

Результати виконаного аналізу розкривають додаткову інформацію щодо стану соціально-економічної і фінансової сфери регіону, дають можливість визначити рівень добробуту населення та розвиненість підприємництва в області. Інший важливий аспект – це врахування соціально-економічних характеристик регіону при відкритті відділення банку в новому регіоні.

1. Груздевич У. Я. Регіональні особливості формування і розвитку інфраструктури фінансового ринку України / У. Я. Груздевич. ; Нац. банк України; Львів. банківський ін-т. – Львів : ЛБІ НБУ, 2004. – 182 с.
2. Другов О. О. Політика регіонального розвитку банківської системи України / О. О. Другов // Вісник Української академії банківської справи. – 2006. – № 1. – С. 56–60.
3. Беленький П. Ю. Конкурентність на транскордонних ринках / Беленький П. Ю., Мікула Н. А., Матвеев С. Е. – Львів : Ін-т регіональних досліджень НАН України, 2005. – 214 с.
4. Приймак В. І. Математичні методи економічного аналізу : навч. посіб. / В. І. Приймак. – К. : Центр учбової літератури, 2009. – 296 с.
5. Skorupka D. Neutral Networks in Risk Management of a Project, 2004 AACE International Transaction, (CSC.1.51–CSC.1.57), The Association for the Advancement of Cost Engineering, USA. – Washington, 2004.
6. Скорупка Д. Гнучкість загальнодержавного ринку праці Польщі / Д. Скорупка, О. Голубник // Науковий вісник : зб. наук.-техн. праць. – Львів : НЛТУУ, 2011. – Вип. 21.11. – С. 295–301.
7. Плюта В. Сравнительный многомерный анализ в экономических исследованиях / В. Плюта. ; пер. с пол. – М. : Статистика, 1980. – 217 с.
8. Приймак В. І. Трудовий потенціал і механізми його реалізації в регіоні : монографія / В. І. Приймак. – Львів : Вид. центр ЛНУ ім. Івана Франка, 2002. – 383 с.
9. Режим доступу : <http://ukrstat.gov.ua>.

Рецензенти:

Борщук М.С. – доктор економічних наук, професор, професор кафедри економічної політики і економіки праці Львівського регіонального інституту державного управління НАУД при Президентові України;

Лепак Р.І. – кандидат економічних наук, директор Департаменту організації Банку, стратегії і PR ПАТ “КРЕДОБАНК”.

УДК 336.77
ББК 65.29

Савич В.І.

МОДЕЛІ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

ПВНЗ “Галицька академія”,
76006, м.Івано-Франківськ,
вул. Вовчинецька, 227,
тел.: 0342715159

Анотація. У статті досліджено комплекс питань теоретичного й практичного характеру, які пов’язані з іпотечним кредитуванням. Розглянуто головні моделі іпотечного кредитування. Обґрунтовано основи функціонування іпотечного кредитування в Україні.

Ключові слова: іпотека, іпотечне кредитування, моделі іпотечного кредитування.

Annotation. In the article investigational complex of questions of theoretical and practical character, which are related to the mortgage crediting. The basic models of the mortgage crediting are considered. Grounded bases of functioning of the mortgage crediting in Ukraine.

Key words: mortgage, mortgage crediting, models of the mortgage crediting.

Вступ. Будь-яке суспільство на будь-якому етапі свого розвитку вишукує найбільш ефективні способи ресурсного забезпечення відтворювальних процесів. Серед

усього загалу таких способів одним з найбільш ефективних, що підтверджено багатовіковою практикою його застосування, виявилася іпотека.

Цивілізований світ за тривалий період свого становлення й розвитку накопичив багатющий досвід використання широкого розмаїття іпотечних механізмів, що позбавляє своєрідних “піонерів-першопроходців” у цій сфері необхідності винайдення “велосипеда”. Їх завдання суттєво полегшується, хоч удосконалення апробованих століттями механізмів відповідно до локальних національних особливостей, цілей і завдань суспільного розвитку цілком може й повинно мати місце.

Питаннями розвитку іпотечного кредитування займалися багато вітчизняних і зарубіжних дослідників. Зокрема, В.Кудрявцев, С.Волкова, Н.Гришук, О.Євтух та багато інших. Але сьогодні ще залишається досить невіршених питань щодо нормального функціонування іпотечного кредитування.

