

Ещенко П.С.,

доктор економічних наук, професор,
професор кафедри економічної теорії
Київського національного університету
імені Тараса Шевченка

Чубук Л.П.,

кандидат економічних наук, доцент,
доцент кафедри теоретичної та прикладної економіки
Київського національного університету
імені Тараса Шевченка

ДОСВІД ФІНАНСУВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА У ЗАРУБІЖНИХ КРАЇНАХ*

Розглянуто принципи й механізми функціонування системи контрактних житлових заощаджень у зарубіжних країнах. Розкрито досвід рефінансування кредитів та способи державного стимулювання заощаджень у ощадно-будівельних касах.

In the article principles and mechanisms of functioning the system of housing contract savings in foreign countries are considered. Directions for improving mortgage crediting practice in Ukraine, connected with the creation of savings-building banks, are proposed.

Найважливішим чинником розвитку суспільства в умовах інформаційно-технологічної революції стає людський капітал, утілений у знаннях, навичках, кваліфікації й досвіді робочої сили. Від того, які продукти харчування людина споживає, як вона забезпечена товарами особистого призначення, в яких умовах працює, відпочиває, проживає, залежить рівень її здоров'я, освіти, культури, сімейне благополуччя, наявність дітей, їх фізичний і духовно-культурний рівень.

Роль і значення людського капіталу в Україні особливо зростають у зв'язку із системною демографічною кризою та процесом депопуляції, який прискорюється. Впродовж 1991—2008 років загальна чисельність населення у країні скоротилася на 5,9 млн осіб, або на 11,3 %. При цьому випереджаючими темпами зменшується кількість населення економічно активного віку, тобто 20—64 років. Отже, Україні доведеться здійснювати стратегію модернізації суспільства й такої його важливої складової, як економіка, в умовах скорочення чисельності робочої сили. У зв'язку з цим пріоритетом соціально-економічної політики є поліпшення якості трудових ресурсів.

Досягти цього можна шляхом забезпечення зростання добробуту переважної більшості народонаселення, в тому числі за рахунок створення умов для поліпшення стану здоров'я, підвищення рівня професійно-освітньої підготовки. При цьому особливого значення набуває забезпеченість кожної сім'ї, особи житлом. Адже в нашій країні на одну особу в середньому припадає 22,0 м², тоді як у США — 64,3, Норвегії — 57,0, Швеції — 48,2, Угорщині — 34,1, Росії — 30,0¹.

* Стаття підготовлена за фінансування Державного фонду фундаментальних досліджень України.

¹ Лазарова Л. Особенности подхода к жилищной политике // Экономист. — 2006. — № 10. — С. 78.

Вихід України на рівень сучасних житлових стандартів країн ЦСЄ (23—30 м²) потребує радикальної корекції існуючої житлової політики. Вона має формуватися переважно на ринкових засадах, і всі громадяни крім малозабезпечених повинні задовольняти потреби в житлі за власні кошти, використовуючи систему кредитування. В європейських країнах житлове будівництво здійснюється здебільшого за рахунок населення. Важливу роль відіграє кооперативне будівництво, частка якого становить у Франції понад 25 %, Італії — близько 20 %, Данії й Фінляндії — майже 15 %². В Україні частка такого будівництва поки що є незначною, що пов'язано з відсутністю чіткої системи іпотечного житлового кредитування.

Між тим, як показує світовий досвід, існують різноманітні способи залучення коштів населення для житлового будівництва. Вивчення цього досвіду та його адаптація до наших національних особливостей сприятимуть підвищенню ефективності будівництва житла та забезпеченню ним багатьох сімей.

У даній публікації ми зупинимось на досить поширених способах залучення коштів населення через житлово-будівельні кооперативи, інші об'єднання, іпотечне кредитування. Останнє має декілька моделей, одна з яких, на нашу думку, заслуговує на особливу увагу та може бути використана в національній економіці. Такою є контрактна (цільова) модель фінансування житла, що являє собою колективну форму заощаджень для фінансування житлового будівництва.

Система будівельних заощаджень почала функціонувати в більшості країн Європи, США, Австралії з 1830 року, успішно конкуруючи із класичною моделлю іпотеки. На сьогодні за рахунок коштів будівельних кас у Бельгії фінансується 50 % іпотечних угод, у Австрії — 35 %, у Норвегії — 38 %, у Франції — 76 %³. Головне призначення таких кас — надання їх учасникам житлових кредитів на пільгових умовах. Ресурси кас формуються за рахунок вкладів їх учасників, процентів, сплачених за раніше виданими кредитами, а також державних премій, що надаються учасникам кас за рахунок коштів державного бюджету. Розмір премій учаснику будівельної каси становить, як правило, 10—30 % від його річного вкладу⁴.

