

ІНВЕСТИЦІЇ

УДК 336.71: 568. 23 (И)

Кондрашова Г.П.,
к.е.н., доцент, КЕІ ДВНЗ «КНЕУ ім. В. Гетьмана»

АНАЛІЗ СУЧАСНОГО СТАНУ ДЕРЖАВНОЇ ПІДТРИМКИ ІПОТЕЧНОГО ЖИТЛОВОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

В статті наведений аналіз сучасного стану житлової іпотеки в Україні, яка надається з підтримкою держави, проаналізовані умови її надання, недоліки практичної реалізації, досвід реалізації державної житлової іпотеки в інших країнах світу, можливі шляхи її удосконалення.

Ключові слова: житлова іпотека, державна підтримка житлової іпотеки, іпотечні облігації.

ВСТУП

Для більшості громадян України, перед якими стоїть «квартирне питання», житло, адже пільгове, наразі не доступне. Тільки на квартирному обліку в нашої країні стоїть 1,3 млн. родин. А скільки родин не в змозі встати на квартирний облік, мешкаючи з батьками, або з дідусями та бабусями і маючі більш 9 кв. м в розрахунку на 1 людину? Одна з ключових причин такого стану речей — дорожнеча нерухомості (при тому, що 90% житлового фонду — будинки, побудовані 20 і більше років тому) на фоні невисоких доходів населення. Згідно з індексом, що враховує ціни на житло і прив'язаний до середньої заробітної плати, Київ, наприклад, наближається до таких мегаполісів, як Нью-Йорк і Лондон та обганяє Москву, — констатували нещодавно в ООН.

Середня вартість квадратного метру в Анталії — 632 дол., в Одесі — 1062 долара, і це при вдвічі вищій середній зарплаті в турецькому місті, — зазначав аналітик «Ерсте-Банку» М. Заболюцький.

За даними Національного інституту стратегічних досліджень, для придбання 2-кімнатної квартири на 75 квадратних метрів середньостатистичному українцю слід працювати до 30 років, що в 7 разів більше, ніж громадянам Німеччини, у 5 разів більше, ніж громадянам Канади, Фінляндії, Бразилії.

З одного боку, такі диспропорції в Україні зумовлені «фізичною» обмеженістю житлових квадратів. На одного українця припадає лише близько 23 «житло-квадратів», що майже вдвічі менше, ніж в Європі і втричі менше, ніж у США; з іншого — роздуттям цінової бульбашки до 2008 року через іпотечне кредитування (під час кризи вона «здулася» переважно в доларовому еквіваленті).

ПОСТАНОВКА ЗАВДАННЯ

Проблемам житлової іпотеки в Україні, аналізу її стану та напрямків удосконалення присвячені численні наукові роботи українських та зарубіжних науковців та спеціалістів. Це роботи Гринько О.Л. [1], Коваленко Л.О.[2,3], Копишинської Н.В. [4], Лагутіна В.Д. [5], Лиса І. [6], Матияш П. [7], Меньшикова С. [8], Міхаліной І.Г. [9], Мищенко В. [10], Осадченко І.В. [11], Паливоди К.В. [12, 13], Пескурьовой О.О. [14], Погорельцевой Н. [15], Ревуцькой Н. [16], Румянцевой С.В.[17], Савіча В.І. [18, 19], Сердюка А.В. [20] та інших авторів.

Однак, вони всі мають фрагментарний, розрізнений характер, так як присвячені аналізу лише якогось одного виду житлової іпотеки.

Метою статті є аналіз сучасного стану (на 1.05.2012 року) житлової іпотеки України, яка реалізується з державною підтримкою, та розробка шляхів її удосконалення.

