

УДК 336.77.332**Є.О. Бублик**, канд. екон. наук

Інститут економіки та прогнозування НАН України

СОЦІАЛЬНІ ЕФЕКТИ ІПОТЕЧНОГО РИНКУ УКРАЇНИ У ПОСТКРИЗОВИЙ ПЕРІОД

У статті розглянуто особливості впливу іпотечного кредитування на соціально-економічні процеси в Україні. Досліджено новітні тенденції на іпотечному ринку, які дозволяють прогнозувати посилення цього впливу. Подаються пропозиції щодо пріоритетної моделі організації іпотечного ринку та перспективних іпотечних інструментів стимулювання позитивного впливу іпотеки на покращення соціального становища.

Ключові слова: іпотечне кредитування, соціальний вплив, новітні тенденції іпотечного ринку.

Постановка проблеми. В економіці багатьох країн іпотечний ринок відіграє важливу роль у забезпеченні макроекономічної стабілізації, стимулюванні інвестиційних процесів та здатний позитивно впливати на зменшення соціальної напруженості. У той же час, як засвідчив перебіг фінансово-економічної кризи в Україні, вітчизняний іпотечний ринок через ряд особливостей свого розвитку поки що не може дієво впливати на забезпечення економічної рівноваги та покращення соціального становища.

Аналіз публікацій. Дослідженням ринку іпотечного кредитування присвячені праці таких іноземних вчених, як Г. Асхауер, Р. Страйк, М. Фрідман, в Україні, у близькому зарубіжжі цими питаннями займаються Л. Астаф'єва, О. Гринько, О. Євтух, В. Меркулов, К. Паливода, І. Разумова, В. Савич та ін. Проте більшість праць переважно стосується питань економічного аналізу зарубіжної практики іпотечного кредитування та перспектив його розвитку. Разом з тим, соціальні аспекти розвитку іпотечного ринку в Україні та зниження соціальної напруженості за допомогою іпотечних інструментів залишаються недостатньо висвітленими.

Мета статті. Дослідження особливостей розвитку вітчизняного ринку іпотечного кредитування, що зумовили обмежений вплив на соціально-економічний розвиток суспільства, оцінка перспектив стимулювання даного впливу в посткризових умовах та визначення необхідних інструментів посилення соціальної спрямованості іпотеки.

Вклад основного матеріалу. Хоча здебільшого іпотека в наш час розглядається як інструмент стимулювання економічного розвитку, ряд сучасних дослідників відзначає також важливу роль іпотечного кредитування як інституту регулювання соціально-економічного розвитку, функції якого виходять

за межі суто економічної сфери [1; 2]. У першу чергу це стосується, того факту, що іпотека як інститут здатна позитивно впливати на ряд показників, що характеризують соціальний капітал країни, а саме: збільшення прошарку середнього класу, покращення психологічного клімату, розвитку ринкових традицій, зменшення соціальної напруженості в суспільстві, розширення можливостей громадян щодо самовизначення тощо.

Зростання обсягів іпотечного кредитування справляє позитивний вплив на динаміку зайнятості (створення додаткових робочих місць у будівництві та суміжних галузях), а отже може виступати дійовим чинником подолання соціальної нестабільності, яка зазвичай супроводжує економічну кризу. Розвиток інституту іпотеки через покращення забезпечення житлом дозволяє вирішити і ряд інших соціальних проблем: зміцнення сім'ї, зростання народжуваності, зростання рівня довіри в суспільстві. В останньому випадку йдеться також про формування договірно-правових відносин і створення атмосфери відповідальності, пов'язаної з виконанням зобов'язань, взятих на себе учасниками цього ринку, що є вкрай необхідними умовами розвитку ринкових традицій у суспільстві.

Система іпотечного кредитування здатна змінити характер потреб широких соціальних верств, що, у свою чергу, змінює стратегію поведінки і способи адаптації до ринкових умов. Формується новий тип особистості, для якого характерні раціоналізм, відповідальність, цілеспрямованість, дисципліна, висока працездатність [3, с. 26].

У першу чергу соціальний вплив іпотечного ринку проявляється через задоволення потреб населення в житлі. Забезпечення хорошими житлово-побутовими умовами сприяє поліпшенню здоров'я нації, збільшенню тривалості життя, що у свою чергу підвищує ресурс працездатності населення (ці фактори є важливими складовими соціального капіталу країни). Житлова проблема в Україні завжди була гострою. За даними Держкомстату України, середня забезпеченість житлом становить 23,3 м² загальної площі на одну особу (табл. 1), що, згідно з даними Європейської іпотечної федерації, в 1,5–2 рази менше, ніж у розвинених країнах світу [4; 5].