Для функціонування системи будівельних заощаджень характерні дві фази. Перша — накопичення особистих коштів учасників. Після досягнення заздалегідь обумовленого обсягу коштів учасник дістає право на кредит (у момент видачі кредиту виплачуються й накопичені кошти). Друга фаза — кредитування, протягом якої учасник повертає отриманий кредит.

Система будівельних заощаджень може бути закритою чи відкритою типу. Закрита система передбачає фіксацію процентних ставок за кредитами й

² Лазарова Л. Зазнач. праця. — С. 72.

³ Миц В.М. Контрактно-сберегательная система и ипотечное кредитование // Бизнес и банки. — 2002. — № 7. — С. 8.

⁴ Ситулин Н. Альтернатива ипотеке // Янус нерухомість. — 2003. — № 4 (209). — Лют. — С. 18.

заощадженнями протягом усього терміну дії контракту, тоді як відкрита — встановлення гнучких процентних ставок. Вибір системи певного типу означає надання переваги або незалежності від зовнішніх джерел фінансування й вищій контрольованості (закрита система), або вищій ліквідності й більшим обсягам фінансування (відкрита система)⁵.

Істотними перевагами системи контрактних житлових заощаджень є незалежність від ставок на ринку капіталу (для систем закритого типу); відсутність штрафів за дострокове погашення; скорочення ризиків дефолту за кредитами; спрямованість на обслуговування груп населення з низьким і середнім доходом; сприяння відновленню довіри до банківського сектору та формуванню первинних даних про позичальників; вплив на економічне зростання. Разом із тим така система має певні недоліки: вона не є виключним джерелом житлового фінансування (відіграє допоміжну роль); не передбачає залучення кредиту без попереднього накопичення коштів; за інфляції понад 10—15 % її функціонування унеможливується.

Масового розвитку система ощадно-будівельних кас закритого типу набула в Німеччині, де її вкладниками є 32 % дорослого населення на суму понад 650 млрд євро (близько 40 % ВВП Німеччини). Будівництво 61 % нового житла фінансується за рахунок кредитів, виданих будівельними ощадкасами. У країні функціонують 11 державних і 20 приватних будівельно-ощадних кас, що мають назву “*Vausparkasse*”. Закрита система будівельних заощаджень не залежить від ринку капіталу й коливань процентних ставок. Згідно з договором вкладники-учасники роблять вклади в загальну касу, з якої їм за певною черговістю виплачують необхідну суму, що включає заощадження вкладника (40 % чи 50 % від загальної суми) й позику. Термін надання позики коливається від 6,5 до 18 років. Вкладники мають можливість обирати зручну для них схему фінансування, з точки зору процентних ставок і розміру ощадних вкладів (усередині каси застосовуються різні схеми фінансування)⁶.

Основні нормативні принципи системи *Vausparkassen* викладено в контракті, який регулює відносини між банком і споживачем. Його базовими елементами є власне контракт, період заощадження, період надання (очікування) кредиту, кредитний період.

Діяльність ощадно-будівельних кас підлягає регулюванню банківським законодавством Німеччини й додатково Законом “Про контрактні ощадні банки” та є спеціалізованою. Кредити, що надаються касами, мають виключно цільове призначення: придбання житла, землі, реновація, модернізація, погашення інших

⁵ *Рой Ф.* Розбудова інфраструктури для житлових ощадних систем в Україні // Рекомендації для запровадження житлобудівних ощадних систем (contractual savings schemes) в Україні: Мат-ли круглого столу / Ін-т економ. дослідж. та політ. консульт., Київ, 10 лют. 2005 р. — http://www.ier.kiev.ua/Ukraine/RT/rt/10022005_ukr.cgi.

⁶ Іпотечний ринок в Україні: Мат-ли міжнар. наук.-практ. конф. “Проблеми розвитку іпотечного ринку та шляхи їх розв’язання”, Київ, 7—8 груд. 2001 р. / Редкол.: П.І. Гайдуцький та ін. — К.: Н.-д. фін. ін-т при Мінфіні України, 2002. — С. 219.

іпотечних кредитів, наданих різними фінансово-кредитними установами. Каси керуються загальними правилами ведення бізнесу (GBP) і Стандартними термінами й умовами контрактів ощадних кас (STCB)⁷. Стандартні умови контракту в Vausparkasse наведено в таблиці.

