

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

## ФОРМУВАННЯ НАЦІОНАЛЬНОЇ СИСТЕМИ ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИХ ЗАОЩАДЖЕНЬ В УКРАЇНІ

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

### FORMATION OF THE NATIONAL CONTRACTUAL SAVINGS FOR HOUSING IN UKRAINE

---

*У статті обґрунтовано основні положення створення та функціонування в Україні системи житлово-будівельних заощаджень. Запропоновано її реалізацію через будоощадкаси на базі Ощадбанку. Обґрунтовано основні напрями підтримки державою системи будівельних заощаджень.*

*The basic provisions of the establishment and functioning system of contractual savings for housing in Ukraine have been grounded in the article. Its realization using bausparkasse at the Savings Bank has been proposed. The basic directions of state support for building savings have been grounded.*

---

*Ключові слова: житлова проблема, житлове іпотечне кредитування, житлово-будівельні заощадження, будоощадкаса.*

*Key words: housing problems, mortgage, contractual savings for housing, bausparkasse.*

#### ВСТУП ТА ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Житлова проблема в Україні була і залишається однією з найбільш суспільно-значимих. На початок 2013 року 1022 тис. сімей та однаків перебували на квартирному обліку, при тому що за 2012 рік з зазначеної категорії громадян отримали житло лише 7 тисяч [2] (менше 1% квартирної черги). Якщо врахувати, що на квартирному обліку громадяни перебувають лише за місцем реєстрації, то фактично житла потребує ще й значна кількість трудових мігрантів, які працюють у столиці та інших крупних містах. Вони проживають у орендованому житлі, але зареєстровані в інших населених пунктах.

Житлові іпотечні кредити доступні дуже незначній частині населення не лише через ціни на житло, але й в силу високих відсоткових ставок, що пояснюються вартістю ресурсів, які залучають банківські установи. Так, у 2012 році в окремі періоди середня ставка за депозитами перевищувала 19% [14]. При такій вартості ресурсної бази низьких відсоткових ставок за житловими іпотечними кредитами очікувати не логічно.

У той же час світова практика виробила інститути, які дозволяють залучати в сферу житлового іпотечного кредитування досить значні кошти населення та надають житлові іпотечні кредити під нижчі відсоткові ставки, ніж банківські установи. Такі інститути отримали назву ощадно-кредитних і найбільш поширеними формами їх реалізації на сучасному етапі розвитку житлового іпотечного кредитування є будоощадкаси (Німеччина, Чехія, Угорщина, Словаччина,

Польща, на етапі становлення вони перебувають у Росії, Казахстані) та будівельно-ощадні асоціації (США, Великобританія).

За межами банківської системи населення України зберігає суму коштів, яка в декілька разів перевищує величину іпотечного портфелю українських банків [13]. Останній згідно з даними консалтингової компанії "Просто-банкконсалтинг" в липні 2013 року зменшився на 878 млн грн. і на кінець місяця становив 61,26 млрд грн. [1].

Отже, в Україні потрібно впровадити інститути житлового іпотечного кредитування, які б мали змогу формувати дешеву ресурсну базу, а саме — інститути ощадно-позикового типу.

Останнім часом переваги та недоліки іпотечних інститутів ощадно-позикового типу, а також перспективи їх впровадження в Україні є предметом широкого наукового обговорення [3; 6; 15; 16].

Наукові дискусії знайшли певне відображення й у діяльності уряду. У 2010 році урядом було схвалено Концепцію розвитку житлової кооперації та запровадження житлових будівельно-ощадних кас в Україні [4]. Концепцією передбачалося створення правових та організаційних засад для розвитку житлової кооперації та запровадження житлових будівельно-ощадних кас, однак у відповідних законах дана концепція розвитку не отримала. Тому ні організаційних, ні правових засад впровадження та розвитку іпотечних інститутів ощадно-позикового типу та житлово-будівельних заощаджень створено не було. У 2012 році зазначений

документ втратив чинність [11]. Таким чином маємо констатувати, що уряд на сучасному етапі фактично відмовився від ідеї впровадження системи житлово-будівельних заощаджень в Україні та ощадно-позикових інститутів, через які вона б реалізувалася. Водночас деякі науковці переконливо доводять, що такі інститути мають всі перспективи стати дієвими інструментом у вирішенні житлової проблеми в Україні [3, 9, 16]. Потрібно зазначити, що незважаючи на значний науковий інтерес до проблеми можливості та доцільності впровадження в Україні інститутів житлового іпотечного кредитування ощадно-позикового типу, питання, яким чином вони можуть бути впроваджені в уже існуючу інституційну структуру українського фінансового ринку, залишається невирішеним. Тому метою статті є окреслити основні положення можливої реалізації в Україні системи житлово-будівельних заощаджень на базі будівельно-ощадних кас (далі будоощадкас).

