

Електронне наукове фахове видання "Ефективна економіка" включено до переліку наукових фахових видань України з питань економіки (Наказ Міністерства освіти і науки України від 29.12.2014 № 1528)

**Ефективна ЕКОНОМІКА**

Дніпропетровський державний аграрно-економічний університет



№ 5, 2014 [Назад](#) [Головна](#)

УДК 338

Ю. М. Сафонов,  
д. е. н., професор, академік АЕН України,  
Державний вищий навчальний заклад «Київський національний економічний університет імені Вадима Гетьмана»

## ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ЖИТЛОВОГО ПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

Y. Safonov,  
Doctor of Economics, Professor,  
Academy of Economic Sciences of Ukraine State university "Kyiv National Economic University named Vadym Hetman"

### PROSPECT FOR DEVELOPMENT OF MORTGAGE IN UKRAINE

*У статті проаналізовано масштаби трансформації в житловому іпотечному кредитуванні необхідних для набуття ним статусу суспільно значимого інструменту вирішення житлової проблеми в Україні. Обґрунтовано висновок, що необхідні за масштабами зміни є малоймовірними, тому в найближчому майбутньому банківська житлова іпотека не має перспектив щодо позитивного впливу на вирішення житлової проблеми.*

*The extent of transformation in the residential mortgage necessary for granting its status of socially important tool for solving the housing problem in Ukraine have been analyzed. The conclusion about improbability the necessary scale changes are been grounded, because in the near future bank mortgage has no prospects for positive impact on the housing problem.*

**Ключові слова:** житлове іпотечне кредитування, коефіцієнт достатності іпотечного кредиту, житлова проблема.

**Keywords:** mortgage, adequacy ratio mortgage, housing problems.

**ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ** Житлове іпотечне кредитування в Україні має порівняно нетривалу історію (близько десяти років), яка закінчилася суттєвим згортанням іпотечних програм комерційних банків наприкінці 2008-го та у 2009 роках. На сучасному етапі вже протягом декількох років (2010-2013 рр.) помітних зрушень в іпотечному кредитуванні не спостерігається (іпотечний портфель банків станом на вересень 2013 року зменшився більше ніж в 1.5 рази в порівнянні з 2008 роком [1, 3]). В урядових колах та серед наукової спільноти ведуться активні пошуки перспективних шляхів відродження житлового іпотечного кредитування. Однак при цьому невирішеною проблемою є оцінка масштабів тих змін, які необхідні для того, щоб житлова іпотека стала дійсно масовою. Іншими словами відродження іпотеки має тоді для суспільства користь, якщо воно надасть змогу суттєво зменшити гостроту житлової проблеми.

**МЕТА СТАТТІ** - це оцінити необхідні зміни в параметрах системи житлового іпотечного кредитування та пов'язаних з ним елементів зовнішнього середовища (доходах населення та ціновій ситуації на ринку житла), щоб житлова іпотека набула статусу суспільно значимого інструмента для вирішення житлової проблеми.

**АНАЛІЗ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ.** Щодо перспектив подальшого розвитку житлового іпотечного кредитування потрібно відзначити два полюси позицій науковців.

До першого потрібно віднести тих, хто вважає, що існуюча модель банківського кредитування в Україні при певній державній підтримці та зменшенні вартості ресурсів комерційних банків зможе вийти з кризи і в перспективі зумовити позитивні зрушення в сфері житлового забезпечення [5, 9, 19]. А. Сердюк та І. Ребікова вважають, що житлова іпотека в Україні може відродитися, якщо будуть застосовуватися складніші фінансові схеми та складніші інструменти іпотечного кредитування [10, с.120]. Однак обґрунтування, які це будуть схеми та інструменти і чому вони зможуть позитивно вплинути на іпотечне кредитування загалом не наводять.

До другого напряму необхідно зарахувати фахівців, які обстоюють думку, що банківська житлова іпотека не має перспектив розвитку в Україні з позиції її суспільної ефективності (корисності) [4, 7, 13]. Зокрема В. Омельчук обґрунтовує, що навіть широкомасштабна державна підтримка банківської іпотеки має і в реаліях України матиме низьку ефективність, з позиції забезпечення населення доступним житлом [7].

Однак потрібно відзначити, що і за першого і за другого підходу лишається недослідженим питання якого масштабу має зазначити трансформація існуючого банківського іпотечного кредитування, щоб стати дієвим інструментом вирішення житлової проблеми в Україні. Якщо такі трансформації й можливі, то тоді мають рацію ті фахівці, які бачать перспективи житлової іпотеки в розвитку банківського кредитування, якщо ні – то більш коректною є позиція другої групи фахівців, які вказують на необхідність якісних змін в моделі житлового іпотечного кредитування шляхом впровадження нових іпотечних інститутів.

