

УДК 351:365

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

# РОЛЬ ДЕРЖАВНИХ ПРОГРАМ У ВИРІШЕННІ ПРОБЛЕМИ ЖИТЛОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ В УКРАЇНІ В ПОСТКРИЗОВИЙ ПЕРІОД (2010 — ПЕРШЕ ПІВРІЧЧЯ 2013 РОКУ)

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

THE ROLE OF GOVERNMENT PROGRAMS IN SOLVING THE PROBLEM OF HOUSING IN  
UKRAINE IN THE POST-CRISIS PERIOD (2010 — 6 MONTHS 2013)

***У статті проаналізовано дієвість державних житлових програм, прийнятих урядом України після 2008-го року. Досліджено основні проблеми їх низької ефективності. Доведено необхідність створення системи будівельних заощаджень в Україні, в рамках якої доцільно реалізовувати державні програми субсидування відсотків за житловими іпотечними кредитами.***

***The effectiveness of government housing programs adopted by the Government of Ukraine after the year 2008 has been analyzed in the paper. The basic problems of low efficiency have been investigated. The necessity of a system of building savings in Ukraine, in which it is expedient to implement government programs subsidizing interest on residential mortgages, has been proved.***

*Ключові слова: Державна житлова політика, житлова проблема, житлова іпотека, державне субсидування іпотечного кредитування, будзаощадження.*

*Key words: Government housing policy, housing problems, mortgage, government subsidized mortgage, contractual savings for housing.*

## ВСТУП ТА ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Житлова проблема є однією з найбільш значимих для українського суспільства в ХХІ-му столітті. Отримавши у спадок від СРСР значний дефіцит житла, за роки незалежності ні держава, ні ринкові механізми не створили дієвих засобів вирішення житлової проблеми в Україні. Хоча протягом 2005—2008 років в Україні достатньо динамічно зростали обсяги іпотечних кредитів, однак той механізм житлового іпотечного кредитування, який склався в Україні, характеризується високими відсотковими ставками та значним першим внеском, тому надавав можливість вирішити житлову проблему відносно невеликому прошарку громадян з високими доходами та відповідною сумою заощаджень на перший внесок. Альтернативний йому механізм пайової

участі в будівництві житла також передбачає оплату значної частини вартості цього житла протягом нетривалого періоду, тому вирішувати житлову проблему за його допомогою також може невелика кількість громадян. До того ж, зазначений механізм характеризується підвищеною ризиковістю.

У 2008—2009-му роках відбувся колапс іпотечного кредитування та житлового будівництва, що змусило державу активізувати свою участь у вирішенні житлової проблеми, в тому числі й шляхом прийняття та реалізації державних програм, спрямованих на вирішення житлової проблеми. На сучасному етапі назріла необхідність проаналізувати дієвість прийнятих програм та обґрунтувати шляхи підвищення ефективності дій держави у сфері житлового забезпечення.

