

Яковенко С. М.,

старший науковий співробітник відділу фінансових ринків
Науково-дослідного фінансового інституту
Академії фінансового управління
Міністерства фінансів України

РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ІПОТЕЧНИХ ПОСЛУГ В УМОВАХ ПОДОЛАННЯ НАСЛІДКІВ ФІНАНСОВО-ЕКОНОМІЧНОЇ КРИЗИ

Проаналізовано специфіку розвитку іпотечних кредитних відносин у зарубіжних країнах у період кризи та розроблено пропозиції щодо регулювання ринку іпотечних послуг в Україні.

Ключові слова: криза, антикризові заходи, житлове іпотечне кредитування, іпотечні цінні папери.

Формування ринкових відносин в Україні визначає необхідність створення нових моделей управління системою іпотечного кредитування з використанням сучасних організаційно-економічних механізмів і маркетингових інструментів. Разом з економічними процесами, що відбуваються, змінюються цілі, завдання і функції управління, інформаційні потреби суб'єктів іпотечного кредитування.

Іпотечне кредитування в більшості економічно розвинутих країн не тільки є основною формою поліпшення житлових умов, а й справляє істотний вплив на економічну ситуацію в країні загалом. Система іпотечного кредитування становить сьогодні складний механізм, утворений зі взаємопов'язаних і взаємозалежних підсистем. Саме іпотека дає змогу погоджувати інтереси населення в поліпшенні житлових умов, комерційних банків та інших кредиторів – в ефективній і прибутковій роботі, будівельного комплексу – у ритмічному завантаженні виробництва і держави, зацікавленої загалом в економічному зростанні.

Дослідженню різних аспектів цієї проблеми присвячували свої праці такі українські та зарубіжні економісти, як Дж. Джеймс, Н. Веббер, Л. Галіц, І. Дорошенко, К. Паливода, О. Проценко. Разом з тим необхідно зауважити, що зазначена проблема потребує додаткового вивчення, особливо у сфері регулювання ринку іпотечних послуг за умов подолання наслідків фінансово-економічної кризи.

Мета дослідження полягає у пізнанні специфіки розвитку іпотечного кредитування в зарубіжних країнах у період фінансово-економічної кризи та розробленні теоретичних засад і концептуальних підходів до іпотечного кредитування в Україні та антикризових програм його подальшого розвитку.

Обвал ринку іпотечних кредитів у США став передумовою фінансової кризи. Падіння ринку нерухомості, різке зростання кількості неповернених кредитів, обвал фондових ринків, прискорення темпів світової інфляції та зниження темпів зростання світової економіки – усі ці події взаємопов'язані і відбулися менше ніж за один рік. Фактично надзвичайно тісна переплете-

ність фінансових систем призвела до того, що криза на американському ринку переросла в кризу світового масштабу.

Криза та її негативні наслідки в тісному взаємозв'язку підштовхують до прийняття необхідних для розвитку різних галузей економіки законодавчих ініціатив. Наприклад, німецький стабілізаційний план передбачає купівлю державою найбільш ризикованих кредитів, підтримку банків при погашенні міжбанківських зобов'язань, прямі дотації на збільшення коштів у банках. Держава може виступати радником при розробленні плану виведення банку з кризової ситуації, впливати на його кредитну політику, зокрема у сфері надання кредитів малому та середньому бізнесу. Німецький антикризовий план передбачає можливість лише добровільного звернення банків за допомогою до держави і, що не менш важливо, зниження податкового навантаження на бізнес і підтримку національного виробника. Таким чином, держава гарантує громадянину збереження його вкладів, підтримує банківську і фінансову системи, зменшує навантаження на бізнес і максимально сприяє його діяльності.