**ОСНОВНІ РЕЗУЛЬТАТИ ДОСЛІДЖЕННЯ** З метою встановлення певного показника, який дозволяє визначити, наскільки житлове іпотечне кредитування виконує свою головну соціально-економічну функцію – сприяння вирішенню житлової проблеми в суспільстві використовуємо показник достатності іпотечного кредиту  $KDI$ , який введено нами в роботі [14], для розрахунку якого використовується формула:

$$KDI = \frac{IK^*}{RVH} \cdot 100\% \quad (1)$$

де  $IK^*$  – величина іпотечного кредиту, який може бути виданий громадянину (домогосподарству) із середніми доходами  $S^*$ ;  $RVH$  – ринкова вартість житла економкласу (площа 40 кв. м).

Як критерій ефективності виконання житловим іпотечним кредитуванням своєї головної соціально-економічної функції логічно прийняти умову  $KDI > 50\%$ . Значена умова означає що громадяни із середніми доходами можуть отримати іпотечний кредит у розмірі половини вартості житлової нерухомості. Якщо вони мають власні кошти для першого внеску (50 % вартості житла), то можуть придбати житло економкласу в тому місті (населеному пункті), в якому бажають проживати..

Вищенаведений показник залежить від:

1) доходів населення (середні доходи на місяць –  $S^*$ );

2) параметрів національної моделі іпотечного кредитування (насамперед коефіцієнт  $PTI$ ,  $n$  – термін іпотечного кредиту;  $P$  – відсоткові ставки за іпотечними кредитами), в сукупності вищенаведені параметри разом з доходами  $S^*$  визначають суму кредиту, який може бути наданий позичальнику;

3) цінової ситуації на ринку житла (через середню вартість житла –  $RVH$ ).

Від зміни трьох вищенаведених груп залежить динаміка  $KDI$ . Раніше в роботі нами була проведена оцінка даного показника в розрізі областей України станом на кінець 2012 року [14]. Нижче подано результати такої оцінки (рис.1).

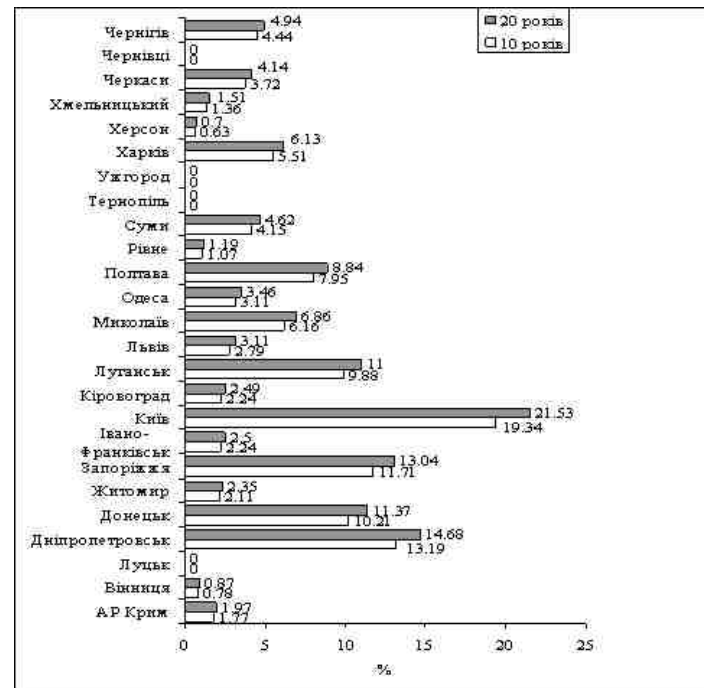


Рис. 1. Коефіцієнт достатності іпотечного кредиту по обласним центрам України на кінець 2012 року

Джерело: побудовано автором згідно [14]

Результати, подані на рис.1 надають підставу зробити висновок, що в сучасних умовах житлова іпотека в Україні, яка базується на банківському кредитуванні дуже далека від виконання головної своєї суспільної функції. Громадяни з середніми доходами можуть отримати кредит, який не перевищуватиме 22% вартості житла економ класу і то, це справедливо лише для м. Києва. В більшості ж інших обласних центрів величина іпотечного кредиту, який формально банки можуть надати позичальнику з середніми доходами є зовсім символічною – всього декілька відсотків від його вартості. В низці областей (Тернопільська, Ужгородська, Волинська, Чернівецька) громадяни з середніми доходами взагалі не можуть отримати іпотечний кредит, так як їх доходів не вистачає на покриття витрат на страхування житла, страхування позичальника та життєво необхідних витрат.

Таким чином, які б не пропонували програми іпотечного кредитування українські комерційні банки, вони орієнтовані лише на невеликий прошарок громадян з доходами, які набагато перевищують середні.

Проаналізуємо чи може наблизитися в перспективі показник  $KDI$  до позначки 50% при зміні основних трьох груп параметрів. Якщо отримається позитивна відповідь, це означатиме, що в перспективі банківське кредитування може стати дієвим інструментом для вирішення житлової проблеми в суспільно значимих масштабах. Для цього логічно дослідити залежність  $KDI$  від змін доходів населення, вартості житлової нерухомості та зміни відсоткових ставок за іпотечними кредитами.