РЕЗУЛЬТАТИ

Глава уряду України М.Я. Азаров зазначав, що для того, аби зрушити квартирну чергу в Україні, необхідно будувати хоча б 100 тис. квартир доступного житла на рік і тоді б через 10 років можна цю проблему вирішити. Якщо уявити, що площа однієї «доступної квартири» — 30 кв. м, площа, яку слід вводити щорічно в експлуатацію згідно таких планів додатково становить 3 млн. кв. м. Для порівняння: у 2011 році в експлуатацію введено 9,41 млн. кв. м житла (у 2010 році — 9,3 млн. кв. м, з яких 3 млн. кв. м — узаконені об'єкти, що зводилися 10-15 років). За даними Міністерства регіонального розвитку, на 01.01.12 року недобудованими були 4 тис. житлових об'єктів на 15,8 млн. кв. м (десь половина з них має рівень готовності понад 70%). На їх завершення потрібно 50 млрд. грн.

Якщо до кризи іпотека була ключовим фінансовим джерелом галузі (понад 50% житла купувалося в кредит), то зараз її питома вага як джерела фінансування будівельної галузі становить 1-2%.

Основні тренди ринку житлової іпотеки в Україні — скорочення обсягу валютних позик на фоні менш інтенсивного зростання гривневих. У цілому за 2,5 роки іпотечний портфель скоротився на третину.

Дані про обсяги іпотечного кредитування в Україні за останні 2,5 роки наведені в таблиці 1.

Таблиця 1. Кредити домашнім господарствам на придбання, будівництво та реконструкцію нерухомості [21]

Період	Обсяг портфелю (млн. грн.)	За строками погашення				У розрізі валют				
		до 1 року	1-5 років	5-10 років	понад 10 років	гривня	долар США	євро	рубль	інші валюти
01.01.10	98792	2533	7432	19212	69161	11632	83086	1548		2526
01.07.10	88039	1990	5707	16728	63615	10205	74707	1157		1970
01.01.11	81953	2291	4195	14961	60505	9841	69054	1090		1967
01.04.11	80251	2045	3931	14596	59679	9954	67235	1123		1939
01.07.11	77094	2228	3373	13261	58233	10279	63712	1073	2	2028
01.10.11	75787	2108	3599	14029	56052	11533	61642	987	2	1623
01.01.12	70447	2385	3643	13024	51396	12503	55694	881	2	1388
01.02.12	69761	2324	3626	12750	51061	12700	54783	892	2	1384
01.03.12	70502	2603	3949	13157	50793	13263	54901	910	2	1427
01.04.12	67023	2499	6253	11426	46844	13073	51684	886	2	1379
01.05.12	65956	1668	6789	11229	46270	13124	50655	864	2	1311

За даними НБУ, у квітні 2012 року банківський сектор видав нових іпотечних кредитів лише на 342 млн. грн., у березні 2012 року — на 233 млн. грн., у лютому 2012 року — на 194 млн. грн., у січні — на 190 млн. грн.. На початок червня індекс Кредит Маркет Іпотечний (відображає середню ефективну ставку на іпотечному ринку) склав 24,00%.

Компенсація частини відсоткових ставок за іпотечними кредитами — одна з ключових соціальних ініціатив президента. На здешевлення позик на придбання житла до 3% у держбюджеті на поточний рік передбачено 1 млрд. грн. (згідно змін, внесених у квітні 2012 року).

Відповідно до постанови Кабміну «Про затвердження Порядку здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов», державна підтримка може надаватися на придбання житла в об'єктах незавершеного будівництва або не реалізованого замовниками в об'єктах, прийнятих в експлуатацію після 2009 року. Перелік об'єктів, в яких може придбаватися житло, визначається за поданням органів місцевої влади.

Вимоги до кредитів, за якими надається часткова компенсація процентів:

- фінансування в гривнях;
- строк кредитування — до 15 років з моменту укладення кредитного договору;
- процентна ставка на момент видачі кредиту не перевищує 16% річних;
- перший внесок повинен бути не менш ніж 25% вартості житла. За бажанням позичальника розмір внеску може бути збільшено. Як перший внесок можуть зараховуватися кошти, сплачені за перевищення нормативної площі та розрахункової вартості квартири;

- максимальний обсяг позики — добуток нормативної площі і розрахункової вартості;
- укладення договорів поруки з кожним дієздатним членом сім'ї, що проживає з позичальником.