Антикризові заходи в Казахстані спрямовані передусім на стабілізацію фінансового сектору країни шляхом створення Фонду стресових активів для підтримки кредитних портфелів банків; надання банкам додаткових джерел ліквідності; гарантування державою всіх пенсійних виплат. Для вирішення проблем на ринку нерухомості розроблено спеціальну програму іпотечного кредитування та розвитку житлового сектору, запроваджено такі заходи, як придбання державою нового житла для надання або продажу тим, хто його потребує, посилення захисту прав учасників пайового будівництва, інвесторів і забудовників.

Аналіз антикризових програм різних країн світу свідчить, що більшість із них вжили заходів, які передбачали зміни у фіскальній політиці й спрямовувалися на підтримку економіки, що є позитивним для стабілізації ситуації в державі. У світовій банківській практиці вироблено ефективні механізми формування ресурсів іпотечного кредитування, до яких належать такі:

1. Фінансування в рамках автономної моделі. Джерела надання кредитів – депозити (накопичення) осіб, що водночас є і вкладниками, і позичальниками. Проте, як правило, іпотечний кредит дорівнює тільки 50–60 % вартості житла. У зв'язку з цим позичальник вимушений залучати додаткові ресурси (власні кошти або банківський кредит). За умов кризи така модель неефективна, оскільки знижується кількість депозитів у банках і виникають складнощі в залученні позичальником додаткових ресурсів.
2. Фінансування через термінові внески і термінові позики. Ця система досить ризикована у зв'язку з дисбалансом термінів залучення і розміщення ресурсів. Позикові засоби, акумульовані через термінові позики, зокрема як додаткові необхідні ресурси, в умовах кризи досить складно використовувати.
3. Рефінансування через банківські довгострокові боргові зобов'язання, забезпечені заставою нерухомості (облігації). В умовах ослабленого і падаючого фондового ринку випуск банківських облігацій недоцільний.

4. Рефінансування кредиторів через операторів вторинного ринку іпотечних кредитів. Існування і нормальне функціонування вторинного ринку іпотечних кредитів має величезне значення, оскільки вторинний ринок забезпечує засобами первинний іпотечний ринок і вирішує проблеми банків щодо рефінансування довгострокових іпотечних кредитів. За умов кризи модель цікава для фінансового інвестора у разі стабільного ринку нерухомості та високих процентних ставок за іпотечними кредитами. Нині класична модель іпотечного кредитування не містить антикризових рис.
5. Рефінансування шляхом емісії іпотечних цінних паперів, що мають колективну гарантію (забезпечених пулом застав), – американська модель. Ця модель в умовах кризи виявилася неефективною, що відобразилося в підвищенні процентних ставок, зменшенні розміру кредитів, посиленні вимог до позичальників. Підтвердженням є падіння вартості іпотечних цінних паперів і ринку нерухомості США.
6. Рефінансування через систему колективних інвестицій, що передбачає організацію в регіонах спеціалізованих фондів, кошти яких повинні спрямовуватися виключно на придбання застав. Така модель не набула поширення в Україні, але за умов кризи дає можливість залучити фінанси на ринки нерухомості й іпотечного кредитування.
7. Випуск банками іпотечних облігацій, забезпечених заставами, та їх реалізація на фінансовому ринку. В умовах кризи ця модель не працює, оскільки фондовий ринок перебуває у стані стагнації.

Незважаючи на заяви багатьох експертів, ніби світова фінансова криза не вплинула на вітчизняну економіку, насправді вона призвела до відчутних наслідків. *По-перше*, українські банки стикнулися з кризою ліквідності через обмеження доступу до закордонних кредитів, які були основним джерелом збільшення обсягів кредитування. *По-друге*, криза в житловому будівництві спричинена істотним скороченням іпотечного кредитування банками і, *крім того*, через досить значний рівень інтегрованості економіки України в загальносвітову економіку зростання рівня світової інфляції суттєво вплинуло на зростання інфляції в Україні. Девальвація національної валюти призвела до подорожчання виданих валютних кредитів і фактично до зростання ризиків дефолту за іпотечними кредитами¹.

