 30 % загальної площі, він закріплює за собою квартиру і щомісяця рівними частинами оплачує решту площі. За три місяці до здачі будинку необхідно проінвестувати 100 % загальної площі.

Нині банк “Аркада” працює за такою схемою. Протягом перших 3-7 років клієнт вносить 50 % від передбачуваної вартості квартири на цільовий рахунок банку “Аркада”. Після цього банк надає позичальнику цільовий кредит на 50 % від вартості майбутньої квартири терміном від 5 до 10 років [4, с. 37].

При використанні даної моделі комерційний банк виступає в ролі кредитора, а джерелом кредитних коштів при цьому є цільові заощадження його клієнтів – майбутніх позичальників. Як бачимо, за цієї схеми одні потенційні позичальники кредитують інших, вкладаючи кошти на цільові рахунки, і очікують своєї черги на кредит.

Переваги даної моделі в тому, що, по-перше, банк має можливість залучати дешеві кредитні ресурси, оскільки за такими цільовими вкладками нараховуються низькі проценти (так, АКБ “Аркада” нараховує 1,5 % річних [4, с. 37] власникам цільових житлових вкладів, що значно нижче від процентів за іншими видами вкладів).

По-друге, вже в процесі накопичення цільового вкладу банк може оцінити кредитоспроможність потенційного позичальника та його дисциплінованість щодо вчасної сплати внесків, адже здатність клієнта протягом певного періоду вносити на рахунок визначену суму свідчить про те, що таку ж суму він зможе постійно вносити для погашення кредиту. Крім того, це дозволяє оцінити реальні доходи клієнта порівняно із зазначеними в офіційних документах. Наприклад, якщо клієнт щомісячно може вкладати в банк 2000 грн., при офіційно підтверджених доходах його сім’ї на таку ж суму, то це означає, що його фактичні доходи значно перевищують дану суму. Обов’язкове внесення кожного місяця даної суми на депозит свідчить також про постійність неофіційних доходів. Отже, банк може надати кредит даному клієнту, щомісячні виплати по якому будуть складати 2000 грн.

По-третє, ця модель дозволяє знизити ризики комерційного банку. Як відомо, в розвинутих країнах позичальники мають кредитну історію, яка формується з даних про погашення ними попередніх кредитів. В Україні у 2001 році створено єдину інформаційну систему “Реєстр позичальників”, але, зрозуміло, що дана система не містить повної інформації щодо позичальників, які отримали кредити раніше. Акуратність внесення коштів на цільовий житловий вклад може в деякій мірі замінити кредитну історію потенційного позичальника.

Але поряд із перевагами дана модель має і недоліки. Перш за все тому, що вона незручна для клієнта, оскільки йому необхідний тривалий час для того щоб отримати кредит. Другим недоліком є те, що при вкладанні коштів на інші види депозитів клієнт міг би отримати значно вищі відсотки, як вже зазначалось, і цим самим накопичити більшу суму за такий же період. Ще один недолік описаної моделі полягає в тому, що обсяг кредитних ресурсів для іпотечного житлового кредитування обмежується обсягом накопичених вкладів.

Отже, використання даної моделі є більш вигідним для комерційного банку, порівняно з його клієнтами, і дозволяє встановлювати за наданими кредитами постійні процентні ставки, оскільки ціна ресурсів не залежить від ситуації на фінансовому ринку. Це робить привабливим використання цільової або збалансованої автономної моделі в країнах з нестійкою економікою, до яких, на жаль, ще належить і Україна.

Другою моделлю іпотечного кредитування можна виділити депозитну, традиційну або урізано-відкриту модель. Сутність даної моделі полягає в тому, що банк кредитує своїх клієнтів за рахунок вільних грошових коштів.

Дана модель іпотечного кредитування заснована на досвіді з видачі кредитів громадянам під заставу нерухомого майна, який накопичений комерційними банками в попередні періоди. Його реалізація й надалі може

бути продовжена універсальними банками, які мають у своєму складі організаційні структури з іпотечного кредитування та вільні власні грошові ресурси для утворення сукупного портфеля кредитування за цим напрямком.

Діяльність банків, окреслених рамками даної моделі, характеризується організаційною простотою і в основному поширюється на первинний ринок кредитів на рівні “банк – позичальник”. В США кредити, не забезпечені Федеральним урядом, називають звичайними іпотечними кредитами, і вони складають близько 80 % іпотечних кредитів, що видаються на сьогодні в цій країні.