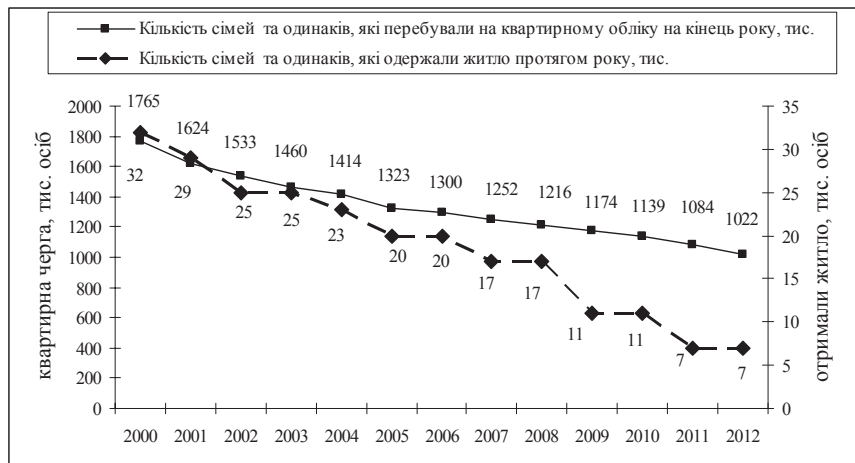
**ОГЛЯД ОСТАННІХ ПУБЛІКАЦІЙ**

Проблема ефективності державних програм, які реалізуються з метою підвищення доступності житла, на жаль, залишається здебільшого поза увагою фахівців у сфері державного управління. Наукові напрацювання здебільшого концентруються навколо участі держави у інтенсифікації житлового будівництва. Так, О.А. Тимофєєва [21], О.М. Непомнящий [13], аналізуючи проблеми реалізації державних програм, роблять висновок щодо відсутності мотивів у комерційних банків для широкомасштабного фінансування житлового будівництва. З таким висновком потрібно цілком погодитися і далі в статті буде обґрунтовано, що українська банківська система не має стимулів не лише до прямого фінансування забудовників, але і до широкомасштабного іпотечного кредитування в рамках державних програм відшкодування відсотків за житловими іпотечними кредитами.

Аналізуючи ефективність участі держави у вирішенні житлової проблеми в більш ранній період (до 2010 року), Т.В. Сердюк та А.В. Сердюк роблять висновок: "за роки незалежності в Україні реалізувалися державні програми, що ґрунтувалися на застосуванні механізмів кредитування на пільгових умовах і залученні коштів державного та місцевих бюджетів на житлове будівництво, але в зв'язку з обмеженістю фінансового ресурсу та непрозорістю виконання, їх ефективність була дуже низькою" [20, с. 135]. З таким висновком можна погодитися, потрібно лише додати, що більш коректно констатувати низьку суспільну ефективність, оскільки реалізація зазначених програм не зумовила суттєвих зрушень у сфері житлового забезпечення в масштабах країни.

Як відомо, у 2009 році в Україні було прийнято Державну цільову соціально-економічну програму будівництва (придбання) доступного житла на 2010—2017 роки, затверджену постановою Кабінету Міністрів від 11.11.2009 № 1249 [5]. У рамках реалізації даної програми передбачено компенсацію з боку держави 30 відсотків вартості будівництва (придбання) житла (тобто, громадянин сплачує 70 відсотків вартості).

У 2012 році державою було розпочато відшкодування відсотків за житловими іпотечними кредитами для громадян, які бажають поліпшити свої житлові умови за допомогою іпотечних кредитів. Згідно умов програми термін іпотечного кредиту — до 15 років у гривнях, максимальний відсоток — 16% річних. Держава компенсує до 13%, тому позичальник сплачує фактично 3% річних [18]. (Слід зауважити, що аналогічна програма для молодих сімей була запроваджена ще у 2003-му році постановою КМУ №853 від 4 червня 2003 р. [19]. Цією програмою скористалися близько 18 тис. молодих сімей). Для участі в обох програмах громадяни повинні перебувати на квартирному обліку. Тому логічно припустити, що у разі ефективності обох програм кількість громадян, що зареєстровані на квартирному обліку, має



**Рис. 1. Показники квартирної черги в Україні за 2000—2012 рр.**

Джерело: побудовано автором згідно [7].

помітно зменшитися. У резюме круглого столу "Обговорення Державної програми "Доступне житло" 30/70 та Програми здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення житлом...", який проведено в Українському союзі промисловців і підприємців 20.06.2013 року зазначається, що "запропонований Програмами фінансово-інвестиційний механізм державної підтримки за рахунок одного і того ж обсягу фінансування вирішує відразу кілька соціально важливих проблем та дозволяє: громадянам — поліпшити житлові умови; державі — зменшити свої житлові зобов'язання та підтримати будівельну галузь; територіальній громаді — завершити довгобуду; будівельній галузі — отримати платоспроможного споживача та подолати кризові явища у житловому будівництві" [12].

Однак, такий висновок видається надто оптимістичним, тим більше, що на його користь не наводяться реальні цифри і факти такого позитивного впливу в розрізі окремих регіонів чи держави.