Однією з головних проблем іпотечного кредитування за умов кризи в Україні є складність залучення довгострокових ресурсів. Дуже “короткі” і дорогі ресурси істотно обмежують можливості українських банків при іпотечному кредитуванні. Жоден банк не в змозі формувати свій кредитний портфель з довгострокових кредитів, спираючись на короткострокові джерела. Невідповідність банківських активів і пасивів за строками, обсягами і ставками рано чи пізно призводить до втрати банком ліквідності й банкрутства.

¹ Паливода К. Становление и развитие ипотечного рынка жилья на Украине / К. Паливода // Деньги и кредит. – 2009. – № 1. – С. 67.

Один з виходів із ситуації, що склалася, – спроба банків створити нові, антикризові або альтернативні, іпотечні моделі, які є поєднанням американської і німецької моделей іпотечного кредитування. Сутність їх полягає у попередньому накопиченні потенційним позичальником протягом декількох років первинного внеску або частини кредиту з подальшим наданням банком звичайного іпотечного кредиту зі зниженою ставкою. У цій моделі великою є вірогідність ризику для населення залишитися просто потенційним позичальником.

Світова практика засвідчує, що прийнятні для населення процентні ставки, які дають можливість зробити процес іпотечного кредитування досить масовим, становлять близько 4–7 % річних. На західних ринках процентна ставка розраховується як сума ставки рефінансування LIBOR плюс відсоток, пов'язаний із ризиком країни². Світові центральні банки в умовах кризи зменшують ставку рефінансування, що веде до зниження процентних ставок за іпотечними кредитами і збільшення доступності житла. У промислово розвинутих країнах процентна ставка значно нижча, ніж в Україні, наприклад, у США вона дорівнює лише 2–3,5 % річних.

До початку фінансової кризи українські банки могли вільно залучати з-за кордону фінансові ресурси під 4–5 % річних і продавати їх в Україні за 10–11 % річних. Проблема полягала лише в тому, що кредити залучалися на три – п'ять років, а видавалися на 10–20 років. Українські банки вирішували ці проблеми за рахунок рефінансування отриманих кредитів новими з такими самими, а інколи й нижчими ставками.

Проте за умов, коли закордонні банки згорнули кредитні програми, українські банки опинилися перед загрозою кризи ліквідності. По-перше, для повернення закордонних кредитів вони змушені були перекредитуватися за істотно вищими ставками, а по-друге, нові залучені з-за кордону кошти теж стали відчутно дорожчими. Ставки за іпотечними кредитами зросли на 5–7 %, крім того, було суттєво посилено вимоги до фінансового стану позичальників. Національний банк України для запобігання можливій фінансовій кризі в країні зробив значно жорсткішими вимоги до резервування за кредитними операціями, що також призвело до подорожчання кредитів. Як наслідок, темпи зростання кількості іпотечних кредитів у 2008 р. були нижчими за темпи зростання загального кредитного портфеля³.

Водночас наслідки фінансової кризи могли бути ще серйознішими, якби більшість великих українських банків не перебували у власності закордонних банків, що дало їм змогу продовжувати залучати грошові ресурси з-за кордону, а також пропонувати кращі умови порівняно з іншими. Це підтверджує статистика виданих кредитів (рисунок), згідно з якою серед п'яти лідерів ринку іпотечного кредитування в Україні перші чотири є

² James J. Interest Rate Modelling / J. James, N. Weber. – Chichester : John Wiley & Sons, 2000. – 125 p.

³ Дорошенко І. В. Глобальна світова фінансова криза та її вплив на розвиток економіки України / І. В. Дорошенко [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.nbu.gov.ua/e-journals/PSPE/2008-3/Doroshenko_308.htm.

