

ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ЕКОНОМІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ СЕМЕНА КУЗНЕЦЯ МІНІСТЕРСТВА ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ

ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ЕКОНОМІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ СЕМЕНА КУЗНЕЦЯ МІНІСТЕРСТВА ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ

Кваліфікаційна наукова
праця на правах рукопису

МАРАЧЕВСЬКА АНАСТАСІЯ ВОЛОДИМИРІВНА

УДК336.77:332.8-053.6 (043.5)

ДИСЕРТАЦІЯ

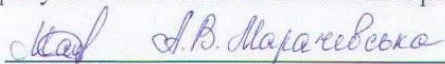
МЕХАНІЗМ АКТИВІЗАЦІЇ ІПОТЕЧНОГО ЖИТЛОВОГО
КРЕДИТУВАННЯ МОЛОДІ

Спеціальність 08.00.08 – гроші, фінанси і кредит

Економічні науки

Подається на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук.

Дисертація містить результати власних досліджень. Використання ідей,
результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело.


(підпис, ініціали та прізвище здобувача)

Науковий керівник
О. В. Писарчук,
кандидат економічних наук,
доцент



*Дисертація є ідентичною іншим
примірникам дисертації.*

*Учений секретар спеціалізованої
вченої ради Д 64.055.02*

К. Е. Н. Геращенко І. М.

Харків – 2018

АНОТАЦІЯ

Марачевська А. В. Механізм активізації іпотечного житлового кредитування молоді.

Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук (доктора філософії) за спеціальністю 08.00.08 «Гроші, фінанси і кредит» (08 – економічні науки). – Харківський національний економічний університет імені Семена Кузнеця, Харків, 2018.

Дисертаційна робота присвячена вивченню теоретичних і методологічних підходів до функціонування ринку іпотечного кредитування як у світі, так і в Україні, розробці теоретико-методологічних основ і практичних рекомендацій щодо функціонування іпотечного житлового кредитування молоді.

У дисертації узагальнено історичні передумови становлення ринку іпотеки у світі, усебічно досліджено поняття «іпотека», «іпотечне кредитування», обґрунтовано потрібність уведення в економічну науку поняття «іпотечне житлове кредитування молоді» (ІЖК молоді); досліджено кожний з елементів іпотечного житлового кредитування молоді, удосконалено класифікацію суб'єктів ІЖК молоді.

У роботі запропоновано використання поняття іпотечного житлового кредитування молоді (ІЖК молоді), під яким запропоновано розуміти процес надання молоді на довгостроковій основі іпотечного кредиту виключно для придбання житлової нерухомості, яка залишається заставою банку. Удосконалення такого поняття дозволяє виділити окрему категорію іпотечних житлових кредитів, які надаються виключно такій категорії суб'єктів як молодь, що дозволяє розробити теоретико-методичні та практичні пропозиції з функціонування та активізації саме ІЖК молоді.

Виділено два механізми функціонування ІЖК: однорівневий та дворівневий. Головна відмінність двох механізмів – це наявність у

відносинах посередництва на ринку та наявність цінних паперів, обіг яких допомагає додатково залучити кошти з первинних та вторинних ринків для інвестування їх в сферу житлового іпотечного кредитування молоді.

Однорівневий механізм має наступні особливості функціонування: іпотечний кредит завжди є власністю кредитора, формується завдяки кредитам інших суб'єктів господарювання або тимчасово вільних грошових ресурсів; кредитор самостійно забезпечує виконання зобов'язання позичальника щодо погашення іпотечного кредиту, отримуючи і всі прибутки від такого кредиту: відсотки за користування кредитом, грошові кошти за обслуговування.

Дворівневий механізм іпотечного житлового кредитування, на відміну від однорівневого механізму, є більш складним за алгоритмом функціонування. Характеризується специфічним залученням коштів для надання кредиту, а саме: крім джерел формування ресурсів, які притаманні однорівневому механізму, залучаються і кошти з фінансових ринків

На основі аналізу іпотечного ринку та існуючого наукового підґрунтя удосконалено теоретичні положення механізму активізації іпотечного житлового кредитування молоді, які, на відміну від існуючих, базуються на комплексному об'єднанні банківського, корпоративного та державного напрямів активізації ІЖК молоді з включенням усіх можливих суб'єктів фінансового ринку, що дозволяє комплексно вирішувати проблему активізації ІЖК молоді, збільшуючи обсяги кредитування та зменшуючи відсоткову ставку за кредитом.

Розглянуто головні елементи механізму активізації ІЖК молоді: суб'єкти, об'єкти, предмет, інструменти та іпотечний ринок. Удосконалено класифікацію суб'єктів іпотечного житлового кредитування завдяки виділенню в окрему категорію таких суб'єктів, як посередники ринку, що дало змогу розробити організаційно-методичні засади функціонування для кожної із зазначених категорій суб'єктів. Для більш повного розкриття сутності ІЖК молоді також систематизовано та вдосконалено наявну

класифікацію функцій: запропоновано розділити функції ІЖК молоді на економічні, фінансові та соціальні

Досліджено доступність житлової нерухомості для молоді України, її потреби та запропоновано розроблену ієрархію потреб у житловій нерухомості, які порівняно з відомою пірамідою Маслоу задовольняли б різні вимоги громадян.

Запропоновано класифікувати молоді родини за трьома категоріями, кожна з яких має свій рівень достатку та неоднакову потребу в житловій нерухомості. У роботі категорія «молода родина» тлумачиться як родина з двох осіб, кожна з яких не досягла 35-річного віку і не має власних дітей.

Подано класифікацію родин за можливим рівнем доходу: перша категорія – усі члени родини працюють, отримують мінімальну заробітну плату та не мають інших доходів; друга категорія – усі члени родини працюють, отримують заробітну плату вищу від мінімальної; третя категорія – подружжя має високооплачувану роботу, додаткові джерела доходу і т. ін. За основу взято рівень середньої заробітної плати по регіонах.

Крім того, у роботі запропоновано класифікувати родини не лише за рівнем доходу, а й за наявністю нерухомості відповідно до чинного законодавства. Запропоновано таку градацію молодих родин: 1 категорія - малозабезпечені родини: дохід \leq 2-х мінім. зарплат; площа (S) квартири [18; 27,14] кв. м. (мінімальна норма); 2 категорія - родини з середнім рівнем доходу: дохід – не більше 2-х середньостатистичних зарплат, S квартири = 62,52 кв. м. (соціальна норма); 3 категорія - родини з високим рівнем доходу: дохід $>$ 2-х середньостатистичних зарплат, S квартири $>$ 62,52 (більше соціальної норми).

Здійснено оцінку доступності житла за методикою оцінки доступності житла ООН, що проведено на основі показника доступності житлової нерухомості. Це дало змогу вдосконалити методичний підхід оцінювання рівня доступності житлової нерухомості для молодих родин, який, на відміну від існуючих, базується на розподілі молодих родин на три категорії - в

залежності від рівня отриманого доходу та норми житлової нерухомості, й для розрахунку показника доступності житлової нерухомості враховує дохідно-витратну складову позичальника, що дозволяє підвищити коректність оцінки доступності житлової нерухомості на ринку.

Проведений в роботі аналіз стану ІЖК молоді довів, що на розмір ставки за іпотечним житловим кредитом здебільшого впливає не фінансове становище банку, який не в змозі регулювати цей показник, а показники макроекономічного розвитку країни. Тому держава повинна регулювати сферу ІЖК, зокрема і в розрізі мінімальної та максимальної відсоткової ставки за кредитом. Крім того, аналіз іпотечного житлового кредитування молоді підтвердив, що макроекономічні показники державного розвитку та внутрішні показники діяльності самого банку не впливають на обсяги ІЖК молоді.

У дисертаційній роботі удосконалено механізм здешевлення ІЖК на основі ранжування відсоткових ставок за іпотечним житловим кредитом з урахуванням скорингу позичальника. Він надає змогу ранжувати позичальників щодо їх платоспроможності та ризиків повернення іпотечного житлового кредиту, відносити його до певної категорії, за якою встановлюється певна відсоткова ставка. Функції з проведення скорингу позичальника пропонується надати не співробітникам банку, які зацікавлені у встановленні найвищих ставок на фінансовому ринку, а співробітнику ДПУ, в якій буде передбачена посада кредитного співробітника з оцінки платоспроможності потенційного позичальника.

За рахунок вивчення альтернативних шляхів розвитку та активізації іпотечного житлового кредитування молоді в різних країнах світу визначено корпоративний механізм придбання ЖН з залученням роботодавця та держави як один з ефективних можливих напрямів механізму активізації ІЖК молоді. Тому удосконалено методичний підхід щодо активізації ІЖК молоді на основі корпоративного механізму «роботодавець-працівник», який, на відміну від інших, враховує стан ощадно-депозитних рахунків роботодавців,

що формуються за рахунок податкових пільг на податок з прибутку для задіяних в процесі кредитування роботодавців, що уможлиблює збільшення обсягів житлового кредитування для молоді на ринку житлової нерухомості, підвищення рівня мотивації молодих спеціалістів, та дозволяє роботодавцям отримувати додатковий прибуток від надання іпотечних житлових кредитів за рахунок встановлених пільгових ставок. У дисертації розроблено організаційно-методичні рекомендації активізації іпотечного житлового кредитування молоді на основі трикомпонентної класифікації суб'єктів ІЖК молоді, які на відміну від існуючих, базуються на трикомпонентній класифікації суб'єктів ІЖК молоді, що дозволяє активізувати механізм ІЖК молоді з боку держави.

Суб'єкти ІЖК розподіляються на: основних, до них відносять іпотекодержателя та іпотекодавця; допоміжних, до цієї категорії відносять інвесторів, в певних випадках - державу; посередників ринку, які представлені незалежними оцінювачами, страховими компаніями тощо. Для кожної з виділеної категорії суб'єктів запропоновано організаційно-методичні рекомендації.

Практичне значення одержаних результатів полягає в тому, що запропоновані науково-практичні розробки можуть використовувати як органи влади в процесі розробки стратегічних програм розвитку в секторі соціальної молодіжної політики, так і фінансові установи різної форми власності з метою зменшити фінансові ризики та кількість дефолтних іпотечних кредитів для придбання житла.

Запропонована система оцінки позичальника зменшить відсоткові ставки за кредитами, що зробить їх більш доступними для населення. Удосконалена ж система взаємодії роботодавця та працівника у сфері іпотечного житлового кредитування молоді пожвавить не тільки ринок нерухомості, збільшуючи ВВП країни, але й зменшить плінність кадрів.

Методичні рекомендації забезпечать комплексний підхід до впровадження фінансового механізму розвитку системи іпотечного

житлового кредитування молоді в Україні. Пропозиції дисертації забезпечують комплексний підхід до впровадження механізму активізації ІЖК молоді в Україні.

Використання обґрунтованих теоретичних положень і розроблених методичних підходів щодо механізму активізації ІЖК молоді дозволяє комплексно залучити до процесу активізації всіх можливих суб'єктів процесу кредитування: банки, роботодавців та державу, що надасть змогу підвищити доступність іпотечних житлових кредитів для молоді за рахунок зниження ставок, збільшення обсягів кредитування, функціонування ефективних державних програм.

Запропонований у дисертації методичний підхід щодо активізації ІЖК молоді на основі корпоративного механізму «роботодавець-працівник» впроваджено на підприємствах: ТОВ «ІСК ІНГРЕДІЄНТС» (довідка про практичне використання результатів № 17/32 від 21.04.2017 року) та Державному підприємстві «Завод імені В.О. Малишева» (довідка про практичне використання результатів №18-845/Р від 05.09.2017 року).

Запропонований механізм здешевлення ІЖК молоді на основі ранжування відсоткових ставок за іпотечним житловим кредитом з урахуванням скорингу позичальника прийнято до впровадження в роботу ПАТ «Банк «УКРАЇНСЬКИЙ КАПІТАЛ» (довідка про практичне використання результатів №117/3 від 29.08.2017 року).

Результати дослідження впроваджено в навчальний процес Харківського національного економічного університету імені Семена Кузнеця для студентів освітнього ступеня «бакалавр» при викладанні дисципліни «Фінанси» (довідка про використання результатів дослідження № 17/86-39-126 від 18.05.2017 року).

Ключові слова: іпотечне житлове кредитування молоді, механізм активізації іпотечного житлового кредитування молоді, доступність житлової нерухомості, корпоративний механізм «роботодавець-працівник», механізм

здешевлення іпотечного житлового кредитування молоді, відсоткова ставка, скоринг позичальника.

SUMMARY

Marachevskaya A.V. The mortgage housing loans for young people in Ukraine –As The manuscript.

This thesis for the scientific degree of a candidate of science in Economics in specialty 08.00.08 – money, finance and credit (08 – Economic Sciences). – Simon Kuznets Kharkiv National University of Economics, Kharkiv, 2018

The dissertation is devoted to the study of theoretical and methodological approaches to the functioning of the mortgage lending market both in the world and in Ukraine, the development of theoretical and methodological foundations and practical recommendations for the functioning of mortgage housing loans for young people.

The dissertation summarizes the historical preconditions of the formation of the mortgage market in the world, thoroughly explores the concept of "mortgage", "mortgage lending," the necessity of introducing into the economic science the concept of "mortgage housing lending to youth" is substantiated; Each of the elements of mortgage housing loans for young people was investigated, the classification of subjects of the IJC of youth was improved.

The paper proposes the use of the concept of mortgage lending for youth, which proposes to understand the process of providing young people with a long-term mortgage loan exclusively for the purchase of residential property, which remains a pledge to the bank. Improvement of such concept allows to allocate a separate category of mortgage housing loans, which are provided exclusively to such category of subjects as youth, which allows to develop theoretical, methodological and practical proposals for the functioning and activation of the IAH youth.

There are two mechanisms of functioning: one-level and two-level. The main difference between the two mechanisms is the presence of mediation in the market and the availability of securities, the circulation of which helps to attract additional funds from the primary and secondary markets for investing them into the sphere of residential mortgage lending to young people.

The one-level mechanism has the following peculiarities of functioning: mortgage is always the property of a creditor, is formed due to loans from other economic entities or temporarily free cash resources; the creditor independently ensures the fulfillment of the borrower's obligation to repay the mortgage, and obtaining all profits from such a loan: interest for using the loan, cash for servicing.

The two-level mechanism of mortgage lending, in contrast to the one-level mechanism, is more complex in terms of the functioning algorithm. It is characterized by the specific attraction of funds for the loan, namely: in addition to the sources of the formation of resources that are inherent in the one-level mechanism, funds are also attracted from financial markets

On the basis of the analysis of the mortgage market and the existing scientific basis, the theoretical positions of the mechanism of activation of mortgage housing loans for young people, which, unlike the existing ones, are based on the integrated merger of banking, corporate and state areas of activation of the IWC of young people with the inclusion of all possible financial market participants, which allows a complex solution to the problem of activation of the IAH of young people, increasing the volume of lending and reducing the interest rate on the loan.

The main elements of the activation mechanism of young people's ICHs are: the subjects, objects, objects, instruments and the mortgage market. The classification of mortgage lending entities has been improved due to the allocation of such entities as market intermediaries to a separate category, which made it possible to develop organizational and methodological principles of functioning for each of these categories of entities.

For a more complete disclosure of the essence of the ILC of youth, the existing classification of functions is also systematized and improved: it is suggested to divide the functions of the ILC of youth into economic, financial and social.

The research studies the availability of residential real estate for the young people of Ukraine and its needs and proposes a hierarchy of residential real estate needs, which, compared to Maslow's famous pyramid, would satisfy different demands of citizens.

It is proposed to classify young families in three categories, each of which has its level of income and unequal need for residential real estate. In the work, the category "young family" is interpreted as a family of two people, each of whom has not reached the age of 35 and has no children.

The classification of families at the possible level of income is given: the first category - all family members work, receive a minimum wage and do not have other income; the second category - all family members work, receive wages higher than the minimum; the third category - the spouse has a high-paying job, additional sources of income, etc. The basis is the average wage level by region.

In addition, the paper proposes to classify families not only in terms of income, but also in the presence of real estate in accordance with the current legislation. The following graduation of young families is proposed: category 1 - low income families: income ≤ 2 min. salary; area (S) of the apartment [18; 27.14] sq. m (minimum norm); Category 2 - families with middle income: income - no more than 2 average salaries, S apartments = 62.52 sq. m. (social norm); Category 3 - families with a high income: income > 2 average salaries, S apartments > 62.52 (more social norms).

An estimation of affordability of housing has been made based on the method of assessing the availability of housing in the UN, based on the availability of residential property. This provided an opportunity to improve the methodological approach to assessing the availability of residential real estate for young families, which, unlike existing ones, is based on the distribution of young

families in three categories - depending on the level of income received and the standards of residential real estate, and to calculate the availability of residential real estate takes into account income-expense component of the borrower, which allows to increase the correctness of the assessment of the availability of residential real estate in the market.

The analysis of the status of the mortgage lending for young people of young people in the work proved that the mortgage rate is mostly influenced not by the financial situation of the bank, which can not regulate this indicator, but indicators of macroeconomic development of the country. Therefore, the state should regulate the scope of the IAH, in particular, in terms of the minimum and maximum interest rates on the loan. In addition, the analysis of mortgage housing loans for young people has confirmed that macroeconomic indicators of state development and internal indicators of the bank itself do not affect the size of the mortgage lending for young people.

In the dissertation work the mechanism of cheapening of the IJC on the basis of the ranking of interest rates on mortgage housing loan, taking into account the borrower's scoring, has been improved. It makes it possible to rank borrowers in terms of their solvency and risks of repayment of a mortgage loan, assigning it to a certain category, for each of which a certain interest rate is set.

The functions of scoring a borrower are proposed not to provide bank employees who are interested in setting the highest rates in the financial market, and a member of the SMI, which will provide the position of a credit officer to assess the solvency of a potential borrower.

Due to the study of alternative ways of development and activation of mortgage lending for young people in different countries of the world, the corporate mechanism for acquiring NHA with the involvement of the employer and the state is identified as one of the most effective ways of activating the IJC for young people.

Therefore, the methodical approach to activating the IWC of youth on the basis of the corporate mechanism "Employer-employee" is improved, which,

unlike the other, takes into account the state of savings and savings accounts of employers, which are formed at the expense of tax benefits for the income tax for those involved in the process of lending to employers, which makes it possible to increase the volume of housing loans for young people in the residential real estate market, increase the level of motivation of young specialists, and allows employers to receive additional income from the provided I am mortgage lending at the expense of established preferential rates.

In the dissertation, organizational and methodical recommendations for the activation of mortgage housing loans for young people are developed on the basis of a three-component classification of subjects of mortgage lending for young peoples of young people, which, unlike existing ones, are based on a three-component classification of subjects of mortgage lending for young people, which allows activating the mechanism of mortgage lending for young people on the part of the state.

The subjects of the IAH are divided into: the main ones, which include the mortgagee and the mortgagor; auxiliary, to this category include investors, in certain cases - the state; market intermediaries that are represented by independent appraisers, insurance companies, etc. Organizational and methodological recommendations are proposed for each of the selected category of subjects.

The practical significance of the results obtained is that the proposed scientific and practical developments can be used as authorities in the process of development of strategic development programs in the social youth policy sector and financial institutions of various forms of ownership in order to reduce the financial risks and the number of default mortgages for acquisition housing.

The proposed assessment system for a borrower will reduce interest rates on loans, which will make them more accessible to the population. The improved system of interaction between the employer and the employee in the field of mortgage housing loans for young people will revitalize not only the real estate market, increasing the GDP of the country, but will also reduce staff turnover.

The methodical recommendations will provide an integrated approach to the implementation of the financial mechanism for the development of the mortgage housing lending program for young people in Ukraine. The dissertation offers a comprehensive approach to the implementation of the mechanism of activation of mortgage lending for young people in Ukraine.

The use of the substantiated theoretical positions and developed methodical approaches to the mechanism of activation of the mortgage lending for young people makes it possible to integrate in the process of activation all possible actors of the lending process: banks, employers and the state, which will make it possible to increase the availability of mortgage housing loans for young people at the expense of lowering rates, increasing volumes lending, functioning of effective state programs.

The methodical recommendations contained in the dissertation provide an integrated approach to the implementation of the financial mechanism for the development of the mortgage housing lending program for young people.

Proposed conclusions and recommendations applied in the thesis are implemented at the following enterprises: LLC «LSK INGREDIENTS» (Kharkiv) (certificate on the practical use of results No 17/32 dated 21.04.2017), State Enterprise «Plant named after V. AT. Malyshev» (Kharkiv) (certificate on the practical use of results No. 18-845 / P dated 05.09.2017).

The proposed mechanism of reducing the cost of housing for the young people on the basis of the ranking of interest rates on mortgage loans, taking into account the borrower's scoring, is accepted for introduction into work Bank «Ukrainian capital» (certificate on the practical use of results No. 117/3- P dated 23.08.2017).

The results of the research are implemented in the educational process of the Simon Kuznets Kharkiv National University of Economics for students of the educational level "Bachelor" at the teaching of the discipline "Finance" (certificate on the practical use of results No № 17/86-39-126 dated 18.05.2017).

Keywords: mortgage housing loans for young people, mechanism for activating mortgage housing loans for young people, accessibility of residential real estate, corporate mechanism "employer-employee", mechanism for cheapening mortgage housing loans for young people, interest rate, scoring of the borrower.

Список публікацій здобувача

1. Марачевська А. В. Історичний аспект у дослідженні сутності іпотечного кредитування / А. В. Марачевська // Наукові праці Кіровоградського національного технічного університету: зб. наук. праць. Економічні науки. – Кіровоград : КНТУ – 2013. – Вип. 23. – С. 287–295.

2. Марачевська А. В. Аналіз сучасного стану державного молодіжного іпотечного кредитування в Україні / А. В. Марачевська // Матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції молодих учених та студентів «Розвиток України очима молоді: соціальні, економічні та правові аспекти» (м. Харків, 18 квітня 2013 р.). – Харків : ВБ «Фактор», 2013. – С. 873-879. – 1 електрон. опт. диск (CD-ROM): кольор.; 12 см. – Систем. вимоги: Pentium; 32 Mb RAM; CD. – ROM Windows 98/2000/NT/XP; Adobe Acrobat Reader. – Назва з контейнера.

3. Марачевська А. В. Іпотека як один з факторів соціального розвитку суспільства та економіки / А. В. Марачевська // Матеріали Міжнародної науково-практичної інтернет-конференції економічного спрямування «Сильна економіка України: пріоритетні напрямки розвитку» (м. Тернопіль, 2 жовтня 2014 р.). – Тернопіль, 2014. – С.77–78.

4. Марачевська А. В. Іпотечне кредитування як засіб вирішення проблем з житлом в Україні / А. В. Марачевська // Матеріали V Всеукраїнської науково-практичної конференції молодих учених та студентів «Розвиток України очима молоді: економічні, соціальні та правові аспекти» (м. Харків, 28 березня 2014 р.). – Дніпропетровськ : Середняк Т.К., 2014. – С. 158-160. – 1 електрон. опт. диск (CD–ROM): кольор.; 12 см. – Систем. вимоги: Pentium;

32 Mb RAM; CD. – ROM Windows 98/2000/NT/XP; Adobe Acrobat Reader. – Назва з контейнера.

5. Марачевська А. В. Снижение рисков дефолтных ипотечных кредитов как инструмент развития банковского сектора кредитования / А. В. Марачевська // The Conference Proceeding of the 2-nd International Scientific Conference «Modern problems of management: economics, education, health care and pharmacy» (Opole, 23–27 October 2014). – Opole, 2014. – P. 51 – 53.

6. Марачевська А. В. Стан банківського іпотечного кредитування в умовах економічної кризи в Україні / А. В. Марачевська // Матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції з міжнародною участю «Глобальні виклики розвитку обліку, економіки та фінансів національних підприємств» (м. Миколаїв, 3–4 квітня 2015 р.). – Миколаїв : ММІРЛ ВНЗ «Університет «Україна», 2015 – С. 160–162

7. Марачевська А. В. Аналіз основних систем іпотечного кредитування / А. В. Марачевська // Економічний форум. – 2015. – №1. – С. 212–218. (*Ulrich's Periodicals Directory, Index Copernicus*).

8. Марачевська А. В. Формування ціни іпотечного кредиту з урахуванням рейтингу позичальника / А. В. Марачевська // Вісник КНТЕУ. – 2015. – № 4 (102). – С. 105–112. (*РИНЦ*).

9. Марачевська А. В. Іпотечний кредит зі сторони роботодавця як спосіб досягнення доступності житла для населення України / А. В. Марачевська // Збірник тез наукових робіт учасників Міжнародної науково-практичної конференція «Сучасні міжнародні економічні відносини, проблеми та розвиток (м. Одеса, 16–17 жовтня 2015 р.). – Одеса : ЦЕДР, 2015.– С.115–116.

10. Марачевська А. В. Альтернативні механізми придбання доступного житла / А. В. Марачевська // Управління розвитком: зб. наук. праць. – Харків : ХНЕУ ім. С. Кузнеця, 2015. – № 3 (181). – С. 37–41.

11.Марачевська А. В. Удосконалення методики оцінки доступності житла для населення України / А. В. Марачевська // Науковий журнал «Економіка і фінанси». – 2016. – № 2. – С. 34–39. (*Index Copernicus*).

12. Марачевська А. В. Удосконалення державного механізму втручання в систему іпотечного житлового кредитування молоді в Україні [Електронний ресурс] / А. В. Марачевська // Глобальні та національні проблеми економіки. – 2017. – № 16. – С. 747–751. – Режим доступу: <http://global-national.in.ua/issue-16-2017/24-vipusk-16-kviten-2017-r/3015-marachevska-a-v-udoskonalennya-derzhavnogo-mekhanizmu-vtruchannya-v-sistemu-ipotechnogo-zhitloвого-kredituvannya-molodi-v-ukrajini>.

13.Марачевська А. В. Інвестиційно-будівельний консорціум як альтернативний шлях розвитку системи житлового іпотечного кредитування в Україні / А. В. Марачевська // Матеріали Міжнародної наукової конференції «Економічний розвиток і спадщина Семена Кузнеця»: тези доповідей (м. Харків, 1–2 червня 2017 р.). – Харків : ХНЕУ ім. С. Кузнеця, 2017. – С. 381 – 383.

14.Марачевська А. В. Іпотечне кредитування роботодавцем як один з методів ефективного мотиваційного заходу в управління персоналом / А. В. Марачевська // Матеріали міжнародної науково-практичної конференції «Сучасні проблеми управління підприємствами: теорія та практика» (м. Харків, 24–25 березня 2016 р.). – Харків : Видавництво «НТМТ», 2016. – С. 216–217. – 1 електрон. опт. диск (CD-ROM): кольор.; 12 см. – Систем. вимоги: Pentium; 32 Mb RAM; CD. – ROM Windows 98/2000/NT/XP; Adobe Acrobat Reader. – Назва з контейнера.

15.Марачевська А. В. Розвиток системи іпотечного кредитування для працівників бюджетної сфери як засіб мотивації [Електронний ресурс] / А. В. Марачевська // Міжнародна науково-практична інтернет-конференція «Чотирнадцяті економіко-правові дискусії» (м. Львів, 5 жовтня 2016 р.). – Львів : «Наукова спільнота», 2016. – С. 49–50. – Режим доступу: <http://www.spilnota.net.ua/ua/article/id-1638/>.

16. Писарчук О.В. Особливості функціонування механізму іпотечного житлового кредитування молоді в Україні / О. В. Писарчук, А. В. Марачевська // Вісник Одеського національного університету. – 2017. – № 12(65). – С. 228–233. (Серія: Економіка) (*Index Copernicus*).

17.Холодна Ю. Є. Фінансовий механізм активізації іпотечного житлового кредитування молоді в Україні / Ю. Є. Холодна, А. В. Марачевська // Економіка розвитку. – 2018. – № 2 (86). – С. 62–70. (*Index Copernicus*).

18.Марачевська А. В. Організаційно-методичні засади активізації іпотечного житлового кредитування молоді в Україні / А. В. Марачевська // Матеріали Міжнародної науково-практичної конференції «Економічний розвиток і спадщина Семена Кузнеця»: тези доповідей (м. Харків, 31 травня – 1 червня 2018 р.). – Харків : ХНЕУ ім. С. Кузнеця, 2018. – С. 93–94.

ЗМІСТ

ВСТУП	21
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ПОЛОЖЕННЯ МЕХАНІЗМУ АКТИВІЗАЦІЇ ІПОТЕЧНОГО ЖИТЛОВОГО КРЕДИТУВАННЯ МОЛОДІ	29
1.1. Сутність і зміст поняття «іпотечне кредитування»	29
1.2. Механізм активізації іпотечного житлового кредитування молоді	43
1.3. Тенденції розвитку іпотечного житлового кредитування молоді в Україні	58
Висновки до розділу 1	
РОЗДІЛ 2. ОЦІНЮВАННЯ СУЧАСНОГО СТАНУ ІПОТЕЧНОГО ЖИТЛОВОГО КРЕДИТУВАННЯ МОЛОДІ В УКРАЇНІ	77
2.1. Дослідження доступності житлової нерухомості для молоді України	77
2.2. Аналіз стану іпотечного житлового кредитування молоді в Україні	97
2.3. Прогнозна модель оцінки відсоткової ставки за ІЖК молоді в Україні	115
Висновки до розділу 2	128
РОЗДІЛ 3. УДОСКОНАЛЕННЯ МЕХАНІЗМУ ІПОТЕЧНОГО ЖИТЛОВОГО КРЕДИТУВАННЯ МОЛОДІ	131
3.1. Механізм зниження відсоткових ставок за ІЖК на основі скорингу позичальника	131
3.2. Методичний підхід активізації ІЖК молоді на основі корпоративного механізму «роботодавець-працівник»	151
3.3. Організаційно-методичні засади активізації іпотечного житлового кредитування молоді	175
Висновки до розділу 3	186
ВИСНОВКИ	188

	19
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	192
ДОДАТКИ	219

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ

ІЖК молоді	іпотечне житлове кредитування молоді
ЖН	житлова нерухомість
ПДЖН	показник доступності житлової нерухомості
ОЗ	основні засоби

ВСТУП

Розвиток іпотечного кредитування є важливим, актуальним завданням у подальшому реформуванні економіки, створення адекватного сучасним вимогам фінансового ринку з відповідною структурою та інституціональними складовими. Водночас розвиток іпотечного ринку вирішує як економічні проблеми активізації та ефективного використання фінансових ресурсів, так і соціальні щодо залучення соціальних верств населення до задоволення своїх потреб через механізм фінансового ринку. Це визначає закономірність розробки, реалізації шляхів щодо забезпечення та розвитку названих процесів в Україні, їх теоретичне обґрунтування з урахуванням особливостей національної економіки та сучасних загальносвітових тенденцій у розвитку житлового іпотечного кредитування.

Житлове іпотечне кредитування можна розглядати по-різному. Проблемним є питанням щодо напрямків кредитування молоді. Серед соціально незахищених верств населення молоді родини не можуть мати власного житла, стати власниками об'єкта нерухомості як на первинному ринку, так і на вторинному, що зумовлено низкою соціальних, політичних та економічних чинників. Тому ця категорія населення найбільше потребує державної підтримки. Національний банк України, Міністерство фінансів України, інші владні структури не приділяють цьому належної уваги. Встановлені на ринку кредитні умови з високими відсотковими ставками не можуть сприяти розвитку іпотечного ринку.

Отже, кризові явища в економіці, нерозробленість важелів впливу на ринку нерухомості, низький рівень доходу, недоступність іпотечних кредитів у більшості кредитних портфелів банків призводять до стагнації іпотечного житлового кредитування.

Питання іпотечного кредитування, зокрема банківськими установами, досліджували такі вітчизняні вчені, як: Н. Внукова, О. Євтух, В. Коваленко,

Л. Кузнєцова, Г. Лацик, В. Міщенко, С. Науменкова, В. Савич, Г. Терещенко, О. Юркевич та ін. Питанням вивчення сутності іпотеки, її розвиток, історичні передумови виникнення як у світі, так і Україні, методики банківського житлового кредитування присвячені наукові розробки таких учених, як: В. Базилевич, М. Звєряков, В. Корнєєв, Н. Шульга та ін.

Проблему іпотечного кредитування, зокрема іпотечного житлового кредитування, досліджували зарубіжні вчені: У. Баффет, Д. О'Брайєн, Р. Брейлі, К. Гарриджа, А. Гент, Л. Гох, Дж. Кемпбелл, Дж. Кокко, С. Коррадин, В. Кудрявцев, С. Майєрс, Дж. Маршалл, Р. Мюррей, Р. Нортон, А. Фельдман, У. Шарп та ін.

Однак потребують ґрунтовного вивчення питання розвитку іпотечного житлового кредитування молодіжного, накреслення його пріоритетних шляхів.

Важливість визначеної проблеми, недослідженість проблем іпотечного житлового кредитування молоді в Україні зумовило вибір теми дисертаційної роботи, її актуальність, окреслило коло питань, які в ній досліджуються, мету та задачі.

Обраний напрямок досліджень відповідає планам наукових досліджень Харківського національного економічного університету імені Семена Кузнєця, зокрема темам: «Консолідація обліково-аналітичної інформації в організації управління безпекою інноваційного розвитку великомасштабних економіко-виробничих систем: теорія та методологія» (номер державної реєстрації 0115U002375), за якою виконано підрозділ «Механізм іпотечного житлового кредитування «роботодавець-працівник» як шлях стратегічних змін на великомасштабних економіко-виробничих системах»; «Фінансове забезпечення розвитку регіону та підприємництва» (номер державної реєстрації 0117U007512), де автором розроблено підрозділ «Методичний підхід активізація іпотечного житлового кредитування за рахунок удосконалення корпоративного напрямку фінансування».

Також цей напрямок дослідження збігається з темою «Формування та удосконалення механізму сталого розвитку економічних систем» (номер державної реєстрації 0114U006192), що виконується на базі наукового видання «Економіка і фінанси», м. Дніпропетровськ. Для виконання цих досліджень особисто автор удосконалив розрахунок коефіцієнта доступності житла, врахувавши рівень щомісячних витрат кожної родини, а також розроблено авторську класифікацію молодих родин за рівнем доходу та відповідною потребою у власному нерухомому майні.

Метою роботи є розвиток теоретичних положень, розробка методичних підходів і практичних рекомендацій щодо активізації функціонування іпотечного житлового кредитування молоді.

Для досягнення поставленої мети були визначені такі задачі:

узагальнити теоретичні положення щодо сутності іпотечного кредитування з уточненням визначення поняття «іпотечне житлове кредитування молоді»;

удосконалити теоретичні положення механізму активізації іпотечного житлового кредитування молоді, удосконалити класифікацію суб'єктів та функцій іпотечного житлового кредитування молоді;

удосконалити методичний підхід оцінювання рівня доступності житлової нерухомості для молодих родин на первинному і вторинному ринках;

визначити стан іпотечного житлового кредитування молоді;

виявити вплив зовнішніх та внутрішніх факторів на іпотечне житлове кредитування молоді, побудувати прогнозну модель оцінки відсоткової ставки за іпотечним житловим кредитуванням молоді;

обґрунтувати механізм здешевлення іпотечного житлового кредиту на основі ранжування відсоткових ставок за іпотечним житловим кредитом з урахуванням скорингу позичальника;

розробити методичний підхід щодо активізації іпотечного житлового кредитування на основі корпоративного механізму «роботодавець-працівник»;

удосконалити організаційно-методичні рекомендації активізації іпотечного житлового кредитування молоді на основі трикомпонентної класифікації суб'єктів ІЖК молоді.

Методи дослідження. Теоретичною основою роботи є фундаментальні роботи в сфері сучасної економічної теорії, фінансів та грошового обігу. Для вирішення поставлених завдань використано сукупність як загальнонаукових, так і спеціальних методів дослідження. Зокрема, в роботі використано такі методи дослідження як: *теоретичне узагальнення, морфологічний аналіз та метод порівняння* (для уточнення поняття «іпотечне житлове кредитування молоді», виділення в класифікації суб'єктів ІЖК молоді такої окремої категорії як посередники); *системний аналіз* (для визначення головних структурних елементів механізму активізації ІЖК молоді); *статистичний аналіз* (для визначення, обробки та представлення статистичних даних щодо стану ІЖК та доступності ЖН на ринку); *кластерний аналіз* (для визначення групи фінансових установ – банків, які діють в сфері ІЖК молоді); *кореляційно-регресійний аналіз* (для побудови прогнозної моделі відсоткової ставки за ІЖК молоді), *графічний метод* (для наочного зображення емпіричних даних та схематичного представлення основних теоретичних та практичних положень дисертаційної роботи).

У дисертаційній роботі одержано нові науково обґрунтовані результати, які вирішують важливе науково-практичне завдання – сприяти активізації іпотечного житлового кредитування молоді. Основні наукові результати, що визначають ступінь і характер новизни досліджень, полягають у такому:

удосконалено:

теоретичні положення механізму активізації іпотечного житлового кредитування молоді, які, на відміну від існуючих, базуються на

комплексному об'єднанні банківського, корпоративного та державного напрямів активізації ІЖК молоді з включенням до процесу суб'єктів фінансового ринку, що дозволяє комплексно вирішувати проблему активізації ІЖК молоді, збільшуючи обсяги кредитування та зменшуючи відсоткову ставку за кредитом;

методичний підхід оцінювання рівня доступності житлової нерухомості для молодих родин, який, на відміну від існуючих, базується на розподілі молодих родин на три категорії в залежності від рівня отриманого доходу та норми житлової нерухомості, й для розрахунку показника доступності житлової нерухомості враховує дохідно-витратну складову позичальника, що дозволяє підвищити коректність оцінки доступності житлової нерухомості на ринку;

методичний підхід щодо активізації іпотечного житлового кредитування молоді на основі корпоративного механізму «роботодавець-працівник», який, на відміну від інших, враховує стан ощадно-депозитних рахунків роботодавців, що формуються за рахунок податкових пільг на податок з прибутку для задіяних в процесі кредитування роботодавців, що уможливорює збільшення обсягів житлового кредитування для молоді на ринку житлової нерухомості, підвищення рівня мотивації молодих спеціалістів та дозволяє роботодавцям отримувати додатковий прибуток від надання іпотечних житлових кредитів за рахунок встановлених пільгових ставок на кредит;

дістали подальшого розвитку:

поняття «іпотечне житлове кредитування молоді», відмінністю якого є виділення окремої категорії кредитів – «іпотечні житлові кредити», які надаються виключно такій категорії суб'єктів як молодь, що дозволяє розробити теоретико-методичні та практичні основи механізму активізації іпотечного житлового кредитування молоді;

прогнозна модель оцінки відсоткової ставки за іпотечним житловим кредитуванням молоді, яка, на відміну від існуючих, враховує вплив

зовнішніх та внутрішніх факторів банківського середовища, що дозволяє державі та банкам активізувати іпотечне житлове кредитування молоді на основі регулювання відсоткової ставки;

механізм здешевлення іпотечного житлового кредиту на основі ранжування відсоткових ставок за іпотечним житловим кредитом з урахуванням скорингу позичальника, який, на відміну від існуючих, враховує ранжування відсоткових ставок на фінансовому ринку іпотечних житлових кредитів в залежності від категорії позичальника та його рейтингу, який визначається виключно незалежним оцінювачем, що, в свою чергу, надає можливість позичальникам брати іпотечні житлові кредити на вигідних умовах, збільшуючи обсяги іпотечного житлового кредитування;

організаційно-методичні рекомендації активізації іпотечного житлового кредитування молоді, які на відміну від існуючих, базуються на трикомпонентній класифікації суб'єктів іпотечного житлового кредитування молоді (основні, допоміжні та посередники), що дозволяє регламентувати діяльність кожного з виділених суб'єктів.

Практичне значення отриманих результатів полягає в тому, що запропоновані науково-практичні розробки можуть бути використані як під час розробки та формування стратегічних програм розвитку в секторі соціальної молодіжної політики, так і для зменшення фінансових ризиків і кількості дефолтних іпотечних кредитів для придбання житла. Запропонована рейтингова система оцінки позичальника зменшить відсоткові ставки за кредитами, які стануть доступними для населення. Удосконалена система взаємодії роботодавця та працівника у сфері житлового кредитування активізує ринок нерухомості, збільшить ВВП країни, зменшить плинність кадрів, привабить молодих спеціалістів.

Розроблені методичні рекомендації забезпечать комплексний підхід до розвитку іпотечного житлового кредитування молоді в Україні. Пропозиції дисертації забезпечують комплексний підхід до впровадження механізму активізації ІЖК молоді в Україні. Запропонований у дисертації методичний

підхід щодо активізації ІЖК молоді на основі корпоративного механізму «роботодавець-працівник» впроваджено на підприємствах: ТОВ «ЛСК ІНГРЕДІЄНТС» (довідка про практичне використання результатів № 17/32 від 21.04.2017 року) та Державному підприємстві «Завод імені В.О. Малишева» (довідка про практичне використання результатів №18-845/Р від 05.09.2017 року). Запропонований механізм здешевлення ІЖК молоді на основі ранжування відсоткових ставок за іпотечним житловим кредитом з урахуванням скорингу позичальника прийнято до впровадження в ПАТ «Банк «УКРАЇНСЬКИЙ КАПІТАЛ» (довідка про практичне використання результатів №117/3 від 29.08.2017 року).

Результати дослідження впроваджено в навчальний процес Харківського національного економічного університету імені Семена Кузнеця для студентів освітнього ступеня «бакалавр» при викладанні дисципліни «Фінанси» (довідка про використання результатів дослідження № 17/86-39-126 від 18.05.2017 року).

У дисертаційній роботі проведено аналіз теоретичних і методологічних підходів щодо функціонування ринку іпотечного кредитування як у світі, так і в Україні. Проаналізовано потрібну за галуззю дослідження теоретичну базу та практичний досвід фінансових установ, що функціонують у сфері іпотечного кредитування, сформульовано обґрунтовані висновки, розроблено пропозиції щодо розвитку сфери житлового іпотечного кредитування молоді в Україні

Особистий внесок здобувача в одержанні наукових результатів полягає в такому:

- усебічно досліджено поняття «іпотечне кредитування» та обґрунтовано потрібність уведення в економічну науку поняття «іпотечне житлове кредитування молоді»;

- вивчено механізм активізації ІЖК молоді та вдосконалено класифікацію суб'єктів іпотечного житлового кредитування молоді;

- удосконалено методичний підхід оцінювання рівня доступності

житлової нерухомості для молодих родин, який, на відміну від існуючих, базується на розподілі молодих родин на три категорії в залежності від рівня отриманого доходу та норми житлової нерухомості, й для розрахунку показника доступності житлової нерухомості враховує дохідно-витратну складову позичальника, що дозволяє підвищити коректність оцінки доступності житлової нерухомості на ринку;

– виявлено вплив зовнішніх та внутрішніх факторів на ІЖК молоді, побудовано прогнозну модель оцінки відсоткової ставки за іпотечним житловим кредитуванням молоді;

– обґрунтовано механізм здешевлення іпотечного житлового кредиту на основі ранжування відсоткових ставок за іпотечним житловим кредитом з урахуванням скорингу позичальника;

– запропоновано *вдосконалити* методичний підхід щодо активізації іпотечного житлового кредитування на основі корпоративного механізму «роботодавець-працівник»;

– побудовано загальний механізм активізації іпотечного житлового кредитування завдяки трикомпонентній складовій ІЖК молоді: банківського, корпоративного та державного механізмів.

– удосконалено організаційно-методичні рекомендації активізації іпотечного житлового кредитування молоді на основі вдосконалення класифікації суб'єктів ІЖК молоді.

Основні положення та висновки, викладені в дисертації, доповідалися й одержали схвалення на 10 науково-практичних конференціях.

Структура й обсяг дисертації. Дисертація складається з анотації, вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел, додатків. Загальний обсяг дисертації – 229 сторінок (9,5 ум.-друк. арк.). Робота містить 38 таблиці (з них 11 займають 12 повних сторінок), 34 рисунки (з яких 8 розміщено на 8 повних сторінках), список використаних джерел з 223 найменувань – на 26 сторінках, 8 додатків – на 32 сторінках. Обсяг основного тексту дисертації становить 171 сторінки (7,04 ум.-друк. арк.).

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ ПОЛОЖЕННЯ МЕХАНІЗМУ АКТИВІЗАЦІЇ ІПОТЕЧНОГО ЖИТЛОВОГО КРЕДИТУВАННЯ МОЛОДІ

1.1. Сутність і зміст поняття «іпотечне кредитування»

Вивчення еволюційних передумов розвитку іпотеки та узагальнення наявних підходів до визначення сутності понять «іпотека», «іпотечне кредитування», «іпотечне житлове кредитування молоді» є важливим для сучасної економічної науки.

Слово «іпотека» з'явилося в Стародавній Греції VI столітті до н. е. й означало стовп з написом про те, що земельна ділянка, на якій стоїть такий стовп, є забезпеченням боргу. Проте ця земля не була власністю кредитора, у його користуванні, а тільки майном боржника.

У римлян слово «іпотека» означало передачу заставної нерухомості у власність кредитора, який зобов'язувався повернути її позичальнику після виконання ним своїх зобов'язань. Існувала практика, коли кредитор на власний розсуд міг залишити заставу собі, без згоди на це боржника (далі така можливість була скасована). Такий вид дії дістав назву «фідучія» (від лат. *fiducia* – операція на довірі), а далі – пігнус (від лат. *pignus* – неформальна застава) – вид іпотеки, за якою нерухоме майно передавалося позичальником не у власність кредитора, а лише в його володіння та на правах гарантії виконання зобов'язання. І лише у разі, коли борг не повертають, кредитор міг продати заставлене майно для погашення своїх витрат.

З часом фідучію та пігнус витісняє такий вид кредитування під заставу нерухомого майна, як іпотека, що передбачала кредитування, коли предмет застави залишався у власності і у володінні боржника, а кредитору

надавалося право в разі невиконання зобов'язання витребувати заставлену річ, у кого б вона на той час не зберігалася, продати її та покрити свою вимогу до боржника [94, с. 32].

У римському праві існувало поняття генеральної іпотеки, коли заставою слугував не один конкретний об'єкт, а цілий майновий комплекс чи все майно боржника, яке було в його власності, та законної генеральної іпотеки (підписувалася на основі встановлених норм закону). Генеральна іпотека накладалася не лише на майно боржника, але й на те, що буде придбано [145].

Крім того, діяли й схожі на сучасні державні соціальні програми напрямки іпотечного кредитування: за роки правління імператора Трояна були створені так звані фонди для підтримки незахищених верств населення: сиріт, жінок, які втратили своїх чоловіків на війні, та інших, яким надавалися кредити під заставу на пільгових умовах під 5%. Римське право, засноване на вимогах розвитку економіки того часу, заклало основу для формування іпотеки із захистом прав як кредитора, так і боржника.

У Середньовіччі іпотечне кредитування діяло за схемою, що була в римській імперії, після занепаду якої інститут іпотеки багато століть зазнав руйнації, а в деяких країнах його зовсім не існувало. Лише через деякий час система іпотечного кредитування знову з'являється в економічному житті різних держав: Німеччина – XIV ст., Франція – наприкінці XVI ст., а в інших країнах набагато пізніше.

Наприкінці XVIII ст. кредитування під заставу стало звичайною практикою серед заможної аристократії, особливо у Великобританії, Німеччині, Франції, Росії та ін. Перша ж система підтримки невеликих власників землі виникла у Німеччині в 1800 році, а перший приватний іпотечний банк – у Франкфурті-на-Майні 1862 року.

Іпотечне кредитування набуває гласності, поступово формалізується завдяки уведенню системи земельних та іпотечних книг, що дало змогу закласти основи іпотечного кредитування, які характеризувалися двома

основними рисами: іпотека стала застосовуватися тільки до нерухомого майна; продаж закладених маєтків став проводитися не самим кредитором, а за посередництва суду [5, 94, 145].

На основі аналізу літературних джерел [5, 94, 145] узагальнено історичні передумови становлення ринку іпотеки у світі на прикладі таких країн, як Великобританія, Німеччина, Сполучені Штати Америки та Росія (додаток А). Зумовлено це тим, що:

1. У Великобританії вперше було розроблено та затверджено законодавчу базу, пов'язану з іпотечними кредитами. До того ж Англія – це одна з країн Європи, у якій формувався фінансовий сектор, розвивалася банківська система, створювалися основи для подальшого розвитку кредитування взагалі та житлового кредиту зокрема. У цій країні були створені ощадні підприємства, які надавали кредити тільки для придбання житла. І це стало одним з основних важелів впливу на подальше формування всього іпотечного ринку.

2. Сполучені Штати Америки – країна, що має один із найрозвинутіших іпотечних ринків, де функціонують як первинні, так і вторинні ринки, є обіг цінних паперів, діють державні гарантійні поруки і т. ін. Більшість придбаної нерухомості реалізується завдяки іпотечним коштам, а тому важливо проаналізувати історичні фактори впливу на становлення та розвиток такого активного ринку. Це сприяє кращому розумінню можливих шляхів розвитку іпотеки у всіх країнах.

3. У Росії система кредитування відмінна від інших країн, має свої особливості. У ХХ ст. відбулася кредитна реформа, що визначила розвиток іпотеки та її вплив на Україну.

4. Німеччини – країна, у якій діють не тільки універсальні, але й спеціалізовані іпотечні ринки, розвинутий як первинний ринок, так і вторинний, що дає змогу громадянам активно користуватися житловим кредитуванням.

Отже, проведений аналіз особливостей іпотечних систем у різних країнах світу дає змогу сформуванню комплексне уявлення про передумови формування

сучасних іпотечних систем світу, головних особливостей системи іпотечних кредитів, окреслити фактори впливу на систему іпотечного кредитування, спрогнозувати основні тенденції розвитку іпотечного кредитування.

В Україні іпотечне кредитування виникає у XVII ст., базувалося на договірній основі через брак законодавчої бази. Тоді ж були відкриті банківські установи, 1864 року засновані спеціалізовані іпотечні банки у Херсоні та Одесі, 1871 року з'явився Харківський земельний банк, 1872 року – Полтавський земельний банк. Наприкінці 1880 року функціонують Дворянський банк і Селянський поземельний банк. Іпотечні довгострокові кредити надавалися під земельні ділянки селян, купувалася та продавалася земельна власність. Накопичення земельного фонду уможливило формування великих хуторів, невеликих сіл та ін. [94, 145].

У XX ст. скасування приватної власності на землю та інше нерухоме майно, відміна розподілу майна на рухоме і не рухоме майно, принцип рівності між громадянами за майновим характером, неможливість дії всіх банків у державі не сприяло функціонуванню іпотечної системи.

На цей час український ринок іпотечного кредитування вийшов на новий рівень розвитку. Дослідження сутності іпотеки на сучасному етапі розвитку світової економіки в різних джерелах інформації дає змогу стверджувати, що є багато підходів до визначення поняття «іпотека». Розглянемо цю дефініцію з наукового погляду, а також відповідно до чинного законодавства. Результати дослідження подано в табл. 1.1

Таблиця 1.1

Визначення сутності поняття «іпотека»

Автор/джерело	Визначення
Внукова Н. М., Бажанов О. Є.	Іпотека – це застава підприємства, споруди, будинку, будівлі чи іншого об'єкта, безпосередньо пов'язаного з землею, разом з земельною ділянкою або правом користування нею [27, с. 14].

Автор/джерело	Визначення
Євтух А.	Іпотека – це механізм, що забезпечує переміщення вартості з метою отримання прибутку і досягнення соціального ефекту на основі довгострокового кредитування під заставу нерухомості, яка залишається у користуванні заставодавця або третьої особи [42, с. 66].
Колодізев О. М.	Іпотека – один зі способів забезпечення зобов'язання нерухомим майном, за якого заставоутримувач має право у випадку невиконання заставником зобов'язання, одержати прибуток завдяки закладеній нерухомості [69, с. 66].
Райзберг Б. А	Іпотека – застава нерухомого майна, головним чином землі і будівель, з метою отримання іпотечної позики [142].
Любунь О. С, Кіреєв О. І., Денисенко О. П.	Іпотека являє собою взаємопов'язані між собою категорії: грошові зобов'язання, забезпечені заставою нерухомості, землі, окремих об'єктів рухомого майна, майнових прав, емісійних цінних паперів, а також інших іпотечних боргових зобов'язань; застава – передача позичальником кредитору заставної, при якій позичальник залишається власником заставленого майна, а також має право на користування ним та отримання доходів з цього майна – іпотечний кредит [52].
Лагутін В. Д.	Іпотека – це вид застави нерухомого майна (землі, підприємств, споруд, будов, інших об'єктів, безпосередньо пов'язаних із землею) з метою отримання грошової позики [86].
Мочерний С. В.	Іпотека – здача у заклад землі та іншого нерухомого майна з метою отримання грошової позики, так званого іпотечного кредиту [113].
Смірнов В. В.	Іпотека – це спосіб забезпечення зобов'язань, коли предметом застави є нерухоме майно [155].
Хропанишин В. Ф.	Іпотека (з грец. – застава) визначається як застава землі, нерухомого майна, при якій земля та/або майно, що становлять предмет застави, залишаються у заставодавця або третьої особи (майнового поручителя), а заставодержатель набуває право на задоволення забезпеченого іпотекою зобов'язання [179].

Окрім дефініції поняття «іпотека» (табл. 1.1) існує визначення цього поняття в законодавстві. Відповідно до Закону України «Про іпотеку» [131] іпотека – це вид забезпечення виконання зобов’язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов’язання задовольнити власні вимоги завдяки предмету іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника [131].

У Цивільному кодексі України термін «іпотека» визначено як заставу нерухомого майна, що залишається у володінні заставодавця або третьої особи [181].

За результатами узагальнення наукових поглядів учених та інформації, поданої в нормативно-правових актах України [27, 42, 69, 142, 52, 86, 113, 155, 179, 131, 181], можна зробити висновок, що до визначення поняття «іпотека» існує багато підходів (рис 1.1.).

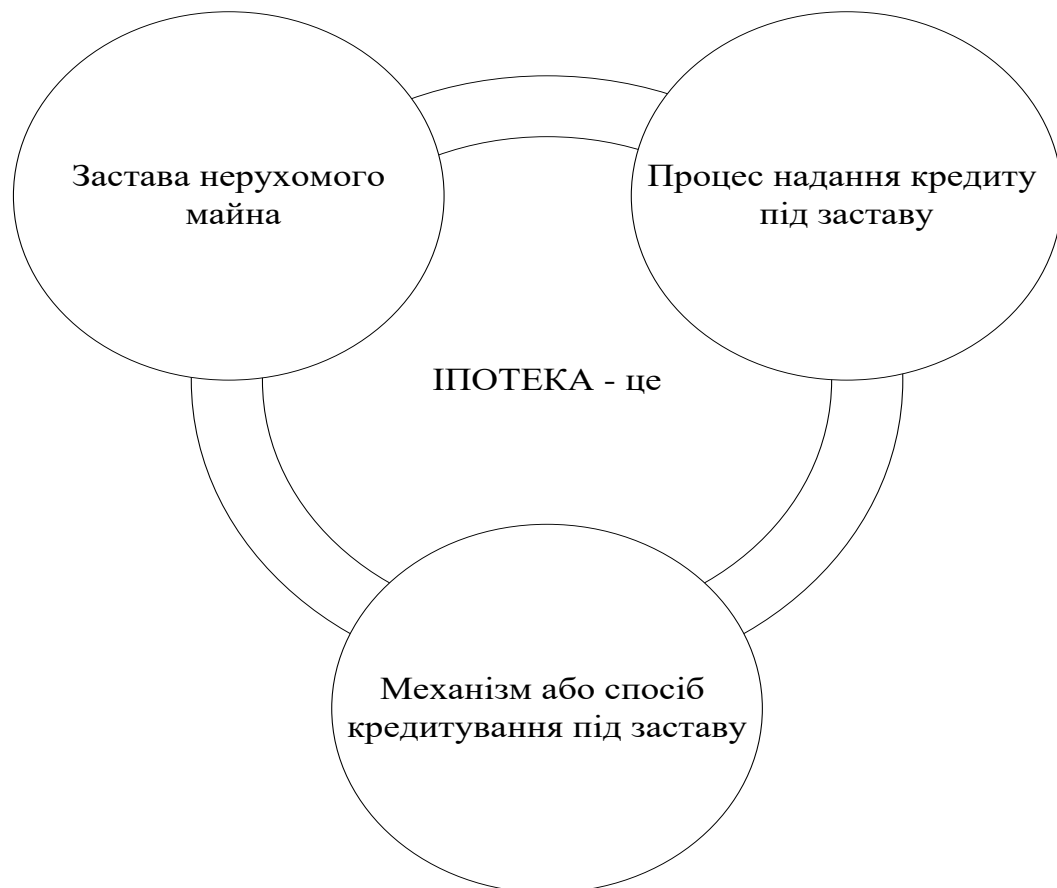


Рис. 1.1. Підходи до визначення поняття «іпотека»

Відповідно до рис. 1.1 існують три узагальнені підходи до визначення змісту поняття «іпотека». Автор дотримується поглядів більшості вчених [27, 69, 142, 86, 155] і в роботі поняття «іпотека» розглядає як заставу нерухомого майна. Для процесу надання кредитних коштів позичальнику під заставу нерухомого майна вважає за потрібне використовувати поняття «іпотечний кредит».

Перед тим як дослідити сутність іпотечного кредитування, варто розглянути класифікацію іпотеки за різними критеріями.

Існує декілька критеріїв:

1. Класифікація за правовим критерієм;
2. За критерієм встановлення черговості іпотеки;
3. За критерієм предмета іпотеки;
4. За критерієм кількості предметів іпотеки та суб'єктів;
5. Іпотека за місцем виникнення [17,18, 20,26,131].

Згідно із Законом України «Про іпотеку» [131], у правовій іпотеці виділяють три види іпотеки: договірна, законна і судова. Договірна іпотека – найбільш поширений вид іпотечного кредитування, коли між двома суб'єктами правовідносин на договірних основах відбувається передача ресурсів від одного суб'єкта до іншого. У разі надання ресурсів завжди є застава. Договірна іпотека виникає з моменту укладання договору кредитування чи нотаріального засвідчення передавання фінансових ресурсів від одного суб'єкта до іншого. Законна іпотека виникає внаслідок закріплених на законодавчому рівні обставин, тобто повинні бути прописані нормативно-правові норми, які будуть надавати передумови для створення іпотеки. Судова ж іпотека – це вид іпотеки, який виникає за рішенням суду й набуває чинності тільки після ухвалення вироку судових органів.

