

УДК 332.8

*В. О. Омельчук,  
д. е. н., професор кафедри соціальної і гуманітарної політики,  
Національна академія державного управління при Президентові України, м. Київ*

## **ПЕРСПЕКТИВИ ФОРМУВАННЯ РИНКУ ДОСТУПНОГО ЖИТЛА В УКРАЇНІ НА ОСНОВІ НАЦІОНАЛЬНОЇ СИСТЕМИ ЖИТЛОВО- БУДІВЕЛЬНИХ ЗАОЩАДЖЕНЬ**

*V. Omelchuk,  
d. ec. sc., professor of department of social and humanitarian policy,  
National Academy of Public Administration, President of Ukraine, Kyiv*

**PROSPECTS FOR A AFFORDABLE HOUSING MARKET IN UKRAINE ON THE BASIS  
OF THE NATIONAL SYSTEM OF SAVINGS AND BUILDING SAVINGS**

---

*У статті обґрунтовано необхідність створення в Україні національної системи житлово-будівельних заощаджень. Встановлено основні параметри такої системи: тривалість накопичувальної програми, розмір державних премій. Показано можливі шляхи активізації державної житлової політики в рамках національної системи житлово-будівельних заощаджень.*

*The necessity of the creation of Ukraine national system of savings and building savings has been grounded in the paper. The basic parameters of the system: the duration of the funded program, the amount of state prizes have been founded. The possible ways to accelerate the government's housing policy within the national system of savings and building savings have been revealed.*

---

*Ключові слова: житлова проблема, іпотечне кредитування, житлово-будівельні вклади, державна житлова політика.*

*Key words: housing problems, mortgages, saving-building deposits, construction, government housing policy.*

### **ВСТУП ТА ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ**

Попри соціально-політичні потрясіння в 2013—2014 роках житлова проблема залишається однією з найгостріших в українському суспільстві. Незважаючи на те, що в останні роки урядом було прийнято декілька програм, спрямованих на підвищення доступності житла, вони лишилися переважно декларативними. Така ситуація зумовлена дією різних чинників, не останнім з яких є відсутність достатньої наукової обґрунтованості напрямів спрямування державних програм та конкретних заходів щодо вирішення житлової проблеми.

У силу цього особливої актуальності набувають наукові пошуки та обґрунтування шляхів вирішення житлової проблеми. Тим більше, що, зважаючи на події на сході країни, в майбутньому можна з високою ймовірністю очікувати ще більшого загострення проблеми забезпеченості житлом громадян України. Проблема

полягає в тому, що ринкові механізми, впроваджені в сферу будівництва та перерозподілу житла, не зумовили створення ринку доступного житла в країні і, відповідно, не вплинули помітно на стан житлового забезпечення переважної більшості тих, хто потребує поліпшення житлових умов. Держава також не в змозі самотужки досягти суттєвих змін в сфері житлового забезпечення.

Отже, необхідним є пошук таких шляхів формування ринку доступного житла, в яких поєднувалися б ринкові механізми та цілеспрямовані дії держави.

### **МЕТА СТАТТІ**

Метою статті є обґрунтування необхідності створення національної системи житлово-будівельних заощаджень як основи формування ринку доступного житла в Україні.

Таблиця 1. Індекс доступності житла в м. Києві у 2010–2014 рр.

Показники	2010	2011	2012	2013	2014
Вартість 1 м <sup>2</sup> житла в Оболонському районі м. Києва, дол. США	1950	1860	1860	1850	1700
Ставки за іпотечними кредитами в грн.	27	21,5	25	25,6	23
Термін кредиту, років	10	10	10	10	10
Вартість квартири площею 54 кв. м, дол. США	105300	100440	100440	99900	91800
Частка іпотечного кредиту у вартості житла, %	50	70	70	70	70
Середньорічний курс грн./дол. США	8	8	8	8	13
Сума іпотечного кредиту в грн.	421200	562464	562464	559440	835380
Щомісячний платіж, грн.	10182,08	11435,08	12795,66	12964,27	17839,36
Частка платежів по кредиту у доходах позичальника	50	50	50	50	50
Необхідний сукупний дохід в місяць, грн.	20364,2	22870,2	25591,3	25928,5	35678,7
Середній дохід на 1 особу, грн.	3084,39	3548,06	4392,41	4410,38	4410,38
Індекс доступності житла (враховуючи наявність в домогосподарстві 3 осіб), %	45,4	46,5	51,5	51,0	37,1

Джерело: розраховано автором згідно з [5; 11; 18; 24].