Компенсація надається насамперед позичальникам, які перебувають на квартирному обліку, та молодим сім'ям, що мають дітей (але не тільки вони) за таких умов:

- щомісячний платіж за кредитним договором з урахуванням часткової компенсації процентів на момент отримання кредиту не перевищує 40% сукупного середньомісячного доходу сім'ї. Сума, що залишається після здійснення щомісячних розрахунків, повинна бути не меншою одного прожиткового мінімуму на позичальника та кожного члена його сім'ї;

- середньомісячний грошовий дохід позичальника і членів його сім'ї на момент видачі кредиту не повинен перевищувати 10-кратного розміру середньомісячної заробітної плати у відповідному регіоні, розрахованого згідно з даними Держстату;

• позичальник щороку повинен подавати до органу Державної Податкової Служби України податкову декларацію із зазначенням власних доходів і доходів членів своєї сім'ї, які проживають разом з ним, а копію податкової декларації треба представити розпоряднику бюджетних коштів нижчого рівня (одержувачу бюджетних коштів).

Нормативна площа житла визначається з розрахунку 40 кв. метрів загальної площі на одного громадянина чи сім'ю з двох осіб та 58 кв. метрів загальної площі на сім'ю з трьох і більше осіб. Розрахункова вартість житла: 7000 грн. за 1 кв. метр — для м. Києва; 5000 грн. за 1 кв. м — для міст Київської області, обласних центрів, Севастополя і Сімферополя; 4000 грн. за 1 кв. м — для інших населених пунктів.

Надання часткової компенсації процентів припиняється у разі:

- прострочення позичальником платежів більше ніж на 180 календарних днів;
- порушення умов договору про надання часткової компенсації процентів;
- якщо середньомісячний грошовий дохід позичальника і членів його сім'ї відповідно до поданої позичальником податкової декларації перевищує 10-кратний розмір середньомісячної заробітної плати у відповідному регіоні, розрахований згідно з даними Державного статистичного управління.

Якщо позичальник достроково розірвав договір із забудовником, він зобов'язаний у 3-місячний строк повернути всю суму отриманої компенсації за весь період дії договору [22].

Перший договір у рамках програми укладено в м. Суми 15 травня 2012 року. Згодом підписано ще 22 договори — по 11 в Києві й Дніпропетровській області. Прийом документів від громадян через «єдине вікно» введений в Дніпропетровській, Донецькій, Івано-Франківській, Київській, Рівненській областях. За даними Мінрегіону, на 7 червня 2012 року визначені 68 об'єктів, у яких для придбання пропонується 3 311 квартир. В цілому по Україні біля 5,1 тис. громадян виявили бажання отримати такі іпотечні житлові кредити.

Про участь в програмі повідомили «Ощадбанк», «Укргазбанк» для роботи по всім регіонам, банк «Фінанси та Кредит», «Брокбізнесбанк» — по Києву, банк «Форум» — по Дніпропетровській області, «Укрсоцбанк» — по Київській, Миколаївській та Чернівецькій областях, «Укресісбанк» — по Хмельницькій області, «Промінвестбанк» — по Чернігівській області, «Сбербанк Росії» — по Запорізькій області.

Компенсація частини відсотків має здійснюватися після щомісячного платежу по кредиту (сплата усіх відсотків) шляхом зарахування коштів на спецрахунок.

На 01.06. 2012 року Мінрегіон перерахував розпорядникам коштів нижчого рівня 30 млн. грн. для реалізації програми «Доступне житло».