За критерієм черговості виникнення виділяють два види такого кредитування: іпотека попередня та іпотека наступна. Попередня іпотека виникає тоді, коли підписується договір застави та встановлюється застава на наданий кредит. Дуже часто попередню іпотеку ще називають іпотекою

першою. Іпотека наступна – це той вид іпотеки, коли заставним майном виступає той предмет договору, який уже виступав заставою в попередньому договорі кредитування.

Різниця між двома видами іпотеки полягає в тому, що при першій іпотеці заставодержатель має негайне право на задоволення своїх потреб, тобто має першочергово задовольнити свої потреби, продавши заставне майно. Стосовно ж іпотеки наступної, то в заставодержателя не має такого виключного права першим задовольнити свої потреби. Наступний заставоодержувач має за встановленим правом задовольнити також свої права, але лише після того, як ці права задовольнять першодержателі застави.

Іпотека від кількості заставного майна та кількості учасників, які беруть участь в іпотеці, існує об'єднана, спільна та іпотека на користь третьої особи. Об'єднана іпотека – це вид іпотеки, за якою є декілька предметів застави, що надані заставодержателю одним заставодавцем. Спільна іпотека – це вид іпотеки, коли заставодержателю передається декілька об'єктів нерухомого майна, які належать різним заставодавцям. Іпотека на користь третьої особи полягає в майновому поручительстві, коли майно, яке належить третій особі, виступає об'єктом застави за іпотекою, що надається іншій особі.

За місцем виникнення іпотека може виникати на первинному або вторинному ринках. Класифікація іпотеки за критерієм предмета іпотеки передбачає розподіл іпотеки на іпотеку житла та нерухомого майна, на земельну іпотеку, іпотеку підприємства як цілісного майнового комплексу; іпотеку незавершеного будівництва, морську іпотеку і т. ін., тобто іпотека за критерієм предмета іпотеки класифікується за назвою предмета, який виступає як застава.

У роботі розглянуто житлову іпотеку, за якої предметом іпотеки виступає житлова нерухомість. Головна мета такої застави – це отримання коштів на придбання нерухомості, яка й буде виступати одночасно і предметом купівлі, і предметом застави.

Для з'ясування сутності поняття «іпотека» та вивчення її змісту потрібно дослідити теоретичну сутність таких понять, як «іпотечне кредитування» та «іпотечний кредит». Для розкриття сутності зазначених понять на першому етапі аналізу на основі джерел [27, 62, 69, 92, 153] досліджено теоретичну сутність таких дефініцій, як кредит та кредитування (рис. 1.2). Тракткування цих дефініцій дає змогу далі визначити відмінності і таких понять, як «іпотечний кредит» та «кредитування».



Рис. 1.2. Визначення сутності понять «кредит» і «кредитування»

Подані на рис. 1.2 такі категорії, як кредит і кредитування

відображають різну сутність, а саме: кредит – це безпосередня сума коштів, яка надається позичальнику на встановлених умовах та яку з урахуванням відсоткових ставок та інших комісій потрібно сплатити боржнику; кредитування – це процес чи процедура надання кредиту позичальнику, що передбачає багато етапів, серед яких і розгляд кредитоспроможності потенційного позичальника, і збір пакета всіх документів, і безпосередня видача кредиту, його сплата і т. ін.

Аналіз цих категорій дає змогу порівняти і такі категорії, як іпотечний кредит та іпотечне кредитування. Іпотечний кредит – це грошова сума коштів під заставу нерухомого майна, яка надається позичальнику; іпотечне кредитування – це безпосередня процедура отримання та сплати іпотечного кредиту. Наприклад, науковці по-різному визначають ці поняття. На думку Р. А. Майданик, іпотечний кредит – це довгостроковий кредит, який надається під заставу нерухомості банківськими і не банківськими кредитними фінансовими установами, що мають право здійснювати кредитні операції (кредитні спілки тощо) [94, с. 33].

І. Ковалішин визначає іпотечний кредит як економічно-правові відносини, які виникають між іпотечним кредитором та іпотечним позичальником з приводу надання кредиту, забезпеченням якого є нерухоме майно, яке належить другій чи третій особі (поручитель) на правах власності [66, с. 124].

Учені Н. М. Внукова і О. Є. Бажанова іпотечний кредит тлумачать як правовідносини, які виникають на підставі договору про іпотечний кредит між кредитором і боржником з приводу надання коштів у користування іпотеки [28, с. 147]. З погляду Р. Міллера, іпотечний кредит – це кредит під заставу нерухомості, що надається з використанням іпотечних заставних, які є формою кредиту, пов'язаною з наданням позик під заставу нерухомого майна – землі, виробничих або житлових будівель тощо [111, с. 98].

. Лагутін під іпотечним кредитом розуміє особливу форму кредиту, пов'язану з наданням позик під заставу нерухомого майна – землі,

виробничих або житлових будівель [86].

Отже, аналіз літературних джерел [94, 66, 28, 111, 86] показав, що під іпотечним кредитом потрібно розуміти певну форму кредиту, яка надається під заставу нерухомого майна та створює правовідносини між кредитором та позичальником на підставі кредитного іпотечного договору.

На відміну від іпотечного кредиту, іпотечне кредитування – це певний механізм з надання того ж самого іпотечного кредиту (порівняно з визначенням поняття «кредит» та «кредитування»). Проте іпотечне кредитування має і таке визначення:

1. Згідно із Законом України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати», іпотечне кредитування – це правовідносини, що виникають з приводу набуття права вимоги іпотечного боргу за правочинами та іншими документами [132].

2. Іпотечне кредитування, як підкреслює Є. О. Савчук, – це фінансово-кредитні відносини, які виникають між іпотечним кредитором (іпотекотримачем) та позичальником іпотеки (іпотекодавцем) з приводу надання кредиту, забезпеченням якого є нерухоме майно, що належить другій чи третій особі на правах власності [153].

3. На думку Г. Андреевої, іпотечне кредитування може розглядатися з двох точок зору: по-перше, іпотечне кредитування – це цілісний механізм, що поєднує інтереси позичальників і кредиторів, зокрема інтереси інвесторів, ріелторів, страхових компаній, забудовників та інших суб'єктів ринку; по-друге, іпотечне кредитування – це система, багатофакторна модель, що містить сам процес видачі іпотечних кредитів, механізми залучення фінансових ресурсів на ринку капіталу та на ринку нерухомості [6, с. 93].

Дефініцій терміна «іпотечне кредитування» небагато, оскільки більшість авторів послуговується поняттями або «іпотека», або «іпотечний кредит». Наведені визначення хоча й мають розбіжності, однак дефініції іпотечного кредиту та іпотечного кредитування науковців збігаються: більшість іпотечний кредит та іпотечне кредитуванням розглядає як відносини, що виникають між кредитором та позичальником під час

укладання кредитного договору.

У дисертаційній роботі за предмет дослідження обрано процес надання іпотечного кредиту для придбання житлової нерухомості, тобто використано поняття «іпотечне житлове кредитування» (ІЖК). Житлова нерухомість (ЖН) – один з об'єктів іпотеки. Житлова нерухомість – поширений елемент застави, під яку беруть гроші. Проте нерухомість може виступати як забезпечення кредиту у двох формах:

1. Нерухомість, що є вже у власності, використовується як застава. Гроші видаються позичальникові на різні потреби, але не на придбання житла;

2. Нерухомість виступає як застава, але сама вона є тим цільовим предметом, для купівлі якого потрібна.

У дисертації за основу взято другий варіант, коли кошти на довгостроковій основі беруться у борг у фінансовому закладі для придбання житлової нерухомості. Згідно з пірамідою Маслоу, який виділяв п'ять рівнів потреб: перший – фізіологічні потреби, другий – потреба в безпеці та комфорті, третій – соціальні зв'язки, четвертий – потреба в успіху, повазі, п'ятий – духовний аспект, житлу належить другий ступінь в ієрархії.

Крім того, за допомогою житлової нерухомості фізична особа може задовольнити й інші потреби: житлова нерухомість визначає соціальний статус, завдяки чому одні, маючи житло в елітних районах міста, вважають себе успішними та видатними, а інші прагнуть жити в приватному будинку, відокремлено. Потреби в кожній особистості різні, як і потреби в рівні забезпеченості житла. Так, компанії EliteCenter, «Пересвет-Інвест» та «Релайт-Нерухомість» [116] у співпраці розробили схожу на піраміду Маслоу ієрархію потреб на житлову нерухомість. На основі цього розроблено графічне зображення отриманих результатів та надано власну інтерпретацію щодо кожного рівня потреб, які можна задовольнити за допомогою житлової нерухомості. Результати подано на рис. 1.3.

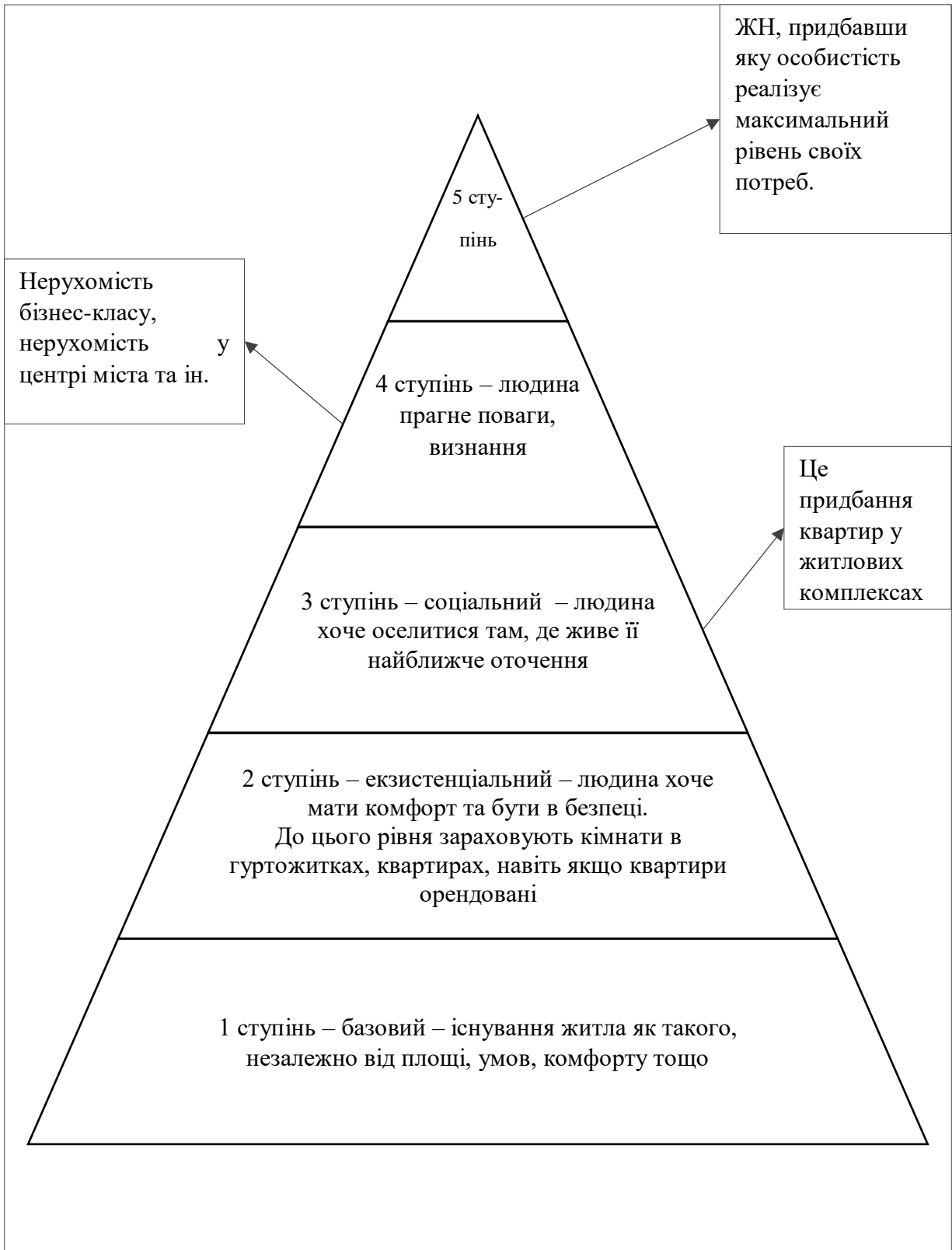


Рис 1.3. Ступені забезпечення потреб фізичної особи завдяки житловій нерухомості

Як видно з рис. 1.3, то: перший ступінь – базовий рівень – існування житлової нерухомості як такої. Головне – це мати власне житло, незалежно від рівня комфорту та загальної площі. Таким рівнем є кімнати в гуртожитках, у яких проживають одночасно декілька осіб.

Другий ступінь – екзистенціальний, коли кожен хоче мати комфорт, бути в безпеці. Наприклад, проживання в ізольованій кімнаті в гуртожитку, у квартирі.

Третій ступінь – соціальний, коли людина прагне оселитись у місці, де живе його її найближче оточення. Це придбання квартир у житлових комплексах.

Четвертий ступінь – рівень, коли людина прагне мати повагу, визнання. Таким рівнем є житлова нерухомість бізнес-класу, нерухомість у центрі міста т. ін.

П'ятий ступінь – це нерухомість, придбавши яку, кожен реалізує всі свої прагнення та досягає поставленої мети. Як правило, це елітна нерухомість.

Отже, житлова нерухомість виконує різні за характером та змістом функції. Вона дає своєму власнику багато – від безпеки до самореалізації. У громадянина багато потреб у житловій нерухомості, але в кожній категорії населення вони будуть свої. Однак те, що житло має велике значення, – науковий факт.

Тому в роботі досліджується сфера іпотечного житлового кредитування. Зміст поняття «іпотечне житлове кредитування» розкрито як процес надання іпотечних житлових кредитів фізичним особам. У забезпеченні функціонування такого механізму беруть участь різні елементи: об'єкт, предмет, суб'єкти, інструменти і т. ін.

Житлова нерухомість – благо, яке хоче мати у власності кожен громадянин. Проте різні категорії населення можуть бажати одного та дозволити собі різний рівень задоволення таких потреб. Найбільш актуальним є можливість придбання власної житлової нерухомості. У придбанні житлової нерухомості молодією родиною велику роль відіграють

іпотечні кредити. Зумовлено це тим, що:

1. Молоді родини найбільше відчують економічні труднощі, оскільки вони не мають високої заробітної плати, постійного місця роботи;
2. Немає заощаджень на придбання житлової нерухомості.
3. Банківські установи не кредитують таку категорію населення, оскільки воно неплатоспроможне, не має кредитної історії.
4. Молодь найчастіше залишає постійне місце проживання, шукаючи роботу в іншому місті чи вступивши до освітнього закладу. У такий спосіб залишається без власного житла.

Зважаючи на сутнісне розуміння таких понять, як «іпотека», «іпотечне кредитування» та «житлова нерухомість», автор пропонує використовувати поняття «іпотечне житлове кредитування молоді» - процес надання молоді на довгостроковій основі іпотечного кредиту виключно для придбання житлової нерухомості, яка залишається заставою банку.

1.2. Механізм активізації іпотечного житлового кредитування молоді

Оскільки в роботі під механізмом буде розумітися визначена сукупність форм, методів та організаційних форм, за допомогою яких і відбувається активізація ІЖК молоді, то комплексне дослідження механізму активізації іпотечного житлового кредитування молоді потребує визначення сутності та змісту кожного із елементів ІЖК молоді, що приймають участь в процесі, та його повна характеристика.

Погляди вчених на елементи функціонування іпотечного кредитування різняться, що пов'язано з неоднаковим розумінням самого іпотечного житлового кредитування. На думку одних авторів, у процесі іпотечного кредитування беруть участь лише позичальники та кредитори; інші виділяють у механізмі функціонування й допоміжні суб'єкти.

Аналіз джерел [17, 16, 31, 149, 45, 61, 62, 22, 158, 84] та погляди авторів на елементи ІЖК подано в табл. 1.2

Таблиця 1.2

Елементи ІЖК молоді та їх характеристика

Елемент ІЖК молоді	Літературне джерело								
	Бориюк К.М [17].	Бондаревська В. О. [16]	Гнатківський Б. [31]	Савич В. І. [149]	Завидівська О.І. [45]	Квіт Н. М. [61,62]	Важинський Ф.А. [22]	Соколовський Є [158]	Кущик А.П [84]
Позичальник	+	+	+		+	+	+		
Кредитор	+	+	+		+	+	+		
Ринок капіталу	+								
Іпотечний ринок		+		+					
Інструменти іпотеки		+	+	+			+	+	+
Допоміжні суб'єкти		+	+			+		+	
Предмет ІЖК молоді		+		+	+		+	+	+
Об'єкт ІЖК молоді		+		+	+			+	+
Суб'єкти ІЖК молоді		+		+				+	+

На основі думок більшості вчених [31, 84, 158], відображених у табл. 1. 2, автор в іпотечному житловому кредитуванні молоді виділив такі чотири елементи: суб'єкти іпотечного житлового кредитування молоді; об'єкти і предмет іпотечного житлового кредитування молоді; інструменти іпотечного житлового кредитування молоді; ринок іпотечного житлового кредитування молоді.

Предметом іпотечного житлового кредитування молоді є об'єкти від земельної ділянки до будь-якої будівлі господарського призначення. Якщо ж розглядати предмет ІЖК молоді на прикладі України, то згідно із Законом України «Про іпотеку» [131], до предмета іпотечного кредитування можна

зарахувати один або декілька об'єктів нерухомого майна та об'єкт незавершеного будівництва, майнові права на нього. Водночас нерухоме майно повинно належати іпотекодавцю на праві власності або на праві господарського відання, якщо іпотекодавцем є державне або комунальне підприємство, установа чи організація; воно може бути відчужене іпотекодавцем і на нього відповідно до законодавства може бути звернене стягнення; нерухоме майно повинно бути зареєстроване у встановленому законом порядку як окремий виділений у натурі об'єкт права власності. Об'єктом іпотечного житлового кредитування молоді є іпотечна нерухомість житлового сектора національної економіки.

Особливу увагу у вивчення ІЖК молоді приділено дослідженню суб'єктів іпотечного житлового кредитування молоді [31, 22]. Оскільки саме вони приймають безпосередню участь у механізмі активізації ІЖК молоді.

Наприклад, на думку Б. Гнатківського, існує два види суб'єктів іпотечного кредитування: основні (інвестор, кредитор, позичальник) та допоміжні (Державна іпотечна установа; страхові компанії; компанії з оцінки нерухомості; державні реєстратори; фінансові інститути, що здійснюють посередницькі операції на вторинному ринку заставних; нотаріальні органи; установи, що забезпечують доступ до іпотеки різних верств населення за програмами Уряду) [31].

Такої ж думки і Костюк В. А., який вважає, що існує два види суб'єктів іпотечного кредитування: основні та опосередковані. Бондаревська В. О. наголошує, що суб'єкти іпотечного кредитування можна класифікувати на основні (позичальник, кредитор, інвестор, держава) та специфічних (держава в особі органів законодавчої та виконавчої влади).

Ф. А. Важинський та багато інших дослідників не класифікують суб'єктів іпотечного кредитування на певні категорії, що, на думку автора, є недоцільним [22].

З метою диференціювати суб'єкти іпотечного житлового кредитування молоді для повного уявлення про сферу іпотечного житлового кредитування

запропоновано таку класифікацію суб'єктів ІЖК, що зображено на рис. 1.4.

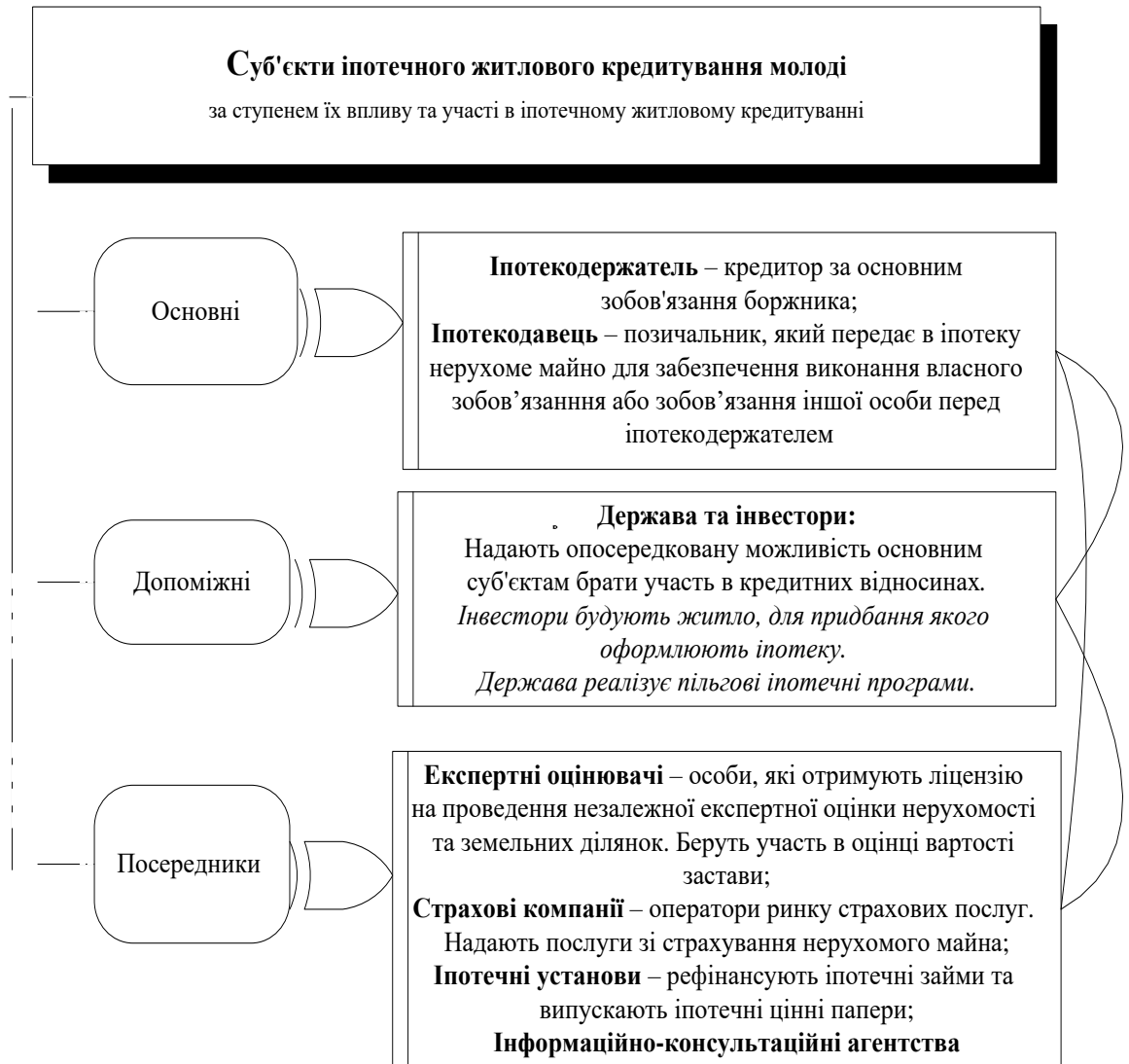


Рис. 1.4. Суб'єкти ІЖК молоді за ступенем їх впливу та участі в іпотечному житловому кредитуванні

За результатами наведеної на рис. 1.5 класифікації суб'єктів іпотечного житлового кредитування запропоновано вдосконалити нормативно-правову базу регулювання сфери іпотечного житлового кредитування молоді з розробкою правової основи для кожної окремої групи кредитних відносин у сфері іпотечного житлового кредитування молоді.

У третьому розділі роботи буде запропоновано організаційно-методичні рекомендації для кожної із виділеної категорії суб'єктів, що сприятиме формуванню та удосконаленню механізму активізації ІЖК молоді

в Україна.

На сьогодні недостатньо нормативних актів про іпотечне кредитування. Вони обмежено регулюють відносини між зазначеними суб'єктами, не розширюють права та обов'язки кожного в розрізі свого сегмента ринку у сфері іпотеки. Існує багато зловживань, махінацій, шахрайства, особливо серед посередників і кредиторів. Ухвалення законів, затвердження положень, інструкцій щодо іпотечного кредитування зменшить такі показники, ризики позичальників будуть зведені до мінімуму.

Залежно від того, хто є суб'єктом ІЖК на ринку іпотечного кредитування та які інструменти в цьому їм допомагають, виділяють декілька систем іпотечного кредитування, кожна з яких має свої особливості. Наприклад, банківська система; відкрита та закрита система будівельних заощаджень, кооперативна система кредитування, система кредитування закладами фінансування ліквідності, небанківська комерційна система іпотечного кредитування, державна система іпотечного кредитування.

Порівняльний аналіз особливостей і головних характеристик світових систем іпотечного кредитування на основі [84] представлено в табл. 1.3.

Аналіз проведено на основі виділення таких параметрів, як суб'єкти, що беруть участь у системі, формують ресурси системи та країни, у яких функціонує вибрана система.

Стосовно інструментів ІЖК молоді, то до головних інструментів іпотечного ринку належать: іпотечний кредит, застава, заощадження, цінні папери. Автор дослідив такі поняття, як «іпотека», «іпотечний кредит», «застава». Головний інструмент, який найчастіше використовують в ІЖК молоді (особливо в США та країнах ЄС), – це цінні папери.

Іпотечні цінні папери – це надійні ліквідні фінансові інструменти, високий рейтинг яких підтримується не лише надійністю емітентів – кредитних інститутів, а й високою якістю іпотечного кредитного портфеля, що дає змогу знизити ризики інвесторів порівняно з іншими борговими

Таблиця 1.3

Порівняльна характеристика світових систем іпотечного кредитування

Система	Суб'єкти системи	Джерела формування ресурсів	Країни, у яких діє система
Банківська система іпотечного кредитування	Іпотечні банки, ощадні банки, земельні банки, універсальні комерційні банки, страхові компанії.	Депозити фізичних та юридичних осіб, кредити суб'єктів підприємницької діяльності, кошти, отримані шляхом емісії іпотечних облігацій (заставних листів), а також кошти, отримані від продажу іпотечних кредитів шляхом їх рефінансування, початкові внески позичальників, відсотки за користування кредитом, кошти завдяки погашенню кредиту	Німеччина, Великобританія, Франція, Данія, Італія, Бельгія, Ірландія, Люксембург, країни Східної Європи та Україна.
Відкрита та закрита система будівельних заощаджень	Відкрита система		
	Ощадно-будівельні товариства та ощадно-будівельні асоціації	Ресурси формуються за допомогою внесків членів товариства та асоціації, відсотків за користування кредитом, коштів завдяки погашенню кредиту; депозитів осіб, які не отримують іпотечні кредити і не є членами товариства чи асоціації, державна дотація учаснику товариства чи асоціації.	Великобританія та США
	Закрита система		
	Ощадно-будівельні каси	Кредитні ресурси формуються з урахуванням внесків членів каси, відсотків за користування кредитом, коштами завдяки повернутому кредиту та державній премії учасника каси.	Німеччина, Франція та Чехія

Продовження таблиці 1.3

Система	Суб'єкти системи	Джерела формування ресурсів	Країни, у яких діє система
Кооперативна система кредитування	Кредитна спілка	Ресурси спілки, які складаються з внесків членів спілки, депозитів та інших доходів кооперативних банків, відсотків за користування кредитом, коштів завдяки повернутим кредитам	США та країни Європи, в тому числі і в Україні.
Система кредитування закладами фінансування ліквідності	Оператори вторинного іпотечного ринку, а саме іпотечні асоціації, іпотечні корпорації, іпотечні компанії, іпотечні агентства	Ресурси мобілізовані від реалізації цінних паперів, пов'язаних з іпотекою, емітованих на базі пулів заставних (іпотечних кредитів) шляхом рефінансування іпотечних кредитів.	США, Канада, Франція, Великобританія, Австралія, Іспанія, Швеція, Данія, Казахстан, Росія та Україна.
Небанківська комерційна система іпотечного кредитування	Іпотечні компанії	Ресурси з кредитів фінансово-кредитних інститутів, власного акціонерного капіталу, страхових премій, доходів від інвестиційних операцій та посередницької діяльності, відсотків за користування кредитами, коштів у рахунок погашення кредитів, доходів від продажу іпотечних кредитів та іпотечних цінних паперів, доходів від факторингової діяльності, інших доходів, пов'язаних з обслуговуванням іпотечних кредитів	США
Державна система іпотечного кредитування	Держава	Кошти центральних бюджетів та спеціальних фондів, кошти суб'єктів підприємницької діяльності, відсотки за користування кредитами, кошти завдяки повернутим кредитам.	В окремих країнах Африки та Азії, Україні та Росії.

цінними паперами, які не мають такого забезпечення. Відтак кредитор отримує довгострокові ресурси за відносно низькою ціною

У світовій практиці використовуються різноманітні іпотечні цінні папери, які різняться за типами активів, що виступають забезпеченням, гарантіями, способом розподілу ризиків тощо.

Іпотечні цінні папери мають низку класифікаційних ознак, властивих усім цінним паперам, зокрема, згідно із законодавством різних країн, можуть бути іменні та на пред'явника, їх розміщення – публічне та приватне; неоднаковий і механізм отримання та сплати доходу власникам цінних паперів.

Крім того, зважаючи на особливий статус, цінні папери мають низку специфічних ознак, притаманних лише їм у зв'язку з наявністю відповідного забезпечення у вигляді застави нерухомого майна, а також відповідно до етапу розвитку іпотечного ринку й еволюції національної іпотечної системи.

Іпотечні цінні папери, забезпечені іпотекою (предметом іпотеки), – це заставні, оскільки їх забезпеченням, як правило, виступає конкретний об'єкт нерухомого майна. Іпотечні цінні папери, забезпечені іпотечним покриттям, є похідними цінними паперами, що випущені на основі сформованих пулів заставних; розмір виплат за ними та їх періодичність залежать від грошових надходжень за кредитами, які забезпечують ці цінні папери, оскільки фактично сплата позичальником боргу та відсотків за ним є джерелом періодичних платежів за такими цінними паперами.

В Україні емісію іпотечних облігацій мають право здійснювати універсальні іпотечні банки за умови наявності відповідного дозволу Державної комісії з цінних паперів і фондового ринку та спеціалізована іпотечна установа (структуровані іпотечні облігації).

Для того щоб усі розглянуті інструменти ІЖК молоді функціонували, механізм ІЖК повинен діяти з виконанням виразних функцій та на основі конкретних принципів.

Сфера іпотечного житлового кредитування молоді функціонує на визначених принципах та виконує такі функції, за допомогою яких і розкривається сутність ІЖК молоді.

Зміст поняттям «принцип» тлумачать як абстрактне визначення ідеї, що виникла внаслідок суб'єктивного вимірювання й аналізу досвіду людей; це головне вихідне положення будь-якої наукової теорії, учення, науки чи світогляду, виступає як перше та найабстрактніше визначення ідеї, як початкова форма систематизації знань [180].

Функція – це діяльність, роль об'єкта в рамках визначеної системи [180].

Стосовно принципів ІЖК молоді, то автор узагальнив їх на основі вивчення та аналізу літературних джерел [61, 62] та об'єднав за двома категоріями: загальні фінансово-кредитні принципи та спеціальні фінансово-кредитні принципи (рис. 1.5).



Рис. 1.5. Принципи іпотечного житлового кредитування молоді

Як видно з рис. 1.5, до загальних принципів належить принцип строковості, повернення, забезпеченості, платності та цільового використання. Економічний зміст цих принципів полягає в тому, що іпотека завжди має лише цільовий характер, тобто кошти надають тільки для придбання нерухомості або під її заставу. Грошові кошти видає кредитор на визначений кредитним договором строк, як правило, це довгостроковий кредит. Крім того, кошти завжди надають позичальнику з урахуванням того, що вони будуть повернуті, і від такої послуги кредитор отримує прибуток у вигляді відсоткової ставки.

Представлені спеціальні фінансово-кредитні принципи властиві лише іпотеці, а не кредитам на фінансовому ринку. Розглянемо їх більш детально.

Принцип довгостроковості: іпотека – це тільки довгостроковий кредит, особливо це стосується житлової іпотеки, коли кошти видають на не менше ніж на 20-30 років,

Принцип забезпеченості заставою – це тільки принцип ІЖК молоді. Іпотека завжди є тим видом взаємовідносин між позичальником і кредитором, що базується на передаванні як застави нерухомого майна. Наприклад, у житловій іпотеці такою заставою є нерухомість, на придбання якої і беруть кошти.

Об'єкт застави не залишається у володінні та користуванні банківської установи, а є власністю самого позичальника. У разі, коли свої зобов'язання перед кредитором фізична чи юридична особа не виконує, тоді застава конфіскується та реалізується з аукціону. Кошти спрямовуються на покриття боргів. І в цьому механізмі діє такий принцип, як принцип права володіння нерухомістю самим позичальником.

Ризики банку в разі кредитування придбання житла надзвичайно великі, оскільки вартість фінансового продукту висока. Тому фінансова установа зобов'язує позичальника страхувати як нерухомість, так і життя.

Окрім того, що іпотека діє за визначеними принципах, вона виконує

також функції, як і будь-яка інша економічна категорія. Проте єдиної думки серед учених [16, 42, 59, 111] щодо класифікації функцій ІЖК немає.

Наприклад, О. А. Камінський вважає, що не варто розподіляти функції іпотечного кредитування на окремі групи та класи, а треба лише виділити головні:

- функція фінансового механізму;
- функція повернення позичкових коштів;
- функція стимулювання та перерозподілу нерухомого майна;
- функція формування багаторівневого фіктивного капіталу

Водночас В. О. Бондаревська називає функції, які виконує іпотечне кредитування – фінансово-кредитні, поділивши їх на групи:

1. Основні функції:

- розподіл паїв учасників ІК;
- ефективне використання нерухомості;
- трансформація коштів у позичковий капітал;
- аккумуляція вільних ресурсів;
- підвищення надійності управління фінансовими ринками.

2. Допоміжні функції:

- переміщення ресурсів у часі і просторі;
- функція інформаційного забезпечення;
- функція вирішення психологічних та моральних проблем [16].

За Р. Л. Міллером та Девідом Ван-Хузом існує така класифікація функцій іпотечного кредитування: інструмент залучення фінансових коштів, забезпечення повернення коштів, стимулювання обігу нерухомості. Такої ж думки дотримується вчений Футало та багато інших [111].

З визначенням В. О. Бондаревської погоджується і О. Т. Євтух, який вважає, що іпотечне кредитування виконує основні та допоміжні функції [42].

На думку ж автора, щоб більш повно розкрити сутність іпотечного

житлового кредитування молоді, поняття якого введено до дисертаційної роботи, важливо вдосконалити наявну класифікацію завдяки виділенню третьої функції – соціальної.

Крім того, потрібно на основі узагальнення думок систематизувати наявні функції іпотечного житлового кредитування молоді. Розроблену класифікацію функцій іпотечного житлового кредитування молоді подано на рис. 1.6.



Рис.1.6. Функції іпотечного житлового кредитування молоді

За результатами проведених досліджень запропоновано вдосконалити класифікацію функцій:

по-перше, розподілити функції на декілька категорій для з'ясування того, які функції може виконувати іпотека в кожній сфері життєдіяльності людини;

по-друге, автор виділяє соціальну функцію в сфері іпотечного житлового кредитування молоді. І це обумовлено тим, що завдяки житловій іпотеці розвивається ринок нерухомості та збільшується відсоток сімей, які можуть за кредитні кошти придбати власне житло, забезпечити комфорт, що впливає на всі сфери їх життєдіяльності, покращує психоемоційний стан.

У роботі вдосконалено класифікацію функцій, які може виконувати іпотека завдяки виділенню окремої функції – соціальної, що забезпечує покращення умов житла та психологічно-емоційний стан родини.

Варто зазначити, що в ІЖК молоді існує дуже багато моделей іпотечного кредитування, моделі та види яких багато авторів розподіляють на однорівневу та дворівневу. Оскільки автор розглядає саме механізм активізації ІЖК молоді, то доцільно розглядати ІЖК молоді з погляду двох наявних механізмів функціонування: однорівневому та дворівневому [57, 61, 62]. Це зумовлено тим, що механізм іпотечного житлового кредитування молоді має свої особливості. Іпотечний кредит завжди є власністю кредитора, формується завдяки кредитам інших суб'єктів господарювання або тимчасово вільних грошових ресурсів.

Водночас кредитор (кредитна установа) самостійно забезпечує виконання зобов'язання позичальника щодо погашення іпотечного кредиту, отримуючи і всі прибутки від такого кредиту: відсотки за користування кредитом, грошові кошти за обслуговування і т. ін.

Такий механізм кредитування є простим та розвинений в Азії, Африці, Латинській Америці, у деяких країнах Європи. Схематичне представлення цього механізму зображено на рис.1.7.

Дворівневий механізм іпотечного житлового кредитування, на відміну від зображеного на рис. 1.7 однорівневого механізму, є більш складним за алгоритмом функціонування та розвинений у США та Канаді.

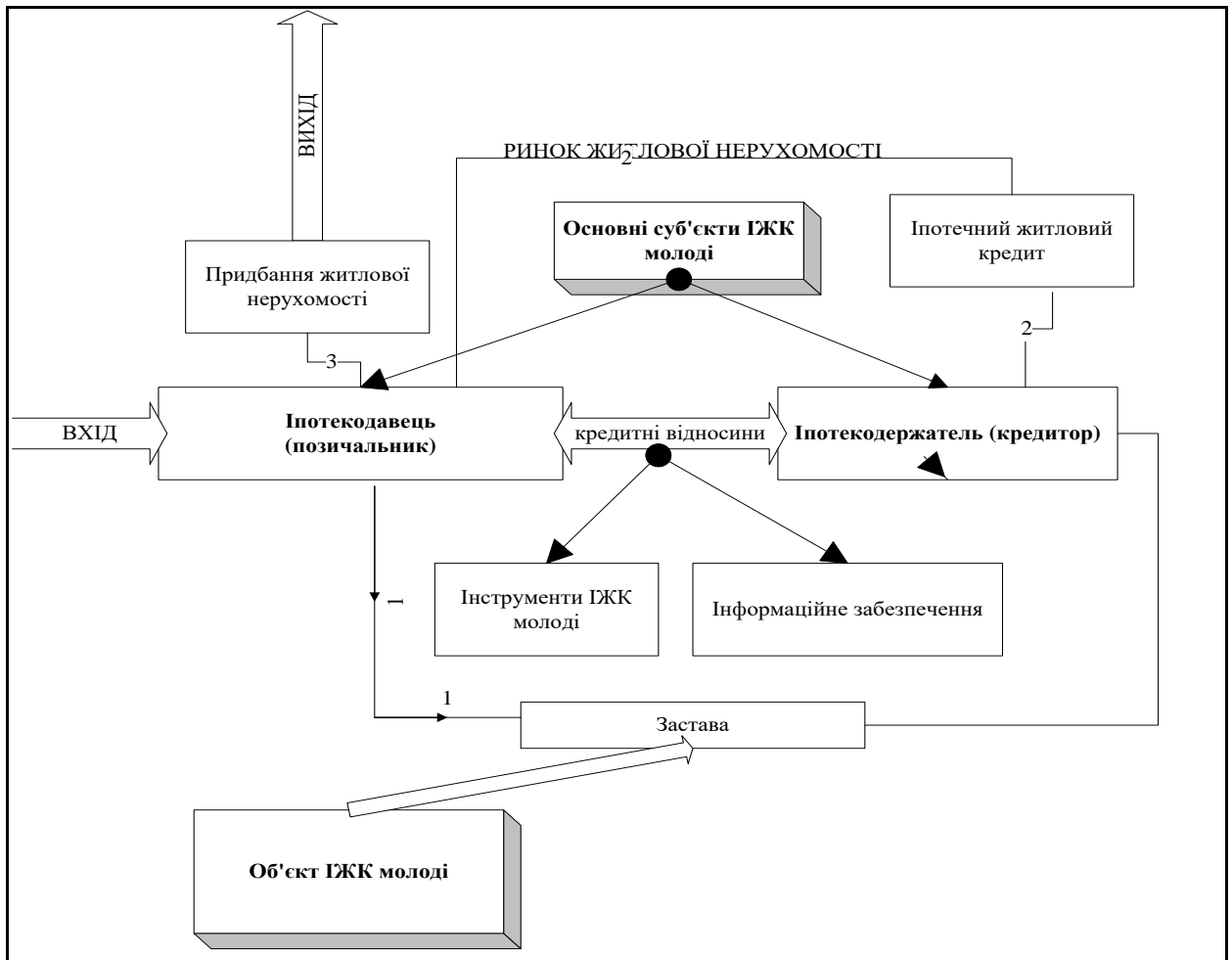


Рис. 1.7. Однорівневий механізм функціонування іпотечного житлового кредитування молоді

Такий механізм характеризується специфічним залученням коштів для надання кредиту, а саме: крім джерел формування ресурсів, які притаманні однорівневному механізму, тут залучаються і кошти з різних фінансових ринків. Крім того, у разі дії такого механізму іпотекодержатель виступає не

лише кредитором, але й фінансовим посередником, який продає та перепродає ці кредити. Схематично дворівневий механізм ІЖК молоді подано на рис.1.8.

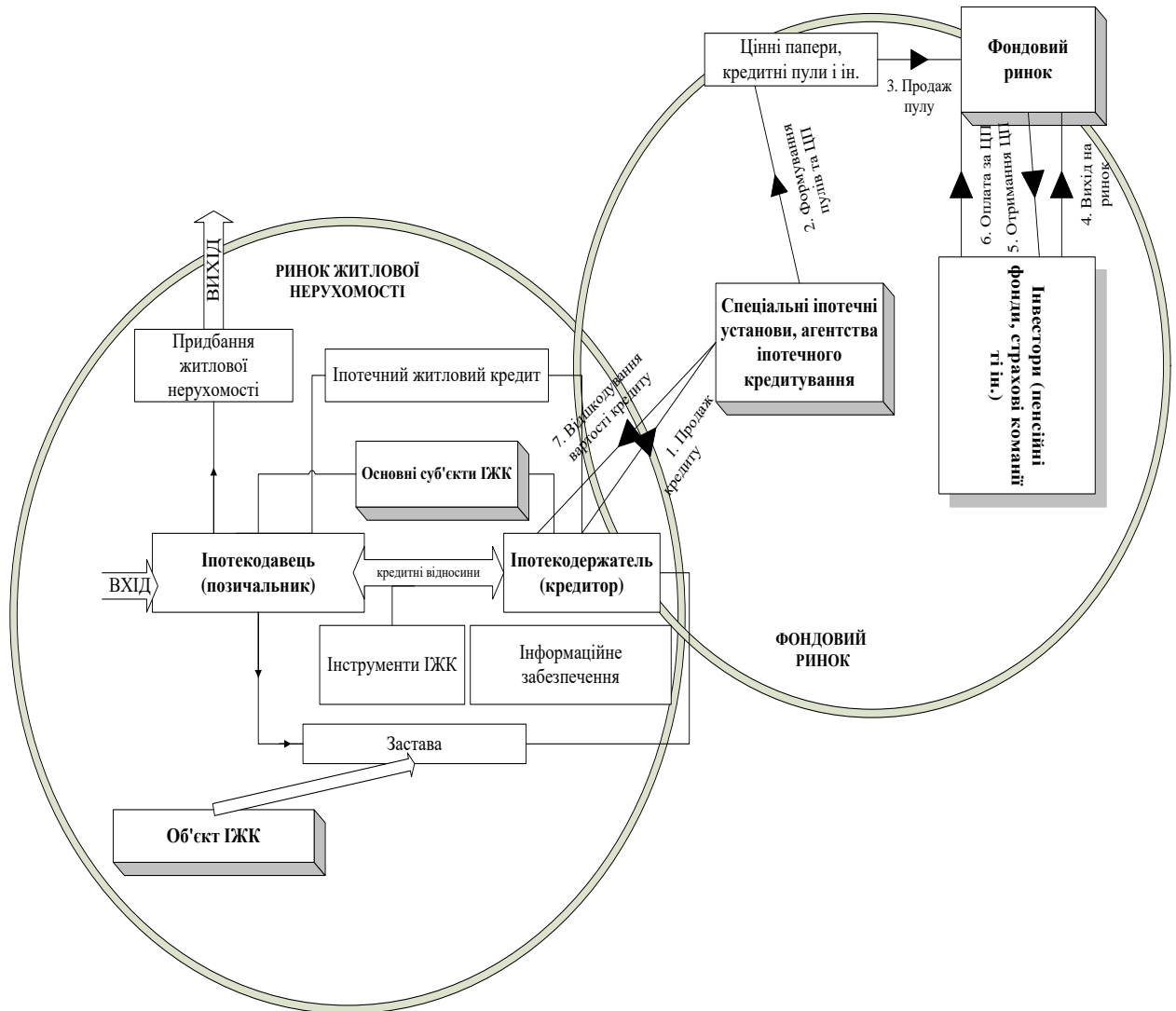


Рис. 1.8. Дворівневий механізм функціонування іпотечного житлового кредитування молоді

Отже, головна відмінність двох наявних механізмів іпотечного житлового кредитування молоді, представлених на рис. 1.7 і на рис. 1.8 – це наявність у відносинах посередництва на ринку та випуск цінних паперів, обіг яких допомагає додатково залучити кошти з первинних та вторинних ресурсів для інвестування в іпотечне житлове кредитування молоді.

1.3. Тенденції розвитку іпотечного житлового кредитування молоді в Україні

На сьогодні зловідомою є проблема забезпеченням населення власною житловою нерухомістю, особливо це стосується молодих сімей (Згідно із Законом України «Про сприяння соціальному становленню та розвитку молоді в Україні» молоддю або молодими громадянами вважаються громадяни України віком від 14 до 35 років) [133].

За офіційними даними Державного комітету статистики, на основі статистичного щорічного бюлетеня «Державна черга на житлову нерухомість» [60], щорічно на квартирному обліку перебуває більш ніж 100 тис. осіб, серед яких приблизно 10 % – молодь. Щорічно поліпшують свої квартирні умови впродовж року від 0,7 до 1,5 % молоді, а більшість так і залишається винаймати житлову нерухомість або жити в незадовільних для життя умовах (табл. 1.4).

Таблиця 1.4

Аналіз сучасного стану черги на житло в Україні за 2007-2017 рр.

Рік	Кількість сімей та однаків, які перебували в черзі на квартирному обліку наприкінці року	Кількість молодих сімей, які перебували у черзі на квартирному обліку наприкінці року в загальній кількості сімей		Кількість молодих сімей, які поліпшили свої квартирні умови впродовж року	
		Осіб	Питома вага, %	Осіб	Питома вага, %
2007	1251889	116555	9,3	1379	1,18
2008	1216277	121787	10,01	1782	1,46
2009	1174230	116888	9,95	1080	0,92

Продовження таблиці 1.3

Рік	Кількість сімей та однаків, які перебували в черзі на квартирному обліку наприкінці року	Кількість молодих сімей, які перебували у черзі на квартирному обліку наприкінці року в загальній кількості сімей		Кількість молодих сімей, які поліпшили свої квартирні умови впродовж року	
		Осіб	Питома вага, %	Осіб	Питома вага, %
2010	1138631	111722	9,81	940	0,84
2011	1083743	112994	10,43	890	0,79
2012	1021708	104769	10,25	689	0,66
2013	1078962	110235	10,21	569	0,52
2014	969865	100265	10,33	524	0,52
2015 *	X	X	X	X	X
2016 *	X	X	X	X	X
2017	X	X	X	X	X

* – з 2015 року статистичний бюлетень «Державна черга на житло» згідно із законодавством більше не публікується, тому немає об'єктивних даних за 2015-2016 роки

Як видно з даних у табл.1.4, то щороку кількість молодих сімей, яким надали змогу поліпшити житлові умови в загальній кількості сімей, зареєстрованих на квартирну чергу, зменшується. Для того щоб реально оцінити ситуацію з надання соціально доступного житла для населення, потрібно показати динаміку поліпшення житлових умов молодими родинами в Україні за 10 років. Результати аналізу наведені в табл. 1.5.

Таблиця 1.5

**Динаміка поліпшення житлових умов молодими родинами
за період 2007-2017 рр.**

Рік	Темпи приросту кількості молодих сімей, які перебували у черзі на квартирному обліку наприкінці року в загальній кількості сімей, %	Темпи приросту питомої ваги молодих сімей, які поліпшили свої квартирні умови впродовж року в загальній кількості таких сімей, %
2007	0,00	0,00
2008	4,49	23,67
2009	-4,02	-36,85
2010	-4,42	-8,94
2011	1,14	-6,38
2012	-7,28	-16,51
2013	5,22	-21,51
2014	-9,04	1,25
2015	X	X
2016	X	X
2017	X	X

За результатами проведених у табл. 1.5 розрахунків можна побудувати графік динаміки кількості родин, які щорічно реєструються на облік житла і потреби яких задовольняють державні органи влади (рис. 1.9).

Як видно з рис. 1.9, то найкраща ситуація щодо задоволення потреби населення в житлі була 2008 року, коли темпи приросту питомої ваги молодих сімей, які поліпшили свої квартирні умови впродовж року, у загальній кількості таких сімей порівняно з минулим періодом становили 23 %. Починаючи з 2009 року, темпи приросту постійно мали від'ємне значення, що свідчить про зменшення фінансування такої сфери соціальної сфери.

Фізичні особи вимушені залучати власні джерела доходу для придбання житлової нерухомості або залишалися проживати в неприйнятних для цього умовах.

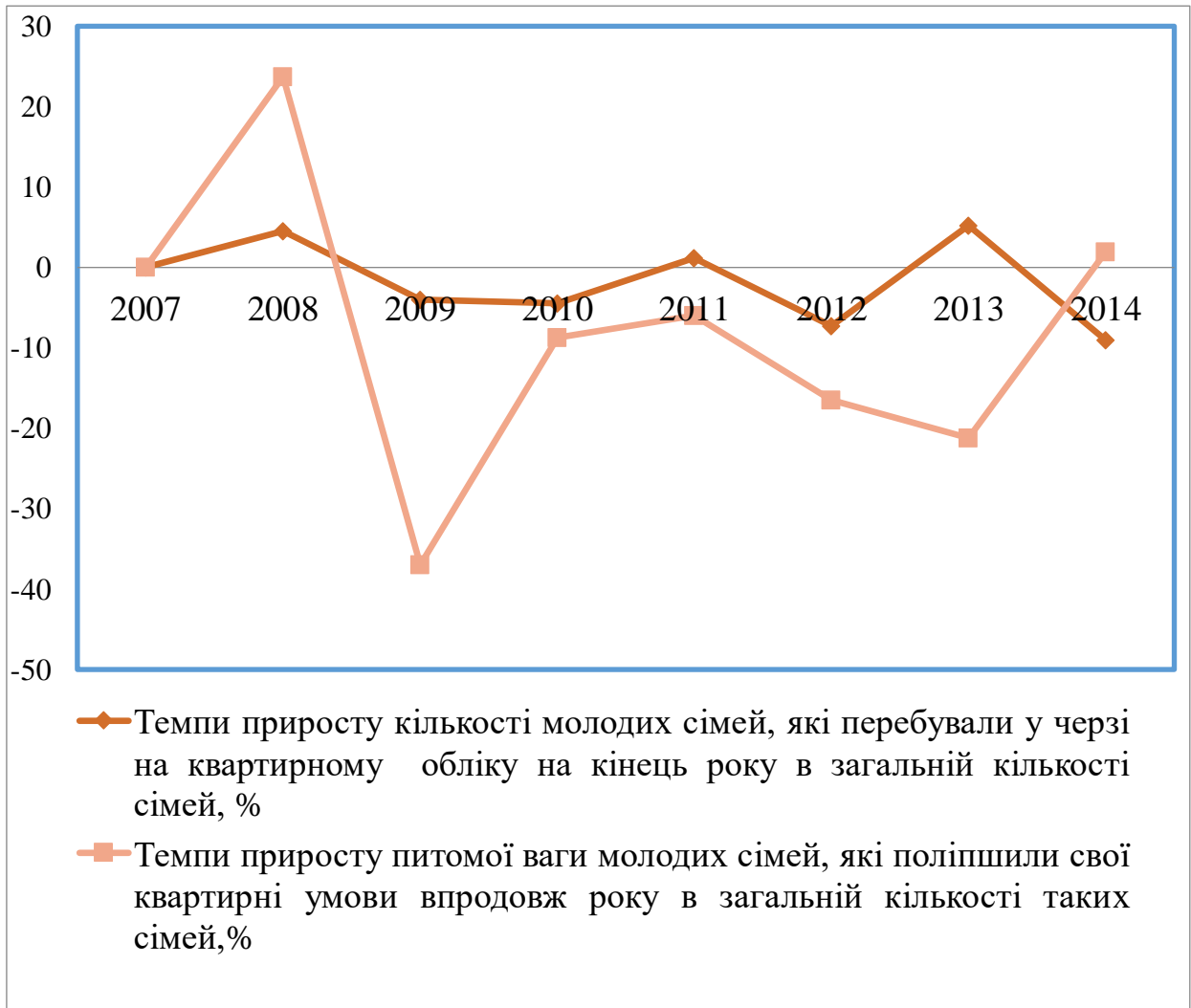


Рис. 1.9. Сучасний стан задоволення державою потреб молоді родини в житловій нерухомості

Автор вважає, що механізм активізації ІЖК молоді можливий за рахунок комплексного об'єднання всіх можливих напрямів ІЖК молоді. Для того, щоб механізм активізації працював, необхідно активізувати діяльність усіх можливих суб'єктів, які приймають участь у процесі кредитування.

Основними пріоритетними напрямками механізму активізації ІЖК молоді є державний, банківський та корпоративний напрям. Характеристику цих напрямів представлено на рис. 1.10.

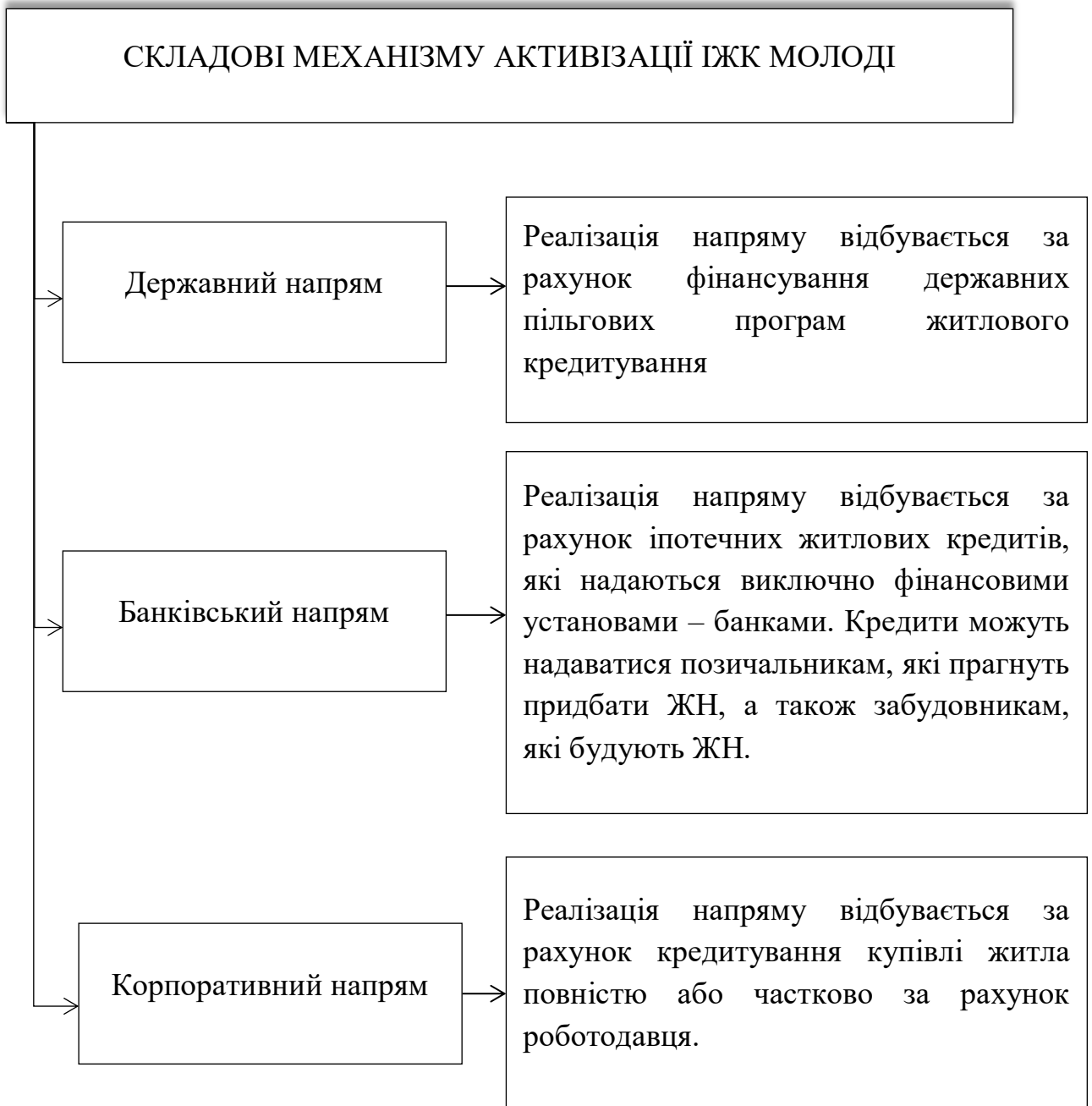


Рис. 1.10. Складові механізму активізації іпотечного житлового кредитування молоді

Як бачимо з рис. 1.10, то державний напрям іпотечного житлового кредитування – один з провідних секторів іпотеки в Україні. Питання іпотечного кредитуванням молоді на цей час в компетенції Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву, а також асоціації «Укрмолодьжитло».

Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву реалізує декілька програм з іпотечного кредитування молоді [119]. Проте до 2014 року фінансування програм було краще завдяки наявності коштів. Нині же деякі програми припинені, а якщо й фінансуються, то в малому обсязі.

