



УДК 336.763.34:332.834.1

Бублик Є.О., канд. екон. наук
науковий співробітник Інституту економіки та прогнозування
НАН України

Корнеев В.В., д-р екон. наук, професор,
головний науковий співробітник Інституту економіки
та прогнозування НАН України

ІПОТЕЧНИЙ РИНОК УКРАЇНИ: ОБМЕЖЕННЯ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ

Проаналізовано сучасний стан ринку іпотечного кредитування України, динаміку обсягів іпотечних кредитів, їхньої вартості, структуру учасників, перспективи та перешкоди відновлення ринку у середньостроковому періоді. На основі аналізу можливостей та доступних інструментів державного сприяння розвитку іпотеки зроблено ряд пропозицій щодо перспективних напрямів фінансової підтримки відновлення ринку, необхідних заходів удосконалення його нормативно-правового забезпечення.

Ключові слова: іпотечний ринок., іпотека, іпотечне кредитування, фінансова підтримка.

Перспективи посткризового відновлення економіки України тісно пов'язані з активізацією іпотечного ринку, здатного забезпечити процес акумуляції інвестиційних ресурсів фізичних і юридичних осіб, необхідних для розвитку житлового будівництва, промислової сфери, активізації суміжних сегментів фінансових і товарних ринків. Не менш гострою залишається проблема дефіциту житла для населення. Можливості вирішення зазначених проблем за допомогою дієвого іпотечного ринку зумовлює основний фактор необхідності його відновлення.

Разом з тим ринок іпотеки продовжує перебувати в стагнаційному стані і потребує активного сприяння держави та підвищення ефективності заходів державного регулювання для створення позитивної динаміки його відновлення. З огляду на це одним з найактуальніших питань відновлення іпотеки в Україні постає питання вибору інструментів та напрямів державних заходів у цій сфері.

1. Поточний стан іпотечного ринку України

1.1. Обсяги ринку

На початок вересня 2011 р. заборгованість населення перед фінансовими установами за іпотечними кредитами становила 97,87 млрд грн, що на 11,8 млрд грн менше, ніж на початку року. Стагнація іпотечного ринку продовжується, хоча у першій половині поточного року мали місце очікування нарощення обсягів ринку, коли у травні-червні обсяги іпотечних портфелів банків стабілізувались, а у липні навіть зросли на 1,7 млрд грн. Проте вже у серпні обсяги ринку зменшились одразу на 6,2 млрд грн (рис. 1).

Після номінального збільшення обсягів іпотечних кредитів у 2009 р. внаслідок переоцінки їхньої валютної складової, у 2010 р. мало місце зменшення частки іпотечних кредитів у кредитних портфелях банків. Так, наприклад, із жовтня 2009 р. по



жовтень 2011 р. частка іпотеки в загальному кредитному портфелі банків скоротилася з 18,4 до 12,2%, а в кредитному портфелі фізичних осіб – з 55 до 47,2% (рис. 2).