На сьогодні одним з ключових стримувачів участі населення в цій програмі є відсутність гарантій, що держава впродовж всього часу дії кредитного договору буде компенсувати відсотки по кредиту. У зв'язку з цим у червні 2012 року до Верховної Ради був внесений законопроект №10557 «Про реалізацію соціальних ініціатив Президента України щодо здешевлення вартості іпотечних кредитів». Документом пропонується внести зміни до ст.55 Бюджетного кодексу, доповнивши перелік захищених статей бюджету компенсацією процентів, сплачуваних банкам, іншим фінансовим установам за кредитами, отриманими громадянами на будівництво (реконструкцію) чи придбання житла.

Для отримання кредиту на доступне житло молодим сім'ям потрібно заробляти 5-6 тис. грн. на місяць, щоб приблизно 2 тис. грн. виплачувати по іпотечному житловому кредиту. На думку голови ради директорів Конфедерації будівельників України Л. Парцхаладзе, для того, щоб більше громадян скористалися державною підтримкою на житлову іпотеку, можна зменшити розмір компенсації, лишивши позичальникам сплачувати 7-8%. Крім того, з точки зору спеціалісті Конфедерації будівельників України, державна підтримка на придбання доступного житла повинна бути на рівні 10 млрд. грн. у рік. На його думку, збільшення обсягів державного фінансування не призведе до інфляції, тому що кошти будуть використані в галузі. Зауважимо, що Мінрегіон вже анонсував, що має намір ініціювати виділення ще 1 млрд. грн. у бюджеті 2013 року на реалізацію програми «Доступне житло».

Експерти також звертають увагу на доволі жорсткі параметри програми — як по розрахунковій вартості (при ліміті в 7 тис. грн. ціна 1 квадратного метру в м. Києві перевищує в середньому 8 тис. грн.), нормативній площі (у новобудовах зазвичай становить більше 50 кв. м; в урядовій же постанові для одиноких громадян визначено поріг 40 кв. м), так і обмеження щодо вартості кредитів (максимальна ставка — 16% річних, це при тому, що UIRD по річним депозитам в гривні наразі складає 16,59% річних).

Для того, щоб вирішити питання ціни ресурсу, заступник голови бюджетного комітету В. Лук'янов пропонував забезпечити рефінансування Національним банком України державних фондів кредитування будівництва за ставкою рефінансування 7,75%. У такому разі держава компенсує позичальнику витрати на житлову іпотеку в розмірі 5% за рахунок коштів держбюджету, решту (2,75%) має погашати позичальник.

Водночас, як зазначав голова правління «Ощадбанку» України С. Подрезов, програма «Доступне житло» буде фінансуватися у том числі за рахунок коштів, отриманих від розміщення іпотечних облігацій Агентством з рефінансування житлових кредитів (АРЖК). Їх дебютний випуск на 500 млн. грн. повинен бути здійснений у червні 2012 року. Якщо НБУ надасть якісь привілеї для цих паперів, то вони будуть мати істотний попит.

Номинально в Україні вже давно діють різні програми «доступного житла», коли держава компенсує частину їх вартості (30%) чи надає компенсацію частину ставки за іпотекою. Реалізуються вони через Державну іпотечну установу (ДІУ) та Держфонд сприяння молодіжному житловому будівництву. Але масштаб роботи цих структур не дозволяє принципово поживати вітчизняне житлове будівництво. У 2011 році, зокрема, ДІУ профінансувала добудову 26 незавершених об'єктів на 627 млн. грн., що дозволило ввести лише 400 тисяч метрів квадратних житла (біля 5,5 тис. квартир). При цьому, як повідомляв керівник Держфонду сприяння молодіжному житловому будівництву Л. Рассухін, Фонд має цього року виділити 111 млн. грн. в рамках програми часткової компенсації ставки кредитів комерційних банків. Ще 135 млн. грн. піде по програмі кредитування молодіжного будівництва.