**МЕТА СТАТТІ**

Метою статті є аналіз ефективності участі держави у вирішенні житлової проблеми в Україні в рамках обох державних програм, прийнятих з метою поліпшення справ у вирішенні цієї проблеми.

**ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ**

Оскільки державні програми забезпечення населення доступним житлом спрямовані передусім на тих громадян, які перебувають на квартирному обліку, то найперше доцільно проаналізувати, чи сталися позитивні зрушення в динаміці квартирної черги за 2010—2012 рр., коли почали діяти обидві вищезазначені програми (рис. 1).

Якщо проаналізувати динаміку кількості громадян, які перебувають на квартирному обліку, то можна зробити висновок щодо наявності тенденції до її зменшення. Однак в 2010—2012 роках динаміка квартирної черги спостерігається приблизно на тому ж рівні, як і в попередні роки (суттєве відхилення верхнього графіка вниз відсутнє). Якщо ж проаналізувати динаміку кількості черговиків, які отримали житло, то маємо констатувати, що період дії аналізованих державних житло-

вих програм (2010 — перше півріччя 2013 рр.) не став роками перелому тривалої негативної тенденції зменшення даного показника. Натомість він у 2011 році продовжував зменшуватися з 11 до 7 тисяч осіб. У 2012 році кількість черговиків, які отримали житло, зафіксовано на рівні 2011-го року.

Таким чином, виходячи з динаміки квартирної черги в Україні, можемо зробити висновок щодо відсутності впливу обох державних житлових програм на вирішення житлової проблеми в суспільно значимих масштабах.

Проаналізуємо основні чинники, які перешкоджають ефективному використанню обох програм як інструмента вирішення житлової проблеми. Дослідження почнемо з аналізу виконання Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010—2017 роки. Теоретично зазначена програма повинна мати високу ефективність, оскільки дозволяє залучати кошти населення в будівництво недобудованих об'єктів та вирішувати житлову проблему громадян, які мають змогу скористатися зазначеною програмою. Однак в реальності для того, щоб наведені позитивні ефекти були значимими в суспільних масштабах, необхідно, щоб держава мала достатні фінансові ресурси. Як показує практика, можливості виділяти на субсидії значні кошти українська держава не має (табл. 1).

Якщо проаналізувати наведені в таблиці 1 показники рівня виконання зазначеної програми, то потрібно відзначити, що рівень фінансування програми був найвищим у 2011 році, але не перевищував 8,6%. У бюджеті на 2013 рік закладено суму коштів, яка становить всього 2,2% від запланованої на даний рік в самій програмі.

Хоча посадовими особами ефективність аналізованої державної програми оцінюється позитивно [3], проте потрібно погодитися з тими фахівцями, які зазначають, що держава не в змозі віднайти ресурси, необхідні для фінансування програми будівництва (придбання) доступного житла в обсягах, які зумовлять суттєві зрушення в сфері житлового забезпечення [20]. Незначні кошти, які виділяються на фінансову підтримку прид-

**Таблиця 1. Стан реалізації планових орієнтирів Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010—2017 роки у 2010—2013 рр.**

Показники	2010	2011	2012	2013
Планове фінансування з Державного бюджету, млн грн.	1028,15	1150,55	1967,3	2293,3
Фактичне фінансування, млн грн.	70,4	98,5	157,1	50
Рівень фінансування, %	6,8	8,6	8,0	2,2
Планова кількість сімей, які скористаються програмою	261	12807	23831	27696
Фактична сімей, які скористаються програмою	н/д	792	1129	н/д
Рівень виконання програми по кількості придбаного житла	н/д	6,2	4,7	н/д

Джерело: складено та розраховано автором згідно [3; 5; 6].