Слід зазначити, що ринок житлового будівництва посідає особливе місце в економіці будь-якої країни, головним чином через наявність глибокого зв'язку з більшістю інших галузей економіки, які продукують засоби виробництва і товари тривалого споживання. Так, навіть незначне збільшення попиту і поживлення ринку нерухомості й будівництва негайно позначається на підвищенні попиту в інших галузях економіки.

Кошти, спрямовані на купівлю житла, потрапляють в оборот підприємства, що задіяне в технологічному ланцюжку інвестиційно-будівельного процесу. За умови дотримання державою продуманої житлової політики і надання житловому будівництву статусу пріоритетної галузі саме воно може стати локомотивом розвитку реального сектору економіки. При цьому, за різними оцінками, цільове вкладення однієї грошової одиниці в іпотечне житлове кредитування дає три грошові одиниці приросту ВВП [6, с. 38].

Таблиця 1

Рівень забезпеченості населення міст та країн житловою площею
(у розрахунку 1 м² на одного жителя)

Країна (місто)	Кількість м ² на 1 жителя
Норвегія	74,0
США	65,0
Німеччина	43,5
Швеція	40,0
Франція	36,0
м. Будапешт	32,2
м. Прага	29,0
м. Таллінн	26,7
м. Варшава	26,1
м. Софія	25,0
м. Рига	24,8
м. Бухарест	23,2
м. Санкт-Петербург	23,1
м. Київ	20,8
м. Дніпропетровськ	20,6
м. Донецьк	20,2
м. Москва	19,9
м. Львів	19,0
м. Одеса	18,4

Джерело: Держкомстат, ЕМФ.

До цього слід додати, що на даний момент в Україні існує певна категорія людей, які мають вільні кошти, але не знають куди їх вкладати, і є значний постійний попит на житло. Водночас житлове будівництво потерпає від нестачі інвестицій, оскільки за останні 20 років обсяг капіталовкладень у нього скоротився майже в 4 рази [7]. Саме іпотека дозволяє найбільш вигідно поєднати інтереси і тих, і інших, оскільки є одним із самих ефективних у світовій практиці способів залучення приватних інвестицій на ринок нерухомості.

Зазначені напрями соціального впливу іпотечного ринку безумовно залежать від стану його розвитку та можуть нівелюватися наявними проблемами, що перешкоджають його функціонуванню, та особливостями, які безпосередньо знижують ефективність такого впливу, що, власне, спостерігається в Україні.

Взагалі, серед проблем, що виникають при розвитку іпотечного кредитування в країнах із перехідною економікою, фахівці виділяють ряд таких факторів:

- низька платоспроможність населення і висока частка тіньового сектору в економіці, який не декларує доходів;
- відсутність довгострокових і недорогих кредитних ресурсів;
- неефективні судові процедури звернення, стягнення та реалізації застав;
- недостатньо розвинена інфраструктура ринку, відсутність кредитних бюро, кваліфікованих оцінювачів тощо;

– високі держмита, збори і податки при видачі іпотечних кредитів і випуску іпотечних облігацій;

– слабозвинений фондовий ринок [8].

Усі ці фактори повною мірою можна віднести і до таких, що притаманні іпотечному ринку України, доповнивши їх нестабільністю економічної ситуації, переважанням іпотечних угод в іноземних валютах, що посилює кредитний тягар на позичальників, недосконалістю іпотечного законодавства, що ускладнювало іпотечне кредитування незавершеного будівництва, високу концентрацію ринку в великих містах, що сприяло монополізації ринку нерухомості.

Серед особливостей, що зумовили зниження соціального ефекту вітчизняного іпотечного ринку, слід відзначити високу спекулятивну частку іпотечних угод, що укладались у період активного розвитку іпотечного ринку до настання кризи, коли житло через іпотечне кредитування придбавалося не кінцевими споживачами, а для подальшого перепродажу. За даними, які наводить К. Паливода, у 2005–2007 рр. частка спекулятивного інвестування з використанням іпотечних кредитів становила близько 50% і лише наприкінці 2007 р. знизилась до 30% [9]. Даний факт значною мірою сприяв тому, що ціни на житло стрімко зростали, позбавляючи громадян із середнім достатком можливості придбати квартиру, оскільки заощадженої суми вже не вистачало на первинний внесок.