Ринкові механізми роботи (у т.ч. через випуск іпотечних облігацій) тієї ж таки ДІУ поки дуже відчутних результатів для будівельного сектору і фінансової системи не принесли. Як анонсувалося, в 2012 році ДІУ має випустити корпоративні облігації на 1 млрд. грн. та іпотечні облігації — на 500 млн. грн. Наразі ДІУ надає банкам-партнерам рефінансування під 11% річних, причому маржа кредиторів обмежується 4%. Таким чином, вартість позики для позичальника — 15% річних (що значно нижче поточних ставок на іпотечному житловому ринку, які сягають 20%). При цьому для комерційних банків співпрацювати з ДІУ не так легко, оскільки її вимоги до виданих іпотечних кредитів (під які і надається рефінансування) доволі жорсткі, що хоч робить кредитування більш «безпечним», але звужує поле застосування фінансового інструменту.

Практика різних країн світу демонструє, що іпотечні облігації можуть стати надзвичайно перспективним механізмом при їх грамотному використанні.

З початку 2012 року випуск забезпечених облігацій стає дедалі популярнішим у світі. Одна з причин такої динаміки — очікуваний вступ в силу вимог Базель-3, які вимагають від банків в т.ч. збільшення високоліквідних активів (потрібно, щоб відношення їх загального обсягу до чистого відтоку готівки за наступні 30 днів було не менш 100%) [23]. До високоліквідних активів так званого другого рівня відносять й облігації з покриттям (до першого належить готівка, резерви в центробанку, активи, забезпечені Єврокомісією, МВФ тощо). Враховуючи очікуване зниження кредитної активності зі вступом в дію Базеля-3, банки й намагаються встигнути наростити запаси цього інструменту. На цьому фоні влада багатьох європейських країн намагається лібералізувати законодавство, щоб створити комфортні умови для роботи учасниками ринку (зокрема, в Бельгії, Швеції). В лютому поточного року чимало європейських центробанків також переглянули свої ломбардні списки та розширили кількість інструментів, які готові брати в заставу при рефінансуванні банків. Зокрема, регулятори Франції, Австрії, Ірландії та Португалії погодилися брати в забезпечення кредитів деякі типи іпотечних облігацій і навіть цінні папери, забезпечені споживчими кредитами.

У Росії іпотечні цінні папери доволі інтенсивно випускалися до кризи. Крім Агентства іпотечних житлових кредитів, цим займалися і займаються також комерційні банки. Причому вони надають перевагу випуску цих цінних паперів через спеціально створені компанії SPV. Такий підхід обирається тому, що дозволяє розчистити баланс, підвищити рівень капіталізації, отримати для паперів вищий рейтинг, ніж має сам банк. Розігріти поки охолоджений ринок може ініціатива, підтримана нинішнім прем'єром Д. Медведевим щодо використання коштів Пенсійного фонду для підтримки ринку іпотеки (через викуп у том числі іпотечних облігацій). Державна корпорація Російської Федерації «Внешнекономбанк» заявляла про готовність інвестувати пенсійні заощадження в іпотечні облігації, викупивши їх у банків та Агентства іпотечних житлових кредитів на 150 млрд. рублів до 2013 року.

Певним чином показовим для України може бути досвід Аргентини в питанні активізації іпотечного ринку та розвитку сегменту іпотечних облігацій. Так, за підтримки Світового банку ар-

гентинський уряд створив фонд, який видає гарантії по іпотечним цінним паперам. В випадку форс-мажорних обставин цей гарантійний державний фонд викуповує облігації, якщо банк-учасник не в змозі підтримувати їх курс. Щоправда, особливістю іпотечного кредитування в латиноамериканських країнах є те, що сума іпотечної позики не перевищує 30% вартості житла. Практика підтримки з боку держави ринку іпотечних облігацій є також і в Азії, в тому числі в Індії, Таїланді.