### ОГЛЯД ОСТАННІХ ПУБЛІКАЦІЙ

Потрібно зазначити, що проблема пошуку шляхів вирішення житлової проблеми останнім часом є предметом посиленої уваги науковців [12; 13; 14; 21]. Основні дослідження концентруються навколо розвитку іпотечного кредитування, де в якості первинних іпотечних кредиторів розглядаються комерційні банки [6; 15; 17; 19]. В більшості публікацій правильно зазначено, що для забезпечення розвитку житлового іпотечного кредитування в напрямку помітного позитивного впливу на вирішення житлової проблеми потрібно спростити процедуру видачі іпотечного кредиту, відновити довіру населення до ринку нерухомості і банківської системи, зменшити ставки за іпотечними кредитами. Всі ці пропозиції є правильними, однак, надто дискусійною є їх практична здійсненність в рамках банківської системи та реалій, що склалися у фінансовій сфері та житловому будівництві в Україні за останні роки.

Тенденції розвитку житлового іпотечного кредитування, які спостерігаються останнє десятиріччя, вказують на те, що банківська система практично вичерпала свій потенціал як рушій позитивних зрушень у сфері житлового забезпечення в поточній ситуації та середньостроковій перспективі, хоча і може відіграти по-

мітну роль у вирішенні житлової проблеми українських громадян у більш далекому майбутньому. Для суттєвого зменшення гостроти житлової проблеми в Україні необхідно забезпечити впровадження інституційних новацій в сферу іпотечного кредитування, які б органічно поєднували державну підтримку та ринкові механізми.

### ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

Тенденції, які відбуваються в сфері житлового забезпечення останні роки вказують на те, що житло для переважної більшості громадян України залишається недоступним. Ринкові механізми, впроваджені в сферу будівництва та перерозподілу житла в умовах, які склалися в Україні не спрацьовують. Найбільш поширений в світовій практиці інструмент підвищення доступності житла — іпотечне кредитування, також виявляє свою неефективність. На підтвердження цього в таблиці 1 наведено розрахований індекс доступності житла з використанням житлового іпотечного кредитування, який визначається як відношення середніх доходів сім'ї позичальника до доходів, достатніх для отримання іпотечного кредиту на придбання житла.

Аналізуючи дані та результати розрахунків, наведені в таблиці 1, можемо зробити два висновки. По-пер-

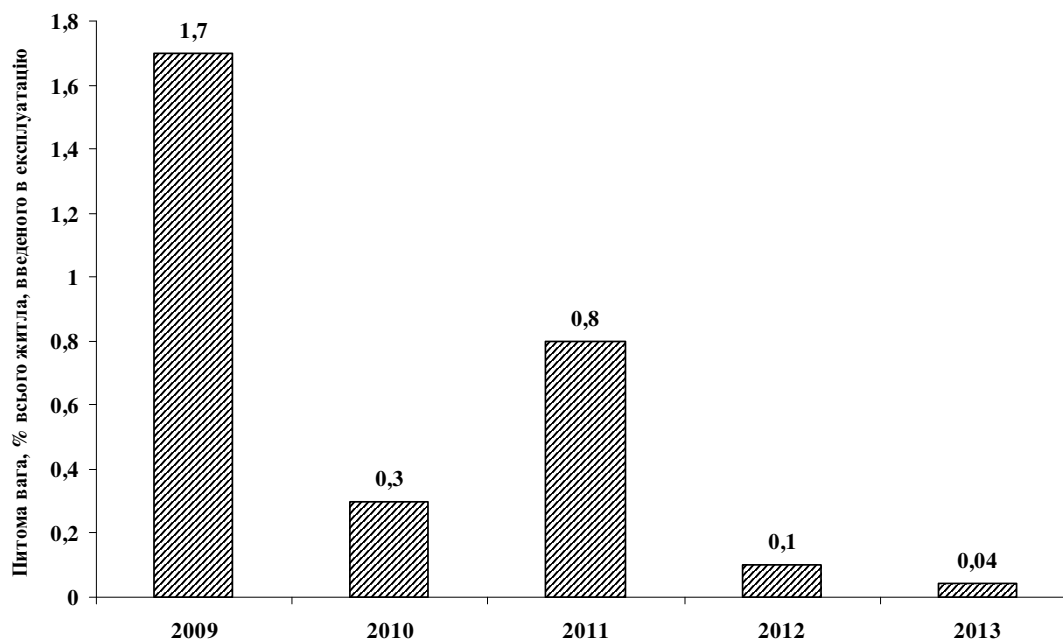


Рис. 1. Питома вага житла, введеного в експлуатацію за рахунок коштів Державного бюджету, % всієї площі житла, введеного в експлуатацію

Джерело: побудовано згідно [23].

**Таблиця 2. Результати діючих в Україні державних програм, спрямованих на вирішення житлової проблеми з залученням коштів населення**

	Програма 30/70	Програма здешевлення вартості іпотечних кредитів	Програма рефінансування ДІУ	Пільгове молодіжне кредитування	Всього скористалися державною підтримкою
2010	590		0	242	832
2011	792		290	340	1422
2012	1222	1233	739	194	3388
2013	802	2154	569	407	3932
2014	0	170	294	0	464

Джерело: складено і розраховано згідно з [1; 3; 4; 8; 9; 10; 20; 26].