Як приклад, автор пропонує ретроспективно проаналізувати державні житлові програми до 2014-2015 рр. і тих, що діють тепер. Оцінка державних програм на основі статистичної звітності Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву [119] представлено в табл. 1.6

Таблиця 1.6

**Аналіз державних програм іпотечного житлового кредитування
молоді за 2014-2017 рр.**

Період	Особи, які мають право на отримання кредиту	Основні умови кредитування
Програма пільгового державного кредитування		
До 2014-2015 рр.	Молоді сім'ї та одинокі молоді громадяни, які згідно з законодавством визнані такими, що потребують поліпшення житлових умов, а саме:	1. Перший внесок – не менше 6%; 2. Термін кредитування – до 30 років; 3. Відсоткова ставка : 3% – для одиноких громадян, які не мають дітей; 0% – для позичальника, який має одну дитину; для позичальника, який має двох дітей, за кошт держави сплачується 25% від суми зобов'язань за кредитом;

Продовження таблиці 1.6

Період	Особи, які мають право на отримання кредиту	Основні умови кредитування
	сім'я, у якій чоловік та дружина віком до 35 років; неповна сім'я, у якій мати (батько) віком до 35 років включно мають неповнолітніх дітей (дитину); одинокі молоді громадяни віком до 35 років включно	для позичальника, який має трьох і більше дітей, коштом держави погашається 50% суми зобов'язань за кредитом. 4. Нормативна площа – 21 кв. м. на 1 члена сім'ї та додатково 20 кв. метрів на сім'ю
2016-2017 рр.	Критерії відбору для молодих родин не змінилися	Умови надання не змінилися порівняно з минулим періодом
Програма часткової компенсації кредитів банків		
До 2014-2015 рр.	Молоді сім'ї та одинокі молоді громадяни	1. Часткова компенсація визначається у розмірі облікової ставки НБУ, що діє на день укладення кредитної угоди; 2. Договір про надання часткової компенсації підписується строком на 5 років; 3. Розмір часткової компенсації переглядається у разі зміни розміру облікової ставки НБУ на відповідний рік.
2016-2017 рр.	Програма більше не діє. Компенсація часткової вартості відсотків відбувається лише для тих сімей, які підписали договір до 2009 року. Нові договори не підписується. Програма фактично не діє, а держава виконує свої зобов'язання.	

Продовження таблиці 1.6

Період	Особи, які мають право на отримання кредиту	Основні умови кредитування
Програма доступного житла		
До 2014-2015 рр.	Громадяни, які перебувають на обліку громадян, що потребують поліпшення житлових умов	1. Сутність програми: 30% від вартості житла фінансує держава, 70 % – громадянин, який бажає придбати житлову нерухомість. 2. Немає вікового обмеження.
2016-2017 рр.	Фактично програма не діє, оскільки на офіційному сайті Державного фонду сприяння молодіжному будівництву є тільки інформація про те, хто може скористатися програмою. Але немає ніяких даних про умови. Представлена ж на сайті статистична інформація надає дані, що за I півріччя 2017 року програмою скористалися лише 9 сімей, коли 2013 року – 823 сімей. Фактично програма не фінансується.	
Програма здешевлення іпотеки (діє з травня 2012 року)		
До 2014-2015	Громадяни, які потребують поліпшення житлових умов (згідно з Постановою Кабінету Міністрів України від 25.04.2012 за № 343.)	1. Перший внесок – не менше як 25%; 2. Термін кредитування – до 15 років; 3. Відсоткова ставка: банк повинен надавати кредит за відсотковою ставкою не більше як 16%, з яких 13% буде сплачувати держава, а 3 % – позичальник. 4. Нормативна площа – 40 кв. м. на
	або на квартирному обліку.	одинокого громадянина або сім'ю з двох осіб та 58 кв. метрів загальної площі на сім'ю із трьох і більше осіб. 6. Немає вікового обмеження.
2016-2017 рр.	Офіційна інформація на сайті Державного фонду сприяння державному будівництву: бюджет на 2017 рік не передбачає фінансування за цією програмою	

З проведеного в табл. 1.6 аналізу можна зробити висновок про те, що фінансування молодіжного іпотечного житлового кредитування не

пріоритетний напрямок соціального забезпечення молоді в Україні. Крім того, більшість програм, які давно затверджені, не фінансуються, що підтверджується статистичними даними (табл. 1.7)

Таблиця 1.7

Статистичні дані за державними програмами від Державного фонду сприяння молодіжному будівництву

Програма	Кількість сімей, які скористалися програмою, за роками							
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017 (I півріччя)
Програма пільгового державного кредитування	297	444	359	407	253	231	254	126
Програма часткової компенсації	0	0	0	0	0	0	0	0
Програма доступного житла	590	792	1258	823	147	11	39	9
Програма здешевлення іпотеки	0	0	1233	2154	170	0	0	0

Як видно з табл. 1.7, то 2017 року фактично завершена програма здешевлення іпотеки для молодих сімей. Ця тенденція вже спостерігається впродовж останніх трьох років. З 2014 по 2017 роки за цією програмою не було підписано жодного кредитного договору за підтримки держави та Державного фонду сприяння молодіжному будівництву.

Стосовно програми доступного житла, яка ще чотири роки тому стала одним із пріоритетних напрямків розвитку сфери іпотечного житлового кредитування молоді, могла й надалі сприяти забезпеченню покращення житлових умов тим, хто цього потребує, то вона скорочена. 2013 року підписано 823 договори, а 2016 року – 39, тобто скорочення відбулося на 374 %.

На цей час єдиною програмою, що фінансується та забезпечує рух коштів на ринку іпотеки, є програма пільгового державного кредитування. Але і вона значно скоротилася, що можна простежити на рис. 1.11.

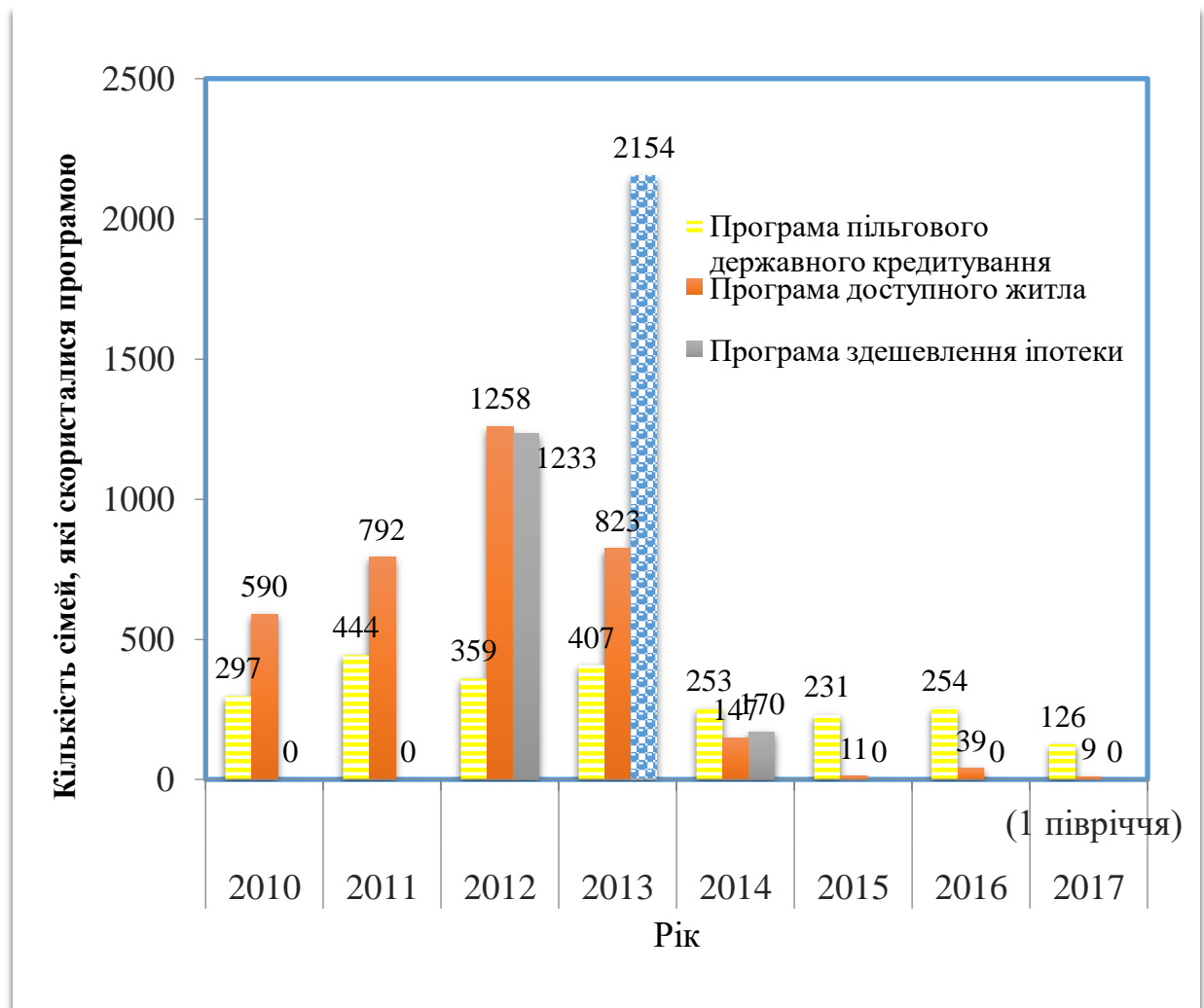


Рис.1.11. Динаміка фінансування державних програм сприяння житловому молодіжному будівництву

Однак ті програми, які фінансуються, доступні не для всіх. Однією з головних умов участі в будь-якій програмі державного іпотечного кредитування молоді є перебування на квартирному обліку держави або набуття статусу такого громадянина чи сім'ї, що потребують поліпшення житлових умов. На квартирний облік беруться лише ті громадяни, які першочергово потребують поліпшення житлових умов.

Згідно із чинним законодавством [130] ті, хто потребує поліпшення житлових умов, визнаються громадяни:

1) забезпечені жилою площею нижче за рівень, що визначається виконавчими комітетами обласних, Київської і Севастопольської міських рад разом з радами профспілок;

2) які проживають у приміщенні, що не відповідає встановленим санітарним і технічним вимогам;

3) які хворіють на тяжкі форми деяких хронічних захворювань, у зв'язку з чим не можуть проживати в комунальній квартирі або в одній кімнаті з членами своєї сім'ї.

4) які проживають за договором піднайму жилого приміщення в будинках державного або громадського житлового фонду чи за договором найму жилого приміщення в будинках житлово-будівельних кооперативів;

5) які проживають не менше ніж 5 років за договором найму (оренди) в будинках (квартирах), що належать громадянам на праві приватної власності;

6) які проживають у гуртожитках;

7) які проживають в одній кімнаті по дві і більше сім'ї, незалежно від родинних відносин, або особи різної статі старші за 9 років, крім подружжя (зокрема якщо займане ними жилає приміщення складається більш як з однієї кімнати).

Відповідно до цих вимог, стати на облік на житло може не кожна молода родина, оскільки обмеження дуже суттєві і не всі особи, які не мають власного житла, мають право претендувати на житло.

За такі умов державний напрямок фінансування як будівництва житлової нерухомості, так і кредитування купівлі житлової нерухомості поліпшує умови лише маленької частки тих, хто має в цьому потребу. Крім того, навіть якщо молода родина має змогу стати на облік на житлову нерухомість і набуде статусу тієї родини, яка потребує поліпшення житлових умов, час, за який вона набуде змоги жити у власній житловій нерухомості, настане через 10 чи 20 років. Тому державний напрямок фінансування потребує значного розвитку та корегування, зокрема й завдяки корегуванню механізму фінансування та низки законодавчих актів, що регулюють це питання.

Висновки за результатами дослідження:

- 1) державні програми іпотечного молодіжного кредитування в Україні практично не реалізуються;
- 2) заплановані обсяги бюджетного фінансування купівлі в кредит молодіжного житла не виконуються, що призводить до невиконання планових обсягів уведення готового житла для молоді або потреби розраховуватися за кредитами за це житло молодим сім'ям;
- 3) виділені на іпотеку для молоді бюджетні кошти і заощадження молодих сімей використовуються або взагалі не за призначенням, або не ефективно, що призводить до різкого здорожчання вартості квартир для молодих сімей;
- 4) невизначений статус головного розпорядника бюджетними коштами іпотечного молодіжного будівництва в Україні – Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву;
- 5) Україна не прагне запозичити позитивний досвід забезпечення молоді житлом, накопичений за кордоном, хоча реалізація позитивних моментів зарубіжного досвіду молодіжного іпотечного кредитування в умовах України змогла б здебільшого урізноманітнити засоби забезпечення житлом молодих громадян нашої країни;

7) Національний банк України як головна установа, що регулює діяльність банків, має контролювати процес іпотечного кредитування на стадії ціноутворення на кредити шляхом формування обмежень щодо складових собівартості та ціни іпотечних кредитів (середньозважена вартість кредитних ресурсів, рентабельність іпотечного кредитування, податкові компоненти ціни тощо), інакше молодь і надалі не матиме змоги забезпечити себе нормальними житловими умовами для плідного навчання, роботи, народження та виховання дітей.

Корпоративний напрям механізму активізації ІЖК молоді міг би стати одним з найбільш ефективних напрямів, як це розвинуто в європейських країнах. Але в нашій країні він взагалі не розвинутий, оскільки малі підприємства не мають змоги вивільнити з обігу потрібних коштів, а великі компанії не мають мотивації для вирішення цього питання.

Це відбувається тому, що великі корпорації та холдинги і так мають в своєму штаті висококваліфікований персонал, який мотивований завдяки високій заробітній платі та додатковим умовам праці. Великий рівень безробіття та економічна напруженість змушує кожного «триматися» за своє робоче місце, що насамперед призводить до того, що професійні кадри працюють на підприємствах за будь-яких умов. Унаслідок цього працездатність спеціалістів, позитивні результати роботи не змушують керівництво шукати додаткових мотиваційних важелів для персоналу.

Одним із головних напрямів механізму активізації автор розглядає банківський напрям. У країнах Європи він найбільш розвинутий. Починаючи з 2008 року, на фінансовому ринку як світу, так і України постійно спостерігаються кризові явища. Якщо раніше банківські установи пропонували іпотечний кредит під 13 %, і його можна було брати як в іноземній, так і в національній валюті, а умови до позичальника були прийнятними, то зараз на ринку інша ситуація. У кредитних портфелях банку такого продукту, як іпотека, немає, а якщо і є, то його умови надання не

можуть задовольнити ринкові.

Умови, за якими банки надають іпотечні кредити, представлені в додатку Б.

Зважаючи на викладене, автор дійшов висновку про недоступність банківського кредиту для придбання власної житлової нерухомості через дуже високі відсоткові ставки, велику частину першого внеску та розмір додаткових комісій і платежів (страхування, одноразова комісія, щомісячна комісія і т. ін.). Загальна вартість кредиту за весь строк користування послугою збільшується.

Аналіз сучасного стану іпотечного житлового кредитування молоді в Україні виявив ситуацію, коли український ринок іпотеки має певні особливості свого розвитку, серед яких головними є неефективність та обмеженість ринку. Така ситуація зумовлена такими факторами, як: високий рівень відсоткових ставок; низький рівень життя населення; високий рівень цін на житло; недостатня ліквідність банків та недовіра українського населення до фінансових установ та держави.

Чинники, які впливають на сферу іпотечного житлового кредитування молоді, можуть бути як внутрішні, так і зовнішні.

Внутрішні чинники (мікрорівень) охоплюють усі параметри діяльності банків на ринку іпотечного кредиту: фінансові, управлінські, інноваційні, маркетингові та ін. Вони пов'язані з виконанням іпотечних кредитних операцій та є повністю підконтрольними. До внутрішніх чинників належать:

фінансові (наявність необхідних кредитних ресурсів: власних, запозичених; діяльність на ринку цінних паперів; фінансова стійкість);

управлінські (якість кредитних технологій та процедур надання іпотечних позик, методів управління кредитним портфелем і ризиками);

організаційні (структура системи іпотечного житлового кредитування, наявність внутрішньогалузевого зв'язку, існування єдиних національних

стандартів систем іпотечного житлового кредитування, взаємодія приватного та державного секторів);

маркетингова діяльність (сегментація внутрішнього й зовнішнього ринків іпотечного капіталу, позиціонування іпотечного продукту, ефективність рекламної діяльності);

персонал (наявність кваліфікованого персоналу, його компетенції, уміння працювати в команді).

Зовнішні чинники, навпаки, визначають ті параметри середовища функціонування системи іпотечного кредитування, якими банк не може керувати, а саме:

мезорівня – рівень конкуренції, кон'юнктура іпотечного ринку, наявність фінансових іпотечних ресурсів, платоспроможність позичальників, норми та процедури регулювання ризиків за іпотечними кредитами, інші характеристики іпотечного ринку та кредитування;

макрорівня, які об'єднують загальні чинники: правові (законні засоби накладення стягнення й відчуження майна; наявність системи реєстрації нерухомості; дієвість застави й інших обтяжень нерухомості; узгодженість і адекватність законодавчої бази); політичні (стабільність політичної ситуації, відсутність зовнішніх загроз, військової або економічної експансії інших держав, ступінь довіри до органів влади); історичні (традиції нагромадження коштів, ставлення населення до кредитування, національний досвід забезпечення житлом, традиції землевпорядження);

соціальні – державна підтримка громадян, рівень життя населення, адекватність розроблених іпотечних програм соціально-економічним умовам);

економічні (загальна ситуація на ринку фінансового капіталу, умови для випуску й обігу іпотечних цінних паперів, відсоткові ставки, страхування, наявність альтернативних фінансових інструментів).

Зміни у функціонуванні сучасних банків, вільний рух фінансових ресурсів між країнами, залежність національних ринків іпотечного кредиту від світового, на думку автора, зумовили необхідність виокремлення ще однієї ознаки класифікації чинників – за рівнем впливу змін у глобальній світовій економіці на функціонування системи іпотечного кредитування. На основі цієї ознаки виокремлено фундаментальні чинники (мегарівень), дію яких складно своєчасно визначити, але вони є причиною виникнення дисбалансів на світових і національних ринках іпотечного кредитування.

До чинників фундаментального рівня, які впливатимуть на ІЖК молоді, належать:

довгострокові цикли світової економіки («довгі» хвилі у світовій економіці провокують «довгі» хвилі в розвитку ринків іпотечного кредитування);

щораз більші взаємозв'язки між світовими та національними ринками в умовах глобалізації та інформаційних технологій;

асиметрія інформації на ринку іпотечного кредиту, що призводить до виникнення механізму фінансового акселератора;

сек'юритизація (спочатку це інструмент хеджування ризиків інвестування в іпотеку завдяки диверсифікації активів у глобальному масштабі, а потім – інструмент спекуляції на засадах мультиплікаційного ефекту синтезованих деривативів);

інерційність (запізнення реакції системи іпотечного кредитування (об'єкта впливу) на вплив зовнішніх чинників);

регулювання (дерегулювання і лібералізація в докризовий період, більш жорстке регулювання в сучасних умовах).

Стан справ свідчить про кризові явища у фінансовому секторі, зокрема в секторі іпотечного кредитування, є певні передумови, які б могли б створити сприятливі умови для розвитку сфери іпотечного житлового кредитування молоді. Для ефективного розвитку ІЖК молоді потрібні такі

передумови:

1. Економічні:

економічна стабільність. Це одна з головних передумов розвитку, оскільки економічна стабільність знизить ризики фінансових установ за такими кредитами, тому що фізичні та юридичні особи будуть мати стабільний дохід та зможуть сплачувати платежі за кредитом;

стабільність національної валюти. Ця передумова досить важлива, адже більшість банків надає іпотеку навіть у сприятливих економічних умовах в іноземній валюті, а це великі ризики як для громадян, так і для банківських установ. Перші в разі різкого падіння національної валюти втратять свою платоспроможність, останні матимуть збитки за кредитами;

розвиток фінансування державних програм. Цей напрямок розширить функції держави щодо виконання своїх соціальних обов'язків. Держава повинна у співпраці з фінансовими установами створювати ефективні схеми іпотечного житлового кредитування, які створять доступні іпотечні кредити.

2. Правові.

Перелік таких передумов великий, але сутність усіх у тому, що потрібно виробити дієвий правовий механізм, який:

створить належні умови населенню, яке потребує поліпшення житлових умов, для отримання цього житла;

захистить право власності на нерухомість, придбану завдяки іпотечному кредиту, у тому разі, коли позичальник втрачає свою платоспроможність за конкретних обставин;

відповідати нормам та стандартам, що діють в європейських країнах у сфері іпотечного кредитування.

Такі передумови сприятимуть створенню в державі вигідного клімату для розвитку іпотечного житлового кредитування молоді, що стане важливим важелем для розвитку всього фінансового ринку України.

Висновки до розділу 1

1. На основі теоретичних аспектів іпотечного житлового кредитування молоді узагальнено історичні передумови становлення ринку іпотеки у світі та визначено їх сучасні особливості для з'ясування чинників, що сприяють розвитку іпотеки у світі або стримують його.

2. Узагальнення сутності понять «іпотека» та «іпотечне кредитування» дало змогу уточнити ці поняття, зокрема запропоновано уточнити поняття «іпотека» як систему взаємовідносин між іпотекодавцем та іпотекодержателем щодо забезпечення грошових зобов'язань позичальника заставою нерухомого майна, що перебуває в його власності та користуванні, та яке в разі невиконання боржником своїх обов'язків переходить до права власності кредитора. Іпотечний кредит автор визначає як форму кредиту, що надається під заставу нерухомого майна та створює правовідносини між кредитором та позичальником на підставі кредитного іпотечного договору.

3. Запропоновано поняття «іпотечне житлове кредитування молоді», що розкриває сутність процесу надання на довгостроковій основі іпотечного кредиту молоді тільки для придбання житлової нерухомості, яка залишається заставою банку. Вивчення механізму активізації ІЖК молоді розкрито за рахунок вивчення об'єкту, суб'єкту, інструментів ІЖК.

4. У процесі визначення елементів іпотечного житлового кредитування молоді вдосконалено класифікацією суб'єктів іпотечного житлового кредитування завдяки відокремленню від допоміжних суб'єктів посередників, що дало змогу розробити організаційно-методичні рекомендації функціонування для кожної з трьох категорій виділених суб'єктів для реалізації механізму активізації ІЖК.

5. Визначено основи функціонування однорівневого та дворівневого механізму іпотечного житлового кредитування молоді. Головна відмінність двох механізмів іпотечного житлового кредитування молоді – це наявність у

відносинах посередництва на ринку та випуск цінних паперів, обіг яких допомагає додатково залучити кошти з первинних і вторинних ресурсів для інвестування у сферу житлового іпотечного кредитування.

6. Удосконалено теоретичні положення механізму активізації іпотечного житлового кредитування молоді, які, на відміну від існуючих, базуються на комплексному об'єднанні банківського, корпоративного та державного напрямів активізації ІЖК молоді з включенням до процесу суб'єктів фінансового ринку, що дозволяє комплексно вирішувати проблему активізації ІЖК молоді, збільшуючи обсяги кредитування та зменшуючи відсоткову ставку за кредитом.

Отримані результати дослідження теоретичних аспектів іпотечного житлового кредитування опубліковані в [95, 96, 97, 98, 101, 110].

Список використаних джерел [2, 5, 6, 7,12, 15, 13, 17, 18, 19, 27, 31, 33, 34, 36, 42 , 43, 45, 46, 47, 49, 52, 53, 55, 57, 61, 62, 63, 66, 68, 69, 71, 72, 75, 76, 77, 78, 79, 81, 82, 84, 86, 113, 131, 153, 155, 179].

РОЗДІЛ 2

ОЦІНЮВАННЯ СУЧАСНОГО СТАНУ ІПОТЕЧНОГО ЖИТЛОВОГО КРЕДИТУВАННЯ МОЛОДІ В УКРАЇНІ

2.1 Дослідження доступності житлової нерухомості для молоді України

Іпотечне житлове кредитування молоді підвищить рівень доступності житлової нерухомості для різних верств населення, допоможе молодим родинам не лише поліпшити житлові умови, але й вирішить низку соціально-демографічних проблем держави. Житлова нерухомість є не тільки об'єктом створення належних умов для проживання, але й виконує інші важливі для громадян функції.

Багато молодих родин не можуть задовольнити перший рівень потреб у житловій нерухомості. Ступінь розвитку економіки та соціальної сфери України не сприяє забезпеченню молоді країни високим рівнем доходу, що порівняно з вартістю житлової нерухомості свідчить про її недоступність. Громадяни не мають змоги не лише придбати житло, але й орендувати його.

Для характеристики ринку житлової нерухомості в Україні важливим є аналіз вартості її в різних містах України [116]. Обрано міста-мегаполіси, які вважаються центрами будівельної галузі та є лідерами в державі за обсягами придбання житлової нерухомості на первинному та вторинному ринках.

Аналіз вартості житлової нерухомості за різними вартісними показниками (мінімальна та максимальна вартість первинному та вторинному ринках) подано в табл. 2.1.

Таблиця 2.1

**Аналіз вартості житлової нерухомості в Україні, дол.
(ціни вказані станом на 15.09.2017)**

Показник	Обласний центр						У середньому по країні
	Київ	Харків	Одеса	Дніпро	Запоріжжя	Львів	
Мінімальна ціна за 1 кв. метр на первинному ринку, дол.	545,00	320,00	470,00	396,00	290,00	476,00	416,17
Мінімальна ціна за 1 кв. метр на вторинному ринку, дол.	530,00	270,00	380,00	365,00	316,50	450,00	385,25
Середня мінімальна ціна за 1 кв. метр на ринку, дол.	537,50	295,00	425,00	380,50	303,25	463,00	400,71
Максимальна ціна за 1 кв. метр на первинному ринку, дол.	1655,00	900,00	1415,00	1082,00	600,00	1230,00	1147,00
Максимальна ціна за 1 кв. метр на вторинному ринку, дол.	1090,00	700,00	843,00	890,00	604,00	1030,00	859,50

Продовження таблиці 2.1

Показник	Обласний центр						у середньому по країні
	Київ	Харків	Одеса	Дніпро	Запоріжжя	Львів	
Середня максимальна ціна за 1 кв. метр на ринку, дол.	1372,50	800,00	1129,00	986,00	602,00	1130,00	1003,25
Середня ціна за 1 кв. метр на первинному ринку, дол.	1100,00	610,00	942,50	739,00	445,00	853,00	781,58
Середня ціна за 1 кв. метр на вторинному ринку, дол.	810,00	485,00	611,50	627,50	460,25	740,00	622,38
Середня ціна за 1 кв. метр на ринку, дол.	955,00	547,50	777,00	683,25	452,63	796,50	701,98

Якщо ж аналізувати первинний ринок житлової нерухомості економ класу за результатами табл. 2.1, то найменша вартість ЖН спостерігається в Запоріжжі – 290 дол., а найбільша – 530 дол. – у Києві. Різниця між мінімальною та максимальною цінами на ринку економ житла становить 82,75%. На вторинному ринку житлової нерухомості ситуація аналогічна: найменша вартість – 270 дол. – у Харкові, а найбільша ціна на економ нерухомість – у Києві становить 530 дол.

Середня вартість квадратного метра житлової нерухомості – 701,98 дол. Цей показник є середнім як за первинним, так і вторинним ринками житлової нерухомості. У різних областях цей показник неоднаковий, що можна побачити на рис. 2.1.

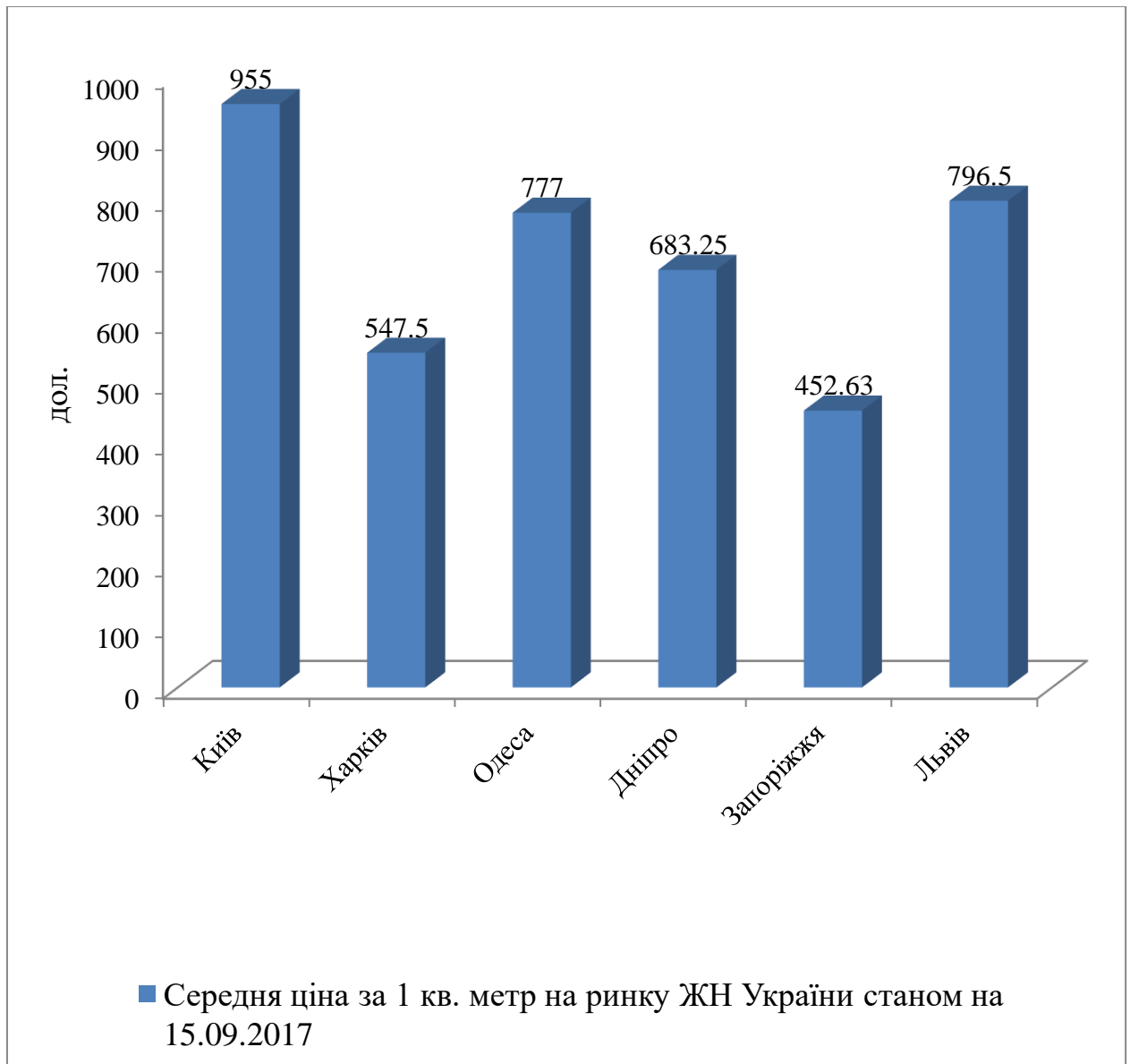


Рис. 2.1. Середня ціна за 1 кв. метр на ринку житлової нерухомості України в дол. на 15.09.2017

Як представлено на рис. 2.1, вартість житлової нерухомості в усіх містах України та в середньому по державі достатньо висока. Доларовий еквівалент порівнюємо з національною валютою – гривнею. Середня вартість 1 кв. метра житлової нерухомості в гривні по містах України представлена в табл. 2.2.

Таблиця 2.2

Аналіз вартості житлової нерухомості в Україні в національній валюті, курс = 26,5 грн за 1 дол. (ціни вказані станом на 15.09.2017)

Показник	Обласний центр						У середньому по містах
	Київ	Харків	Одеса	Дніпро	Запоріжжя	Львів	
Мінімальна ціна за 1 кв. метр на первинному ринку, грн	14442,50	8480,00	12455,00	10494,00	7685,00	12614,00	11028,42
Мінімальна ціна за 1 кв. метр на вторинному ринку, грн	14045,00	7155,00	10070,00	9672,50	8387,25	11925,00	10209,13
Середня мінімальна ціна за 1 кв. метр на ринку, грн	14243,75	7817,50	11262,50	10083,25	8036,13	12269,50	10618,77
Максимальна ціна за 1 кв. метр на первинному ринку, грн	43857,50	23850,00	37497,50	28673,00	15900,00	32595,00	30395,50
Максимальна ціна за 1 кв. метр на вторинному ринку, грн	28885,00	18550,00	22339,50	23585,00	16006,00	27295,00	22776,75

Продовження таблиці 2.2

Показник	Обласний центр						У середньому по містах
	Київ	Харків	Одеса	Дніпро	Запоріжжя	Львів	
Середня максимальна ціна за 1 кв. метр на ринку, грн	36371,25	21200,00	29918,50	26129,00	15953,00	29945,00	26586,13
Середня ціна за 1 кв. метр на первинному ринку, грн	29150,00	16165,00	24976,25	19583,50	11792,50	22604,50	20711,96
Середня ціна за 1 кв. метр на вторинному ринку, грн	21465,00	12852,50	16204,75	16628,75	12196,63	19610,00	16492,94
Середня ціна за 1 кв. метр на ринку, грн	25307,50	14508,75	20590,50	18106,13	11994,56	21107,25	18602,45

З табл. 2.2 видно, що середня вартість житлової нерухомості на первинному ринку в Україні становить 20 711,96 грн, а максимальна вартість на вторинному ринку в середньому становить 16 492,94, тобто різниця – 20%. Найдоступніші квадратні метри 2017 року в містах Харкові і Запоріжжі, а найдорожчі – Києві та Львові. Графічно результати проведеного аналізу щодо цінового діапазону 1 кв. метра на первинному та вторинному ринках житлової нерухомості представлено на рис. 2.2.

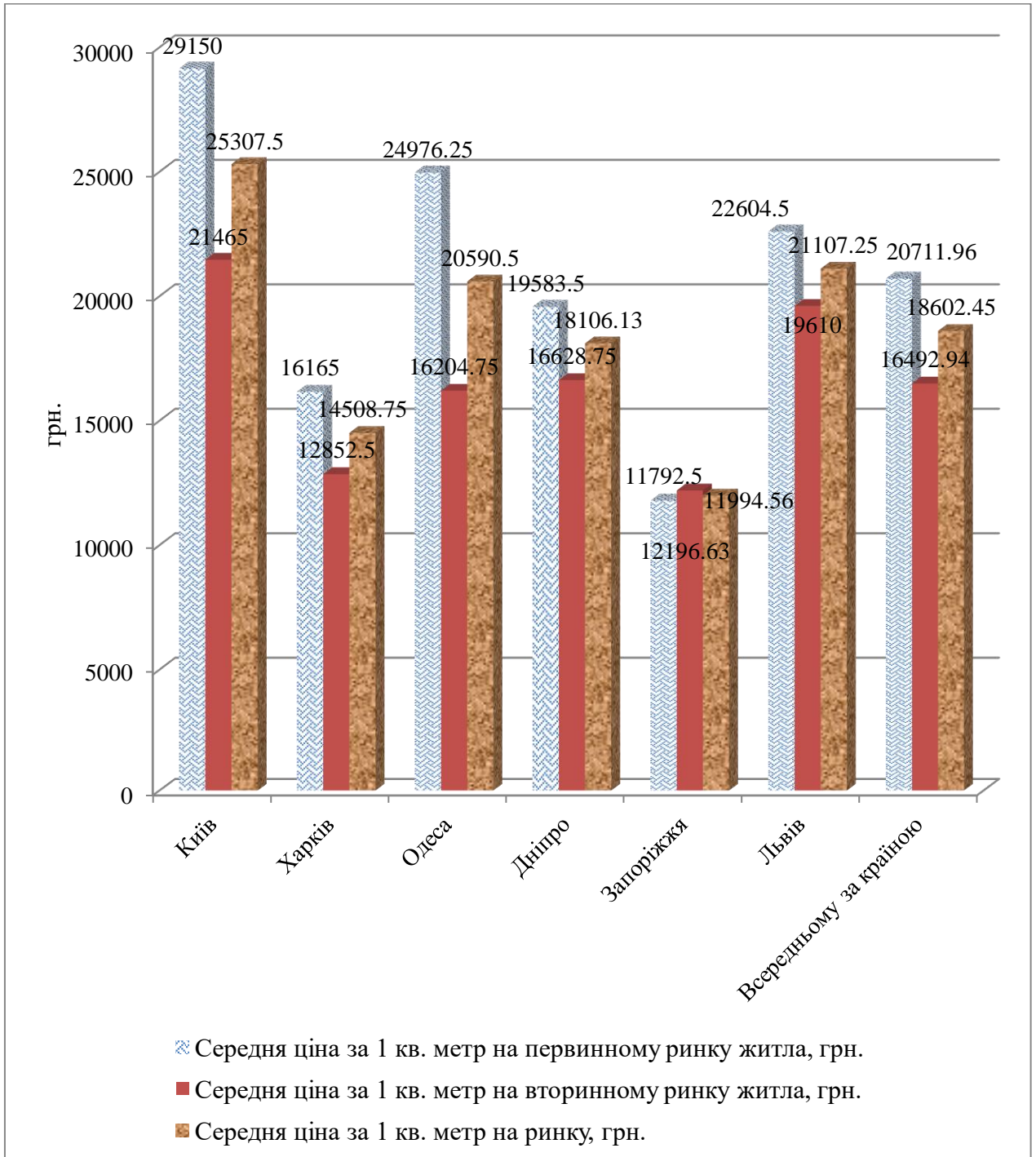


Рис. 2.2. Вартість 1 кв. метра житлової нерухомості на первинному і вторинному ринках нерухомості по містах України

Ситуація на ринку нерухомості, представлена на рис. 2.2, зумовлена багатьма факторами, але автор передусім досліджує причини такої

розбіжності цін, оскільки всі міста, окрім Києва, є мегаполісами з розвинутою інфраструктурою та великим економічним потенціалом. Наприклад, Львів цього року став лідером за зростанням цін на житлову нерухомість, що пояснюється близькістю до кордону з Польщею та іншими країнами, які або входять до Європейського Союзу, або через них проходить транзит. Багато населення зі Львова та ближніх міст виїжджають на роботу до сусідніх країн, мають вищий дохід, ніж середньостатистичний українець, тому можуть придбати житлову нерухомість. Відповідно чим більший попит, тим більша пропозиція із високими цінами.

У процесі дослідження з'ясовано, що Запоріжжя має такі низькі ціни порівняно з іншими з таких причин: екологічна ситуація не сприяє придбанню нерухомості в цьому місті; зниження виробничих потужностей (виробництво, особливо металургійне, хімічне та інші напрямки є пріоритетними в розвитку цього міста). Отже, маємо пряму залежність: скорочується виробництво, знижується дохід населення, їх купівельна спроможність, а тому й забудовники вимушені знижувати вартість житлової нерухомості. Крім того, одним із позитивних факторів більш низьких цін стає і можливість міста самостійно забезпечити себе частиною будівельних матеріалів та допоміжних засобів.

Як показали дослідження, Харків – місто з великим потенціалом, яке вже не перший рік посідає провідне місце за інвестиційною привабливістю серед міст України. Вартість житлової нерухомості на ринку сформувалася як завдяки позитивним факторам, так і через негативні. Серед позитивних можна виділити великі обсяги будівництва, велика пропозиція як економ, так і елітного житла (у Львові, наприклад, пропозиція набагато нижча), а також дотаційну політику міської ради, яка виділяє земельні ділянки для будівництва соціального доступного житла, тим самим знижуючи його вартість. Серед негативних – це близькість до бойових дій, тобто до Луганської та Донецької областей, а тому не всі прагнуть переїхати до міста

та стати власником нерухомості.

Проведений аналіз свідчить, що житлова нерухомість для молоді є недоступною, оскільки вартість квадратного метра – близько 18 600 грн по країні, коли мінімальна заробітна плата на час проведення розрахунків (наприкінці 2017) становила 3 200 грн.

Від правильного розуміння важливості ІЖК молоді у сфері ринкової економіки, спроможності населення придбати житлову нерухомість без залучення позичкових коштів передусім залежить доцільність її кредитування.

У практиці ООН для оцінки доступності житлової нерухомості використовується показник доступності житла (housingprice toincome ratio), який розраховується як відношення медіанної вартості житла до медіанного розміру доходу домогосподарства за рік. Наприклад, зарубіжні науковці визначають, що показник доступності житлової нерухомості за своєю сутністю – це період часу (кількість років), за який середньостатистична сім'я може накопичити кошти для придбання житла (стандартної квартири) за умови 100 % спрямування сукупного доходу всіх членів домогосподарства для досягнення цієї мети. Чим менше значення показника доступності житла, тим краще рівень вирішення житлової проблеми в державі [183].

Автор пропонує проаналізувати доступність житлової нерухомості за показником доступності житлової нерухомості, який розраховується за формулою [183]:

$$ПДЖН = (B*S)/(D*K) \quad , \quad (2.1),$$

де ПДЖН – показник доступності житлової нерухомості;

B – вартість 1 кв. метра житлової нерухомості;

S – середня площа житлової нерухомості;

Д – дохід одного члена сім'ї за один рік;

К – кількість осіб сім'ї.

Для розрахунку доступності житлової нерухомості треба зважати на те, що є різні за рівнем доходу родини, у яких неоднакові потреби у квадратних метрах, а також власне уявлення про ступінь комфортності.

У роботі пропонується розподілити українські молоді родини на три категорії, кожна з яких має свій рівень достатку та неоднакову першочергову потребу в житловій нерухомості.

Так, згідно із Житловим кодексом України, встановлено мінімальну площу житлової нерухомості, яка повинна надаватися на кожного члена родини, – це 13,57 квадратних метрів (у випадку, коли надається загальна квартирна площа). Якщо житло надається окремо на кожного члена родини, то використовують такі норми житла: не менше як 9 кв. метрів на кожного. Отже, мінімальна площа квартири, яка повинна надаватися для родини з двох людей, – від 18 до 27,14 квадратних метрів.

Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України «Про встановлення державних соціальних стандартів у сфері житлово-комунального обслуговування» від 6 серпня 2014 р. за № 409, соціальна норма житлової нерухомості на одну людину встановлюється на рівні 13,65 квадратних метрів, а на родину надається ще додаткового 35,22 квадратних метрів [129]. Так отримуємо соціально рекомендовану норму в розмірі $13,65 \cdot 2 + 35,22 = 62,52$ кв. метрів. Це оптимальна площа.

Утім на ринку житлової нерухомості пропозицій багато, і площа квартир не обмежується лише цими нормами, є і великі квартири, площа яких більш ніж встановлені 62,52.

Тому автор пропонує розподілити житлову нерухомість на три категорії: перша група нерухомості – житлова нерухомість, що забезпечує мінімальну потребу молоді родини за чинним законодавством України:

площа від 18 до 27,14 кв. м; друга група нерухомості – житлова нерухомість, що забезпечує оптимальну потребу в житловій нерухомості молодій родині з можливістю оптимального забезпечення життя: площа на рівні 62,52; третя група нерухомості – житлова нерухомість, яка забезпечує потреби кожної родини понад встановленої за законодавством норми, тобто більш як 62,52.

До того ж у кожній категорії населення доходи неоднакові, оскільки рівень освіти та отриманого доходу різні. Зважаючи на це, автор запропонував класифікацію родини за можливим рівнем доходу:

перша категорія – члени родини працюють з отриманням заробітної плати, яка не перевищує двох мінімальних заробітних плат по країні, та не мають інших додаткових доходів;

друга категорія – члени родини працюють, отримують заробітну плату вище від мінімальної. За основу взято рівень середньої заробітної плати по регіонах;

третя категорія – молоді люди мають високооплачувану роботу, додаткові джерела доходу і т. ін., тому рівень їх заробітної плати вище від середньої за країною. Заробітна плата більше двох середньостатистичних заробітних плат по країні.

Кожна із зазначених категорій молоді може претендувати і на купівлю квартири з кожної групи житлової нерухомості, але не всі представники молоді завдяки купівельній можливості зможуть наважитися. Розподіл родин за рівнем можливого доходу та бажанням придбати житлову нерухомість представлено на рис. 2. 3.

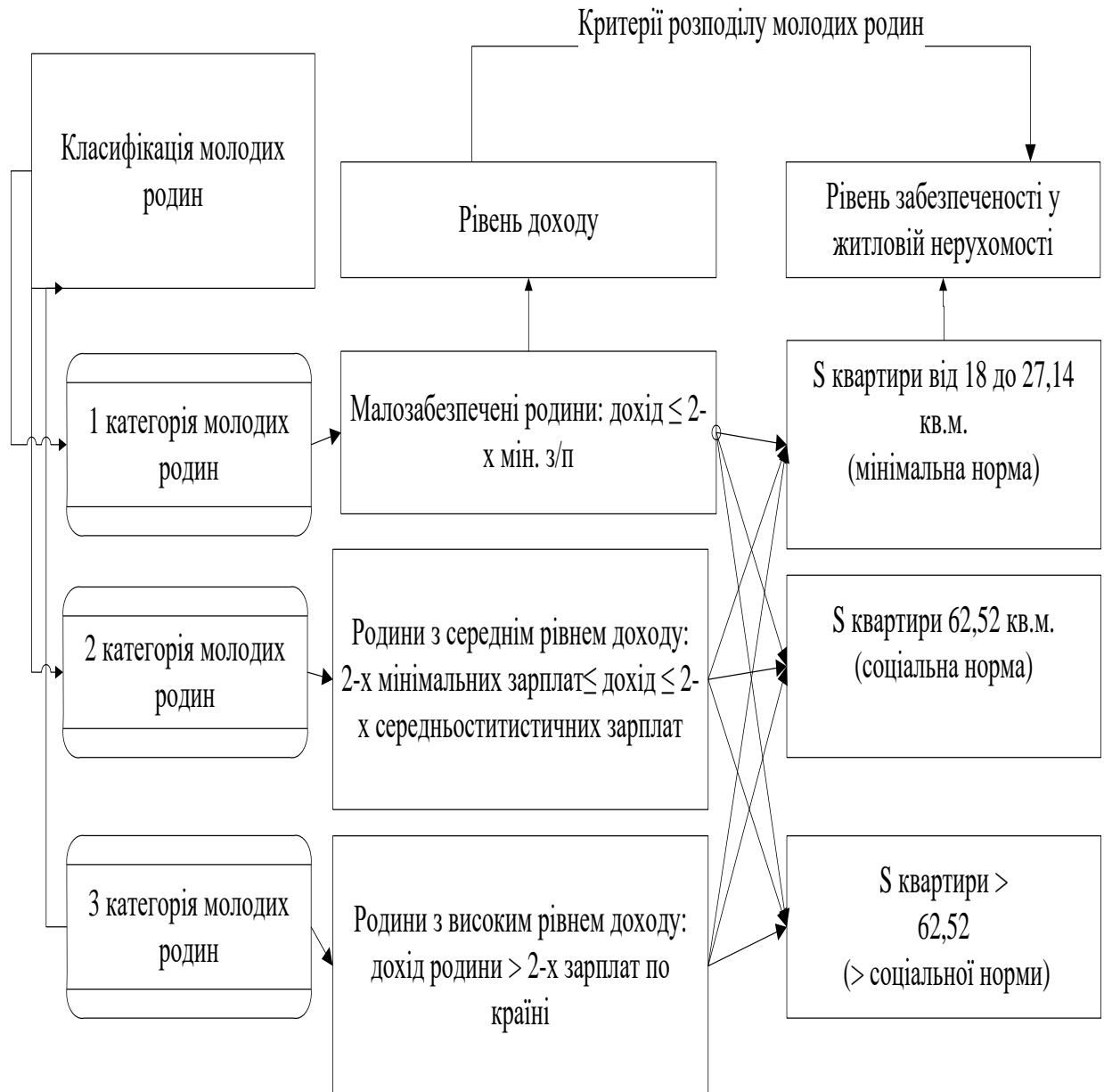


Рис. 2.3. Класифікація молодих родин за рівнем доходу та рівнем забезпеченості в житловій нерухомості

У результаті аналізу, представленого на рис. 2.3, отримано таку класифікацію молодих родин за рівнем доходу та рівнем забезпеченості в житловій нерухомості:

перша категорія родин – малозабезпечені родини. Усі члени родини отримують заробітну плату, яка не перевищує мінімальний розмір,

встановлений у країні, не мають додаткових джерел отримання доходу. Для забезпечення своїх потреб на початковому рівні їм потрібна окрема кімната в гуртожитку чи малогабаритна однокімнатна квартира в будь-якому районі міста, незважаючи на престижність, але вони мають можливість претендувати і на житлову нерухомість за соціально оптимальною нормою, і на житлову нерухомість більше за встановлену норму. Перевага – житлова нерухомість за найнижчою вартістю;

друга категорія родин – родини із середнім рівнем доходу. Усі члени родини отримують заробітну плату, яка відповідає середній заробітній платі по регіонах або в середньому по Україні. Для забезпечення потреби в житловій нерухомості та комфорті їм потрібна однокімнатна чи двокімнатна квартира з власною кухнею, ванною і т. ін., водночас вартість нерухомості не повинна перевищувати середню вартість по регіонах. Але вони також, як і інша категорія родин, можуть мати різноманітні потреби, тому можуть претендувати на будь-яке житло з кожної категорії;

третья категорія родин – родини з високим рівнем доходу. Усі члени родини отримують високу заробітну плату, яка вище від середньої по країні, мають інші джерела надходжень коштів, окрім заробітної плати, наприклад, власний бізнес. Для такої категорії населення розраховувати рівень доступності житлової нерухомості не потрібно.

Зважаючи на запропоновану класифікацію родин, автор розрахував показник доступності житлової нерухомості в Україні, беручи за основу вартість квадратного метра в різних мегаполісах України, та в середньому по державі. Розрахунок проведено з метою визначити рівень доступності житлової нерухомості та можливості його придбання за власний кошт.

Отримані результати розрахунку показника доступності житлової нерухомості для трьох категорій молодих родин представлено в табл. 2.3 і табл. 2.4.

Таблиця 2.3

Вихідні дані для розрахунку ПДЖН в Україні

Показник	1 категорія	2 категорія	3 категорія
Площа житлової нерухомості, яка відповідає зазначеному рівню, кв. м	18-27,14	62,52	>62,52
Середня вартість житлової нерухомості за 1 кв. метр, грн	За MIN вартістю	За AVG вартістю	За MAX вартістю
Київ	14243,75	25307,50	36371,25
Харків	7817,50	14508,75	21200,00
Одеса	11262,50	20590,50	29918,50
Дніпро	10083,25	18106,13	26129,00
Запоріжжя	8036,13	11994,56	15953,00
Львів	12269,50	21107,25	29945,00
У середньому по країні	10618,77	18602,45	26586,13
Мінімальна вартість житлової нерухомості, грн	S=18 кв. м	S=62,52 кв. м	S від 62,52 кв. м
Київ	256387,50	1582224,90	2273930,55
Харків	140715,00	907087,05	1325424,00
Одеса	202725,00	1287318,06	1870504,62
Дніпро	181498,50	1131995,25	1633585,08
Запоріжжя	144650,34	749899,89	997381,56
Львів	220851,00	1319625,27	1872161,40
У середньому по країні	191137,86	1163025,17	1662164,85
Максимальна вартість житлової нерухомості, грн	S=27,14	X	X
Київ	386575,38	X	X
Харків	212166,95	X	X
Одеса	305664,25	X	X
Дніпро	273659,41	X	X
Донецьк	218100,57	X	X
Львів	332994,23	X	X
У середньому по країні	288193,42	X	X

Продовження таблиці 2.3

Показник	1 категорія	2 категорія	3 категорія
Максимальний рівень заробітної плати (на сім'ю із 2 осіб)			-
Київ (7407 грн на 1 особу)	6400,00	14814,00	
Харків (6449 грн на 1 особу)	6400,00	12898,00	-
Одеса (6691 грн на 1 особу)	6400,00	13382,00	-
Дніпро (7305 грн на 1 особу)	6400,00	14610,00	-
Запоріжжя(7242 грн на 1 особу)	6400,00	14484,00	-
Львів (6563 грн на 1 особу)	6400,00	13126,00	-
У середньому за країною (7339 грн на 1 особу)	6400,00	14678,00	-

Як видно з розрахунків табл. 2.3, для кожної категорії родин доступний свій рівень житлової нерухомості, а тому і його вартість під час розрахунку береться різна. Така ж ситуація і з показником щомісячного рівня заробітної плати. Для першої категорії родин співвідношення рівня заробітної плати за місяць та вартості нерухомості становить як 1 до 30 (6400/191138), для другої категорії родин цей показник – як 1 до 79 (14678/1163025,17), для третьої категорії показники не розраховуються, оскільки в них достатньо високий рівень доходу, а отже, вони мають змогу придбати об'єкт нерухомості.

У табл. 2.4 представлено розрахунок показника доступності житлової нерухомості в державі з використанням даних таблиці 2.3. Розрахунок ПДЖН проведено на основі обраних раніше обласних центрів, які є лідерами за обсягами купівельної спроможності населення, та де обсяги будівництва житлової нерухомості найбільші.

Таблиця 2.4

**Показник доступності житлової нерухомості (ПДЖН) в Україні
за категоріями молодих родин, років**

Категорія молодих родин	Показник	Обласний центр						
		Київ	Харків	Одеса	Дніпро	Запоріжжя	Львів	AVG
I категорія молодих родин	Перша група житлової нерухомості: S =18-27,14 кв.м							
	ПДЖН (min S та min P)	3,3	1,8	2,6	2,4	1,9	2,9	2,5
	ПДЖН (max S та max P)	5,0	2,8	4	3,6	2,8	4,3	3,8
	Друга група житлової нерухомості: S =62,52 кв. м							
	ПДЖН (avg P)	20,6	11,8	16,8	14,7	9,8	17,2	15,1
	Третя група житлової нерухомості: S >62,52 кв. м							
	ПДЖН (min S та max P)	29,6	17,3	24,4	21,3	13,0	24,4	21,6
II категорія молодих родин	Перша група житлової нерухомості: S =18-27,14 кв. м							
	ПДЖН (min S та min P)	1,4	0,9	1,3	1,0	0,8	1,4	1,1
	ПДЖН (max S та max P)	2,2	1,4	1,9	1,6	1,3	2,1	1,6
	Друга група житлової нерухомості: S =62,52 кв. м							
	ПДЖН (avg P)	8,9	5,9	8,0	6,5	4,3	8,4	6,6
	Третя група житлової нерухомості: S >62,52 кв. м							
	ПДЖН (min S та max P)	12,8	8,6	11,6	9,3	5,7	11,9	9,4

У результаті визначення в табл. 2.4 показника доступності житлової

нерухомості можна зробити висновок, що молодій сім'ї, яка прагне придбати житлову нерухомість за мінімальної потреби, затвердженій Житловим кодексом України, у разі отримання доходу не більше ніж мінімальної заробітної плати на кожного члена родини, потрібно 2,5 роки за умови, що 100 % доходів спрямовуються на придбання житла. Якщо враховувати фактор, що з 6 400 грн на двох треба платити за оренду житла відразу чи частково сплачувати комунальні платежі за проживання з батьками, потрібні ще кошти на прожиток, одяг та інші потреби, то навіть 10 % доходу, який спрямовується на заощадження, у такій ситуації є оптимальним. Якщо ж аналізувати можливості першої категорії молодих родин щодо придбання другої групи житлової нерухомості, тоді житлова нерухомість площею не менше від соціально встановлених норм, які б забезпечили нормальні умови житла, може бути доступна родині через 15,1 років.

Стосовно другої категорії населення, то в середньому родини із середнім рівнем доходу за умови спрямування 100% доходу на придбання житлової нерухомості, матимуть змогу придбати її через 1,1-1,6 роки за умови придбання мінімальної площі або через 6,6 роки за умови соціально необхідної площі. Однак така ситуація можлива лише в разі спрямування 100% доходу родини, що неможливо за будь-якої економічної ситуації.

Третя категорія, як було зазначено, – заможні громадяни, що мають інші джерела доходів, окрім заробітної плати, чи працюють на керівних посадах та отримують високу заробітну плату, яка вища від середньостатистичної по країні. Для такої категорії осіб розраховувати показник доступності немає потреби, тому що серед них є люди, які можуть придбати власний будинок без заощаджень та накопичень, інші можуть отримати в подарунок нерухомість.

Отже, більшість молодих сімей не має змоги одразу придбати власну житлову нерухомість, родинам за умови 100 % заощаджень потрібно від трьох до шести років, а з урахуванням усіх витрат та за умови реального

розміру заощаджень, на купівлю житлової нерухомості потрібно від 31 до 83,5 років. Житлова нерухомість є недоступною розкішшю в сучасних умовах розвитку економіки. Графічно отримані результати представлено на рис. 2.4.

