

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ЕКОНОМІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ СЕМЕНА КУЗНЕЦЯ**

МАРАЧЕВСЬКА АНАСТАСІЯ ВОЛОДИМИРІВНА



УДК 336.77:332.8-053.6 (043.3)

**МЕХАНІЗМ АКТИВІЗАЦІЇ ПОТЕЧНОГО ЖИТЛОВОГО
КРЕДИТУВАННЯ МОЛОДІ**

Спеціальність 08.00.08 – гроші, фінанси і кредит

АФТОРЕФЕРАТ
дисертації на здобуття наукового ступеня
кандидата економічних наук

Харків – 2018

Дисертацією є рукопис.

Робота виконана у Харківському національному економічному університеті імені Семена Кузнеця Міністерства освіти і науки України.

Науковий керівник: кандидат економічних наук, доцент
Писарчук Оксана Володимирівна,
Харківський національний економічний
університет імені Семена Кузнеця,
доцент кафедри обліку і бізнес-консалтингу.

Офіційні опоненти: доктор економічних наук, професор
Рекуненко Ігор Іванович,
Навчально-науковий інститут бізнес-технологій
«УАБС» Сумського державного університету,
професор кафедри фінансів, банківської справи
та страхування;

кандидат економічних наук
Сальникова Тетяна Валеріївна,
Університет митної справи та фінансів,
доцент кафедри державних, місцевих
та корпоративних фінансів.

Захист відбудеться «17» січня 2019 року о 13.00 годині на засіданні спеціалізованої вченої ради, шифр Д 64.055.02, у Харківському національному університеті імені Семена Кузнеця за адресою: 61166, м. Харків, пров. Інженерний, 1-а.

З дисертацією можна ознайомитись у бібліотеці Харківського національного економічного університету імені Семена Кузнеця за адресою: 61166, м. Харків, пров. Інженерний, 1-а.

Автореферат розісланий «17» грудня 2018 р.

Учений секретар
спеціалізованої вченої ради



І. М. Геращенко

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми дослідження. Для України розвиток іпотечного кредитування є важливим та актуальним завданням на шляху подальшого реформування економіки, створення адекватного сучасним вимогам фінансового ринку з відповідною структурою та інституціональними складовими. Розвиток іпотечного ринку вирішує як економічні проблеми активізації та ефективного використання фінансових ресурсів, так і соціальні завдання. Це визначає необхідність розробки й реалізації шляхів забезпечення та розвитку даних процесів в Україні, їх теоретичного обґрунтування з урахуванням особливостей національної економіки та існуючих загальносвітових тенденцій розвитку житлового іпотечного кредитування.

Іпотечне житлове кредитування (ІЖК) можна розглядати в різних аспектах. Проблемним питанням є кредитування молоді. Серед соціально незахищених верств населення саме молодь особливо гостро відчуває проблему придбання житлової нерухомості, оскільки не має змоги за власний кошт її придбати, як на первинному, так і на вторинному ринку, що викликано існуванням фінансових, економічних, соціальних і політичних проблем. Молодь, в основному, не має постійного місця роботи, не може одразу знайти високооплачувану роботу. Крім того, більшість молоді спрямовує фінансові ресурси на оренду житлової нерухомості (ЖН), замість їх накопичення для придбання власного житла.

У такій ситуації одним з шляхів, який дозволить вирішити існуючу проблему і допомогти молоді, є державна підтримка. Однак, незважаючи на прийняту Стратегію розвитку Держмолодьжитла на 2016-2020 роки та залучення Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву до реалізації Соціальних Ініціатив Президента, на сьогодні в Україні майже відсутній активно працюючий комплексний механізм взаємодії фінансових інститутів та державних органів влади, здатний підтримати іпотечне житлове кредитування молоді. Існуючі на фінансовому ринку кредитні умови з високими відсотковими ставками не сприяють активізації іпотечного житлового кредитування молоді.