Іншим негативним наслідком цього став штучно переоцінений попит на житло на вторинному ринку. Пояснюється це тим, що стрімке зростання цін на вторинному ринку нерухомості за рахунок спекулятивної підтримки дозволяло обертати вкладені кошти за півроку-рік, а на первинному потрібно було чекати зведення та введення житла в експлуатацію. Враховуючи обмежену пропозицію житла на вторинному ринку та повільні темпи зведення нового, виходить, що іпотека працювала не на користь будівельної галузі, а значною мірою вхолосту, впливаючи здебільшого на рівень цін на вторинному ринку, хоча теоретично інвестиційний та мультиплікативний вплив іпотеки проявляється, коли вона орієнтована на кредитування саме будівництва житла.

Також до негативних особливостей докризового розвитку іпотечного ринку України можна віднести високу вартість іпотечних кредитів – у період 2004–2007 рр. процентні ставки за ними становили 18–24% у гривні та 12–16% в іноземних валютах. І хоча за цей період вони помітно знижувались, усе ж їх розмір, а також вартість супутніх операцій, дозволяли використовувати іпотеку переважно заможним верствам населення, що бажали покращити житлові умови. У той же час такі умови позбавляли сім'ї з невеликим статком, передусім молоді, можливості придбати житло, що посилювало соціальну напруженість у найбільш проблемному секторі.

Як було зазначено, сприятливий вплив від розвитку іпотечного кредитування найбільше позначається на такій важливій галузі економіки, як будівництво. На рис. 1 наведено статистичні показники розвитку іпотечного кредитування та динаміку обсягів введення в експлуатацію житла в Україні у 2001–2010 рр., які наочно підтверджують, незважаючи на вищеперелічені проблеми,

позитивний вплив вітчизняного іпотечного ринку в період його піднесення на розвиток житлового будівництва.



Рис. 1. Показники обсягів наданих іпотечних кредитів та зведеного житла в Україні у 2001–2010 рр.

Джерело: складено за даними Держкомстату та УНІА.

Аналіз останніх тенденцій на вітчизняному іпотечному ринку дає можливість виділити ряд активних трансформаційних процесів, що дозволяють прогнозувати посилення соціального ефекту в посткризових умовах. Нині існують реальні передумови для відновлення ринку іпотечного кредитування в Україні, а іпотечні кредити мають стати ефективним інструментом для будівельної галузі в цілому та об'єктів незавершеного будівництва зокрема.

Важливим напрямом трансформацій, що сприяють підвищенню функціональності іпотечного ринку України, є покращення його якісних характеристик. У цьому напрямі спостерігається позитивна зміна ряду особливостей іпотечного ринку, завдяки чому можуть відкритися істотні перспективи посилення його соціального впливу. Так, до кризи іпотека була орієнтована на підприємців та заможних громадян, тепер же вона втратила тодішню надприбуткову інвестиційну привабливість, і в ній більше зацікавлені вже громадяни, які справді мають потребу в житлі. Тенденцію повинна посилити державна підтримка будівництва доступного житла, відповідно до якої за рахунок держави планується фінансувати до 30% його вартості. До цього слід додати, що помітна також переорієнтація споживачів на первинний ринок нерухомості: частка іпотечних угод на ньому, що трималась у докризовому періоді на рівні 2–3%, зросла до 12–15% [7].

Крім того, помітне суттєве зниження процентних ставок: протягом поточного року з 26–28% у гривні до 18–20%. До причин зниження вартості іпотечних кредитів, окрім зниження платоспроможного попиту на них, можна

віднести запровадження нових фінансових інструментів (наприклад, плаваючої відсоткової ставки), а також суттєву, на даний момент, частку пільгових кредитів, що надаються Державною іпотечною установою (ДІУ) за підтримки уряду. Очікувана лібералізація валютного ринку та зростання ліквідності банківського сектору повинні позитивно вплинути на подальше зниження вартості іпотечних кредитів, що відкриє можливість залучення на ринок громадян із середнім статком.

Іншим не менш важливим напрямом змін, що відкриває перспективи підвищення ефективності іпотечного ринку, є державна підтримка. За станом на липень 2011 р. Урядом затверджено ряд заходів з відновлення ринку іпотечного кредитування та підтримки будівельної галузі, які стосуються як виконання ряду програм та прийняття необхідних законодавчих актів (закони "Про внесення змін до деяких України щодо іпотечних облігацій", "Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва"), так і виділення доволі значних обсягів коштів. Зокрема, у планах фінансової підтримки виділення близько 1 млрд грн протягом поточного року та вже 10 млрд грн у 2012 р.