В Україні використання даної моделі є складним. Перш за все це пов'язано з неготовністю банків (низький рівень менеджменту з управління ризиками при роботі з фізичними особами) та відсутністю у них зацікавленості у розвитку іпотечних відносин на довготерміновій основі. На величину обсягів банківських операцій за даною моделлю також дуже діє висока вартість іпотечних кредитів (висока процентна ставка по позиках та перекладання всіх витрат по них, що також мають значний обсяг, на позичальника). Внаслідок цього для більшої частини потенційних споживачів вони, перш за все через вказані причини, є непривабливими.

Основною перепоною на шляху проникнення системи іпотечного кредитування за даною моделлю в широкі маси населення є те, що середньостатистичні громадяни зараз знаходяться нижче так званого “іпотечного порогу”, встановленого банками, оскільки обраний курс, зорієнтований на надання послуг з іпотечного кредитування виключно елітарним клієнтам.

Слід відмітити, що простота даної моделі обумовлює її розповсюдження як у країнах з недостатньо розвинутим ринком цінних паперів, так і в країнах з розвинутою ринковою економікою. Терміни кредитування та проценти чітко не визначені і кожний раз встановлюються з врахуванням специфіки кредитної ситуації та побажань клієнтів.

Дану модель кредитування в основному використовують українські банки, які надають кредити на придбання квартир на первинному та вторинному ринках під заставу нерухомості, зокрема, “Аваль”, “Мрія”, “Укрсоцбанк”, “Аркада”, Ощадбанк, “Правекс-банк”, “Надра” та інші. При цьому термін кредитування практично у всіх банках не перевищує 5 років, а процентна ставка складає 10-27 % річних. Позитивним зрушенням є зміна кредитної політики щодо даного виду кредитів на початку 2003 року у напрямку збільшення термінів кредитування та зниження рівня процентних ставок, оскільки світовою практикою доведено, що перевищення процентних ставок за іпотечними кредитами понад 6-8 % призводить до занепаду даного виду кредитування.

Перевага даної моделі в тому, що комерційний банк може залучати для надання кредиту будь-які вільні ресурси. А недоліків вона має значно більше порівняно з попередньою. По-перше, процентні ставки за даною моделлю вищі порівняно з першим видом. Це зумовлено тим, що ціна кредитних ресурсів залежить від ситуації на фінансовому ринку, а вона змінюється в

залежності від рівнів процентних ставок за залученими депозитами. По-друге, дана модель має ризик щодо зміни величини процентної ставки в часі, що може призвести або до збільшення витрат позичальника (це підвищить ризик неповернення кредиту) або до зменшення доходів кредитора. По-третє, за даної моделі підвищується ризик неповернення кредиту через складну оцінку кредитоспроможності позичальника, оскільки найчастіше клієнт не має кредитної історії (невідомо, як він погашав раніше отримані кредити); або ж історії щодо вкладання коштів на депозит. Але, незважаючи на всі вищезазначені недоліки, дана модель на сьогодні найпоширеніша у світі, особливо в країнах з невисоким рівнем розвитку ринку цінних паперів.

Наступною, третьою, є модель грошової позики через некомерційну організацію. Дана модель відрізняється від попередньої тим, що замість іпотечних банків в процесі кредитування бере участь спеціалізована некомерційна організація, наприклад, Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву. І тому покупець виступає позичальником не банку, а фонду. Завданням цього фонду є акумуляція бюджетних та позабюджетних джерел фінансування та кредитування населення через уповноважений банк. Збільшення кількості учасників в процесі кредитування дозволяє розділити ризики, що виникають при іпотечному кредитуванні. Переваги фонду у порівнянні з комерційним банком полягають в тому, що фонд не здійснює банківських операцій, він не залучає кошти на вклади, а може використовувати тільки власні засоби та надані йому цільові кредити. І хоча це знижує його фінансові можливості, перевага його в тому, що він не зобов'язаний здійснювати обов'язкове резервування коштів в Національному банку, що є по суті специфічним банківським податком.

В даній моделі іпотечного кредитування бере активну участь бюджет шляхом виділення коштів для Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву та надання податкових пільг учасникам іпотечного ринку. Комерційні банки залучають вклади під конкретний об'єкт будівництва. Отже, кредитування здійснюється з двох джерел: за рахунок фонду та з коштів банку. Так же пропорційно вони розділяють і ризик неповернення кредиту.

Схема кредитування через некомерційну організацію принципово не відрізняється від класичної схеми іпотечного кредитування, різниця тільки в тому, що в даному випадку кредитором є фонд, а покупець його позичальником.