За оцінками фахівців, “саме іпотечне кредитування виступило одним з основних факторів економічного розвитку в США (новий курс Рузвельта), у Німеччині (післявоєнні реформи Ерхарда), в Аргентині (“план Ковальо”) і в Чилі (реформа Піночета). Система іпотечного кредитування в США дозволила за останні 30 років щорічно спрямовувати на житловий ринок більше 40 млрд дол. ...” [2, с.6.]. Важливе соціально-економічне значення цього інституту визначає його високу привабливість для економічних систем, у першу чергу тих, які стають на рейки ринкової економіки.

Постановка проблеми. Обґрунтувати концептуальні підходи в іпотечному кредитуванні на основі діючих моделей організації іпотечної системи.

Результати. У процесі формування національних систем іпотечного кредитування у світі отримали розвиток дві основні моделі організації іпотечної системи – класична американська й німецька. Загальна схема функціонування двох моделей зводиться до такого.

Американська модель [10] включає операції на первинному й вторинному, який, у свою чергу, базується на одно- та дворівневій моделях, іпотечних ринках: на первинному взаємодіють позичальник і кредитор (банк або інша фінансова установа); на вторинному учасниками ринку виступають іпотечні агентства (асоціації), банки (інші фінансові установи), інвестори (фізичні та юридичні особи), які вкладають кошти в іпотечні цінні папери; первинний ринок обмежується видачею кредитором позичальникові кредиту під зобов’язання останнього щодо повернення такого кредиту, забезпечене заставою; механізм дії на вторинному ринку розширюється за рахунок операцій з купівлі іпотечними агентствами, що відповідають певним стандартам, кредитів у банків з наступною організацією вторинного ринку іпотечних зобов’язань, для чого викуплені іпотечні кредити об’єднуються в пули, далі конвертуються (сек’ютеризуються) у високоліквідні й надійні іпотечні цінні папери (mortgage backed securities – MBS), які, у свою чергу, реалізуються на фондовому ринку інвесторам – банкам, інвестиційним фондам, приватним особам, тим самим забезпечуючи постійний і досить надійний приплив інвестиційного ресурсу в житлову сферу.

Однорівнева система іпотечного кредитування успішно розвивається в Данії (тут запроваджена стовідсоткова сек’ютеризація іпотечних кредитних зобов’язань, які підлягають продажу з метою залучення довгострокових кредитних ресурсів), Швеції, Канаді, де іпотечні банки є традиційним видом кредитних інститутів, які займаються переважно кредитуванням операцій з нерухомістю та інвестиціями в довгострокові державні й корпоративні цінні папери, Німеччині (функціонує спеціальна мережа іпотечних банків), Австрії, Нідерландах, Великобританії, де відбувається процес перетворення будівельних товариств в іпотечні банки, Фінляндії. У Франції й Іспанії однорівнева система базується на монопольному становищі державних іпотечних банків.

Що ж до дворівневої системи, то її поява була продиктована потребою в розширенні можливостей залучення додаткових довгострокових ресурсів, у край необхідних для кредитування операцій на ринку житла, а також необхідністю підтримання ліквідності універсальних банків, які займалися іпотечним кредитуванням. Уперше вона була реалізована в США й саме тут отримала найбільший розвиток. Спеціалізованими іпотечними установами як основними елементами дворівневого вторинного іпотечного ринку стали Федеральна національна іпотечна компанія (Federal National Mortgage Association – FNMA, Fannie Mae, Фенні Мей), Корпорація житлового кредитування (Freddie MAC, Фредді Мек) і Національна іпотечна асоціація (Government National Mortgage Association – GNMA, Ginnie Mae, Джинні Мей). Усі ці інституції займаються придбанням іпотечних житлових кредитів і під державну гарантію чи державне страхування випускають цінні папери, забезпечені викупленими іпотечними кредитами. Нині Фенні Мей є найбільшою за розміром активів національною корпорацією, а також найбільшим джерелом звичайних іпотечних фондів у США, а її акції належать до таких, що найбільш активно продаються. Джинні Мей є державною корпорацією, що займається управлінням іпотечними програмами, які не можуть розвиватися в приватному секторі. Слід зазначити, що американська модель стає все привабливішою для країн континентальної Європи. Отримала розвиток вона й у Росії. У цілому ж фахівцями робиться висновок, що дві системи (однорівнева та дворівнева) не є антагоністичними й можуть функціонувати паралельно, що корисно для України в плані вибору перспективного напрямку становлення національної системи іпотечного кредитування.