## ОГЛЯД ОСТАННІХ ПУБЛІКАЦІЙ

Основні особливості функціонування інститутів житлового іпотечного кредитування ощадно-позикового типу розглянуті В. Меркуловим [5], В. Полтеровичем та О. Старковим [9]. Зазначені особливості зводяться до наступного:

— головною метою функціонування системи будоощаджень є покращання стану справ у сфері житлового забезпечення населення, а не отримання прибутку;

— вкладниками є та частина громадян, які заощаджують та накопичують кошти для придбання житла;

— участь у системі будоощаджень передбачає два етапи: накопичувальну програму, після якої вкладники гарантовано отримують кредит на придбання житла під його заставу та етап погашення кредиту;

— виконання накопичувальної програми учасником є одночасним підтвердженням його платоспроможності як позичальника по іпотечному кредиту.

Можливість застосування світового досвіду впровадження іпотечних інститутів ощадно-позикового типу в Україні розглянуті Г. Кондрашовою [3], Н. Харіною [15; 16], та автором в роботах [6—7]. Головний висновок, який можна зробити з наведених робіт — в Україні є доцільним впровадження інститутів житлового іпотечного кредитування ощадно-позикового типу, зокрема будівельно-ощадних кас (далі будоощадкас).

Однак для того, щоб на практиці впровадити будоощадкас, необхідно окреслити основні напрями вирішення таких питань:

1. Законодавчо врегулювати функціонування системи будівельних заощаджень. Існує в Україні законодавство не містить окремих норм, які б встановлювали правові основи та чітко регламентували систему будівельних заощаджень. З іншого боку, законодавство не містить норм, які б забороняли її функціонування. Тому в дещо спрощеному вигляді до неї епізодично звертаються окремі комерційні банки (як найбільш відомо можна навести програму банку "Аркада").

2. Визначитися з організаційним забезпеченням системи будоощаджень. У даному напрямі необхідно визначитися з тим, на основі яких фінансових інститутів (нових, або ж створених спеціально) буде функціонувати система будоощаджень.

3. Визначити роль держави у функціонуванні зазначеної системи.

Потрібно зазначити, що всі три питання є взаємопов'язаними і мають вирішуватися комплексно.

## ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

Отже, найперше необхідно законодавчо врегулювати функціонування системи будоощаджень та їх інституційну форму — будівельно-ощадні каси. Для цього потрібно розробити та прийняти Закон України "Про національну систему будівельних заощаджень", де було б визначено мету створення системи будоощаджень: сприяття вирішенню житлової проблеми в Україні, а також зазначено роль держави у цій системі зокрема:

1) встановлені державні гарантії вкладникам будівельних заощаджень;

2) встановлені премії держави на вклади в рамках будоощаджень (фахівці переконливо доводять, що функціонування системи будоощаджень без державних субсидій вкладникам принаймні на початковому етапі її розвитку (5—10 років) не має перспектив [9]). Розмір премії становитиме близько 10% річних від суми вкладу. В умовах України її

доцільно встановити у розмірі середніх ставок за депозитами в іноземній валюті комерційних банків;

3) гарантоване державою індексування коштів на накопичувальних рахунках при зміні валютного курсу за рахунок бюджету.

У даному законі необхідно визначитися з формою реалізації системи будоощаджень, найбільш доцільно обрати будоощадкаси, які без значних державних витрат можуть бути створені на основі Ощадбанку. На вкладників будоощадкас поширювалися б автоматично державні гарантії по вкладам, як і на інших клієнтів Ощадбанку. До того ж Ощадбанк має найчисленнішу мережу відділень у всіх регіонах України.

Тому доцільно визначити, що Національна будівельно-ощадна каса функціонуватиме як окремий департамент Ощадбанку з особливим статусом.

У зазначеному законі доцільно визначити і механізм отримання житлового іпотечного кредиту через будоощадкасу: накопичувальна програма на спеціальних рахунках, відкритих в Ощадбанку, отримання кредиту під заставу житла та його погашення. Згідно світової практики, премія на вклади зараховується на рахунок наприкінці року [9, с. 126]. Тому існує загроза нестабільності фінансових надходжень до будоощадкаси через те, що вкладникам вигідно вносити крупні платежі наприкінці року, щоб максимально збільшити залишок по накопичувальному вкладу перед нарахуванням премії держави на нього. Тому доцільно передбачити внесення фіксованих сум платежів щомісяця. Якщо вкладник пропускає декілька платежів він виключається з системи будоощаджень з поверненням вкладу, але без премії.