ше, в усі роки доходи "середньої" сім'ї були щонайменше в два рази меншими, ніж ті, які потрібні для отримання іпотечного кредиту. Тобто існуюча в Україні модель житлового іпотечного кредитування на основі банківської системи орієнтована на високодохідні групи громадян з доходами в два і більше разів вищими, ніж середні. По-друге, певна незначна тенденція до підвищення індексу доступності житла, яка спостерігалася в 2010—2011 закінчилася його суттєвим зниженням у 2014 році в основному за рахунок значної девальвації гривні. Щоб отримати житловий іпотечний кредит у 2014 році доходи мають бути більше ніж у 2,5 рази вищими, ніж середні. Отже, ринкові механізми не в змозі забезпечити суттєвих зрушень у вирішенні житлової проблеми в Україні.

За таких умов логічно, щоб ініціативу в зменшенні гостроти житлової проблеми взяла на себе держава. Дійсно, в даний період спостерігалася певна активність уряду в сфері житлового забезпечення. Така активність може проявлятися в двох напрямках: 1) держава може виступати як суб'єкт будівництва збільшуючи обсяг збудованого житла і розподіляти його серед тих категорій громадян, які найбільше його потребують; 2) держава може реалізовувати певні програми, спрямовані на стимулювання залучення коштів населення в сферу будівництва житла та його перерозподілу з подальшим його придбанням.

Щодо першого з вищезазначених напрямів, то потрібно відзначити, що активність держави, як суб'єкта житлового будівництва є надзвичайно низькою (рис. 1).

Обсяги житла, введеного за рахунок коштів Державного бюджету в 2013 році зменшилися в порівнянні з 2012-м роком у 2,5 рази і досягли майже нульової позначки — 0,04% від загального обсягу житла, введеного в експлуатацію в Україні. Таким чином, у 2012—2013 роках держава суттєво зменшила обсяги прямого фінансування будівництва житла навіть в порівнянні з тими незначними коштами, які виділялися на зазначені цілі раніше. Кількість громадян, які перебувають на квартирному обліку станом на кінець 2013 року, становила 808 тис., а отримали житло 6 тис. [7], тобто всього 0,7% від кількості громадян, які офіційно зареєстровані як потребуючі вирішення житлової проблеми. Отже, перехід до ринкової моделі розвитку призвів до того, що держава фактично перестала бути суб'єктом житлового будівництва.

Щодо другого з напрямів активності держави у вирішенні житлової проблеми, відзначимо, що, фактично самоусунувшись від будівництва нового житла, держава не створила дієвих інструментів для стимулювання попиту населення. Хоча, дійсно, намагалася це зробити в рамках кількох державних програм, які передбачали залучення коштів населення в різні схеми придбання житла, в тому числі й з використанням житлового іпотечного кредитування.

У таблиці 2 наведено узагальнення результатів діючих в Україні державних програм, спрямованих на вирішення житлової проблеми з залученням коштів населення.

Якщо проаналізувати дані, наведені в таблиці 2, то можна зробити наступний висновок: жодна з державних програм, яка передбачає залучення коштів населення для вирішення власної житлової проблеми, не стала масовою. Так, загальна кількість сімей, які скористалися державною підтримкою, використавши власні заощадження для вирішення власної житлової проблеми, становила в 2013 році 0,5% від кількості сімей та однаків, які перебувають на квартирному обліку. Також потрібно відзначити, що в 2014 році призупинено укладання нових договорів по державній програмі доступного житла "70/30", а також договорів в рамках програми пільгового молодіжного житлового кредитування [2].

Одним з суттєвих чинників, який зумовив низьку практичну віддачу державних програм, спрямованих на підвищення доступності житла є хронічний дефіцит коштів в Державному бюджеті, які могли б бути спрямовані на їх фінансування. Але з цього випливає логічний висновок, що напрями дій держави повинні б бути спрямовані на широкомасштабне залучення коштів населення, особливо тих, які воно тримає поза межами банківської системи. Тим більше, що в світлі останніх подій в Україні малоймовірно, що та частина громадян, яка і в часи відносної стабільності не довіряла свої кошти комерційним банкам, буде робити це зараз. Тому логічним є формування іншого інституту первинного іпотечного кредитування, який, за умови державної підтримки, уже довів свою ефективність в таких країнах, як Угорщина, Чехія, Словаччина, Польща. Так, в Чехії та Словаччині ощадно-житлова система за десять років охопила 40 і 20% населення відповідно, а іпотечними кредитами на придбання житла скористалися 5—6% населення [22]. Національна система житлово-будівельних заощаджень у цих країнах реалізується через будівельно-ощадні каси. Даний досвід має всі перспективи для впровадження в Україні.

Опишемо коротко дві основні переваги такої системи.