Німецька модель [10] базується на основній ланці – спеціалізованих кредитних установах, якими є ощадні інституції (ощадні, будівельно-ощадні каси – *bausparkasse*) і в яких вкладники й позичальники іпотечних кредитів представлені в одній особі; між вкладником такої ощадної інституції та самою інституцією складається контракт, згідно з яким перша сторона бере на себе зобов'язання щодо накопичення в установлені строки та у визначених обсягах (як правило, у межах половини від вартості житла, яке передбачається придбати) суми коштів, друга – щодо надання такому вкладникові після закінчення накопичувального періоду іпотечного кредиту під невисокий процент.

Найбільш яскравим представником застосування позикоощадних систем іпотечного кредитування є Німеччина, де відповідні інституції почали виникати наприкінці XVIII століття. При цьому механізм їх функціонування докорінно відрізнявся від чинного сьогодні. На той час отримати іпотечну позику міг будь-який учасник такої системи вже через рік, незалежно від терміну накопичення коштів, продовжуючи погашати її впродовж установленого строку, загального для всіх учасників (діяла система, аналогічна до чинної нині в Україні, що використовується для придбання автомобіля, – схема “Автоклуб”). Сучасна німецька система позикоощадних кас докорінно відрізняється від своїх попередників. Отримати позику їх учасник може лише після закінчення терміну сплати певної суми накопичувального внеску, яка диференціюється залежно від суми майбутньої позики. Тепер у Німеччині із застосуванням системи житлових будівельних позик будуються кожні три із чотирьох одиниць житла. Характерною рисою системи іпотечного житлового кредитування за такої схеми є надання позик, значно дешевших за їх ринкову вартість (у середньому на 4%).

В інших країнах моделі контрактних житлових заощаджень мають деякі відмінності. У Франції, наприклад, така модель передбачає два види житлових ощадних рахунків: перший припускає можливість отримання пільгового іпотечного кредиту в сумі 150 тис. франків за ставкою 3,75% річних лише після накопичення суми до 100 тис. франків (при цьому щороку цільовий вклад збільшується на 7,5 тис. франків державної премії); другий передбачає можливість отримання кредиту в сумі 600 тис. франків за ставкою 4,8% річних після накопичення вкладу на суму до 400 тис. франків. У Велико-

британії система позикоощадних кас дещо подібна до німецької, з тією відмінністю, що майбутній позичальник кредиту в будівельному товаристві не зобов'язаний бути вкладником останнього.

Незалежно від того, яка модель іпотечної системи реалізується, завжди можна помітити присутність державної підтримки, яку часто відносять до різновиду технологій інвестування, зокрема в житлову сферу. Аналіз світової практики дозволяє зробити висновок, що державна підтримка має місце в усіх країнах з розвинутими системами іпотечного кредитування. Державна допомога особливо відчувається в періоди становлення національних іпотечних систем і трансформації суспільних відносин, може надаватися як кредитним інститутам, так і позичальникам кредитів. Її різновидами є: надання державних гарантій для додаткового покриття емітованих цінних паперів; придбання за рахунок бюджетних коштів іпотечних цінних паперів; страхування кредитних ризиків (у США, наприклад, для цих цілей була створена Федеральна житлова адміністрація (Federal Housing Administration, ФНА), яка, крім створення системи взаємного страхування іпотечних кредитів і розробки та вдосконалення стандартів іпотечного житлового кредитування, стала першою страховою компанією, заснованою державою, покликаною страхувати кредитні ризики з іпотечних житлових кредитів); адресна фінансова допомога громадянам на придбання житла; здешевлення іпотечних кредитів шляхом часткової компенсації кредитних ставок. В окремих країнах поширена практика державної підтримки спеціалізованих позикоощадних організацій за рахунок виплати їм "премій" (Німеччина, Франція, Чехія, Словаччина) [4, с.11].