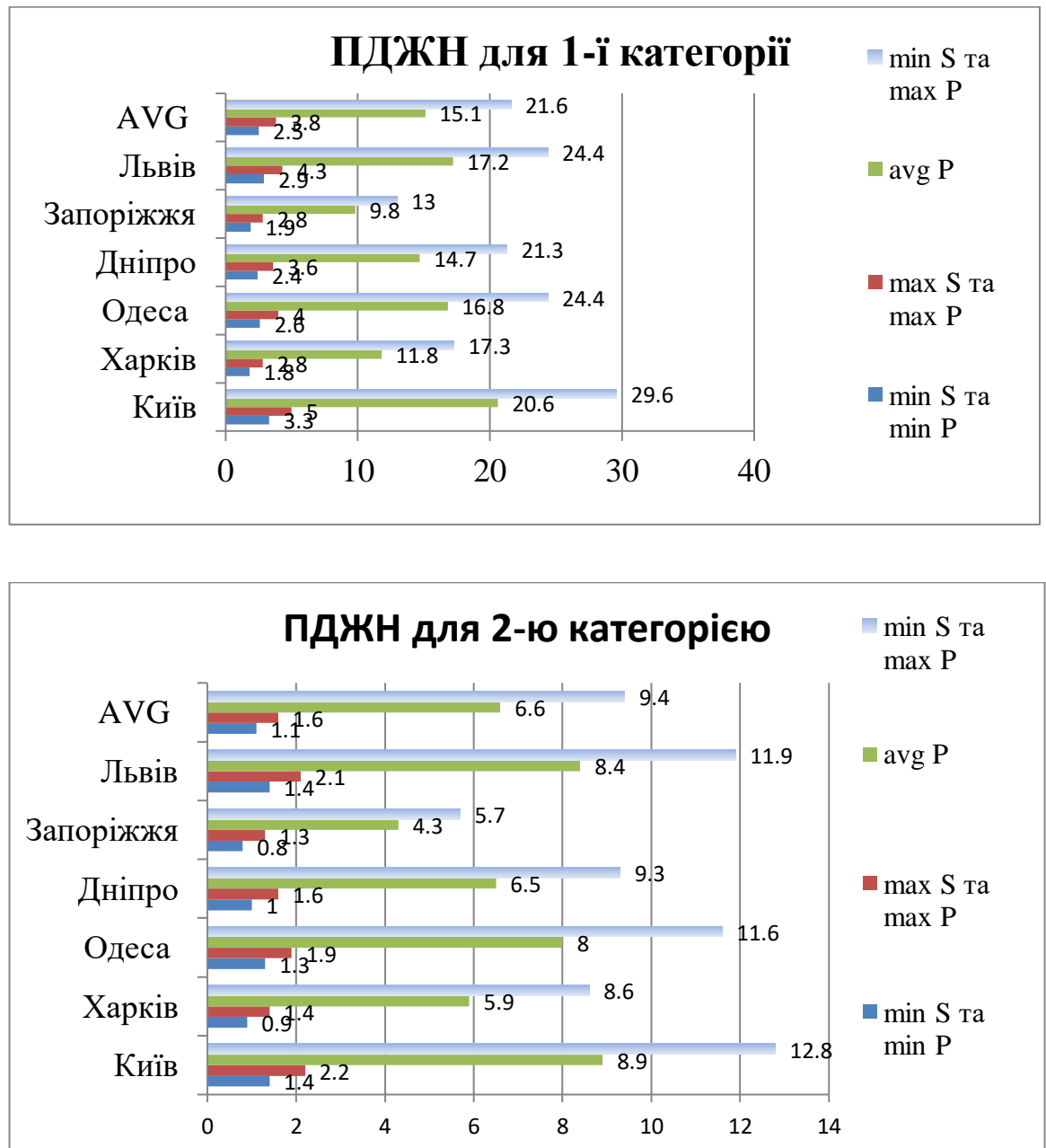


Рис.2.4. Показник доступності житлової нерухомості за категоріями молодих родин

За таких умов іпотечне житлове кредитування може стати тим фінансовим важелем, який, по-перше, вирішить соціальну проблему суспільства, а по-друге, економічну та демографічну проблеми.

Стосовно до розрахунку рівня доступності житлової нерухомості для молодих родин автор пропонує вдосконалити наявний розрахунок не з використання рівня загального доходу, оскільки молода родина не може весь свій заробіток спрямовувати на заощадження, а ввести показник рівня заощадливості, що уможливить проводити оцінку стану доступності населення більш правильно та ефективно.

Запропоновано розраховувати показник доступності житлової нерухомості за формулою:

$$\text{ПДЖН} = (Ц * S) / (Д - В) \quad (2.2),$$

де Ц – вартість 1 кв. метра житлової нерухомості;

S – середня площа житлової нерухомості;

Д – загальний дохід молоді родини за рік;

В – загальні витрати молоді родини за рік

Методичний підхід до оцінювання рівня доступності житлової нерухомості для молодих родин представлено на рис. 2.5.

Такий підхід передбачає три етапи: перший – визначення категорії молоді родини на основі матеріального забезпечення молоді, тобто розміру офіційної заробітної плати. Також на цьому етапі визначається група житлової нерухомості, яку прагне придбати родина: мінімальна чи соціальна норма. Другий – розрахунок ПДЖН для обраної категорії молоді родини. Обґрунтування отриманих результатів. Третій – вибір способів, за допомогою яких молода родина може придбати житлову нерухомість.

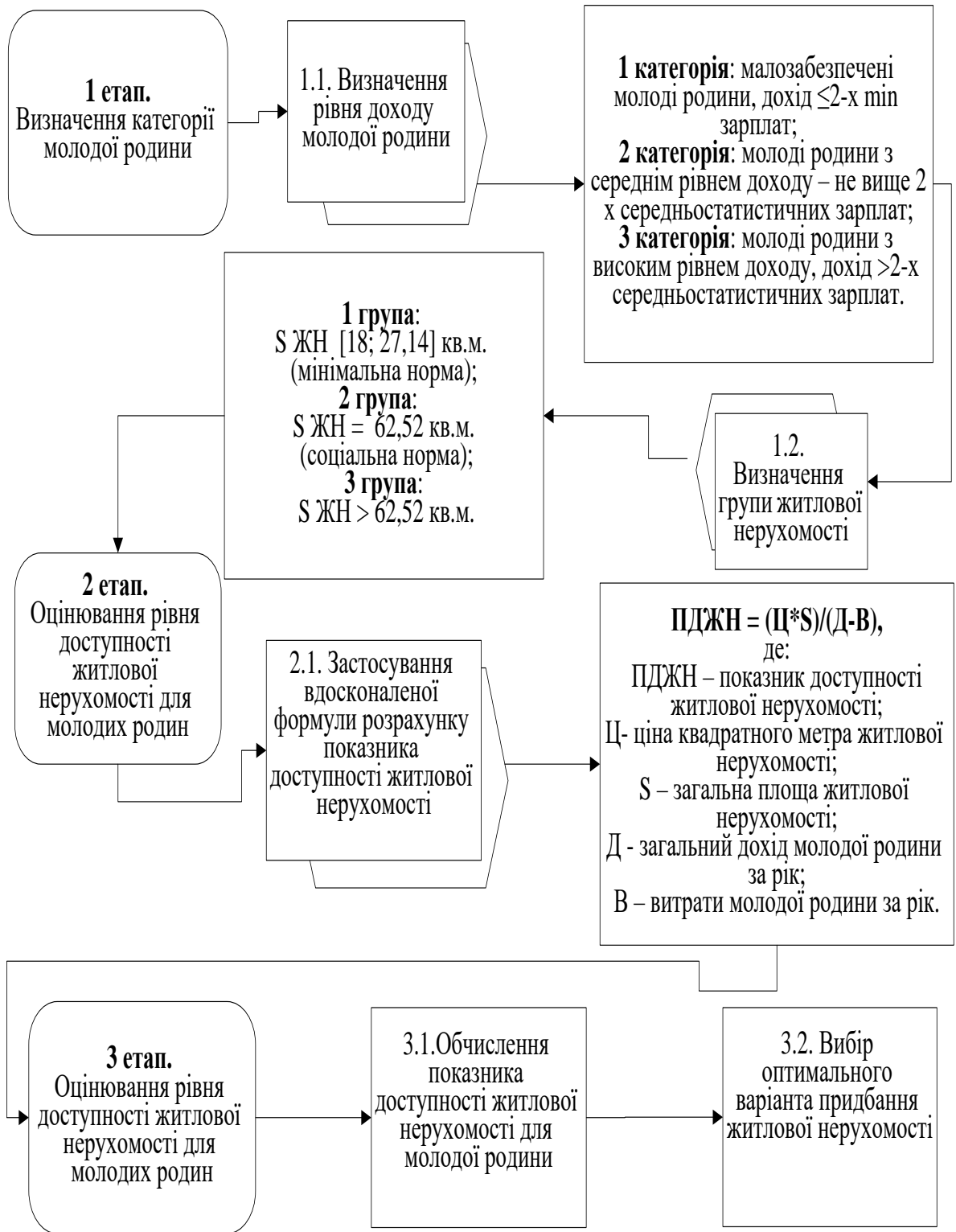


Рис. 2.5. Методичний підхід до оцінювання рівня доступності житлової нерухомості для молодих родин

Отже, автор пропонує *вдосконалити* методичний підхід оцінювання

рівня доступності житлової нерухомості для молодих родин, який, на відміну від існуючих, базується на розподілі молодих родин на три категорії в залежності від рівня отриманого доходу та норми житлової нерухомості, й для розрахунку показника доступності житлової нерухомості враховує дохідно-витратну складову позичальника, що дозволяє підвищити коректність оцінки доступності житлової нерухомості на ринку.

2.2. Аналіз стану іпотечного житлового кредитування молоді в Україні

Сфера іпотечного житлового кредитування молоді функціонує, але неефективно, чимало недоліків, головний серед яких – недоступність іпотечних житлових кредитів для молоді у зв'язку з високими відсотковими ставками. Насамперед це зумовлено тим, що в державі не функціонує механізм співпраці державних органів влади, банків та інших суб'єктів ринку. Фактично у сфері ІЖК як взагалі, так і молоді зокрема, головну роль відіграють банки, які і надають іпотечні житлові кредити. Саме банківський напрям є ключовим в механізмі активізації іпотечного житлового кредитування молоді.

Механізм функціонування банківського напрямку іпотечного житлового кредитування молоді, який автором розглянуто у якості одного з ключових напрямів механізму активізації іпотечного житлового кредитування молоді, представлено на рис. 2.5.

Очевидним є те, що механізм функціонування дуже складний, і він охоплює декілька процесів, але головне – кредит залишається не вигідним для позичальника. Для того щоб з'ясувати, наскільки невідповідними є умови кредитування для молодої родини в Україні, розраховано щомісячний платіж за кредитом для кожної категорії населення за умови сплати кредиту

ануїтетним способом.

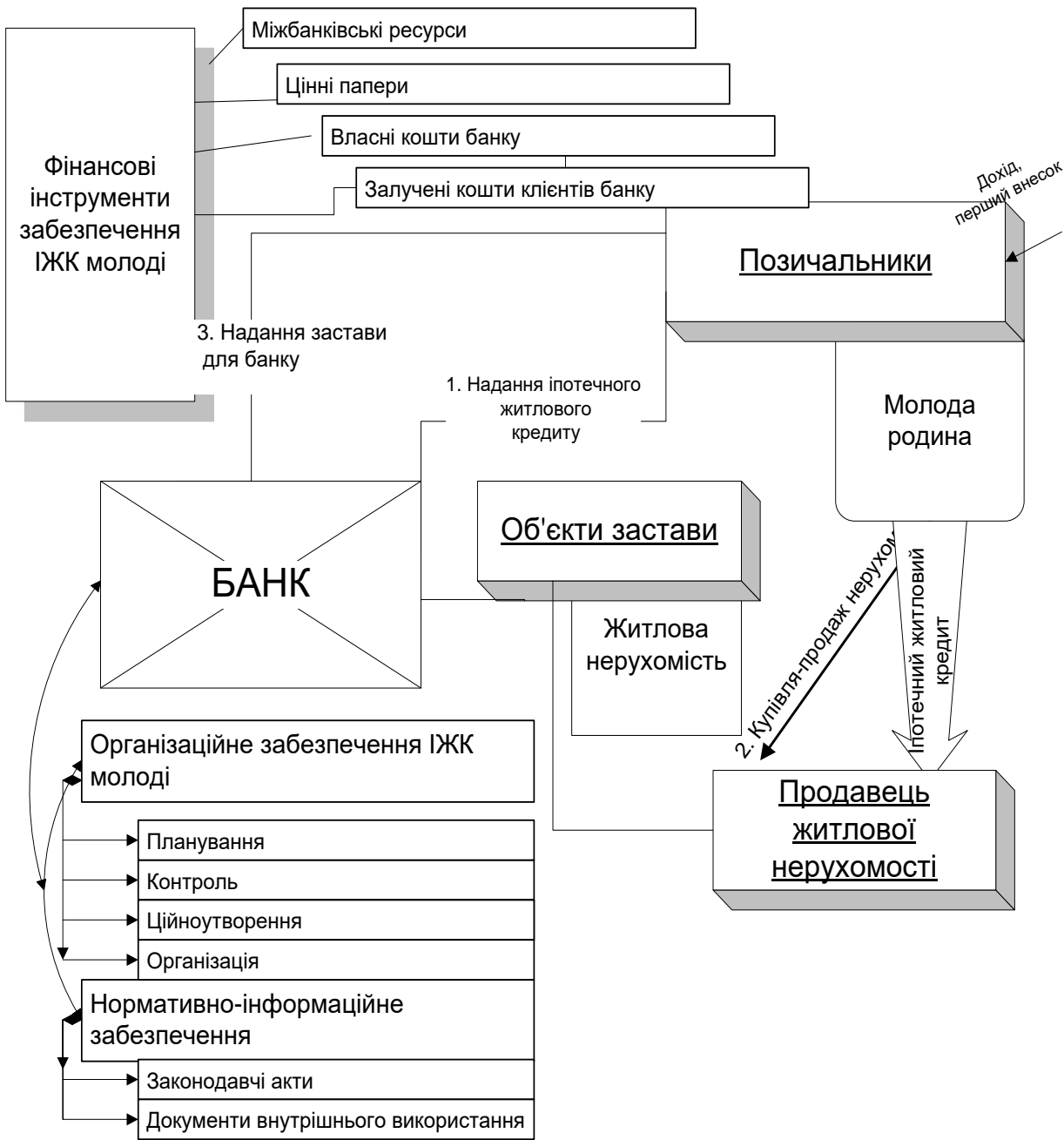


Рис.2.6. Механізм банківського іпотечного житлового кредитування молоді в Україні

Для розрахунку за класичної схеми сплати іпотечного житлового кредиту можна використати наступну формулу [69]:



(2.3),

де n – кількість місяців, протягом яких виплачується іпотека;

i – місячна відсоткова ставка за кредитом.

Це класична схема розрахунку щомісячного платежу за кредитом, зокрема і ІЖК. В роботі для реальної оцінки ІЖК буде використано існуючий іпотечний інтернет-калькулятор, який є на сайті кожного банку. Для проведення розрахунків автор використовує запропонований механізм оцінки ПДЖН для молоді родини, беручи за основу запропоновану класифікацію родин за потреби у власній нерухомості та розміру доходу, який вона отримує.

Результати розрахунків представлені в табл. 2.5.

Таблиця 2.5

Розрахунок щомісячного платежу за іпотечним житловим кредитом за ануїтетною схемою платежу

Показник	Банк			
	Укргазбанк	Ощадбанк	ВТБ Банк	Мегабанк
Категорія молоді родини	Перша категорія молоді родини			
Мінімальна вартість житлової нерухомості, грн	191137,86			
Розмір першого внеску, %	30	30	30	40
Розмір кредиту, %	70	70	70	60
Розмір кредиту у вартісному вираженні, грн	133796,50	133796,50	133796,50	114682,72
Мінімальна відсоткова ставка, %	21,9	20	18	25
Строк кредитування, макс., роки	20	20	20	20
Додаткові комісії, %	1,5 одноразово	1 одноразово	інф. немає	інф. Немає

Продовження таблиці 2.5

Показник	Банк			
	Укргазбанк	Ощадбанк	ВТБ Банк	Мегабанк
Мінімальний розмір щомісячного платежу за іпотечним кредитом, грн	2373,00	2273,00	2065,00	2406,00
Категорія молоді родини	Друга категорія молоді родини			
Мінімальна вартість житлової нерухомості, грн	1163025,17			
Розмір першого внеску, %	30	30	30	40
Розмір кредиту, %	70	70	70	60
Розмір кредиту у вартісному вираженні, грн	814117,62	814117,62	814117,62	697815,10
Мінімальна відсоткова ставка, %	21,9	20	18	25
Строк кредитування, макс., роки	20	20	20	20
Додаткові комісії, %	1,5 одноразово	1 одноразово	інф. немає	інф. Немає
Мінімальний розмір щомісячного платежу за іпотечним кредитом, грн	14472,00	13830,00	12564,00	14642,00
Категорія молоді родини	Третя категорія молоді родини			
Мінімальна вартість житлової нерухомості, грн	1662164,85			
Розмір першого внеску, %	30	30	30	40
Розмір кредиту, %	70	70	70	60
Розмір кредиту у вартісному вираженні, грн	1163515,40	1163515,40	1163515,4	997298,91
Мінімальна відсоткова ставка, %	21,9	20	18	25

Продовження таблиці 2.5

Показник	Банк			
	Укргазбанк	Ощадбанк	ВТБ Банк	Мегабанк
Строк кредитування, макс., роки	20	20	20	20
Додаткові комісії,%	1,5 одноразово	1 одноразово	інф. немає	інф. Немає
Мінімальний розмір щомісячного платежу за іпотечним кредитом, грн	20683,00	19766,00	17957,00	20926,00

За результатами проведених розрахунків у табл. 2.5 можна зробити висновок, що для першої категорії родин з доходом, який не перевищує в середньому 6 400 грн, щомісячний платіж буде становити не менше як 2 065 грн. Такий розмір платежу можливий лише за наявності першого внеску в розмірі 30%, а також строку оформлення кредиту до 20 років.

Для другої категорії родин за наявності коштів у розмірі 30 % від вартості житлової нерухомості щомісячний платіж буде не менше ніж 12564,00грн. Усі розрахунки проведено на базі офіційних даних, які опубліковані на сайтах банків. На цих ресурсах вказана мінімальна ставка за кредитом, а також не завжди зазначається розмір додаткових комісій [116].

Для третьої категорії родин мінімальний платіж становить від 17957,00 грн, але порівнювати розмір платежів за кредитом з рівнем доходу цієї категорії автор вважає за непотрібне, оскільки в роботі зазначені властивості цієї категорії родин.

У процесі дослідження автор здійснив розрахунки не лише на основі ануїтетної схеми платежу, але й диференційованої, сутність якої в тому, що спочатку сплачується тіло кредиту, відповідно зменшуються і відсотки за самою іпотекою. Результати розрахунку подано в табл. 2.6.

Таблиця 2.6

**Розрахунок щомісячного платежу за іпотечним житловим
кредитом за диференційованою схемою платежу**

Показник	Банк			
	Укргазбанк	Ощадбанк	ВТБ Банк	Мегабанк
Категорія молодії родини	I категорія молодії родини			
Мінімальна вартість житлової нерухомості, грн	191137,86			
Розмір першого внеску, %	30,00	30,00	30,00	40,00
Розмір кредиту, %	70,00	70,00	70,00	60,00
Розмір кредиту у вартісному вираженні, грн	133796,50	133796,50	133796,50	114682,70
Мінімальна відсоткова ставка, %	21,90	20,00	18,00	25,00
Строк кредитування, макс, роки	20,00	20,00	20,00	20,00
Додаткові комісії, %	1,5 одноразово	1 одноразово	інф. немає	інф. немає
Розмір платежу, грн:				
максимальний на початку строку кредитування	3068,23	2852,08	2624,54	2932,21
мінімальний наприкінці строку кредитування	587,12	586,22	585,27	504,50
Категорія молодії родини	II категорія молодії родини			
Мінімальна вартість житлової нерухомості, грн	1163025,17			
Розмір першого внеску, %	30,00	30,00	30,00	40,00
Розмір кредиту, %	70,00	70,00	70,00	60,00
Розмір кредиту у вартісному вираженні, грн	814117,62	814117,62	814117,62	697815,10
Мінімальна відсоткова ставка, %	21,90	20,00	18,00	25,00

Продовження таблиці 2.6

Показник	Банк			
	Укргазбанк	Ощадбанк	ВТБ Банк	Мегабанк
Строк кредитування, макс., роки	20,00	20,00	20,00	20,00
Додаткові комісії,%	1,5одноразово	1одноразово	інф. немає	інф. немає
Розмір платежу, грн:				
Максимальний на початку строку кредитування	18249,80	16960,78	15603,92	17445,38
Мінімальний наприкінці строку кредитування	3454,06	3448,69	3443,04	2968,14
Категорія молоді родини	III категорія молоді родини			
Мінімальна вартість житлової нерухомості, грн	1662164,85			
Розмір першого внеску, %	30,00	30,00	30,00	40,00
Розмір кредиту, %	70,00	70,00	70,00	60,00
Розмір кредиту у вартісному вираженні, грн	1163515,40	1163515,40	1163515,40	997298,91
Мінімальна відсоткова ставка, %	21,90	20,00	18,00	25,00
Строк кредитування, макс, роки	20,00	20,00	20,00	20,00
Додаткові комісії, %	1,5 одноразово	1 одноразово	інф. немає	інф. немає
Розмір платежу, грн:				
Максимальний на початку строку кредитування	26082,18	24239,95	22300,75	24932,52
Мінімальний наприкінці строку кредитування	4936,47	4928,79	4920,71	4241,99

Як видно з результатів отриманих розрахунків табл. 2.6, можливість оформити іпотечний житловий кредит за класичною схемою не змінює

ситуації на краще на фінансовому ринку і не підвищує доступності житлової нерухомості для молодих родин в Україні. Результати дослідження ще раз підтвердили недоступність таких кредитів для молодих родин першої та другою категорій.

У процесі дослідження та аналізу ситуації на ринку України враховано тільки платежі за кредитом. У разі ж, коли житлова нерухомість купується в кредит і родина має обов'язки перед банком сплачувати щомісячні платежі, вона також має в обов'язковому порядку сплачувати комунальні послуги, вартість яких висока. Автор пропонує в табл. 2.7 врахувати такі платежі. Результати представлені в табл. 2.7.

Таблиця 2.7

Розрахунок залишку коштів молоді родини після сплати платежу за кредитом та комунальних послуг

Показник	Категорія родин		
	I категорія	II категорія	III категорія
Рівень заробітної плати молоді родини, грн	6400	14678	-
Мінімальний розмір щомісячного платежу за іпотечним кредитом при найменшій відсотковій ставці, грн	2065,00	12564,00	17957,00
Мінімальний середній платіж за комунальні послуги, грн	1200,00	1900,00	>1900
Максимальний залишок власних коштів на 2 особи, грн	3135,00	214,00	X

Як видно з табл. 2.7, в обох категоріях молодих родин з урахуванням

комунальних платежів та сплаті іпотечного кредиту дохід родини за місяць буде менше, ніж встановлений прожитковий мінімум на двох осіб. Отже, ні I категорія родин, ні II категорія родин за такої фінансової ситуації не має змоги придбати власну житлову нерухомість. Графічно отримані результати представлено на рис. 2.7

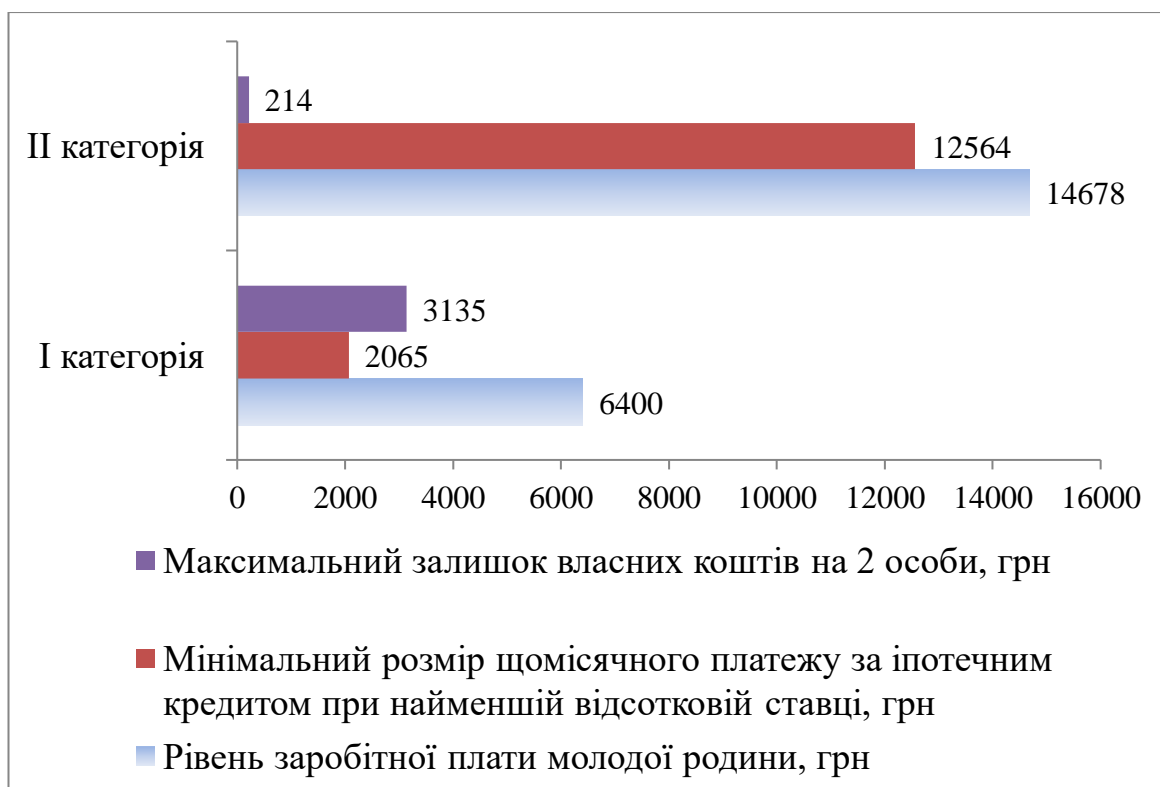


Рис. 2.7. Розподіл коштів молодого родини під час сплати іпотечного житлового кредиту

Для більш детального аналізу результатів, які представлені на рис. 2.6, потрібна оцінка за кожною категорією молодих родин порівняно з місячним доходом родини із сумою можливого платежу за кредитом:

I категорія: дохід родини за місяць [0; 6400], місячний розмір сплати за житловим кредитом – 2065. Залишок коштів – 3 135,00 грн, тобто на кожного члена родини залишається $3\ 135/2 = 1\ 567,5$ грн. Прожитковий мінімум 2017

року в Україні становив 1 684 грн. Отже, іпотечний житловий кредит не доступний для молоді родини, оскільки залишок коштів є меншим за прожитковий мінімум.

II категорія: дохід родини за місяць [0; 14678], місячний розмір сплати за іпотечним кредитом 12 564,00 грн. На одного члена родини після сплати іпотечного житлового кредиту залишається $214/2 = 107.00$ грн, що також менше за прожитковий мінімум в Україні, встановлений на 2017 рік для працездатної особи. Отже, іпотечний житловий кредит не доступний для молоді родини.

III категорія: дохід родини високий, сплата іпотечного житлового кредиту є можливою для родини, але ця категорія сімей здебільшого не користується іпотекою.

З цього випливає, що для I та II категорії родин сплата основної частини боргу та відсотків за кредитом є непосильною, що представлено на рис. 2.7

Автор підкреслює, що розрахунок проведено без урахування одноразової комісії за надання кредиту, без урахування щомісячних комісій, які утримує банк, а також без урахування внесків за страхуванням, без якої надання кредиту неможливе у всіх банках країни. Отже, функціонування сфери іпотечного житлового кредитування молоді в Україні стає нездійсненним без подальшого збільшення рівня життя населення завдяки підвищенню рівня заробітної плати та зниженню відсотків за відсотковими ставками.

Аналізуючи банківський механізм ІЖК молоді, треба звернути увагу на те, що у сфері ІЖК наприкінці 2017 року працювало лише чотири банки. До 2015 року на фінансовому ринку в сегменті іпотечного житлового кредитування таких банків було лише 11. Усі вони надавали іпотечні житлові кредити на різних умовах кредитування, зокрема, під різну відсоткову ставку. Аналіз кредитного портфеля банків України 2017 року показав, що з 11

фінансових установ у сегменті іпотечного житлового кредитування працюють лише чотири. Тому автор висунув гіпотезу про те, що на ринку пропонують іпотечний житловий кредит лише ті банки, які й до цього пропонували вигідні умови кредитування завдяки стабільному фінансовому становищу за наявності в них достатньо великих обсягів вільних грошових коштів. Якщо ж гіпотеза буде не підтверджена, тоді можна зробити висновок, що вплив на банківське ІЖК молоді мають не лише внутрішні, але й зовнішні чинники. На підтвердження чи спростування цієї гіпотези в роботі запропоновано провести кластеризацію банків за 2015 рік. Головна мета кластеризації – з'ясувати ті групи банків, які діяли успішно в сегменті іпотечного житлового кредитування, і далі продовжили своє існування в такій кількості чи навпаки.

Для того щоб провести класифікацію банківських установ, що працюють на ринку ІЖК, обрано 11 фінансових установ та три головні показники, які характеризують ефективність роботи банку взагалі та ефективність сфери ІЖК зокрема. Вихідні дані на основі статистичних даних, представлених у звітах НБУ [49], подано в табл. 2.8.

Таблиця 2.8

**Показники банків для проведення кластеризації на кінець
2015 року**

Банк	Обсяг іпотечних кредитів, наданих фізичним особам, тис. грн	Відсоткові ставки, %	Усього коштів клієнтів на рахунках банку, тис. грн
UniversalBank	1227417	17	3 147 880
Фінанси та кредит	1042054	16,5	16 342 445
Укргазбанк	85600	19,5	8 689 539
Київська Русь	72882	21	6225836
УкрСиббанк	4920861	18,5	16 835 346
Ощадбанк	1383509	19	46484263

Продовження таблиці 2.8

Банк	Обсяг іпотечних кредитів, наданих фізичним особам, тис. грн	Відсоткові ставки, %	Усього коштів клієнтів на рахунках банку, тис. грн
ВТБ Банк	666115	20	11210790
ОТП Банк	32564	26	3654283
Мегабанк	560234	18	10689653
Укрексімбанк	100235	22	8365489
Альфа-банк	32564	24,5	1598623

На основі сформованого масиву даних у табл. 2.8 для проведення кластерного аналізу сформована табл. 2.9 з вихідними даними, за допомогою якої і буде проведено кластерний аналіз.

Таблиця 2.9

Вихідні дані для проведення кластерного аналізу

Номер банку в кластерному аналізі	X1	X2	X3
1	1227417	17	3 147 880
2	1 042 054	16,5	16 342 445
3	85600	19,5	8 689 539
4	72882	21	6225836
5	4 920 861	18,5	16 835 346
6	1383509	19	46484263
7	666115	20	11210790
8	32564	26	3654283
9	560234	18	10689653
10	100235	22	8365489
11	32564	24,5	1598623

Перед початком проведення кластеризації (за даними табл. 2.9) проведено стандартизацію матриці вихідних даних, оскільки параметри не є однаковими та вимірюються в різних одиницях виміру. Стандартизована матриця представлена в табл. 2.10.

Таблиця 2.10

Стандартизована матриця для кластерного аналізу

Номер банку в кластерному аналізі	X1	X2	X3
1	0,216114917	-1,062755214	-0,72072973
2	0,08564859	-1,229759605	0,340003943
3	-0,587544227	-0,22773326	-0,275226274
4	-0,596495694	0,273279912	-0,473287577
5	2,815717168	-0,561742042	0,379629098
6	0,325979075	-0,394737651	2,763156301
7	-0,178953194	-0,060728869	-0,072538589
8	-0,624873209	1,94332382	-0,680019125
9	-0,253476724	-0,728746432	-0,114433685
10	-0,577243494	0,607288694	-0,301277209
11	-0,624873209	1,442310647	-0,845277153

На першому етапі побудована матриця відстаней між об'єктами, беручи до уваги, що кількість об'єктів дорівнює 11, відповідно і матриця відстаней буде мати розмір 11*11. Також автор за основу розрахунку обрав Манхетенську відстань, розраховану в програмі Ексел за допомогою функції ABS. Отримано такі результати:

Таблиця 2.11

Результати розрахунку відстаней між об'єктами: Манхетенська відстань

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	0,00	1,36	2,08	2,40	4,20	4,26	2,05	3,89	1,41	2,88	3,47
2	1,36	0,00	2,29	3,00	3,44	3,50	1,85	4,90	1,29	3,14	4,57
3	2,08	2,29	0,00	0,71	4,39	4,12	0,78	2,61	1,00	0,87	2,28
4	2,40	3,00	0,71	0,00	5,10	4,83	1,15	1,91	1,70	0,53	1,57
5	4,20	3,44	4,39	5,10	0,00	5,04	3,95	7,01	3,73	5,24	6,67
6	4,26	3,50	4,12	4,83	5,04	0,00	3,67	6,73	3,79	4,97	6,40
8	3,89	4,90	2,61	1,91	7,01	6,73	3,06	0,00	3,61	1,76	0,67
9	1,41	1,29	1,00	1,70	3,73	3,79	0,78	3,61	0,00	1,85	3,27
10	2,88	3,14	0,87	0,53	5,24	4,97	1,30	1,76	1,85	0,00	1,43
11	3,47	4,57	2,28	1,57	6,67	6,40	2,72	0,67	3,27	1,43	0,00

Після того, як була побудована матриця відстаней між об'єктами в табл. 2.11, за методом найближчого сусіда знайдено мінімальну відстань за кожним об'єктом (у табл. 2.12 значення виділено синім кольором).

Таблиця 2.12

Знаходження мінімальної відстані за методом найближчого сусіда

№ п/п	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	0,00	1,36	2,08	2,40	4,20	4,26	2,05	3,89	1,41	2,88	3,47
2	1,36	0,00	2,29	3,00	3,44	3,50	1,85	4,90	1,29	3,14	4,57
3	2,08	2,29	0,00	0,71	4,39	4,12	0,78	2,61	1,00	0,87	2,28
4	2,40	3,00	0,71	0,00	5,10	4,83	1,15	1,91	1,70	0,53	1,57
5	4,20	3,44	4,39	5,10	0,00	5,04	3,95	7,01	3,73	5,24	6,67
6	4,26	3,50	4,12	4,83	5,04	0,00	3,67	6,73	3,79	4,97	6,40
7	2,05	1,85	0,78	1,15	3,95	3,67	0,00	3,06	0,78	1,30	2,72
8	3,89	4,90	2,61	1,91	7,01	6,73	3,06	0,00	3,61	1,76	0,67
9	1,41	1,29	1,00	1,70	3,73	3,79	0,78	3,61	0,00	1,85	3,27
10	2,88	3,14	0,87	0,53	5,24	4,97	1,30	1,76	1,85	0,00	1,43
11	3,47	4,57	2,28	1,57	6,67	6,40	2,72	0,67	3,27	1,43	0,00
MIN	1,36	1,29	0,71	0,53	3,73	3,67	0,78	0,67	1,85	1,43	

Мінімальна відстань за табл. 2.12 становить 0,53 і вона вказана між об'єктами 4 та 10. Унаслідок цього отримано новий кластер № 4, у який входить 4-а та 10-а фінансова установи. Інші кластери залишаються без змін, табл. 2.13.

Таблиця 2.13

Кластеризація банків

Номер кластера	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Склад кластера, № банку	1	2	3	4,10	5	6	7	8	9	11

Аналогічно як у табл. 2.12 і тбл. 2.13 після об'єднання 4 та 10 об'єктів, порівняння їх відстаней, створюємо нову матрицю відстаней і знаходимо серед них мінімальне значення (табл. 2.14).

Таблиця 2.14

Знаходження мінімальної відстані за методом найближчого сусіда

№ п/	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	0,00	1,36	2,08	2,40	4,20	4,26	2,05	3,89	1,41	3,47
2	1,36	0,00	2,29	3,00	3,44	3,50	1,85	4,90	1,29	4,57
3	2,08	2,29	0,00	0,71	4,39	4,12	0,78	2,61	1,00	2,28
4	2,40	3,00	0,71	0,00	5,10	4,83	1,15	1,76	1,70	1,43
5	4,20	3,44	4,39	5,10	0,00	5,04	3,95	7,01	3,73	6,67
6	4,26	3,50	4,12	4,83	5,04	0,00	3,67	6,73	3,79	6,40
7	2,05	1,85	0,78	1,15	3,95	3,67	0,00	3,06	0,78	2,72
8	3,89	4,90	2,61	1,76	7,01	6,73	3,06	0,00	3,61	0,67
9	1,41	1,29	1,00	1,70	3,73	3,79	0,78	3,61	0,00	3,27
10	3,47	3,47	2,28	1,43	6,67	6,40	2,72	0,67	3,27	0,00
MIN	1,36	1,29	0,71	1,15	3,73	3,67	0,78	0,67	3,27	

Під час визначення мінімальних відстаней найменший результату в 0,67 отримано між об'єктами 8 та 10, тому їх об'єднано в єдиний кластер. Варто зазначити, що до кластера 10 входить банк за № 11. Результати дослідження представлені в табл. 2.15.

Таблиця 2.15

Кластеризація банків

Номер кластера	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Склад кластера, № банку	1	2	3	4,10	5	6	7	8,11	9

Надалі поєднання в кластери здійснювалося за раніше представленим алгоритмом, поки не отримано єдиного кластера, до якого входили всі

11 фінансових установ. За результатами кластеризації складено дендрограму (рис. 2.8).

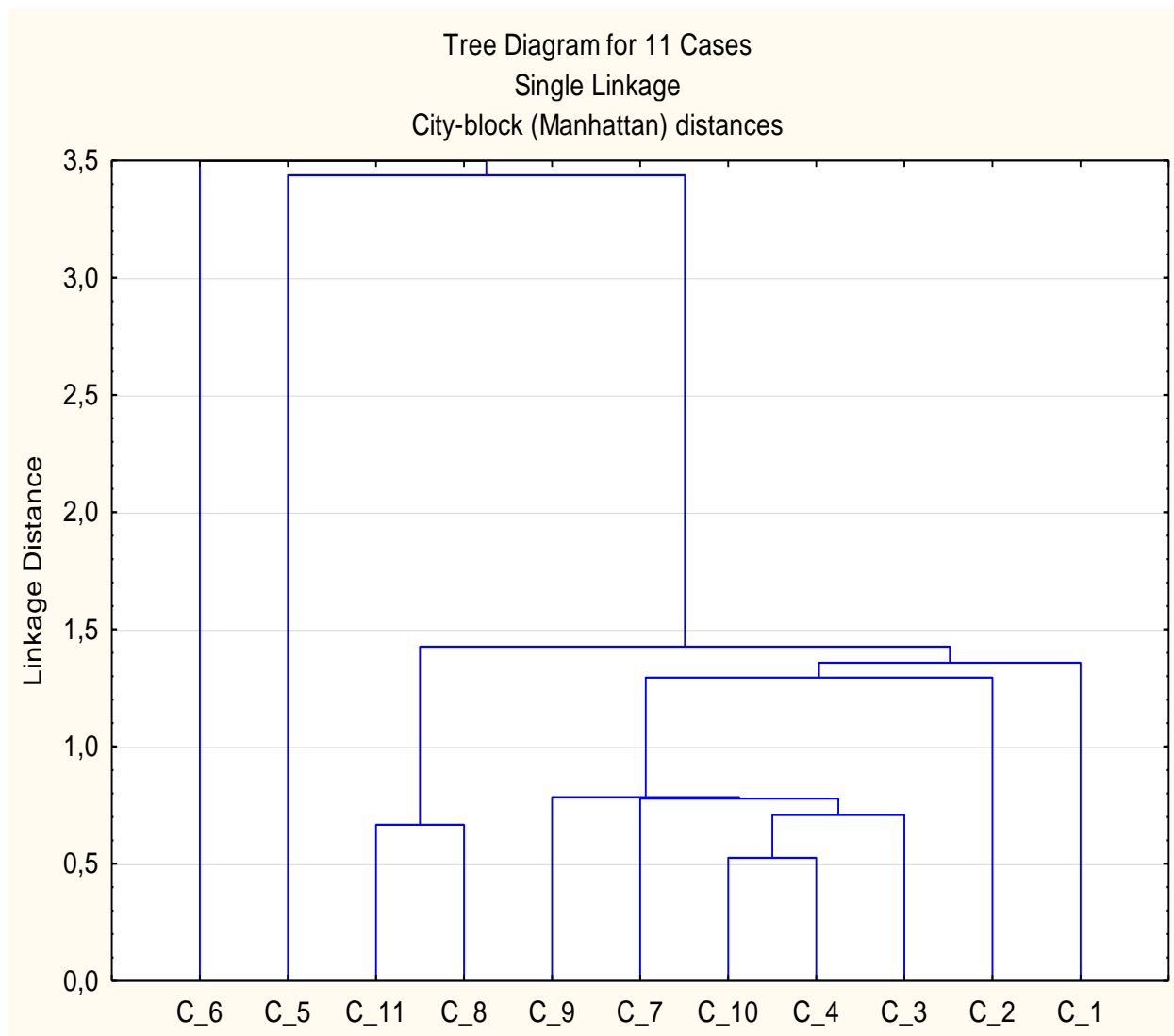


Рис. 2.8. Дендрограма кластерного аналізу банківських установ, які працюють у сфері системи іпотечного житлового кредитування на 2015 рік

За отриманою дендрограмою на рис. 2.8 можна по-різному представити результати, оскільки на відмінних рівнях кластеризації виділяються неоднакові кластери, до яких входять окремі банки зі своїми особливими ознаками.

Запропоновано вибрати один варіант кластеризації, який і представлено в табл. 2.16. На основі обраного варіанта всі банки, які беруть участь у сфері іпотечного житлового кредитування в Україні, кластеризовано на шість кластерів. Кожен із кластерів має свої об'єкти – банки зі спільними рисами функціонування.

Таблиця 2.16

Результати кластеризації банків, що працюють у сфері ІЖК молоді в Україні до 2015 року

Характеристика	Номер кластера					
	1 кластер	2 кластер	3 кластер	4 кластер	5 кластер	6 кластер
Об'єкти, які входять до кластера	3,4,10,7,9	8,11	1	2	5	6
Банк	Укргазбанк Київська Русь, ВТБ банк; Мегабанк, Укрексім Банк	ОТП банк; Альфа-банк,	Universal Bank	Фінанси і кредит	Укрсіб банк	Ощад Банк

В аналізі отриманих у табл. 2.16 результатів кластеризації особливо важливим є перший кластер, до якого входять п'ять банків, серед яких: Укргазбанк, Київська Русь, ВТБ банк, Мегабанк, Укрексімбанк. 2015 року вони не були лідерами за іпотечними житловими кредитами, що характеризується невисокими обсягами іпотечного кредитування. Наприклад, Укргазбанк мав у кредитному портфелі іпотечних кредитів на 85 600 тис., що порівняно з Ощадбанком на 127909 тис. грн менше. Така ж ситуація і з ВТБ банком, Мегбанком. Крім того, для цього кластера притаманна не найнижча відсоткова ставка на ринку. Під час аналізу найменша ставка становила 16,5-

17%, для цього кластера відсоток за іпотечним житловим кредитом – від 18 до 22%. Однак три банки з чотирьох, які функціонують у сегменті іпотечного житлового кредитування 2017 року, входять до цього кластера.

Щодо другого кластера, до якого входять ОТП банк та Альфа банк, то на цей час їх немає на ринку іпотечного житлового кредитування. Крім того, вони припинили існування, що дає підстави дійти висновку: ці банки мали однакові внутрішні проблеми, що не давали їм змоги бути лідерами на ринку ІЖК.

Схожа ситуація з третім і четвертим кластерами, до яких належать банки UniversalBank та Фінанси і кредит. Ці банки взагалі припинили своє існування. Щодо п'ятого кластера, до якого входить Укрсиббанк, то банк залишився на ринку, але відмовився від іпотечного кредитування.

Ощадбанк – єдина фінансова установа з великими обсягами кредитування щодо іпотечного житлового кредитування, залишається лідером до цього часу.

Отже, можна зробити такі висновки:

Банки, які раніше функціонували у сфері іпотечного житлового кредитування молоді, лише за два роки скоротилися у 2,75 рази, що свідчить про негативні тенденції на ринку.

Із семи банків, які припинили кредитувати фізичних осіб для придбання власної житлової нерухомості, п'ять ліквідовано. Це свідчить про те, що на обсяги іпотечного житлового кредитування впливає насамперед стабільність фінансового сектору країни та її економічний стан.

Банки ж першого кластера, що як діяли в сегменті іпотечного житлового кредитування (окрім банків, що припинили своє існування), так і продовжують свою діяльність. Це дало змогу висунути гіпотезу про те, що на іпотечне житлове кредитування впливають однакові внутрішні та зовнішні фактори. Серед тих банків, які працюють в ІЖК молоді, 75% відсотків входять до одного кластера.

2.3. Прогнозна модель оцінки відсоткової ставки за ІЖК молоді в Україні

За результатами дослідження в підрозділі 2.2 виявлено таку тенденцію, що на стан іпотечного житлового кредитування молоді можуть впливати як внутрішні фактори самого банку, так і зовнішні фактори держави. Тому в цьому підрозділі досліджено вплив окремих категорій факторів та показників на сферу іпотечного житлового кредитування молоді. У зв'язку з тим, що одним із головних індикаторів доступності ІЖК є розмір відсоткової ставки, то за допомогою кореляційно-регресійного аналізу та пакета «Аналіз даних» Excel буде побудовано прогнозну модель оцінки відсоткової ставки за ІЖК молоді в Україні на основі зовнішніх та внутрішніх факторів.

Кореляційно-регресійний аналіз – це побудова та розгляд економіко-математичної моделі як рівняння регресії (рівняння кореляційного зв'язку), що виражає залежність результативної ознаки від однієї або кількох ознак-факторів і дає оцінку міри щільності зв'язку.

Аналіз передбачає такі етапи:

1. Формування системи чинників, які впливають на сферу іпотечного житлового кредитування молоді;
2. Відбір тих чинників, які потрібно враховувати при побудові моделі;
3. Побудова багатofакторної моделі;
4. Оцінювання параметрів регресійної моделі;
5. Перевірка побудованої моделі на адекватність;
6. Розрахунок основних характеристик моделі;
7. Аналіз отриманих результатів [48, 50].

На першому етапі на основі аналізу літературних джерел та контент-аналізу сформовано масив показників, які впливають на ринок іпотечного житлового кредитування. Зважаючи на те, що багато авторів виділяють різні показники та чинники впливу на ІЖК, усі фактори систематизовано та поділено дві групи: зовнішні, які не залежать від банків та є індикаторами

стану економічного та фінансового становища в державі і внутрішні, які залежать від рентабельності та стабільності діяльності банку.

Показники, які можуть прямо та опосередковано впливати на іпотечне житлове кредитування молоді, представлені в табл. 2.17

Таблиця 2.17

**Показники оцінки іпотечного житлового кредитування молоді в
Україні**

Група показників	Показник	Умовне позначення	На основі якого джерела інформації показник внесено до моделі
Зовнішні показники, які впливають на ІЖК молоді	Валовий внутрішній продукт	X1	[29,48]
	Середньомісячна заробітна плата населення	X2	[29, 50, 48]
	Рівень споживчих цін	X3	[29,50, 48]
	Обсяг прямих інвестицій в економіку держави	X4	[29, 48]
	Облікова ставка НБУ, %	X5	[29, 48]
	Рівень прожиткового мінімуму	X6	[29, 50]
	Прийнято в експлуатацію житла	X7	[29]
	Курс національної валюти	X8	[29, 48]
Внутрішні показники, які впливають на ІЖК молоді	Загальні активи банків	X9	[29]
	Мінімальний розмір внеску при ІЖК	X10	[48]
	Вкладення в цінні папери банками	X11	[50]
	Частка простроченої заборгованості за кредитами в загальній сумі кредитів	X12	[29,48]
	Рентабельність активів банків	X13	[50]
	Процентна середньозважена ставка за довгостроковими депозитами в іноземній валюті	X14	[29, 50]

Усі наведені в табл. 2.17 фактори є незмінними, а змінним є розмір

відсоткової ставки за іпотечним житловим кредитом молоді – Y . На основі [49, 116, 119, 120] сформовано масив даних для проведення кореляційно-регресійного аналізу, наведений в табл. 2.18. Оскільки кластерний аналіз довів факт того, що з 2015 року іпотечне житлове кредитування в Україні загалом не функціонує, що відмічає і більшість експертів, прийнято рішення будувати адекватне рівняння регресії на основі обраних показників, але з урахуванням значень до 2014 року включно. Також таке рішення обумовлене тим, що статистична інформація з 2015 року не включає банки Донецької та Луганської області, а також окуповану територію Криму. Якщо до уваги взяти надану в звіті НБУ статистичну інформацію, то ставка за іпотечними кредитами в 2015 та 2016 році становить 11,7% та 12,6% відповідно. Така ситуація не відображає реальний стан справ за тими банками, які прийняли участь у дослідженні, і це може бути обумовлене тими факторами, що в цей період з портфелю банків виключили іпотечні кредити, більшість банків припинили своє існування. Тому формуємо дані до початку кризи.

Коли сформована вже таблиця даних, то за допомогою програмного забезпечення Excel та функціональних можливостей масиву «Аналіз даних» отримано матрицю коефіцієнтів кореляції, які вказують на тісноту зв'язку між кожним обраним фактором та незалежною змінною Y .

Коефіцієнт кореляції вказує на тісноту взаємозв'язку між кількома обраними факторами і розраховується за формулою:

$$R_{xy} = \frac{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{X})(y_i - \bar{Y})}{\sqrt{\frac{1}{n} (x_i - \bar{X})^2 * \frac{1}{n} (y_i - \bar{Y})^2}} \quad (2.7),$$

де \bar{X} та \bar{Y} розраховується за такими формулами:

$$\bar{X} = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n}; \quad \bar{Y} = \frac{\sum_{i=1}^n y_i}{n}; \quad (2.8),$$

Таблиця 2.18

Вихідні дані для побудови кореляційно-регресійної моделі

Роки	Валовий внутрішній продукт, млн грн	Середньомісячна заробітна плата населення, грн	Рівень споживчих цін	Обсяг прямих інвестицій в економіку держави, млн.дол.	Облікова ставка НБУ, %	Рівень прожиткового мінімуму, грн	Прийнято в експлуатацію житла	Курс національної валюти	Загальні активи банків	Мінімальний розмір внеску у припотечному кредитуванні	Вкладення в цінні папери банками	Частка простроченої заборгованості за кредитами у загальній сумі кредитів	Рентабельність активів	Процентна середньозважена ставка за довгостроковими депозитами в іноземній валюті	Процентна ставка за іпотечними кредитами в середньому
	X1	X2	X3	X4	X5	X6	X7	X8	X9	X10	X11	X12	X13	X14	У
2006	544153,00	1041,00	109,10	21186,00	8,50	505,00	8628,40	5,05	340179,00	15,00	25632,00	97214,00	1,60	6,30	12,40
2007	720731,00	1351,00	112,80	29489,40	8,00	568,00	10243,70	5,05	599396,00	15,00	28693,00	141901,00	1,50	8,30	13,00
2008	948056,00	1806,00	125,20	35723,40	12,00	701,00	10495,60	5,45	9226086,00	15,00	40610,00	186671,00	1,03	10,40	14,00
2009	913345,00	1906,00	115,90	38591,60	10,25	776,00	6399,60	7,79	880302,00	20,00	39335,00	194965,00	-4,38	9,30	17,60
2010	1082569,00	2250,00	109,40	43836,80	7,75	941,00	93339,60	7,94	942088,00	20,00	83559,00	225692,00	-1,45	8,90	15,20
2011	1316600,00	2648,00	108,00	48991,40	7,75	1004,00	9410,40	7,97	1054280,00	20,00	87719,00	239885,00	-0,76	8,00	14,90
2012	1408889,00	3041,00	100,60	53679,30	7,50	1134,00	10749,50	7,79	1127192,00	15,00	96340,00	255283,00	0,45	8,30	15,90
2013	1454931,00	3282,00	99,70	56356,80	6,50	1218,00	11217,20	7,99	1278 095	25,00	13287,00	307139,00	0,12	8,30	17,60
2014	1566728,00	3480,00	112,10	45916,00	14,00	1218,00	9741,30	7,99	1316 852	35,00	168928,00	333194,00	-4,07	9,60	15,90
2015	1979458,00	4195,00	148,70	43371,40	22,00	1378,00	11044,40	21,86	1254385,00	35,00	198841,00	336000,00	-5,46	9,00	11,70
2016	2383182,00	5183,00	113,90	36154,50	14,00	1600,00	9366,80	26,62	1212812,00	25,00	322972,00	381575,00	0,33	8,50	12,10

де X_i – значення змінних X ;

Y_i – значення змінної Y ;

n – обсяг вибірки під час проведення аналізу.

Використовуючи представлені формули розрахунку та вихідні дані з табл. 2.18, проводимо кореляційно-регресійний аналіз.

Результати розрахунків представлено в табл. 2.19.

Таблиця 2.19

Коефіцієнти кореляції

	X_1	X_2	X_3	X_4	X_5	X_6	X_7	X_8	X_9	X_{10}	X_{11}	X_{12}	X_{13}	X_{14}	Y_1	
X_1	1,00															
X_2	0,99	1,00														
X_3	-	0,46	-0,50	1,00												
X_4	0,93	0,92	0,56	-	1,00											
X_5	0,10	0,09	0,68	0,20	-	1,00										
X_6	0,98	0,99	0,56	0,94	0,01	-	1,00									
X_7	0,00	-0,01	0,06	0,10	0,22	0,08	-	1,00								
X_8	0,82	0,82	0,48	0,86	0,07	0,87	0,25	-	1,00							
X_9	-	0,06	-0,11	0,69	0,09	0,46	0,16	0,11	0,33	-	1,00					
X_{10}	0,68	0,71	0,14	0,45	0,48	0,68	0,00	0,59	0,21	0,21	-	1,00				
X_{11}	0,64	0,61	0,06	0,38	0,52	0,59	0,15	0,52	0,12	0,63	0,63	1				
X_{12}	0,97	0,98	0,39	0,89	0,18	0,97	0,05	0,82	0,06	0,79	0,61	0,61	-	1,00		
X_{13}	0,41	-0,43	0,12	0,31	0,51	0,43	0,10	0,68	0,23	0,70	0,55	0,51	0,51	-	1,00	
X_{14}	0,34	0,31	0,58	0,29	0,63	0,26	0,10	0,24	0,64	0,31	0,31	0,42	0,46	0,46	-	1,00
Y_1	0,67	0,71	0,33	0,77	0,00	0,73	0,00	0,84	0,15	0,52	0,17	0,73	0,66	0,39	0,39	1,00

Після того як проведено один з етапів регресійного аналізу – розрахунку коефіцієнтів кореляції, потрібно всі чинники перевірити на їх мультиколінеарність, тобто наявність тісного взаємозв'язку між ними та незалежною змінною Y . Уважається, якщо $R_{xy} > 0.8$, то обрані змінні мультиколінеарні, і тоді для проведення регресійного аналізу використовують лише одну з них. Проте для вибору змінних, які залишаються в математичній

моделі, треба враховувати не лише значення коефіцієнта кореляції, але й економічний зміст змінних, які обрано для побудови моделі.

Паралельно проводиться оцінка отриманої матриці коефіцієнтів не лише на мультиколінеарність, але й на взаємозв'язок між обраною змінною, у цьому разі – відсоткової ставки за ІЖК молоді та змінними факторами. У моделі залишаємо лише ті фактори, які мають коефіцієнт кореляції на результативний фактор не менше ніж 0,3- 0,4.

За отриманими результатами можна виділити ті фактори, які мають високу значущість для моделі, тобто де $R > 0,3-0,4$. До цих факторів можна зарахувати фактори X1, X2, X4, X6, X8, X10, X12 та X13. Коефіцієнт кореляції між фактором X3, X5, X7, X9, X11 та X14 та результативним фактором Y1 менше 0,4, тому обрані фактори в моделі не враховано.

Тепер залишені в моделі фактори перевіряємо на мультиколінеарність й отримуємо, що коефіцієнт кореляції між такими факторами, як X1 та X2, X4 та X6, X8 та X12 більше 0,8. Це свідчить про мультиколінеарність змінних, тому потрібно в моделі залишити лише один з представлених факторів. Тому необхідно вибрати які фактори в моделі треба залишити окрім X10 та X13. З економічної точки зору в моделі найкраще залишити X2 – середній розмір заробітної плати, оскільки його найлегше прогнозувати, та X8 – курс національної валюти, оскільки курс національної валюти завжди впливає на стан банківської сфери. В роботі буде залишено X8.

Отже, для побудови регресійного рівняння маємо результати, що представлені в табл. 2.20

Таблиця 2.20

Матриця регресійного рівняння для оцінювання ІЖК молоді за розміром відсоткової ставки

X8	X10	X13	Y1
5,05	15,00	1,60	12,40
5,05	15,00	1,50	13,00
5,45	15,00	1,03	14,00
7,79	20,00	-4,38	17,60
7,94	20,00	-1,45	15,20
7,97	20,00	-0,76	14,90
7,79	15,00	0,45	15,90
7,99	25,00	0,12	17,60
7,99	35,00	-4,07	15,90

Отриманий результат автор зобразив графічно на рис. 2.9

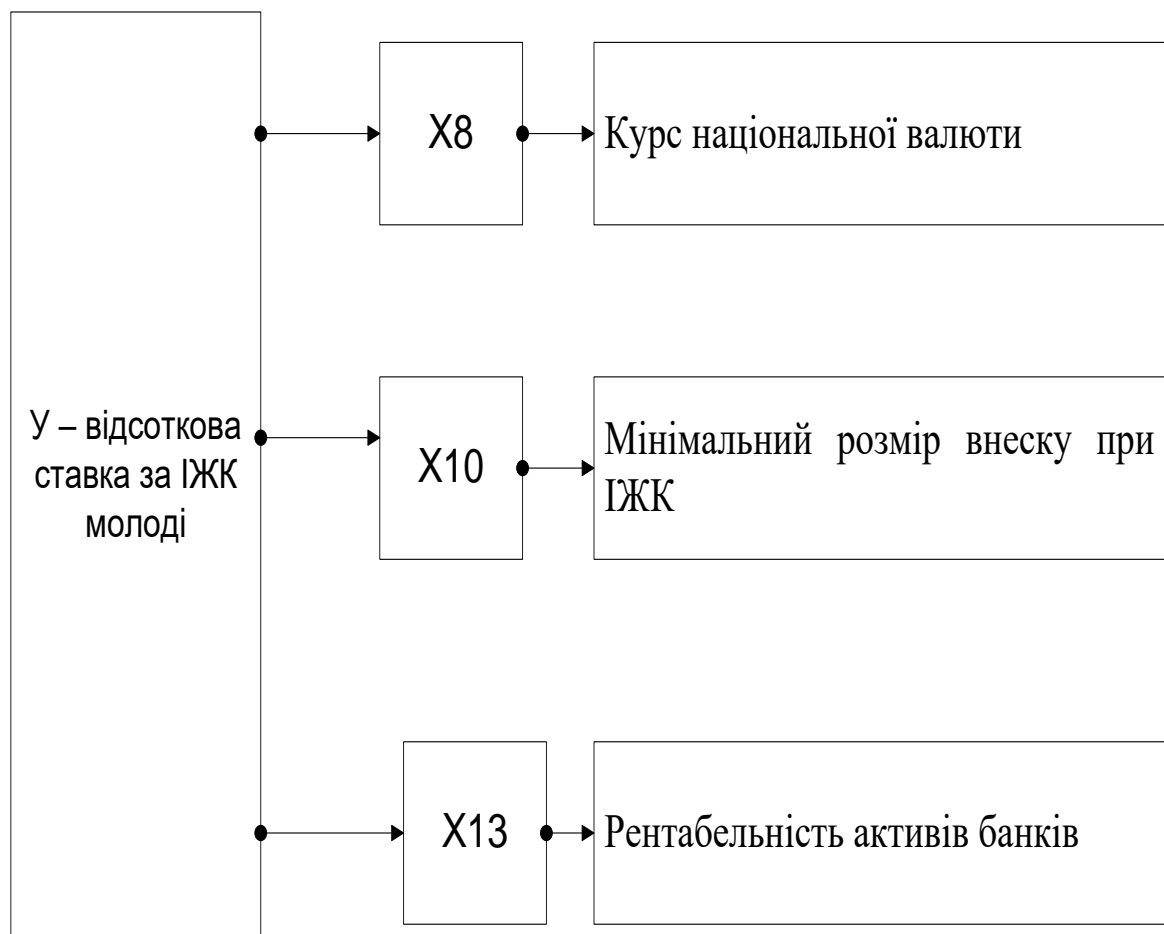


Рис. 2.9. Показники, що впливають на відсоткову ставку за ІЖК молоді за результатами кореляційно-регресійного аналізу

Після того як на рис. 2.9 за результатами кореляційного аналізу визначено показники, що впливають на результативну змінну, за допомогою програмних функцій пакету Excel будується регресійна модель. Отримані результати регресійного аналізу представлено в табл. 2.21.