1. Її учасники у випадку успішного виконання заощаджувально-накопичувальної програми гарантовано отримують кредит на будівництво чи придбання житла з низькою відсотковою ставкою. Це автоматично робить вказану систему привабливою для тієї частини населення, яке має певний рівень доходів, в тому числі й неофіційних, і потребує поліпшення житлових умов. Додатково зазначимо, що гарантована можливість отримання кредиту є і стимулом для вкладення коштів під нижчі відсотки, ніж за депозитами комерційних банків. Адже національна система житлово-будівельних заощаджень орієнтована, насамперед, на сегмент громадян, для якого головним є вирішення власної житлової проблеми, а не отримання високого відсоткового доходу від розміщення заощаджень в депозити. Враховуючи, що за межами банківської системи у населення знаходиться обсяг коштів, який перевищує кредитний портфель всієї банківської системи, створення національної системи житлово-будівельних заощаджень має значну ресурсну базу [25].

2. Будощадкаси, принаймні на перших періодах своєї діяльності, працюють на нульовій або дуже низькій рентабельності. Тому їх маржа є мінімальною. Отже, відсоткові ставки за житловими іпотечними кредитами, які вони надаватимуть, будуть суттєво менші, ніж у комерційних банків, особливо якщо врахувати меншу вартість ресурсної бази в порівнянні з банківською системою. Таким чином, вартість іпотечного кредиту на придбання житла для громадян буде суттєво менша в порівнянні з іпотечними кредитами, що надаються комерційними банками. Це буде додатковим стимулом залучення громадян, що прагнуть вирішити свою житлову проблему, до участі в системі житлово-будівельних заощаджень. Дана перевага має враховуватися і державою, адже ефективність державних програм компенсації відсотків та початкових внесків в системі житлово-будівельних вкладів є вищою, ніж у аналогічних державних програм в рамках банківського житлового іпотечного кредитування.

Проаналізуємо, якими можуть бути параметри національної системи житлово-будівельних заощаджень, для того, щоб її учасники реально могли придбати житло з використанням кредиту.

Позначимо  $I$  суму, яку вкладник у змозі щомісяця вносити на накопичувальний рахунок. Сума, яку має бути внесено за рік на накопичувальний рахунок за контрактом, становить  $12I$ . Позначимо  $r$  депозитну ставку в системі будзаощаджень, % річних,  $p$  — премію з бюджету, % річних.  $i$  відсотки,  $i$  премія нараховуються наприкінці року. Відсотки капіталізуються, а премія — ні. Позначимо також  $n$  — тривалість накопичувальної програми, роки. Тоді:

сума бюджетних субсидій вкладнику (премія),  $Sb$ , грн.:

$$Sb = \frac{n \cdot 12 \cdot I \cdot p}{100\%} \quad (1)$$

сума накопиченого вкладу без субсидії,  $Q$ , грн.:

$$Q = 12I \left( 1 + \frac{r}{100\%} \right)^n + 12I \left( 1 + \frac{r}{100\%} \right)^{n-1} + \dots + 12I \left( 1 + \frac{r}{100\%} \right) \quad (2)$$

Загальна сума коштів на накопичувальному рахунку  $W$ , яка дорівнює величині кредиту:

$$W = Q + Sb = Kr \quad (3)$$

Якщо накопичувальна програма триває три роки, то вираз (3) запишемо як:

$$Q = 12I \left( 1 + \frac{r}{100\%} \right)^3 + 12I \left( 1 + \frac{r}{100\%} \right)^2 + 12I \left( 1 + \frac{r}{100\%} \right) \quad (4)$$

Якщо накопичувальна програма триває п'ять років, то вираз (2) виглядатиме так:

$$Q = 12I \left( 1 + \frac{r}{100\%} \right)^5 + 12I \left( 1 + \frac{r}{100\%} \right)^4 + 12I \left( 1 + \frac{r}{100\%} \right)^3 + 12I \left( 1 + \frac{r}{100\%} \right)^2 + 12I \left( 1 + \frac{r}{100\%} \right) \quad (5)$$

В якості вихідних даних використаємо дані управління статистики в м. Києві, згідно яких середні доходи на одного жителя столиці становили 4410 грн. на місяць у 2013 році. Реальні витрати сім'ї з двох — трьох осіб встановити складно, однак, вважатимемо наближено, що сім'я з двох працюючих зможе заощаджувати 3000 грн. (близько третини доходів) щомісяця. Значення ставки за житлово-будівельними вкладками приймемо  $r = 5\%$  — значення, яке забезпечує значно нижчу вартість залучення ресурсів. Розглядатимемо два періоди тривалості накопичувальної програми: 3 роки і 5 років. Також будемо розглядати три варіанти ставок державних премій на вклади, які нараховуватимуться наприкінці

Таблиця 3. Кошти, які можуть бути використані учасниками національної системи житлово-будівельних заощаджень на придбання житла