Теоретичні та методологічні аспекти іпотечного кредитування досліджувала значна кількість вітчизняних науковців. Серед них Н. Внукова, О. Євтух, В. Коваленко, В. Міщенко, С. Науменкова, І. Рекуненко, В. Савич, Т. Сальникова, Г. Терещенко, О. Юркевич та інші, які визначили сутність іпотеки, особливості її розвитку, історичні передумови виникнення. Дослідниками, які присвятили свої роботи методичному забезпеченню банківського житлового кредитування, є Є. Соколовський, О. Тригуб, Н. Харіна та інші.

Зарубіжними вченими, які досліджують питання іпотечного кредитування, є К. Браун, Дж. Вискри, С. Карсон, Дж. Кемпбелл, Дж. Кокко, С. Коррадин, Дж. Трейси, А. Фонтана.

Незважаючи на наявність наукових робіт з питань дослідження іпотечного кредитування, слід зазначити, що недостатньо висвітленими залишаються питання комплексного підходу до механізму активізації ІЖК молоді, що зумовлює необхідність формування теоретичних положень механізму активізації ІЖК молоді. Недоопрацьованим залишається методичний підхід оцінювання рівня доступності ЖН для позичальника на її первинному та вторинному ринках. Поза увагою вчених також стають і питання розроблення корпоративного та державного напрямів механізму активізації ІЖК молоді, в якому можуть приймати участь і держава, і роботодавці. Актуальність зазначених питань зумовила вибір теми дисертації, об'єкт, предмет, мету і завдання дослідження.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Обраний напрямок досліджень відповідає планам наукових досліджень Харківського національного економічного університету імені Семена Кузнеця, 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 активізації іпотечного житлового кредитування за рахунок удосконалення корпоративного напрямку фінансування». Також напрямок дослідження відповідає темі «Формування та удосконалення механізму сталого розвитку економічних систем» (номер державної реєстрації 0114U006192), що виконувалася на базі наукового журналу «Економіка і фінанси», м. Дніпропетровськ, де автором розроблено підрозділ «Удосконалення методики оцінки доступності житла для населення України», в якому удосконалено розрахунок показника доступності ЖН.

Мета і завдання дослідження. Метою роботи є розвиток теоретичних положень, розроблення методичних підходів та практичних рекомендацій щодо механізму активізації іпотечного житлового кредитування молоді.

Для досягнення поставленої мети були визначені завдання:

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.

Об'єктом дисертації є функціонування іпотечного житлового кредитування.

Предметом дисертації є теоретичні засади, методичні підходи та практичні аспекти механізму активізації іпотечного житлового кредитування 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).

Розрахунки та економіко-математичне моделювання проведено за допомогою прикладних економетричних пакетів MS Excel 2016 та Statistica 10.

Інформаційну базу дослідження становлять чинні законодавчі та нормативні акти, що регламентують ІЖК молоді, звіти Національного банку України, офіційні дані Державної служби статистики України, наукові публікації вітчизняних і зарубіжних учених з теорії та практики іпотечного житлового кредитування, фінансова звітність банків, інформаційні ресурси мережі Інтернет, а також результати власних досліджень автора.

Наукова новизна одержаних результатів. У дисертаційній роботі одержано нові науково обґрунтовані результати, які в сукупності вирішують

важливе науково-практичне завдання – розвиток теоретичних положень, розроблення методичних підходів та практичних рекомендацій щодо механізму активізації ІЖК 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 усіх можливих 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 уможливило 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 одержаних результатів полягає в тому, що запропоновані науково-практичні розробки можуть бути використані як державними органами влади для розробки та формування стратегічних програм розвитку фінансового сектору соціальної молодіжної політики, так і фінансовими установами різної форми власності з метою зменшення фінансових ризиків та кількості дефолтних іпотечних кредитів для придбання житлової нерухомості. Практичне використання запропонованої рейтингової системи оцінки позичальника дозволить зменшити відсоткові ставки за кредитами та підвищити доступність кредитів для молоді. Удосконалена система взаємодії роботодавця та працівника у сфері іпотечного житлового кредитування в перспективі пожвавить не тільки ринок житлової нерухомості, збільшуючи ВВП країни, але й зменшить плінність кадрів на підприємствах та підвищить мотивацію молодих спеціалістів.