Дослідимо залежність  $KDI$  від динаміки доходів. Для цього змодельуємо його з різними значеннями середніх доходів у суспільстві. Це дозволить визначити, яким буде  $KDI$  при зростанні доходів на реальну величину в майбутньому (діапазон змін 5-100%) і чи зможе він задовольняти умову ( $KDI \geq 50\%$ ).

У таблиці 1 подано розрахунок показника достатності іпотечного кредиту зі зростанням доходів порівняно з існуючими, але фіксованими іншими параметрами (вартістю нерухомості й іпотечним кредитуванням з терміном кредиту 10 років).

Таблиця 1.  
Залежність показника  $KDI$  від динаміки середніх доходів

Регіони	Зростання середніх доходів, %, порівняно з 2011 роком				
	5%	10%	50%	70%	100%
АР Крим	2,9	3,9	11,8	15,7	21,7
Вінниця	2,0	3,2	12,7	17,5	24,6
Луцьк	1,0	2,1	10,9	15,3	21,9
Дніпропетровськ	16,3	18,4	34,6	42,7	54,9
Донецьк	12,7	14,3	27,4	33,9	43,6
Житомир	3,6	4,9	15,4	20,7	28,5
Запоріжжя	14,8	16,8	33,4	41,7	54,1
Івано-Франківськ	4,4	6,4	22,3	30,2	42,2
Київ	27,9	29,9	45,7	53,6	65,4
Кіровоград	4,3	6,2	21,3	28,9	40,2
Луганськ	12,8	14,8	31,4	39,6	52,0
Львів	4,2	5,4	15,1	19,9	27,1
Миколаїв	8,5	10,3	24,8	32,0	42,9
Одеса	4,4	5,5	14,0	18,3	24,6
Полтава	10,5	12,4	27,6	35,1	46,5

Рівне	2,5	3,8	14,5	19,8	27,8
Суми	6,1	7,6	20,2	26,5	35,9
Тернопіль	0,0	0,0	8,5	13,0	19,7
Ужгород	0,0	0,0	10,6	15,9	23,9
Харків	7,3	8,7	19,5	24,9	33,0
Херсон	2,3	3,9	16,6	22,9	32,4
Хмельницький	2,8	4,1	14,7	20,1	28,0
Черкаси	5,7	7,3	20,5	27,1	37,0
Чернівці	0,0	0,0	8,5	13,1	19,8
Чернігів	6,5	8,3	22,0	28,9	39,3

Джерело: розраховано автором на основі [2, 8, 12, 14]

Аналізуючи результати розрахунків коефіцієнта достатності іпотечного кредиту, представлені в зазначеній таблиці, слід відзначити порівняно низький рівень його залежності від динаміки доходів. Так, збільшення середніх доходів на 5 % зумовлює зростання *KDI* на 1–2,5 відсоткових пункти. Враховуючи низький початковий рівень показника (рис.1), навіть подвоєння середніх доходів лише в деяких регіонах (Луганськ, Київ, Запоріжжя, Дніпропетровськ) дозволяє вийти на високу суспільну ефективність житлового іпотечного кредитування.

Для того щоб таку саму роль житлове іпотечне кредитування відігравало в інших регіонах, належить забезпечити зростання доходів втричі й більше разів. Утім варто підмітити, що при цьому має бути забезпечено стабільність цін. Адже витрати на проживання, обслуговування житла та ціни на нерухомість у таблиці прийнято як стабільні.

Отже, зростання доходів населення в умовах, які склалися в Україні, має обмежений вплив на ефективність житлового іпотечного кредитування щодо покращання стану справ у сфері житлового забезпечення. Збільшення доходів є, звичайно, необхідне, проте для суттєвих зрушень у суспільній ефективності житлової іпотеки рівень їх має бути надзвичайно високим. У всякому разі доходи населення мають подвоїтися при незмінності витрат, що, на нашу думку, неможливо реально забезпечити практично ні в короткостроковій, ні в середньостроковій перспективі.

Проаналізуємо залежність *KDI* від вартості нерухомості. У табл. 2 подано розраховані значення цього показника у разі зменшення вартості житла економ-класу порівняно з 2012 роком.

Таблиця 2.