Показники	Термін дії накопичувальної програми	
	3 роки	5 років
Сума власних коштів в рамках накопичувальної програми, тис. грн.	119,16	204,60
Витрати держави на премії по житлово-будівельним вкладкам при ставках, % річних, тис. грн.		
5%	9331,02	15551,7
10%	18662,04	31103,4
15%	27993,06	46655,1
Сума на опіданому будівельному рахунку після виконання накопичувальної програми, тис. грн.		
премія 5%	128,5	220,1
премія 10%	137,8	235,7
премія 15%	147,2	251,3
Загальна сума коштів з врахуванням кредиту, тис. грн.		
премія 5%	257,0	440,3
премія 10%	275,7	471,4
премія 15%	294,3	502,5

Джерело: розраховано автором.

року. По закінченню накопичувальної програми вкладник отримує кредит, рівний тій сумі, яка утворилася на накопичувальному рахунку. Розрахунки загальної суми коштів, які можуть бути використані на будівництво чи придбання житла, наведено в таблиці 3.

Як бачимо з таблиці 3, за умови внесення на накопичувальний рахунок суми коштів, рівній 3000 грн. на місяць, учасники національної системи житлово-будівельних заощаджень отримують у своє розпорядження суму коштів, достатню для придбання житла (з врахуванням кредиту).

Організаційне забезпечення впровадження національної системи житлово-будівельних заощаджень розглянуто в [16], тому коротко зазначимо лише, що національна система житлово-будівельних заощаджень може бути реалізована через відкриття в Ощадбанку спеціальних накопичувальних рахунків на 3—5 років з можливістю поповнення та субрахунків до них, на яких зараховуватимуться державні премії на житлово-будівельні вклади. Для цього доцільно створити Національну житлово-будівельну касу, як окремих департамент Ощадного банку України. Даний департамент не повинен ставити за мету отримання прибутку, більшого, ніж витрати на його утримання. Це дозволить встановити невелику маржу (2—3%), що, в свою чергу, надасть можливість видавати кредити під 7—8% річних. Доцільно передбачити і дострокове виконання накопичувальної програми учасниками, але в такому разі кредит має надаватися за ставкою, вищою, ніж у стандартному контракті.

З таблиці 3 зрозуміло, що для реального придбання житла може бути впроваджено паралельно дві накопичувальні програми тривалістю три та п'ять років. Державні субсидії в рамках трирічної накопичувальної програми можуть становити 10—15%, в рамках п'ятирічної — 5—10%. Зрозуміло, що можливість вносити на накопичувальний рахунок 3 тис. грн. щомісяця (виходячи з такої суми розрахована таблиця) має можливість далеко не кожна родина, особливо з тих категорій, які повинні мати пріоритет державної підтримки: молоді сім'ї, вчителі, лікарі, військові та ін.

Але держава в рамках національної системи житлово-будівельних заощаджень може більш ефективно здійснювати підтримку зазначених категорій громадян в сфері поліпшення їх житлових умов.

По-перше держава може таким громадянам встановлювати додаткову премію за житлово-будівельні вклади.

По-друге, в разі прийняття спеціальної програми, може бути встановлено разову субсидію в кінці терміну накопичувальної програми для окремих категорій громадян, в розмірі, наприклад 30%. Тобто вкладник виконує 70% обсягу накопичувальної програми, а 30% становитимуть доплати з боку держави в кінці накопичувальної програми. Це дозволить виконати накопичувальну програму і громадянам, які не мають можливості щомісяця заощаджувати 3 тис. грн., а можуть лише, наприклад, 1,5—2 тис. грн.

По-третє, держава може такі категорії громадян звільнити від відсотків за користування кредитом. Адже житлово-будівельна програма видаватиме кредити під невеликі відсотки 7—8% річних, що менше, ніж величина відсотків, які компенсуються державою в рамках уже діючої аналогічної програми, де компенсується 13% з 16% річних за кредитами комерційних банків.

Додатково логічно включити Національну житлово-будівельну касу в перелік фінансових установ, які рефінансуються ДІУ, зокрема щодо видачі кредитів вкладникам, які належать до вищезазначених категорій громадян. Це дозволить першочергово видавати кредити категоріям громадян, для яких державою встановлені пріоритетні права.

### ВИСНОВКИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ РОЗВІДОК

В умовах, які склалися в Україні в 2010—2014 рр., банківська система вичерпала свій потенціал впливу на вирішення житлової проблеми в Україні в поточному періоді та середньостроковий перспективі. Тому в Україні назріла потреба створення національної системи житлово-будівельних заощаджень. Для цього необхідним є прийняття закону про національну систему будівельних заощаджень, який би регламентував діяльність ощадно-будівельних кас. Діяльність житлово-будівельної каси законодавчо має бути обмежуватися лише наданням житлових іпотечних кредитів.