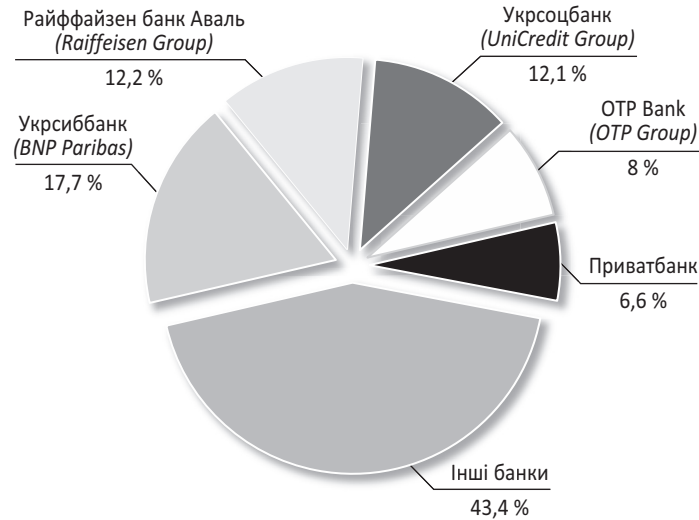


Рисунок. Лідери іпотечного кредитування в Україні

Джерело: дані Української національної іпотечної асоціації [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.unia.com.ua>.

дочірніми компаніями закордонних фінансових груп і мають загальну частку ринку в 56,6 %.

За умов кризи можуть застосовуватись три основні стратегії залучення банками фінансових ресурсів для іпотечного кредитування:

- 1) орієнтація на депозитні джерела кредитних ресурсів (депозити населення та юридичних осіб);
- 2) орієнтація на кредитні джерела (кредитні лінії українських й іноземних кредитних організацій, засоби інституційних інвесторів, цільові облігаційні позики);
- 3) орієнтація на державні джерела (цільові кошти бюджету або “антикризових” фондів на іпотечне кредитування).

При цьому, як правило, найефективнішими для збереження та розвитку іпотечного кредитування могли б стати “державні” джерела, але за умов відсутності ефективних іпотечних моделей, посилення вимог Державної іпотечної установи, стагнації на ринку нерухомості та інших кризових ризиків вони виявилися неефективними, оскільки надані кошти не доходять до кінцевого споживача, не потрапляють до реальної економіки, що призводить до подальшого посилення кризових явищ.

Крім банківського сектору, світова фінансова криза вплинула на будівельну галузь України. Насамперед через значні зміни в умовах іпотечного кредитування, а саме підвищення ставок та посилення вимог, багато потенційних покупців не змогли отримати іпотечний кредит. Значна їх частина зайняла позицію очікування, сподіваючись що в результаті іпотечної кризи в Україні відбудеться і відповідне зниження цін на житло. Це – наслідок інформаційної війни, яка фактично розгорілась між ріелторами і будівельниками, з одного боку, і експертами та потенційними покупцями –

з другого, що ще негативніше впливає на цей ринок. Наприклад, на думку голови Правління банку “Аркада” К. Паливоди та заступника голови Правління банку “Аркада” П. Гайдуцького, іпотечна криза Україні не загрожує, оскільки “в Україні поки що немає тих передумов, які призвели до іпотечної кризи в США... Протягом п’яти – семи років відбуватиметься помірне зростання вартості житла не менш як на 20–30 % щороку, адекватне зростання цін на базові ресурси будівництва та іпотечні кредити”⁴. Схожої думки дотримується і С. Тігіпко, який вважає, що Україні іпотечна криза не загрожує, оскільки “існує колосальний попит на житло в Україні, 15 млн наших громадян прагнуть поліпшити свої житлові умови. А підстав вважати, що економіка України гальмуватиме, немає”⁵. Водночас деякі експерти вважають, що іпотечна криза може повторитися, але зі своїми особливостями. Якщо в США криза була спричинена надлишком пропозиції на ринку і масовими неплатежами за закладними, то в Україні ситуація протилежна. Зокрема, головним фактором, що впливає на скорочення обсягів ринку житлової нерухомості, є штучне зменшення попиту шляхом згортання іпотечних програм і підвищення процентних ставок за кредитами під впливом наростаючих інфляційних процесів. Проте сам попит не зменшується, оскільки в Україні і зокрема в Києві усе ще будують дуже мало і рівень забезпеченості нерухомістю мешканців України залишається порівняно з європейськими державами вкрай низьким⁶.