В Україні була створена Державна іпотечна установа (ДІУ) згідно з Постановою Кабінету Міністрів України від 08.10.2004 р. № 1330.

Метою створення Державної іпотечної установи задекларовано сприяння подальшому розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні шляхом рефінансування іпотечних кредиторів (банків і небанківських фінансових установ, які проводять діяльність з надання забезпечених іпотекою кредитів). Кількість банків, що співпрацюють з ДІУ, постійно зростає (табл. 1). Відповідно до встановлених критеріїв відбору банків, станом на 01.01.2009 р. загальна кількість іпотечних кредиторів (банків), з якими укладені генеральні договори про рефінансування та обслуговування іпотечних кредитів, становила 80 установ-партнерів ДІУ, з них: 17 банків I групи (з 18), 11 банків II групи (з 20), 7 банків III групи (з 24) і 45 банків IV групи (із 120) [8].

Таблиця 1

Відомості щодо рефінансування ДІУ

Період (станом на початок року)	Кількість банків-партнерів ДІУ	Ставка рефінансування
2008 р.	72	9,9%
2009 р.	80	13,5%
2010 р.	82	11%

Склад основних банків – іпотечних кредиторів залишається майже незмінним упродовж кількох років. Так, станом на кінець 2006 р. сукупна частка п'яти банків-лідерів становила 38,48%, наприкінці 2008 р. – 78,3%, а у 2009 р. – 59,9% іпотечного ринку. Позиції TOP-10 банків майже не змінилися: у 2006 р. вони контролювали 54,18% іпотечного ринку, у 2008 р. – 80,1%, у 2009 р. – 78,3%. У 2008 р. понад 80,6% усіх здійснених ДІУ операцій з рефінансування забезпечували 10 банків: "Приватбанк", "Родовідбанк", "Фінанси та кредит", "Надра", "Укрпромбанк", "Актив-банк", "Кредитпромбанк", "Енергобанк", "Меркурій", "Терра-Банк" [8]. Фахівці також виокремили [1]: "Укрсиббанк", "Райффайзен Банк Аваль", "Укрсоцбанк", "ОТП Банк" і "Сведбанк".

Залежно від ринкових умов, змінювалася протягом останніх років і ставка рефінансування (табл. 1).

Регіональна структура іпотечного ринку за останні роки відзначалася високим рівнем концентрації. Зазначимо, що сконцентрованість є характерною особливістю вітчизняного іпотечного ринку. Переважна частина знаходиться в регіонах з активним розвитком первинного й вторинним ринками житла. Крім цього, це регіони з високим рівнем ділової активності та промислових потужностей. За різними даними, лівова частка припадає на Київ, а також Київську, Донецьку, Дніпропетровську, Полтавську, Запорізьку, Луганську та Харківську області. Зокрема, у 2008 р. на п'ять регіонів – лідерів ринку іпотечного кредитування України припадало 59,4% загальних обсягів іпотечних кредитів, а на 10 регіонів-лідерів – 75,6% загального іпотечного портфеля банків [1].

Повертаючись до проблеми пошуку ресурсів для іпотечного кредитування, зазначимо, що погоджуємось із думкою про залучення в ролі інвестиційних ресурсів у будівництво, а також для рефінансування, банків, що надають населенню іпотечні кредити, пенсійних фондів, страхових компаній і пайових інвестиційних фондів, оскільки за правильної організації управління їх активами є можливість диверсифікувати ризики [12].