Найбільшу кількість відділень з державних банків має Ощадбанк, тому національну ощадно-будівельну касу логічно створити як окремий його департамент. На житлово-будівельні вклади мають поширюватися такі ж державні гарантії, як і на всі депозитні вклади Ощадбанку. Таким чином, буде зменшено рівень недовіри населення до розміщення коштів у фінансових установах. Головним стимулом залучення коштів у національну систему житлово-будівельних заощаджень є гарантована можливість отримання кредиту на придбання житла в разі успішного виконання накопичувальної програми незалежно від доходів її учасника.

У рамках національної системи житлово-будівельних заощаджень держава має значно більше можливостей для реалізації житлової політики. Зокрема держава може здійснювати підтримку окремих категорій громадян шляхом встановлення високих премій на одно-будівельні вклади, компенсацію частини суми в рамках накопичувальної програми, відшкодування відсотків за кредитом, виданим національною ощадно-будівельною касою, рефінансування з боку ДІУ кредитів, виданих визначеним категоріям громадян — учасникам національної системи житлово-будівельних заощаджень.

Зазначимо, що національна ощадно-будівельна каса має орієнтуватися на первинний житловий ринок. Адже при наявному дефіциті житла збільшення покупок на вторинному ринку за рахунок виданих іпотечних кредитів може зумовити значний ціновий тиск і не вирішить проблему дефіциту житла. Тому має бути регламентовано надання ощадно-будівельною касою іпотечних кредитів лише на будівництво та придбання нового житла. Таким чином, буде досягнуто і позитивний вплив на житлове будівництво.

### Література:

1. 219 семей стали владельцами жилья при поддержке ГИУ с начала 2014 года [Электронный ресурс]. — Режим доступа: [http://www.prostobank.ua/zhile\\_v\\_kredit/novosti/219\\_semey\\_stali\\_vladeltsami\\_zhilya\\_pri\\_podderzhke\\_giu\\_s\\_nachala\\_2014\\_goda](http://www.prostobank.ua/zhile_v_kredit/novosti/219_semey_stali_vladeltsami_zhilya_pri_podderzhke_giu_s_nachala_2014_goda)
2. Государственные программы льготной ипотеки в 2014 году приостановлены [Электронный ресурс]. — Режим доступа: [http://www.prostobank.ua/zhile\\_v\\_kredit/novosti/gosudarstvennyye\\_programmy\\_lgotnoy\\_ipoteki\\_v\\_2014\\_godu\\_priostanovleny\\_fond\\_sodeystviya\\_molodezhnomu\\_stroitelstvu](http://www.prostobank.ua/zhile_v_kredit/novosti/gosudarstvennyye_programmy_lgotnoy_ipoteki_v_2014_godu_priostanovleny_fond_sodeystviya_molodezhnomu_stroitelstvu)
3. Динаміка кількості рефінансованих ДІУ іпотечних кредитів у 2008—2012 рр. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://ipoteka.gov.ua/node/44>
4. Доступне житло / Статистика [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.molod-kredit.gov.ua/cms/dostupne-jitlo/statistika-g.html>
5. Доходи населення м. Києва: [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.kiev.ukrstat.gov.ua/r.php?c=421&lang=1>
6. Євтушенко Н.М. Розвиток іпотечного кредитування в посткризовий період в Україні / Н.М. Євтушенко // Економічний вісник університету. — 2013. — Вип. 20 (1). — С. 142—148.
7. Житловий фонд [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://ukrstat.gov.ua>
8. З початку грудня ДІУ надала підтримку 20 українським родинам [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://ipoteka.gov.ua/node/1945>
9. Звіт про результати роботи державної спеціалізованої фінансової установи "Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву" за 2013 рік [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.molod-kredit.gov.ua/uploadfiles/ckfinder/files/%D0%97%D0%B2%D1%96%D1%82-202013.rar>
10. Здешевлення іпотеки / Статистика [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.molod-kredit.gov.ua/cms/zdeshevleniya-ipoteki/statistika-zi.html>
11. История значений индекса "Индекс КредитМаркет ипотечный" (CreditMarket Mortgage Index) [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://index.kreditmarket.ua/ru/publications/538-l-r-2310>
12. Клименко А.В. Створення системи інститутів та інструментів розв'язання житлової проблеми на ринкових засадах / А.В. Клименко // Наукові праці Чорноморського державного університету імені Петра Могили комплексу "Києво-Могилянська академія". Сер.: Державне управління. — 2012. — Т. 194, Вип. 182. — С. 113—117.
13. Лисяк Г.С. Проблеми та перспективи розвитку банківського іпотечного кредитування в Україні та шляхи їх вирішення / Г.С. Лисяк // Управління розвитком. — 2013. — № 13. — С. 84—86.
14. Лопушняк Г. Житлова політика як складова державної соціальної політики України: практика і проблеми реалізації / Г. Лопушняк // Економіка України. — 2012. — № 1. — С. 79—90.
15. Огліх В.В. Особливості розвитку іпотечного кредитування в економічному просторі України / В.В. Огліх, Т.Г. Ніколаєв // Бізнес Інформ. — 2012. — № 5. — С. 209—213.
16. Омельчук В.О. Формування національної системи житлово-будівельних заощаджень в Україні / В.О. Омельчук // Економіка та держава. — 2013. — № 12. — С. 122—125.
17. Орлова Н.С. Удосконалення системи іпотечного кредитування в Україні / Н.С. Орлова, Ю.Л. Мохова // Теорія та практика державного управління. — 2013. — Вип. 1. — С. 186—191.
18. Офіційний курс валют [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.bank.gov.ua/control/uk/curmetal/currency/search?formType=searchPeriodFo>