Коефіцієнт достатності іпотечних кредитів у регіонах у разі зменшення вартості житла економ-класу, порівняно з жовтнем 2012 року, %

Регіони	Зменшення вартості житла економ-класу, % до вартості у жовтні 2012 року					
	5 %	10 %	20 %	30 %	40 %	50 %
АР Крим	2,0	2,1	2,4	2,7	3,2	3,8
Вінниця	0,9	0,9	1,1	1,2	1,4	1,7
Луцьк	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Дніпропетровськ	15,1	15,9	17,9	20,4	23,8	28,6
Донецьк	11,7	12,3	13,8	15,8	18,5	22,2
Житомир	2,4	2,5	2,9	3,3	3,8	4,6
Запоріжжя	13,4	14,1	15,9	18,2	21,2	25,4
Івано-Франківськ	2,6	2,7	3,0	3,5	4,1	4,9
Київ	22,1	23,3	26,2	30,0	35,0	42,0
Кіровоград	2,6	2,7	3,0	3,5	4,0	4,9
Луганськ	11,3	11,9	13,4	15,3	17,9	21,4
Львів	3,2	3,4	3,8	4,3	5,0	6,1
Миколаїв	7,0	7,4	8,4	9,6	11,1	13,4
Одеса	3,5	3,7	4,2	4,8	5,6	6,7
Полтава	9,1	9,6	10,8	12,3	14,4	17,2
Рівне	1,2	1,3	1,4	1,7	1,9	2,3
Суми	4,7	5,0	5,6	6,4	7,5	9,0
Тернопіль	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ужгород	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Харків	6,3	6,6	7,5	8,5	10,0	11,9
Херсон	0,7	0,8	0,9	1,0	1,1	1,4
Хмельницький	1,6	1,6	1,8	2,1	2,5	2,9
Черкаси	4,2	4,5	5,0	5,8	6,7	8,1
Чернівці	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Чернігів	5,1	5,3	6,0	6,9	8,0	9,6

Джерело: розраховано автором згідно [2, 8, 12, 14]

Результати розрахунків, наведені в табл. 2, вказують на те, що залежність *KDI* від динаміки цін на житлову нерухомість є надто низькою. Двократне зменшення цін на житло економ-класу не виводить суспільну ефективність існуючої моделі житлового іпотечного кредитування на прийнятний рівень (50 %). У низці обласних центрів західного регіону: Луцьку, Тернополі, Ужгороді та Чернівцях з існуючим рівнем доходів *KDI* однаково дорівнює нулю. Тобто зі зменшенням вартості нерухомості в цих містах удвоє іпотечні кредити на житло економ-класу залишаються абсолютно недоступними для громадян із середніми доходами. Зростання *KDI* в більшості регіонів є несуттєвим.

Аналізуючи зміну зазначеного показника залежно від динаміки вартості нерухомості, можна помітити, що така залежність у абсолютному вираженні проявляється значно сильніше у випадку високого початкового значення *KDI*. Це зумовлено тим, що у відносному вираженні залежність *KDI* від вартості нерухомості є лінійною. Так, зі зменшенням її вартості вдвічі *KDI* зростає в 2,8 разу порівняно з початковим значенням. Тому таке зростання для Києва становить (рис. 1 і табл.2) з 15,6 % до 42 % (різниця 26,79 відсоткових пункти), а для Херсону – з 0,5 % до 1,4 % (зростання на 0,9 відсоткових пункти).

Отже, з існуючою моделлю житлового іпотечного кредитування та співвідношенням середніх доходів до вартості житла в регіонах зміна вартості останнього має обмежений вплив на суспільну ефективність житлової іпотеки. Цей вплив дещо вищий у регіонах з високим початковим значенням  $KDI$  і набагато нижчий – у регіонах з низьким значенням  $KDI$ . До того ж потрібно прийняти до уваги думку фахівців щодо суттєвого дефіциту житла в Україні [6, 11, 15], а, отже, й нереальності суттєвого і тривалого зменшення цін на нього.

У цілому можна дійти висновку, що зростання доходів і ситуація на ринку нерухомості в регіонах, звичайно, впливають на суспільну ефективність житлового іпотечного кредитування. Однак для того, щоб відбулися суттєві зрушення щодо ролі житлової іпотеки у сфері житлового забезпечення, потрібні зміни в самому механізмі іпотечного кредитування.

Проаналізуємо залежність  $KDI$  від двох параметрів іпотечного кредитування, які враховувалися під час його розрахунку, – відсоткової ставки та відношення доходів позичальника до витрат на обслуговування кредиту.

На рис. 2 представлено залежність коефіцієнта достатності іпотечного кредиту від відсоткових ставок за кредитами для Києва та Дніпропетровська (високі значення  $KDI$ ).