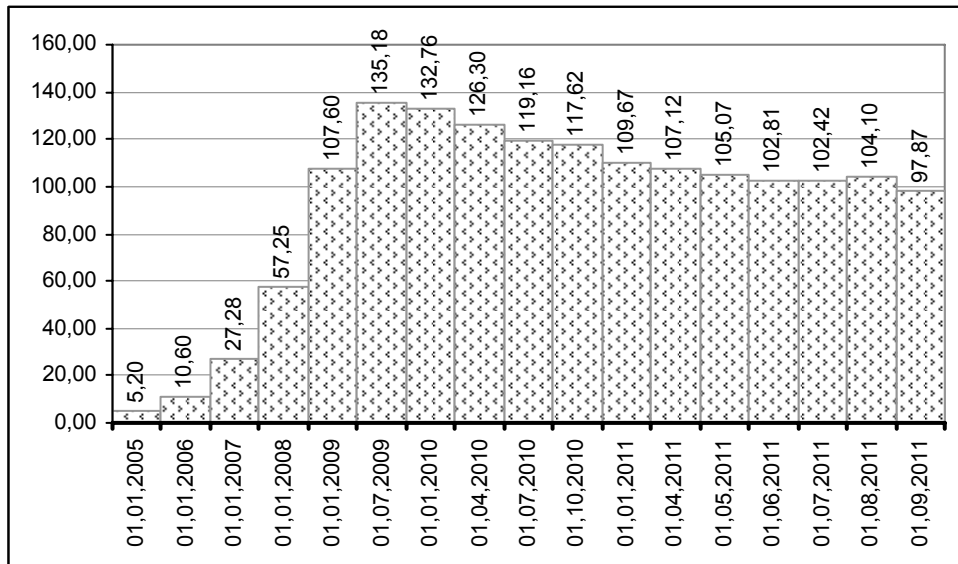


Рис. 1. Обсяги ринку іпотечного кредитування України у 2005–2011 рр., млрд грн

Джерело: складено за даними НБУ та УНІА: Національний Банк України (офіційний сайт) [Електронний ресурс]. – Доступний з : <<http://www.bank.gov.ua/>>; Українська Національна Іпотечна Асоціація (офіційний сайт) [Електронний ресурс]. – Доступний з : <<http://www.unia.com.ua/>>.

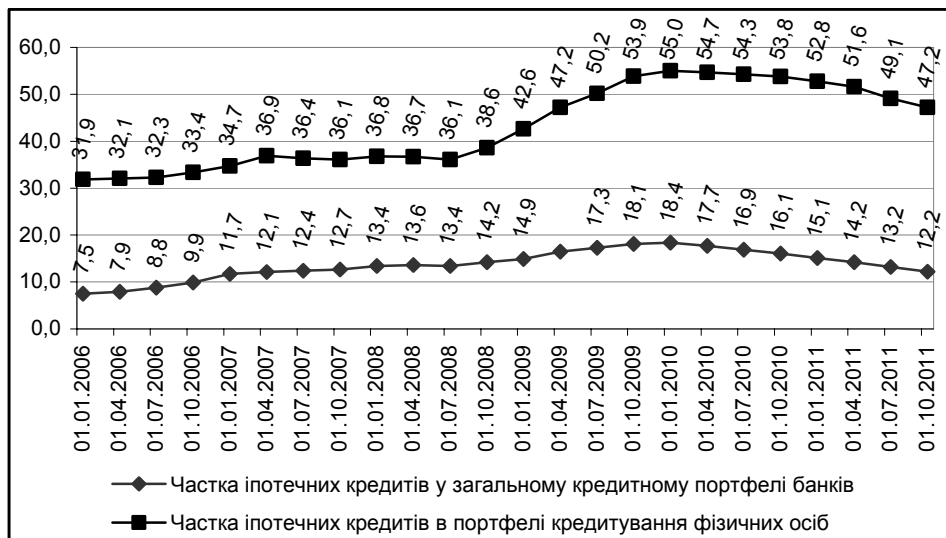


Рис. 2. Динаміка частки іпотечних кредитів у кредитному портфелі українських банків у 2006–2011 рр., млрд грн

Джерело: складено за даними НБУ та УНІА: Національний Банк України (офіційний сайт) [Електронний ресурс]. – Доступний з : <<http://www.bank.gov.ua/>>; Українська Національна Іпотечна Асоціація (офіційний сайт) [Електронний ресурс]. – Доступний з : <<http://www.unia.com.ua/>>.



Серед позитивних тенденцій ринку варто відзначити зростання протягом 2011 р. кількості банків, що надають іпотечні кредити. В останній декаді жовтня 2011 р. 32 банки з числа 50 банків-лідерів за показником обсягів активів пропонують кредити на вторинне житло (на початок року їх було менше 20). Окремо слід відзначити збільшення кількості кредиторів на первинному ринку нерухомості (сегмент кредитування нового житла поповнився відразу трьома великими банками: Банк Кредит Дніпро, ОТП Банк і Піреус Банк). При цьому поповнилися і ряди об'єктів, що кредитуються: у позичальників з'явилася можливість вибирати квартиру для покупки в кредит у нових будинках, гарантія добудови яких підтверджується банком. Наприклад, Піреус Банк пропонує своїм клієнтам іпотечні кредити на купівлю житла в будівлях, які зводять 35 афілійовані з банком будівельні компанії.