Законодавчо необхідно встановити заборону будоощадкасі займатися будь-якими видами діяльності, окрім надання житлових іпотечних кредитів, залучення коштів населення на накопичувальні рахунки та участі в програмах рефінансування Державної іпотечної установи (ДІУ).

Сума кредиту, який видається будоощадкасою, встановлюється в договірному порядку і не може перевищувати суму, яка акумульована на спеціальному рахунку в рамках накопичувальної програми учасником. Таким чином, загальна сума виплат будоощадкаси по закінченню накопичувальної програми складається з залишку коштів на накопичувальному рахунку (разом з державними субсидіями) та суми іпотечного кредиту.

Систему будоощаджень доцільно одразу орієнтувати на первинний сегмент житла з метою стимулювання попиту на новозбудоване житло і, таким чином, стимулювання будівельної активності в Україні.

Суттєвою проблемою залучення коштів населення на тривалий період на накопичувальні рахунки є інфляція та зміни валютного курсу (адже не секрет, що ціни на житловому ринку в Україні прив'язані до долара США). Тому накопичений внесок і розмір кредиту (зазначений у контракті) мають враховувати інфляцію та індексуватися зі зміною валютного курсу. На це необхідно передбачити кошти з Державного бюджету. Тобто ризики зміни валютного курсу за період накопичувальної програми бере на себе держава.

Через залежність ресурсів будоощадкаси для видачі кредитів від надходження грошей від нових вкладників доцільно передбачити у законі про систему будоощаджень, що термін видачі кредиту не може бути встановлено заздалегідь. Проте потрібно зазначити, що кредит видається не пізніше встановленого терміну (наприклад, 6-ти місяців з дня закінчення виконання накопичувальної програми).

Таким чином, Національна будоощадкаса буде фактично окремим департаментом Ощадбанку. Зазначений департамент повинен мати окремий баланс і мати спеціальний статус. Зокрема на нього не повинні поширюватися норми резервування згідно "Положення про порядок формування та використання резерву для відшкодування можливих втрат за кредитними операціями банків" (затв. Пост. Правління НБУ від 25.01.2012 № 23) [8].

Для накопичення коштів в рамках системи будоощаджень доцільно запровадити в Ощадбанку спеціальні накопичувальні рахунки з можливістю поповнення та субрахунки до них для зарахування премії держави. З метою врахування інфляції сума коштів на таких рахунках повинна індексуватися і бути прив'язаною до іноземної валюти (долара США, як і ціни на ринку житлової нерухомості).

Логічним є включення будоощадкаси до переліку фінансових установ, які будуть рефінансуватися ДІУ. Однак для цього потрібно внести зміни у стандарти ДІУ "Стандарти



**Рис. 1. Схема функціонування системи національних будівельних заощаджень в Україні**  
Джерело: розроблено автором.

надання, рефінансування та обслуговування житлових іпотечних кредитів" [12].

У діючому вигляді зазначений стандарт виключає іпотечні кредити, надані будощадкасою з числа тих, які можуть бути рефінансовані ДІУ, бо в ньому є вимоги щодо нормативного значення коефіцієнтів співвідношення щомісячних витрат потенційного позичальника на обслуговування боргу за іпотечним кредитом, до його чистого доходу РТІ (не більше 45%) та співвідношення загальної суми усіх періодичних зобов'язань позичальника до чистого сукупного його доходу за той же період ОТІ (не більше 50%) [12]. У той же час в системі будаощаджень достатнім підтвердженням платоспроможності позичальника є його спроможність виконати накопичувальну програму. Тому зазначений стандарт має бути доповнений у розділі 5 "Вимоги до позичальника та оцінки його платоспроможності" пунктом "Вимоги до позичальника Національної будівельно-ощадної каси" де було б зазначено, що сума іпотечного кредиту, який видає будощадкаса, не повинна перевищувати суму накопичувального внеску, а при оцінюванні платоспроможності замість коефіцієнтів ОТІ та РТІ потрібно зазначити, що у випадку іпотечного кредиту, виданого будощадкасою, сума виплат за кредитом не повинна перевищувати середню суму платежів позичальника, здійснюваних ним у рамках накопичувальної програми. Внесені зміни дозволять включити кредити будощадкас до системи рефінансування ДІУ.