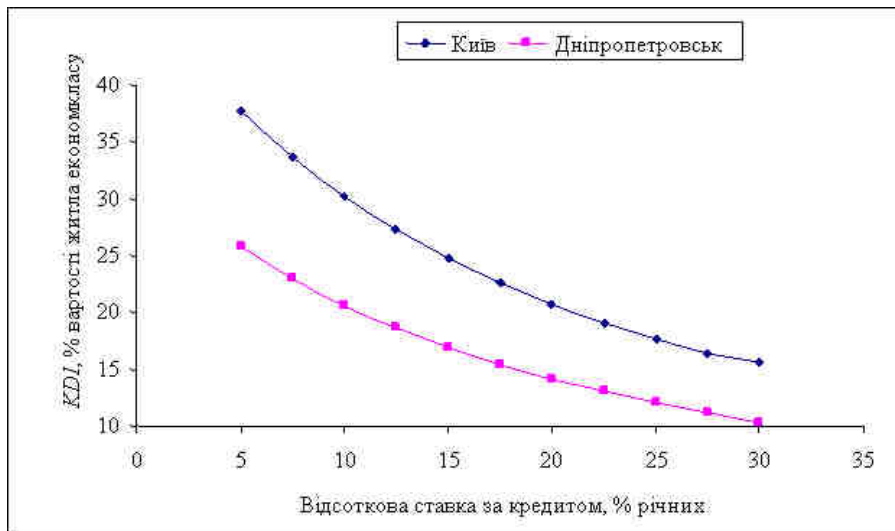


Рис. 2. Залежність коефіцієнта достатності іпотечного кредиту від відсоткових ставок (термін кредиту 10 років) для міст з високим значенням  $KDI$

Джерело: розраховано та побудовано автором

Аналізуючи залежність  $KDI$  від річних відсоткових ставок за іпотечними кредитами, можна простежити, що вона посилюється у разі низьких значень відсоткових ставок (нелінійна залежність). У разі високих ставок за іпотечними кредитами їх зміна зумовлює відносно невелике зрушення коефіцієнта достатності іпотечного кредиту. З низькими ставками така сама зміна відсоткових ставок зумовлює набагато більшу зміну  $KDI$ . З цього випливає висновок, що з низькими значеннями достатності іпотечних кредитів залежність цього показника від зміни відсоткових ставок за іпотечними кредитами є низькою. Проаналізуємо цю залежність для міст з низьким значенням  $KDI$  (рис.1) – Львова та Одеси (рис. 3).

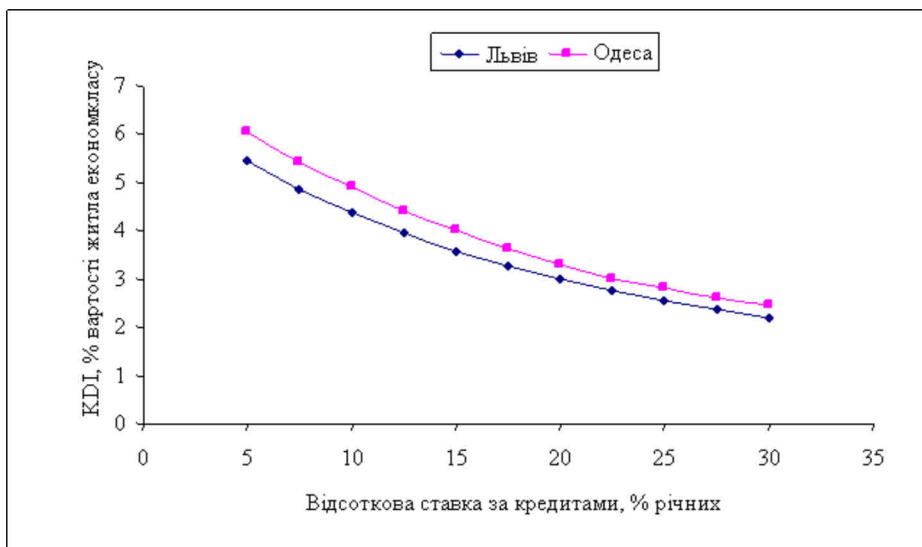


Рис. 3. Залежність коефіцієнта достатності іпотечного кредиту від відсоткових ставок (термін кредиту 10 років) для міст з низьким  $KDI$

Джерело: розраховано та побудовано автором

Порівнюючи результати розрахунків залежності  $KDI$  від ставки за іпотечними кредитами для міст з низьким значенням цього показника (рис. 3) та міст з його високим значенням (рис. 2), можна дійти висновку, що в другому випадку залежність є значно вищою. Так, зі зменшенням відсоткових ставок для Києва (високе значення  $KDI$ ) з 30 % річних до 5 % річних коефіцієнт достатності житлових іпотечних кредитів зростає з 15,6 % до 37,7 % (рис. 2), тобто на 22,1 %. Для Львова (низьке значення  $KDI$ ) при такому самому діапазоні зміни відсоткових ставок коефіцієнт достатності житлових іпотечних кредитів зростає з 2,2 % до 5,4 % (рис. 3), тобто лише на 3,2 %. Отже, хоча в обох випадках зменшення відсоткових ставок позитивно впливає на динаміку  $KDI$ , проте у разі високих його значень цей вплив проявляється сильніше. На рис. 4 подано  $KDI$  у разі зміни відсоткової ставки на 1 % річних для різних значень цього показника.