Регресійна модель, яка є значущою та адекватною, оцінюється за критерієм Фішера. $U_1 = 8,5 + 0,99X_8 - 0,02X_{10} - 0,17X_{13}$

Таблиця 2.21

Результати кореляційного-регресійного аналізу

ВИСНОВКИ / ПІДСУМОК								
<i>Регресивна статистика</i>								
Множинний R	0,85							
R-квадрат	0,78							
Нормований R-квадрат	0,56							
Стандартна помилка	1,21							
Спостереження	9,00							
Дисперсійний аналіз								
	<i>Df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Значущість F</i>			
Регресія	3	19,32	6,44	4,3 7	0,07			
Залишок	5	7,375	1,48					
Разом	8	26,7						
	<i>Коефіцієнти</i>	<i>Стандартна помилка</i>	<i>t-статистика</i>	<i>P-Значення</i>	<i>Нижні 95%</i>	<i>Верхні 95%</i>	<i>Нижні 95,0%</i>	<i>Верхні 95,0%</i>
Y-перетин	8,504	3,089	2,75	0,04	0,56	16,45	0,56314	16,4
X8	0,987	0,438	2,26	0,07	-0,14	2,112	-	0,1374 2,11
X10	-0,02	0,093	-0,19	0,85	-0,26	0,222	-0,2579	0,22
X13	-0,17	0,3	-0,55	0,61	-0,94	0,606	-0,9364	0,61

Тепер проводимо оцінку отриманої моделі на адекватність. Спочатку проаналізуємо R квадрат, який характеризує якість отриманої моделі регресійного рівняння.

R квадрат дорівнює 0,78, що свідчить про високу значущість отриманої моделі. Для оцінки R квадрат можна використовувати шкалу Чеддака:

0,1-0,3 – значущість слабка;

0,3-0,5 – значущість моделі поміркована;

0,5-0,7 – значущість моделі прийнятна;

0,7-0,9 – значущість висока;

0,9-0,99 – значущість достатньо висока.

Отриманий R квадрат свідчить про те, що відсоток за іпотечними житловими кредитами на 78 % залежить від тих показників, які обрані для моделі, і лише на 22 відсотків від інших факторів, які до моделі не ввійшли.

Крім того, модель можна перевірити на адекватність за допомогою критерій Фішера. Критерій Фішера розраховується за формулою:

$$F = \frac{Rxy^2}{1 - Rxy^2} * (n - 2) \quad (2.9),$$

де n – кількість спостережень.

Для оцінки моделі на критерій Фішера потрібно:

1. Сформулювати гіпотезу Н: $R^2 = 0; \beta_1 = \beta_2 = \dots = \beta_m = 0;$ $H_1: R^2 \neq 0,$

де H_0 – це гіпотеза про те, що отримана модель є неадекватною, а конкуруюча їй гіпотеза, тобто H_1 – це адекватна модель. β_1 – це загальні параметри отриманої моделі при всіх незалежних змінних X_n .

Якщо F розр. $\geq F$ табл., то тоді підтверджується гіпотеза про адекватність моделі, якщо ж навпаки, то модель є неадекватною.

2. Тепер потрібно розрахувати цей критерій.

$$F = \frac{0,78}{(1-0,78)} * (9 - 2) = 24$$

За отриманими даними критерій Фішера розрахунковий дорівнює 24

3. Тепер потрібно його порівняти з F табл, розрахувавши два показники таблиці:

$K1$ – показник, який дорівнює кількості факторів у моделі, тобто 3;

$K2$ – показник, який дорівнює $n-m$, де n – це кількість спостережень, m – кількість факторів, тобто $9-3 = 6$.

$$F_{\text{табл}} = 3,29$$

4. Коли $F_{\text{табл}} > F_{\text{розр.}}$, то модель є незначущою, коли навпаки, то модель значуща. За результатами побудови $F_{\text{табл}} < F_{\text{розр}}$ ($3,29 < 24$). Отже, модель $Y_1 = 8,5 + 0,99X_8 - 0,02X_{10} - 0,17X_{13}$ є значущою та може використовуватися для прогнозу величини відсоткової ставки за іпотечним житловим кредитом молоді.

На основі побудови прогнозної моделі оцінювання величини відсоткової ставки за іпотечним житловим кредитом молоді (рис. 2.10) можна спрогнозувати величину ставки за кредитом та передбачити доступність кредитів серед населення.

Значущість такої моделі полягає в тому, що в бюджет країни щороку закладають ті базові показники, які були враховані під час побудови регресійного рівняння. Водночас такі показники плануються в розрізі кожного місяця, а тому коли їх фактично не виконують, тоді можна спрогнозувати зміну відсоткової ставки за іпотечним житловим кредитом молоді. Відсоткова ставка здебільшого визначає доступність таких кредитів для населення. Це дасть змогу банкам, державі й іншим суб'єктам швидко відреагувати на такі зміни та конкретними діями активізувати розвиток ІЖК молоді.

Алгоритм проведення кореляційно-регресійного аналізу залежності розміру відсоткової ставки за іпотечним житловим кредитом від зовнішніх і внутрішніх факторів представлено на рис. 2.10.

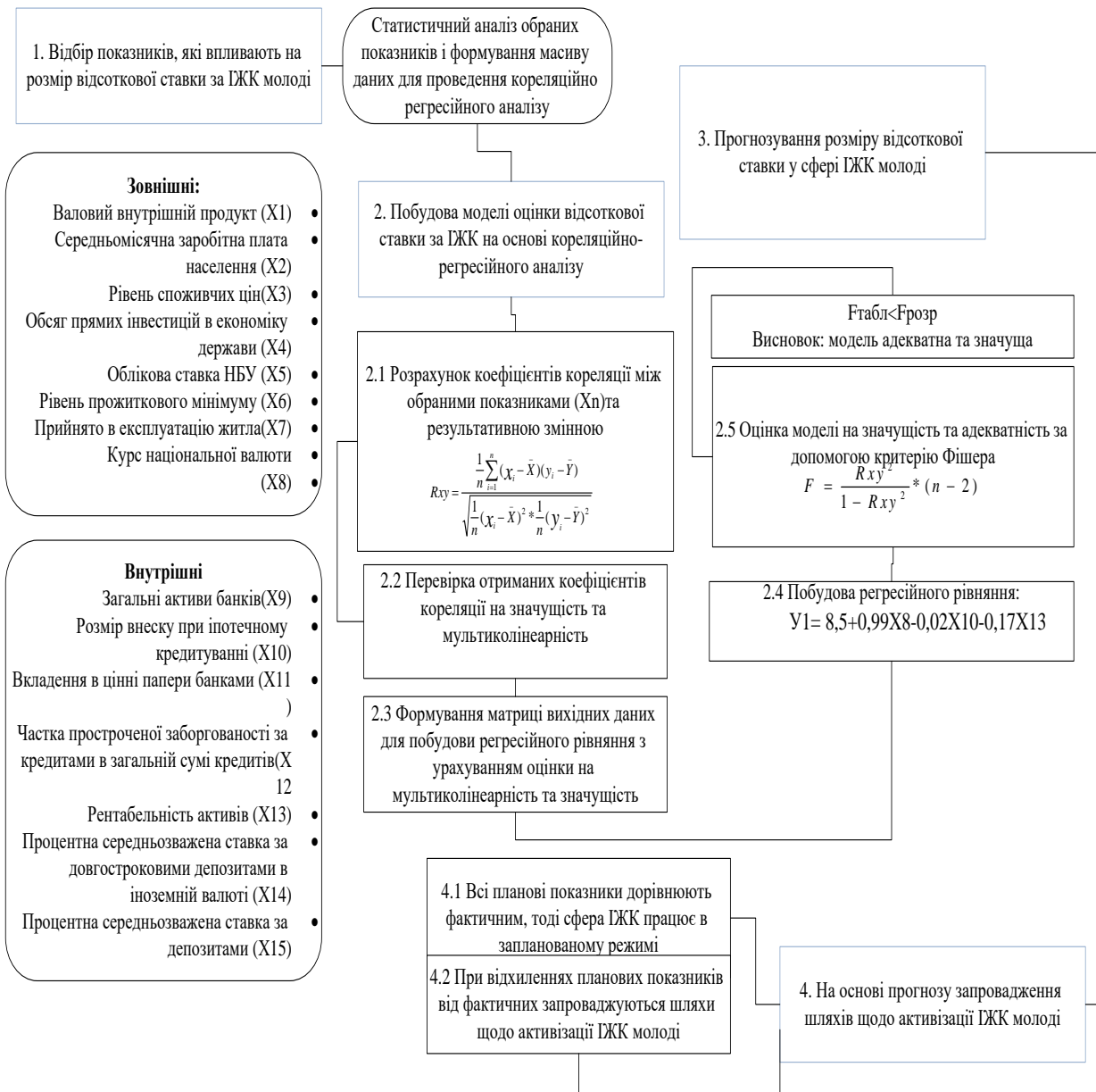


Рис. 2.10. Побудова прогнозної моделі відсоткової ставки за іпотечним житловим кредитом молоді

Автор вважає за потрібне провести кореляційно-регресійний аналіз не тільки залежності відсоткової ставки з ІЖК молоді від обраних на рис. 2.10 показників, але й залежність обсягів іпотечного кредитування від тих даних, які взято за основу на підставі аналізу літературних джерел.

Вихідні дані для проведення кореляційно-регресійного аналізу тотожні, але тепер Y2 – обсяг іпотечних кредитів, і додатково буде додана така

незалежна змінна, як X_{15} – середня ставка з іпотечними житловими кредитами. Аналіз проводився за таким же алгоритмом, як і кореляційно-регресійний аналіз відсоткової ставки. Результати представлено в додатку Д.

За отриманими результатами можна виділити ті фактори, які мають високу значущість для моделі, тобто де $R > 0,3-0,4$. До цих факторів можна віднести фактори X_9 , X_{13} , X_{14} та X_{15} . Жоден із цих факторів не є мультиколінеарним, тому в побудові моделі залишаємо всі чотири фактори.

За результатами регресії отримано такі результати:

		Множинний	
Y-перетин	-189021	R	0,828174
X_9	0,001634	R-квадрат	0,685872
X_{13}	767,1733		
X_{14}	22969,32		

Побудована модель не має тісного взаємозв'язку між змінними та незалежною змінною, оскільки коефіцієнт детермінації нижче 0,7, а це свідчить про недостатньо сильний зв'язок. Автор вважає доцільним побудувати для чотирьох факторів, які залишилися в моделі, прості лінійні рівняння. Це допоможе виділити ту змінну, яка має найбільший вплив на обсяги іпотечного житлового кредитування в Україні. Оскільки показники ГЖК за статистичною звітністю НБУ є в 2015-2016 роках, то проводимо аналіз з урахуванням і 2015, та 2016 років.

Отримуємо такі лінійні рівняння:

1. При незмінній X_9 – розмір загальних активів банку:

$$Y = 54350 + 0,01X_9;$$

R-квадрат = 0,3, що свідчить про не тісний взаємозв'язок між двома показниками.

2. При незмінній X_{13} – рентабельність активів банку:

$$Y = 63978 - 3698X_{13}$$

R-квадрат = 0,3, що свідчить про не тісний взаємозв'язок між двома

показниками

3. При незмінній X_{14} – відсоткова середньозважена ставка за довгостроковими депозитами в іноземній валюті:

$$Y = -162037 + 26630X_{14};$$

R -квадрат = 0,65, що свідчить про достатньо тісний взаємозв'язок між двома показниками.

4. При незмінній X_{15} – відсоткова середньозважена ставка за іпотечними житловими кредитами:

$$Y = -27489 + 6532X_{15};$$

R -квадрат = 0,16, що свідчить про слабкий взаємозв'язок між двома показниками.

Результати побудови простих лінійних рівнянь представлено в табл. 2.20

Таблиця 2.20

Лінійні моделі залежності обсягів іпотечних кредитів (Y_2) від змінних X

Незмінна X	Лінійне рівняння	R -квадрат	Висновок
X_9 – розмір загальних активів банку	$Y_2 = 54350 + 0,01X_9$	0,3	не тісний взаємозв'язок між змінними
X_{13} – рентабельність активів банку	$Y_2 = 63978 - 3698X_{13}$	0,3	не тісний взаємозв'язок між змінними
X_{14} – відсоткова середньозважена ставка за довгостроковими депозитами в іноземній валюті	$Y_2 = -162037 + 26630X_{14}$	0,65	достатньо тісний взаємозв'язок між змінними
X_{15} – відсоткова середньозважена за іпотечними кредитами	$Y_2 = -27489 + 6532X_{15}$	0,16	не тісний взаємозв'язок між змінними

За допомогою побудови простих лінійних моделей обсягу іпотечного житлового кредитування молоді в табл. 2.20 з'ясовано: на сьогодні на сферу ІЖК молоді не впливає жоден з обраних факторів, і пов'язано це з тим, що банки взагалі відмовилися від іпотечних житлових кредитів, і це внаслідок кризи 2008 року, після якої ринок ІЖК, зокрема і молоді взагалі, не розвивається, що й підтверджено статистичними даними. За період з 2006 по 2016 роки найбільші обсяги зафіксовано 2008 року, а потім ринок поступово зменшувався, і 2016 року порівняно з 2008 роком знизився на 57 %. Усе це є свідченням того, що необхідно комплексно вирішувати проблему та розробляти такий механізм активізації ІЖК молоді, який зміг би залучити до процесу всіх зацікавлених суб'єктів.

Отже, у підрозділі *дістала подальшого розвитку* прогнозна модель оцінки відсоткової ставки за іпотечним житловим кредитуванням молоді, яка, на відміну від існуючих, враховує вплив зовнішніх та внутрішніх факторів банківського середовища, що дозволяє державі та банкам активізувати іпотечне житлове кредитування молоді на основі регулювання відсоткової ставки

Висновки до 2 розділу

1. Запропоновано за результатами проведеного дослідження розподілити всі молоді родини на декілька категорій, зокрема, враховуючи такі критерії, як дохід родини та рівень потреби в самій нерухомості. Під час аналізу доступності житлової нерухомості за методикою ООН з використанням показника доступності з'ясовано, що такий метод недосконалий і не враховує витрат молоді під час заощадження на власну житлову нерухомість. Завдяки цьому було *вдосконалено* методичний підхід оцінювання рівня доступності житлової нерухомості для молодих родин, який, на відміну від існуючих, базується на розподілі молодих родин на три

категорії в залежності від рівня отриманого доходу та норми житлової нерухомості, й для розрахунку показника доступності житлової нерухомості враховує дохідно-витратну складову позичальника, що дозволяє підвищити коректність оцінки доступності житлової нерухомості на ринку;

2. За результатами проведеного в дисертаційній роботі дослідження виявлено таку тенденцію: для молоді України житлова нерухомість за власний кошт є недоступною, що підтверджується отриманими значеннями показника доступності житлової нерухомості. Придбати ЖН можуть тільки молоді родини третьої категорії, що мають дохід більше від середнього.

3. Автор дослідив умови, коли доходу родини буде достатньо для першого внеску за іпотечним житловим кредитом. Отримані результати доводять: на цей час іпотечні житлові кредити є недоступними для громадян України. Головна причина – не вигідні банківські умови, на яких вони надаються.

4. За результатами кластерного аналізу виявлено таку тенденцію, що банки, які наразі успішно функціонують в ІЖК, входили в єдиний кластер ще до 2014-2015 років, коли більшість банків відмовилася від надання іпотечного кредиту. Банки, які ж ліквідовано і які не функціонують з 2017 року в сегменті ІЖК, також входили або до єдиного кластера, або були поза тими банками, які успішно функціонують у сегменті іпотечного житлового кредитування. Результати дослідження дали змогу висунути гіпотезу, що на стан ІЖК молоді впливають стабільність фінансового сектору країни та її економічний стан.

Зважаючи на те, що завдяки кластерному аналізу частково підтверджено гіпотезу про вплив на ІЖК молоді не лише внутрішнього становища банку, але й загальна економічна ситуація, проаналізовано вплив макроекономічних і мікроекономічних факторів на відсоткову ставку за ІЖК молоді. На основі кореляційно-регресійного аналізу дістала подальшого розвитку прогнозна модель оцінки відсоткової ставки за іпотечним житловим

кредитуванням молоді, яка, на відміну від існуючих, враховує вплив зовнішніх та внутрішніх факторів банківського середовища, що дозволяє державі та банкам активізувати іпотечне житлове кредитування молоді на основі регулювання відсоткової ставки.

Розрахунки показали, що на розмір ставки за іпотечним житловим кредитом впливає як внутрішні фактори банківського середовища, зокрема, рентабельність активів, а також показники зовнішнього середовища країни. Тому держава повинна також регулювати сферу ІЖК, зокрема і в розрізі мінімальної та максимальної відсоткової ставки за кредитом. Крім того, аналіз іпотечного житлового кредитування молоді підтвердив, що макроекономічні показники державного розвитку та внутрішні показники діяльності самого банку не впливають на обсяги ІЖК молоді, а саме тому необхідно розробляти комплексний механізм активізації іпотечного житлового кредитування молоді.

Отримані результати дослідження опубліковано в [98, 100, 106,108].

Список використаної літератури [4, 29, 32, 35, 38, 48, 49, 50, 55, 64, 65, 73, 82, 83, 115, 125, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 144, 165, 181, 183, 191, 200, 216, 217].

РОЗДІЛ 3

УДОСКОНАЛЕННЯ МЕХАНІЗМУ ІПОТЕЧНОГО ЖИТЛОВОГО КРЕДИТУВАННЯ МОЛОДІ

3.1. Розробка механізму зниження відсоткових ставок за ІЖК на основі скорингу позичальника

В Україні іпотечного житлового кредитування молоді не існує, а банки, що мають у портфелі такий продукт, як іпотека, надають кредити на умовах та з вимогами до позичальника, що унеможлиблюють іпотечне житлове кредитування молоді. На сьогодні іпотечний кредит є тим продуктом, який для більшості позичальників недоступний, і зумовлено це насамперед високими відсотковими ставками. За кордоном цей показник не перевищує 6-7 %, у нашій країні він становить близько 20%. Відсоток за кредит високий з багатьох причин, проте головними з них такі:

недостатній розмір грошових коштів на депозитних рахунках банку, які можна було б надати під іпотечний кредит;

високі ризики за кредитами, що пов'язано з нестабільністю економіки, зокрема й матеріальним становищем позичальника, який через втрату місця роботи як основного джерела доходу стає неплатоспроможним;

нерозвиненість ринку цінних паперів, обіг яких уможливив би збільшити потік кредитних коштів в обіг на ринку.

Існують високі банківські ризики, коли кредитно-фінансові установи вимушені пропонувати високими відсотковими ставками. Проте ІЖК надають усім верствам населення, кожна з яких має різну змогу його повернення, забезпечення за кожним кредитом неоднакове, а відповідно й ризики в одній групі мінімальні, а в іншій – максимальні. Серед напрямків активізації ІЖК

молоді банківським установам запропоновано проводити ранжування кожного потенційного позичальника на відповідність конкретним вимогам, і вже потім класифікувати його за визначеною категорією ризиків. Іпотечні кредити треба розподіляти за категоріями так, наприклад, як це запроваджено в Сполучених Штатах Америки [192, 198, 217] (рис.3.1).



Рис.3.1. Класифікація банківських іпотечних кредитів за системою кредитних рейтингів

Схема на рис. 3.1 відображає класифікацію банківських іпотечних кредитів за системою кредитних рейтингів, яка діє в Сполучених Штатах Америки. Варто взяти за основу американську методику, коли для кожної

групи позичальників будуть встановлені різні умови кредитування. В Україні потрібно запровадити таку оцінку молодих родин, яка б дала змогу відповідно до визначених параметрів встановлювати для позичальника нижчу чи вищу відсоткову ставку.

У табл. 3.1 на основі узагальнення теоретичних підходів щодо оцінки іпотечних житлових кредитів [192, 198, 217] представлені параметри, за якими позичальники можуть бути віднесені до конкретної категорії та залежно від цього отримати той чи інший вид іпотеки.

Таблиця 3.1

Критерії оцінювання позичальника для запропонованої класифікації

Рівень ризику	Критерій оцінки позичальника
Основні критерії до позичальника за стандартними умовами кредитування	
Ризик Min	Умови надання стандартного кредиту 1. Громадянство тієї країни, де підписують договір з іпотечного кредитування.
	2. Вік позичальника в розрахунку 10-15 років до виходу на пенсію (інколи цей показник вище завдяки довгостроковому терміну кредитування – до 30 років).
	3. Офіційне працевлаштування.
	4. Високий рівень офіційних доходів громадянина, членів сім'ї.
	5. Бездоганна кредитна історія.
	6. Існує поручитель за кредитом.
	7. У власності позичальника є нерухоме майно з високою оціночною вартістю.
	8. Розмір за іпотечним кредитом відповідає середньостатистичному розміру іпотечного кредиту по країні

Продовження таблиці 3.1

Рівень ризику	Критерій оцінки позичальника
Ризик низький	Умови надання Alt-а кредиту, що відповідає стандартному кредиту
	Зазначений вид кредиту надається позичальнику, який відповідає багатьом критеріям, окрім одного чи двох. Водночас не належить до ризикованої категорії позичальників, наприклад:
	<ol style="list-style-type: none"> 1. Позичальник офіційно працює на підприємстві приватної форми власності, але має досить низький рівень офіційних доходів у вигляді мінімальної заробітної плати; 2. За кредитною історією позичальник має деякі невеликі прострочення, штрафи за кредитами, які погашені в повному обсязі та в кінцевий строк.
Основні критерії до позичальника за нестандартними умовами кредитування	
Ризик середній	<p style="text-align: center;">Умови надання Alt-а кредиту, який не відповідає стандартному кредиту</p> <p>Зазначений вид кредиту надається позичальнику, який відповідає кільком критеріям стандартного кредитування, та кільком критеріям субстандартного кредитування. Щоразу співробітники банку повинні проводити аналіз та ухвалювати рішення.</p>
Ризик високий (max)	<p style="text-align: center;">Умови надання субстандартного кредиту, наприклад</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Позичальник не має офіційного працевлаштування, але як власність має нерухоме майно.
	<ol style="list-style-type: none"> 2. Позичальник має вже декілька кредитів, але оплату за ними здійснює вчасно та в повному обсязі. 3. Не громадянин держави, де бере іпотечний кредит, але може підтвердити родинні зв'язки з іншими громадянами держави, які мають офіційне працевлаштування, високий рівень офіційних доходів та можуть виступити поручителем

Продовження таблиці 3.1

Рівень ризику	Критерій оцінки позичальника
	4. Пенсійний вік позичальника.
Ризик від мін до мах	Умови надання великого за обсягом кредиту
	<p>Великий за обсягом кредит – це кредит, що надаються для купівлі житла чи будівлі дому, вартість яких значно перевищує вартість середньостатистичної квартири чи дому подібного типу.</p> <p>Надання таких кредитів та встановлення відсоткової ставки за кредитом здійснюється в кожному окремому випадку самостійно незалежним оцінювачем, враховуючи: рівень доходу позичальника, його трудовий стаж, склад сім'ї, рівень забезпечення нерухомим майном та ін. З огляду на всі умови та проведений відповідний аналіз, ризик банку може коливатися від мінімального до максимального.</p>

З наведеної табл. 3.1 щодо системи критеріїв та видів іпотечних житлових кредитів можна зробити висновок, що водночас банки оцінюють для кожного виду кредиту і ризик, який їм притаманний: від мінімального до максимального. Залежно від цього до позичальника висувають конкретні вимоги.

Для вдосконалення та активізації іпотечного житлового кредитування в Україні запропоновано не використовувати класифікацію кредитів, оскільки це суперечить законодавству України. Доцільно проводити обов'язкове ранжування позичальників залежно від його рейтингу. Це дасть змогу не просто отримати іпотечний житловий кредит, але й зменшить чи збільшить відсоток за таким кредитом.

Важливо – провести кредитний скоринг потенційного позичальника, тобто дати рейтингову оцінку претендента на кредит. Потім, залежно від набраних балів, класифікувати його як претендента на кредит з високим чи

низьким ризиком. Усього має бути п'ять класів позичальників відповідно до п'яти рівнів ризиків. Це може мати такий вигляд (табл. 3.2):

Таблиця 3.2

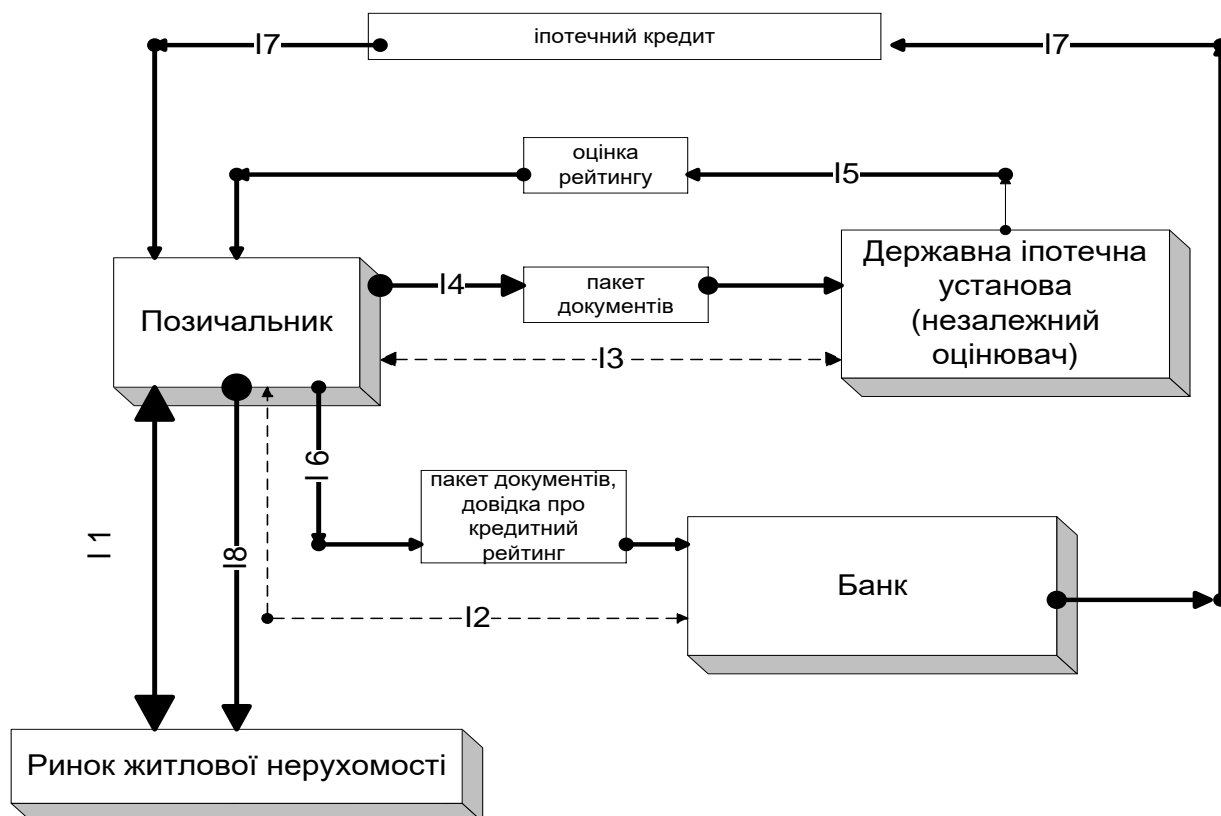
**Матриця співвідношення розміру відсоткової ставки
та ризику за іпотечним кредитом**

Ризик					
Відсоткова ставка за ІЖК молоді	min	низький	середній	високий	max
< 10 %	+				
[10 % – 15 %		+			
[15 % – 18 %]			+		
[18 % – 20%]				+	
> 20%					+

Пропонується перенести функцію з проведення скорингу, який дає змогу проводити ранжування відсоткової ставки за алгоритмом, представленим у табл. 3.2, з банку до незалежної установи.

Така установа має бути не зацікавленою в отриманні прибутку, а тому може адекватно оцінити платоспроможність та інші критерії претендента. Для цього функції такого незалежного оцінювача треба надати Державній іпотечній установі (ДІУ), яке буде оцінювати позичальника та надавати рекомендації банку щодо встановлення розміру відсоткової ставки, її діапазону.

Схематично алгоритм оцінки позичальника (проведення скорингу позичальника) та отримання іпотечного житлового кредиту молоддю представлено на рис. 3.2.



- 11- вихід потенційного покупця на ринок нерухомості та вибір бажаного об'єкта купівлі;
 12 - консультування позичальника банком;
 13 - консультування позичальника Державною іпотечною установою (незалежним оцінювачем);
 14 - надання позичальником необхідного для отримання кредитного рейтингу пакету документів;
 15 - Державна іпотечна установа здійснює оцінку позичальника, присвоюючи йому певний рейтинг, та надає відповідну довідку;
 16 - звернення позичальника з необхідним пакетом документів до банку про надання кредиту;
 17 - отримання позичальником ІЖК;
 18 – купівля житлової нерухомості.

Рис. 3.2. Алгоритм отримання ІЖК молоді з запровадженням ранжування відсоткових ставок на основі скорингу позичальника

Однак для того щоб запропонована на рис. 3.2 система оцінки позичальника була дієвою, треба визначити методичний підхід до визначення рейтингу позичальника. Для цього визначають показники, за якими має

проводитися скоринг, та проводимо оцінку позичальника відповідно до тієї класифікації позичальників, що представлено в попередніх розділах. Проведення скорингової оцінки потребує сутнісного вивчення самого поняття «скоринг».

Скоринг – це певна статистична модель, яка допомагає оцінювати вірогідність того, що позичальник за кредитом не зможе платити відповідно до обов'язків у визначений договором строк. Для побудови скорингової моделі потрібно мати достатньо якісну базу даних за іпотечними кредитами в розрізі кожного позичальника. На цей час є компанії, які розробили скорингові моделі та активно їх продають усім кредитним установам світу [141, 67].

Скорингова модель передбачає побудову рівняння багатofакторної лінійної регресії, яка пов'язує між собою одну залежну змінну з лінійною функцією декількох незалежних змінних. Головною перевагою такої функції є мінімізація суми стандартних відхилень. Розрахунок проводиться за формулою:

$$y_i = \beta_1 x_{i1} + \beta_2 x_{i2} + \beta_j x_{ij} + \dots + \beta_m x_{im}, \quad (3.1)$$

де: y_i – це залежна змінна (здебільшого платоспроможність позичальника);

x_i – незалежні змінні, що впливають на змінну. Це i є ті показники, за якими проводиться скоринг позичальника;

β_j – параметр скорингової моделі, які вказують на значущість кожної незалежної змінної.

Сутність побудова множинної логарифмічної регресії полягає в тому, що вона поєднує змінну невідому з декількома незалежними змінними.

$$\text{Logit}(\rho_i) = \alpha + \beta_1 x_1 + \beta_j x_j + \dots + \beta_m x_m, \quad (3.2),$$

де $\rho_i = \text{Prob}(y_i=y_i/x_i)$ – вірогідність позитивного випадку;

α – незалежний параметр логарифмічної регресії;

x_i – незалежні змінні;

β – параметри моделі (скорингові ваги).

Особливістю цієї логарифмічної регресії є те, що всі скорингові бали мають бути трансформовані в значення від 0 до 1.

Дерево рішень – це також модель, яка будується вже не на математичній моделі, а на логічній основі правил, за допомогою яких визначають взаємозв'язок між незалежними змінними та досягають результату.

Водночас, як зазначає М. Ковальов [67], для побудови якісної моделі скорингу як юридичної, так і фізичної особи потрібно мати вибірку в розмірі не менше ніж 1200 випадків, з яких 600 повинні бути «поганими», а 600 – «гарними». Період, який охоплює дослідження, становить не менше як 3-5 років. Тому невеликі банки, які тільки розпочинають діяльність, не можуть побудувати власну модель скорингу, а використовують зовнішні скорингові моделі, що активно працюють в інших країнах чи великих кредитно-фінансових установах.

Оскільки кожен банк в Україні та інших країнах світу ретельно захищає інформацію щодо своїх позичальників, то побудувати власну модель скорингу неможливо, адже немає достатньої кількості даних для проведення цього дослідження.

У роботі пропонується провести скоринг за методикою В. У. Владичина [25], але не в один етап пропонує, а у два.

Скоринг молодих родин для іпотечного житлового кредитування має такі етапи:

Продовження таблиці 3.3

Критерій, за якими банк оцінює позичальника для ухвалення рішення щодо кредитування	Банк					
	Укргазбанк	Ощадбанк	ВТБ Банк	Мегабанк	Сбербанк Росії	Газпромбанк
Наявність страхового стажу не менше як 1 року	+	+	+	+	+	+

Отже, на основі проведеного в табл. 3.3 аналізу критеріїв, що висувають різні банки до позичальників за іпотечним житловим кредитом, можна виділити обов'язкові вимоги:

1. Громадянство країни, де видається кредит;
2. Вік позичальника для України: від 21 до 60-65 років;
3. Досвід трудової діяльності не менше як одного року;
4. Офіційне працевлаштування на останньому місці роботи не менше як 6 місяців;

На основі цих показників може бути проведений application скоринг, тобто скоринг отриманої від молоді заявки. Графічне представлення цього скорингу за допомогою дерева цілей зображено на рис. 3.3.

Якщо згідно з представленим на рис. 3.3 скорингом позичальник відповідає мінімальним умовам, то тоді Державна іпотечна установа проаодить далі скоринг його платоспроможності та надає довідку про його рейтинг. У разі, якщо позичальник не відповідає мінімальним умовам, то тоді йому відразу відмовляють у наданні кредиту.

Потрібно також визначитися з показником, за якими буде проведено загальний скоринг позичальника.

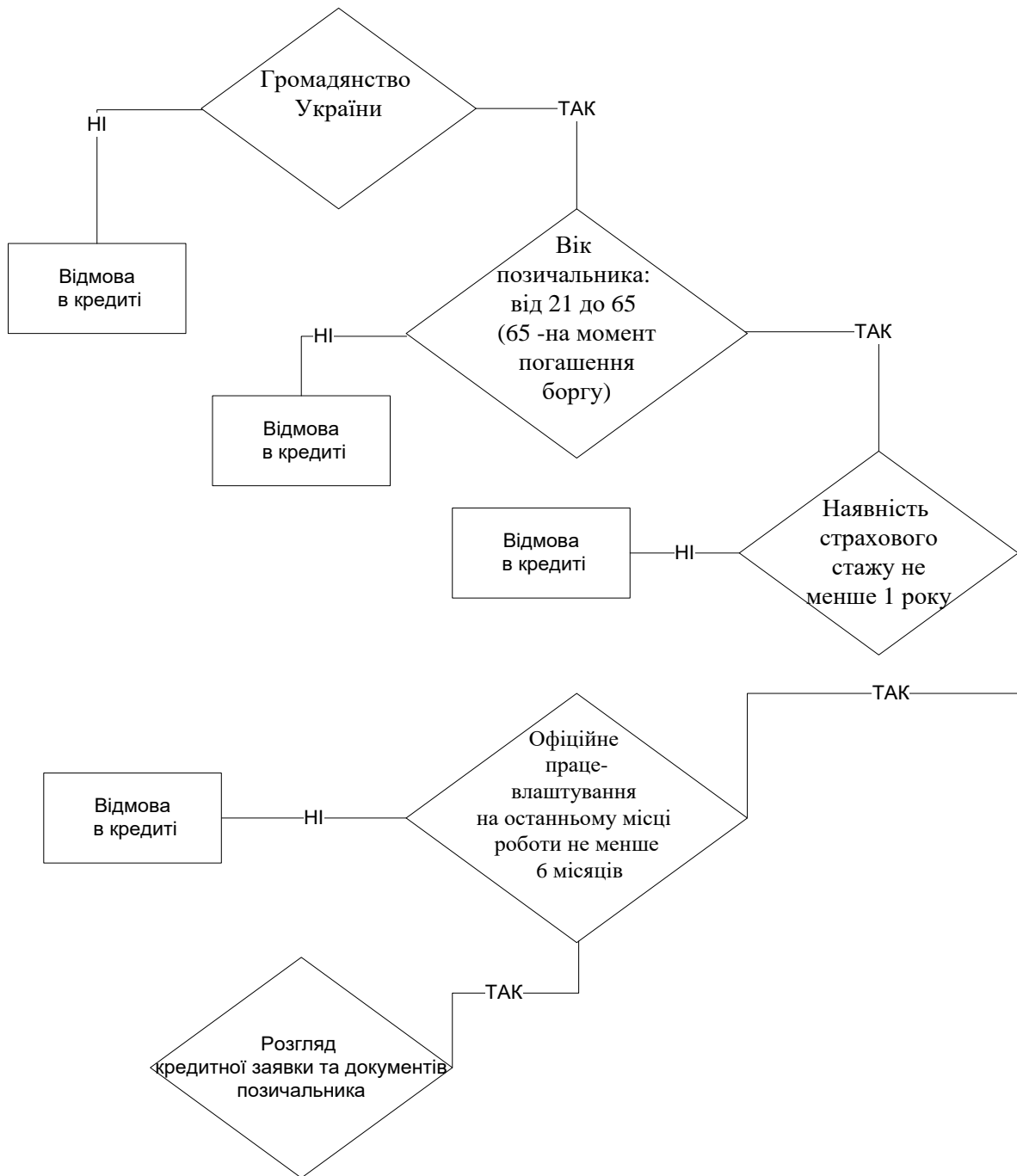


Рис. 3.3. Application скоринг кредитної заявки позичальника при іпотечному житловому кредитуванні молоді на основі дерева цілей

Варто зазначити, що жоден банк не розголошує комерційної таємниці та не оприлюднює інформацію про те, на основі яких критеріїв проводився скоринг. За твердженням виробників програмного продукту зі скорингу, то

вартість – 50-100 тис. дол. Тому невеликі банки не мають у своєму арсеналі програм для оцінки позичальника. Тільки через три-п'ять років із набуттям власної бази позичальників будують свої моделі, які не дуже досконалі. Проте більшість вітчизняних банків використовують моделі закордонних банків.

Корисною є американська модель скорингу FICO score, що використовують для підрахунку рейтингу позичальника під час оформлення всіх кредитів. Особливістю цієї методики є те, що для банку не має значення розмір доходу позичальник, його вік чи інші характеристики. Оцінка здійснюється за показниками кредитної історії. Якщо позичальник отримує більше як 620 балів, тоді він може претендувати на кредит. Якщо рейтинг менше ніж 620 балів, то іпотека чи інший кредит надано не буде.

Рейтинг FICO score формується так:

35 % – це історія платежів. Особливістю є те, що враховують не лише платіжну дисципліну за кредитами, але й за комунальними послугами. Якщо в позичальника є заборгованість за будь-які послуги чи товари, або була невчасно закрита заборгованість, тоді це відобразиться на його рейтингу;

30% – поточна заборгованість за кредитами перед кредиторами. На цьому етапі система оцінює співвідношення кредитів, що погашені до кредитів і що не погашені.

15% – вік кредитної історії. Чим за тривалий строк наявна інформація, тим краще.

10% – різне використаних позичкових коштів. Оцінюється кредитний портфель позичальника та його позики: авто в кредит, кредитна карта, іпотека тощо.

10% – перевірка платоспроможності, здійснена іншими організаціями. Чим більше сторонніх компаній здійснять перевірку позичальника за допомогою системи, тим менший рейтинг у цього претендента [141].

Така система ефективна в тому разі, коли є єдина система консолідованої інформації про позичальників за тривалий строк. В Україні ця система ще не може бути використана. У США вік позичальника не береться до уваги, адже громадяни отримують пенсію, мають страхування. В Україні ситуація інша, тому потрібно використовувати скоринг і віку позичальника, і його розміру доходу.

Для проведення скорингу використано бальну оцінку з визначенням коефіцієнтів ваги, які представлені в табл. 3.4

Таблиця 3.4

**Якісні та кількісні показники для скорингу позичальника
іпотечного житлового кредиту**

Показник	Значення показника	Бал
Якісні показники скорингу		
Страховий стаж в роках	Загальний стаж до 1 року	0
	Загальний стаж від 1 до 5 років	10
	Загальний стаж більше 5 років	20
Місце роботи позичальника та його посада	Робочий, службовець	10
	Спеціаліст, топ-менеджер	20
	Власник бізнесу, керівна посада	30
Сімейне становище	Має офіційний шлюб	30
	Має цивільний шлюб	20
	Вдовець/вдова	10
	У розлученні/ один	0
Вік позичальника	До 21 року та старше 60	10
	Від 25 до 60 років	20
Наявність документів на нерухоме майно та ТЗ	Документи на право власності нерухомості є	20
	Є документи на право володіння автомобілем	10
	Немає документів на право власності нерухомістю та авто	0

Продовження таблиці 3.4

Показник	Значення показника	Бал
Кредитна історія	Родина взагалі не користувалася кредитами	30
	Кредитна історія позитивна	20
	Кредитна історія задовільна, були прострочки за кредитами	10
	Кредитна історія незадовільна	0
Громадянство	Є	10
	Немає	0
Кількісні показники		
Співвідношення сукупного чистого доходу (СЧД) до витрат	СЧД менше витрат	0
	СЧД більше витрат не більше ніж 25%	10
	СЧД більше за розмір витратів більше ніж на 25 %, але не більше 50%	30
	СЧД більше розміру щомісячних витрат на 50 % і більше	50
Кошти на рахунках банку	Кошти на рахунках є в розмірі більше ніж сума кредиту	40
	Кошти на рахунках є в розмірі менше ніж розмір кредиту	20
	Коштів на рахунку немає	0
Забезпечення кредиту	Заставна вартість майна більша вартості кредиту більш ніж на 50%	50
	Заставна вартість майна більша від вартості кредиту на 25%	30
	Заставна вартість майна більша від вартості кредиту до 25%	10
	Заставна вартість майна менше кредиту	0

Отже, максимальна кількість балів за скорингом відповідно до табл. 3.4 становить 300. Мінімальне значення відповідно може становити 0. Проте

якщо взяти до уваги запропоноване дерево цілей, побудоване для проведення попереднього скорингу, тоді до рейтингової оцінки вже допускається молода особа віком від 21 року, з громадянством, мінімальним стажем роботи. У цьому разі мінімальна оцінка може становити 30 балів.

Найголовніше – визначити, за якою кількістю балів можна оформити кредит, а якою – ні. Автор скорингової методики взагалі не надає таких мінімальних значень, вважаючи, що кожен банк може самостійно ухвалювати рішення. У роботі до уваги взято аналіз літературних джерел, де проаналізовано скорингові моделі різних банків світу.

Так, у Німеччині є скорингова система оцінки позичальника, за якою кожен може набрати до 100 балів. У разі рейтингу позичальника нижче 60 балів, тоді в наданні кредиту відмовляють.

У банку «Кредит Агриколь» (Франція) є скорингова методика, що дає змогу набрати позичальнику 1000 балів. Якщо позичальник набирає менше ніж 573, то в наданні кредиту йому відмовляють [68].

Статистичних даних за скоринговими моделями дуже мало, тому така інформація підтверджує той факт, що для отримання кредиту позичальник має набрати близько 60% від максимальної суми балів. У методиці скорингу $0,6 \cdot 300 = 180$ бали – це той мінімум, який дає право молодій людині оформити ІЖК. До того ж чим більший рейтинг, тим нижча відсоткова ставка.

Недоліком методу може бути необ'єктивність співробітника банку, його заангажованість, а також прагнення фінансової установи отримати максимальний прибуток за іпотечним кредитом. У такому разі корисним буде створити незалежну фінансову установу чи надати повноваження Державній іпотечній установі з оцінки рейтингу позичальника. Це уможливить отримувати іпотечний кредит за сприятливими кредитними умовами, що будуть влаштовувати всіх суб'єктів системи іпотечного кредитування.

Пропонується запровадити такий скоринг і відповідно до набраної кількості балів визначити клас ризику та розмір відсоткової ставки: від мінімальних до максимальних. Для цього треба використати методи групування даних:

1. Визначається кількість груп, на які будуть групуватися дані, за формулою Стерджеса:

$$n = 1 + 3.322 \lg N , \quad (3.3)$$

де n – кількість груп;

N – кількість сукупностей в дослідженні.

2. Визначається інтервал діапазону для встановлення інтервалів за формулою 3.4:

$$i = \frac{X_{\max} - X_{\min}}{n} , \quad (3.4),$$

де: i – це величині інтервалу;

X_{\max} – це максимальна величина досліджуваної сукупності;

X_{\min} – це мінімальне значення досліджуваної сукупності.

3. На основі отриманих значень будується інтервальна низка за досліджуваною сукупністю.

До отриманих результатів використовувати формулу Стерджеса не варто, оскільки кількість груп, на які потрібно розподілити сукупність, становить 5. Це пов'язано з тим, що ризик відповідно до американської методики розподілу іпотечних житлових кредитів може бути від мінімального до максимального:

1. Ризик мінімальний, дорівнює 0;
2. Ризик низький;
3. Ризик середній;
4. Ризик високий;
5. Ризик максимальний.

Інтервальний шлях становить $i = \frac{300-180}{5} = 120/5=24$.

З цього випливає, що Державна іпотечна установа (ДІУ) під час проведення незалежного оцінювання позичальника може зарахувати його до 5-ти категорій позичальників, залежно від набраного рейтингу.

На останньому етапі представник ДІУ має встановити ранжування відсоткової ставки: від мінімальної до максимальної на фінансовому ринку. Водночас величина розміру відсоткової ставки за іпотечним житловим кредитом буде залежати від факторів, які представлено в пункті 2.3 дисертаційної роботи. На момент дослідження мінімальна відсоткова ставка за кредитом становить 18 %, максимальна – 25 %. За допомогою тих же статистичних розрахунків отримуємо п'ять інтервальних значень відсоткової ставки від 18 до 25, з кроком у 1,4%.

Отримані результати дослідження представлено в табл. 3.5.

Таблиця 3.5

Ранжування відсоткової ставки за ІЖК за рейтингом позичальника за скорингом

Клас позичальника	Рейтинг позичальника, бали	Відсоткова ставка, %
1-й	180-204	18-19,4
2-й	205-228	19,5-20,8
3-й	229-252	20,9-22,2
4-й	253-276	22,3-23,6
5-й	277-300	23,7-25

Отже, як показано в табл. 3.5, запровадження методики ранжування відсоткових ставок залежно від класу позичальника та його рейтингу сприятиме тому, що позичальник може щорічно отримувати відсоткову ставку не 25% річних, а 18%. Різниця у 7% не дуже суттєва, але якщо зважити на довгостроковість кредиту та його величину, то відмінність буде суттєвою.

За умови, коли молода родина оформлює іпотечний житловий кредит в банку на придбання житлової нерухомості площею 62,52 кв. метрів (соціальна норма) на строк до 20 років і повністю відповідає умовам позичальника, то ДІУ рекомендує банкам надати кредит під ставку в 18%. У такому разі після сплати першого внеску в розмірі 30%, щорічний платіж за ануїтетною схемою буде становити 12 564,37 грн, а зі ставкою 25% – 17 074,63 грн (вартість житлової нерухомості на ринку за середньою вартістю 1 кв. метра 1 163 025,17). За 20 років економія для родини – $(17074,63 - 12564,37) * 12 * 20 = 1\,082\,462,4$ грн.

Переваги, які отримає кожен із суб'єктів ІЖК, представлено в табл. 3.6.

Таблиця 3.6

Переваги суб'єктів ІЖК від запровадження ранжування відсоткової ставки за скорингом позичальника

Переваги, які отримують суб'єкти ІЖК від запровадження ранжування відсоткових ставок на основі скорингу позичальника		
Банк	Позичальник	Держава
1. Отримує офіційно підтверджений документ державного зразка щодо рейтингу потенційного	1. Отримує іпотечний кредит за умовами, які значно вигідніші, ніж ті, на яких би надавалися спільні для	1. Завдяки наданню нових функцій Державній іпотечній установі чи іншій організації, створюються нові

Продовження таблиці 3.6

Банк	Позичальник	Держава
<p>позичальника, на основі чого зможе зробити висновки щодо платоспроможності та можливості дефолту за іпотечним кредитом.</p> <p>2. Зможе адекватно оцінити ступінь ризику за наданим кредитом і відповідно до нього встановити відсоткову ставку.</p>	<p>всіх іпотечні кредити</p>	<p>робочі місця;</p> <p>2. Завдяки збільшенню доступності іпотечних кредитів розвивається ринок нерухомого майна, а відповідно розвиваються різні галузі народного господарства</p> <p>3. Вирішується низка соціально-демографічних проблем населення.</p>

Унаслідок удосконалення запропонованої методики іпотечні житлові кредити стануть більш доступними для позичальників, держава стане гарантом стабільності позичальника та додати банкам упевненості в стабільній роботі.

Отже, у підрозділі *дістав подальшого розвитку* механізм здешевлення іпотечного житлового кредиту на основі скорингу позичальника, який, на відміну від наявних, дає змогу проводити ранжування відсоткових ставок за іпотечними житловими кредитами з урахуванням категорії позичальника та його рейтингу, що активізує ІЖК молоді.

У роботі запропоновано на державному рівні та у співпраці з банківськими установами ввести у свою діяльність для надання іпотечного житлового кредиту таке поняття, як «рейтинг позичальника», від якого буде залежати, по-перше, які майбутні ризики щодо дефолту наданого кредиту і, по-друге, відповідно до них, який розмір відсоткової ставки буде за цим

кредитом. Рейтинг позичальник буде здобувати на основі скорингової моделі.

3.2. Методичний підхід активізації ГЖК молоді на основі корпоративного механізму «роботодавець-працівник»

У світовій практиці для забезпечення молоді доступною житловою нерухомістю діє кілька різних механізмів, які є альтернативними іпотечному житловому кредитуванню шляхами придбання житлової нерухомості. Це пов'язано з багатьма причинами. В Україні головними причинами, які спонукають молодь шукати інші шляхи придбання житлової нерухомості, окрім кредиту, є: дуже високі відсоткові ставки за іпотечними кредитами, нестійкий курс валют, розмір першого внеску не доступний, щомісячні платежі залежно від відсоткових ставок можуть значно зростати та не виправдовувати очікування молоді родини. На цей час іпотечний житловий кредит не в кожній країні може стати оптимальним фінансовим інструментом для досягнення головної мети – забезпечити молодь доступним житлом.

У першому розділі дисертаційної роботи розглянуто три можливі, на думку автора, напрямки фінансування іпотечного житлового кредитування молоді. Один з них – корпоративний напрямок, який за статистичною інформацією в Україні взагалі не функціонує, тому метою підрозділу є розробка теоретичних і практичних положень функціонування іпотечного житлового кредитування молоді завдяки вдосконаленню механізму пільгового кредитування «роботодавець-працівник», а також розробці методологічних засад функціонування інвестиційно-будівельних консорціумів із залученням держави та роботодавців.

Найпопулярнішими фінансовими механізмами, які функціонують в країнах світу та дають змогу молодим родинам придбати житлову нерухомість, є:

1. Придбання нерухомості на правах оренди. Головною особливістю цього механізму є створення фонду житлової нерухомості як на рівні держави, так і комерційному. Ці механізми діють у Франції та Німеччині. Існує декілька видів реалізації:

приватний інвестор вкладає кошти в побудову чи капітальний ремонт нерухомості, отримуючи від держави податкові пільги як податкові канікули чи податкову знижку на податок з прибутку на кілька років, а забудовник зобов'язується надати нерухоме майно в оренду на умовах більш вигідних, ніж ринкові;

збудовник, який не має власного капіталу, отримує від держави кредит на будівництво за умови, що частина фонду буде соціально доступна. Соціальне орендоване житло фінансується за коштом неринкових довгострокових кредитів з підтримкою у вигляді субсидій держави, місцевих органів влади, грантів роботодавців і невеликих внесків з боку соціальних домовласників [58];

особа, яка безпосередньо орендує житлову нерухомість соціального характеру та бажає його в майбутньому мати як приватну власність, отримує від держави субсидію на таку оренду та податкові пільги.

Перевагами такої житлової нерухомості є надання можливості різним категоріям молоді через брак значних коштів та власної нерухомості жити в придатних для життя умовах і витратити прийнятну суму коштів на оренду з подальшою можливістю викупу такої нерухомості.

Головним недоліком такого механізму, на думку автора, є невизначеність права власності з юридичного погляду. Особа може платити за оренду більше як 15 років, а потім з різних обставин не мати змоги

здійснювати щомісячний платіж, і тоді вона втратить своє право на придбання житлової нерухомості.

2. Спільна власність. Другим у рейтингу найкращих альтернативних механізмів придбання власної житлової нерухомості є спільна власність.

Цей механізм було уведено у Великобританії з метою допомогти тим громадянам, які не можуть купити житлову нерухомість іншим способом на ринку та які потребують поліпшення житлових умов. Вони не мають змоги повністю оплатити її вартість. Відповідно до цього механізму громадянин купує частину житлової власності та сплачує орендну плату за іншу частину житлової нерухомості, яка не є його власністю. Поступово купується вся нерухомість, і громадянин стає власником житла. Механізм реалізується через житлові асоціації.

Головним недоліком механізму є те, що житлова асоціація має право продати ту частину, яка надається в оренду, позбавляючи права викупу.

3. Кредитування «роботодавець-працівник», на думку автора, один з перспективних фінансових механізмів. Під час його функціонування відбувається надання роботодавцем своїм співробітникам пільгових житлових кредитів на пільгових умовах. Цей механізм уже давно діє в країнах Європи та Сполучених Штатах Америки.

Роботодавець щомісячно відраховує відсоток фонду заробітної плати на ощадний рахунок у банківську установу (на строк до 20 років), а потім, отримуючи прибуток у вигляді відсотків за депозитом, надає його як кредит своїм співробітникам. За кредитом людина звертається до роботодавця. У кожній компанії свої умови, але розмір відсоткової ставки не перевищує 2-3%. За таким фінансовим механізмом працюють середні за розміром компанії, штат співробітників яких перевищують 10-15 осіб.

Перевагами кредитування «роботодавець-працівник» є надання можливості молодим спеціалістам придбати власну нерухомість у кредит, не

заощаджуючи самотійно на перший внесок. Інколи це дає змогу отримати житлову нерухомість без переплати.

Недоліком у механізмі може стати лише проблема визначення кола співробітників, які можуть скористатися цим фондом компанії.

Отже, можна стверджувати, що способів для молоді родини стати власником житлової нерухомості небагато. Більшість наявних механізмів схожа на кредитування, головна їх відмінність полягає тільки в джерелах кредиту. У разі надання іпотечного житлового кредитування – кредитує банк, у разі співробітництва з роботодавцем – кредитує безпосередньо фінансова установа, коли ж спільні власність та орендні механізми з правом викупу кредитором виступають держава та інвестор [58, 117, 123, 146].

Порівняння розглянутих механізмів представлено в табл. 3.7.

Таблиця 3.7

**Переваги та недоліки альтернативних механізмів придбання
доступної житлової нерухомості**

Механізм	Країна, в якій механізм функціонує	Переваги механізму	Недоліки механізму
Кредитування «роботодавець-працівник»	Сполучені Штати Америки	1. Мотивує співробітників компанії; 2. Надає змогу компаніям отримати в штат висококваліфікованих співробітників.	Немає чіткого механізму визначення кола співробітників, які мають змогу отримати такий кредит і які не мають.

Продовження таблиці 3.7

Механізм	Країна, в якій механізм функціонує	Переваги механізму	Недоліки механізму
Придбання нерухомості на правах оренди	Франція, Німеччина	1. Можливість орендувати житло за цінами, нижче від ринкових; 2. Можливість надалі викупити житло, яке винаймається.	Велика ймовірність втратити право на викуп житла.
Спільна власність	Великобританія, Франція	Можливість малозабезпеченим родинам отримати у користування частину власного житла з подальшим правом викупу	Не існує визначених законодавством гарантій щодо неможливості продати житловою асоціацією тієї частини майна, яка надається в оренду.

Найбільш ефективним із представлених в табл. 3.7 механізмів в Україні може стати фінансовий механізм кредитування роботодавцем, оскільки це дає змогу мотивувати співробітників до праці, забезпечувати штат висококваліфікованими спеціалістами, які не будуть змінювати місця роботи завдяки наданню їм пільгових кредитів на умовах, які набагато вигідніші, ніж банківські кредити: нижча відсоткова ставка, немає обов'язкового першого внеску і т. ін. Це той механізм, який може стати одним із найбільш ефективних як для громадян, так і для економіки в цілому: підприємство

забезпечується держзамовленням, отримує кошти і відсоток від прибутку, інвестує будівництво житлових комплексів для своїх співробітників.