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 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).

Особистий внесок здобувача. Наукові положення, які виносяться на захист, одержано здобувачем самостійно і відображено в опублікованих працях. Внесок здобувача в роботи, які виконано у співавторстві, наведено у списку опублікованих робіт за темою дисертації.

Апробація результатів дисертації. Основні положення дисертації оприлюднені на 10 міжнародних та всеукраїнських науково-практичних конференціях: Всеукраїнській науково-практичній конференції молодих учених та студентів «Розвиток України очима молоді: соціальні, економічні та правові аспекти» (м. Харків, 2013); V Всеукраїнській науково-практичній конференції молодих учених та студентів «Розвиток України очима молоді: економічні, соціальні та правові аспекти» (м. Харків, 2014); The 2-nd International Scientific Conference «Modern problems of management: economics, education, health care and pharmacy» (Ополе, 2014); Міжнародній науково-практичній інтернет-конференції економічного спрямування «Сильна економіка України: пріоритетні напрямки розвитку» (м. Тернопіль, 2014); Всеукраїнській науково-практичній конференції з міжнародною участю «Глобальні виклики розвитку обліку, економіки та фінансів національних підприємств» (м. Миколаїв, 2015); Міжнародній науково-практичній конференції «Сучасні міжнародні економічні відносини, проблеми та розвиток» (м. Одеса, 2015); Міжнародній науково-практичній конференції «Сучасні проблеми управління підприємствами: теорія та практика» (м. Харків, 2016); Міжнародній науково-практичній інтернет-конференції «Чотирнадцять економіко-правові дискусії» (м. Львів, 2016); Міжнародній науковій конференції «Економічний розвиток і спадщина Семена Кузнеця» (м. Харків, 2017); Міжнародній науково-практичній конференції «Економічний розвиток і спадщина Семена Кузнеця», (м. Харків, 2018).

Публікації. Основні результати і висновки дисертації знайшли відображення в 18 наукових працях загальним обсягом – 5,29 ум.-друк. арк., з яких дисертанту належить 4,82 ум.-друк. арк., серед них видано 8 статей (7 статей у фахових виданнях України, з яких 5 статей надруковано у фахових виданнях, що входять до міжнародних наукометричних баз, та 1 стаття у науковому періодичному виданні України, яке включено до міжнародної наукометричної бази), а також 10 публікацій за матеріалами конференцій.

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 таблиць (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 сторінку (7,04 ум.-друк. арк.).

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У **вступі** обґрунтовано актуальність теми дисертаційної роботи, сформульовано мету та завдання, розкрито наукову новизну та

охарактеризовано теоретичне і практичне значення одержаних результатів, наведені дані про апробацію й обсяг авторських публікацій.

У першому розділі — «**Теоретичні положення механізму активізації іпотечного житлового кредитування молоді**» — узагальнено теоретичні положення щодо сутності іпотечного кредитування з уточненням визначення поняття «іпотечне житлове кредитування молоді», удосконалено теоретичні положення механізму активізації іпотечного житлового кредитування молоді, удосконалено класифікацію суб'єктів та функцій іпотечного житлового кредитування молоді.

У роботі узагальнено еволюційні передумови становлення ринку іпотеки в світі, комплексно досліджено сутність понять «іпотека», «іпотечне кредитування», та на основі етимологічного аналізу обґрунтовано необхідність введення поняття «іпотечне житлове кредитування 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.

Узагальнено існуючі механізми функціонування ІЖК молоді: однорівневий та дворівневий, головною відмінністю яких є наявність посередництва та обіг цінних паперів, що дозволяє додатково залучити кошти з первинних та вторинних ринків для інвестування їх в сферу житлового іпотечного кредитування молоді.

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.

Банківський напрям механізму активізації ІЖК молоді є одним з найперспективніших, оскільки саме він до 2013-2014 року забезпечував фінансовий ринок іпотечними житловими кредитами. Наразі високі відсоткові ставки (більше 18%), значний перший внесок та відсутність іпотечних кредитів у кредитному портфелі більшості банків призводять до того, що банківський напрям не забезпечує молодь іпотечними житловими кредитами.