Крім того, у 2010 р. Урядом відновлена Програма забезпечення молоді житлом, яка була призупинена у 2009 р. А вже у 2011 р. Уряд майже удвічі збільшив фінансування цієї програми з державного бюджету. Так, у 2010 р. молоді сім'ї отримали пільгових кредитів на житло на суму понад 80 млн грн, з яких 37 млн грн – кошти державного бюджету. У 2011 р. з держбюджету передбачається виділити на програму 60 млн грн, а в цілому – 130–140 млн грн з можливим при внесенні змін до бюджету збільшенням фінансування до 200 млн грн [7].

За станом на 01.05.2011 р. молодим сім'ям у різних регіонах України Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву вже надав у 2011 р. довгострокових пільгових іпотечних кредитів на будівництво житла на суму понад 10 млн грн за рахунок коштів загального фонду державного бюджету в рамках державної програми забезпечення молоді житлом.

Наприкінці 2010 р. ДІУ було збільшено статутний капітал на 2 млрд грн, до 2,2 млрд, завдяки чому ДІУ повертається до активних операцій з рефінансування іпотечних кредитів на вторинному ринку з метою сприяння відновленню ринку іпотечного кредитування в Україні. Ставка рефінансування для банків-партнерів складає 11% річних у гривні. Згідно з Держбюджетом на 2011 р. заплановано випустити облігації ДІУ під державну гарантію на суму 1 млрд грн терміном обігу від 5 до 10 років, а восени – середньострокові (на термін до 3 років) іпотечні облігації на суму 200 млн грн. Запланована дохідність облігацій на 1 млрд грн на рівні 10%, а за іпотечними облігаціями на 200 млн грн – на рівні 11% [10].

Решту коштів планується направити на реалізацію програми фінансування незавершеного будівництва, передусім об'єктів із високим ступенем готовності. В останньому випадку ДІУ здійснюватиме функції фінансування

забудовників через банки-партнери для добудови об'єктів житлового призначення за зниженими процентними ставками.

Слід зазначити, що успішне формування і розвиток національної системи іпотечного кредитування, здатної позитивно впливати на покращення соціально-економічних умов, можливе тільки за умови активної політики держави, спрямованої на пряму підтримку та розвиток іпотечного ринку, механізмів спільного інвестування, мобілізації заощаджень, створення нових інструментів та вдосконалення процедур надання кредитів. Даний висновок дозволяє правильно зрозуміти роль держави у формуванні національної системи іпотечного кредитування в перехідний період економічного розвитку. А вона полягає у встановленні загальних правил, що забезпечують ефективність взаємодії всіх учасників процесу житлового кредитування, а також у разі необхідності прямо чи опосередковано використовувати бюджетні кошти для залучення додаткових приватних інвестицій у житлову сферу і сприяння населенню у придбанні житла.

Таким чином, стимулювання розвитку вітчизняного іпотечного ринку – важливе завдання політики держави, спрямованої на покращення соціально-економічного становища в країні. Методи проведення економічної політики у сфері формування і розвитку іпотечної системи можна поділити на загальні і спеціальні, характерні тільки для ринку іпотечного кредитування. Загальні методи економічної політики у свою чергу поділяються на методи кредитно-грошової і податкової політики. Методи кредитно-грошової політики спрямовані на зміну грошової пропозиції з метою регулювання сукупного обсягу виробництва, зайнятості і рівня цін.

До основних методів відносяться: регулювання ставки рефінансування (облікової), проведення операцій на відкритому ринку з державними цінними паперами, регулювання норм резервів комерційних банків. Методи фіскальної політики спрямовані на стимулювання проведення операцій іпотечними позичальниками, кредиторами та інвесторами в іпотечні цінні папери і полягають у зниженні або скасуванні певних податків.

До спеціальних методів належать: ініціювання створення спеціальних організацій – операторів вторинного ринку; стимулювання спеціалізованих кредиторів шляхом регулювання їх діяльності; запровадженням стандартизації умов видачі іпотечних кредитів, спрямованої на підвищення довіри до іпотечних цінних паперів та створення відповідної інфраструктури іпотечного ринку [8, с. 65].