На сьогодні ситуація на ринку нерухомості України потребує ґрунтовного врегулювання на законодавчому рівні, оскільки нормативно-правові акти не передбачають комплексного підходу до вирішення проблем, які постали перед іпотечною галуззю, а тільки фрагментарно регулюють ці правовідносини. З метою подолання негативних наслідків впливу економічної кризи в будівельній галузі було ухвалено Закон України “Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва”⁷, у розробленні якого брали участь представники Української будівельної асоціації. Цим Законом передбачається комплекс заходів, спрямованих на покращання стану будівельної галузі України, забезпечення житлових прав громадян, які потребують державної підтримки, і стимулювання житлового будівництва за умов світової фінансової кризи. Законом передбачено, що держава оплачуватиме 30 % вартості житла у вигляді першого внеску, а на інші 70 % люди, які гостро потребують покращання житлових умов, братимуть кредити під невисокі проценти.

До певної міри окреслилася схема допомоги держави компаніям-будівникам, які мають незавершені будівлі. Закон передбачав завершення

⁴ Паливода К. Чи загрожує Україні іпотечна криза? / К. Паливода, П. Гайдуцький // Дзеркало тижня. – 2008. – № 12 (691).

⁵ Тігіпко С. Виробник компаній / С. Тігіпко // Тиждень. – 2008. – № 16 (25).

⁶ Аналітичний портал “Дело” [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://delo.ua>.

⁷ Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва : закон України від 25.12.2008 № 800-VI [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=800-17>.

будівництва житла у 2009 р. зі ступенем готовності понад 70 %, у 2010 р. – завершення будівництва житла зі ступенем готовності понад 50 %. Законом забороняється розірвання фізичними та юридичними особами будь-яких договорів, результатом яких є передача забудовниками завершеного об'єкта житлового будівництва, за умови, що за такими договорами здійснено оплату 100 % вартості об'єкта житлового будівництва, крім випадків, якщо таке розірвання здійснюється за згодою сторін. Повернення коштів, внесених фізичними та юридичними особами на користь забудовників за розірваними договорами, за якими здійснено часткову оплату вартості об'єкта житлового будівництва, відбувається після наступної реалізації такого об'єкта житлового будівництва. Таким чином, інвестор не має права повернути вкладені кошти, а вимушений буде очікувати на квартиру. Забрати кошти можна за умови, що забудовник порушить термін введення будинку в експлуатацію більше ніж на 18 місяців. Тобто ризики інвестування в будівництво нового житла настільки великі, що купувати квартиру в недобудованій споруді недоцільно і не вигідно.

У разі неповернення суб'єктом господарської діяльності (збудовником) пільгового кредиту у визначений договором термін кредитно-фінансова установа набуває майнових прав на збудоване житло й інші об'єкти будівництва та має право продати його за вартістю виданого кредиту державним органам або органам місцевого самоврядування через Державну іпотечну установу для забезпечення громадян, які потребують покращання житлових умов відповідно до чинного законодавства, чи здійснити його вільний продаж на ринку житла. Але Закон не визначає підстав і порядку для звернення стягнення на предмет іпотеки, чим не враховує вимоги ч. 3 ст. 47 Конституції України. Також за відсутності цих коштів діяльність банку, який надаватиме іпотечні кредити відповідно до цього Закону, може створити загрозу інтересам вкладників, інших кредиторів банку, а також НБУ, що надає довгострокове рефінансування уповноваженому банку під заставу таких іпотечних кредитів⁸.