1.2. Відсоткові ставки (вартість іпотеки)

Відсоткові ставки за іпотечними кредитами на первинному і вторинному ринках знижувалися з початку 2011 р. майже до закінчення серпня (рис. 3). Але при зростанні негативних очікувань на ринках протягом 29.08.–24.10.2011 року реальні ставки за іпотечними кредитами на вторинному ринку підвищили одинадцять банків із числа 50 банків-лідерів за показником обсягів активів – Кредобанк, банк Credit Agricole, ОТП Банк, Unicredit Bank, Universal Bank, Кредитпромбанк, Ощадбанк, Правекс-Банк, Український Професійний Банк і Ерсте Банк. І хоча підвищення ставок становило в середньому 0,5%, цього вистачило, щоб потенційні позичальники знову зайняли очікувальну позицію.



Рис. 3. Динаміка відсоткових ставок за житловими іпотечними кредитами у 2002–2011 рр.

Джерело: складено за даними компанії "Простобанк Консалтинг": Простобанк Консалтинг (офіційний сайт) [Електронний ресурс]. – Доступний з : <<http://prostobank.com>>.

Відсоткові ставки за кредитами на купівлю житла на первинному ринку, відліковуючи з другої половини 2011 р., стали меншими за вартість кредитів на вторинному ринку (в різних банках така різниця становить від 0,2 до 1%). Станом на 01.10.2011 р. поточна динаміка реальних ставок за іпотечними кредитами зберігалася відносно сталою.



2. Обмеження і перспективи ринку іпотеки

2.1. Фактори можливості відновлення іпотечного ринку

Збереження значного попиту на житлову нерухомість. В Україні налічується близько 7 млн сімей, у яких ускладнені житлові умови (кількість квадратних метрів на людину нижче норми) [2]. Враховуючи низькі темпи зведення нового житла та наближення кінця п'ятдесятирічного терміну експлуатації панельних будинків, побудованих в Україні в 70-ті роки минулого століття, який припадає на 2020-ті рр., вплив цього фактора у середньостроковій перспективі зростатиме.

Підтвердження інвестиційної привабливості ринку нерухомості. Обсяги капітальних інвестицій, що спрямовуються у будівельну сферу, зростають. Так, за даними Держстату, 83,5 млрд грн спрямовано у капітальне будівництво за січень-вересень 2011 р., що вже перевищує обсяг відповідних інвестицій у 2010 р.

2.2. Структура інституційних учасників-кредиторів

Особливістю іпотечного ринку України є монопольне становище на ньому банків як інституційних учасників. Небанківські установи як іпотечні кредитори (страхові компанії, спеціалізовані фінансові установи, пенсійні фонди, житлово-кредитні кооперативи) представлені обмежено.

Відповідно перспективи відновлення іпотечного ринку в Україні у поточній ситуації цілком залежать від розвитку банківської системи, що, зважаючи на обмеженість ресурсної бази банків та високу ризикованість банківської іпотеки, все ще суттєво гальмує відновлення іпотечного ринку.

У жовтні 2011 р. було оголошено про намір Уряду створити на базі Ощадбанку Іпотечну компанію (можлива також участь Укресімбанку, Укргазбанку та банку "Київ"), яка б займалась рефінансуванням іпотечних кредитів комерційних банків. Крім того, планується створити державну страхову компанію, в якій би проводилось страхування іпотечних кредитів, намічених рефінансувати. Таким чином, ідеться про створення цілого іпотечного консорціуму, успішна діяльність якого може покращити ситуацію на ринку із довгостроковими ресурсами та хеджувати частину фінансових ризиків іпотеки [1].

2.3. Перепони до відновлення ринку іпотеки

Умови надання іпотечних кредитів залишаються досить жорсткими, особливо ж щодо першого внеску – інколи до 50% вартості житла. Високими є відсоткові ставки за іпотечними кредитами.

Окремі інші вимоги до позичальників: наявність додаткового забезпечення, високої офіційної зарплатні, кредитної історії – також залишаються суттєвими в іпотечних угодах.

Слід зважати на недоліки законодавчо-нормативної бази, які полягають, зокрема, у невідомому реєстрі іпотек, недосконалому законодавчому регулюванні процедур звернення щодо стягнення на предмети іпотеки, які підвищують ризикованість іпотечних угод. До того ж зустрічаються непоодинокі випадки, коли і цих норм не дотримуються судочинці, забороняючи банкам, які мають для цього законні підстави, забирати заставлену нерухомість за простроченими кредитами [2].