Таким чином, останні тенденції на вітчизняному ринку іпотеки свідчать про зміщення акцентів з розвитку виключно ринкової на соціально орієнтовану іпотеку. Проте, існуюча в Україні модель організації іпотечного ринку сама по собі не вельми підходить для задоволення потреб населення в житлі. Найбільшою мірою реалізація соціальної складової потенціалу іпотеки проявляється в моделях організації іпотечного ринку, побудованих на широкому використанні інструментів спільного інвестування (ощадно-позичкова модель),

які, до того ж, у складних соціально-економічних умовах відкривають значні перспективи стабілізації вітчизняного фінансового ринку.

Серед таких іпотечних інструментів вирізняються житлово-контрактні заощадження, які сприяють поверненню вилучених з фінансового ринку коштів населення в банківський сектор у вигляді довгострокових інвестицій та формують дієвий механізм забезпечення населення житлом [11, с. 154–158]. Завдяки їм з'являється можливість вигідно розміщувати кошти населення та отримувати більш дешеві житлові іпотечні кредити, сприяючи як зростанню капіталізації іпотечного ринку, так і підвищенню соціальної стабільності. У практиці зарубіжних ринків іпотечного кредитування установи контрактних заощаджень стали важливою ланкою, яка забезпечила розвиток та саморегуляцію іпотечних ринків на етапі їх становлення [12, с. 149].

Житлово-контрактні заощадження (ЖКЗ), створені на основі цільових заощаджень, пропонують цільову форму вкладів, пов'язаних з іпотечним кредитом. Вони поєднують етап здійснення заощаджень із зобов'язанням банку в подальшому надати кредит на придбання житла за фіксованою ставкою. При цьому відсоток як за вкладом, так і за кредитом, як правило, є нижчим за ринкові відсоткові ставки.

Запровадження широкого використання ЖКЗ з відповідним рівнем державної підтримки орієнтоване на досягнення таких переваг іпотеки, як доступність житла, створення платоспроможного попиту на нього та стимулювання будівельної галузі. У той же час попит на ЖКЗ з боку населення допоможе забезпечити українську іпотеку довгостроковими ресурсами з внутрішнього ринку, а також створить необхідні умови для організації вторинного ринку іпотеки. Слід зазначити, що з часом окремі елементи цієї схеми можуть бути реалізовані більш широко, склавши частину єдиного цілого іпотечної системи.

Висновки. Іпотечний ринок, за умови належного розвитку, опосередковано (через стимулювання житлового будівництва) та безпосередньо (через задоволення потреби населення в житлі, розвиток ринкових традицій) здатний справляти значний позитивний вплив як на виробничі та фінансові сектори економіки, так і на суспільно-політичне життя країни.

Для економіки позитивні наслідки розвитку галузі житлового будівництва безумовні – починаючи від забезпечення громадян житлом, створення нових робочих місць і розвитку суміжних будівельної галузей економіки і закінчуючи прямим впливом на приріст ВВП за рахунок мультиплікативного ефекту. При цьому можна говорити про необхідність розширення змісту поняття інституту іпотеки поза межі його вузько економічної інтерпретації, оскільки іпотечне кредитування справляє різнобічний вплив на соціум, соціальні інститути, формує нові соціальні відносини.

Характер розвитку іпотечного ринку, що склався в Україні під впливом об'єктивних обставин до кризи, зумовив його ринково-спекулятивну спрямованість, орієнтовану на отримання значних прибутків при короткострокових операціях з нерухомістю із залученням іпотечних кредитів. Цим пояснюється

обмежений вплив іпотечного ринку на позитивну динаміку економічних та соціальних характеристик. Водночас ряд нових тенденцій та особливостей розвитку вітчизняного іпотечного ринку в умовах кризи свідчить про можливе зростання його ролі як чинника соціально-економічного розвитку. Важливими тенденціями, що підтверджують цей висновок, є суттєве зростання державної підтримки в напрямі розробки перспективних програм, законопроектів та виділення значних (порівняно з докризовим періодом) обсягів фінансових коштів на розвиток іпотеки та житлового будівництва, а також зміна якісних характеристик ринку: переорієнтація на кінцевих споживачів, на первинний ринок нерухомості та здешевлення іпотечних кредитів.