За даною моделлю кредитування проводиться згідно з програмою надання квартир молодим сім'ям. Відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України № 584 від 29.05.2001 р. кредит надається терміном до 30 років сім'ям, в яких чоловік та дружина не старші 30 років, або одиноким громадянам віком до 28 років, сім'ям без дітей – під 3 % річних, без нарахування процентів – сім'ям з однією дитиною, а якщо сім'я має двох дітей, то держава погашає їй відразу 25 % кредиту, при наявності трьох і більше дітей держава погашає 50 % кредиту.

Згідно з Державною програмою забезпечення молоді житлом на 2002-2012 роки [3], затвердженою Постановою Кабінету Міністрів України № 1089 від 29.08.02 р., на фінансування цієї програми у 2003 р. було заплановано спрямувати 140 млн. грн., в тому числі 100 млн. грн. за рахунок державного бюджету та 40 млн. грн. за рахунок місцевих бюджетів. Крім цього близько 90 млн. грн. заплановано залучити за рахунок інших джерел, зокрема, використання об'єктів незавершеного будівництва, коштів світового банку, страхових резервів страховиків, резервів пенсійних фондів, коштів комерційних банків та інших джерел. На всі ці кошти планувалося збудувати близько 191 тис. кв. метрів житла, що майже на 100 тис. кв. метрів більше порівняно з відповідним показником 2002 року.

Якщо розглянути подальшу перспективу, то в 2011 році на фінансування Державної програми забезпечення молоді житлом планується спрямувати близько 680 млн. грн., на які збудувати близько 565 тис. кв. метрів житла. При цьому планується зменшувати долю фінансування за рахунок бюджету (до 40 млн. грн. у 2011 році) і збільшувати частка інших джерел.

Наступним, четвертим, видом є розширено-відкрита (дворівнева модель). Дана модель пов'язана із створенням на рівні держави агентства з іпотечного житлового кредитування, яке формує механізм рефінансування виданих іпотечних кредитів за допомогою емісії та обігу облігацій.

Сутність даної моделі полягає в тому, що державне агентство з житлового іпотечного кредитування залучає кошти інвесторів шляхом емісії та продажу облігацій, погашення яких забезпечується державою, і передає отримані грошові кошти комерційним банкам для надання іпотечних кредитів. Комерційні банки за рахунок цих коштів кредитують своїх клієнтів, отримуючи від останніх як заставу право власності на житло, що будується.

Основою даної моделі є використання "розширеної відкритої моделі відтворення іпотечного бізнесу" або ще так званої "американської моделі іпотеки", яка працює виключно в умовах:

- 1) стабільної економіки;
- 2) надійної кредитно-фінансової системи;
- 3) високорозвинутого фондового ринку;
- 4) економічно активного та освіченого населення, що вільно і самостійно оперує фінансовими інструментами;
- 5) сильної підтримки держави, перш за все як гаранта незмінності та довготривалої стійкості відносин, які притаманні іпотеці [5].

В Україні, звичайно, жодного з вищеперерахованих факторів немає і не буде в найближчому майбутньому. Тому використання даної моделі неможливе. Дана модель опирається не тільки на первинний ринок іпотечних кредитів та відносини "банк – позичальник", а й на вторинний ринок іпотечних кредитів, для якого залучаються кошти від довготермінових інвесторів. Залучення коштів здійснюється за допомогою розміщення серед потенційних інвесторів довготермінових облігацій, забезпечених гарантією держави та заставою позичальників.

За цієї моделі комерційний банк виступає в ролі посередника між державним агентством з іпотечного кредитування та позичальником, що, звичайно ж призводить до збільшення вартості кредиту для позичальника. Але водночас дана модель є більш безпечною для інвесторів, оскільки повернення її коштів забезпечується гарантією держави та заставою майна позичальника.

П'ятою моделлю є кредитування через іпотечний банк. Це класична схема іпотечного кредитування, що застосовується у різних країнах та на підставі якої працює більшість іпотечних програм.

Розрізняють два види організації системи іпотечного кредитування в межах даної моделі залежно від функцій учасників іпотечного ринку: модель депозитного інституту та модель іпотечної компанії.

Модель депозитного інституту полягає в тому, що позичальник повинен накопичити на житловому накопичувальному рахунку в банку відповідно до фінансової політики банку 30–50 % вартості нерухомості протягом 1-2 років і тільки після цього виникає право на отримання кредиту для фінансування частини житла, що залишилася. Дана модель, як правило, включає трьох учасників: іпотечний банк, покупця житла та продавця житла. Але вона може доповнюватись іншими учасниками, якщо покупець має право на отримання субсидії від держави або він є власником державного житлового сертифіката. Джерелом коштів для здійснення кредитування за даною моделлю є їх залучення від різного роду інвесторів.