Як відомо, на початку року в Україні було створене Агентство з рефінансування житлових кредитів за ініціативи НБУ «Ощадбанком» (70,85%), «Укресімбанком», «Укргазбанком» та банком «Київ» (на трьох — 29,15%). Статутний капітал АРЖК склав 35 млн. грн. Воно випускатиме іпотечних облігацій під пули іпотечних кредитів, переданих йому комерційними банками. Отримані кошти АРЖК надаватиме банку-партнеру, а той видаватиме за їх допомогою нові іпотечні житлові кредити.

Як очікується, цей механізм дозволить підтримати процес формування більш довгого кредитного ресурсу на ринку. Крім того, він сприятиме і здешевленню позик. За оцінками керівника АРЖК С. Волкова, якщо сьогодні банки отримують від своїх іпотечних портфелів середній дохід 16% річних, то залучити додаткові кредитні ресурси можна, пропонуючи інвесторам купон по облігаціях близько 11-12% (при доході АРЖК менше 1% річних). Повернувшись в систему, гривня може бути використана банками для видачі нових іпотечних кредитів, ставка за якими може скласти 14-15% річних у гривні.

Через цю схему банки зможуть задіяти валютні портфелі для отримання гривні й трансформувати більш короткий гривневий ресурс (депозити населення) у більш довгий: видавши іпотечний кредит за допомогою короткого ресурсу, банки зможуть продавати іпотечні облігації терміном на один-три роки.

Належну якість пулів, крім самого АРЖК, буде забезпечуватися через незалежне управління покриттям ліцензованим управителем і періодичними аудиторськими перевірками. Згідно з угодою з АРЖК, банки будуть зобов'язані замінити погані кредити на позики відповідної якості. Якщо ж банк не зможе підтримати якість іпотечного покриття або воно буде зменшуватися за рахунок погашення кредитів, АРЖК має право достроково погасити облігації в односторонньому порядку.

Щоб мінімізувати ризики інвесторів, агентство висуває досить жорсткі вимоги до банків, чий портфель кредитів будуть виступати забезпеченням випуску іпотечних облігацій. Так, якщо закон «Про іпотеку» дозволяє випускати іпотечні облігації з коефіцієнтом покриття 0,9 (на 1 грн. кредитів — 90 коп. номіналу облігацій), то агентство встановлює для найбільших банків коефіцієнт покриття 0,8, для середніх — 0,7, і 0,5-0,6 — для невеликих фінансових установ. Щоб уникнути ризику дефолту з боку обслуговуючого кредити банку, невеликі фінансові установи будуть зобов'язані укласти так звані договори на back-up сервіс з великим банком, який у разі банкрутства дрібного банку викупить портфель іпотечних кредитів з відповідним дисконтом, щоб не постраждали тримачі іпотечних облігацій.

Для підвищення інвестиційної привабливості іпотечних облігацій наразі розглядається можливість використання їх банками-покупцями для формування обов'язкових резервів (за аналогією до ОВДП, випущених для фінансування підготовки до Євро-2012) й отримання рефінансування в НБУ. Крім того, іпотечні облігації дозволять знизити банкам навантаження на регулятивний капітал, враховуючи те, що зараз вони при його розрахунку враховують валютні іпотечні кредити з ризиком 100%, а іпотечні облігації можна буде враховувати з ризиком 10%. Крім того, завдяки своїй надійності, зазначений фінансовий інструмент може бути цікавим і для пенсійних фондів (коли запрацює другий рівень пенсійної реформи), і для іноземних інвесторів, що в цілому сприятиме розвитку фондового ринку [21].

На заваді розвитку ринку іпотечних облігацій в найближчій перспективі може стати складність з формуванням якісних пулів іпотечних кредитів, враховуючи значну частку їх проблемності. Однак якісні позики в портфелях комерційних банків України теж є. Гарантом відбору в пули якісних активів може буди ретельний контроль за роботою АРЖК з боку НБУ і провідних міжнародних аудиторів.