Одним з варіантів іпотечного житлового кредитування за присутності держави є підтримка категорій населення з низьким конкурентним статусом – малозабезпечених сімей, представників національних меншин, однаків, ветеранів війни та інших у плані підвищення рівня їх доступності до іпотечних кредитів для придбання, будівництва чи реконструкції житла (за так званими “підтриманими” кредитами, зокрема, устанавлюються значно менші, порівняно із звичайними кредитами, вимоги щодо розміру першого внеску). У США, наприклад, із загальної кількості іпотечних кредитів, які страхуються Федеральною житловою адміністрацією, 65% спрямовуються на придбання житла власне тими громадянами, які не мають можливості отримати звичайний кредит; з осіб, які вперше придбають житло, 40% купують його саме за допомогою кредитів FHA; близько 20% позичальників FHA – представники національних меншин; близько двох третин застрахованих FHA іпотечних кредитів характеризуються співвідношенням суми кредиту до вартості застави не нижче 90%. Цікаво, що у своїй діяльності Федеральна житлова адміністрація зовсім не використовує бюджетні ресурси, обмежуючись діяльністю Взаємного фонду іпотечного страхування, який, за оцінками фахівців, за всю шістдесятилітню історію свого існування не витратив на покриття збитків жодного долара платників податків. У Німеччині реалізується схема надання адресної фінансової допомоги громадянам на придбання житла, за якою вкладники будоощадкас щорічно отримують премії на свої вклади в розмірі до 10% накопиченої суми, а після отримання кредиту можуть розраховувати на прямі грошові дотації або погашення відсотків, які диференціюються за розмірами залежно від факту народження в сім'ї дитини, майнового стану, складу сім'ї тощо.

Стосовно України можна стверджувати, що тут мають місце елементи всіх складових іпотечної системи.

Домінуючою залишається так звана депозитна модель (“понад 80% банків працюють з іпотечними кредитами” [5, с.55]), яка саме базується на звичайному кредитуванні за простою схемою “кредитор – позичальник” під заставу нерухомості, у першу чергу тієї, що придбається за рахунок позики (або її частини). Ресурсами для кредитування слугують депозити фінансових установ, власні кошти останніх, міжбанківські кредити. Можна очікувати, що й у середньостроковій перспективі зазначена модель превалюватиме в Україні.

Поодинокі випадки (щодо кількох банків) спостерігаються в застосуванні німецької моделі.

Про американську модель можна говорити в контексті прийняття низки важливих законів: “Про іпотеку”, “Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати”, постанов Кабінету Міністрів України “Питання створення Державної іпотечної установи” і “Про Концепцію створення національної системи іпотечного житлового кредитування”, із змісту яких можна зробити висновок, що “Україна уже визначилася із системою іпотечного фінансування – обрано дворівневу, так звану американську іпотечну модель, яка використовує спеціально організований вторинний ринок цінних паперів, забезпечених заставними на нерухомість” [3, с.137]. Сьогодні про таку систему можна говорити лише де-юре. Для її повноцінного функціонування нині сформована тільки основоположна правова база, яка визначає концептуальні напрями створення та параметри функціонування іпотечного ринку. Що ж до основних учасників вторинного дворівневого іпотечного ринку, його інфраструктури, то вони в Україні знаходяться на етапі формування. Що стосується перспективи, ми цілком поділяємо точку зору О.М.Придибайла, який прогнозує, що “вже зараз можна прогнозувати майбутнє домінування американської моделі, оскільки на сьогодні жодна з використовуваних раніше не змогла розв’язати проблеми довгострокового ресурсу для банків або гнучкості управління портфелем іпотечних кредитів” [3, с.140].

Висновки. Таким чином, іпотечний кредит – це одна з можливих форм кредиту, один із складників фінансового ринку. Це потрібно підкреслити, щоб перед іпотекою не ставилися глобальні завдання, які вона виконати не спроможна. Надмірні сподівання щодо фінансово-господарських можливостей іпотечного кредитування можуть призвести до неадекватної оцінки результатів його запровадження. Так, очевидно, що на основі лише іпотечного кредиту неможливо, наприклад, розв’язати таке всеосяжне завдання, як фінансування модернізації парку сільгосптехніки в аграрному секторі вітчизняної економіки. Розв’язання цієї проблеми під силу лише всій фінансовій системі. Майбутній іпотечний ринок не стане й не може стати панацеєю від усіх наших нинішніх фінансових негараздів [7, с.76]. Це необхідно мати на увазі хоча б із тих позицій, що до розв’язання будь-якої проблеми, яка потребує обов’язкової присутності фінансових ресурсів, а такі, як правило, у дефіциті, особливо в країнах з перехідною економікою, необхідно підходити комплексно, мобілізувавши всі наявні механізми з її фінансового забезпечення. Саме такий підхід, урешті-решт покликаний забезпечити високий синергійний соціально-економічний ефект.