Корпоративний напрям механізму активізації ІЖК молоді міг би стати одним з найбільш ефективних на фінансовому ринку держави, як це розвинуто в європейських країнах. Але в Україні цей напрям не розвинутий, оскільки малі підприємства не мають змоги вивільнити з обігу потрібні

кошти, а великі компанії не умотивовані для вирішення цього питання.

В Україні державний напрям механізму активізації ІЖК молоді за рахунок реалізації державних іпотечних програм не функціонує на належному рівні, що підтверджено статистичними даними Державного фонду сприяння молодіжному будівництву: дві з чотирьох програм взагалі не фінансуються (програми здешевлення іпотеки та часткової компенсації), кількість сімей, які скористалися програмою доступного житла в 2017 році, скоротилася в порівнянні з 2016 роком на 77%, а за програмою пільгового державного кредитування - на 50%.

У відповідності з сформованими теоретичними положеннями механізму активізації ІЖК молоді виділено предмет, об'єкт, суб'єкти та інструменти ІЖК молоді.

До предмету ІЖК молоді, згідно із Законом України «Про іпотеку», віднесено один або декілька об'єктів нерухомого майна, об'єкти незавершеного будівництва та майнові права на нього, тобто об'єктом ІЖК молоді є іпотечна нерухомість житлового сектора національної економіки.

Для повного розкриття сутності ІЖК молоді систематизовано суб'єктів ІЖК. Вони поділяються на основних та допоміжних. До основних належить іпотекодавець (позичальник) та іпотекодержатель (банк). Інвестор та держава належать до допоміжних суб'єктів. Запропоновано відокремити від існуючих допоміжних суб'єктів ІЖК молоді посередників, що дозволяє сформуванню трикомпонентну класифікацію суб'єктів ІЖК молоді.

До головних інструментів ІЖК молоді належать: іпотечний кредит, застава, заощадження, цінні папери фінансового ринку.

Для більш повного розкриття сутності ІЖК молоді також систематизовано та вдосконалено наявну класифікацію функцій: запропоновано розділити функції ІЖК молоді на економічні, фінансові та соціальні, що дозволить визначити саме роль ІЖК молоді в загальній системі кредитування.

У другому розділі — **«Оцінювання сучасного стану іпотечного житлового кредитування молоді в Україні»** — удосконалено методичний підхід оцінювання рівня доступності житлової нерухомості для молодих родин на первинному і вторинному ринках, визначено стан ІЖК молоді, виявлено вплив зовнішніх та внутрішніх факторів на ІЖК молоді, побудовано прогнозну модель оцінки відсоткової ставки за ІЖК молоді.

Для підвищення коректності та достовірності оцінювання доступності ЖН для молоді у дисертаційній роботі запропоновано розділити молоді родини на три категорії, кожна з яких має свій рівень доходу та потребу в житловій нерухомості, яку вона потенційно може задовольнити. Під поняттям «молода родина» розуміється родина з двох осіб, кожна з яких ще не досягла віку в 35 років та яка ще не має дитини. 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 кв. м. (більше соціальної норми). Житлову нерухомість згруповано таким чином: 1 група – S ЖН [18; 27,14] кв. м., 2 група – S ЖН = 62,52 кв. м. (соціальна норма), 3 група – S ЖН > 62,52 кв. м. (більше соціальної норми).

Проведено оцінку доступності житла за методикою оцінки доступності житла ООН. Результати розрахунків на основі показника доступності житлової нерухомості(ПДЖН), який вимірюється в роках, представлено в табл. 1. Розрахунок ПДЖН проведено для двох перших категорій молодих родин.