До того ж кожен суб'єкт взаємовідносин може мати певні переваги з впровадження цього механізму, які представлені на рис 3.4.



Рис. 3.4. Переваги корпоративного механізму ІЖК «роботодавець-працівник»

Інші переваги від упровадження запропонованого механізму, представленого на рис 3.4, розглянемо далі.

Якщо йдеться про державу, тоді однією з головних переваг від запровадження такого механізму є вирішення багатьох соціальних проблем, коли молоді родини за допомогою іпотеки стають власниками нерухомості. Змінюється на краще і демографічна ситуація. У процесі стимулювання іпотечного житлового кредитування стабілізується фінансовий ринок, що впливає на зростання всієї економіки. Якщо розвивається галузь іпотеки, то збільшується попит на житло, а це прямий фактор для розвитку будівництва. Коли ж розвивається будівельна галузь, тоді створюються нові робочі місця, розвиваються суміжні сфери діяльності народного господарства

Крім прямих економічних і фінансових переваг, зросте рівень довіри молодих родин до державного апарату управління. Тому більшість політиків перед виборними компаніями головним інструментом, який зможе допомогти їм здобути перемогу, обирає розповсюдження пільгових кредитів серед незахищених верств населення.

Банк, який буде брати участь у механізмі пільгового іпотечного житлового кредитування, що запропонував автор, буде мати постійний грошовий потік та вільні грошові кошти на своїх рахунках, зможе використовувати їх за призначенням. Це суттєво активізує грошово-кредитну сферу України. Якщо головний банк держави буде мати стабільне становище та постійно нарощуватиме грошову масу, то й грошово-валютна система країни зміниться на краще. Це стабілізує курс валюти.

Роботодавець, який бере участь у програмі пільгового кредитування, – головний суб'єкт, що найбільше зацікавлений у такому проекті. Він мотивує кваліфіковані кадри постійно працювати в цій установі.

Закордонний досвід показує, що в разі надання кредиту роботодавцем, працівника не можна звільнити з посади на строк кредитування. Якщо ж це станеться, то він має повернути кредит. У деяких країнах звільнення

дозволяється, але лише в одній галузі чи одному відомства. В Україні, за висновком автора, такий пільговий механізм взаємодії найбільш прийнятний у бюджетній сфері, куди молоді кваліфіковані спеціалісти йдуть на роботу неохоче.

Можна впровадити таку систему для лікарів та педагогічних працівників. Наприклад, якщо молодий учитель працює в тому чи іншому освітньому закладі, то йому на особистий рахунок в ощадбанку відкривається депозит, на який держава перераховує певну суму грошей, преміальних. За період роботи відсотки за депозитом разом з тілом депозиту зростають, і це може стати свого роду капіталом для першого внеску за пільговою іпотекою.

Такий фінансовий механізм буде ефективним у промисловій сфері, де великі підприємства, отримуючи прибуток, зможуть навіть завдяки наданій їм податкової пільги в розмірі визначеного відсотка від прибутку та отриманих відсотків за депозитом, купувати щорічно кілька квартир для своїх співробітників.

Окрім того, що підприємство отримує кваліфіковані кадри, це покращує і його роботу загалом, оскільки є мотивація персоналу, що має зацікавленість у роботі підприємства.

Головне вдосконалення методичного підходу щодо активізації іпотечного житлового кредитування молоді на основі корпоративного механізму «роботодавець-працівник» в тому, що автор пропонує підприємствам, які будуть діяти в рамках програми пільгового іпотечного житлового кредитування, надавати податкові пільги.

Безперечно, ставки та пільги на податок на прибуток повинні встановлюватися на макрорівні. Проте на законодавчому нормативно-правовому рівні повинні бути встановлені норми, які б розподіляли розмір грошей, отриманих від економії на податках, спрямовувати не лише на депозитний рахунок для подальшого фінансування не тільки іпотеки, але й спрямування цих коштів на розвиток підприємства, на поповнення його

резервного фонду, оновлення технічної бази і т. ін. Наприклад, на рік підприємство отримує податкову пільгу – сплачувати податок не в розмірі 18 %, а – 17%. Різницю у 1% підприємство на рік перераховує на ощадний рахунок до державного банку, а потім отримані кошти спрямовує на пільгове іпотечне кредитування для співробітників. Відсотки за кредитом – на оновлення технічного-матеріальної бази.

Якщо ж підприємство не має прибутку, наприклад, є некомерційною бюджетною установою, то держава може надати пільги на зменшення відсотків за нарахуваннями, які здійснюються на фонд оплати праці. У цьому разі в бюджетній галузі матеріальне стимулювання відбувається не тільки з боку роботодавця, але й держави. Як уже зазначалося, держава на ощадний рахунок конкретної особи, спеціаліста бюджетної галузі перераховує кошти.

Розроблений методичний підхід щодо функціонування пільгового іпотечного житлового кредитування «робітник-працівник» на прикладі промислового підприємства представлено на рис. 3.5.

Функціонування запропонованої моделі автор пропонує забезпечити конкретними засадами.

Передусім держава є тим суб'єктом, що розробляє нормативно-правові засади функціонування такої моделі, зокрема щодо надання податкових пільг для суб'єктів господарської діяльності. Через банк стимулює надходження на розрахункові рахунки чи підприємства, чи працівника, виступаючи гарантом збереження цих коштів. Виділяє спеціальні земельні ділянки за пільговою вартістю під будівництво житлових кварталів, нерухомість за якими частково буде реалізована за ціною, нижче від ринкової.

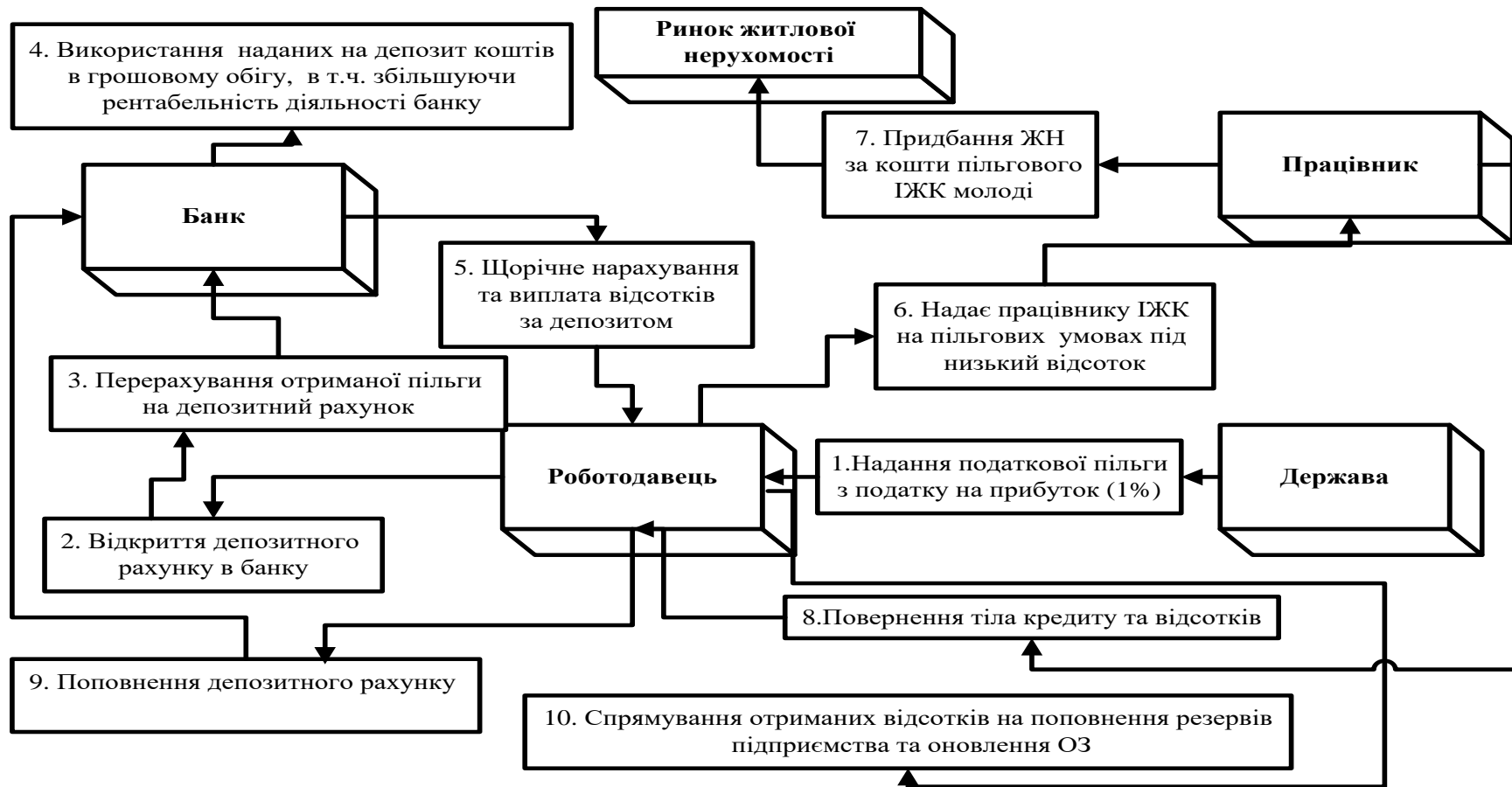


Рис. 3.5. Корпоративний механізм ІЖК молоді «роботодавець - працівник»

Кошти, які роботодавець економить від наданих йому податкових пільг, спрямовує на довгостроковій основі на спеціальний ощадний рахунок, за яким встановлюються максимально можливі відсоткові ставки.

На роботодавця накладаються обов'язки та функції самостійно визначати перелік тих працівників, які можуть претендувати на такий пільговий кредит з оцінкою потреби молоді родини поліпшити житлові умови.

За роботодавцем залишається право перераховувати на такий ощадний рахунок частину нерозподіленого прибутку, який допоможе збільшити грошовий потік для забезпечення іпотечного кредитування на підприємстві.

На працівника покладаються обов'язки щодо забезпечення виконання обов'язків та втрачається право на звільнення.

Особливість бюджетного сектора – державна підтримка, що повинна стимулювати молодих спеціалістів працювати в цій галузі. Найкращий механізм – матеріальне стимулювання. Механізм такого заохочення треба затверджувати на законодавчому рівні та фінансовій основі.

Переваги, які безпосередньо отримує сам працівник: молода родина, яка реально потребує поліпшення житлових умов на цей час, може не чекати заощаджень на таку потребу, а реально скористатися такою можливістю завдяки державі та роботодавцю. Окрім того, що молодий спеціаліст може отримати квартиру, йому гарантована робота. Це можна пояснити тим, що роботодавець не зацікавлений у тому, щоб його позичальник був звільнений і залишився боржником.

З метою апробації запропонованого механізму активізації іпотечного житлового кредитування в комерційному напрямку із залученням роботодавця автор пропонує розрахувати можливий ефект від упровадження таких дій на прикладі підприємств Харківської області. Для цього використано офіційну звітність підприємств, що функціонують у цьому регіоні. Результати розрахунків представлено в табл. 3.8.

Таблиця 3.8

**Розрахунок грошових потоків від впровадження корпоративного
механізму «роботодавець-працівник»**

Показник	Підприємство				
	ПАТ «Турбоатом»	ПАТ «Кондитерська фабрика «Харків'янка»	ТОВ Фармацевтична компанія «Здоров'я»	ПАТ «Новий Стиль»	Акціонерна компанія «Харківобленерго»
Прибуток до оподаткування , тис. грн	878931,00	35269,00	78388,00	57480,00	29958,00
PV (1% від розміру чистого прибутку до оподаткування), тис. грн	8789,310	352,690	783,880	574,800	299,580
FV за 1 рік, тис. грн					
Укргазбанк, 13,75%	9997,840	401,185	891,664	653,835	340,772
Ощадбанк, 12,75%	9909,947	397,658	883,825	648,087	337,776
ВТБ банк, 14%	10019,813	402,067	893,623	655,272	341,521
Мегабанк, 14,5%	10063,760	403,830	897,543	658,146	343,019
FV за 3 роки із щорічним поповненням, тис. грн					
Укргазбанк, 13,75%	34306,651	1376,63	3059,66	2243,574	1211,405
Ощадбанк, 12,75%	33681,494	1351,51	3003,9	2202,69	1148,02

Продовження таблиці 3.8

Показник	Підприємство				
	ПАТ «Турбоатом»	ПАТ «Кондитерська фабрика «Харків'янка»	ТОВ Фармацевтич на компанія «Здоров'я»	ПАТ «Новий Стиль»	Акціонерна компанія «Харківоблен ерго»
ВТБ банк, 14%	34464,15	1382,95	3073,71	2253,874	1174,696
Мегабанк, 14,5%	32660,0887	1402,03	3116,11	2274,569	1185,483
FV в середньому за 1 рік, тис. грн	9997,840	401,185	891,664	653,835	340,77225
FV в середньому за 3 роки, тис. грн.	33778,096	1378,280	3063,345	2243,677	1179,901
Середня ціна 1-ї квартири в Харкові S = 62,52. м. (соц. норма), тис. грн	907,09	907,09	907,09	907,09	907,09
Кількість квартир, які можна придбати за рахунок впровадження механізму:					
при розміщенні прибутку на 1 рік, шт.	11	0	1	1	0
при розміщенні прибутку на 3 роки та щорічному поповненні, шт.	37	2	3	2	1

На основі розрахунків ефективності запровадження корпоративного механізму ІЖК молоді в табл. 3.8 можна зробити висновок, що в разі

короткострокового розміщення коштів на депозитних рахунках банку більшість підприємств після отримання пільги в розмірі 1% не буде мати значної вигоди від запровадження механізму іпотечного житлового кредитування молоді та зможе на ці кошти придбати лише 1 квартиру. Тільки одне підприємство з проаналізованих – ПАТ «Турбоатом» у разі короткострокового депонування коштів придбає 11 квартир для своїх співробітників.

Якщо аналізувати довгострокове розміщення коштів, то всі підприємства з різним розміром прибутку зможуть за умови щорічного поповнення депозиту через три роки придбати від 1 до 37 квартир. Звичайно, 1-2 квартири – це замало, але автор у розрахунок додав підприємства і з невеликим прибутком, і податкова пільга врахована на рівні мінімальної – 1%, а також строк розміщення депонування – три роки. Крім того, у розрахунках відомі дані, тобто щорічне поповнення депозиту розраховувалося з урахуванням прибутку 2017 року. Графічно отримані результати представлено на рис. 3.6.

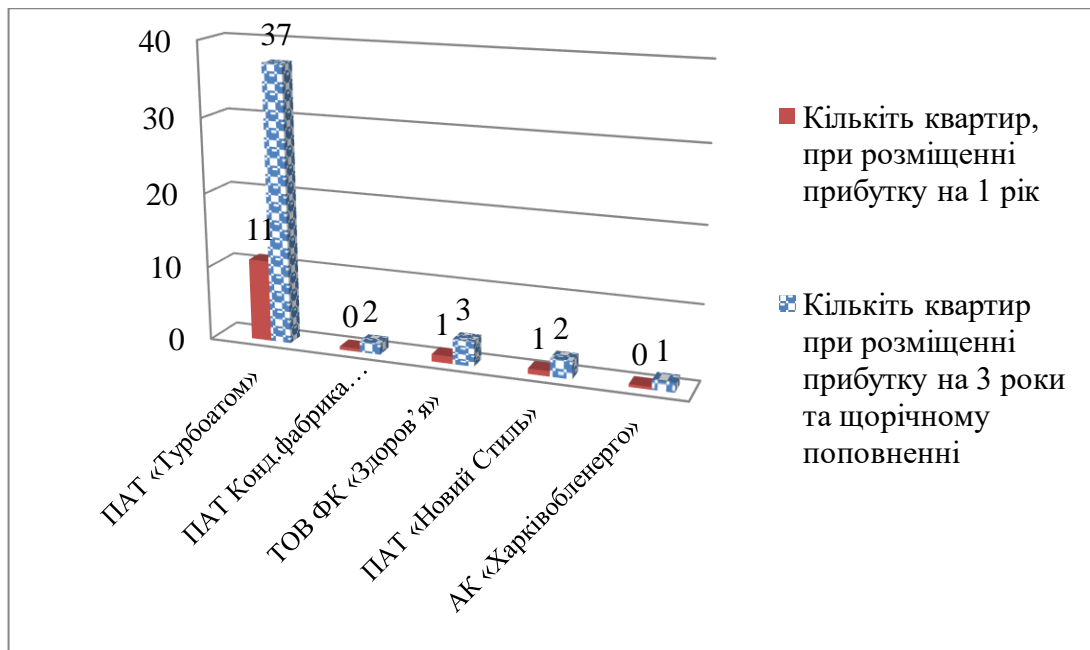


Рис. 3.6. Кількість придбаних квартир, які підприємства Харкова можуть надати в пільговий житловий кредит у разі запровадження механізму «роботодавець-працівник»

Найголовніше питання – ризики, які отримує роботодавець. Вони дорівнюють 0, адже якщо роботодавець не буде брати участі в самій програмі пільгового іпотечного житлового кредитування, то йому не будуть надані і пільги. Крім того, механізм передбачає надання іпотечного кредиту під відсоток позичальнику. І хоча цей відсоток буде мінімальний, однак ці кошти можна направити на поповнення резервів різних фондів, на оновлення матеріальної бази тощо.

Для розрахунку відсотків використано формулу складних відсотків, які нараховуються щомісячно [69]. Розрахунок проведено за формулою:

$$An = A_0 \left(1 + \frac{p}{100}\right)^n, \quad (3.5),$$

де A_n – нарашена сума, грн;

A_0 – розмір початкового капіталу, грн;

p – розмір відсоткової ставки, %;

n – кількість років користування кредитом, роки.

У табл. 3.9. представлено розмір прибутку від кредитування, який роботодавець отримує, кредитуючи співробітників. Автор уводить мінімальну відсоткову ставку за кредитом – 3 %, та строк кредиту – 25 років (середній строк іпотечного житлового кредитування, на який кредитують в інших країнах).

Як видно з табл. 3.9, упровадивши методичний підхід активізації ІЖК молоді на основі корпоративного механізму «роботодавець-працівник», промислове підприємство отримує значний прибуток, навіть у разі надання житлового кредиту під 3%. І це без врахування того, що кожні три роки або навіть частіше підприємство знову нарощую грошову базу та надає ще більше пільгових іпотечних житлових кредитів.

Окрім того, що підприємство може брати участь у механізмі

Таблиця 3.9

**Розмір відсотків, отриманих роботодавцем за 25 років за
ставкою 3% при впровадженні корпоративного механізму**

Показник	Підприємство				
	ПАТ «Турбоагом»	ПАТ «Кондитерська фабрика «Харків'янка»	ТОВ Фармацевтична компанія «Здоров'я»	ПАТ «Новий Стиль»	АК «Харківобленерго»
Прибуток до оподаткування, тис. грн	878931,0	35269,0	78388,0	57480,0	29958,0
Загальна вартість ІЖК, наданих працівникам за один рік, тис.грн.	8789,310	352,690	783,880	574,800	299,580
Пільгова відсоткова ставка,%	3	3	3	3	3
Термін кредиту, роки	25	25	25	25	25
Вартість кредиту з відсотками, тис.грн.	18402,863	738,455	1641,271	1203,504	627,254
Чистий прибуток, тис.грн.	9613,553	385,765	857,391	628,704	327,674

«роботодавець-працівник», воно також може бути учасником інвестиційно-будівельного консорціуму.

Консорціум – це тимчасове статутне об'єднання промислового і банківського капіталу для досягнення статутної мети. Консорціуми за загальним правилом створюються з метою реалізації певних інвестиційно-будівельних проектів [126,146].

У рамках іпотечного житлового кредитування молоді автор пропонує розглядати інвестиційно-будівельний консорціум (ІБК) як об'єднання юридичних осіб, серед яких провідне місце відведено фінансовим установам

і будівельним компаніям, мета яких – розвиток ринку житлової нерухомості завдяки реалізації певних програм, серед них і програм іпотечного житлового кредитування.

ІБК створюються для досягнення конкретної цілі, наприклад, для участі у будівельних тендерах, для створення великих житлових комплексів, для будівництва яких потрібно залучити багато підрядників. Банківські й фінансові консорціуми (синдикати) об'єднуються на договірній основі для спільного фінансування (синдикованого кредитування).

ІБК створюється і реєструється як суб'єкт права; діє на основі договору або статуту; володіє майном, яке юридично відособлене від майна членів об'єднання; має самостійний і зведений баланси, поточний та інші рахунки в банках, печатку і є юридичною особою. Реєстрація об'єднання як суб'єкта права здійснюється в тому ж порядку, який установлено для підприємств.

Учасниками консорціумів можуть бути: юридичні особи, фізичні особи, некомерційні організації та публічні установи. Учасники консорціуму в процесі реалізації проекту зацікавлені в досягненні кожним з них економічного ефекту. У складі консорціуму зобов'язання учасників недиференційовані щодо економічної вигоди, рівня ризику та інших критеріїв.

Створення інвестиційно-будівельного консорціуму можливе за таких умов:

немає потреби об'єднувати внески учасників (учасники консорціуму зберігають свої права на майно, на яке не поширюється режим загальної часткової власності);

відповідальність учасників такого консорціуму перед кредиторами є солідарною, якщо учасники передбачили її угодою або така відповідальність встановлена чинним законодавством;

умови угоди регулюються відповідно до особливостей мети фінансування. Координаційне управління здійснює координаційна рада.

Якщо розглядати створення таких будівельних об'єднань з погляду впровадження ІЖК молоді, то треба зауважити, що фінансові компанії відіграють найважливішу роль у виконанні цього обов'язку, оскільки інші учасники консорціуму, зокрема будівельні компанії, не мають вільних коштів для надання іпотечних кредитів населенню.

Найголовніше – зацікавити фінансову установу у входженні до інвестиційно-будівельного консорціуму, оскільки не кожен банк прагне до цього та має змогу надавати іпотечні кредити, які мають високий відсоток дефолтних кредитів у загальному обсязі кредитів. Тут маємо два варіанти вирішення проблеми:

1. Банк завдяки впевненості та гарантіям, які надані їх будівельною компанією, входить до консорціуму та надає іпотечні кредити молоді. У цьому разі прикладами такої взаємодії може бути випадок, коли корпорація, холдинг чи велике підприємство гарантує в разі неповернення коштів позичальником, повернути фінансовій установі кредит.

Загалом ризики при цій взаємодії двох юридичних осіб мінімальні, оскільки в разі дефолтного іпотечного кредиту сам будівельник має змогу продати конфісковану квартиру другому покупцеві, тим самим повернув кошти фінансовій установі.

Переваги такого співробітництва. Банк має гарантії згідно з договором співпраці між банком та будівельником у разі настання ризику, повернути фінансовій установі в повному обсязі суму позики, яка була надана за іпотекою позичальнику.

Будівельник має змогу конфісковану квартиру, вартість якої значно зростає, продати, повернути кошти банку, не маючи надалі ніяких зобов'язань перед банком.

Фінансова установа, яка бере участь в інвестиційно-будівельному консорціумі, має 100% гарантії в отриманні прибутку за наданими операціями – сплачені відсотки за іпотекою.

Будівельник отримує збільшення кількості квартир, які будуть придбані в відразу після побудови об'єкта, що пришвидшує рівень окупності інвестицій та рівень рентабельності.

Покращується загальний рівень соціально-економічного рівня як населення, так і країни в цілому.

2. Держава надає певні фінансові гарантії за іпотечними кредитами, які надаються населенню для придбання власної нерухомості в конкретному житловому комплексі. Така взаємодія можлива в разі, коли державні органи влади, зокрема Державні іпотечні установи, є одним із суб'єктів інвестиційно-будівельного консорціуму.

Окрім гарантій за іпотечними житловими кредитами, держава може також виступати і кредитором, яка повністю надає населенню державний іпотечний кредит, так і часткового виплачуючи відсотки за наданими банком іпотечними кредитами.

Треба зазначити, що в Україні функціонувала державна іпотечна програма, коли держава сплачувала 13 % за іпотекою тим громадянам, які належали до категорії населення, що потребує поліпшення житлових умов. Якщо ж банк надавав кредит для придбання квартири під відсоток, який більш ніж 13 %, то різницю сплачував сам позичальник. Ця система є достатньо вигідною для населення, оскільки збільшує доступність житла та іпотеки. Однак така державна програма не діє, виплачуються відсотки лише за тими кредитами, які були надані раніше.

Головні переваги функціонування такого ІБК у тому, що сама держава зацікавлена у створенні об'єднання та виступає гарантом за іпотечними кредитами.

Недолік у тому, що через кризові явища в економіці держава не має змоги брати участь у таких будівельних об'єднань, вона не може стати перевіреним гарантом по кредитах, а також не має коштів, щоб забезпечити функціонування державних програм.

Отже, учасники консорціуму повинні мати взаємну зацікавленість у реалізації мети, яка їх поєднала та яка записана в договорі консорціуму. Потрібно зазначити, що спільна мета та бажання її досягти уможливають результат. Якщо аналізувати ІБК як один із шляхів розвитку іпотечного кредитування, то треба зауважити, що нині єдиним варіантом поширення іпотеки серед населення може стати зниження відсоткової ставки, яка на сьогодні досягла максимуму. Відсотки у 20-25 річних, а також велика частка першого внеску роблять іпотечний житловий кредит недоступним для молоді, а тому держава повинна стимулювати фінансові установи до зниження відсоткових ставок, а також упроваджувати такі державні програми, які б компенсували позичальнику конкретний відсоток за кредитом.

Автор пропонує не лише впровадити в Україні систему інвестиційно-будівельних консорціумів, яка поліпшить ситуацію на ринку нерухомості, а й запровадити державну програму компенсації для окремих категорій населення, які не мають змоги повністю сплачувати відсотки за іпотечним кредитом.

Окрім такої системи вдосконалення житлового іпотечного кредитування, автор пропонує впровадити в Україні модель ощадного іпотечного кредитування, що уможливить окремим категоріям населення за умови державної підтримки отримувати пільгові іпотечні кредити для придбання пільгового житла.

Основи функціонування авторської моделі ощадного іпотечного житлового кредитування повинні базуватися на таких принципах:

1. Держава має розробити відкриту систему оцінювання населення, що може брати участь у таких програмах, та яке може претендувати на пільгові умови отримання.

2. Держава надає субсидії фінансовим установам, тим самим збільшуючи розмір заощаджень населення.

3. Молодь конкретної категорії має отримувати пільги від держави, наприклад, у вигляді пільги з податку на доходи фізичних осіб, які можна спрямовувати на заощадження;

4. Будівельні компанії, які беруть участь в ощадній програмі, зацікавлені в будівництві соціально доступних об'єктів нерухомого майна.

Автор пропонує розробити такий механізм ощадного іпотечного кредитування, коли кожний із суб'єктів цієї програми має інтерес від участі в програмі, що мотивує до створення ефективних умов для розвитку системи житлового іпотечного кредитування. Модель інвестиційно-будівельного консорціуму ощадного іпотечного кредитування, запропонована автором, представлена на рис. 3.7.

Можливі інтереси та вигоди, які кожен із суб'єктів ощадної системи ІБК може мати в разі її ефективності.

1. Молодь.

Для певної категорії населення, яке буде долучене до цієї системи, відкриваються можливості ефективно витратити свої заощадження для придбання власної житлової нерухомості. Вигода буде і в тому, що держава надає такій категорії населення певну систему пільг, що сприятиме суттєвій економії.

Пропонується для цієї категорій населення надавати податкові пільги з податку на доходи фізичних осіб, які автоматично будуть зараховуватися на ощадний рахунок у банку працівника. Молодим спеціалістам будуть видавати преміальні у вигляді мотиваційних виплат під час прийняття на роботу.

2. Держава. Головна перевага для держави – це виконання урядом своїх соціальних функцій, зокрема, функції із забезпечення певних категорій молоді власною житловою нерухомістю. Крім того, держава у співпраці з фінансовою установою може використовувати в короткостроковому періоді ощадні кошти населення для вирішення своїх питань. Також розвиток ІЖК

молоді за такої моделі розвинує будівельну галузь економіки, стабілізує фінансовий ринок та поліпшить рівень національної економіки.

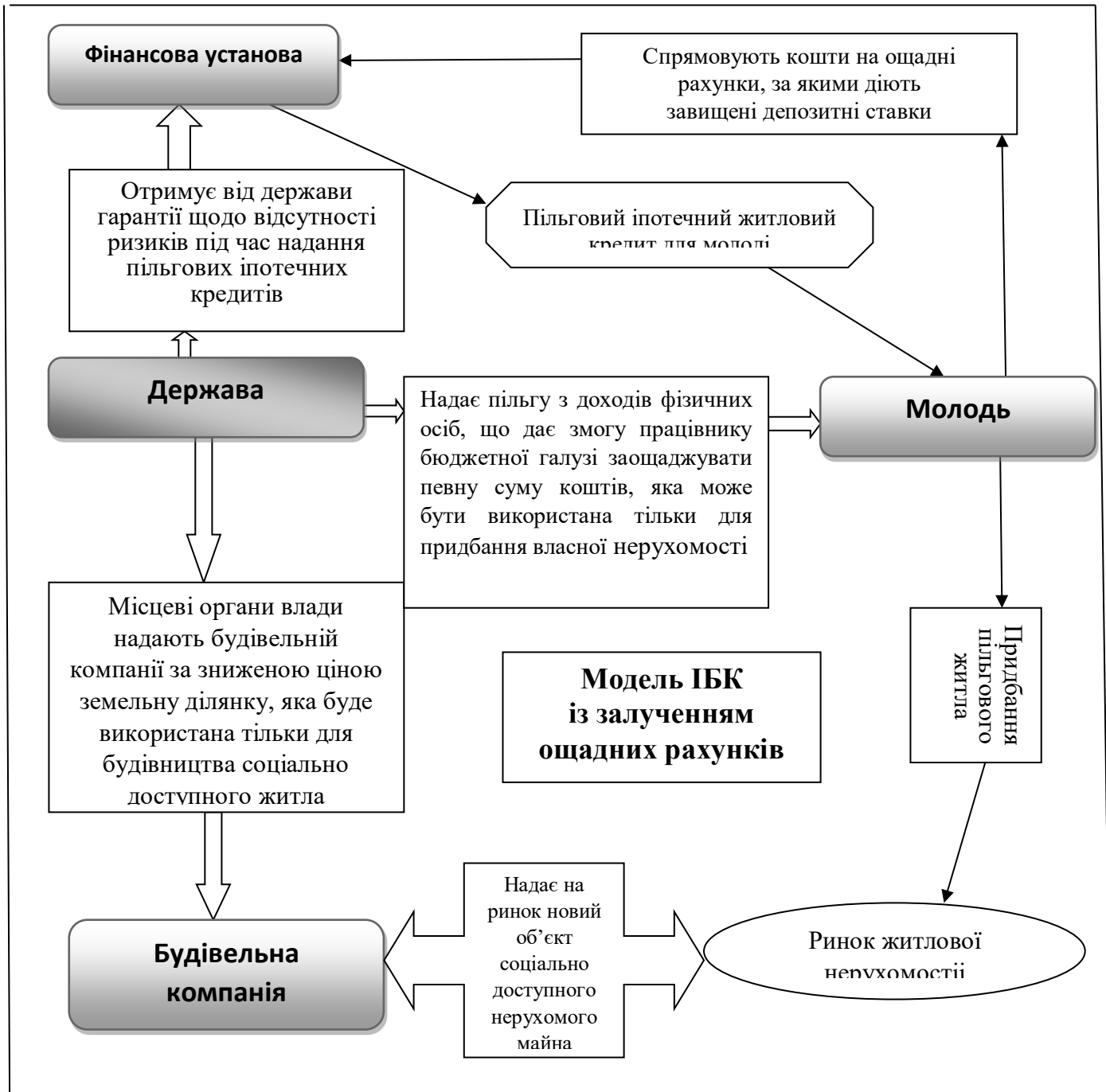


Рис. 3.7. Модель інвестиційно-будівельного консорціуму із залученням ощадних рахунків

3. Фінансова установа. Цей учасник програми може бути найбільш зацікавленим у розвитку такої моделі, оскільки банк отримує насамперед вільні ресурси у вигляді коштів, що зараховуються на ощадні рахунки клієнтів, для розвитку своєї діяльності. Крім того, банк надалі в разі надання іпотечного житлового кредиту має певні гарантії від держави щодо виплати такої позики.

4. Будівельна компанія. Завдяки наданню пільгових іпотечних житлових кредитів збільшує кількість об'єктів нерухомого майна, яке реалізується впродовж перших років після введення в експлуатацію об'єкта. Крім того, створивши соціально доступне житло, будівельна компанія може отримувати певну державну підтримку у вигляді субсидіювання видатків на будівництво, у вигляді зниження вартості земельних ділянок тощо.

Важливим є питання щодо потрібного громадянину часу для того, аби заощадити потрібні кошти для придбання власного житла. Тому неодмінно треба створювати соціально доступної ЖН, вартість якого буде значно меншою від ринкової завдяки наданню державою субсидій для будівництва таких житлових комплексів.

Комплексне об'єднання напрямів активізації ІЖК молоді (рис. 3): банківського напрямку, в рамках якого дістав подальшого розвитку механізм здешевлення іпотечного житлового кредиту на основі ранжування відсоткових ставок за ІЖК з урахуванням скорингу позичальника; корпоративного напрямку, на основі удосконалення методичного підходу щодо активізації ІЖК молоді за розробленим корпоративним механізмом «роботодавець-працівник»; державного напрямку, для якого розроблені організаційно-методичні рекомендації, становить теоретичне підґрунтя для реалізації механізму активізації ІЖК молоді. (рис. 3.8).

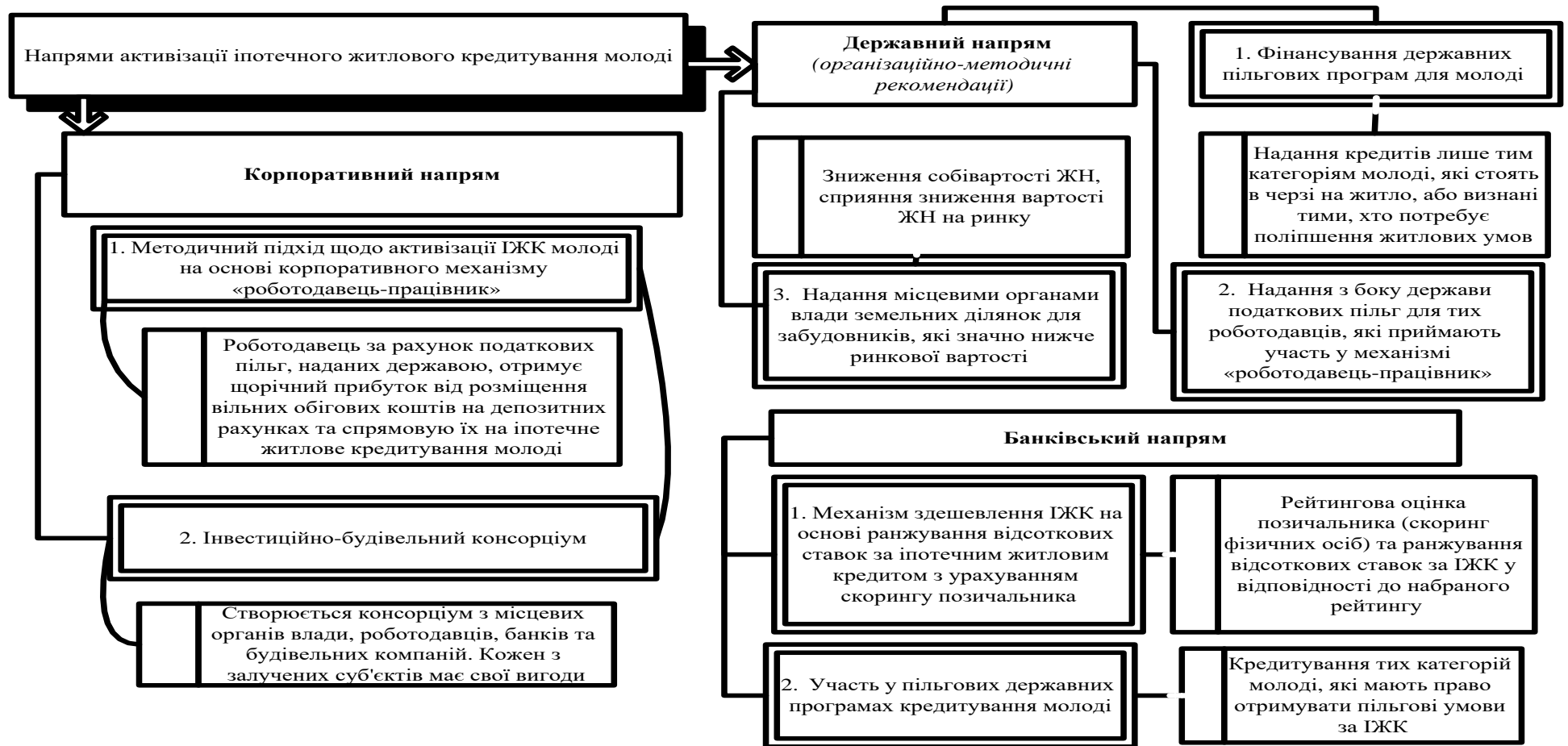


Рис. 3.8. Напрями активізації іпотечного житлового кредитування молоді (розроблено автором)

Запровадження запропонованих на рис. 3.8 напрямів активізації іпотечного житлового кредитування молоді збільшить обсяги іпотечного житлового кредитування молоді завдяки наданню таких кредитів роботодавцями.

Підприємства матимуть молоді кадри, які після отримання кредитів будуть зацікавлені в постійному місці роботи.

Держава активізує роль на ринку іпотечного житлового кредитування молоді, взявши участь в інвестиційно-будівельних консорціумах, субсидюванні забудовників і наданні пільгових відсоткових ставок роботодавцям, що беруть участь у механізмі «роботодавець-працівник»;

збільшуються обсяги банківського іпотечного житлового кредитування після встановлення для позичальників знижених відсоткових ставок.

Отже, у підрозділі *дістав подальшого розвитку* методичний підхід щодо активізації іпотечного житлового кредитування молоді з використанням корпоративного напрямку «роботодавець-працівник», який, на відміну від інших, базується на основі ощадно-депозитних рахунків роботодавців і податкових важелях впливу, що збільшить обсяги житлового кредитування на ринку нерухомості для молоді.

3.3. Організаційно-методичні рекомендації активізації іпотечного житлового кредитування молоді

У дисертаційній роботі автор виділив три головні напрями, які можуть гарантувати молоді доступну житлову нерухомість: банківський, корпоративний та державний. У третьому розділі для кожного з цього напрямів автор запропонував шляхи їх активізації. Запропоновано методику здешевлення іпотечних житлових кредитів молоді завдяки ранжуванню відсоткових ставок та скорингу позичальника. Корпоративний напрям

запропоновано вдосконалити після впровадження в практику підприємств методичного підходу активізації ІЖК молоді на основі корпоративного механізму «роботодавець-працівник» та інвестиційно-будівельного консорціуму із залученням різних суб'єктів ринку.

Державний напрям іпотечного житлового кредитування не був удосконалений завдяки упровадженню різних інструментів. За результатами дослідження виявлено неефективність взаємодії державних органів влади з іншими структурними підрозділами. Ця тенденція негативно впливає на розвиток усього кредитного ринку країни. Тому метою підрозділу є розробка організаційно-методичних засад активізації іпотечного житлового кредитування молоді державою.

В інших країнах держава пасивно або активно підтримує розвиток іпотечного житлового кредитування молоді. Пасивність держави – це створення відповідних інституційно-правових засад, які будуть сприяти розвитку житлового іпотечного кредитування, активність виявляється у створенні державою спеціальних іпотечних установ, житлових фондів, пільгових програм та програм співпраці, які сприятимуть розвитку та функціонуванню житлового кредитування в державі.

У Сполучених Штатах Америки та країнах Європи набуло поширення активно-пасивне регулювання та втручання в розвиток іпотечного кредитування. Наприклад, в Америці регуляторна функція країни полягає у створенні спеціальних агентств іпотечного ринку, які за допомогою наданих державних гарантій та спеціального статусу мають інструменти для залучення дешевих джерел для фінансування іпотечних кредитів та право на це. Головна політика більшості держав – це розвиток не лише первинного ринку ІЖК, але й вторинного, що в сукупності збільшує обіг цінних паперів, створює нові ресурси для запозичення та поширення іпотечного кредиту.

Є країни, де ринок ІЖК розвивається із застосуванням жорсткого регулювання відсоткових ставок, що зробить іпотечні житлові кредити

доступними для молоді. Наприклад, такими країнами є Іспанія, Індія, де, окрім регулювання ставок, розвинене державне іпотечне регулювання, за допомогою якого соціальні верстви населення мають змогу придбати власне житло за прийнятними умовами кредитування.

Також однією з ефективних схем стимулювання ІЖК молоді в країнах Європи є програма субсидіювання. Проте існують різні схеми дотації. Так, у Німеччині, Греції та Іспанії для сімей, які придбали житло в кредит, діють податкові пільги на доходи, отримані у вигляді заробітної плати. В інших країнах, наприклад Бельгії, для родин з невеликим рівнем доходу є програма сплати значної частин відсотків за кредити і т. ін.

Безсумнівно, таке втручання держави в кредитування не ідеальне, є певні недоліки, але, незважаючи на це, обсяги іпотечного житлового кредитування в зазначених країнах в рази більше, ніж в Україні. І це можливо тільки тому, що використано інструменти державного регулювання, які не використовують в Україні (рис. 3.9).

На сьогодні сферу іпотечного житлового кредитування регулюють Закон України «Про іпотеку», Закон України «Про іпотечні облигації» та Закон України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом і іпотечні сертифікати» [131, 132]. Проте досі немає нормативно-правових документів, які могли б регулювати безпосередньо стандарти ІЖК. Це призводить до того, що кожний банк може самостійно встановлювати таку кредитну лінію, яку хоче, такі умови кредитування, що вигідні йому, а не позичальнику. 2003 року були розроблені рекомендації щодо стандартів іпотеки, але на законодавчому рівні вони не затверджені, відповідно немає важелів, які б примусили банки виконувати ці стандарти.

Ситуація змінилася на краще після ухвалення Стандарту іпотечного кредитування 2008 року, але не всі банки його дотримуються. Тому головним завданням щодо державного регулювання в цьому напрямку має стати постійний контроль банківських установ за дотриманням міжнародних

стандартів. Оскільки досвід розвинутих країн підтверджує, що стандартизація іпотечних кредитів державними органами влади зумовили розвиток вторинного ринку іпотеки [1, с. 78].



Рис. 3.9. Інструменти регулювання ІЖК молоді

Аналізуючи рис. 3.9, зокрема такий інструмент впливу, як податкові важелі та субсидіювання, зроблено висновок, що на сьогодні жоден інструмент іпотечних кредитів на ринку банку не використовують. На рівні нормативно-правової документації є програма здешевлення іпотечних кредитів, за якою держава сплачує 13 % за кредитом, а все інше – позичальник. Програма не фінансується, а якщо так, то частково й за

кредитами, які були надані ще до 2014 року. Нові кредити фінансові установи не надають. Держава не субсидіює молоді родини, яким надано кредити. У сфері податків, на відміну від країн Європи, податкові важелі активно не використовуються. Позичальник щорічно має право на повернення частини сплаченого податку на доходи фізичних осіб. Для цього він зобов'язаний упродовж наступного року за роком, у якому було сплачено відсотки за іпотечним житловим кредитом, надати декларацію до податкових органів.

Аналіз рефінансування та купівлі-продажу цінних паперів показав, що натеper жоден із зазначених інструментів ІЖК в повному обсязі не використовується. Рефінансування покладене за законодавством безпосередньо на Державну іпотечну установу. Вона може рефінансувати кредити у двох напрямках:

1. Рефінансування кредитив банкам, з якими укладені генеральні договори про рефінансування та обслуговування іпотечних кредитів та які відповідають вимогам до первинних кредиторів – банків, наведених у Стандартах ДІУ. Мета рефінансування – формування іпотечними кредиторами-банками портфеля іпотечних кредитів відповідно до вимог Державної іпотечної установи.

2. Рефінансування іпотечних кредитів для фізичних осіб, які отримали кредит на купівлю чи будівництво житлової нерухомості. Перший вид рефінансування потрібний для того, щоб банківські установи мали змогу відновлювати свої вільні обігові кошти, за допомогою яких і надавати нові іпотечні житлові кредити споживачам таких кредитних продуктів. Другий вид рефінансування має допомогти позичальникам, які не мають змоги платити відсотки за вже наданими кредитами, і прагнуть змінити умови кредитування на більш вигідні. Рефінансування кредитів фізичних осіб – це звичайна практика в усіх розвинених країнах [5,6].

Згідно із чинним законодавства України, іпотечні цінні папери – це цінні папери, випуск яких забезпечено іпотечним покриттям (іпотечним пулом) та які посвідчують право власників на отримання від емітента належних їм коштів. В Україні іпотечні цінні папери представлені іпотечними облігаціями та іпотечними сертифікатами. Емісію іпотечних облігацій мають право здійснювати універсальні іпотечні банки за умови наявності відповідного дозволу Державної комісії з цінних паперів і фондового ринку та спеціалізованої іпотечної установи (структуровані іпотечні облігації). Продаж цінних паперів банківськими установами уможливить залучення до кредитного портфеля нові фінансові інвестиції, поповнити обігові кошти. Державна підтримка розвитку іпотечного сектору має стосуватися придбання Державною іпотечною установою цих цінних паперів. Проте такий механізм не діє.

Сфера іпотечного житлового кредитування молоді в Україні перебуває в стані, коли треба активно змінювати політику держави, домогтися ефективності всього апарату іпотечного ринку. Тепер іпотека стала таким фінансовим продуктом, якого в кредитних портфелях багатьох банків немає. Ті ж фінансові установи, які пропонують іпотечні кредити споживачеві, мають такі умови за кредитом, що не вигідні для позичальника.

Значно б змінило ситуацію на краще запровадження взаємодії всіх рівнів державної влади з банківським сектором. Держава на цей час взагалі не використовує інструменти іпотечного ринку, які активно та ефективно діють на всіх фінансових ринках розвинутих країн. Потрібно змінювати законодавчу базу, розробляти та активно впроваджувати світові стандарти іпотечного кредитування, дотримання яких контролюватимуть НБУ та інші органи. Важливо створювати сприятливі умови для банків, треба їх стимулювати для надання іпотеки, зокрема і за допомогою рефінансування розвивати вторинний ринок іпотеки. Організаційно-методичні рекомендації активізації ІЖК молоді державою представлено на рис. 3.10.

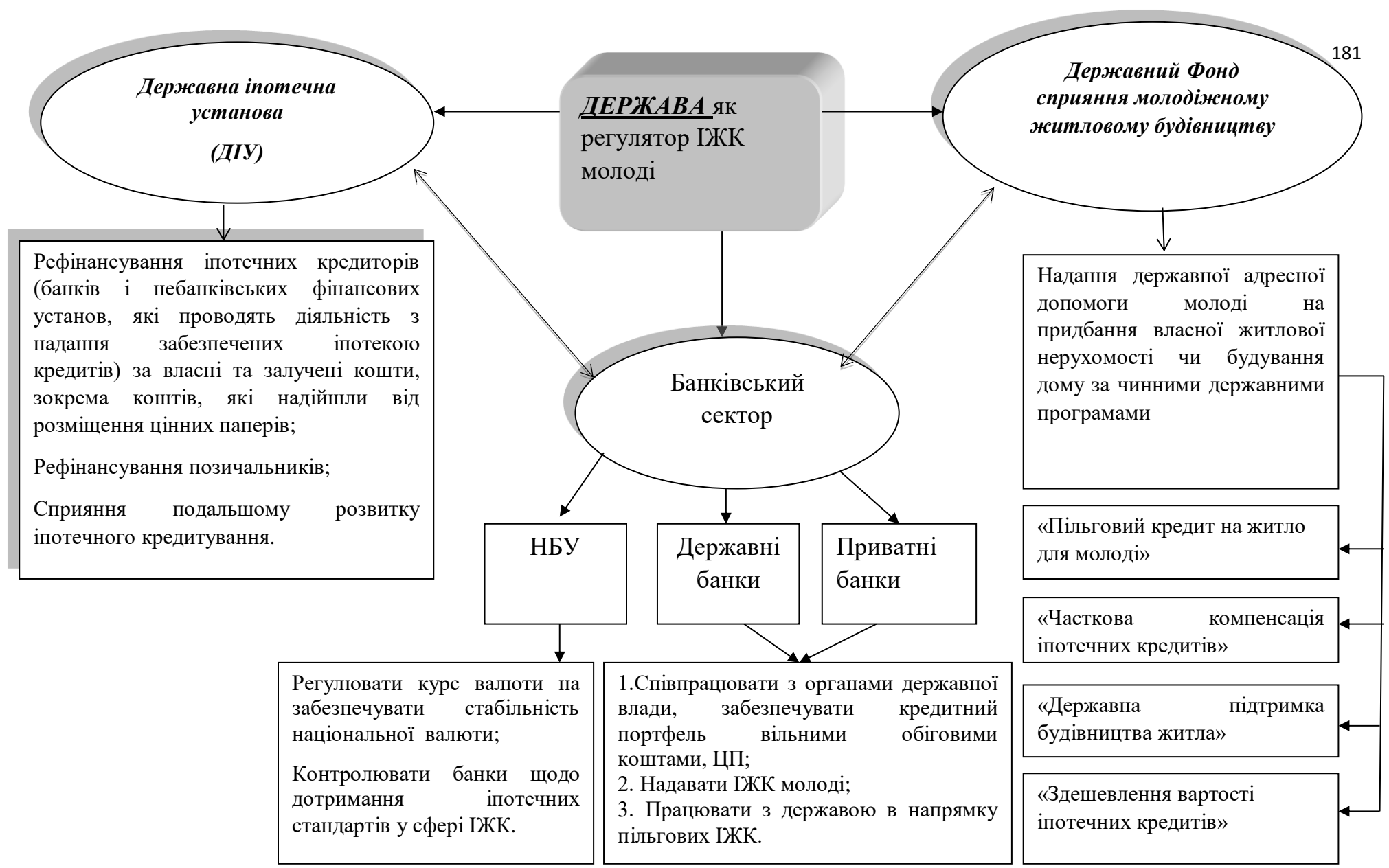


Рис. 3.10. Організаційно-методичні рекомендації активізації іпотечного житлового кредитування молоді з боку держави

Варто також зазначити, що досягти ефективного розвитку іпотечного житлового кредитування в Україні можливо лише за умови, коли всі структурні підрозділи, які працюють у цьому секторі, зокрема і держава, зможуть розробити ефективний механізм співпраці. Потрібно вдосконалити роботу державних органів влади для того, щоб досягти ефективного результату, який дасть змогу населенню скористатися таким фінансовим продуктом, як іпотека.

Однак, окрім держави, є інші суб'єкти, які беруть участь у процесі іпотечного житлового кредитування молоді. У першому розділі дисертаційної роботи автор *удосконалив* класифікацію суб'єктів іпотечного житлового кредитування молоді, яка, на відміну від наявних, відокремлює від наявних категорій допоміжних суб'єктів ІЖК молоді в окрему категорію суб'єктів – посередників ринку. Автор вважає за потрібне запропонувати організаційно-методичні заходи не лише для держави, але й інших суб'єктів.

Суб'єкти ІЖК розподіляються на: основні – іпотекодержателі та іпотекодавці. Іпотекодержатель – кредитор за основним зобов'язання боржника. Іпотекодавець – позичальник, який передає в іпотеку житлову нерухомість для забезпечення виконання власного зобов'язання або зобов'язання іншої особи перед іпотеко держателем.

Допоміжні – інвестор, інколи – держава.

Посередники – страхові компанії, незалежні оцінювачі, консультаційні агентства, іпотечні установи і т. ін. Організаційно-методичні рекомендації активізації ІЖК молоді для різних категорій суб'єктів представлено на рис. 3.11.

Стосовно до основних суб'єктів, то впливати на позичальника неможливо, окрім економічних важелів впливу, оскільки підвищиться заробітна плата, знизиться відсоткова ставка за кредитом (у другому розділі доведено залежність цієї ставки від мароекономічних показників розвитку держави), житлова нерухомість стане більш доступною. Сам позичальник не

може безпосередньо впливати на ІЖК молоді. Конкретно для банку в розділі 3.1 було запропоновано здешевлення іпотечних житлових кредитів молоді за допомогою ранжування відсоткової ставки та проведення скорингу фізичних осіб.

Допоміжні суб'єкти – це ті, що можуть впливати на ІЖК молоді. Державні організаційно-методичні засади представлено раніше. Інвесторами можуть виступати роботодавці та будівельні компанії. Організаційно-методичні засади цієї категорії розкрито з упровадженням механізму «роботодавець-працівник» та інвестиційно-будівельного консорціуму із залученням ощадних рахунків позичальників.

Посередники ринку представлені незалежними оцінювачами, страховими компаніями тощо. Автор вважає, що для активізації іпотечного житлового кредитування молоді потрібно зменшити вартість страхових послуг за іпотекою. Житловий кредит згідно із Законом України «Про іпотеку» [131] завжди супроводжується заставою житлової нерухомості. У такий спосіб банк страхує себе від ризиків дефолтного кредиту. Застава завжди має бути застрахована позичальником для того, щоб у разі надзвичайних ситуацій кредитор зміг отримати компенсацію від страхової компанії. Крім того, потрібно на законодавчому рівні ухвалити стандарти страхування заставної нерухомості.

Надані на рис. 3.11 рекомендації розроблені з метою захистити позичальника від надмірних витрат. На сьогодні банк може рекомендувати застрахувати житлову нерухомість одразу на увесь строк кредиту. Вартість страхування встановлюється у вигляді фіксованого відсотка від розміру іпотечного житлового кредиту, тому щорічне страхування більш вигідне для позичальника.

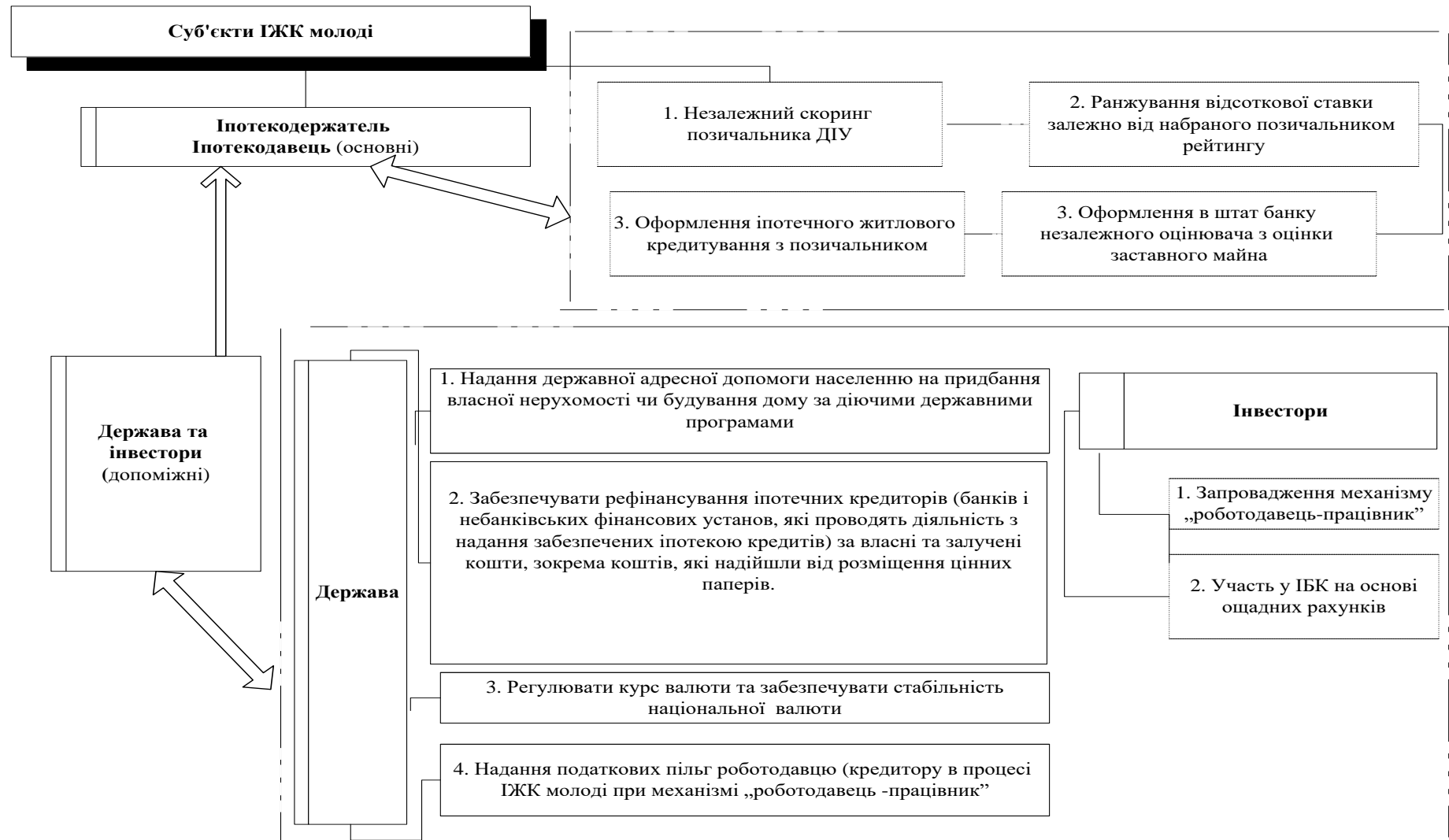


Рис. 3.11. Організаційно-методичні рекомендації активізації ІЖК молоді для різних категорій суб'єктів ІЖК молоді

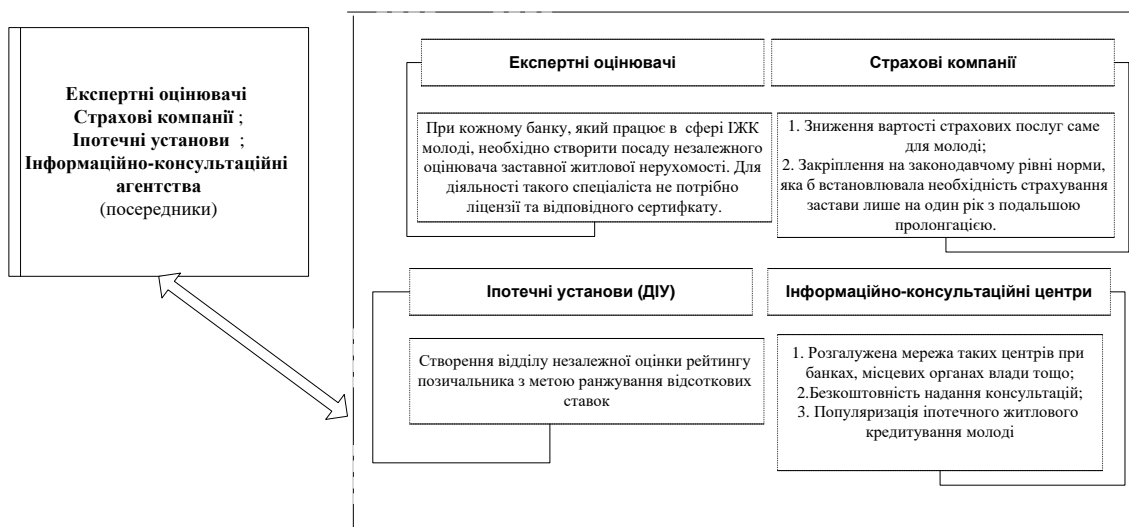


Рис. 3.11. Організаційно-методичні рекомендації активізації ІЖК молоді для різних категорій суб'єктів ІЖК молоді

Експертів-оцінювачу для здійснення повноважень потрібно мати ліцензію та свідоцтво. Процедура отримання таких дозвільних документів дуже складна, не завжди прозора. Вартість послуг незалежних оцінювачів дуже висока, що збільшує загальні витрати позичальника. Банк під час підписання кредитного договору змушений самостійно проводити безкоштовне оцінювання заставної житлової нерухомості. При кожному банку, який працює у сфері ІЖК молоді, має бути кваліфікований оцінювач. Його заробітна плата – фіксована і не залежатиме від кількості кредитів та вартості застави.