Таблиця. Типові умови контракту в ощадно-будівельній касі Німеччини

Показник	Значення
Початковий платіж	1 % від суми контракту
Щомісячний вклад протягом періоду заощадження	0,4—0,5 % від суми контракту
Мінімальний період заощадження	18 місяців
Мінімальна сума заощадження	40 % від контрактної суми
Щомісячний платіж у погашення основної суми боргу і процентів	0,6 % від суми контракту
Середня тривалість до погашення	до 11 років

Джерело: Economic commission for Europe: Housing finance systems for countries in transition. Principles and examples / ECE/HBP. — N. Y. and Geneva: United Nations Publication, 2005. — P. 25.

Позичальник визначає суму кредиту, або контрактну суму. Право на одержання кредиту пов'язується з періодом заощадження та його мінімальною сумою.

Кредити ощадно-будівельних кас мають співвідношення LTV 80 %, тоді як в універсальних банках за іпотечними кредитами гарантується співвідношення LTV 60 %. Ця різниця відображає спеціалізований характер діяльності Vausparkasse.

Кредит погашається рівними платежами, споживач має право на його дострокове погашення в будь-який момент та без штрафних санкцій. Зазвичай кредити видаються під іпотечне забезпечення (окрім кредитів розміром до 15 000 євро, що не потребують застави). Споживач може надати додаткове забезпечення у вигляді заощаджень, ринкових цінностей, банківської гарантії тощо.

Рефінансування кредитів ощадно-будівельних кас Vausparkassen здійснюється шляхом: 1) акумулювання заощаджень і платежів із погашення раніше виданих кредитів; 2) випуску облігацій без визначеної тривалості до погашення (рефінансування проміжних кредитів); 3) продажу зобов'язань (прав вимоги), що виникають за наданими кредитами на вторинному ринку; 4) надання проміжних кредитів⁸.

Одним із напрямів рефінансування є надання проміжних кредитів, що призначені для скорочення періоду очікування. Частка таких кредитів не повинна перевищувати 70 % від коштів, що підлягають наданню у кредит, але ще не надані. Максимальний термін кредитування — 48 місяців. Кредити, які надаються більш ніж на 36 місяців, не повинні перевищувати 25 % від коштів, що підлягають наданню у кредит, але поки що не надаються вкладникам — клієнтам каси. Проміжний кредит виплачується разом із основним кредитом, який надається в результаті завершення періоду заощадження.

⁷ Economic commission for Europe: Housing finance systems for countries in transition. Principles and examples / ECE/HBP. — N. Y. and Geneva: United Nations Publication, 2005. — P. 22.

⁸ Там само. — P. 25.

Для стабілізації кредитної активності та скорочення періоду очікування кредиту інвестування тимчасово вільних коштів *Vausparkassen* підлягає жорсткій регламентації. Наприклад, *Vausparkassen* не можуть проводити операції купівлі акцій, деривативів (ф'ючерсів, опціонів тощо), здійснювати трансакції з інструментами в іноземній валюті (свопи). Формами інвестицій є депозити банків і банківські облігації, казначейські облігації та векселі німецького уряду або порівнянні з ними інструменти Європейського Союзу чи його країн-членів.

У Німеччині також широко застосовується державне стимулювання нагромадження власного капіталу на житлове будівництво через надання державних премій. У 2005 році державна премія в розмірі 8,8 % від суми річних заощаджень надавалася за умов дотримання мінімального періоду заощадження та неперевіщення граничного рівня доходу (25 600 євро для одинаків та 51 200 євро для осіб, що мають сім'ю). При цьому, однак, встановлено ліміт державної премії: 45,06 євро для одинаків та 90,11 євро для подружжів. Мінімальний термін заощадження для одержання премій становить 7 років⁹.

Характерною рисою німецької системи фінансування житлового будівництва є те, що вона об'єднує різні установи та способи рефінансування. Часто в одну підприємницьку групу інтегруються універсальний банк, будівельно-ощадна каса, іпотечний банк, страхова компанія, або ж вони мають договір про постійне співробітництво. Типово використовується комбіноване фінансування, за якого 30 % забезпечується за рахунок кредиту ощадно-будівельної каси, 50 % — іпотечного кредиту і 20 % — власних коштів вкладника (першого внеску)¹⁰.