Крім того, для ефективного функціонування іпотечних облігацій потребує доопрацювання чинна нормативна база, яка регламентує випуск та обіг іпотечних облігацій. В Україні зараз немає обмежень щодо фінансового стану банків-емітентів, хоч вони, наприклад, в Європі існують. Незрозумілою наразі також є процедура переходу застави у власність держателів облігацій у випадку

банкрутства емітента, не до кінця розроблені процедури, пов'язані з управлінням покриттям облігацій тощо.

Не зважаючи на усі перелічені обставини, в найближчій перспективі іпотечні облігації видаються чи не найбільш реальним способом отримання «довгої» гривні для іпотечного житлового ринку, дефіцит якої є одним з основним факторів стримування його ефективного розвитку. Так, ініціативу Укрексімбанку щодо випуску гривневих євробондів фінансовий ринок України так і не підхопив (враховуючи ж напругу на міжнародних фінансових ринках навряд це й відбудеться вже невдовзі); позитивний ефект від пенсійної реформи невідомо коли ще вдасться отримати, враховуючи хронічний дефіцит Пенсійного фонду (а його нейтралізація — одна з ключових передумова вступу в дію другого етапу реформи); що ж до використання плаваючих ставок, орієнтиром для яких переважно виступає депозитний індекс UIRD, однак поки що населення доволі прохолодно ставиться до цього механізму, враховуючи можливість їх зростання.

Певну надію у процесі формування на ринку «довгої» гривні можна було б покласти на випуск гривневих облігацій МФО. У середині травня Верховна Рада в першому читанні вже прийняла закон, який надає їм таке право. Однак далеко не факт, що документ успішно пройде друге читання, враховуючи, що цінні папери МФО можуть скласти серйозну конкуренцію урядовим ОВДП на фоні значних потреб фінансування дефіциту державного бюджету в найближчому майбутньому [21].

ВИСНОВКИ

Проведений аналіз сучасного стану державної підтримки житлової іпотеки в Україні дозволяє констатувати факт її слабого розвитку. Про це свідчать малі обсяги будівництва житла з державною підтримкою, залежність від обсягів та своєчасності формування та використання бюджетних коштів, відсутність гарантій для позичальників у фінансуванні житлової іпотеки впродовж усього терміну кредитного договору, дефіцитність бюджетного ресурсу тощо. Це дозволяє сформулювати подальші напрямки її удосконалення. Для більш інтенсивного розвитку іпотечного житлового кредитування з державною фінансовою підтримкою в Україні необхідно сформулювати передумови для ефективного функціонування ринку іпотечних облігацій. Україна на цьому шляху повинна ретельно вивчати та використати багатий міжнародний досвід багатьох країн світу, пристосувати його до сучасних реалій свого економічного розвитку. Це допоможе Україні більш оптимістично підійти до ефективного вирішення житлової проблеми своїх громадян.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Гринько О.Л. Формування й розподіл банківських ресурсів на іпотечне кредитування / О.Л. Гринько // *Фінанси України*. — 2005. — №7. — С. 119-131.
2. Коваленко Л.О. Концептуальні засади розробки кредитної політики для продуктів іпотечного кредитування / Л.О. Коваленко // *Актуальні проблеми економіки*. — 2008. — №4. — С. 213-216.
3. Коваленко Л.О. Ризики іпотечного кредитування в Україні / Л.О. Коваленко, О.В. Середа // *Економіка та держава*. — 2007. — №1. — С. 33-35.
4. Копишинська Н.В. Становлення іпотеки в Україні / Н.В. Копишинська // *Фінанси України*. — 2004. — №5. — С. 54-60.
5. Лагутин В.Д. Ипотечный кредит в Украине: перспективы и возможные последствия / В.Д. Лагутин // *Банковское дело*. — 2008. — № 4. — С. 42-51.
6. Лис І. Підвищення рівня ліквідності банків на основі використання іпотечних продуктів / І. Лис, К. Борисик // *Банківська справа*. — 2007. — №4. — С. 14-19.
7. Матіяш П. Актуальність теми іпотечного кредитування. Стан та тенденції ринку житлового іпотечного кредитування. 2005 р. / П. Матіяш. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.yur-gazeta.com>.
8. Меньшиков С. Іпотечні кредити з фіксованою, регульованою та гібридною процентною ставкою: особливості та переваги / С. Меньшиков // *Фінансовий ринок України*. — 2008. — №9. — С. 30-36.
9. Міхаліна І.Г. Механізми іпотечного кредитування: вітчизняний та зарубіжний досвід / І.Г. Міхаліна // *Статистика України*. — 2006. — №4. — С. 89-93.
10. Мищенко В. Удосконалення управління кредитними ризиками при кредитуванні житла / В. Мищенко // *Банківська справа*. — 2006. — №4. — С. 13-14.
11. Осадченко І.В. Особенности рефинансирования вторичного рынка ипотечного кредитования / И.В. Осадченко // *Финансы и кредит*. — 2006. — № 28. — С. 27-32.