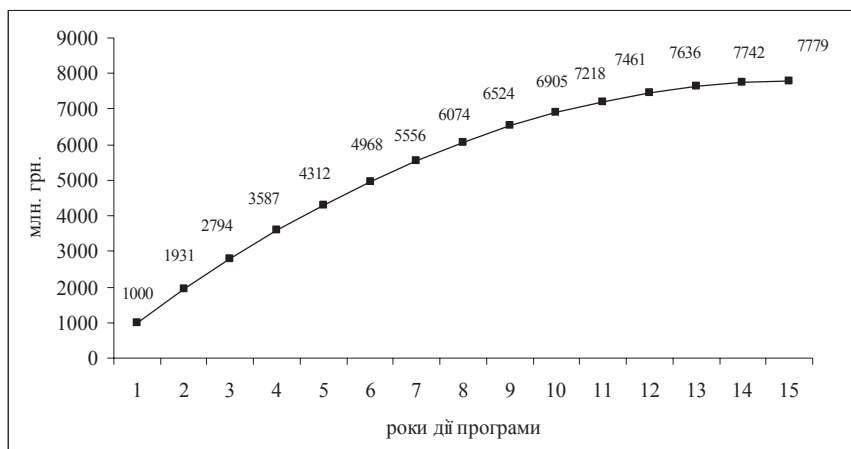
бання житла, не вирішують житлову проблему в Україні, а також сприяють виникненню ситуації, коли державні субсидії при придбанні житла надаються тим, "хто, їх фактично, не потребує" [20, с. 134].

У роботі [14] обґрунтовано причини низької ефективності зазначеної програми та надано рекомендації щодо її активізації, суть яких зводиться до необхідності впровадження в Україні системи будзаощаджень та надання субсидій при придбанні житла членам будошадкаса.

Тому нижче більш детально спинимося на проблемах у реалізації другої з прийнятих за останні роки програм участі держави у вирішенні житлової проблеми — програми часткової компенсації відсотків за житловими іпотечними кредитами. Відзначимо дві головні проблеми, що перешкоджають її ефективній реалізації як інструмента вирішення житлової проблеми в масштабах суспільства.

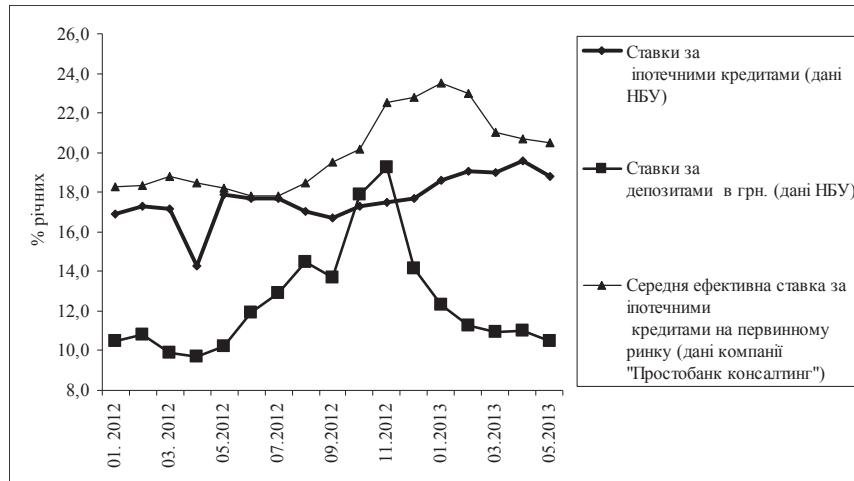
Першою проблемою є відсутність гарантованого виділення необхідної суми в бюджеті України на наступний рік. Внаслідок цього існує загроза невиконання державою зобов'язань у майбутньому щодо компенсації відсотків за кредитами, виданими у минулих роках.

При відшкодуванні відсотків існує кумулятивний ефект, суть якого в збільшенні суми бюджетних витрат



**Рис. 2. Динаміка суми бюджетних витрат на компенсацію відсотків за умови, що кожен рік у рамках програми відшкодування відсотків буде субсидуватися 28 тис. іпотечних кредитів\***

\* Нормативна вартість житла 7000 грн., площа квартири — 50 м<sup>2</sup> решта умов зазначено у [18].  
Джерело: розраховано автором.



**Рис. 3. Динаміка середніх ставок комерційних банків за депозитами та іпотечними кредитами в національній валюті**

Джерело: побудовано автором згідно [1; 2; 24].