Модель іпотечної компанії відрізняється від попередньої тим, що іпотечні компанії або банки фінансуються за рахунок власного капіталу або термінових позик. Вони видають іпотечні позики та обслуговують їх. Але видані позики компанія (банк) продає третій особі – інвестору (оператору вторинного іпотечного ринку). Отримані кошти іпотечні компанії далі використовують для надання нових позик, отримуючи прибуток від зборів за надання кредитів та їх обслуговування. Оскільки в Україні на сьогодні спеціалізованих іпотечних банків не існує, то використання даної моделі поки що неможливе.

Окремо слід виділити шосту модель, яку передбачається використовувати згідно з Проектом Закону України “Про іпотечне кредитування та факторингові операції з консолідованим іпотечним боргом” [1]. Даний проект передбачає залучення коштів для іпотечного кредитування шляхом емісії іпотечних сертифікатів.

Згідно з проектом вказаного Закону комерційний банк надає кредити під заставу нерухомості за рахунок вільних коштів, потім реформує у неподільну суму зобов'язання боржників за кредитними угодами, тобто створює консолідований іпотечний борг. Одночасно з реформуванням створюються відповідні іпотечні пули. До таких іпотечних пулів включаються іпотеки, що забезпечують виконання зобов'язань боржників за іпотечними кредитами, реформованими у відповідний консолідований іпотечний борг.

Після цього банк – перший кредитор, який реформував зобов'язання боржників у консолідований іпотечний борг, або інший банк чи інша



фінансова установа – другий (наступний) кредитор, які придбали право вимоги за таким боргом, можуть випускати іпотечні сертифікати, які забезпечуються зобов'язаннями боржників за кредитними угодами, реформованими в консолідований іпотечний борг, які в свою чергу забезпечені іпотеками.

Іпотечні сертифікати підлягають вільному обігу, тобто можуть бути розміщені серед юридичних та фізичних осіб і вільно продаватись та купуватись на біржовому та позабіржовому ринку за ринковими цінами, а також обертатись в інших операціях, що не суперечать умовам випуску.

В описаній моделі комерційні банки зможуть виступати як в ролі кредиторів, так і в ролі інвесторів (покупців іпотечних сертифікатів).

Впровадження даної моделі сприятиме розширенню кола учасників іпотечного ринку та розподілу ризиків іпотечного кредитування серед цих учасників.

Отже, ми розглянули шість моделей іпотечного кредитування, які вже використовуються або можуть бути використані в Україні. На наш погляд, не потрібно зосереджуватись на застосуванні однієї або кількох окремо взятих моделей, а впроваджувати поступово всі можливі варіанти, які будуть доповнювати один одного і дозволять діяти на іпотечному ринку широкому колу учасників. При цьому комерційні банки виконуватимуть роль кредиторів, інвесторів та посередників іпотечного ринку, тобто розширять коло своїх операцій, а, отже, й отримають нові джерела доходів.

Комплексне використання різних моделей іпотечного кредитування сприятиме створенню ефективних механізмів розвитку іпотечного ринку та додаткових можливостей для залучення інвестицій у пріоритетні галузі економіки України.

### *Список літератури*

1. Про іпотечне кредитування та факторингові операції з консолідованим іпотечним боргом: Проект Закону України від 21.03.2002 р.
2. Про заходи щодо розвитку іпотечного ринку в Україні: Указ Президента України № 695/2002 від 8.08.02 р.
3. Державна програма забезпечення молоді житлом на 2002-2012 роки: Затверджено Постановою Кабінету міністрів України № 1089 від 29.07.02 р.
4. Зябрева Н. На порозі бума // Компаньон. – 2003. – № 9. – С. 36-39
5. Логинов М.П. Ипотечное жилищное кредитование на уровне муниципальных образований // Маркетинг. – 2002. – № 2. – С. 97-113
6. Минц В.М. Модели ипотечного кредитования и перспективы их применения в России // Банковское дело. – 2002. – № 6. – С. 30-34
7. Пшик Б. Фінансування житлового будівництва в Україні: соціально-економічний та регіональний аспекти // Вісник НБУ. – 2002 – № 11. – С. 39-41.
8. Ткачова Н.О. Сутність, ризики та перспективи іпотечного кредитування в Україні // Проблеми формування і розвитку фінансово-кредитної системи України: Збірник наукових статей за матеріалами II міжвузівської науково-практичної конференції студентів та молодих вчених. – Харків: ШТріх, 2002. – С. 124-125.