Серед інших факторів, що гальмують відновлення ринку іпотеки, слід вказати на невизначеність ситуації на ринку нерухомості, ймовірність другої хвилі кризи, відсутність довгострокових кредитних ресурсів, що зумовлюють підвищену ризикованість користування іпотечними кредитами.



3. Напрями підтримки Урядом України відновлення іпотечного ринку

Державні заходи зі сприяння відновленню іпотечного ринку повинні бути орієнтовані на:

– розроблення стратегії його розвитку та вдосконалення чинної нормативно-правової бази (зокрема стосовно визначення об'єктів незавершеного будівництва, встановлення іпотеки земельних ділянок, запровадження детальної процедури банкрутства банків-емітентів іпотечних облігацій та спрощення процедур випуску та обігу заставних);

– подальшу підтримку діяльності ДІУ шляхом надання державних гарантій за емітованими ДІУ іпотечними облігаціями;

– коригування Концепції створення національної системи іпотечного кредитування України (Розпорядження КМ України від 10.08.2004 р. № 559-р) відповідно до особливостей поточних умов, і зокрема зміщення акцентів щодо переорієнтації на першочерговий розвиток первинного ринку іпотеки;

– на покращення фінансування іпотечних угод та стимулювання будівництва житлової нерухомості.

Щодо реалізації вказаних напрямів доцільно *на первинному ринку іпотеки* компенсувати частину відсоткової ставки за іпотечними кредитами для громадян (молодих сімей), які мають потребу у власному житлі, шляхом безпосереднього надання пільгових іпотечних кредитів банками у взаємодії із Державним фондом сприяння молодіжному житловому будівництву (ДФСМБ, або Молодіжний фонд). В умовах великого попиту на житло, обмеженості фінансових ресурсів для субсидій (яких заплановано 111 млн грн на 2012 р.) та високих корупційних ризиків за існуючими схемами визначення одержувачів пільгових кредитів, передбачити виділення компенсації частини відсоткової ставки обмеженим соціальним групам. Зокрема держслужбовцям не вище 10 рангу, що безпосередньо у процесі своєї професійної діяльності не взаємодіють із громадянами та бізнес-структурами, військовослужбовцям – офіцерам молодшого та старшого складу. А також молодим фахівцям перспективних галузей науки та промисловості (енергетика, біотехнології, літакобудування). При цьому пільгове супроводження кредиту діятиме для позичальника тільки за незмінного місця роботи.

Названі групи громадян здебільшого обмежені в отриманні додаткових (у тому числі "тіньових") доходів, окрім заробітної плати, як правило, мають потребу у нерухомості для проживання та відносно стабільну платоспроможність. Таким чином, надання компенсації частини відсоткової ставки для таких соціальних груп потребуватиме менших обсягів фінансових ресурсів для пільгового кредитування, ніж для охоплення всього населення, підвищить привабливість державної, військової служби, стратегічно-перспективних професій. Крім того, дасть змогу зменшити плінність кадрів на зазначених підприємствах та організаціях і підвищити сумлінність працівників відповідних професій.

ДФСМБ здійснює підтримку іпотечного кредитування молодих сімей шляхом безпосереднього надання іпотечних кредитів молодим сім'ям за зниженими (в окремих випадках безвідсоткові) відсотковими ставками (табл. 1) та компенсації частини відсоткової ставки за кредитами, наданими банками (табл. 2).

Недоліками діяльності ДФСМБ є обмежений та інтервальний характер фінансування, і особливо у разі компенсації частини відсоткової ставки, починаючи з 2005 р., що суттєво знижує ефективність такої фінансової підтримки житлового



будівництва. З іншого боку, позичальники отримали нерухомість практично за ціною собівартості. Наприклад, вартість 1 кв. м зведеного житла у 2008 р., яке було профінансоване за участі ДФСМБ, становила 3 800 грн, що було несуттєво нижче за середньоринкову собівартість, проте значно нижче за ринкову ціну.