Разом з тим, розбудова ефективної іпотечної системи – складне завдання, що вимагає від держави підтримки у вигляді податкових пільг і субсидій (без цього неможливо "запустити" масову іпотеку в умовах низької платоспроможності населення), формування спеціалізованих іпотечних фондів і операторів вторинного ринку, серйозної допомоги у створенні інститутів оцінки, страхування і, головне, необхідної законодавчої бази та нормативно-правового забезпечення.

На сьогодні найбільш доцільним для забезпечення необхідних умов розвитку вітчизняного ринку іпотечного кредитування є відтворення моделі, що використовує ощадно-позичкові принципи акумуляції капіталу (збалансовано-автономна модель) із запровадженням використання такого фінансового інструменту, як житлово-контрактні заощадження. Запровадження ЖКЗ з відповідним рівнем державної підтримки, орієнтоване на реалізацію значного потенціалу іпотеки через активізацію інвестиційних процесів, стимулювання будівельної галузі, створення платоспроможного попиту на її продукцію, підвищення зайнятості працездатного населення, доступності житла, розвиток ринкових традицій допоможуть забезпечити суттєве покращення соціально-економічного становища в Україні.

1. *Евтух А.* Види іпотек и возможности их развития в Украине / А.Евтух // Іпотечний ринок в Україні : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. [Проблеми розвитку іпотечного ринку та шляхи їх розв'язання], (Київ, 7–8 груд. 2001 р.). – К., 2002. – С. 157–162.
2. *Савич В.І.* Іпотечне кредитування в Україні: суперечності та тенденції розвитку / В.І.Савич. – Івано-Франківськ : ІМЕ "Галицька академія", 2006. – 552 с.
3. *Афанасьєва Л.В.* Институционализация отношений ипотеки : социоструктурный анализ / Л.В.Афанасьєва. – Новочеркасск, 2005. – 27 с.
4. Державний комітет статистики України (офіційний сайт) [Електронний ресурс]. – Доступний з : <http://www.ukrstat.gov.ua>
5. The European Mortgage Federation [Електронний ресурс]. – Доступний з : <http://www.hypo.org>
6. *Гринько О.Л.* Ресурсне забезпечення банківського іпотечного житлового кредитування : моногр. / О.Л.Гринько. – Севастополь : СевНТУ, 2006. – 273 с.

7. Українська Національна Іпотечна Асоціація [Електронний ресурс]. – Доступний з : <http://www.unia.com.ua>
8. *Разумова И.А.* Ипотечное кредитование / И.А.Разумова. – СПб. : Питер, 2005. – 208 с.
9. *Паливода К.В.* Чи загрожує Україні іпотечна криза? / К.В.Паливода // Дзеркало тижня. – 2008. – № 12 [Електронний ресурс]. – Доступний з : <http://www.dt.ua>
10. Державна іпотечна установа (офіційний сайт) [Електронний ресурс]. – Доступний з : www.ipoteka.gov.ua
11. *Полтерович В.М.* Формирование ипотеки в догоняющих экономиках : проблема трансплантации институтов / В.М.Полтерович, О.Ю.Старков. – ЦЭМИ РАН. – М. : Наука, 2007. – 196 с.
12. *Меркулов В.В.* Мировой опыт ипотечного жилищного кредитования и перспективы его использования в России / В.В.Меркулов. – СПб. : Юрид. центр Пресс, 2003. – 360 с.

Отримано 03.08.11

Е.А. Бублик, канд. экон. наук

СОЦИАЛЬНЫЕ ЭФФЕКТЫ ИПОТЕЧНОГО РИНКА УКРАИНЫ В ПОСТКРИЗИСНЫЙ ПЕРИОД

В статье рассмотрены особенности влияния ипотечного кредитования на социально-экономические процессы в Украине. Исследованы новейшие тенденции ипотечного рынка, позволяющие прогнозировать усиление данного влияния. Представлены предложения по приоритетной модели организации ипотечного рынка и перспективных ипотечных инструментах стимулирования позитивного влияния ипотеки на улучшение социального положения.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, социальное влияние, новые тенденции ипотечного рынка.

Bublyk E.O., Candidate of Econ. Sci.

SOCIAL EFFECTS OF MORTGAGE MARKET OF UKRAINE IN POST-CRISIS PERIOD

The article deals with features of influence of mortgage lending on social and economic processes in Ukraine. The latest tendencies of in the mortgage market which allow to predict the increase of this impact is explored. The proposals are made for the priority model of the mortgage market and promising mortgage instruments of stimulation of positive effect of mortgage on improving social status.

Key words: mortgage crediting, social and economic processes, the latest tendencies of mortgage market.