rm&time\_step=daily&currency=169&periodStartTime=06.10.2008&periodEndTime=24.10.2014&outer=table&execute=Виконати

19. Пахомова І.Г. Проблеми та перспективи іпотечного кредитування в Україні / І.Г. Пахомова, Д.Ю. Єременко // Сталій розвиток економіки . — 2013. — № 3. — С. 362—365.

20. Пільговий кредит / Статистика [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.molod-kredit.gov.ua/cms/pilgoviy-kredit/statistika.html>

21. Позова Д.Д. Щодо проблеми здійснення житлово-будівельними кооперативами підприємницької діяльності / Д.Д. Позова // Університетські наукові записки. — 2011. — № 4. — С. 174—178.

22. Полтерович В.М., Старков О.Ю. Создание массовой ипотеки в России: проблема трансплантации / Полтерович В.М., Старков О.Ю. Научные доклады No R2-2005. — СПб.: НИИ менеджмента СПбГУ, 2005 — 68 с.

23. Прийняття в експлуатацію житла в Україні за 2013 рік [експрес випуск Державної служби статистики] [Електронний ресурс]. — Режим доступу: [http://ukrstat.gov.ua/express/expr2014/02\\_14/25.zip](http://ukrstat.gov.ua/express/expr2014/02_14/25.zip)

24. Статистика и динамика цен на недвижимость [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://domik.ua/nedvizhimost/dinamika-cen.html?as=byRayon&asv=Оболонский>

25. Украинцы хранят дома от 30 до 50 млрд наличных долларов — НБУ [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://news-w.com/62790-44845/>

26. Часткова компенсація / Статистика [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.molod-kredit.gov.ua/cms/chastkova-kompensaciya/statistika-e.html>

#### References:

1. The site company Prostobankconsulting (2014), "219 families became the proprietors of habitation at support of GIU from the beginning of 2014", available at: [http://www.prostobank.ua/zhile\\_v\\_kredit/novosti/219\\_semye\\_stali\\_vladeltsami\\_zhilya\\_pri\\_podderzhke\\_giu\\_s\\_nachala\\_2014\\_goda](http://www.prostobank.ua/zhile_v_kredit/novosti/219_semye_stali_vladeltsami_zhilya_pri_podderzhke_giu_s_nachala_2014_goda) (Accessed 27 Oct 2014).

2. The site company Prostobankconsulting (2014), "The government programs of favourable mortgage in 2014 are halted", available at: [http://www.prostobank.ua/zhile\\_v\\_kredit/novosti/gosudarstvennye\\_programmy\\_lgotnoy\\_ipoteki\\_v\\_2014\\_godu\\_priostanovleny\\_fond\\_sodeystviya\\_molodezhnomu\\_stroitelstvu](http://www.prostobank.ua/zhile_v_kredit/novosti/gosudarstvennye_programmy_lgotnoy_ipoteki_v_2014_godu_priostanovleny_fond_sodeystviya_molodezhnomu_stroitelstvu) (Accessed 27 Oct 2014).

3. The official site of State Mortgage Institution (2014), "A dynamics of amount of refinanced DIU of mortgage credits is in 2008—2012", available at: <http://ipoteka.gov.ua/node/44> (Accessed 27 Oct 2014).

4. "Accessible habitation / Statistic", available at: <http://www.molod-kredit.gov.ua/cms/dostupne-jitlo/statistika-g.html> (Accessed 27 Oct 2014).

5. The official site of State Statistics Service of Kyiv (2014), "Income of population of Kyiv", available at: <http://www.kiev.ukrstat.gov.ua/p.php3?c=421&lang=1> (Accessed 27 Oct 2014).

6. Yevtushenko, N. M. (2013), "Development of the mortgage in a postcrisis period in Ukraine", *Ekonomichnyy visnyk universytetu*, vol. 201, pp. 142—148.

7. The official site of State Statistics Service of Ukraine (2014), "Housing fund", available at: <http://ukrstat.gov.ua> (Accessed 27 Oct 2014).