Таблиця 1

Динаміка розвитку молодіжного житлового кредитування

Роки	Виділено з Державного бюджету, тис. грн	Виділено з місцевих бюджетів, тис. грн	Надано кредитів	Проінвестовано житла, кв. м
2002	48 309,50	8 830,60	828	56 543,50
2003	69 359,30	17 718,20	1123	78 738,90
2004	122 700,76	19 630,14	1601	113 371,00
2005	110 571,38	20 823,09	1089	79 834,40
2006	91 002,02	34 019,30	646	45 648,10
2007	94 273,30	51 450,60	632	44 977,10
2008	76 799,37	56 538,10	486	35 225,40
2009	0,00	34 191,34	127	9 323,60
2010	36 000,00	31 000,00	297	0,00
Усього (2000–2010 рр.)	776 345,83	315 023,15	9966	675 833,70

Джерело: Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву (офіційний сайт) [Електронний ресурс]. – Доступний з : <<http://www.molod-kredit.gov.ua/stats.php>>.

Таблиця 2

Обсяги часткової компенсації кредитів комерційних банків

Роки	Кількість укладених угод, шт.	Обсяг банківських ресурсів, тис. грн	Фактично профінансовано, тис. грн
2004	1143	95 626,0	1 500,0
2005	15800	1 738 031,0	25 000,0
2006	0	0,0	99 250,0
2007	205	40 445,7	114 243,0
2008	675	159,0	103,73
2009	0	0,0	70,0
2010	0	0,0	117,8
Усього	17823	1 874 261,7	357 966 729,0

Джерело: Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву (офіційний сайт) [Електронний ресурс]. – Доступний з : <<http://www.molod-kredit.gov.ua/stats.php>>.

Крім того, не зовсім виправдане надання ДФСМБ пільгових іпотечних кредитів майже на 100% вартості житла, що купується (передбачено Постановою КМУ від 29 травня 2001 р. №584). Якщо змінити схему надання таких кредитів, фінансуючи 50% вартості житла, кількість сімей, що буде охоплена цією програмою, збільшиться вдвічі. При цьому значна частка українських сімей здатна профінансувати до 50% вартості житла самостійно, проблема для них полягає у недоступності банківських іпотечних кредитів.

На вторинному ринку іпотеки необхідно продовжити підтримку діяльності ДІУ у сфері рефінансування іпотечних кредитів банкам шляхом надання державних гарантій за іпотечними облігаціями. Практика надання державних гарантій на суму 1 млрд грн у 2008–2009 рр. засвідчила високий попит, низьку ризикованість інстру-



ментів ДІУ та перспективність цих заходів з огляду на покращення ресурсного забезпечення іпотечного ринку.

З іншого боку, державне фінансування ДІУ для надання іпотечних кредитів за зниженою відсотковою ставкою не є доцільним, оскільки це фактично заміщує основний вид її діяльності – рефінансування іпотечних кредитів. Бажано переорієнтувати на видачу таких іпотечних кредитів інші фінансові установи (Ощадбанк, створювану Іпотечну компанію).

Фінансування відновлення житлового будівництва повинно включати в себе комплекс напрямів з урахуванням наявних обставин. Так, обсяг фінансових коштів, виділених на будівництво державою доступного житла, досить обмежений (200 млн грн на 2012 р., що забезпечить будівництво 35–40 тис. кв. м – 0,5% обсягу попереднього року) та не забезпечує помітного збільшення обсягів житлового будівництва. В цих умовах більш вагомим напрямом підтримки житлового будівництва, а відтак і іпотечного ринку, є фінансування створення інфраструктури для будівництв мікрорайонів – проведення за рахунок виділених коштів каналізації, газу, електромереж, що здешевить проведення там будівельно-монтажних робіт. За свідченнями фахівців, укладені у створення інфраструктури кошти, еквівалентні собівартості 35 тис. кв. м, сприятимуть зведенню 200–250 кв. м житла за рахунок приватних інвестицій.

Відновлення ринку житлового будівництва потребує принаймні індикативного поживлення ринку нерухомості. У цій сфері ефективним заходом є фінансування завершення будівництва "заморожених" об'єктів (на початок 2011 р. нараховувалося понад 12,5 тис. незавершених будівель, із них, за даними Держкомстату, спорудження 8,2 тис. будівель заморожено – табл. 3). При цьому майже третина незавершеного будівництва – житлові будівлі загальною площею 15,8 млн кв. м.

Таблиця 3

Кількість будівель та інженерних споруд незавершеного будівництва
(станом на 01.01.2011 р.)