Також доцільно включити будощадкаси і в систему взаємодії з державними фінансовими установами в рамках державних програм підвищення доступності житла, зокрема здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов [10].

Схема функціонування системи національних будівельних заощаджень наведена на рис. 1.

Відзначимо, що система будаощаджень значно розширює можливості держави щодо надання підтримки окремим категоріям громадян у вирішенні житлової проблеми. Здійснити це можна шляхом надання додаткового кредиту за рахунок звичайних програм іпотечного кредитування Ощадбанку. Адже не секрет, що звичайні сім'ї молодих спеціалістів: лікарів, вчителів, працівників державних установ отримують доходи, які недостатні для отримання іпотечного кредиту для придбання житла.

Тому для таких громадян цілком логічно запровадити механізм подвійного співкредитування. Для них може бути встановлено зменшений розмір суми в рамках накопичувальної програми, після виконання якої вони отримують іпотечний кредит від будощадкаси. Одночасно вони отримують кредит в рамках вже існуючих програм житлового іпотечного кредитування Ощадбанку на ту суму, яку дозволя-

ють доходи сім'ї згідно з методикою визначення платоспроможності позичальника, прийнятої в банку. Додатково держава може встановити для таких категорій громадян субсидію для погашення первинного внеску та/або відшкодування відсотків в рамках діючих або спеціально розроблених програм. Щоб уникнути проблем з платоспроможністю на виплати по додатковому кредиту (адже в даному випадку громадяни отримують фактично два кредити), банку доцільно вести відстрочку на певний термін. Щоб уникнути дефіциту коштів будощадкаси і Ощадбанку всі видані житлові іпотечні кредити повинні рефінансуватися ДІУ. Адже логічно, щоб діяльність державних фінансових установ була спрямована в першу чергу на підтримку державних програм підвищення доступності житла.

У даному випадку існує наукова проблема оптимізації вищевказаної схеми. Зокрема необхідно здійснити аналіз та порівняння ефективності субсидування відсотків та початкового внеску, встановлення кількісних значень субсидій відсотків та сум компенсації

початкового внеску з тим, щоб реальні доходи сім'ї молодих спеціалістів (або інших категорій громадян, для яких держава визначає пріоритет підтримки у вирішенні житлової проблеми) були достатні для придбання житла за наведеною вище схемою. Розв'язання зазначеної проблеми виходить за рамки даної статті і потребує окремого дослідження. Зараз лише відзначимо, що впровадження національної системи будівельних заощаджень на базі Ощадбанку значно спрощує взаємодію в рамках паралельного співкредитування придбання житла між будощадкасами та комерційними банками. Адже житло передається в заставу фактично одному суб'єкту — Ощадбанку, що юридично спрощує оформлення процедури іпотечного співкредитування.

## ВИСНОВКИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ НАУКОВИХ РОЗВІДК

Отже, з метою поліпшення стану справ у сфері житлового забезпечення в Україні доцільним є впровадження системи будаощаджень. Зазначена система може бути реалізована в рамках інституту будощадкаси, яку логічно створити на базі Ощадбанку, як його окремий департамент. Для цього необхідним є прийняття Закону України про національну систему будівельних заощаджень, де були б встановлені державні гарантії вкладникам будівельних заощаджень, премії держави на вклади в рамках будаощаджень, та індексування коштів на накопичувальних рахунках при зміні валютного курсу; визначено фінансову установу, на основі якої б функціонувала система будівельних заощаджень — Національна будівельно-ощадна каса як окремий департамент Ощадбанку; визначено механізм отримання житлового іпотечного кредиту через будощадкасу: накопичувальна програма на спеціальних рахунках, відкритих в Ощадбанку, отримання кредиту під заставу житла та його погашення.

Додатково має бути прийнята постанова НБУ щодо особливого статусу будівельно-ощадної каси як окремого департаменту Ощадбанку. Особливість статусу Національної будівельно-ощадної каси визначається: 1) відокремленістю балансу; 2) заборонаю на здійснення будь-яких видів діяльності крім: залучення коштів населення в рамках накопичувальної програми; видачі житлових іпотечних кредитів вкладникам; передачі вимог за кредитами ДІУ в рамках рефінансування виданих іпотечних кредитів; 3) відміною нормативів резервування за виданими іпотечними кредитами, зазначеними у Положенні про порядок формування та використання резерву для відшкодування можливих втрат за кредитними операціями банків.