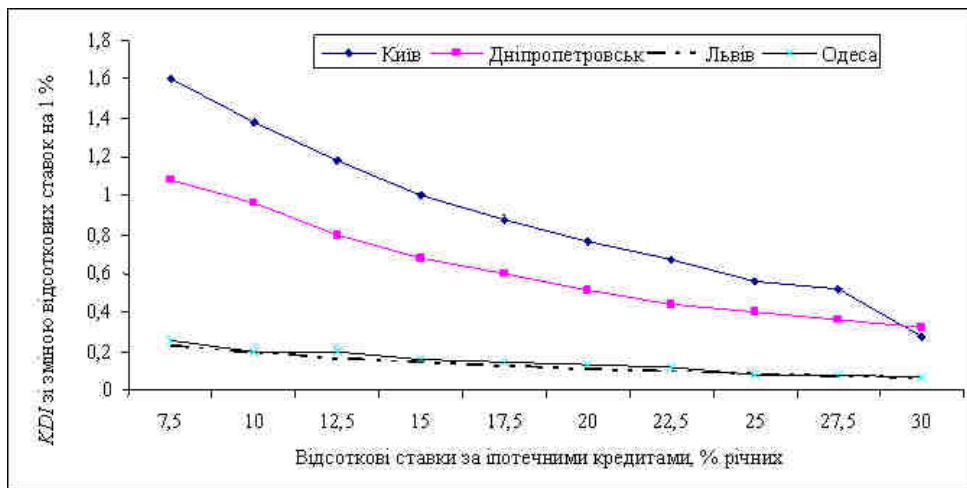


Рис. 4. Приріст коефіцієнта доступності іпотечного кредиту при зміні відсоткової ставки на 1 % для різних значень *KDI*

Джерело: розраховано та побудовано автором

За високими значеннями *KDI* зміна на 1 % ставки за кредитами в діапазоні 25–30 % річних підвищує зростання цього показника на 0,4 % (Дніпропетровськ) і 0,6 % (Київ). Зміна відсоткової ставки на 1 % у діапазоні 7,5–12,5 % зумовлює значно більшу зміну *KDI*. Щодо Києва така зміна досягає 1,6 %, Дніпропетровська – 1,15 % на кожен відсоток відсоткової ставки за кредитами в річному перерахуванні. Для міст з низьким значенням *KDI* його зміна не надто залежить від інтервалу відсоткової ставки за кредитами й у діапазоні 7,5–30 % річних становить 0,1–0,2 % зміни *KDI* на кожен відсоток зменшення відсоткової ставки.

Таким чином, навіть якщо параметри житлової іпотеки змінюватимуться у бік зменшення відсоткових ставок, то позитивні суспільні ефекти проявлятимуться помітно, тільки якщо відсоткові ставки встановляться на рівні 12,5–10 % і лише для тих міст, які характеризуються високими початковими значеннями *KDI*. Насамперед це міста Київ, Донецьк, Дніпропетровськ, Запоріжжя, Луганськ. Для решти регіонів України зменшення відсоткових ставок за іпотечними кредитами не зумовить помітних зрушень у соціально-економічній ефективності житлового іпотечного кредитування.

**ВИСНОВКИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ РОЗВИДКОВ** Отже підсумовуючи отримані результати щодо залежності *KDI* від змін доходів населення, цін на нерухомість та відсоткових ставок за іпотечними кредитами зазначимо наступне.

При існуючій моделі банківського житлового іпотечного кредитування зростання доходів населення навіть удвічі, порівняно з існуючим не вирішує проблему низької соціально-економічної ефективності житлової іпотеки в Україні. При високих цінах на нерухомість та відсоткових ставках за іпотечними кредитами для того, щоб громадяни України з середніми доходами могли скористатися механізмом житлового іпотечного кредитування для вирішення житлової проблеми, ці самі середні доходи мають збільшитися в порівнянні з 2012 роком значно більше, ніж удвічі. В середньостроковій перспективі така їх динаміка дуже мало ймовірна, до того ж потрібно відзначити, що це має бути не інфляційне зростання доходів (ціни на нерухомість та життєво необхідні витрати залишаються незмінними).

Зменшення вартості нерухомості здійснить дещо більшу дію у напрямі підвищення можливості застосування іпотеки для вирішення житлової проблеми в українському суспільстві. Однак, як і у випадку з доходами, має відбутися не просто незначне зменшення цін на нерухомість, а їх падіння в 2–3 рази в порівнянні з 2012 роком. І навіть при такій гіпотетичній динаміці цін на житлову нерухомість далеко не у всіх регіонах житлова іпотека надасть можливість громадянам з середніми доходами вирішити свою житлову проблему.

Зменшення відсоткових ставок за іпотечними кредитами може суттєво підвищити суспільну ефективність житлової іпотеки, однак значними позитивні ефекти становляться у випадку зменшення відсоткових ставок до 10% річних і нижче. Таке суттєве зниження відсоткових ставок для банківської системи України у найближньому та середньостроковій перспективі дуже мало ймовірно, так як комерційні банки не мають дешевої ресурсної бази.