Таблиця 1

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

Категорія молодих родин	Група ЖН	Показник (рік)	Обласний центр						
			Київ	Харків	Одеса	Дніпро	Запоріжжя	Львів	В середньому
1	1 група	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
	2 група	ПДЖН (avg P)	20,6	11,8	16,8	14,7	9,8	17,2	15,1
	3 група	ПДЖН (min S та max P)	29,6	17,3	24,4	21,3	13,0	24,4	21,6
2	1 група	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
	2 група	ПДЖН (avg P)	8,9	5,9	8,0	6,5	4,3	8,4	6,6
	3 група	ПДЖН (min S та max P)	12,8	8,6	11,6	9,3	5,7	11,9	9,4

Примітки: P – вартість ЖН на ринку, грн.; avg P – середня вартість ЖН на ринку, грн.

За результатами табл. 1 визначено, що при стовідсотковому спрямуванні коштів на заощадження та створення первинного капіталу для придбання ЖН, 1-а категорія молоді зможе задовольнити мінімальну потребу у нерухомості в середньому за 2,5 років, а забезпечити себе соціально комфортним житлом не раніше ніж за 15,1 років. Стосовно 2-ї категорії, вона зможе за 1,1 рік задовольнити мінімальні потреби в житловій нерухомості, а соціально необхідні потреби за 6,6. В розрахунку не приймала участь 3-а категорія родин, оскільки її дохід дозволяє придбати будь-яку нерухомість.

Розрахунки доводять, що існуюча методика ООН не відповідає сучасним реаліям, оскільки при оцінці доступності не враховується такий

фактор як грошові витрати молодій родині та щомісячні заощадження. Молода родина не в змозі весь дохід спрямовувати саме на заощадження, мета яких – придбання власного житла.

Запропоновано удосконалити методичний підхід оцінювання рівня доступності житлової нерухомості для молодих родин, який, на відміну від існуючих, базується на розподілі молодих родин на три категорії не тільки в залежності від рівня отриманого доходу та норми житлової нерухомості, й з урахуванням показника доступності житлової нерухомості, що враховує дохідно-витратну складову позичальника та дозволяє підвищити коректність оцінки доступності житлової нерухомості на ринку (рис.1).

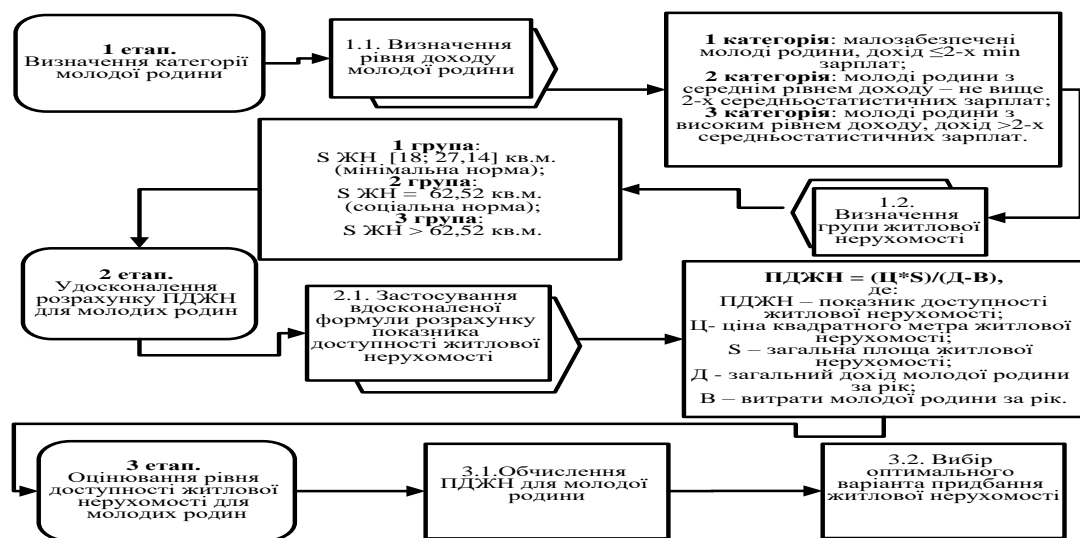


Рис. 1. Етапи методичного підходу до оцінювання рівня доступності житлової нерухомості для молодих родин

Дослідження довели, що середньостатистична родина не має фінансової можливості придбати ЖН за власний кошт, тому треба впроваджувати дії, які б надали змогу використовувати на практиці іпотечний житловий кредит, що зараз є недоступним.