У Законі про бюджет на відповідні роки необхідним є виділення окремою статтею коштів на надання субсидій вкладникам системи будівельних заощаджень.



В самому Ощадбанку необхідно розробити внутрішню політику про будівельно-заощаджувальні рахунки, де б накопичувалися кошти громадян, визначалися умови їх зберігання, дострокового повернення та видачі разом з іпотечним кредитом.

Стандарт ДІУ щодо надання, рефінансування та обслуговування житлових іпотечних кредитів у частині розділу 5 "Вимоги до позичальника та оцінки його платоспроможності" має бути доповнений пунктом "Вимоги до позичальника Національної будівельно-ощадної каси" де було б зазначено, що сума кредиту не повинна перевищувати суму накопичувального внеску, та в оцінці платоспроможності замість коефіцієнтів ОТІ та РТІ було б зазначено що сума виплат за кредитом не повинна перевищувати середню суму платежів позичальника, здійснюваних у рамках накопичувальної програми. Вимоги щодо документального підтвердження доходів повинні мати необов'язковий характер. Такі зміни дозволять включити кредити будошадкас в систему рефінансування ДІУ.

Доцільною є розробка програми співкредитування окремих категорій громадян за рахунок будошадкас та кредитних підрозділів Ощадбанку з метою розширити коло громадян з суспільно-значимих категорій, які б могли вирішити житлову проблему за рахунок іпотечного кредиту та включити таку програму у вже існуючі програми часткового відшкодування відсотків та компенсації частини вартості житла. Розробка такої програми становить перспективи подальших розвідок в напрямі пошуку найбільш ефективних механізмів вирішення житлової проблеми в Україні.

## Література:

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/analiticheskiy\\_otchet\\_o\\_rynke\\_ipotechnyh\\_kreditov\\_dlya\\_fizicheskikh lits\\_v\\_bankah\\_ukrainy\\_za\\_avgust\\_2013\\_goda](http://www.prostobankir.com.ua/individualnyy_biznes/analitika/analiticheskiy_otchet_o_rynke_ipotechnyh_kreditov_dlya_fizicheskikh lits_v_bankah_ukrainy_za_avgust_2013_goda)
2. Житловий фонд України [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://ukrstat.gov.ua/>
3. 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.
4. Концепція розвитку житлової кооперації та запровадження житлових будівельно-ощадних кас в Україні: схвален. розпорядж. КМУ від 17 лютого 2010 р. — № 243-р [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/243-2010>
5. Меркулов В.В. Мировой опыт ипотечного жилищного кредитования и перспективы его использования в России / В.В. Меркулов / Ассоциация Юридический центр. — СПб.: Юридический центр Пресс, 2003. — 358 с.
6. Омельчук В.О. Досвід трансплантації житлової іпотеки в деяких країнах з перехідною економікою: уроки для України / В.О. Омельчук // Інвестиції: практика та досвід. — 2010. — № 15. — С. 48—52.
7. Омельчук В.О. Регулювання ринку доступного житла в Україні: монографія / В.О. Омельчук. — К.: ТОВ "ПанТот", 2010. — 192 с.
8. Положення про порядок формування та використання резерву для відшкодування можливих втрат за кредитними операціями банків: затв. пост. Правління НБУ від 25.01.2012 № 23 [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/z0231-12/page>
9. Полтерович В.М. Формирование ипотеки в догоняющих экономиках / В.М. Полтерович, О.Ю. Старков. — М.: Наука, 2007. — 196 с.
10. Порядок здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов: затв. пост. КМУ від 25 квітня 2012 р. № 343 [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/343-2012-%D0%BF>
11. Розпорядження КМУ "Про визнання таким, що втратило чинність, розпорядження Кабінету Міністрів України від 17 лютого 2010 р. № 243" [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show>
12. Стандарти надання, рефінансування та обслуговування житлових іпотечних кредитів [Електронний ресурс]. — Режим доступу: [http://ipoteka.gov.ua/sites/default/files/standarty\\_11\\_06\\_13.pdf](http://ipoteka.gov.ua/sites/default/files/standarty_11_06_13.pdf)

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

14. Фінансові ринки // Бюлетень НБУ. — 2013. — № 5 [Електронний ресурс]. — Режим доступу: [http://www.bank.gov.ua/files/4-Financial\\_markets\(4.1\).xls](http://www.bank.gov.ua/files/4-Financial_markets(4.1).xls)

15. Харіна Н.В. Ефективність державних субсидій на відшкодування відсотків за іпотечними кредитами при різних схемах їх погашення / Н.В. Харіна // Інноваційна економіка. — 2012. — № 11. — С. 245—253.