у випадку залучення до програми нових позичальників (рис. 2).

Якщо ж сума, яку виокремлюватиме держава кожен рік на реалізацію програми буде фіксованою, то це означатиме поступове згортання програми, насамперед для новоутворених молодих сімей, для яких проблема власного житла виникатиме в ході її реалізації. У випадку фіксації суми, яка спрямовується на субсидування відсотків, залучення до програми нових позичальників дуже швидко стане неможливим, адже для відшкодування коштів за новими кредитами не вистачатиме ресурсів.

Тому, якщо приймати програми державного відшкодування, то паралельно необхідно прийняти окремий закон, який би встановлював захищеність відповідної статті видатків та передбачав її гарантоване збільшення кожного наступного року. Натомість в Порядку здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов від 25 квітня 2012 р. № 343, передбачається компенсація відсотків за іпотечними кредитами у межах коштів, передбачених в державному бюджеті на відповідний рік (п. 3) [18]. Тому і позичальники, і комерційні банки, які працюватимуть у рамках даної програми, будуть залежними від політичної кон'юнктури при прийнятті бюджету на кожен рік. Тут потрібно погодитися з А. Кінахом, який підкреслює, що потрібно досягнути "паритету інтересів банківської структури, державного бюджету і позичальника. ...Несправедливо, коли у разі затримки державної часткової компенсації ставки кредиту, відповідальність покладається на українські родини, це нерівноправні відносини. За це має відповідати також держава, створюючи таким чином стимули для людей брати участь у цих програмах" [4]. Інакше участь у них є ризиковою як для позичальників, так і для банків-кредиторів. Причому банки, захищаючись від ризиків, усю відповідальність за можливі неплатежі з боку держави перекладають на позичальників, оскільки кредитна угода з ними укладається під 16% річних, і при отриманні кредиту у банківських установах наголошують на тому, що в

разі затримки державної часткової компенсації ставки кредиту учасник Програми повинен бути готовим самостійно сплатити 16% річних за користування кредитом [10]. На нашу думку, це одна з причин, яка зумовлює низьку активність громадян і комерційних банків щодо участі в зазначеній програмі.

Так, за 2012 рік у межах програми було укладено 1168 договорів, а з бюджету на відшкодування відсотків було витрачено 5,74 млн грн. [8]. Враховуючи, що в зазначеному році було задекларовано видати 35 (потім 30) тисяч житлових іпотечних кредитів і обсяг бюджетних відшкодувань мав скласти 1 млрд грн. [22], рівень виконання програми за кількістю кредитів становив трохи більше 3%, а реальне освоєння ресурсів — близько 0,6%. У Державному бюджеті України на 2013 рік на реалізацію даної Програми передбачено видатки у розмірі 300 млн гривень, з яких близько 37 млн гривень направляється на часткову компенсацію договорів укладених у 2012 році [9]. Враховуючи, що на компенсацію відсотків за одним кредитом витрачається в середньому  $37000 / 1168 = 31,7$  тис. грн., то, виходячи з запланованої загальної суми відшкодувань 263 млн грн., планується укласти не менше ніж  $263000 / 31,7 \approx 8300$  нових договорів. У той же час реальні цифри за перше півріччя 2013 року на порядок менші: укладено всього 700 договорів, а в рамках програми працюють лише державні банки: ПАТ АБ "Укргазбанк" — 71% виданих кредитів; ПАТ "Ощадбанк" — 26% виданих кредитів; ПАТ "Укресімбанк" — 3% виданих кредитів [11]. Таким чином є всі підстави зробити висновок, що рівень виконання програми і у 2013-му році буде низьким через суттєву відмінність між запланованими сумами відшкодувань та реальним фінансуванням програми.

Друга проблема, яка перешкоджає реалізації програми компенсації відсотків, у тому, що комерційні банки не мають відповідної ресурсної бази для надання кредитів під 16% річних (гранична сума відсотків за житловим іпотечним кредитом в рамках програми [18]) зі "звичною" для них маржею (рис. 3).