Види об'єктів	Кількість об'єктів, од.	Кількість об'єктів, спорудження яких призупинено, од.	Відсоток до загальної кількості, %
загальна кількість будівель	12519	8198	65,5
- житлових	4089	2726	66,7
- нежитлових	8430	5472	64,9
інженерних споруд	5742	3597	62,6

Джерело: Державний комітет статистики (офіційний сайт) [Електронний ресурс]. – Доступний з : <<http://www.ukrstat.gov.ua>>.

За рахунок добудови таких об'єктів, обсяги введеного в експлуатацію житла у 2010 р. вдалось відновити до рівня 2006–2007 рр. після майже двократного спаду у 2009 р. Крім того, держбанки та банки за участі держави можуть запропонувати кредитування купівлі житла, яке дісталось націоналізованим банкам у «спадщину», у тому числі недобудови і будівельні майданчики, які бажано повернути на ринок для зниження рівня цін, а отже, і для його поживлення.



4. Окремі аспекти законодавчо-нормативної бази регулювання іпотеки

В Україні давно назрілою проблемою є діяльність Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, яка супроводжується високими юридичними ризиками реалізації іпотечних угод та пов'язується з дорожнечою іпотечних інструментів. Існуюча на сьогодні в Україні модель реєстрації прав на нерухомість має багаторівневу структуру: права власності на земельні ділянки й деякі їхні обтяження реєструються в Державному реєстрі земель; права власності на будинки, спорудження й квартири реєструються в Бюро технічної інвентаризації; обтяження нерухомого майна (у тому числі земель, будинків, споруджень, квартир) іпотекою реєструються в Державному реєстрі іпотек.

Після набуття чинності Закону України "Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень»" (№ 1878-17 від 11.02.2010 р.) функціонування існуючої реєстраційної системи наблизило учасників ринку до вирішення цієї проблеми, однак все ще існують суперечності у вимогах цього закону, які обмежують діяльність реєстратора.

Верховна Рада України 23 вересня 2011 р. оприлюднила законопроект "Про фонди банківського управління", основним завданням якого є підвищення рівня соціального захисту неповнолітніх та осіб похилого віку, а також удосконалення організаційних норм та економічних механізмів стимулювання житлового будівництва та впровадження системи житлових накопичень, заснованої на довірчому управлінні коштами населення та випробуваних моделей недержавного пенсійного забезпечення.

При цьому передбачається розширення діяльності фондів банківського управління (ФБУ) шляхом створення нового його виду – житлового ФБУ як способу накопичення коштів його учасниками для придбання житла або інвестування будівництва житла учасниками ФБУ. Позитивною особливістю запропонованої форми ФБУ є передбачена можливість більш активної участі роботодавців у діяльності та управлінні ФБУ. Зокрема, можливість відкриття накопичувального рахунку безпосередньо юридичною особою-роботодавцем, а вигодонабувачами за цим рахунком будуть призначатися працівники підприємства або їхні неповнолітні діти. Такий механізм дозволить запровадити на підприємстві дієвий та ефективний інструмент заохочення працівників до продуктивнішої праці, оскільки надасть можливість задовольняти поточні потреби та враховувати пріоритети кожної вікової категорії працюючих. Також це дасть змогу запровадити механізм підтримки молодих спеціалістів, підвищити загальну трудову дисципліну та зацікавленість у довгострокових результатах праці.

Запровадження такого механізму, як фонди банківського управління, дозволить зрушити з місця питання житлових накопичень та додатково створити і завантажити потужності в будівельній та суміжних виробничих галузях України. Саме тому актуальність цього законопроекту вимагає невідкладного його опрацювання та ухвалення.

Що стосується заходів із зниження корупційної складової надмірної вартості побудованої нерухомості, то ще на початку 2011 р. Верховна Рада ухвалила Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності" (№ 3038-VI, від 17.02.2011), який істотно лібералізував дозвільний режим у будівництві. Проходження відповідних процедур було скорочено майже в сім разів – до 60 днів з 416, кількість документів, які необхідно отримати, скорочено в чотири рази – до 23 з 93. Закон також увів



принципи "мовчазної згоди", "єдиного вікна", декларативний принцип у ході виконання підготовчих і будівельних робіт для об'єктів з низьким ступенем ризику тощо. Таким чином, значно спрощене та здешевлене планування нового будівництва і отримання дозволів, що надасть більшу можливість для входження нових інвестицій у галузь та дозволить швидке відновлення і прискорений розвиток галузі.