При дослідженні стану ІЖК молоді в Україні за 2006-2017 роки виявлено таку тенденцію: середня ставка за іпотекою на ЖН є більшою за 18%, а величина першого внеску становить від 25% вартості ЖН. Для визначення доступності іпотечного житлового кредиту використано аннуїтентну та диференційовану схему розрахунку щомісячного платежу за кредитом. Результати розрахунків довели гіпотезу про недоступність іпотечних житлових кредитів, оскільки в 1-ї та 2-ї категорії молоді залишалися після сплати іпотечного житлового кредиту коштів менше прожиткового мінімуму на одну особу.

Для визначення факторів, що впливають на стан ІЖК молоді, з урахуванням їх економічного змісту та на основі літературних джерел обрано зовнішні фактори, що впливають на банківське середовище: ВВП (X_1),

середньомісячна заробітна плата населення (X2), рівень споживчих цін (X3), обсяг прямих інвестицій в економіку держави (X4), облікова ставка НБУ (X5), рівень прожиткового мінімуму (X6), обсяги прийнятого в експлуатацію житла (X7), курс національної валюти (X8); а також внутрішні фактори банківського середовища: загальні активи банків (X9), мінімальний розмір внеску при іпотечному кредитуванні (X10), вкладення в цінні папери банками (X11), частка простроченої заборгованості за кредитами в загальній сумі кредитів (X12), рентабельність активів (X13), процентна середньозважена ставка за довгостроковими депозитами в іноземній валюті (X14). 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 $Y1 = 8,5 + 0,99X8 - 0,02X10 - 0,17X13$ ($R^2 = 0,78$). Окрім того, побудовано лінійні рівняння залежності обсягів іпотечного кредитування на фінансовому ринку (Y2) від не мультиколінеарних та значущих змінних. Отримано наступні лінійні рівняння: $Y2 = 54350 + 0,01X9$ ($R^2 = 0,3$ – не тісний взаємозв'язок), $Y2 = 63978 - 3698X13$ ($R^2 = 0,3$ – не тісний взаємозв'язок), $Y2 = -162037 + 26630X14$ ($R^2 = 0,65$ – достатньо тісний взаємозв'язок між змінними). З усіх обраних змінних саме процентна середньозважена ставка за довгостроковими депозитами в іноземній валюті (X14) має вплив на обсяги ІЖК на фінансовому ринку, що дозволяє при необхідності визначати обсяги ІЖК з урахуванням зазначеного показника.

У третьому розділі дисертаційної роботи — **«Удосконалення механізму іпотечного житлового кредитування молоді»** — обґрунтовано механізм здешевлення іпотечного житлового кредиту на основі ранжування відсоткових ставок за іпотечним житловим кредитом з урахуванням скорингу позичальника, розроблено методичний підхід щодо активізації ІЖК молоді на основі корпоративного механізму «роботодавець-працівник», удосконалено організаційно-методичні рекомендації активізації ІЖК молоді на основі трикомпонентної класифікації суб'єктів ІЖК молоді.

У дисертації 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 з яких встановлюється певна відсоткова ставка. Функції з проведення скорингу позичальника запропоновано надати не співробітникам банку, які зацікавлені у встановленні найвищих ставок на фінансовому ринку, а співробітнику Державної іпотечної установи, в якій доведено необхідність виділення посади кредитного співробітника з оцінки платоспроможності потенційного позичальника. Результати ранжування відсоткової ставки за ІЖК молоді на основі скорингу позичальника представлено в табл. 2.

Ранжування відсоткової ставки за ІЖК для молоді на основі скорингу позичальника

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

За рахунок цього 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 уможливорює: збільшення обсягів ІЖК для молоді на ринку ЖН, підвищення рівня мотивації молодих спеціалістів, та дозволяє роботодавцям отримувати додатковий прибуток від надання іпотечних житлових кредитів за рахунок встановлених пільгових ставок. Запропонований корпоративний механізм «роботодавець-працівник» представлено на рис.2.