З цього випливає висновок, що житлова іпотека, побудована на банківському кредитуванні в Україні не має перспектив стати суспільно значимим інструментом вирішення житлової проблеми. Щоб це відбулося необхідно, щоб одночасно відбулися три процеси: суттєва (в два і більше разів) зростання середніх доходів населення, не менш суттєве зниження цін на нерухомість та зменшення відсоткових ставок за іпотечними кредитами до 10% річних і нижче. Реалізація такого сценарію в Україні, принаймні в найближче десятиріччя має практично нульову ймовірність.

Єдиним можливим процесом з трьох вищеперахованих може бути лише зниження відсоткових ставок, проте в умовах високої вартості депозитів, банки неспроможні це здійснити. Отже, потрібно визнати, що житлова банківська іпотека в Україні не має перспектив розвитку в напрямі вирішення житлової проблеми. Тому необхідним є впровадження інших, ніж комерційні банки інститутів іпотечного кредитування. такими можуть бути іпотечні інститути ощадно-позикового типу (будошадкаси, будівельно-ощадні асоціації, будівельно-ощадні кооперативи тощо). Ресурсна база таких інститутів формується не за рахунок депозитів, а шляхом залучення коштів населення, які акумулюються на спеціальних рахунках вкладниками спеціально з метою отримання кредиту на придбання житла. Тому вартість ресурсної бази, а отже й кредитів таких інститутів є суттєво нижчою, ніж у комерційних банків. При цьому банківське житлове іпотечне кредитування також залишиться і буде функціонувати на тому ж сегменті, де воно функціонує і зараз (сегменті високодохідних нечисленних груп населення). Звичайно, щоб інститути ощадно-позикового типу були ефективними в плані вирішення житлової проблеми в суспільстві паралельно мають здійснюватися і макроекономічні заходи по зростанню доходів населення, а також пошук шляхів здешевлення будівництва житла (зменшення його вартості).

Обґрунтування теоретичних та практичних аспектів впровадження ощадно-позикових інститутів, здешевлення житла та підвищення доходів населення і становить перспективи наукових розвідок в даному напрямі.

#### Список використаних джерел.

1. Аналитический отчет о рынке ипотечных кредитов для физических лиц в банках Украины за август 2013 года [електронний ресурс] – режим доступу: [http://www.prostobankir.com.ua/individualnyy\\_biznes/analitika](http://www.prostobankir.com.ua/individualnyy_biznes/analitika)
2. Доходи населення за регіонами України за 2012 рік [електронний ресурс] – режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua/>
3. Житлове іпотечне кредитування в Україні. Аналітичний огляд УНІА за 2008 рік. – УНІА. – К., – 2009 – 87 с. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.unia.com.ua/>
4. Кондрашова Г.П. Світовий досвід реалізації схем (моделей) іпотечного житлового кредитування та його використання в Україні / Г.П. Кондрашова // Науковий вісник: Фінанси, банки, інвестиції - 2012 - №5. – С.83-91.
5. Кривенко В.Г. Розвиток системи житлового іпотечного кредитування в Україні: проблеми та перспективи / В.Г. Кривенко // Науковий вісник Національного університету ДПС України (економіка, право). – 2010. - № 2(49). – С.29-34.
6. Омельчук В.О. Дефіцит житла та особливості житлового будівництва в Україні / В.О. Омельчук // Економіка та держава. – 2010. - №9. – С.45-48.
7. Омельчук В.О. Роль державних програм у вирішенні проблеми житлового забезпечення в Україні в посткризовий період (2010 — перше півріччя 2013 року) / В.О. Омельчук // Інвестиції та досвід. – 2013. - № 17. - С. 107 - 112
8. Оформление ипотеки: требования к ипотечному жилью, оценка и страхование, сроки выплаты [електронний ресурс] – режим доступу:

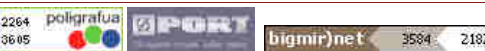
[http://www.realtypress.ru/article/article\\_3442.html](http://www.realtypress.ru/article/article_3442.html)

9. Пілецька С.Т. Проблеми і перспективи іпотечного кредитування в Україні / С.Т. Пілецька, А.В. Гаврікова // Сталій розвиток економіки 2010. - №1. - С.141-144.
10. Сердюк А. В. Перспективи відродження іпотечного кредитування будівництва житла в Україні / А. В. Сердюк, І. А. Ребікова // Сучасні технології, матеріали і конструкції в будівництві. -2001. - №2. – С.116-120.
11. Соковець Т.В. Оцінка забезпеченості населення доступним житлом в Україні / Т.В. Соковець // Вісник Дніпропетровської державної фінансової академії:Економічні науки. – 2010. - С.40-46.
12. Статистика и динамика цен на недвижимость - <http://www.domik.net/nedvizhmost/dinamika-cen.html>
13. Тригуб О.В. Моделивання оптимального іпотечного механізму фінансування житлового будівництва / О.В. Тригуб // Актуальні проблеми економіки. - 2009. - №2. – С.214-221
14. Харіна Н. В. Соціально-економічна функція іпотеки на сучасному етапі розвитку житлового іпотечного кредитування / Н.В. Харіна // Економічний часопис-XXI - №11-12 част.1 - С.28-31.
15. Шевчук О.І. Сучасні тенденції формування ринку житла / О.І. Шевчук // Науковий вісник НЛТУ України. . – 2012. – Вип.. 22.2. – С.293-298.
16. Ягупова К.А. Сучасний стан та проблеми іпотечного кредитування в Україні / К.А. Ягупова // Культура народів Причорномор'я. – 2011. - Вип.214. . – С.79-85.