Якщо порівняти дані відносно ставок за депозитами та житловими іпотечними кредитами, наведені на

рисунок 3, то потрібно відзначити високу варіацію вартості ресурсів, які залучаються банківською системою (протягом 2012 року середня ставка за депозитами змінювалася в межах від 9,9% річних до 19,3%). Тому ставка 16% за кредитами для участі банку в державній програмі відшкодування відсотків у деякі періоди була навіть нижчою, ніж середні ставки за депозитами. До того ж, реальна середня маржа між вартістю залучених ресурсів та виданими житловими іпотечними кредитами, за винятком деяких місяців наприкінці 2012 року, становить 8—10%. Тому, наприклад, у 2013 році середня ефективна ставка за виданими житловими кредитами на придбання житла на первинному ринку стабільно перевищує 20% [1]. Зрозуміло, що держава не може віднайти механізми, які б стимулювали комерційні банки погодитися на відмову від частини прибутку і видавати кредити під менші відсотки, ніж ті, які зумовлені поточною ринковою кон'юнктурою.

Тому фактична відстороненість комерційних банків від участі в програмі компенсації відсотків вказує на те, що в умовах, які склалися на фінансовому ринку України, банківський сектор не має ні достатніх ресурсів, ні ринкових стимулів для активної участі в державних програмах, які передбачають пряме субсидування громадян-позичальників. Слушною є пропозиція УСПП щодо необхідності підключення до програми субсидування відсотків ДІУ, яка повинна рефінансувати видані за програмою кредити, що дозволить підвищити зацікавленість комерційних банків до співпраці з державою в рамках даної програми уже на сучасному етапі [10].

Отже, логічно вважати, що необхідним є створення за ініціативи та безпосередньої участі держави інших, ніж комерційні банки фінансових інститутів, які могли б залучити більш дешеві ресурси, а з іншого боку — були б у меншій мірі орієнтовані на прибуток. У даному аспекті потрібно відзначити, що за різними оцінками поза межами банківської системи у населення знаходиться значна сума коштів (близько \$50 млрд і 195 млрд грн. на кінець 2012 року [23]). Це більш ніж у п'ять разів більше загальної величини іпотечного портфелю українських банків, яка станом на 01.06.2013 становила 112,85 млрд грн. [1]. Вищенаведені цифри є вагомим підтвердженням того, що в Україні існує потужна ресурсна база для житлового іпотечного кредитування, однак для її мобілізації необхідні інші, ніж комерційні банки, фінансові установи та активна участь держави у їх створенні та функціонуванні, що гарантуватиме з боку держави можливість вкладникам таких установ отримання житла. Іпотечні інститути, в рамках яких громадяни накопичують кошти для придбання житла, а не з метою отримання додаткового доходу, отримали назву ощадно-позикових іпотечних інститутів [16; 17] і успішно функціонують в Німеччині, США, Чехії, Угорщині, Польщі та в багатьох інших країнах [16]. До того ж, ефективність державного субсидування житлових іпотечних кредитів, які надаються комерційними банками, є нижчою, ніж у кредитів, які надаються зазначеними іпотечними інститутами [15; 16].

Ще однією суттєвою проблемою, яка значно знижує ефективність обох програм в суспільних масштабах, є вимога перебування на квартирному обліку за

місцем реєстрації. Інститут реєстрації було впроваджено в Україні замість інституту прописки, однак зі зміною назви не змінилася його сутність. При повній тінізації ринку оренди житла в Україні власники квартир не надають згоду на реєстрацію орендарів. Тому трудові мігранти, які працюють в столиці та крупних містах, перебувають поза межами дії зазначених державних програм. Даний прошарок населення, який в більшості своїй потребує вирішення житлової проблеми, фактично ігнорується в державній житловій політиці.

## ВИСНОВКИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ РОЗВІДОК

Отже, на сучасному етапі розвитку фінансових ринків та ринку житла держава не в змозі ефективно вирішити житлову проблему в значимих для суспільства масштабах, орієнтуючись на компенсацію частини вартості житла в рамках банківської житлової іпотеки. Обмеженість ресурсів, які перебувають у розпорядженні держави, не дозволяє зробити такого роду програми дійсно широкомасштабними.