16. Харіна Н.В. Можливості застосування досвіду впровадження інститутів житлового іпотечного кредитування в країнах з перехідною економікою / Н.В. Харіна // Інноваційна економіка. — 2011. — № 5. — С. 278—284.

## References:

1. The site company Prostobankconsulting (2013), "Analytical report on the mortgage market for individuals in Ukrainian banks for August 2013", available at: [http://www.prostobankir.com.ua/individualnyy\\_biznes/analitika/analiticheskiy\\_otchet\\_o\\_rynke\\_ipotechnyh\\_kreditov\\_dlya\\_fizicheskikh lits\\_v\\_bankah\\_ukrainy\\_za\\_avgust\\_2013\\_goda](http://www.prostobankir.com.ua/individualnyy_biznes/analitika/analiticheskiy_otchet_o_rynke_ipotechnyh_kreditov_dlya_fizicheskikh lits_v_bankah_ukrainy_za_avgust_2013_goda) (Accessed 4 September 2013).
2. The official site of State Statistics Service of Ukraine (2013) "Zhytlovyj fond Ukrainy", available at: <http://ukrstat.gov.ua/> (Accessed 4 September 2013).
3. Kondrashova, G.P. (2012), "Global experience in implementing schemes (models) Mortgage Lending and its use in Ukraine" / GP Kondrashov // Scientific Journal: Finance, banks, investment — 2012 — № 5. — P. 83—91.
4. The official portal of the Verkhovna Rada of Ukraine (2013), "The concept of housing cooperatives and implementation of housing construction savings banks in Ukraine", available at: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/243-2010> (Accessed 4 September 2013).
5. Merkulov, V. (2003) Mirovoj opyt ipotechnogo zhilishhnogo kreditovaniya i perspektivy ego ispol'zovaniya v Rossii [The world experience of mortgage lending and the prospects for its use in Russia], Legal Center Press, St. Petersburg, Russia
6. Omelchuk, V.O. (2010), "Experience transplantation residential mortgages in some countries with economies in transition: Lessons for Ukraine", Investytsiyi: praktyka ta dosvid, vol. 15, pp. 48—52.
7. Omelchuk, V.O. (2010), Regulyuvannya rinku dostupnoho zhytla v Ukraini [Adjust the affordable housing market in Ukraine], PanTot, Kyiv, Ukraine.
8. The official portal of the Verkhovna Rada of Ukraine (2013), "Regulations on the development and use of reserves for possible losses on credit operations of banks" № 23, available at: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/z0231-12/page> (Accessed 4 September 2013)
9. Polterovich, V.M. and Starkov, O. (2007), Formirovaniye ipoteki v dogonjajushhih ekonomikah [Formation of mortgages in catch-up economies], Nauka, Moscow, Russia.
10. The official portal of the Verkhovna Rada of Ukraine (2013) "The procedure reduce the cost of mortgages for affordable housing for people who need better housing", available at: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/343-2012-%D0%BF> (Accessed 4 September 2013).
11. The official portal of the Verkhovna Rada of Ukraine (2013) "On recognition as being invalid, the Cabinet of Ministers of Ukraine dated February 17, 2010 № 243, available at: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show> (Accessed 4 September 2013).
12. The official site of State Mortgage Institution (2013) "Standards of , refinancing and servicing of home mortgage loans", available at: [http://ipoteka.gov.ua/sites/default/files/standarty\\_11\\_06\\_13.pdf](http://ipoteka.gov.ua/sites/default/files/standarty_11_06_13.pdf) (Accessed 4 September 2013).
13. 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 4 September 2013).
14. The official site of National bank of Ukraine (2013) "Financial Markets", available at: [http://www.bank.gov.ua/files/4-Financial\\_markets\(4.1\).Xls](http://www.bank.gov.ua/files/4-Financial_markets(4.1).Xls) (Accessed 4 September 2013).
15. Harina, N.V (2012), "The effectiveness of public subsidies in respect of interest on mortgage loans in various schemes of redemption", Innovatsijna ekonomika, vol. 11, pp. 245—253.
16. Harina, N.V. (2012) "Applications experience of residential mortgage lending institutions in transition countries", Innovatsijna ekonomika, vol. 5, pp. 278—284.

Стаття надійшла до редакції 09.09.2013 р.