1. Блашук-Дев’яткіна Н. З. Ринок іпотечного кредитування житла в Україні: особливості функціонування у 2004–2010 роках [Електронний ресурс] / Н. З. Блашук-Дев’яткіна. – Режим доступу : <http://www.nbu.gov.ua>.
2. Епифанов В. А. Территориальный заказ и кредитование жилищного строительства [Електронний ресурс] / В. А. Епифанов // Жилищное и коммунальное хозяйство. – 2000. – № 9. – С. 6–8. – Офіційний сайт. – Режим доступу : <http://dpr.ru>.
3. Придибайло О. М. Іпотека як фінансовий інструмент ринку / О. М. Придибайло // Фінанси України. – 2004. – № 6. – С. 136–140.
4. Іпотечне кредитування: проблеми та перспективи розвитку в Україні [Текст] : інформ.-аналіт. матеріали / [Гришук Н. В., Кирилова В. В., Набок Р. С. та ін.] ; Нац. банк України. – К., 2004. – Вип. 2. – 107 с.
5. Копишинська Н. В. Становлення іпотеки в Україні / Н. В. Копишинська // Фінанси України. – 2004. – № 5. – С. 54–60.
6. Кривенко В. Г. Розвиток системи житлового іпотечного кредитування в Україні: проблеми і перспективи / В. Г. Кривенко // Науковий вісник Національного університету ДПС України : економіка, право. – 2010. – № 2 (49). – С. 29–34.
7. Лагутін В. Д. Становлення і розвиток системи іпотечного кредитування / В. Д. Лагутін // Фінанси України. – 2004. – № 1. – С. 76.
8. Мізерні відсотки на кредитування житла [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.e-news.com.ua>.

9. Офіційний сайт Державної іпотечної установи [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.ipoteka.gov.ua>.
10. Офіційний сайт Української національної іпотечної асоціації [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.unia.com.ua>.
11. Офіційний сайт НБУ [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.bank.gov.ua>.
12. Про банки та банківську діяльність: Закон України від 04.12.2000 № 2121-III [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.zakon.rada.gov.ua>.
13. Про схвалення Концепції державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2009–2016 роки: розпорядження КМУ № 1406-р від 5.11.2008 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.ligazakon.ua>.
14. Чиж Н. М. Проблеми та перспективи іпотечного кредитування в Україні / Н. М. Чиж // Економічні науки. Серія “Облік і фінанси”. – 2010. – Вип. 7 (25). – Ч. 5. – С. 42–49.

УДК 336.763.34

ББК 65.1

Дмитришин Р.І., Костюк В.В.

МОДЕЛІ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ: СВІТОВИЙ ДОСВІД

Прикарпатський національний університет
імені Василя Стефаника,
Міністерство освіти і науки, молоді та
спорту України,
76000, м. Івано-Франківськ,
вул. Шевченка, 57,
тел.: 0342724054,
факс: 0342444469,
e-mail: @pnu.if.ua

Анотація. У статті проаналізовано існуючі моделі іпотечного кредитування в країнах світу, наведено їх переваги й недоліки та можливості впровадження в українську практику функціонування ринку іпотечного кредитування.

Ключові слова: іпотечне кредитування, іпотечний ринок, моделі іпотечного кредитування.

Annotation. In the article the existent models of the mortgage crediting are analyzed in the countries of world, their advantages and failing and possibilities of introduction are given in Ukrainian practice of functioning of market of the mortgage crediting.

Key words: mortgage crediting, mortgage market, models of the mortgage crediting.

Вступ. У сучасних ринкових умовах, що супроводжуються світовою фінансовою кризою, як ніколи, зростає різноманіття умов надання кредитів. Іпотека, як інструмент придбання громадянами об'єктів нерухомості і як банківський продукт, нікуди не поділася й продовжує функціонувати. Але умови фінансової кризи примушують учасників ринку іпотечного кредитування пропонувати більш жорсткі стосовно позичальника іпотечні продукти. Так, ряду банків уже довелося відмовитися від іпотечних продуктів, інші підвищили відсоткові ставки на рівень, який відповідає відмові в наданні іпотечного кредиту, оскільки брати й виконувати зобов'язання з такого кредиту дуже складно.

Успішне вирішення проблем розвитку ринку іпотечного кредитування в банківській сфері неможливе без постійного теоретичного осмислення основних методологічних положень і системного аналізу практичного світового досвіду реалізації іпотечних продуктів.