Отже, у цьому розділі дістали подальшого розвитку організаційно-методичні рекомендації активізації іпотечного житлового кредитування молоді, які базуються на тривимірній класифікації суб'єктів ІЖК молоді, що дає змогу державі активізувати механізм ІЖК молоді.

Висновки до розділу 3

1. У результаті проведеного наукового дослідження в третьому розділі *дістав подальшого розвитку* механізм здешевлення іпотечного житлового кредиту на основі скорингу позичальника, який, на відміну від наявних, дає змогу проводити ранжування відсоткових ставок за іпотечними житловими кредитами з урахуванням категорії позичальника та його рейтингу, що активізує ІЖК молоді. Автор пропонує не встановлювати однакової процентної ставки за іпотекою, а тільки ранжувати кредити за набраною позичальником кількістю балів. Водночас не банк проводить таку оцінку, оскільки він є упередженим суб'єктом, а спеціальна державна установа, яка й буде здійснювати перевірку позичальника за всіма критеріями.

На основі цього, чим більше ризиків буде в самого банку, тобто чим нижче буде рейтинг позичальника, тим більше буде відсоткова ставка. Безперечно, це не вирішить усіх проблем, але ті позичальники, що мають позитивну кредитну історію, офіційне працевлаштування, стаж роботи і т. ін., можуть взяти у кредит житло за більш вигідними умовами.

2. Дістав подальшого розвитку методичний підхід щодо активізації іпотечного житлового кредитування молоді на основі корпоративного механізму «роботодавець-працівник», який, на відміну від інших, базується на основі ощадно-депозитних рахунків роботодавців та податкових важелів впливу, що істотно збільшить обсяги житлового кредитування на ринку нерухомості для молоді.

Автор удосконалив можливий варіант співробітництва між працівником та роботодавцем у цьому напрямку та запропонував до моделі внести й інших суб'єктів: державу та банк. Пріоритет такого напрямку – багатовекторність і можливість підприємства самостійно визначати той розмір коштів, який він може спрямовувати на поліпшення житлових умов своїх співробітників. Окрім податкових державних пільг та спрямування цих

коштів на ощадний рахунок, підприємство самостійно перераховує кошти на такі кредити, отримуючи від цього прибуток у вигляді відсотків.

3. У третьому розділі дисертаційної роботи також *дістали подальшого розвитку* організаційно-методичні рекомендації активізації іпотечного житлового кредитування молоді, які, на відміну від наявних, базуються на трикомпонентній класифікації суб'єктів ІЖК молоді, що дає змогу державі комплексно активізувати механізм ІЖК молоді.

Отримані результати дослідження методики здешевлення ІЖК молоді опубліковано [99,100, 102], методичний підхід щодо активізації ІЖК молоді на осевої корпоративного механізму «роботодавець-працівник» представлено [104, 106, 107, 108, 109,], організаційно-методичні засади активізації ІЖК опубліковано [107, 110].

Список використаної літератури [4, 6, 21, 25, 51,59, 68, 70, 80, 89, 117, 123,130, 131, 138, 141, 146, 174, 186, 201, 205, 220].

ВИСНОВКИ

У дисертаційній роботі запропоновано вирішення важливого науково-практичного завдання з розвитку теоретичних положень і методичних підходів та розроблення науково-практичних рекомендацій щодо активізації іпотечного житлового кредитування молоді. Основні висновки та результати, отримані в процесі дослідження, полягають у такому:

1. Сформовано теоретичні засади іпотечного житлового кредитування молоді, які охоплюють визначення структури іпотечного житлового кредитування молоді з розкриттям сутності кожного з елементів такої структури: предмет, об'єкт та суб'єкт іпотечного житлового кредитування молоді, останній автор поділив на три категорії: основні, допоміжні та посередники. Розкрито зміст функцій і принципів, на яких діє система іпотечного кредитування.

Окреслено теоретичні основи механізму функціонування іпотечного житлового кредитування, який, на думку багатьох теоретиків і практиків, може бути однорівневим та дворівневим. Такий механізм має свої особливості та відмінності, серед яких головна – це суб'єкти, що беруть участь у процесі надання іпотечного житлового кредиту, та джерела формування кредитних ресурсів, на основі яких і надається кредит. Запропоновано вдосконалити поняття «іпотечне житлове кредитування молоді», зміст якого автор визначає як процес надання на довгостроковій основі іпотечного кредиту молоді тільки для придбання житлової нерухомості, що залишається заставою банку.

Виділено як окрему категорію іпотечний житловий кредит, який надають тільки такій категорії суб'єктів, як молодь, що дає змогу насамперед розробити теоретико-методологічні, практичні основи функціонування та активізації ІЖК молоді.

На основі дослідження сформувано теоретичне підґрунтя та комплексне розуміння механізму активізації іпотечного житлового кредитування молоді.

2. Проведено оцінювання рівня доступності житлової нерухомості для молоді на первинному і вторинному ринках, удосконалено методичний підхід оцінювання рівня доступності житлової нерухомості для молодих родин. Оцінювати рівень доступності ЖН неможливо для зазначених категорій молодих родин однаково, оскільки всі мають різний рівень доходу та можуть задовольнити неоднакові потреби. Молоді родини поділено на три категорії, кожна з яких має свою визначену матеріальну базу та потребу в житлі. Під час аналізу доступності житлової нерухомості за методикою ООН та з використанням показника доступності вдосконалено методику розрахунку показника, оскільки неможливо правильно оцінити доступність ЖН без умови врахування витратної складової.

3. Проаналізовано вплив зовнішніх та внутрішніх факторів банківського середовища, які впливають на ІЖК молоді, побудовано прогнозну модель оцінки відсоткової ставки за ІЖК молоді. Аналіз літературних джерел дав нагоду сформувати перелік факторів, які можуть впливати на розмір відсоткової ставки за ІЖК молоді. З урахуванням виявлених факторів та результатів перевірки їх на мультиколінеарність побудовано прогнозну модель оцінки відсоткової ставки за ІЖК молоді, що дозволяє державі та банкам активізувати іпотечне житлове кредитування молоді на основі регулювання відсоткової ставки. Побудована модель є такою $U1 = 8,5 + 0,99X8 - 0,02X10 - 0,17X13$ ($R^2 = 0,78$). Доведено, що обсяги іпотечного житлового кредитування в Україні не залежать від виділених показників, адже більшість банків взагалі припинила діяльність у цьому сегменті, і лише чотири банки з 11 порівняно з 2014 роком залишилися на ринку.

4. Обґрунтовано механізм здешевлення іпотечного житлового кредиту на основі ранжування відсоткових ставок за іпотечним житловим кредитом з

урахуванням скорингу позичальника. На основі вивчення умов іпотечного житлового кредитування на ринку України сформовано масив даних із мінімальними відсотковими ставками на ринку. Завдяки скоринговій моделі та запропонованому дереву цілей (application scoring), математичних методів здійснено ранжування відсоткової ставки та іпотечних житлових кредитів за п'ятьма класами: залежно від розміру іпотечного ризику (від мінімального до максимального). Механізм здешевлення іпотечного житлового кредиту для молоді запропоновано впровадити за допомогою надання повноважень Державній іпотечній установі здійснювати незалежну оцінку кожного позичальника.

5. Розроблено методичний підхід щодо активізації іпотечного житлового кредитування на основі корпоративного механізму «роботодавець-працівник». Вивчення альтернативних шляхів розвитку та активізації іпотечного житлового кредитування молоді в різних країнах світу дало змогу визначити корпоративний механізм купівлі житлової нерухомості за сприянням роботодавця та держави як один з ефективних можливих напрямів активізації ІЖК молоді. Удосконалений методичний підхід базується на основі ощадно-депозитних рахунків роботодавців і податкових важелях впливу, що уможливорює збільшення обсягів житлового кредитування на ринку нерухомості для молоді. Сутність методичного підходу корпоративного механізму – у можливості роботодавця отримати від держави податкові пільги, спрямувати їх на ощадні рахунки, а потім кошти від депонування за визначений термін спрямувати на кредитування молодих працівників. Ефективність від такого впровадження підтверджено розрахунками на прикладі підприємств Харківської області.

6. Удосконалено організаційно-методичні рекомендації активізації іпотечного житлового кредитування молоді, які базуються на трикомпонентній класифікації суб'єктів ІЖК молоді, що активізує механізм ІЖК молоді з боку держави. Суб'єкти ІЖК поділяються на: основні –

іпотекодержателі та іпотекодавці; допоміжні – інвестори, інколи держава; посередники – незалежні оцінювачі, страхові компанії тощо. Для активізації ІЖК молоді потрібно комплексно вирішувати завдання. У роботі для кожної з виділеної категорії суб'єктів запропоновано організаційно-методичні засади функціонування.

Практичне значення одержаних результатів підтверджено довідками про провадження в діяльність підприємств: ТОВ «ЛСК ІНГРЕДІЄНТС» (довідка про практичне використання результатів № 17/32 від 21.04.2017 року) та Державне підприємство «Завод імені В.О. Малишева» (довідка про практичне використання результатів №18-845/Р від 05.09.2017 року). Запропонований механізм здешевлення ІЖК молоді на основі ранжування відсоткових ставок за іпотечним житловим кредитом з урахуванням скорингу позичальника прийнято до впровадження в роботу ПАТ «Банк «УКРАЇНСЬКИЙ КАПІТАЛ» (довідка про практичне використання результатів №117/3 від 29.08.2017 року).

Результати дослідження впроваджено в навчальний процес Харківського національного економічного університету імені Семена Кузнеця для студентів освітнього ступеня «бакалавр» при викладанні дисципліни «Фінанси» (довідка про використання результатів дослідження № 17/86-39-126 від 18.05.2017 року).

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Агапова М. Ю. Формування карти методів управління ризиками банку при іпотечному кредитуванні [Електронний ресурс] / М. Ю. Агапова // Глобальні та національні проблеми економіки. – 2015. – № 4. – С. 756-759 – Режим доступу: <http://www.global-national.in.ua/archive/42015/160.pdf>
2. Алексеєнко М. Д. Застава як спосіб забезпечення кредитів рефінансування / М. Д. Алексеєнко, Л. М. Алексеєнко // Формування ринкових відносин в Україні. – 2012. – № 2. – С. 33-36.
3. Аналитический отчет о рынке ипотечных кредитов для физических лиц в банках Украины [Електронний ресурс] / Інформаційний портал «Prostobank.ua» – Режим доступу: http://www.prostobankir.com.ua/individualnyy_biznes/analitika/analiticheskiy_otchet_o_rynke_ipotechnyh_kreditov_dlya_fizicheskikh lits_v_bankah_ukrainy_zh_avgust_2013_goda.
4. Аналітичний звіт іпотечного кредитування для фізичних осіб в банківських установах за 2007-2014 рр. [Електрон. ресурс] // Аналітика. Державна іпотечна установа – Режим доступу: <http://ipoteka.gov.ua/analitika> .
5. Андріїшина Н. С. Правові та економічні передумови розвитку іпотеки в Україні / Н. С. Андріїшина, Є. Ю. Майоров // Вісник КЕФ КНЕУ ім. В. Гетьмана. – 2011. – № 2 – С. 5-19.
6. Андрєєва Г. І. Основні види ризиків іпотечного кредитування та шляхи їх зниження / Г. І. Андрєєва // Вісник Української академії банківської справи. – 2004. – № 1(16). – С. 90-93.
7. Андрєєва Г.І. Основні принципи пруденційного нагляду за іпотечним кредитуванням в Україні / Г. І. Андрєєва // Підвищення ролі банківської системи в економічному зростанні: Матеріали науково-практичної конференції (Київ, 18-19 листопада 2004 р.) – Київ : КНЕУ, 2004. – С. 199-20.

8. Андрушків. Т. Криза іпотечного кредитування в Україні та шляхи її подолання / Т. Андрушків // Українська наука: минуле, сучасне, майбутнє. – 2011. – № 16. – С. 3-9
9. Афонін Є. Розвиток суспільства : монографія / Є. Афонін, Ю. Бажал, В. Бакуменко; ред. І. Розпутенка, Б. Лессера. – К. : К.І.Є., 2004. – 340 с.
10. Банківський нагляд: Інформація про власників істотної участі у банках України [Електронний ресурс].// Офіційний сайт Національного банку України // – Режим доступу : http://bank.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=6738234
11. Берегова Г. І. Економетричне моделювання індикаторів розвитку житлового іпотечного кредитування в Україні / Г. І. Берегова, О. І. Завидівська // Вісник Університету банківської справи НБУ України – 2013. – № 1(16). – С. 278-284.
12. Берегуля О. Іпотечне кредитування як банківська операція: теоретичні основи й умови проведення. / О. Берегуля // Вісник НБУ. – 2007. – Вип. № 10. – С. 46-48.
13. Бланк И. А. Словарь-справочник финансового менеджера / И. А. Бланк – К. : Ника-Центр, 1998. – 480 с.
14. Богдан Н. М. Іпотечне кредитування як фактор розвитку регіону / Н.М. Богдан // Економіка: проблеми теорії та практики: Зб. наук. пр. – 2008. – Вип. 243, Т 1. – С. 95-100.
15. Бондар О. П. Використання інструментів державного регулювання банківського іпотечного кредитування в Україні / О. П. Бондар, Л. О. Стоянов // Науковий вісник: Фінанси, банки, інвестиції. – №5. – 2012. – С. 76-82.
16. Бондаревська В. О. Науково-теоретичні підходи до визначення сутності системи іпотечного кредитування / В. О. Бондаревська// Вісник

Університету банківської справи Національного банку України – 2009. – Вип. № 1. – С. 136-140.

17. Борисюк К. М. Сучасний стан та перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні : монографія / К. М. Борисюк.– К., 2011. – 412 с.

18. Борисюк К. Ринок іпотечної нерухомості в Україні / К. Борисюк // [Електронний ресурс]. – Режим доступу : www.ufin.com.ua/analit_mat/gkr/059.htm

19. Борисюк К. М. Система іпотечного кредитування в Україні: етапи становлення та проблеми розвитку / К. М. Борисюк // Наукові праці НДФІ – 2005. – № 4 (33). – С. 1-9.

20. Бублик Є. Диверсифікація фінансових інструментів на іпотечному ринку України / Є. Бублик // Ринок цінних паперів України. – 2006. – №1–2. – С. 73-78.

21. Буковинський С. А. Грошово-кредитна політика в сучасних умовах / С. А. Буковинський // Економіка України. – 2014. – № 6. – С. 23–36.

22. Важинський Ф. А. Сутність банківського іпотечного кредитування / Ф. А. Важинський, А. В. Колодійчук // Науковий вісник НЛТУ України. – 2010. – Вип. № 20(2). – С. 151-156.

23. Вахрущева Н. В. Метод расчета достаточного размера среднемесячного дохода семьи в условиях ипотеки [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.google.com.ua/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad>

24. Великий тлумачний словник сучасної української мови – К. : Ірпінь, ВТФ, Перун, 2005. – 1728 с.

25. Владичин У. В. Банківське кредитування / У. В. Владичин. – К. : Атака, 2008. – 648 с.

26. Власов А. В. Совершенствование механизма ипотечного жилищного кредитования : монограф. / А. В. Власов. – М. : МАКСПресс, 2012. – 212 с.
27. Внукова Н. М. Іпотечний ринок : конспект лекцій / Н. М. Внукова, О. Є. Бажанов; Харківський національний економічний університет. – Х. : ХНЕУ, 2009. – 195 с.
28. Внукова Н. М. Іпотечний ринок: теорія та практика: монографія. / Н. М. Внукова, О. Є. Бажанов. – Х: ВД «ІНЖЕК», 2008. – 192 с.
29. Вовк Я. В. Аналіз впливу зовнішніх факторів на кредитну активність банку / Я. В. Вовк, К. Б. Латунова // Вісник Університету банківської справи НБУ України – 2013. – № 1 (16). – С. 185-190.
30. Войтюк А. В. Іпотечне кредитування, як один із засобів фінансування діяльності малих агроформувань / А. В. Войтюк, Р. П. Саблук // Облік і фінанси АПК. – 2010. – № 3. – С. 151-155.
31. Гнатківський Б. Функціонування системи іпотечного кредитування в Україні / Б. Гнатківський //Формування ринкової економіки в Україні. – 2009. – Вип. № 19. – С. 179–187.
32. Грабовецький Б. Є. Методи експертних оцінок: теорія, методологія, напрямки використання : монографія / Б. Є. Грабовецький. – Вінниця : ВНТУ, 2010. – 171 с.
33. Гузенко О. П. Правовий аспект іпотечного кредитування в Україні / О. П. Гузенко // Економіка. Фінанси. Право. – 2006. – № 4. – С. 15–19.
34. Давиденко Д. О. Визначення ключових проблем фінансування житлової нерухомості інвестором / Д. О. Давиденко // Розвиток європейського простору очима молоді: економічні, соціальні та правові аспекти : матеріали Всеукраїнської науково - практичної конференції молодих учених та студентів (м. Харків, 22 квітня 2016 р.).–Х. : Видавництво «НТМТ», 2016. – С. 1369–1370

35. Давиденко Д. О. Необхідність застосування кластерного аналізу при фінансуванні житлової нерухомості / Д. О. Давиденко // Моделювання та прогнозування соціально-економічних процесів : матеріали Всеукраїнської науково-практичної Інтернет -конференції молодих учених та студентів (м. Харків, 24-26 березня 2016 р.). –Х. : Видавництво «НТМТ», 2016. – С. 87-89.

36. Давиденко Д. О. Процес формування як спосіб подолання проблем фінансування житлової нерухомості / Д. О. Давиденко // Розвиток економічної системи в умовах глобалізації : матеріали III Міжнародної науково-практичної конференції (м. Хмельницький, 11–12 листопада 2016 р.). – Херсон : Видавничий дім Гельветика», 2016. – С. 132-134

37. Дем'яненко М. Я. Проблеми іпотеки сільськогосподарських земель / М. Я. Дем'яненко // Економіка АПК. – 2003. – № 2. – С. 98-104.

38. Достоверность статистики по недвижимости в Украине [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://expertroom.com.ua/stati-o-nedvigimosti/27-dostovernaya-statistika-nedvigimosti-ukrain.html>

39. Доступность ипотеки стимулирует рост цен на недвижимость [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://ya2008.com.ua/dostupnost-ipoteki-ctimuliruet-rost-cenna-nedvizhimost/>

40. Дробот Є. О. Проблеми розвитку іпотечного кредитування та шляхи її подолання / Є. О. Дробот // Наукові конференції // [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://intkonf.org/>.

41. Дядько Є. Розробка моделі іпотечного кредитування та шляхів її застосування в Україні / Є. Дядько // Економіка: проблеми теорії та практики: Збірник наукових праць. – Випуск 238: В 5 т. – Т. V. – Дніпропетровськ : ДНУ, 2008. – С. 1192-1201.

42. Євтух А. Іпотека як складова ринкового механізму господарювання / А. Євтух// Економіка України – 2000. – Вип. № 1. – С. 65-69

43. Журба І. С. Удосконалення понятійного апарату іпотеки [Електронний ресурс]. / І. С. Журба// Вчені записки Таврійського національного університету ім. В. І. Вернадського. Серія: Економіка і управління. – 2010. – Режим доступу: http://www.nbuu.gov.ua/portal/soc_gum/UZTNU_econ/2010_1/Zhurba.html

44. За якими критеріями можна відрізнити житло економ і еліт класу [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://www.biznews.com.ua/za-yakimi-kriteriyami-mozhna-vidrizniti-zhitlo-ekonom-i-elit-klasu/>

45. Завидівська О. І. Сутність, роль і функції іпотеки та іпотечного кредитування в забезпеченні розвитку національної економіки / О. І. Завидівська // Регіональна економіка. – 2011. – № 3. – С. 114-121.

46. Завидівська О. І. Ризик житлового іпотечного кредитування та особливості їх прояву в умовах нестабільності вітчизняної економіки / О. І. Завидівська // Формування ринкових відносин України – 2012. – № 4. – С. 216-222.

47. Завора Т. М. Становлення ринку житла на загальнодержавному та регіональному рівнях в Україні [Електронний ресурс] / Т. Завора // Регіональна економіка. – 2007. – № 1. – С.87-95 – Режим доступу: <http://library.ztu.edu.ua/doccard.php/51675>.

48. Зарецкая В. Г. Многомерный корреляционно-регрессионный анализ зависимости объемов ипотечных кредитов от факторов макроэкономического развития / В. Г. Зарецкая, Е. А. Коровина // Финансы и кредит. – 2007. – № 36 (276). – С.12-15.

49. Звіти НБУ за результатами діяльності банків за 2009-2014 роки [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://bank.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=65833&cat_id=44578

50. Знаменская В. В. Анализ динамики и прогнозирования объема ипотечного кредитования [Электронный ресурс]. / В. В. Знаменская

// Проблемы и перспективы экономики и управления – Режим доступа:
<https://moluch/conf/econ/archive/263/13160/>

51. Золотарева Г. М. Особливості інвестиційної політики на ринку житла / Г. М. Золотарева // Інвестиції в Україні. – 2014. – № 1. – С.16-20.

52. Денисенко М.П. Іпотечне кредитування : Навч. посібник для студ. вищ. навч. закладів / за ред. М. П. Денисенка, О. С. Любуня, О. І. Кіреєва,. – Київ: Центр навчальної літератури, 2005. – 392 с.

53. Іваницька І. П. Введення ЄІАС у економіку нерухомості: / І. П. Іваницька, А.Є. Яковлев. – М.: Кнорус, 2007. – 184с.

54. Іванілов О. С. Іпотечне кредитування у країнах Західної Європи, США та України / О. С.Іванілов, М. В.Тітенкова // Фінанси України. – 2007. – № 4. – С. 28.

55. Інформація Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву [Електронний ресурс]. – Режим доступу:
<http://www.molod-kredit.gov.ua>

56. Інформація стосовно актуальної вартості на житло. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://dom.ria.com>

57. Ірхіна С. В. Порівняння державних програм «Житло», Україні та «Житло», Росія. [Електронний ресурс]./ С. В. Ірхіна – Режим доступу:
academy.gov.ua/ej/ej14/txts/Irhina.pdf

58. Ірхіна С. В. Оцінка світового досвіду будівництва доступного для населення житла: можливості застосування в Україні [Електрон. ресурс]. / С. Ірхіна // Державне управління: удосконалення та розвиток. – 2011. – № 12. – С. 1-7. – Режим доступу: http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?I21DBN=LINK&P21DBN=UJRN&Z21ID=&S21REF=10&S21CNR=20&S21STN=1&S21FMT=ASP_meta&C21COM=S&2_S21P03 =FILA=&2_S21STR=Duur_2011_12_11

59. Карпа І. С. Діагностування іпотечного житлового кредитування у контексті розширення доступу до кредиту з боку економічних агентів / І. С. Карпа // Економічний аналіз. – 2017. – Том 23 (27). – С. 98-103.
60. Квартирний облік та кількість наданих квартир в Україні [Електронний ресурс]. // Статистичний бюлетень за 2009-2013 роки – м. Київ, Державний комітет статистики. – Режим доступу: https://ukrstat.org/uk/druk/publicat/Arhiv_u/15/Arch_ko_bl.htm
61. Квіт Н. Поняття та структура системи іпотечного кредитування / Н. Квіт // Фінанси підприємства. – 2009. – Випуск № 1. – С. 242-251.
62. Квіт Н. Уніфікація поняттєвого апарату відносин іпотечного кредитування / Н. Квіт // Вісник Львів. ун-ту. Серія юрид. – 2011. – Вип. 54. – С. 224-231.
63. Кіреєв О. І. Іпотечне кредитування: проблеми та перспективи розвитку в Україні : Інформаційно-аналітичні матеріали / За загальною редакцією к. е. н. Кіреєва О. І. – К. : Центр наукових досліджень НБУ, 2010. – 104 с.
64. Ключевые проблемы рынка недвижимости [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://commercialproperty.ua/analytics/top/detail.php?IBLOCK_ID=11&ID=44881
65. Ковалено Л. О. Концептуальні засади розробки кредитної політики для продуктів іпотечного кредитування / Л. О. Коваленко // Актуальні проблеми економіки. – 2008. – № 4. – С. 213 – 216.
66. Ковалишин І. В. Сутність іпотеки та основні принципи житлового кредитування // Вісник університету банківської справи НБУ – 2008. – Випуск № 3. – С. 123-127.
67. Ковальов М. Методика построения банковской скоринговой модели для оценки кредитоспособности физических лиц [Електронний ресурс].// М. Ковальов, В. Корженевская – CreditEuropeBank. – 2010. – Режим доступа: [synergy /aspir/Сорокин%20А.С..ppt](#)

68. Колодізев О. М. Фінансовий менеджмент у банках: концептуальні засади, методологія прийняття рішень у банківській сфері : навч. посіб. / О. М. Колодізев, І. М. Чмутова, І. О. Губарева. – Х. : ВД «ІНЖЕК», 2004. – 408 с.

69. Колодізев О. М. Гроші і кредит : підручник / О. М. Колодізев, В. Ф. Колісніченко. – К. : Знання, 2010. – 615 с.

70. Коломойцев Е. Е. Універсальний словник економічних термінів (інвестування, конкуренція, менеджмент, маркетинг, підприємництво) : навч. посібник / Е.Е. Коломойцев. – К. : Молодь, 2000. – 384 с.

71. Кондрашова Г. П. Современное состояние молодежного ипотечного кредитования в Украине / Г.П. Кондрашова // Проблемы материальной культуры – 2012. – С. 40-43.

72. Копейкин А. Б. Формирование жилищного фонда, доступного для граждан с невысокими доходами: подходы зарубежных стран / А. Б. Копейкин, Н. Н. Рогожина, А. А. Туманов. – М.: Фонд «Институт экономики города», 2009. – 130 с.

73. Копишинська Н. В. Становлення іпотеки в Україні / Н.В.Копишинська // Фінанси України. – 2004. – №5. – С. 54-60.

74. Корнеєв В. Кредитні та інвестиційні потоки капіталу на фінансових ринках : монографія / В. Корнеєв. – К. : НДФІ, 2003. – 376 с.

75. Копишинська Н. В. Становлення іпотеки в Україні / Н. В. Копишинська // Фінанси України. – 2003. – № 11. – С. 112-118.

76. Коростелева Т. С. Развитие системы ипотечного кредитования как инструмента решения жилищной проблемы граждан / Т. С. Коростелева, А. В. Кириллов // Финансы и кредит. – 2012. – № 9. – С. 53-62.

77. Криза триває: огляд ринку іпотечного кредитування за 2013 р. [Електрон. ресурс]. – Режим доступу: http://ua.prostobank.ua/zhitlo_v_kredit/statti/kryza_trivae_oglyad_rinku_ipotechno_go_kredituvannya_za_2013_rik

78. Кручок С. І. Іпотечне кредитування : навч. посібник / С. І. Кручок. – К. : Мета, 2002. – 208 с.
79. Круш П. В. Гроші та кредит : навч. посіб. / П. В. Круш, В. Б. Алексєєв. – К. : Центр учбової літератури, 2010. – 216 с.
80. Кузнецова Т. Е. Оценка кредитоспособности заемщика банка. / Т.Е. Кузнецова // Методические указания к практическим занятиям по дисциплинам «Деньги, кредит, банки», «Основы банковского кредитования», «Основы банковской деятельности» – Пенза, 2008 – 55 с.
81. Куликов А. Г. Актуальные вопросы развития ипотеки и решения жилищной проблемы / А. Г. Куликов, В. С. Янин // Деньги и кредит. – 2011. – № 12. – С. 24-31.
82. Куликов А. Г. Ипотечное жилищное кредитование и вопросы методологии определения доступности жилья / А. Г. Куликов, В. С. Янин // Деньги и кредит. – 2013. – № 3. – С. 9-15.
83. Куцая Е. Что происходит на рынке ипотечного кредитования? [Электронный ресурс] / Е. Куцая. – Режим доступа : <http://minfin.com.ua/2012/06/15/605879/>
84. Кущик А. П. Фінансовий механізм іпотечного кредитування в Україні та шляхи його удосконалення / А. П. Кущик // Вісник ЖДТУ, 1(59), 2012. – С. 271-274.
85. Лабєцька Л. М. Теоретико-методологічні засади іпотеки та іпотечного кредиту / Л. М. Лабєцька // Регіональна економіка. – 2009. – № 3. – С. 241-248.
86. Лагутін В. Д. Кредитування: теорія і практика : навч. посіб. / В. Д. Лагутін. – К. : Т-во «Знання», КОО, 2002. – 215 с
87. Лимаренко В. А. Іпотечне кредитування – шлях до поліпшення соціально-економічних умов? / В. А. Лимаренко // Вісник Хмельницького національного університету. – 2010. – № 2. – Т. 1. – С. 224-228.

88. Литовкин В. Н. Жилищное законодательство: федеральный и региональный аспект / В. Н. Литовкин // Жилищное право. – 2002. – № 3. – С. 2-19.

89. Логвиненко В. Модель житлового іпотечного кредитування на основі механізму пайової участі обласного і місцевого бюджетів / В. Логвиненко, Я. Суха // Економіка та держава. – 2008. – № 3. – С.13-14.

90. Логинов М. П. Финансовые механизмы ипотечного кредитования / М. П. Логинов // Финансовый менеджмент. – М.: Финпресс, 2010. – № 6.– С. 86-95

91. Логинов М. П. Теория и методология ипотечного кредитования / М. П. Логинов, В. А. Татьянников. – Екатеринбург: Изд-во УрГУ, 2005. – 228 с. 120.

92. Лютий І. О. Банківські інститути в умовах глобалізації ринку фінансових послуг : монографія / І. О. Лютий, О. М. Юрчук. – К. : Знання, 2011. – 357 с.

93. Лютий І. О. Іпотека: сучасні концепції, тенденції та суперечності розвитку : монографія / І. О. Лютий, В. І. Савич, О. М. Калівошко; за ред. І. О. Лютого. – К. : Центр учбової літератури, 2009. – 576 с.

94. Майданик Р. А.Правова природа інституту іпотеки / Р. А. Майданик// Юридичний вісник – 2009. – Випуск № 1(10). – С. 31-38.

95. Марачевська А. В. Історичний аспект у дослідженні сутності іпотечного кредитування / А. В. Марачевська // Наукові праці Кіровоградського національного технічного університету: зб. наук. праць. Економічні науки. – Кіровоград : КНТУ – 2013. – Вип. 23. – С. 287–295.

96. Марачевська А. В. Аналіз сучасного стану державного молодіжного іпотечного кредитування в Україні / А. В. Марачевська // Матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції молодих учених та студентів «Розвиток України очима молоді: соціальні, економічні та правові аспекти» (м. Харків, 18 квітня 2013 р.). – Харків : ВБ «Фактор», 2013. – С. 873-879. – 1

електрон. опт. диск (CD-ROM): кольор.; 12 см. – Систем. вимоги: Pentium; 32 Mb RAM; CD. – ROM Windows 98/2000/NT/XP; Adobe Acrobat Reader. – Назва з контейнера.

97. Марачевська А. В. Іпотека як один з факторів соціального розвитку суспільства та економіки / А. В. Марачевська // Матеріали Міжнародної науково-практичної інтернет-конференції економічного спрямування «Сильна економіка України: пріоритетні напрямки розвитку» (м. Тернопіль, 2 жовтня 2014 р.). – Тернопіль, 2014. – С.77–78.

98. Марачевська А. В. Іпотечне кредитування як засіб вирішення проблем з житлом в Україні / А. В. Марачевська // Матеріали V Всеукраїнської науково-практичної конференції молодих учених та студентів «Розвиток України очима молоді: економічні, соціальні та правові аспекти» (м. Харків, 28 березня 2014 р.). – Дніпропетровськ : Середняк Т.К., 2014. – С. 158-160. – 1 електрон. опт. диск (CD–ROM): кольор.; 12 см. – Систем. вимоги: Pentium; 32 Mb RAM; CD. – ROM Windows 98/2000/NT/XP; Adobe Acrobat Reader. – Назва з контейнера.

99. Марачевська А. В. Снижение рисков дефолтных ипотечных кредитов как инструмент развития банковского сектора кредитования / А. В. Марачевська // The Conference Proceeding of the 2-nd International Scientific Conference «Modern problems of management: economics, education, health care and pharmacy» (Opole, 23–27 October 2014). – Opole, 2014. – P. 51 – 53.

100. Марачевська А. В. Стан банківського іпотечного кредитування в умовах економічної кризи в Україні / А. В. Марачевська // Матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції з міжнародною участю «Глобальні виклики розвитку обліку, економіки та фінансів національних підприємств» (м. Миколаїв, 3–4 квітня 2015 р.). – Миколаїв : ММІРЛ ВНЗ «Університет «Україна», 2015 – С. 160–162

101. Марачевська А. В. Аналіз основних систем іпотечного

кредитування / А. В. Марачевська // Економічний форум. – 2015. – №1. – С. 212–218. (*Ulrich's Periodicals Directory, Index Copernicus*).

102. Марачевська А. В. Формування ціни іпотечного кредиту з урахуванням рейтингу позичальника / А. В. Марачевська // Вісник КНТЕУ. – 2015. – № 4 (102). – С. 105–112. (*РІНЦ*).

103. Марачевська А. В. Іпотечний кредит зі сторони роботодавця як спосіб досягнення доступності житла для населення України / А. В. Марачевська // Збірник тез наукових робіт учасників Міжнародної науково-практичної конференція «Сучасні міжнародні економічні відносини, проблеми та розвиток (м. Одеса, 16–17 жовтня 2015 р.)». – Одеса : ЦЕДР, 2015.– С.115–116.

104. Марачевська А. В. Альтернативні механізми придбання доступного житла / А. В. Марачевська // Управління розвитком: зб. наук. праць. – Харків : ХНЕУ ім. С. Кузнеця, 2015. – № 3 (181). – С. 37–41.

105. Марачевська А. В. Удосконалення методики оцінки доступності житла для населення України / А. В. Марачевська // Науковий журнал «Економіка і фінанси». – 2016. – № 2. – С. 34–39. (*Index Copernicus*).

106. Марачевська А. В. Удосконалення державного механізму втручання в систему іпотечного житлового кредитування молоді в Україні / А. В. Марачевська // Глобальні та національні проблеми економіки. – 2017. – № 16. – С. 747–751.

107. Марачевська А. В. Інвестиційно-будівельний консорціум як альтернативний шлях розвитку системи житлового іпотечного кредитування в Україні / А. В. Марачевська // Матеріали Міжнародної наукової конференції «Економічний розвиток і спадщина Семена Кузнеця»: тези доповідей (м. Харків, 1–2 червня 2017 р.). – Харків : ХНЕУ ім. С. Кузнеця, 2017. – С. 381 – 383.

108. Марачевська А. В. Іпотечне кредитування роботодавцем як один з методів ефективного мотиваційного заходу в управлінні персоналом

/ А. В. Марачевська // Матеріали міжнародної науково-практичної конференції «Сучасні проблеми управління підприємствами: теорія та практика» (м. Харків, 24–25 березня 2016 р.). – Харків : «НТМТ», 2016. – С. 216–217. – 1 електрон. опт. диск (CD-ROM): кольор.; 12 см. – Систем. вимоги: Pentium; 32 Mb RAM; CD. – ROM Windows 98/2000/NT/XP; Adobe Acrobat Reader. – Назва з контейнера.

109. Марачевська А. В. Розвиток системи іпотечного кредитування для працівників бюджетної сфери як засіб мотивації / А. В. Марачевська // Міжнародна науково-практична інтернет-конференція «Чотирнадцять економіко-правові дискусії» (м. Львів, 5 жовтня 2016 р.). – Львів : «Наукова спільнота», 2016. – С. 49–50. – Режим доступу: <http://www.spilnota.net.ua/ua/article/id-1638/>.

110. Марачевська А. В. Особливості функціонування механізму іпотечного житлового кредитування молоді в Україні / А. В. Марачевська, О. В. Писарук, // Вісник Одеського національного університету. – 2017. – № 12(65). – С. 228–233. (Серія: Економіка) (*Index Copernicus*).

111. Миллер Р. Л. Современные деньги и банковское дело. Т. 24 / Р. Л. Миллер, Д. Д. Ван-Хуз; перевод с англ. – М.: ИНФРА-М, 2000. – 856 с.

112. Михайловська І. М. Гроші та кредит : навч. посібник / І. М. Михайловська, К. Л. Ларіонова. – Львів : Новий Світ, 2006. – 431 с.

113. Мочерний С. В. Економічний словник-довідник / С. В. Мочерний. – К. : Феміна, 1995. – 368 с.

114. Міщенко В. І. Управління ризиками іпотечного житлового кредитування в умовах фінансової нестабільності / В. І. Міщенко, С. В. Науменкова, С. В. Міщенко // Міжнародний науково-практичний журнал «Фінансовий простір». – 2016. – Вип.2(22). – С. 53–58.

115. Мустафина Л. Р. Определение доступности жилья для населения: методические аспекты / Л. Р. Мустафина // Экономические проблемы регионов и отраслевых комплексов. – 2013. – № 49. – С. 185-188.

116. Новини ринку нерухомості. Офіційний сайт [Електрон. ресурс]. – Режим доступу: <http://news.rambler.ru>
117. Омельчук В. О. Доступність житла в Україні: сучасний стан, тенденції та методика виміру / В. О. Омельчук // Інвестиції: практика та досвід. – 2010. – № 17. – С. 41–45.
118. Офіційний сайт газети «Українська правда» [Електрон. ресурс]. – Режим доступу: <http://www.epravda.com.ua/rus/news/2013/04/25/372934/>
119. Офіційний сайт Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву [Електрон. ресурс]. – Режим доступу: <https://www.molod-kredit.gov.ua/>
120. Офіційний сайт Конфедерації будівельників України [Електрон. ресурс]. – Режим доступу: <http://kbu.org.ua>125.
121. Офіційний сайт Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг [Електрон. ресурс]. – Режим доступу : <http://nfp.gov.ua/content/derzhavniy-reestr.html>126.
122. Офіційний сайт Харківського регіонального фонду фінансування будівництва [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.xpffb.com/modules/sections/index.php?artid=3&op=viewarticle>.
123. Палагута И. А. К вопросу о финансовой доступности жилья / Палагута И. А. // Аудит и финансовый анализ. – 2012. – № 1. – С. 2-4.
124. Пахомова І. Г. Проблеми та перспективи іпотечного кредитування в Україні / І. Г. Пахомова // Сталий розвиток економіки – № 3 (20). – 2013. – С. 362-365
125. Пилипець О. В. Стан та тенденції розвитку іпотечного кредитування в Україні [Електронний ресурс]. / О. В. Пилипець // Українська національна іпотечна асоціація. – Режим доступу : <http://www.refinance.com.ua/files/Pilipetshlra.pdf>.
126. Підприємства зможуть збільшити видачу кредитів на житло своїм співробітникам [Електронний ресурс]. – Режим доступу :

http://ua.prostobank.ua/zhitlo_v_kredit/novini/pidpriemstva_zmozhut_zbilshiti_vid_achu_kreditiv_na_zhitlo_svoym_spivrobotnikam_ekspert

127. Погорельцева Н. Особливості становлення іпотечного ринку в трансформаційній економіці / Н. Погорельцева // Банківська справа. – 2006. – № 3. – С. 26–38.

128. Порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень : затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2013 р. № 868 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/868-2013-%D0%BF/page>.

129. Про встановлення державних соціальних стандартів у сфері житлово-комунального обслуговування: Постанова Кабінету Міністрів України № 409 від 06.08.2014 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/409-2014-%D0%BF>

130. Про затвердження Правил обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм жилих приміщень в Українській РСР : Постанова Ради Міністрів Української РСР і Українською республіканської ради професійних спілок від 11 грудня 1984 р. № 470 (із змінами та доповненнями [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/470-84-%D0%BF>

131. Про іпотеку. Закон України № 898-4 від 05.06.2003 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/898-15>

132. Про іпотечне кредитування. Закон України № 979-4 від 19.06.2003 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/979-15>

133. Про сприяння соціальному становленню та розвитку молоді в Україні: Закон України від 05.02.1993 № 2998-XII (зі змінами та доповненнями) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2998-12>

134. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю: Закон України від 19.06.2003р. за №978-IV (із змінами та доповненнями за станом на 04.07.2013р.) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/97815>.

135. Прокопенко В. Ю. Особенности и разновидности применения облигации с ипотечным покрытием в европейских государствах / В. Ю. Прокопенко, И. О. Святокум // Проблемы економіки. – 2015. – № 1. – С. 280-284.

136. Прокопенко В. Ю. Проблемы мінімізації кредитного ризику / В. Ю. Прокопенко // Вісник ХДЕУ. – 1999. – № 3. – С. 53-55.

137. Прокопенко В. Ю. Проблемы банковского ипотечного кредитования / В. Ю. Прокопенко // Вісник НТУ «ХП»: Зб. наук. пр. – Харків: НТУ «ХП». – 2004. – № 26. – С. 117-123.

138. Прокопенко В. Ю. Работа по визначенню „проблемності” кредитів комерційного банку / В. Ю. Прокопенко // Вісник ХНУ ім. В. Н. Каразіна. – 2001. – № 508. – С. 219-223

139. Прокопенко В. Ю. Фінансово-кредитні інструменти активізації розвитку ринку нерухомості : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня док. екон. наук : спец. 08.00.08 «Гроші, фінанси і кредит» / В. Ю. Прокопенко. – Ірпінь, 2015. – 40 с.

140. Прокопенко В. Ю. Фінансово-кредитні інструменти на ринку нерухомості : теорія та практика : монографія / В. Ю. Прокопенко. – Х. : ВПП «Контракт», 2012. – 416 с.

141. Проскури В. А., ведущий специалист отдела клиентской поддержки Скоринговый метод оценки кредитоспособности заемщика [Электронный ресурс]. / Проскури В. И. // Бизнес и банки (Москва) // – Режим доступа: <https://bankir.ru/dom/forum>

142. Райзберг Б.А. Сучасний економічний словник [Електронний ресурс]. / Райзберг Б.А., Лозовский Л.Ш., Стародубцева Е.Б. – Режим доступу: <http://slovari.yandex.ru/~книги/Экономический%20словарь/>

143. Рев'юк Н. В. Іпотека як господарсько-правова конструкція залучення інвестицій в економіку: теорія та практика її застосування : [монографія] / Н.В. Рев'юк. - НАН Укр., Ін-т екон.-правових досліджень, Нац. ун-т держ. податкової служби Укр. – Х. : Кроссруд, 2007. – 171 с.

144. Рік несправджених житлових надій: огляд ринку іпотечного кредитування за 2011 рік [Електронний ресурс]. // Офіційний сайт інформаційного порталу Prostobank.ua» – Режим доступу: http://ua.prostobank.ua/zhitlo_v_kredit/statti/rik_nespravdzhenih_zhitlovih_nadiy_oglyad_rinku_ipotechnogo_kredituvannya_za_2011_rik.

145. Рибачок В. А. Становлення інституту іпотеки та механізму оформлення іпотечних договорів за часів римського права / Рибачок В. А // Проблеми цивільного та підприємницького права в Україні – 2009. – № 3. – С.150-155.

146. Романютін І. Фактори розвитку інвестицій в іпотечне кредитування житлового будівництва / І. Романютін // Финансовая консультация. – 2004. – № 7–8. – С. 11-15.

147. Роцин Я. А. Оценка прибыли ипотечного кредита / Я. А. Роцин // Аудит и финансовый анализ. – 2010 – № 2 – С. 1-5.

148. Рябініна Л. М. Проблеми теоретичної обґрунтованості економічних категорій та термінів, які розглядаються в законах України з банківництва [Електронний ресурс]. / Л. М. Рябініна // Економіка та держава. – 2013. – № 5. – С. 4–8. – Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/ecde_2013_5_3

149. Савич В. І. Іпотечне кредитування в умовах трансформації економіки України : монографія / В. І. Савич. – К. : Центр учбової літератури, 2009. – 548 с.

150. Савич В. І. Сучасні інструменти управління проблемною заборгованістю за іпотечними кредитами / В. І. Савич // Фінанси України. – 2013. – №1. – С. 91–100.

151. Савич В. Іпотечне кредитування в Україні: суперечності та тенденції розвитку: [монографія] / В. Савич. – Івано-Франківськ: ІМЕ «Галицька академія», 2006. – 552 с.

152. Савруков А. Н. Концептуальные основы формирования и реализации государственно-частного партнерства в системе ипотечного жилищного кредитования / А. Н. Савруков // Финансы и кредит. – 2012. – №29(509). – С. 40-45.

153. Савчук Є. О. Визначення сутності іпотечного кредитування [Електронний ресурс]. / Є. О. Савчук // – Режим доступу: www.nbuv.gov.ua/portal/soc_gum/uazt/2009_1k.pdf

154. Сас Б. Б. Ринок іпотечного кредитування в Україні: проблеми та перспективи розвитку / Б. Б. Сас, В. М. Вітюк // Ринок банківських послуг. – 2008. – № 2(15). – С. 143-150.

155. Смирнов В.В. Менеджер по ипотечным операциям / В. В. Смирнов.– М.: Аудитор, 2000. – 120 с.

156. Соколовский Е. А. Основные теоретические положения развития системы жилищного ипотечного кредитования в условиях институциональных трансформаций / Е. А. Соколовский // Современные концепции научных исследований: материалы XII Междунар. научнопрактич. конф., 27-28 марта 2015 г. – Москва: Европейский союз ученых, 2015. – №3(12). – Часть 3. – С. 99-101.

157. Соколовский Е. А. Финансовые и маркетинговые инновации в реализации жилищных ипотечных программ / Е. А. Соколовский // Предпринимательство в Беларуси: опыт становления и перспективы развития: материалы XII Междунар. научно-практич. конф., 17 апреля 2015 г. – Минск: Ковчег, 2015. – С. 204-205.

158. Соколовський Є. А. Система іпотечного житлового кредитування у забезпеченні соціального розвитку держави України : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук : спец 08.00.08 «Гроші, фінанси і кредит» / Є. А. Соколовський. – Одеса, 2016. – 20 с.

159. Соколовський Є. А. Детермінантність грошово-кредитної політики і тенденцій розвитку ринку фінансового капіталу / Є. А. Соколовський, Л. М. Алексеєнко, Н. В. Радова // Стратегія і механізми регулювання промислового розвитку. Концепція соціально-економічного розвитку регіонів в умовах викликів глобалізації: збірник наукових праць. – Донецьк: Інститут економіки промисловості, 2011. – Т. 2. – С. 346–356.

160. Соколовський Є. А. Диверсифікація банківських іпотечних житлових програм в умовах фінансової невизначеності / Є. А. Соколовський // Проблеми і перспективи розвитку банківської системи України: збірник наукових праць. – 2015.– Суми. – Вип.41. – С. 200-210.

161. Соколовський Є. А. Діагностування фінансової стабільності іпотечного житлового кредитування в Україні / Є. А. Соколовський // Електронне наукове видання «Глобальні та національні проблеми економіки». – 2015. – Вип.3. – С. 778-782.

162. Соколовський Є. А. Ефективність регулювання іпотечного ринку в Україні / Є. А. Соколовський // Формування єдиного наукового простору Європи та завдання економічної науки: матеріали III Міжнар. наук.-практ. конф., 28-29 травня 2009 р. – Тернопіль: ТНЕУ, 2009.– С. 195-197.

163. Соколовський Є.А. Інститути іпотеки землі: актуальні проблеми та напрями їх вирішення / Є. А. Соколовський // Вісник національного університету «Львівська політехніка». Менеджмент та підприємництво в Україні: етапи становлення та проблеми розвитку. – 2007.– №606. – С.408-412.

164. Соколовський Є. А. Пріоритети розвитку фінансового сектору в умовах інституційних трансформацій / Є.А. Соколовський, Л. Алексеєнко / Світ фінансів. – 2014. – № 3 – С. 63-71

165. Стан іпотечного кредитування в Україні: аналітичні звіти УНІА [Електрон. ресурс]. – Режим доступу: <http://www.unia.com.ua/ukr/?nid=news|119>

166. Стандарти надання, рефінансування та обслуговування іпотечних кредитів. [Електронний ресурс]. // Державна іпотечна установа. Рішення наглядової ради Державної іпотечної установи, 11 вересня 2008, протокол 31. – Режим доступу: http://uazakon.com/documents/date_3w/pg_gnnjsw/index.htm

167. Суворова А. В. Проблеми розвитку державного іпотечного кредитування в Україні / А. В. Суворова // Регіональна економіка та управління. – 2016. – № 3. – 16 с.

168. Сурженко О. А. Іпотека у відносинах кредитування при будівництві житла / О. А. Сурженко // Університетські наукові записки – 2011. – № 4 (40) – С. 109-113.

169. Терещенко Г. Особливості ресурсного забезпечення банківського іпотечного кредитування / Г. Терещенко, М. Мошкова // Фінанси України. – 2009. – Випуск № 3. – С. 90-100.

170. Тимочко Н.О. Економічна історія України : навч. посіб. / Н.О. Тимочко. – К. : КНЕУ, 2005. – 204 с.

171. Тищенко М. Р. Удосконалення процесів забезпечення житлового будівництва в Україні / М. Р. Тищенко // Економіка розвитку. – 2015. - № 4(72). – С. 26.-30.

172. Тригуб О. В. Моделювання оптимального іпотечного механізму фінансування житлового будівництва [Електронний ресурс]. / О. В. Тригуб // Актуальні проблеми економіки – Режим доступу: <http://economicscience.net/archive2009/25-292.html>

173. Тригуб О. В. Моделювання оптимального іпотечного механізму фінансування житлового будівництва / О. В. Тригуб // Актуальні проблеми економіки. – 2009. – №2. – С. 160-165.

174. Тригуб О. В. Сек'юритизація іпотечних активів: світовий досвід та перспективи впровадження в Україні / О. В. Тригуб // Економіка та держава. – 2009. – №1. – С. 27-30.

175. Харіна Н. В. Дисфункції інститутів житлового іпотечного кредитування в Україні / Н. В. Харіна // Актуальні проблеми економіки. – 2011. – № 12. – С. 257-264.

176. Харіна Н.В. Методичні питання оцінки результативності державного регулювання житлового іпотечного кредитування / Н. В. Харіна // Фінанси – 3. – 2013 – С. 51-57

177. Ходико О. Є. Деякі питання житлової іпотеки / О. Є. Ходико // Цивільне право та господарське право. – 2013. – № 3 (24). – С. 25-30

178. Ходико Ю. Є. Предмет договору іпотеки / Ю. Є. Ходико // Юридична осінь 2009 року : тези доп. та наук. повідомл. міжнар. наук.-практ. конф. молодих учених та – Х. : Нац. юрид. акад. України, 2009. – С. 229–232.

179. Хропанишин В.Ф. Юридична енциклопедія [Електронний ресурс]. / В. Ф. Хропанишин. – К., Видавництво «Українська енциклопедія» імені М.П. Бажана, 1999. – 744 с.– Режим доступу : <http://www.twirpx.com/about/search/>.

180. Цехмістрова Г. С. Основи наукових досліджень. Навчальний посібник./ Г. С. Цехмістрова - Київ: Видавничий Дім «Слово», 2004. – 240 с.

181. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/435-15>

182. Черничук Л. В. Додаткові фактори, що впливають на розрахунок процентної ставки в кредитних клубах західних країн. [Електронний ресурс].

/ Л. В. Черничук, Є. Г. Махрова // Науковий вісник БДФЕУ. Економічні науки. – Режим доступу: bsfa.edu.ua/PDF3/chernichuk_makhrova_dodatkov1.pdf

183. Что показывает коэффициент доступности жилья... / Н. Косарева, А. Туманов // «Демоскоп Weekly». – 2007. – 29 октября-11 ноября.

184. Шашко А. А. Доступность жилья и проблема управления региональным развитием [Электронный ресурс]. / Шашко А. А., Шашко Т. Д. – Режим доступу: <http://www.bsu.by/Cache/pdf/448693.pdf>;

185. Шевчук Д. А. Оцінка та управління нерухомістю: конспект лекцій [Електронний ресурс] / Д. А. Шевчук – Режим доступу http://www.br.com.ua/referats/Economical_topics/74907.htm200.

186. Шевчук Т. В. Проблеми вибору ефективних механізмів фінансування житлового будівництва / Т. В. Шевчук // Проблеми і перспективи розвитку банківської системи України. – 2009. – Т. 24. – С. 233-244.

187. Шестопапов П. Зарубіжний досвід державної політики у сфері іпотечного кредитування молодіжного житлового будівництва [Електронний ресурс] / П. Шестопапов // Вісник Національної академії державного управління. Дослідження. Розробки. Проекти. – С. 323–332. – Режим доступу: <http://visnyk.academy.gov.ua/wpcontent/uploads/2013/11/2009-2-41.pdf>

188. Щербина В.С. Господарське право : підручник / В. С. Щербина. – 6-те вид., перероб. і допов. – К. : Юрінком Інтер, 2013. – 640 с.

189. Юркевич О. М. Сучасний стан ринку іпотечного житлового кредитування в Україні [Електронний ресурс] / О. М. Юркевич // Електронне наукове фахове видання «Економіка та суспільство». – 2016. – № 4 – Режим доступу: <http://www.economyandsociety.in.ua/index.php/journal-4>.

190. Юркевич О. М. Особливості іпотечного житлового фінансування в Україні на сучасному етапі [Електронний ресурс] / О. М. Юркевич // Електронне наукове фахове видання «Економіка та суспільство». – 2016. – №3. – Режим доступу: <http://www.economyandsociety.in.ua/journal-3>.

191. Юркевич О. М. Розвиток іпотечного кредитування в контексті вдосконалення державної житлової політики / О. М. Юркевич // Вісник Одеського національного університету: Серія «Економіка». – 2016.– Том21. – Вип.7-2(49). – С.168-173.

192. Basics of Fannie Mae Single -Family MBS Fannie Mae. [Електронний ресурс] // Trademarks of Fannie Mae. Dec ember 2016 - <http://www.fanniemae.com/resources/file/mbs/pdf/basics-sf-mbs.pdf>

193. Bhutta Neil . Changing FHA Mortgage Insurance Premiums and the Effects on Lending / Neil Bhutta, Daniel Ringo // FEDS Notes 2016-09-29. Board of Governors of the Federal Reserve System ,2016

194. Campbell John Y. How do House Prices Affect Consumption? Evidence from Micro Data / John Y. Campbell, Joao F. Cocco. // Journal of Monetary Economics. – 2007.–Vol.54(3).–P.591–621.

195. Carson C.S. Financial Soundness Indicators / C.S. Carson S. Ingves // International Monetary Fund. – 2003. – May, 14. – P. 43.

196. Chiuri Maria. Financial market imperfections and home ownership: comparative study / Maria Chiuri, Jappelli Tullio // European Economic Review. – 2003. – Vol.47.–Issue 5.–P.857–875.

197. Claessens S. Financial Crises: Explanations, Types and Implications / Сю Claessens // International Monetary Fund.–Working Paper.–2013.–№13/28.–59p.

198. Clint Brown.Budget Perspectives for Fannie and Freddie. / Clint Brown // Senate Budget Committee Budget Bulletin, 2016

199. Consumers' mortgage shopping experience . Consumer Financial Protection Bureau (CFPB or Bureau) – 2015.

200. Dechario. A Private Lender Cooperative Model for Residential Mortgage Finance”.– New York Federal Reserve Staff Report, 466

201. Dmytryshyn L. A Methodological Approach To Development And Optimization A Set Of Parameters For A Company's Creditworthiness Evaluating

/ Dmytryshyn L., Blahun I. // Економічний часопис. – Київ, 2014. – № 7-8 (2). – С. 52-55.