Незважаючи на ухвалення низки іпотечних законів, кредитування під заставу житла залишається достатньо ризиковим. Стає очевидним, що найдоцільніше використовувати таку форму іпотечного кредитування придбання житла, як оренда з викупом. Відносини оренди захищають права кредитора в нашій державі набагато ефективніше, ніж безпосередньо відносини іпотеки.

В Україні становлення і розвиток іпотечного ринку житла як системи ринків послуг з фінансування купівлі житла, ринків послуг інституційних інвесторів, послуг накопичувальних пенсійних фондів, іпотечного фінансування, ринків житлової нерухомості і будівництва житла можливі тільки за умови одночасності та нерозривності взаємодії всіх сегментів іпотечного ринку. Іпотечне кредитування без накопичувальної системи обов'язкового

⁸ Проценко О. Як подолати кризу на ринку нерухомості / О. Проценко // Правовий тиждень. – 2009. – № 7 (133) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.legalweekly.com.ua/article/?uid=955>.

і добровільного пенсійного забезпечення залишатиметься дорогим і недоступним для більшості населення. У свою чергу, накопичувальна система обов'язкового пенсійного забезпечення за відсутності розвинутої системи іпотечного фінансування постійно матиме проблеми з розміщенням своїх ресурсів, що ми і спостерігаємо на прикладі країн, де пенсійна реформа була проведена швидше, ніж сформувався повноцінний фондовий ринок, і, що особливо важливо, перш ніж сформувався ринок іпотечних паперів. Крім того, в Україні накопичувальна пенсійна система і система іпотечного фінансування не створюють достатніх передумов для вирішення житлової проблеми, хоча, без сумніву, сприяють цьому. Водночас накопичувальні соціальні системи висувають дуже високі вимоги до якості активів, і держава, у принципі, не може допустити втрат і розкрадань коштів населення, вкладених до соціальних фондів.

Невизначеність якості активів, в які повинні інвестувати свої кошти накопичувальні соціальні фонди, є чи не головною проблемою в Україні. Щоб вирішити її, необхідно прийняти таку концепцію гарантування державою захисту коштів населення, яка передбачає не бюджетні компенсації фінансових втрат, а зниження ризиків таких втрат шляхом підвищення ефективності державного нагляду за регулюванням діяльності компаній та накопичувальних фондів. Система державного нагляду і регулювання недержавних накопичувальних фондів (ННФ) має ґрунтуватися на таких принципах:

1. Компанії з управління активами ННФ не повинні інвестувати кошти в інструменти, яким не присвоєно рейтинг відповідно до чинного порядку.
2. Рейтинги повинні присвоювати національні рейтингові агентства, уповноважені на це державним регулятором, і, відповідно, цей регулятор має здійснювати за ними нагляд.
3. Державний регулятор повинен здійснювати контроль за тим, щоб кошти недержавних накопичувальних фондів інвестувалися в суворій відповідності до лімітів, встановлених для ННФ ним або іншим регулятором. Ліміти повинні визначатися залежно від виду активів, зважених на величину ризику за конкретним інструментом.

Ще однією актуальною проблемою іпотечного ринку в умовах кризи в Україні є наявність значного розриву між купівельною спроможністю населення та цінами на житло. Вирішення її вимагає попереднього розгляду питань, пов'язаних з такими чинниками:

- масовим наданням площ під забудову;
- розробленням і створенням таких містобудівних рішень, технологій домобудівництва і виробництва будівельних матеріалів, які дадуть можливість скоротити розрив між цінами на будівництво і купівельною спроможністю населення;
- розробленням фінансового механізму, який би сприяв вирішенню житлової проблеми шляхом скорочення розриву між ринковими цінами на житло і купівельною спроможністю населення.