Системи будівельних заощаджень, що функціонують у ряді розвинутих країн, мають певні особливості. Наприклад, незважаючи на значну схожість австрійської системи з німецькою, ставка процента за кредитом у Австрії не є фіксованою, а залежить від ставок грошового ринку. Змінні процентні ставки було запроваджено з 1999 року, внаслідок зростання конкуренції щодо кредитів, деномінованих у іноземній валюті (швейцарських франках і японських ієнах). Ризик процентної ставки для споживачів обмежується шляхом введення кепів (верхніх меж) ставок за кредитами та заощадженнями в касах¹¹.

Існуюча у Франції відкрита система будівельних заощаджень характеризується порівняно невеликими процентними ставками (нижчими від ринкового рівня), що нараховуються як на заощадження, так і на кредити, та сплатою державної премії. Ця система підтримується з боку держави ще й шляхом застосування щодо її учасників (безпосередньо сімей і банків) податкових вирахувань із доходів від

⁹ Economic commission for Europe: Housing finance systems for countries in transition. Principles and examples / ECE/HBP. — N. Y. and Geneva: United Nations Publication, 2005. — P. 27.

¹⁰ Contractual savings schemes in emerging markets. — Brussels: European Federation of Building Societies, 2008. — P. 5.

¹¹ Economic commission for Europe: Housing finance systems for countries in transition. Principles and examples / ECE/HBP. — N. Y. and Geneva: United Nations Publication, 2005. — P. 28.

отриманих процентів. Ставка й терміни кредитування встановлюються залежно від параметрів накопичувального періоду¹². Починаючи з 1970-х років найпопулярнішим у Франції типом ощадних контрактів є Plan d'épargne-logement (PEL contract). Термін накопичення становить мінімум 5 років. Кредит надається в розмірі, у 2,5 раза більшому від суми, заощадженої на рахунку. Розміри ставок для нових планів (рахунків) накопичувального періоду встановлюються державою періодично та залежать від ставок на фінансовому ринку. У 2005 році загальний обсяг житлових контрактних заощаджень дорівнював 270 млрд євро¹³. Однак у останні роки частка таких ощадних схем у країні значно скоротилася. Це пов'язано зі зростанням конкуренції серед інститутів, які пропонують традиційні іпотечні кредити, введенням інших субсидованих схем іпотечного кредиту та появою привабливіших пропозицій щодо заощаджень.

Контрактне фінансування як спосіб фінансування житла досить поширене у країнах із перехідною економікою. Системи житлових заощаджень, що діють у Чехії, Словаччині, Угорщині, Хорватії, подібні до німецької моделі (передбачають встановлення спеціалізованих фінансових інститутів *Vausparkassen*)¹⁴, тоді як у Польщі і Словенії вони утворюються на базі універсальних банків.

Існує дуже багато варіантів моделі ощадно-будівельних кас у зазначених країнах. Так, специфікою словацької моделі є те, що повноваження приймати рішення щодо змін розмірів премії для вкладників має виключно уряд; у трьох інших країнах вона фіксується законодавчо, і зміни щодо її розміру (схем) повинні прийматися парламентом¹⁵.

У Чехії починаючи з 1993 року створено 5 ощадно-будівельних кас, де функціонування програм будівельних заощаджень здійснюється на таких засадах. Обсяг коштів, який учасник ощадно-будівельної каси планує накопичити на своєму рахунку, визначається ним самостійно, за угодою з цією касою. Отримані надалі контрактні кошти можуть використовуватись на фінансування різних житлових потреб. Передбачено, що учасниками каси можуть бути всі члени сім'ї громадянина, який здійснює подібні накопичення. Ощадно-будівельні каси сплачують їх учасникам 4 % річних за депозитами, а кредитування здійснюють за ставкою 6 % річних. Мінімальний період заощаджень для отримання позики на житло (за умов накопичення 50 % від контрактної суми) становить 5 років. За умов здійснення річних накопичень позичальник отримує державну

¹² *Орежак П.* Предложения по социальному жилью. Схемы накопления: совмещение требований владельцев накоплений и заемщиков // Программа Tasic по жилищной реформе в Украине. Семинар 13—14 октября 1997 г.

¹³ *European housing review 2009.* — Brussels: Rics Europe. — P. 40.

¹⁴ Серед європейських країн закриті системи житлових заощаджень були порівняно нещодавно адаптовані в Румунії, а поза межами Європи — в Казахстані, Індії та Китаї.

¹⁵ *Economic commission for Europe: Housing finance systems for countries in transition. Principles and examples / ECE/HBP.* — N. Y. and Geneva: United Nations Publication, 2005. — P. 7.