Проте через помітний поспіх в ухваленні цього закону його супроводжує ціла низка суперечностей з існуючою практикою ведення будівельних проєктів, конфлікт інтересів громадян (щодо інформаційного забезпечення, безпечного, екологічно чистого довкілля тощо), звуження можливостей громади або громадянина вплинути на ухвалення генплану забудови місць проживання, збереження можливостей фальсифікації. Через ці фактори, а також відсутність супровідних нормативних актів, які повинні привести у відповідність з ухваленим законом наявну містобудівну документацію та процедури, він поки що не діє.

У період 2008–2011 рр. відбулися позитивні зміни в нормативно-правовій базі щодо звернення стягнення та реалізації заставленого майна, разом з тим цей напрям потребує уваги і надалі. Так, необґрунтовано великим залишається розмір держмита в 1% від суми договору при нотаріальному посвідченні договору задоволення вимог іпотекодержателя. Такий розмір відсотка мотивується тим, що договір про задоволення вимог іпотекодержателя має майновий характер, тобто передбачає передачу майнових прав на предмет іпотеки або право на продаж цього майна (Декрет КМУ "Про державне мито" від 21.01.1993 р. № 7-93). При цьому під час укладення договору іпотеки вже береться держмитом у розмірі 0,01% від вартості предмета іпотеки, а окрім цього, під час здійснення продажу заставленої (як і будь-якої іншої) нерухомості, сплачується 1% до пенсійного фонду та 1% держмитом від суми угоди купівлі-продажу. Таким чином, виходить, що за вчинення виконавчого напису на договорі іпотеки стягується держмитом у 100 разів більше, ніж за його укладення, тобто таке положення штучно збільшує витрати учасників. З точки зору захисту прав та законних інтересів позичальників та кредиторів не зовсім обґрунтовано стягувати держмитом при нотаріальному посвідченні договору задоволення вимог іпотекодержателя у розмірі, що перевищує 0,01% від суми договору.

5. Пропозиції щодо удосконалення державних заходів відновлення іпотечного ринку

1. Продовження фінансування пільгових програм надання іпотечних кредитів за участю Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву з урахуванням таких особливостей:

а) збереження планомірності фінансування та недопущення припинення сплати частини відсоткової ставки, що компенсується;

б) зважаючи, що державне фінансування реально охопило лише незначну частку молодих сімей, доцільною є зміна цільових груп надання пільгових кредитів та компенсації відсоткових ставок з усіх громадян на молодих спеціалістів стратегічно перспективних спеціальностей та державних служб і відомств з метою підвищення їхньої привабливості та сумлінності працівників;

в) пільгові кредити надавати в обсязі 50–60% вартості житла, що купується, це дасть можливість суттєво збільшити кількість сімей, охоплених програмами молодіжного будівництва.



2. Припинити фінансування ДІУ для надання іпотечних кредитів населенню за зниженими відсотковими ставками і відновити практику надання державних гарантій за емітованими нею іпотечними облігаціями. За наявності вільних коштів фінансувати надання іпотечних кредитів населенню за зниженими відсотковими ставками через державні банки або Іпотечну компанію.

3. Кошти державного фінансування зведення житла доцільно спрямувати на добудову незавершених об'єктів та створення інфраструктури мікрорайонів.

4. Щодо удосконалення нормативно-правового забезпечення іпотечного ринку необхідно забезпечити доопрацювання та ухвалення Закону "Про фонди банківського управління"; супроводити Закон "Про регулювання містобудівної діяльності" необхідними нормативними актами КМУ щодо узгодження декларованих ним процедур організації будівництва із діючими та їх відповідність інтересам громадян; врегулювати процес переходу поточної практики реєстрації іпотек та відповідних правочинів у систему єдиного реєстру відповідно до Закону "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень".

Список використаних джерел

1. Пасочник В. Як не стати країною бездомних [Електронний ресурс] // Дзеркало тижня. – 2011. – 14 жовтня. – № 37. – Доступний з : <http://dt.ua/ECONOMICS/yak_ne_stati_krayinoyu_bezdomnih-89663.html>.

2. Лямець С. Харківський суд вбив іпотеку [Електронний ресурс] // Економічна правда. – 2011. – 28 жовтня. – Доступний з : <<http://www.epravda.com.ua/publications/2011/10/28/303618>>.

*Надійшла в редакцію
03.11.2011 р.*