Головною ланкою цього фінансового механізму має стати система державного субсидування купівлі житла населенням. Субсидія на купівлю

житла, по суті, буде акредитивом, відкритим на користь будівельника, продукцію якого вибрав одержувач субсидії. Саме тому банківські процедури повинні забезпечити цільове фінансування будівництва житла, вибраного одержувачами субсидій, матимуть таке принципове значення. Без сумніву, тільки за допомогою державних субсидій, доступних для всіх громадян країни, можна вирішити проблему скорочення розриву між купівельною спроможністю населення і цінами на житло.

Необхідно також створити умови для розвитку системи житлових накопичень населення, які в майбутньому повинні замінити державні субсидії як основне джерело фінансування першого внеску на придбання житла (за прикладом однієї з найвідоміших у світі систем житлових накопичень – німецької *Vausparkas*). Спроби створення такої системи в Україні не були успішними, адже *Vausparkas*, як і всі інші системи житлових накопичень, робота яких базується на принципах ощадно-позичкових операцій, може вирішувати свої завдання тільки за стабільних цін на житло. Якщо вартість істотно зростає, особливо якщо зростає непередбачувано, то система дає збій. У такому разі, як правило, процентні ставки за депозитами не покривають знецінення внесків, а отже, знижується купівельна спроможність житлових накопичень. Проте, якщо в основу цієї системи покласти не систему депозитів, а механізми відкритого пайового інвестиційного фонду, то цю перешкоду вдасться значною мірою подолати. Річ у тому, що хоча зміна цін на житло і не збігається в короткостроковому періоді зі зміною кредитних ставок за іпотечними кредитами, періоди дорожчання позик і численні випадки дострокового погашення кредитів дають пайовим фондам можливість протягом тривалішого терміну накопичувати кошти з динамікою, що обганяє зростання цін на житло.

Чимало експертів упевнені, що Україні необхідно якнайшвидше впровадити кооперативну схему будівництва нерухомості, яка з великим успіхом застосовується в багатьох країнах Європи. Люди мають об'єднуватися в кооперативи для будівництва житлової нерухомості. Можливе також використання інституту товариств індивідуальних забудовників, які споруджують приватні будинки. За таких умов житло будується за відносно невисокою ціною. Забудовника громадяни обирають на тендерних умовах. До того ж інвестори є фізичними особами, які жорстко контролюють, куди й на що забудовник витрачає кошти.

Отже, нерозвинутий внутрішній ринок довгострокових ресурсів, ускладнення доступу вітчизняних банків до світових ринків капіталу через фінансову кризу, а також перебування вторинного іпотечного ринку України у стадії становлення є причиною ризику ліквідності. З метою розв'язання цієї проблеми слід активізувати кредитування в національній валюті та розвивати вторинний ринок фінансування іпотеки. За умов кризи житлової проблеми необхідно вирішувати за рахунок трьох систем фінансування житла:

- 1) системи іпотечного житлового кредитування, що ґрунтується на ринкових принципах фінансування, зокрема з використанням банками іпотечної ставки рефінансування;

- 2) системи програм іпотечного житлового кредитування з субсидуванням придбання житла сім'ям із середнім та низьким доходами, яке здійснюється в рамках антикризових програм;
- 3) системи соціального житла для малозабезпечених.

При організації фінансового забезпечення іпотечного кредитування необхідно створити приплив інвестицій з огляду на довгострокову перспективу, з урахуванням світових, міжрегіональних, регіональних і місцевих тенденцій економічного розвитку, з метою прогнозування чинників, які підсилуватимуть або знижуватимуть інвестиційні потоки, скеровані до іпотечного ринку. Тільки поєднання різних джерел і способів фінансування дасть можливість вивести систему іпотечного кредитування з кризи, а також забезпечити ринкову систему іпотечного кредитування фінансами, зробити її збалансованою, а отже, менш ризикованою, що надасть необхідні гарантії залучення інвестицій.