Програми субсидування державою громадян з метою вирішення їх житлової проблеми можуть бути ефективними, але для цього необхідно:

1) на законодавчому рівні встановити обов'язковість включення повної суми компенсації відсотків за кредитами, виданими в попередні роки, в бюджет на кожен наступний рік;

2) державі потрібно ініціювати (хоча б в рамках інституційного експерименту) створення іпотечних інститутів, які нададуть змогу залучити в сферу житлового іпотечного кредитування фінансові ресурси населення, що знаходяться поза межами банківської системи. Організаційною формою таких інститутів є будошадкаси та житлові будівельні кооперативи. Отже, нагальним є прийняття законів про будівельні заощадження, будівельно-ощадні каси, в яких встановлювався б особливий режим їх державного регулювання. Особливостями державного регулювання зазначених установ має бути:

— пряме державне фінансування апарату їх управління на початковому етапі (3—5 років);

— контроль з боку Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг за цільовим спрямування виданих кредитів (доцільно накласти заборону видавати кредити на інші, ніж придбання житла цілі);

— прийняття на законодавчому рівні розмірів та порядку надання субсидій вкладникам системи буд-заощаджень.

### Література:

1. Аналитический отчет о рынке ипотечных кредитов для физических лиц в банках Украины за май 2013 года [Електронний ресурс]. — Режим доступу: [http://www.prostobankir.com.ua/individualnyy\\_biznes/analitika/analiticheskiy\\_otchet\\_o\\_rynke\\_ipotecznyh\\_kreditov\\_dlya\\_fizicheskikh lits\\_v\\_bankah\\_ukrainy\\_zamay\\_2013\\_goda](http://www.prostobankir.com.ua/individualnyy_biznes/analitika/analiticheskiy_otchet_o_rynke_ipotecznyh_kreditov_dlya_fizicheskikh lits_v_bankah_ukrainy_zamay_2013_goda)

2. Аналитический отчет о рынке ипотечных кредитов для физических лиц в банках Украины за апрель 2012 года. — Режим доступу: <http://www.prosto->

bankir.com.ua/individualnyy\_biznes/analitika/analiticheskiy\_otchet\_o\_rynke\_ipotechnyh\_kreditov\_dlya\_fizicheskikh\_lits\_v\_bankah\_ukrainy\_za\_aprel\_2012\_goda

3. Громов О. Державна програма будівництва доступного житла підтвердила свою ефективність. Інтерв'ю з Міністром регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України Г. Темником [Електронний ресурс] // Урядовий кур'єр — 14 червня 2013 р. — Режим доступу: <http://ukurier.gov.ua/uk/articles/gennadij-temnik-derzhavna-programa-budivnictva-dos/p/>

4. Держава має стимулювати підприємства сплачувати частину вартості іпотечних кредитів. — Режим доступу: <http://www.uspp.org.ua/news/3569.derzhavama-stimulyuvati-pidprimstva-splachuvati-chastinuvartosti-ipotechnikh-kreditiv.htm>

5. Державна цільова соціально-економічна програма будівництва (придбання) доступного житла на 2010—2017 роки, затв. постанов. КМУ від 11.11.2009 № 1249 [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/1249-2009-%D0%BF>

6. Доступне житло у 2012 році отримали 1129 сімей [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.molod-kredit.gov.ua/news/dostupne-zhitlo-u-2012-rotsi-otrimali-1129-simey>

7. Житловий фонд України [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://ukrstat.gov.ua/>

8. За програмою здешевлення вартості іпотечних кредитів у 2012 році укладено 1168 договорів [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.molod-kredit.gov.ua/news/za-programoyu-zdeshevlennya-vartosti-ipotechnih-kreditiv-u-2012-rotsi-ukladeno-1168-dogovoriv>

9. Закон України "Про Державний бюджет України на 2013 рік" від 06.12.2012 № 5515-VI [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/5515-17>