8. The official site of State Mortgage Institution (2014), "DIU support to 20 Ukrainian families from the beginning of December", available at: <http://ipoteka.gov.ua/node/1945> (Accessed 27 Oct 2014).

9. The official site of Government fund of assistance youth housing building (2014), "Report on the results of work of the public specialized financial institution is the "Government fund of assistance youth housing building" for

2013", available at: <http://www.molod-kredit.gov.ua/uploads/ckfinder/files/%D0%97%D0%B2%D1%96%D1%82%202013.rar> (Accessed 27 Oct 2014).

10. The official site of Government fund of assistance youth housing building (2014), "Reduction of prices of mortgage / Statistic", available at: <http://www.molod-kredit.gov.ua/cms/zdeshevlyennya-ipoteki/statistika-zi.html> (Accessed 27 Oct 2014).

11. The site company CreditMarket (2014), "History of values of CreditMarket Mortgage Index", available at: <http://index.kreditmarket.ua/ru/publications/538-l-r-2310> (Accessed 27 Oct 2014).

12. Klymenko, A. V. (2012), "Creation of the system of institutes and instruments of decision of housing problem on market principles", *Naukovi pratsi Chornomors'koho derzhavnoho universytetu imeni Petra Mohyly kompleksu "Kyievo-Mohylians'ka akademiia" Ser Derzhavne upravlinnia*, vol. 194, pp. 113—117.

13. Lysiak, H. S. (2013), "Problems and prospects of development of the bank mortgage crediting in Ukraine and ways of their decision", *Upravlinnia rozvytkom*, vol. 13, pp. 84—86.

14. Lopushniak, H. (2012), "Housing policy as constituent of public social policy of Ukraine: practice and problems of realization", *Ekonomika Ukrainy*, vol. 1, pp. 79—90.

15. Ohlikh, V. V. and Nikolaiev, T. H. (2012), "Features of development of the mortgage crediting are in economic space of Ukraine", *Biznes Inform*, vol. 5, pp. 209—213.

16. Omel'chuk, V.O. (2013), "Formation of the national contractual savings for housing in Ukraine", *Ekonomika ta derzhava*, vol. 12, pp. 122—125.

17. Orlova, N. S. and Mokhova, Yu. L. (2013), "Improvement of the system of the mortgage crediting in Ukraine", *Teoriia ta praktyka derzhavnoho upravlinnia*, vol. 1, pp. 186—191.

18. The official site of National bank of Ukraine (2014), "Official course of currencies", available at: [http://www.bank.gov.ua/control/uk/curmetal/currency/search?formType=searchPeriodForm&time\\_step=daily&currency=169&periodStartTime=06.10.2008&periodEndTime=24.10.2014&outer=table&execute=Vykonaty](http://www.bank.gov.ua/control/uk/curmetal/currency/search?formType=searchPeriodForm&time_step=daily&currency=169&periodStartTime=06.10.2008&periodEndTime=24.10.2014&outer=table&execute=Vykonaty) (Accessed 27 Oct 2014).

19. Pakhomova, I. H. and Yeremenko, D. Yu. (2013), "Problems and prospects of the mortgage in Ukraine", *Stalyj rozvytok ekonomiky*, vol. 3, pp. 362—365.

20. The official site of Government fund of assistance youth housing building (2014), "Favourable credit / Statistic", available at: <http://www.molod-kredit.gov.ua/cms/pilgoviy-kredit/statistika.html> (Accessed 27 Oct 2014).

21. Pozova, D. D. (2011), "To problem of realization of entrepreneurial activity by housing-constructional cooperative", *Universytets'ki naukovi zapysky*, vol. 4, pp. 174—178.

22. Polterovich, V. M. and Starkov, O. Ju. (2005), "Creation of mass mortgage is in Russia: problem of transplantation", *NII menedzhmenta, S-Pb, Russia*.

23. The official site of State Statistics Service of Ukraine (2014), "Acceptance in exploitation of habitation in Ukraine for 2013", available at: [http://ukrstat.gov.ua/express/expr2014/02\\_14/25.zip](http://ukrstat.gov.ua/express/expr2014/02_14/25.zip) (Accessed 27 Oct 2014).

24. The site company PlanetaObolon (2014), "Statistics and dynamics of prices on the real estate", available at: <http://domik.ua/nedvizhimost/dinamika-cen.html?as=-byRayon&asv=Obolonskij> (Accessed 27 Oct 2014).

25. The site News-w (2013), "Ukrainians keep the house from 30 to 50 billion dollars in cash", available at: <http://news-w.com/62790-44845/> (Accessed 27 Oct 2014).

26. The official site of Government fund of assistance youth housing building (2014), "Partial compensation / Statistic", available at: <http://www.molod-kredit.gov.ua/cms/chastkova-kompensaciya/statistika-e.html> (Accessed 27 Oct 2014).

*Стаття надійшла до редакції 28.10.2014 р.*