премію — 25 % від суми заощаджень. Розмір премії може переглядатися парламентом країни¹⁶.

Така система сприяє зростанню кількості її учасників, обсягів отриманих позик і придбання житла, в тому числі на первинному ринку. Так, станом на 2007 рік участь у контрактних схемах заощаджень у Чехії брали 5,7 млн споживачів (55 % від загальної кількості населення). Ваuparkassen акумулювали 15 млрд, або 50 % усіх депозитів у Чеській Республіці. Було видано 1,3 млн кредитів загальним обсягом понад 10,4 млрд євро.

А структура наданих кредитів у Чехії та інших країнах із перехідною економікою свідчить про значну роль контрактних заощаджень у фінансуванні не лише придбання, а й модернізації житла. Наприклад, у 2007 році на ці потреби в Чехії було видано 32 % від загальної кількості контрактних кредитів, у Словаччині — 40 %¹⁷.

Позитивний досвід Угорщини в галузі організації функціонування кредитно-ощадних установ полягає в утворенні для підтримки їх діяльності національного фонду захисту кредитно-ощадних установ (OTIVA)¹⁸. Діяльність OTIVA спрямована головним чином на забезпечення стабільності й надійності функціонування всіх кредитно-ощадних кооперативів (учасників процесу інтеграції) та сприяння зміцненню довіри до кредитно-ощадних кооперативів із боку їх членів і клієнтів. OTIVA здійснює конкретні заходи для відвернення кризових явищ, реорганізацію окремих кооперативів, надає необхідну фінансову підтримку у формі видачі кредитів, збільшення капіталу чи поручництва.

Важливо те, що ця установа базується на змішаному капіталі, сформованому засновниками (ощадними кооперативами) й державою. Частка останньої представлена переданими до фонду OTIVA консолідованими державними облігаціями. 50 % щорічного бюджету організації формується за рахунок членських внесків, а інші 50 % — за рахунок процентів на депозити. Між OTIVA й регулятором фінансового ринку (Державною фінансовою інспекцією) підписано договір про спільну діяльність, котрим визначено розмежування повноважень між ними. Усі операції з отриманими від держави облігаціями здійснюються через спеціально утворений банк АТ “Takarekbank”, понад 60 % капіталу якого належить кредитним кооперативам. Банк, у свою чергу, інтегрований у систему кредитної кооперації, здійснює обслуговування кредитно-ощадних кооперативів. Це дає змогу не виводити гроші за межі системи кредитної кооперації, забезпечує підвищення її стабільності та поглиблення спеціалізації її учасників¹⁹.

¹⁶ Іпотечний ринок в Україні: Мат-ли міжнар. наук.-практ. конф. “Проблеми розвитку іпотечного ринку та шляхи їх розв’язання”, Київ, 7–8 груд. 2001 р. / Редкол.: П.І. Гайдуцький та ін. — К.: Н.-д. фін. ін-т при Мінфіні України, 2002. — С. 147–148.

¹⁷ Contractual savings schemes in emerging markets. — Brussels: European Federation of Building Societies, 2008. — Р. 9, 12.

¹⁸ *Посполітак В., Хорунжий С.* Досвід системи кредитно-ощадної кооперації Угорщини // Юридична газета. — 2006. — № 15 (75). — 10 серп.

¹⁹ *Посполітак В., Хорунжий С.* Зазнач. праця.

Специфічні схеми контрактних заощаджень, які можна зарахувати до комбінованого (індивідуально-колективного) фінансування житлового будівництва, розвиваються в Росії в різних організаційно-правових формах: житлово-будівельних кооперативів, споживчих кредитних спілок, кредитних кооперативів, депозитно-кредитних товариств “банк — забудовник”²⁰. Кредитні кооперативи створюються громадянами, зокрема, для накопичення коштів та отримання позик на придбання житла. Законом передбачено обмеження чисельності членів кооперативу (від 15 до 2000 осіб), що дає змогу уникнути “пірамідальності” схеми. У кооперативі створюється фонд фінансової взаємодопомоги, який і є джерелом позик, при цьому залишок фонду може бути інвестований у державні й муніципальні цінні папери чи банківські депозити. Участь у періоді накопичення заохочується виплатою процентів, причому процентні ставки кожен кооператив визначає на власний розсуд. Гарантією повернення позики слугує договір застави придбаної квартири²¹.