10. Звернення УСПП щодо реалізації Державної програми будівництва доступного житла [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.uspp.org.ua/actual/224.zvernennya-uspp-shchodo-realizacii-derzhavnoi-programi-budivnictva-dostupnogo-zhitla.htm>

11. Інформація про хід реалізації програми здешевлення вартості іпотечних кредитів, згідно постанови Кабінету Міністрів України від 25.05.2012 № 343 за І півріччя. — Режим доступу: <http://minregion.gov.ua/building/derzhavni-zhitlovi-programi/informaciya-prohid-realizaciyi-programi-zdeshevlennya-vartosti-ipotechnih-kreditiv,-zgidno-postanovi--kabinetu-ministriv-ukrayini-vid-25-05-2012-n343-za-i-pivrichchya/>

12. Круглий стіл "Обговорення Державної програми "Доступне житло" 30/70 та Програми здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення житлом, затвердженої постановою Кабінету Міністрів № 343 від 26.04.2012" [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://minregion.gov.ua/building/derzhavni-zhitlovi-programi/krugliy-stil-obgovorennya-derzhavnoyi-programi-dostupne-zhitlo-30-70-ta-programi-zdeshevlennya-vartosti-ipotechnih-kreditiv-dlya-zabezpechennya-zhitlom-zatverdzhenoji-postanovoyu-kabinetu-ministriv-n-343-vid-26-04-2012/>

13. Непомнящий О.М. Особливості реалізації державних програм житлового будівництва [Електронний ресурс] / О.М. Непомнящий // Актуальні проблеми державного управління. — 2011. — № 1. — Режим доступу: [http://archive.nbuv.gov.ua/portal/SOC\\_Gum/apdu/2011\\_1/doc/2/07.pdf](http://archive.nbuv.gov.ua/portal/SOC_Gum/apdu/2011_1/doc/2/07.pdf)

14. Омельчук В.О. Шляхи активізації реалізації "Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010—2017 роки" / В.О. Омельчук // Формування ринкових відносин в Україні. — 2012. — № 6. — С. 237—243.

15. Омельчук В.О. Порівняння ефективності прямого субсидування різних моделей житлової іпотеки в державному регулюванні ринку доступного житла / В.О. Омельчук // Формування ринкових відносин в Україні. — 2010. — № 11 (114). — С. 86—93.

16. Полтерович В. Сравнение эффективности стройсберкасс и банковской ипотеки [Електронний ресурс] / В.М. Полтерович, О.Ю. Старков // Архитектура и строительство Омской области: информационно-аналитический журнал. — 2008. — № 11. — С. 16—19. — Режим доступу: <http://realtymarket.ru/component/option,com>

17. Полтерович В. Строительное общество: ипотечный институт для России / В. Полтерович, О. Старков, Е. Черных // Вопросы экономики. — 2005. — № 1. — С. 63—86.

18. 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>

19. Порядок часткової компенсації відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла: затв. Пост. КМУ від 4 червня 2003 р. № 853 [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/853-2003-%D0%BF>

20. Сердюк Т.В. Роль пільгової політики в забезпеченні доступності житла / Т.В. Сердюк, А.В. Сердюк // Сучасні технології, матеріали і конструкції в будівництві. — 2012. — Вип.2. — С. 129—135.

21. Тимофєєва О.А. Державне регулювання будівництва житлової нерухомості в Україні [Електронний ресурс] / О.А. Тимофєєва // Теорія та практика державного управління. — 2011. — Вип.3. — Режим доступу: [http://archive.nbuv.gov.ua/portal/soc\\_gum/tpdu/2011\\_3/doc/1/19.pdf](http://archive.nbuv.gov.ua/portal/soc_gum/tpdu/2011_3/doc/1/19.pdf)

22. У програми доступної іпотеки почалися проблеми [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.epravda.com.ua/news/2012/06/15/326464/>

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

24. Фінансові ринки // Бюлетень НБУ. — 2013. — №5. — 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)

*Стаття надійшла до редакції 24.07.2013 р.*