202. Eden C. Cognitive mapping / C. Eden // European Journal of Operational Research. – 1998. – №36. – P.30-48.

203. Frame. The Rescue of Fannie Mae and Freddie Mac/ Frame, Scott, Andreas Fuster, Joseph Tracy and James Vickrey New York Federal Reserve Staff Report 719,2016

204. Francis E.Warnock. Developing Housing Finance Systems / Francis E.Warnock, Veronica CardacWarnock // Reserve Bank of Australia. ConferenceVolume. – 2012. – P.49–67.

205. Goodman Laurie . Quantifying the Tightness of Mortgage Credit and Assessing Policy Actions, Urban Institute Working Paper Howard, Timothy. / L. Goodman // Risk Transfers in the Real World- 2017 - 354 p.

206. Higgins J.M. Organizational Policy and Strategic Management: Text and Cases, 2nded. / J.M. Higgins –Chicago: The Drydent Press, 1983.–721 p.

207. Kaul. Nonbank Servicer Regulation: New Capital and Liquidity Requirements Don't Offer Enough Loss Protection./ Kaul, Karan and Lori Goodman// Urban Institute

208. Kuznets S. Secular Movements in Production and Prices: Their Nature and Their Bearing upon Cyclical Fluctuations / S. Kuznets. – Boston, 1930. – 536 p.

209. MBA Taskforce. GSE Reform Principals and Guardrails, Mortgage Bankers Association,2016

210. McCue. Updated Household Projections, 20152035/ McCue, Daniel and Christopher Herbert // Harvard Joint Center for Housing Studies, 2015

211. National Association of Realtors: From Wikipedia, the free encyclopedia [Електроний ресурс]. – Режим доступу: http://en.wikipedia.org/wiki/National_Association_of_Realtors.

212. Public financial management and control law No. 5018. - Republic of Turkey, Ministry of Finance [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.sgb.gov.tr>.

213. Padilla A. J. Endogenous Communication Among Lenders and Entrepreneurial Incentives / A. J. Padilla, M. Pagano // *The Review of Financial Studies*. – 1997. – Vol. 10. – №1. – P. 205–236.

214. Pearce II J.A., Robinson R.B. Strategic Management. / II J.A. Pearce, R.B. Robinson. // 2nd ed. Homewood – Richard D. Irwin, 1985. – 947p.

215. Shkolnik I. Capital Market: Effects for the Financial Security of a Country (The Case of Ukraine) / I. Shkolnik, T. Kubakh // *Studies of SocioEconomics and Humanities*. – 2012. – Vol. 2. – P. 108–114.

216. Shkolnik I.O. The Dependence of Economic Growth and the Depth of the Financial Market / I.O. Shkolnik, E.O. Kravchenko // *Business Inform.* – 2015. – № 2. – P. 190–195.

217. Stefano Corradin, Alessandro Fontana. House price cycles in Europe. / Stefano Corradin, Alessandro Fontana. // Working paper. – 2013, november. – No 1613. – 54 p.

218. Stiglitz J. Credit Rationing in Markets with Imperfect Information / J. Stiglitz, A. Weiss // *The American Economic Review*. – 1981. – № 71. – P. 393–410.

219. Swiston A. A US Financial Conditions Index: Putting Credit where Credit is Due / A. Swiston // *IMF Working Paper*. – 2008. – June. – 35 p.

220. Vickrey William. Counterspeculation, Auctions and Competitive Sealed Tenders / Vickrey William // *Journal of Finance*. – 1961. – № 16. – P. 8–37.

221. Whitehead C. Increasing Affordability Problems — A Role for Shared Equity Products? Experience in Austria and UK / C. Whitehead, J. Yates // *Housing Finance International* – 2007.

222. Your Step-by-Step Mortgage Guide. FreddieMac [Электронный ресурс] -

http://www.freddiemac.com/singlefamily/docs/Step_by_Step_Mortgage_Guide_English.pdf

223. Welcome to the world of PIFC -Introducing PIFCinto Candidate, Western Balkan and European Neighbourhood Policy countriesPIfC", European Commission, 2006 [Электронный ресурс]. – Режим доступа:<http://ec.europa.eu/budget>.

ДОДАТКИ

Додаток А

Особливості розвитку іпотеки в різних країнах світу

Таблиця А.1

Особливості розвитку іпотеки в різних країнах світу[5, 94, 145]

Країна	Важливі історичні передумови для формування ринку іпотеки	Особливості іпотечного кредитування у XXI столітті	Сучасні фактори впливу на систему іпотечного кредитування
Великобританія	<p>1. Створення 1755 року першого ощадно-будівельного товариства зумовило розвиток системи фінансування житла.</p> <p>2. Підписання 1836 року першого законодавчого акта у сфері іпотечного кредитування – Закону «Про будівельні товариства».</p> <p>3. Розвиток у XIX ст. будівництва муніципального житла для соціально незахищених верств населення і приватного, що слугувало основою для формування сучасної структури інвесторів будівництва житла та надання іпотеки – здебільшого приватні власники і організації та державні установи-інвестори.</p>	<p>На ринку існує три категорії кредитора: ощадно-будівельні товариства, комерційні банки та фінансові компанії. Важливу роль відіграє багатоманітність посередників на ринку та мережа філій банків, які розташовані поблизу супермаркетів та розважальних центрів. Розширення кола інвесторів, які бажають вкласти гроші в будівництво житла, що надається в оренду (високий рівень рентабельності). На ринку прийнятні відсоткові ставки та умови кредитування. З квітня 2014 року набули чинності нові правила іпотечного кредитування, особливістю яких є: скорочення суми займу до 75 % від вартості житла, ретельна перевірка та підтвердження рівня доходу населення, надання іпотечного кредиту з розрахунку його погашення позичальником до досягнення ним 70-75 років та ін.</p>	Негативні
			<p>1. Нормування земельних ділянок, що надає держава під будівництво житла.</p> <p>2. Демографічні та соціальні чинники: – багато самотніх молодих людей, які надають перевагу винаймати житло, ніж брати його у власність; – підвищення середнього віку британця, який набуває сімейного стану та народжують дітей, що зменшує його потребу в придбанні житла.</p> <p>3. Високі ціни на житло порівняно з рівнем доходу населення.</p>
			Позитивні
<p>1. Низький рівень відсоткових ставок.</p> <p>2. Податкові пільги для позичальників коштів на придбання житла.</p>			

Продовження додатку А
Продовження таблиці А.1

Країна	Важливі історичні передумови для формування ринку іпотеки	Особливості іпотечного кредитування у XXI столітті	Сучасні фактори впливу на систему іпотечного кредитування
Німеччина	<p>1. Створення Сілезького земського кредитного товариства, де для наданого кредиту як застави використовували нерухоме майно.</p> <p>2. Створення 1770 року першого іпотечного державного банку як бази для подальшого розвитку державних земельних банків.</p> <p>3. 1857 рік – створення іпотечного банку Frankfurter Hypothekenbank</p> <p>4. Розвиток у XVIII ст. приватного та публічного права – основи для розробки та розвитку правових норм про заставу (німецьке право розрізняло два види застави: застава нерухомості та застава рухомого майна і майнових прав) та закріплення цих норм у книзі «Речові права» Німецького цивільного уложення (1896 рік) – пам’ятка цивільного права Німеччини.</p> <p>5. 1900 рік – Закон про іпотечні банки, який заклав основу для системи регулювання банківської діяльності Німеччини.</p> <p>6. 1949-1953 рр. – розвиток житлово-будівельної галузі внаслідок воєнних реформ Л. Ерхарда.</p>	<p>Іпотечний ринок –провідний ринок Європи. Особливістю є те, що більшість кредитів надають спеціалізовані банки, державні установи. Але й універсальні банки за останні роки почали надавати іпотечні кредити населенню з великим рівнем LTV (первинне відношення розміру кредиту до вартості предмета застави). Крім того, діє система житлобудівних кооперативів, що розширює коло потенційних позичальників. Традиційним засобом залучення коштів на іпотечний ринок слугує іпотечна облігація, яку до недавнього часу випускали лише спеціалізовані іпотечні банки та установи. Діє програма субсидій, податкових пільг та соціальних програм для забезпечення населення житлом. Останнє критикує Європейський Союз через обтяження бюджету країни в кризовій ситуації, що існує в Європі.</p>	Негативні
			<p>1. Занепад будівельної галузі країни.</p> <p>2. Демографічні та соціальні фактори (такі як у Великобританії).</p>
			Позитивні
			<p>1. Скасування обмежень, через що іпотечні облігації повинні випускати тільки спеціалізовані банки.</p> <p>2. Поширення іпотечного страхування.</p> <p>3. Допуск на вітчизняний ринок закордонних банків-кредиторів.</p> <p>4. Велика міграція населення.</p> <p>5. Стабільний рівень цін на житло.</p>

Продовження додатку А
Продовження таблиці А.1

Країна	Важливі історичні передумови для формування ринку іпотеки	Особливості іпотечного кредитування у XXI столітті	Сучасні фактори впливу на систему іпотечного кредитування
США	<p>1. Створення 1932 року 12 регіональних федеральних банків житлових кредитів.</p> <p>2. Прихід до влади 1933 року Ф. Д. Рузвельта та його новий підхід до іпотечного кредитування:</p> <p>1933 рік – створення агентства «Кредитна корпорація власників житла» з реструктуризації заборгованості;</p> <p>1934 рік – створення Федерального житлового управління, що працювало тільки з іпотечними кредитами, які надавалися на вигідних для того часу умовах: довгостроковий термін погашення, фіксована відсоткова ставка та мінімальний початковий внесок;</p> <p>1938 – заснування Федеральної національної іпотечної асоціації.</p>	<p>Донедавна найбільший ринок іпотечного кредитування у світі. Іпотечні кредити надавалися на достатньо вигідних умовах: строком на 30 років, під низьку відсоткову ставку – у середньому 4 % та для населення з непідтвердженим рівнем доходу, що спричинило масове неповернення іпотечних кредитів та іпотечну кризу 2007-2008 роках, унаслідок якої рівень іпотечного кредитування впав до рівня 1995-1996 років.</p> <p>Натепер ринок поступово стабілізується, але не відповідає рівню 2006 року. Відсоткові ставки підвищилися, хоча порівняно з вітчизняними є низькими, до 6-7 відсотків, рівень доходу населення знизився, а тому і спроможність на купівлю житла знизилася У квітні 2012 року засновано Бюро захисту споживачів фінансових послуг (CFPB) для захисту позичальників від труднощів у разі повернення кредиту та розробки нової концепції розвитку ринку.</p>	<p>Негативні</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Обмеження на забудову земельних ділянок великих міст. 2. Зниження рівня життя населення після світової фінансової кризи. 3. Обмеження кола потенційних претендентів на отримання іпотеки через вимоги, які стали більш жорсткими до позичальника (наслідки світової фінансової кризи). <p>Позитивні</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Низький рівень відсоткових ставок. 2. Податкові пільги для позичальників коштів на придбання житла. 3. Існування достатньо дешевих технологій будівництва житла.

Продовження додатку А
Продовження таблиці А.1

Країна	Важливі історичні передумови для формування ринку іпотеки	Особливості іпотечного кредитування у XXI столітті	Сучасні фактори впливу на систему іпотечного кредитування
Росія	<p>1. Відкриття 1754 року перших дворянських банків у Москві та Санкт-Петербурзі.</p> <p>2. Заснування 1885 року Державного дворянського земельного банку, який видавав дворянам іпотечні позики строком на 66 років під 60%.</p> <p>3. 1920-1931 рр. – кредитні реформи: скасування комерційного кредиту, застава як спосіб забезпечення зобов'язання втрачає сенс та ін.</p>	<p>За основу моделі іпотечного кредитування взято американську модель. В основі концепції – формування системи рефінансування іпотечних кредитів. Створено 2001 року Агентство з іпотечного житлового кредитування. До 2008 року ринок розвивався повільно після дефолту 1998 року та кризи економіки всіх країн колишнього союзу, на ринок виходили нові банки, були створені дієві державні програми. Після світової кризи на російському ринку стає менше банків, які видають іпотечні кредити. Посилилися вимоги до позичальників, стали гіршими умови кредитування, які стали недоступними для середнього класу. Зменшився рівень життя населення та ін. Тільки в середині 2011 року активізується іпотечний ринок. Відновлюються державні програми, підвищується рівень життя населення.</p>	Негативні
			<p>1. Низький рівень життя населення.</p> <p>2. Невигідні умови банків та державних установ на іпотечні кредити.</p> <p>3. Високі ціни на житло в мегаполісах.</p> <p>4. Тіньова економіка.</p>
			Позитивні
<p>1. Високий технологічний рівень будівельної галузі.</p> <p>2. Висока чисельність потенційних покупців житла та позичальників на його придбання.</p>			

Додаток Б

Умови іпотечного кредитування від різних банків України

Таблиця Б.1

Аналіз умов іпотечного кредитування
в банківському секторі України

Банки	Universal Bank	Фінанси та Кредит	Укргазбанк	Київська Русь	УкрСиббанк	Ощадбанк	ВТБ Банк	ОТП Банк	Мегабанк	Укрексімбанк
Відсоткові ставки, %:										
I півріччя 2013 року	12,95	13,9-14,9	14,6-16,3	15-25	16,9-17,9	17-17,5	17-18	20,5	22	23
II півріччя 2013 року	16,76	-	18,8	18,9- 20,9	18-18,5	Від 19	19-20	25	17- 20	21
I півріччя 2014 року	17-18	-	18,8	19-21	18,5-19	Від 19	19,25- 20	26	17- 22	21,9
II півріччя 2014 року	17-18	-	18,8	19-21	18,5-19	Від 19	19,25- 20	26	17- 22	21,9
I півріччя 2015 року	17-18	-	18,8	19-21	18,5-19	Від 19	19,25- 20	26	17- 22	21,9
II півріччя 2015 року	17-18	-	18,8	19-21	18,5-19	Від 19	19,25- 20	26	17- 22	21,9
Розмір першого внеску, %										
I півріччя 2013 року	30	25-50	20	30-50	30-40	10-30	20	30-50	30	35-60
	30	20	20	35	30	30	20	50	20	20-30
II півріччя 2013 року	30	20	20	35	30	30	20	50	20	20-30

Продовження додатку Б
Продовження таблиці Б.1

Банки	Universal Bank	Фінанси та Кредит	Укргазбанк	Київська Русь	УкрСиббанк	Ощадбанк	ВТБ Банк	ОТП Банк	Мегабанк	Укресімбанк
Одноразова комісія в разі надання іпотечного кредиту, %										
I півріччя 2013 року	0,00	1,00	1,00	1,00- 3,00	1,00	1,00	0,99	-	-	1,20
II півріччя 2013 року	Інф. немає	-	1	1,5-2	2,5	Інф. немає	0,01	+	+	1,2
I півріччя 2014 року	Інф. немає	-	1	1,5-2,5	2,9	Інф. немає	0,01	+	+	1,2
II півріччя 2014 року	Інф. немає	-	1	1,5-2,5	2,9	Інф. немає	0,01	+	+	1,2
I півріччя 2015 року	Інф. немає	-	1	1,5-2,5	2,9	Інф. немає	0,01	+	+	1,2
II півріччя 2015 року	Інф. немає	-	1	1,5-2,5	2,9	Інф. немає	0,01	+	+	1,2

Додаток В
Грошово-кредитна система, звіт НБУ

Таблиця В.1

Кредитний портфель банків України

Період	Усього	Споживчі кредити				На придбання, будівництво та реконструкцію нерухомості					Інші кредити				Із загальної суми іпотечні кредити ^{2,3}			
		усього	у тому числі за строками			усього	у тому числі за строками				усього	у тому числі за строками			усього ³	у тому числі за строками		
			до 1 року	від 1 до 5 років ¹	більше 5 років		до 1 року	від 1 до 5 років ¹	від 5 до 10 років	більше 10 років		до 1 року	від 1 до 5 років ¹	більше 5 років		до 1 року	від 1 до 5 років ¹	більше 5 років
2005	35 659	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
2006	82 010	58 453	11 440	47 013	...	20 412	314	20 098	...	...	3 145	1 034	2 111	...	20 523	317	206	...
2007	160 386	115 032	19 072	44 007	51 953	40 778	483	3 825	7 872	28 597	4 577	1 178	2 601	799	73 084	1 490	12 103	59 491
2008	280 490	186 088	25 128	61 881	99 080	88 352	1 384	5 307	15 241	66 420	6 050	1 291	3 194	1 565	143 416	3 360	17 391	122 666
2009	241 249	137 113	19 219	40 584	77 310	98 792	2 533	7 432	19 212	69 616	5 343	771	2 836	1 736	132 757	3 421	14 005	115 332
2010	209 538	122 942	23 138	32 297	67 507	81 953	2 291	4 195	14 961	60 505	4 643	1 130	1 992	1 521	110 725	3 278	9 828	97 618
2011	201 224	126 192	32 324	37 338	56 530	70 447	2 385	3 643	13 024	51 396	4 585	1 161	2 065	1 359	97 431	4 676	9 445	83 309
2012	187 629	125 011	35 874	41 678	47 460	58 427	1 552	3 778	9 313	43 785	4 191	1 145	1 957	1 089	63 158	2 910	8 269	51 980
2013	193 529	137 346	50 872	47 555	38 919	51 447	2 263	3 450	6 896	38 837	4 736	2 042	1 992	702	56 270	2 564	6 095	47 611
2014	211 215	135 094	51 769	40 928	42 398	71 803	3 782	3 236	7 620	57 165	4 318	1 469	2 020	828	72 156	3 806	6 428	61 922
2015																		

Продовження додатку В
Продовження таблиці В.1

Кредитний портфель банків України

Період	Усього	Споживчі кредити				На придбання, будівництво та реконструкцію нерухомості				Інші кредити				Із загальної суми іпотечні кредити ^{2,3}				
		усього	у тому числі за строками			усього	у тому числі за строками			усього	у тому числі за строками			усього ³	у тому числі за строками			
			до 1 року	від 1 до 5 років ¹	більше 5 років		до 1 року	від 1 до 5 років ¹	від 5 до 10 років		більше 10 років	до 1 року	від 1 до 5 років ¹		більше 5 років	до 1 року	від 1 до 5 років ¹	більше 5 років
серпень	200 334	129 660	49 881	34 496	45 283	66 583	4 883	1 358	7 049	53 293	4 091	1 128	2 076	887	75 031	4 180	5 754	65 096
вересень	173 520	107 019	34 582	31 806	40 631	62 570	4 926	1 330	6 734	49 581	3 931	1 098	2 000	833	69 148	3 779	5 355	60 014
жовтень	177 548	108 499	34 557	31 817	42 125	65 053	5 286	1 361	6 968	51 438	3 996	1 125	2 006	865	71 931	4 019	5 666	62 246
листопад	182 527	110 056	34 674	32 058	43 325	68 542	5 963	1 912	7 637	53 030	3 929	1 137	1 986	805	74 328	4 261	5 996	64 071
грудень	174 869	104 879	33 293	29 537	42 049	66 169	6 306	3 308	7 711	48 845	3 821	1 080	1 771	970	60 215	3 546	4 502	52 167
2016																		
січень	178 440	106 355	33 634	29 556	43 165	68 252	7 315	3 454	7 858	49 624	3 833	1 067	1 740	1 026	71 220	5 405	5 693	60 122
лютий	184 458	108 733	34 036	29 894	44 802	71 821	7 150	3 649	8 291	52 731	3 904	1 086	1 793	1 025	74 243	5 199	5 899	63 145
березень	176 878	105 661	33 807	29 012	42 843	67 372	3 630	3 300	8 721	51 721	3 845	1 057	1 791	997	63 942	3 291	4 268	56 383
квітень	170 598	102 425	31 819	29 483	41 123	64 465	3 462	3 085	8 318	49 599	3 709	1 065	1 699	944	65 245	3 095	4 316	57 833
травень	169 712	102 344	33 244	28 340	40 760	63 734	3 405	3 046	8 241	49 042	3 634	1 053	1 647	934	64 529	3 008	4 270	57 251
червень	165 611	100 550	32 878	27 773	39 900	61 561	2 834	2 922	8 055	47 750	3 500	1 065	1 519	916	62 458	2 550	4 170	55 738
липень	161 165	98 981	32 495	27 700	38 787	58 796	2 757	2 829	7 758	45 453	3 387	1 036	1 480	871	59 751	2 502	4 109	53 140

Продовження додатку В
Продовження таблиці В.1

Період	Усього	Споживчі кредити				На придбання, будівництво та реконструкцію нерухомості					Інші кредити			Із загальної суми іпотечні кредити ^{2,3}				
		усього	у тому числі за строками			усього	у тому числі за строками				усього	у тому числі за строками		усього ³	у тому числі за строками			
			до 1 року	від 1 до 5 років ¹	більше 5 років		до 1 року	від 1 до 5 років ¹	від 5 до 10 років	більше 10 років		до 1 року	від 1 до 5 років ¹		більше 5 років	до 1 року	від 1 до 5 років ¹	більше 5 років
серпень	164 138	101 391	34 347	27 571	39 473	59 331	2 785	2 620	7 828	46 099	3 416	1 064	1 479	873	60 617	2 548	4 099	53 970

Продовження додатку В

Таблиця В.2

Основні показники банківської діяльності

№ пор.	Назва показника	01.01.2008	01.01.2009	01.01.2010	01.01.2011	01.01.2012	01.01.2013	01.01.2014	01.01.2015	01.01.2016#
1	Кількість банків	175	184	182	176	176	176	180	163	117
1.1	з них: з іноземним капіталом	47	53	51	55	53	53	49	51	41
1.1.1	у т. ч. зі 100% іноземним капіталом	17	17	18	20	22	22	19	19	17
2	Частка іноземного капіталу у статутному капіталі банків, %	35	36,7	35,8	40,6	41,9	39,5	34	32,5	43,3
	АКТИВИ									
I.	Активи банків	599 396	926 086	880 302	942 088	1 054 280	1 127 192	1 278 095	1 316 852	1 254 385
	Загальні активи (не скориговані на резерви за активними операціями)	619 004	973 332	1 001 626	1 090 248	1 211 540	1 267 892	1 408 688	1 520 817	1 571 411

Продовження додатку В
Продовження таблиці В.2

Основні показники банківської діяльності

№ пор.	Назва показника	01.01.2008	01.01.2009	01.01.2010	01.01.2011	01.01.2012	01.01.2013	01.01.2014	01.01.2015	01.01.2016#
1	Готівкові кошти та банківські метали	18 313	20 668	21 725	26 749	27 008	30 346	36 390	28 337	34 353
2	Кошти в Національному банку України	19 120	18 768	23 337	26 190	31 310	33 740	47 222	27 554	27 392
3	Кореспондентські рахунки, що відкриті в інших банках	26 293	40 406	51 323	67 596	78 395	99 472	78 106	99 752	129 512
4	Кредити надані	485 368	792 244	747 348	755 030	825 320	815 327	911 402	1 006 358	965 093
4.1	кредити, що надані суб'єктам господарювання	276 184	472 584	474 991	508 288	580 907	609 202	698 777	802 582	785 918
4.2	кредити, надані фізичним особам	153 633	268 857	222 538	186 540	174 650	161 775	167 773	179 040	152 371
5	Частка простроченої заборгованості за кредитами у загальній сумі кредитів, %	1,3	2,3	9,4	11,2	9,6	8,9	7,7	13,5	22,1
6	Вкладення в цінні папери	28 693	40 610	39 335	83 559	87 719	96 340	138 287	168 928	198 841

Продовження додатку В
Продовження таблиці В.2

Основні показники банківської діяльності

№ пор.	Назва показника	01.01.2008	01.01.2009	01.01.2010	01.01.2011	01.01.2012	01.01.2013	01.01.2014	01.01.2015	01.01.2016#
7	Резерви за активними операціями банків (з урахуванням резервів за операціями, які обліковуються на позабалансових рахунках)	20 188	48 409	122 433	148 839	157 907	141 319	131 252	204 931	321 303
	<i>ПАСИВИ</i>									
II.	Пасиви, усього	599 396	926 086	880 302	942 088	1 054 280	1 127 192	1 278 095	1 316 852	1 254 385
1	Капітал	69 578	119 263	115 175	137 725	155 487	169 320	192 599	148 023	103 713
1.1	з нього: статутний капітал	42 873	82 454	119 189	145 857	171 865	175 204	185 239	180 150	206 387
2	Зобов'язання банків	529 818	806 823	765 127	804 363	898 793	957 872	1 085 496	1 168 829	1 150 672
	з них:									
2.1	кошти суб'єктів господарювання	111 995	143 928	115 204	144 038	186 213	202 550	234 948	261 372	317 626
2.1.1	з них: строкові кошти суб'єктів господарювання	54 189	73 352	50 511	55 276	74 239	92 786	104 722	102 527	96 176

Продовження додатку В
Продовження таблиці В.2

Основні показники банківської діяльності

№ пор.	Назва показника	01.01.2008	01.01.2009	01.01.2010	01.01.2011	01.01.2012	01.01.2013	01.01.2014	01.01.2015	01.01.2016#
2.2	кошти фізичних осіб	163 482	213 219	210 006	270 733	306 205	364 003	433 726	416 371	389 060
2.2.1	з них: строкові кошти фізичних осіб	125 625	175 142	155 201	206 630	237 438	289 129	350 779	319 121	281 462
	<i>Довідково:</i>									
1	Регулятивний капітал	72 265	123 066	135 802	160 897	178 454	178 909	204 976	188 949	130 974
2	Достатність (адекватність) регулятивного капіталу (Н2), %	13,92	14,01	18,08	20,83	18,9	18,06	18,26	15,6	12,74
3	Доходи	68 185	122 580	142 995	136 848	142 778	150 449	168 888	210 201	199 193
4	Витрати	61 565	115 276	181 445	149 875	150 486	145 550	167 452	263 167	265 793
5	Результат діяльності	6 620	7 304	-38 450	-13 027	-7 708	4 899	1 436	-52 966	-66 600
6	Рентабельність активів, %	1,5	1,03	-4,38	-1,45	-0,76	0,45	0,12	-4,07	-5,46
7	Рентабельність капіталу, %	12,67	8,51	-32,52	-10,19	-5,27	3,03	0,81	-30,46	-51,91

Продовження додатку В
Таблиця В.3

Обсяги банківського іпотечного кредитування

Період	Усього	Споживчі кредити				На придбання, будівництво та реконструкцію нерухомості					Інші кредити				Із загальної суми іпотечні кредити ^{2,3}			
		усього	у тому числі за строками			усього	у тому числі за строками				усього	у тому числі за строками			усього ³	у тому числі за строками		
			до 1 року	від 1 до 5 років ¹	більше 5 років		до 1 року	від 1 до 5 років ¹	від 5 до 10 років	більше 10 років		до 1 року	від 1 до 5 років ¹	більше 5 років		до 1 року	від 1 до 5 років ¹	більше 5 років
1	2=3+7+12	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
2005	35 659	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
2006	82 010	58 453	11 440	47 013	...	20 412	314	20 098	...	...	3 145	034	2 111	...	20 523	317	206	...
2007	160 386	115 032	19 072	44 007	51 953	40 778	483	3 825	7 872	28 597	4 577	1 178	2 601	799	73 084	1 490	12 103	59 491
2008	280 490	186 088	25 128	61 881	99 080	88 352	1 384	5 307	15 241	66 420	6 050	1 291	3 194	1 565	143 416	3 360	17 391	122 666
2009	241 249	137 113	19 219	40 584	77 310	98 792	2 533	7 432	19 212	69 616	5 343	771	2 836	1 736	132 757	3 421	14 005	115 332
2010	209 538	122 942	23 138	32 297	67 507	81 953	2 291	4 195	14 961	60 505	4 643	1 130	1 992	1 521	110 725	3 278	9 828	97 618
2011	201 224	126 192	32 324	37 338	56 530	70 447	2 385	3 643	13 024	51 396	4 585	1 161	2 065	1 359	97 431	4 676	9 445	83 309
2012	187 629	125 011	35 874	41 678	47 460	58 427	1 552	3 778	9 313	43 785	4 191	1 145	1 957	1 089	63 158	2 910	8 269	51 980
2013	193 529	137 346	50 872	47 555	38 919	51 447	2 263	3 450	6 896	38 837	4 736	2 042	1 992	702	56 270	2 564	6 095	47 611
2014	211 215	135 094	51 769	40 928	42 398	71 803	3 782	3 236	7 620	57 165	4 318	1 469	2 020	828	72 156	3 806	6 428	61 922
2015																		
серпень	200 334	129 660	49 881	34 496	45 283	66 583	4 883	1 358	7 049	53 293	4 091	1 128	2 076	887	75 031	4 180	5 754	65 096
вересень	173 520	107 019	34 582	31 806	40 631	62 570	4 926	1 330	6 734	49 581	3 931	1 098	2 000	833	69 148	3 779	5 355	60 014

Продовження додатку В
Продовження таблиці В.3

Обсяги банківського іпотечного кредитування

жовтень	177 548	108 499	34 557	31 817	42 125	65 053	5 286	1 361	6 968	51 438	3 996	1 125	2 006	865	71 931	4 019	5 666	62 246
листопад	182 527	110 056	34 674	32 058	43 325	68 542	5 963	1 912	7 637	53 030	3 929	1 137	1 986	805	74 328	4 261	5 996	64 071
грудень	174 869	104 879	33 293	29 537	42 049	66 169	6 306	3 308	7 711	48 845	3 821	1 080	1 771	970	60 215	3 546	4 502	52 167
2016																		
січень	178 440	106 355	33 634	29 556	43 165	68 252	7 315	3 454	7 858	49 624	3 833	1 067	1 740	1 026	71 220	5 405	5 693	60 122
лютий	184 458	108 733	34 036	29 894	44 802	71 821	7 150	3 649	8 291	52 731	3 904	1 086	1 793	1 025	74 243	5 199	5 899	63 145
березень	176 878	105 661	33 807	29 012	42 843	67 372	3 630	3 300	8 721	51 721	3 845	1 057	1 791	997	63 942	3 291	4 268	56 383
квітень	170 598	102 425	31 819	29 483	41 123	64 465	3 462	3 085	8 318	49 599	3 709	1 065	1 699	944	65 245	3 095	4 316	57 833
травень	169 712	102 344	33 244	28 340	40 760	63 734	3 405	3 046	8 241	49 042	3 634	1 053	1 647	934	64 529	3 008	4 270	57 251
червень	165 611	100 550	32 878	27 773	39 900	61 561	2 834	2 922	8 055	47 750	3 500	1 065	1 519	916	62 458	2 550	4 170	55 738
липень	161 165	98 981	32 495	27 700	38 787	58 796	2 757	2 829	7 758	45 453	3 387	1 036	1 480	871	59 751	2 502	4 109	53 140
серпень	164 138	101 391	34 347	27 571	39 473	59 331	2 785	2 620	7 828	46 099	3 416	1 064	1 479	873	60 617	2 548	4 099	53 970

¹ Дані до січня 2007 року містять кредити, надані зі строком погашення від 1 до 5 років і більше 5 років.

² Дані до січня 2007 року містять іпотечні кредити, що обліковуються на рахунках з обліку кредитів, наданих в інвестиційну діяльність.

Додаток Г
Кореляційно-регресійний аналіз

Таблиця Г.1

Вихідні дані для кореляційно-регресійного аналізу

Роки	Валовий внутрішній продукт, млн грн	Середньомісячна заробітна плата населення, грн.	Рівень споживчих цін	Обсяг прямих інвестицій в економіку держави	Облікова ставка НБУ, %	Рівень прожиткового мінімуму, грн	Прийнято в експлуатацію житла	Курс національної валюти	Загальні активи банків	Мінімальний розмір внеску при іпотечному кредитуванні	Вкладення в цінні папери банками	Частка простроченої заборгованості за кредитами у загальній сумі кредитів	Рентабельність активів	Процентна середньозважена ставка за довгостроковими депозитами в іноземній валюті	Процентна ставка за іпотечними кредитами в середньому	Обсяги іпотечного кредитування, зі строком погашення більше 5 років млн. грн
	X1	X2	X3	X4	X5	X6	X7	X8	X9	X10	X11	X12	X13	X14	X15	У
2006	544153,00	1041,00	109,10	21186,00	8,50	505,00	8628,40	5,05	340179,00	15,00	25632,00	97214,00	1,60	6,30	12,40	0,00
2007	720731,00	1351,00	112,80	29489,40	8,00	568,00	10243,70	5,05	599396,00	15,00	28693,00	141901,00	1,50	8,30	13,00	59491,00
2008	948056,00	1806,00	125,20	35723,40	12,00	701,00	10495,60	5,45	9226086,00	15,00	40610,00	186671,00	1,03	10,40	14,00	122666,00
2009	913345,00	1906,00	115,90	38591,60	10,25	776,00	6399,60	7,79	880302,00	20,00	39335,00	194965,00	-4,38	9,30	17,60	115332,00
2010	1082569,00	2250,00	109,40	43836,80	7,75	941,00	93339,60	7,94	942088,00	20,00	83559,00	225692,00	-1,45	8,90	15,20	97618,00
2011	1316600,00	2648,00	108,00	48991,40	7,75	1004,00	9410,40	7,97	1054280,00	20,00	87719,00	239885,00	-0,76	8,00	14,90	83309,00
2012	1408889,00	3041,00	100,60	53679,30	7,50	1134,00	10749,50	7,99	1127192,00	15,00	96340,00	255283,00	0,45	8,30	15,90	51980,00
2013	1454931,00	3282,00	99,70	56356,80	6,50	1218,00	11217,20	7,99	1278095,00	25,00	13287,00	307139,00	0,12	8,30	17,60	47611,00
2014	1566728,00	3480,00	112,10	45916,00	14,00	1218,00	9741,30	7,99	1316852,00	35,00	168928,00	333194,00	-4,07	9,60	15,90	61922,00
2015	1979458,00	4195,00	148,70	43371,40	22,00	1378,00	11044,40	21,86	1254385,00	35,00	198841,00	336000,00	-5,46	9,00	11,70	52167,00
2016	2383182,00	5183,00	113,90	36154,50	14,00	1600,00	9366,80	26,62	1212812,00	25,00	322972,00	381575,00	0,33	8,50	12,10	52679,00

Додаток Д

Процентні ставки за новими кредитами домашнім господарствам ¹ у розрізі видів валют і строків

Таблиця Д.1

Процентні ставки за новими кредитами домашнім господарствам ¹ у розрізі видів валют і строків

Період	Усього	у тому числі					у тому числі											
		у тому числі					у національній валюті						в іноземній валюті					
		овердрафт	усього без урахування овердрафту	у тому числі за строками			усього	овердрафт	усього без урахування овердрафту	у тому числі за строками			усього	овердрафт	усього без урахування овердрафту	у тому числі за строками		
				до 1 року	від 1 року до 5 років ²	більше 5 років				до 1 року	від 1 року до 5 років ²	більше 5 років				до 1 року	від 1 до 5 років ²	більше 5 років
2005	16,3	15,5	16,4	19,2	15,5	...	20,0	19,3	20,0	21,3	19,3	...	13,4	10,3	13,6	15,2	13,4	...
2006	15,2	15,9	15,1	17,4	14,5	...	19,1	19,6	19,0	19,7	18,6	...	12,7	10,3	12,9	14,0	12,7	...
2007	15,6	18,2	15,3	17,8	14,8	...	19,2	21,1	18,9	19,6	18,5	...	13,0	11,0	13,1	14,2	13,0	...
2008	18,7	29,1	17,2	20,0	20,1	14,5	23,0	31,5	20,9	22,6	22,6	17,1	14,3	19,4	14,0	14,7	15,7	13,5
2009	22,3	27,7	19,9	19,7	21,8	17,4	24,3	30,1	21,5	20,5	23,7	20,0	16,2	18,7	15,3	16,4	15,6	13,8
2010 ³	25,2	31,9	20,6	20,4	23,5	16,0	26,4	32,4	21,9	20,9	24,5	20,0	13,0	18,2	12,1	11,6	14,0	11,6
2011	26,5	32,4	22,6	22,2	25,5	16,3	27,3	32,5	23,5	22,9	26,1	17,7	12,3	20,9	11,9	12,6	13,8	10,1
2012	27,4	30,4	26,2	25,4	29,3	18,4	27,7	30,4	26,6	25,5	29,4	19,7	11,8	20,3	11,3	10,4	12,4	11,3
2013	27,3	28,6	26,8	25,9	28,5	20,7	27,5	28,6	27,1	26,0	28,7	21,4	12,2	22,5	11,9	13,3	11,1	12,2
2014	26,8	27,3	26,5	27,1	26,8	20,5	26,9	27,3	26,7	27,1	27,0	21,5	12,7	34,9	10,0	12,9	10,0	9,4
2015	28,1	31,1	27,0	29,1	30,5	13,1	28,3	31,0	27,2	29,3	30,6	13,3	14,2	32,1	10,8	12,5	11,2	10,3
2016	30,6	30,6	30,6	32,6	31,7	16,4	30,7	30,6	30,7	32,8	31,8	16,6	14,3	41,1	7,6	2,8	11,7	8,3
2017	29,1	29,6	28,9	29,4	29,5	21,6	29,2	29,5	29,0	29,5	29,5	21,7	16,0	42,6	8,7	6,7	10,5	9,4
січень	29,8	29,9	29,7	31,9	29,9	18,1	29,8	29,9	29,8	32,0	29,9	18,2	18,6	38,3	9,2	4,6	11,4	10,2

*Продовження додатку Д
Продовження таблиці Д.1*

лютий	30,0	29,8	30,1	31,8	31,2	16,8	30,0	29,8	30,2	31,9	31,2	16,9	18,3	40,4	6,9	4,3	13,3	11,3
березень	29,3	29,9	28,9	30,9	29,0	20,4	29,3	29,8	29,0	31,0	29,1	20,4	27,6	40,4	9,5	5,7	11,8	0,0
квітень	29,6	29,5	29,6	30,9	30,1	20,1	29,6	29,5	29,7	31,0	30,1	20,2	13,8	41,2	8,7	4,4	10,6	9,7
травень	29,7	29,9	29,6	30,5	30,1	21,6	29,7	29,8	29,7	30,7	30,1	21,7	15,5	41,1	9,3	8,3	10,5	13,7
червень	29,5	29,5	29,4	30,0	29,9	23,5	29,5	29,4	29,5	30,1	29,9	23,6	17,6	41,7	10,1	9,3	11,5	12,3
липень	29,0	30,0	28,6	27,1	29,9	23,0	29,0	29,9	28,6	27,2	29,9	23,0	19,7	51,9	8,1	7,8	12,8	0,0
серпень	27,8	29,5	27,1	24,0	29,5	22,0	27,9	29,5	27,2	24,0	29,5	22,0	15,5	52,1	9,3	3,1	12,5	14,2
вересень	28,8	30,0	28,4	28,5	28,9	22,7	28,8	30,0	28,4	28,5	29,0	22,7	11,6	49,5	8,2	6,5	8,5	0,0
жовтень	29,0	30,3	28,6	28,5	29,2	23,1	29,1	30,2	28,7	28,6	29,2	23,1	12,9	43,4	7,9	4,2	12,2	13,0
листопад	28,1	29,2	27,8	27,7	28,2	22,8	28,2	29,1	27,9	28,0	28,3	23,1	10,3	48,8	8,1	7,2	10,6	8,5
грудень	29,7	27,9	30,3	35,2	29,2	22,5	29,7	27,9	30,4	35,3	29,2	22,9	11,2	45,3	8,9	10,3	10,5	6,0
2018																		
січень	29,3	28,8	29,6	30,4	29,8	23,6	29,4	28,8	29,7	30,4	29,9	23,9	11,3	17,4	8,4	14,5	7,6	9,6
¹ До січня 2009 року – інформація за кредитами, наданими під секторам найманих працівників та одержувачів доходу від власності та трансфертів сектору домашніх господарств.																		
² Дані до січня 2007 року включають кредити, надані зі строком погашення від 1 року до 5 років і більше 5 років.																		
³ Із січня 2010 року включають процентні ставки та обсяги за первинними договорами, укладеними у звітному періоді, та за додатковими договорами, за якими відбулася зміна або суми, або процентної ставки, або суми та процентної ставки.																		

Додаток Ж

Результати кореляційно-регресійного аналізу, У – обсяги ІЖК

Таблиця Ж 1

Результати кореляційно-регресійного аналізу, У – обсяги ІЖК

	X1	X2	X3	X4	X5	X6	X7	X8	X9	X10	X11	X12	X13	X14	X15	У
X1	1,00															
X2	1,00	1,00														
X3	0,27	0,23	1,00													
X4	0,45	0,48	0,24	1,00												
X5	0,59	0,56	0,89	0,09	1,00											
X6	0,98	0,99	0,15	0,58	0,49	1,00										
X7	-	-	-	-	-	-	1,00									
X8	0,88	0,86	0,49	0,05	0,70	0,80	0,10	1,00								
X9	-	-	-	-	-	-	-	-	1,00							
X10	0,69	0,71	0,46	0,36	0,72	0,71	0,07	0,56	0,22	1,00						
X11	0,89	0,87	0,34	0,07	0,66	0,81	0,05	0,90	0,14	0,59	1,00					
X12	0,96	0,97	0,18	0,60	0,52	0,98	0,06	0,74	0,11	0,78	0,78	1,00				
X13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,00			
X14	0,23	0,21	0,40	0,29	0,39	0,21	0,09	0,08	0,63	0,31	0,16	0,35	0,44	1,00		
X15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,00	
У	0,11	0,14	0,17	0,20	0,01	0,12	0,27	0,17	0,55	0,12	0,14	0,03	0,27	0,80	0,39	1,00

Продовження додатку Ж
Продовження таблиці Ж.1

Висновки підсумків								
<i>Регресійна статистика</i>								
Множинний R						0,828174		
R-квадрат						0,685872		
Нормований R-квадрат						0,476453		
Стандартна помилка						25304,56		
Спостереження						11		
	<i>Коефіцієнти</i>	<i>Стандартна помилка</i>	<i>t-статистика</i>	<i>P-значення</i>	<i>Нижні 95%</i>	<i>Верхні 95%</i>	<i>Нижні 95,0%</i>	<i>Верхні 95,0%</i>
Y-перетин	-189021	117267,8	-1,61187	0,158116	-475965	97923,26	-475965	97923,26
X9	0,001634	0,00597	0,273789	0,793428	0,01297	0,016242	0,01297	0,016242
X13	767,1733	4942,293	0,155226	0,881733	11326,2	12860,53	11326,2	12860,53
X14	22969,32	15833,5	1,450679	0,197061	15773,9	61712,48	15773,9	61712,48
X15	3875,784	4155,965	0,932584	0,387025	-6293,5	14045,06	-6293,5	14045,06

Додаток 3

Список опублікованих праць за темою дисертації

1. Марачевська А. В. Історичний аспект у дослідженні сутності іпотечного кредитування / А. В. Марачевська // Наукові праці Кіровоградського національного технічного університету: зб. наук. праць. Економічні науки. – Кіровоград : КНТУ – 2013. – Вип. 23. – С. 287–295.

2. Марачевська А. В. Аналіз сучасного стану державного молодіжного іпотечного кредитування в Україні / А. В. Марачевська // Матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції молодих учених та студентів «Розвиток України очима молоді: соціальні, економічні та правові аспекти» (м. Харків, 18 квітня 2013 р.). – Харків : ВБ «Фактор», 2013. – С. 873-879. – 1 електрон. опт. диск (CD-ROM): кольор.; 12 см. – Систем. вимоги: Pentium; 32 Mb RAM; CD. – ROM Windows 98/2000/NT/XP; Adobe Acrobat Reader. – Назва з контейнера.

3. Марачевська А. В. Іпотека як один з факторів соціального розвитку суспільства та економіки / А. В. Марачевська // Матеріали Міжнародної науково-практичної інтернет-конференції економічного спрямування «Сильна економіка України: пріоритетні напрямки розвитку» (м. Тернопіль, 2 жовтня 2014 р.). – Тернопіль, 2014. – С.77–78.

4. Марачевська А. В. Іпотечне кредитування як засіб вирішення проблем з житлом в Україні / А. В. Марачевська // Матеріали V Всеукраїнської науково-практичної конференції молодих учених та студентів «Розвиток України очима молоді: економічні, соціальні та правові аспекти» (м. Харків, 28 березня 2014 р.). – Дніпропетровськ : Середняк Т.К., 2014. – С. 158-160. – 1 електрон. опт. диск (CD–ROM): кольор.; 12 см. – Систем. вимоги: Pentium; 32 Mb RAM; CD. – ROM Windows 98/2000/NT/XP; Adobe Acrobat Reader. – Назва з контейнера.

5. Марачевська А. В. Снижение рисков дефолтных ипотечных кредитов как инструмент развития банковского сектора кредитования / А. В. Марачевська // The Conference Proceeding of the 2-nd International Scientific Conference «Modern problems of management: economics, education, health care and pharmacy» (Opole, 23–27 October 2014). – Opole, 2014. – P. 51 – 53.
6. Марачевська А. В. Стан банківського іпотечного кредитування в умовах економічної кризи в Україні / А. В. Марачевська // Матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції з міжнародною участю «Глобальні виклики розвитку обліку, економіки та фінансів національних підприємств» (м. Миколаїв, 3–4 квітня 2015 р.). – Миколаїв : ММІРЛ ВНЗ «Університет «Україна», 2015 – С. 160–162
7. Марачевська А. В. Аналіз основних систем іпотечного кредитування / А. В. Марачевська // Економічний форум. – 2015. – №1. – С. 212–218. (*Ulrich's Periodicals Directory, Index Copernicus*).
8. Марачевська А. В. Формування ціни іпотечного кредиту з урахуванням рейтингу позичальника / А. В. Марачевська // Вісник КНТЕУ. – 2015. – № 4 (102). – С. 105–112. (*РІНЦ*).
9. Марачевська А. В. Іпотечний кредит зі сторони роботодавця як спосіб досягнення доступності житла для населення України / А. В. Марачевська // Збірник тез наукових робіт учасників Міжнародної науково-практичної конференції «Сучасні міжнародні економічні відносини, проблеми та розвиток (м. Одеса, 16–17 жовтня 2015 р.). – Одеса : ЦЕДР, 2015.– С.115–116.
10. Марачевська А. В. Альтернативні механізми придбання доступного житла / А. В. Марачевська // Управління розвитком: зб. наук. праць. – Харків : ХНЕУ ім. С. Кузнеця, 2015. – № 3 (181). – С. 37–41.

11. Марачевська А. В. Удосконалення методики оцінки доступності житла для населення України / А. В. Марачевська // Науковий журнал «Економіка і фінанси». – 2016. – № 2. – С. 34–39. (*Index Copernicus*).

12. Марачевська А. В. Удосконалення державного механізму втручання в систему іпотечного житлового кредитування молоді в Україні [Електронний ресурс] / А. В. Марачевська // Глобальні та національні проблеми економіки. – 2017. – № 16. – С. 747–751. – Режим доступу: <http://global-national.in.ua/issue-16-2017/24-vipusk-16-kviten-2017-r/3015-marachevska-a-v-udoskonalennya-derzhavnogo-mekhanizmu-vtruchannya-v-sistemu-ipotechnogo-zhitlovogo-kredituvannya-molodi-v-ukrajini>.

13. Марачевська А. В. Інвестиційно-будівельний консорціум як альтернативний шлях розвитку системи житлового іпотечного кредитування в Україні / А. В. Марачевська // Матеріали Міжнародної наукової конференції «Економічний розвиток і спадщина Семена Кузнеця»: тези доповідей (м. Харків, 1–2 червня 2017 р.). – Харків : ХНЕУ ім. С. Кузнеця, 2017. – С. 381 – 383.

14. Марачевська А. В. Іпотечне кредитування роботодавцем як один з методів ефективного мотиваційного заходу в управлінні персоналом / А. В. Марачевська // Матеріали міжнародної науково-практичної конференції «Сучасні проблеми управління підприємствами: теорія та практика» (м. Харків, 24–25 березня 2016 р.). – Харків : Видавництво «НТМТ», 2016. – С. 216–217. – 1 електрон. опт. диск (CD-ROM): кольор.; 12 см. – Систем. вимоги: Pentium; 32 Mb RAM; CD. – ROM Windows 98/2000/NT/XP; Adobe Acrobat Reader. – Назва з контейнера.

15. Марачевська А. В. Розвиток системи іпотечного кредитування для працівників бюджетної сфери як засіб мотивації [Електронний ресурс] / А. В. Марачевська // Міжнародна науково-практична інтернет-конференція «Чотирнадцяті економіко-правові дискусії» (м. Львів, 5 жовтня 2016 р.). – Львів : «Наукова спільнота», 2016. – С. 49–50. – Режим доступу:

<http://www.spilnota.net.ua/ua/article/id-1638/>.

16. Писарчук О.В. Особливості функціонування механізму іпотечного житлового кредитування молоді в Україні / О. В. Писарчук, А. В. Марачевська // Вісник Одеського національного університету. – 2017. – № 12(65). – С. 228–233. (Серія: Економіка) (*Index Copernicus*).

17. Холодна Ю. Є. Фінансовий механізм активізації іпотечного житлового кредитування молоді в Україні / Ю. Є. Холодна, А. В. Марачевська // Економіка розвитку. – 2018. – № 2 (86). – С. 62–70. (*Index Copernicus*).

18. Марачевська А. В. Організаційно-методичні засади активізації іпотечного житлового кредитування молоді в Україні / А. В. Марачевська // Матеріали Міжнародної наукової конференції «Економічний розвиток і спадщина Семена Кузнеця»: тези доповідей (м. Харків, 31 травня – 1 червня 2018 р.). – Харків : ХНЕУ ім. С. Кузнеця, 2018. – С. 93–94.

Апробація результатів дисертаційної роботи

№ з/п	Тип конференції	Назва конференції	Місце і дата проведення	Тип участі
1.	Всеукраїнська науково-практична конференція молодих учених та студентів	Розвиток України очима молоді: соціальні, економічні та правові аспекти	м. Харків, Україна, 18 квітня 2013 р	Безпосередня
2.	V Всеукраїнської науково-практичної конференції молодих учених та студентів	Розвиток України очима молоді: соціальні, економічні та правові аспекти	м. Харків, Україна, 28 березня 2014 р.	Безпосередня
3.	The Conference Proceeding of the 2-nd International Scientific Conference	Modern problems of manadgement: economics, education, health care and pharmacy	Opole, Poland 23–27 October 2014	Дистанційна
4.	Міжнародна науково-практична інтернет-конференція економічного спрямування	Сильна економіка України: пріоритетні напрямки розвитку	м. Тернопіль, Україна, 2 жовтня 2014 р.	Дистанційна
5.	Всеукраїнська науково-практична конференція з міжнародною участю	Глобальні виклики розвитку обліку, економіки та фінансів національних підприємств	м. Миколаїв, Україна, 3–4 квітня 2015 р.	Дистанційна
6.	Міжнародна науково-практична конференція	Сучасні міжнародні економічні відносини, проблеми та розвиток	м. Одеса, Україна 16–17 жовтня 2015 р.	Дистанційна

Продовження додатку 3

7.	Міжнародна науково-практична конференція	Сучасні проблеми управління підприємствами: теорія та практика	м. Харків, Україна, 24–25 березня 2016 р.	Безпосередня
8.	Міжнародна науково-практична інтернет-конференція	Чотирнадцять економіко-правові дискусії	м. Львів, Україна, 5 жовтня 2016 р.	Дистанційна
9.	Міжнародна наукова конференції	Економічний розвиток і спадщина Семена Кузнеця	м. Харків, Україна, 1–2 червня 2017 р.	Безпосередня
10.	Міжнародна наукова конференції	Економічний розвиток і спадщина Семена Кузнеця	м. Харків, Україна, 31 травня – 1 червня 2018 р.	Безпосередня



**УКРАЇНСЬКИЙ
КАПІТАЛ**

пр-т Перемоги, 67, м. Київ, Україна
тел.: (044) 205-32-90, факс: (044) 205-37-23
e-mail: office@buc.com.ua
www.ukrcapital.com.ua

29 08 2017 № 117/3

На _____ від _____

ДОВІДКА

про використання результатів та окремих пропозицій
Марачевської Анастасії Володимирівни, поданих в
дисертації на здобуття наукового ступеня
кандидата економічних наук
за спеціальністю 08.00.08 – гроші, фінанси і кредит,
на тему: «Механізм активізації іпотечного житлового
кредитування молоді»

Представлені в дисертаційній роботі розробки щодо механізму активізації іпотечного житлового кредитування молоді з залученням банківського сектору України привернули нашу увагу за рахунок представленого в роботі механізму здешевлення іпотечних житлових кредитів.

Практичні та методичні рекомендації, викладені в дисертаційній роботі, вивчено нами та використовуються у роботі під час формування плану стратегічного розвитку банку. Особливу увагу привернула удосконалена методика скорингу позичальника, на основі якої установа може проводити ранжування відсоткової ставки, зменшуючи вартість самого іпотечного кредиту.

Довідка видана без фінансових обов'язків банку перед автором.

Начальник відділення № 2

ПАТ «БАНК «УКРАЇНСЬКИЙ КАПІТАЛ»



В.О. Лесик

№ 17/32 від 21.04.2017.

ДОВІДКА

про використання результатів та окремих пропозицій
Марачевської Анастасії Володимирівни, поданих в дисертації на здобуття
наукового ступеня кандидата економічних наук на тему:
«Механізм активізації іпотечного
житлового кредитування молоді»

Представлені в дисертаційній роботі розробки щодо активізації іпотечного житлового кредитування молоді за рахунок запровадження корпоративного напрямку пільгового кредитування житла були виконані на підставі проведення аналізу та узагальнення досвіду господарювання підприємств Харківського регіону, в тому числі за рахунок дослідження ТОВ «ЛСК ІНГРЕДІЄНТС». Автором було докладно вивчено умови діяльності підприємства, зроблено обґрунтовані висновки щодо можливих напрямків залучення частини фінансових коштів у сектор іпотечного кредитування та зроблено обґрунтовані висновки щодо ефективності такого напрямку стратегічного розвитку підприємства.

Практичні та методичні рекомендації, викладені в дисертаційній роботі, вивчено нами та використовуються у роботі. При стратегічному плануванні діяльності ТОВ «ЛСК ІНГРЕДІЄНТС» використовуються рекомендації Марачевської А.В. щодо запровадження на підприємстві пільгового іпотечного житлового кредитування молоді з метою зменшення плинності кадрів та підвищення мотивації роботи наших працівників. Практичний інтерес викликають пропозиції дисертанта стосовно надання з боку держави податкових пільг для комерційної діяльності підприємства у випадку запровадження такої схеми кредитування, а також можливість розробки спільних державно-підприємницьких програм соціального розвитку у сфері молодіжної політики держави.

Довідка видана без фінансових зобов'язань підприємства перед автором.

Директор
ТОВ «ЛСК ІНГРЕДІЄНТС»



Лагунов Є.В.

УКРАЇНА
 ДЕРЖАВНИЙ КОНЦЕРН "УКРОБОРОНПРОМ"
 ДЕРЖАВНЕ ПІДПРИЄМСТВО
 "ЗАВОД ІМЕНІ В.О.МАЛИШЕВА"
 №14315629

05.09.2014 № 18-845/P
 на № _____ від _____

ДОВІДКА

про використання результатів та окремих пропозицій
 Марачевської Анастасії Володимирівни, поданих в
 дисертації на здобуття наукового ступеня
 кандидата економічних наук

на тему:

«Механізм активізації іпотечного житлового кредитування
 молоді»

Представлені в дисертаційній роботі розробки по проблемам розвитку житлового іпотечного кредитування молоді в Україні за залученням промислового сектору економіки частково були виконані за допомогою аналізу функціонування великих підприємств Харківського регіону, в тому числі Державного підприємства «Завод імені В.О. Малишева». Автором було докладно вивчено умови діяльності підприємства та зроблено обґрунтовані висновки щодо можливих напрямків розвитку житлового іпотечного кредитування молодих спеціалістів за рахунок фінансових ресурсів заводу.

Практичні та методичні рекомендації, викладені в дисертаційній роботі, вивчено фахівцями підприємства та враховуються у поточній роботі. За активною участю автора та з використанням методики, поданої в дисертації, розроблено пропозиції щодо удосконалення та розвитку можливого кредитування молоді на підприємстві. При плануванні подальшої стратегічної діяльності Державним підприємством «Завод імені В.О. Малишева» будуть використані рекомендації Марачевської А.В. щодо можливості власного будівництва житлових комплексів та подальшого надання іпотечних кредитів молодим спеціалістам. Зацікавленість визивають пропозиції дисертанта стосовно акумулювання певної частини доходу на ощадних депозитних рахунках державних фінансових установ з метою подальшого цільового використання їх у сфері житлового кредитування.

Довідка видана без фінансових обов'язків підприємства перед автором.

Заступник генерального директора
 Державного підприємства
 «Завод імені В.О. Малишева»



Доровської О.Ф.



УКРАЇНА

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ЕКОНОМІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ СЕМЕНА КУЗНЕЦЯ

61166, м. Харків, пр. Науки, 9-А, тел. (057) 702-03-04, факс: (057) 702-07-17
 E-mail: post@hneu.edu.ua, http://www.hneu.edu.ua

№ 19/86-39-126 від 18.05.17

На № _____ від _____

ДОВІДКА

про використання результатів дисертаційного дослідження
 Марачевської Анастасії Володимирівни,
 яка подана на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук
 за спеціальністю 08.00.08 – гроші, фінанси і кредит

Основні теоретичні та практичні положення, отримані Марачевською А.В. в результаті дисертаційного дослідження на тему «Механізм активізації іпотечного житлового кредитування молоді», використані у навчальному процесі кафедри фінансів Харківського національного економічного університету імені Семена Кузнеця під час викладання дисципліни «Фінанси» при підготовці студентів освітнього ступеня «бакалавр». Найбільш застосованим з них, з теоретичної точки зору, є положення щодо уточнення теоретичних засад активізації іпотечного житлового кредитування через уточнення поняття «іпотечне житлове кредитування молоді».

З практичної точки зору, актуальним можна вважати методичний підхід до активізації іпотечного житлового кредитування за рахунок удосконалення корпоративного напрямку фінансування житлової нерухомості, який базується на ощадних рахунках підприємств та податкових важелях впливу, що надаються державою для роботодавців.

Завідувач кафедри фінансів
 д.е.н., професор

І.В. Журавльова

Заступник керівника
 (проректор з науково-педагогічної роботи)

В.Є. Єрмаченко



162338