12. Паливода К.В. Основні моделі та схеми іпотечного кредитування / К.В. Паливода // Іпотечний ринок в Україні: проблеми стратегії розвитку: матеріали Міжнародної науково-практичної конференції — К.: Міжнародний інститут фінансів, 2004. — 138 с.
13. Паливода К.В. Ипотечный рынок жилья в Украине. Проблемы и перспективы развития / К.В. Паливода. — К.: Знание, 2006. — 206 с.
14. Пескурева А.А. Тенденции развития рынка ипотечного кредитования в Украине / А.А. Пескурева, Т.И. Приходько // Фінансовий і банківський менеджмент: досвід та проблеми: тези доповідей і виступів VIII Міжнародна конференція студентів і молодих вчених. — Донецьк, 2006. — С. 242-244.
15. Погорельцева Н. Особливості становлення іпотечного ринку в трансформаційній економіці / Н. Погорельцева // Банківська справа. — 2007. — №3. — С. 26-38.
16. Ревуцька Н. Іпотечне кредитування: зарубіжний досвід і перспективи розвитку в Україні / Н. Ревуцька // Цінні папери України. — 2008. — №2. — С. 24-26.
17. Румянцева С.В. Проблеми ринка іпотечного кредитування / С.В. Румянцева // Цінні папери України. — 2009. — № 41. — С. 20-23.
18. Савич В.І. Державний земельний (іпотечний) банк як елемент інфраструктури іпотечного ринку / В.І. Савич // Банківська справа. — 2004. — №3. — С. 10-16.
19. Савич В.І. Перспективи іпотечного житлового кредитування в Україні / В.І. Савич // Фінанси України. — 2005. — №9. — С. 81-92.
20. Сердюк А.В. Концептуальні основи функціонування ринку іпотечного кредитування в Україні / А.В. Сердюк // Формування ринкових відносин в Україні: збірник наукових праць. — К., 2006. — Вип. 2(57). — С. 97-101.
21. Доступне та комфортне житло: як працюють механізми зниження ставок за кредитами на придбання та ремонт житла? (інформаційно-аналітичні матеріали). Ліга фінансового розвитку України. Аналітика. 2012 рік. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.1fr.org.ua/uk/analytics/454-2012-06-18-08-34-37.html>
22. Дешевая ипотека в Украине будет.....2012 г. — [Электронный ресурс]. — Режим доступа: http://smi.liga.net/articles/2012-05-11/5390949-deshevaya_ipoteka_v-ukraine_budet_...
23. Чуб О.О. Перспективи впровадження Базель-3 в умовах фінансової глобалізації (2012 р.) Стаття / О.О. Чуб. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://google.com.ua/seach?source=ig8 hl=>

Стаття надійшла до редакції 17 грудня 2012 року