Починаючи із 2004 року в Росії створено законодавчі передумови для фінансування житлового будівництва через договори пайової участі в будівництві та житлово-накопичувальні кооперативи²². Житлово-будівельні кооперативи, як правило, створюються для будівництва одного будинку. Ця схема існувала задовго до появи пайового будівництва, вона є апробованою й законодавчо обумовленою. Основна відмінність житлово-накопичувального кооперативу від житлово-будівельного полягає в тому, що він “працює” з різними будинками, купуючи житло для пайовиків як на первинному, так і на вторинному ринку. Крім того, він сам може виступати забудовником чи бути учасником будівництва.

З метою забезпечення розвитку системи будівельних заощаджень та формування пропозиції доступного житла в Російській Федерації нині розглядається проект федерального закону “Про будівельно-ощадні каси”. У його проекті визначено механізм фінансування доступного житла: вкладник укладає договір із будівельно-ощадною касою про накопичення вкладу в розмірі 30—50 % за певний термін із наступним одержанням кредиту в обсязі вартості квартири на 7—15 років, процентні ставки при цьому порівняно низькі. Одночасно системі будівельних заощаджень надається державна підтримка у формі премій, що нараховуються на суми вкладів у розмірі 20 % від щорічного приросту вкладу²³.

Узагальнення зарубіжного досвіду іпотечного кредитування, в тому числі контрактного фінансування, дає змогу констатувати, що воно сприяє ефективному

²⁰ Ситулин Н. Знач. праця. — С. 19; Іпотечний ринок в Україні: Мат-ли міжнар. наук.-практ. конф. “Проблеми розвитку іпотечного ринку та шляхи їх розв’язання”, Київ, 7—8 груд. 2001 р. / Редкол.: П.І. Гайдучкий та ін. — К.: Н.-д. фін. ін-т при Мінфіні України, 2002. — С. 225.

²¹ Ситулин Н. Знач. праця. — С. 19.

²² Асаул А.Н. Экономика недвижимости. — 2-е изд. — СПб.: Питер, 2008. — С. 198—206.

²³ Онищенко В.О., Завора Т.М. Формування соціальної житлової політики регіону // Коммунальное хозяйство городов. — 2008. — № 82. — С. 187.

перерозподілу доходів і ресурсів у суспільстві, забезпеченню рівних прав, обов'язків і можливостей переважної більшості громадян суспільства. Отже, запровадження контрактного фінансування, створення ощадно-будівельних кас в Україні сприятиме розвитку житла й задоволенню потреб населення в ньому.

В умовах масштабної економічної кризи, кризи фінансових інститутів вважаємо за потрібне розробити державну програму підтримки іпотечного кредитування під заставу житла. Надання кредитів громадянам на 1,5 року в сумі третини вартості нерухомості, що їм належить, із річною ставкою на рівні темпів інфляції у гривнях стимулюватиме житлове будівництво, сприятиме модернізації житла, створенню робочих місць, зростанню довіри до влади.

На нашу думку, для підвищення ефективності системи іпотечного кредитування, її соціальної спрямованості, особливо в післякризовий період, потрібно здійснити такі основні кроки.

1. Надання переваги системі ощадно-будівельних вкладень закритого типу, з невисоким, але додатним реальним процентом по заощадженнях.

2. Стимулювання вкладів (заощаджень) через: а) податкові пільги, насамперед звільнення вкладників від сплати податку з доходів, отриманих від заощаджень у ощадно-будівельних касах; б) державну підтримку житлової ощадної системи, якою є сплата державної премії на заощадження, що спрямовується категоріям вкладників із низькими й середніми доходами та може мати контрциклічний характер.

3. Розробка стандартних термінів і умов контрактів ощадно-будівельних кас, які не повинні бути надто змінними. Це підвищить довіру населення до цієї системи.

4. Визначення способів рефінансування кредитів ощадно-будівельних кас, у тому числі таких, які передбачають операції сек'юритизації через однорівневу чи дворівневу модель іпотечного ринку, надання проміжних кредитів. Напрямки й обсяги інвестування тимчасово вільних коштів кас повинні підлягати жорсткій регламентації.

5. Формування за фінансової участі держави (вкладів у початковий капітал, довгострокових кредитів) фонду захисту ощадно-будівельних кас, діяльність якого буде спрямована на надання останнім необхідної фінансової підтримки (у формі надання кредитів, збільшення капіталу чи порук), виявлення й відвернення кризових ситуацій у їхній діяльності, здійснення реорганізації окремих ощадно-будівельних кас.