#### References.

1. “Analiticheskij otchet o rynke ipotecznyh kreditov dlja fizicheskikh lic v bankah Ukrainy za avgust 2013 goda”, [Online], available at: [http://www.prostobankir.com.ua/individualnyy\\_biznes/analitika/analiticheskij\\_otchet\\_o\\_rynke\\_ipotecznyh\\_kreditov\\_dlya\\_fizicheskikh\\_lits\\_v\\_bankah\\_ukrainy\\_za\\_avgust\\_2013\\_goda](http://www.prostobankir.com.ua/individualnyy_biznes/analitika/analiticheskij_otchet_o_rynke_ipotecznyh_kreditov_dlya_fizicheskikh_lits_v_bankah_ukrainy_za_avgust_2013_goda)
2. “Dokhody naseleennia za rehionamy Ukrainy za 2012 rik”, [Online], available at: <http://www.ukrstat.gov.ua/>
3. (2009), “Zhytlove ipotechnne kredyтування v Ukraini. Analitichnyi ohliad UNIA za 2008 rik”, UNIA, Kyiv, Ukraine, p.87, [Online], available at: <http://www.unia.com.ua/>
4. Kondrashova, H.P. (2012), “Svitovyi dosvid realizatsii skhem (modelei) ipotechnoho zhytloвого kredyтування ta yoho vykorystannia v Ukraini”, *Naukovyi visnyk: Finansy, banky, investytsii*, vol. 5, pp.83-91.
5. Kryvenko, V.H. (2010), “Rozvytok systemy zhytloвого ipotechnoho kredyтування v Ukraini: problemy ta perspektyvy”, *Naukovyi visnyk Natsionalnoho universytetu DPS Ukrainy (ekonomika, pravo)*, vol. 2(49), pp.29-34.
6. Omelchuk, V.O. (2010), “Defitsyt zhytla ta osoblyvosti zhytloвого budivnytstva v Ukraini”, *Ekonomika ta derzhava*, vol. 9, pp.45-48.
7. Omelchuk, V.O. (2013), “Rol derzhavnykh proqram u vyrishenni problemy zhytloвого zabezpechennia v ukraini v postkryzovyi period (2010 — pershe pivrichchia 2013 roku)”, *Investytsii: praktyka ta dosvid*, vol. 17, pp. 107 - 112
8. “Oformlenie ipoteki: trebovaniya k ipotechnomu zhil'ju, oцenka i strahovanie, sroki vyplaty”, [Online], available at: [http://www.realtypress.ru/article/article\\_3442.html](http://www.realtypress.ru/article/article_3442.html)
9. Piletska, S.T. and Havrikova, A.V. (2010), “Problemy i perspektyvy ipotechnoho kredyтування v Ukraini”, *Stalyi rozvytok ekonomiky*, vol.1, pp.141-144.
10. Serdiuk, A. V. and Rebikova, I. A. (2001), “Perspektyvy vidrozhennia ipotechnoho kredyтування budivnytstva zhytla v Ukraini”, *Suchasni tekhnolohii, materialy i konstruksii v budivnytstvi*, vol.2, pp.116-120.
11. Sokovets, T.V. (2010), “Otsinka zabezpechenosti naseleennia dostupnym zhytлом v Ukraini”, *Visnyk Dnipropetrovskoi derzhavnoi finansovoi akademii:Ekonomichni nauky*, pp.40-46.
12. “Statistika i dinamika cen na nedvizhmost”, [Online], available at: - <http://www.domik.net/nedvizhmost/dinamika-cen.html>
13. Tryhub, O.V. (2009), “Modeliuvannia optymalnoho ipotechnoho mekhanizmu finansuvannia zhytloвого budivnytstva”, *Aktualni problemy ekonomiky*, vol.2, pp.214-221
14. Kharina, N. V. “Sotsialno-ekonomichna funktsiia ipoteki na suchasnomu etapi rozvytku zhytloвого ipotechnoho kredyтування”, *Ekonomichnyi chasopys-KhKhI*, vol.11-12, no.1, pp.28-31.
15. Shevchuk, O.I. (2012), “Suchasni tendentsii formuvannia rynku zhytla”, *Naukovyi visnyk NLTU Ukrainy*, vol. 22.2, pp.293-298.
16. Yahupova, K.A. (2011), “Suchasnyi stan ta problemy ipotechnoho kredyтування v Ukraini”, *Kultura narodov Prychornomor'ia*, vol.214, pp.79-85.

Стаття надійшла до редакції 19.05.2014 р.



ТОВ "ДКС Центр"