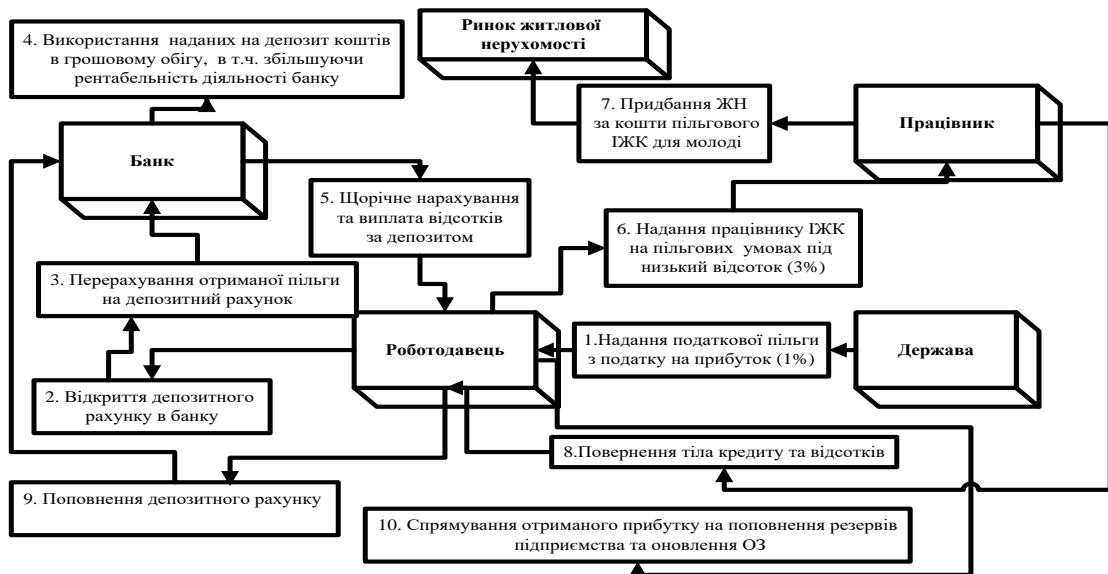


Рис. 2. Корпоративний механізм ІЖК молоді «роботодавець - працівник»

Для апробації удосконаленого методичного підходу щодо активізації іпотечного житлового кредитування на основі корпоративного механізму «роботодавець-працівник» розраховано можливу кількість квартир, що можуть бути придбані молоддю на основі іпотечних житлових кредитів, на прикладі підприємств Харківського регіону: ПАТ «Турбоатом», ПАТ «Кондитерська фабрика «Харків'янка», ТОВ Фармацевтична компанія «Здоров'я», ПАТ «Новий Стиль», АК «Харківобленерго». Кількість

придбаних квартир, які підприємства Харкова можуть надати в пільговий житловий кредит при запровадженні механізму «роботодавець-працівник», становить від 1 (при розміщенні на 1 рік) до 37 квартир (при розміщенні прибутку на 3 роки та щорічному поповненні депозитного рахунку). Лідером серед роботодавців є ПАТ «Турбоатом», який на основі свого щорічного прибутку може 1 раз на 3 роки надавати пільгові житлові кредити для молодих працівників у кількості 37 квартир.

Окрім забезпечення виконання соціальної функції, підприємства отримують і додатковий прибуток від запровадження такого механізму (табл. 3)

Таблиця 3

Прибуток роботодавця від запровадження корпоративного механізму «роботодавець-працівник»

Показник	Підприємство				
	ПАТ «Турбоатом»	ПАТ «Кондитерська фабрика «Харків'янка»	ТОВ Фармацевтична компанія «Здоров'я»	ПАТ «Новий Стиль»	АК «Харківобленерго»
Прибуток до оподаткування, тис. грн	878931,00	35269,00	78388,00	57480,00	29958,00
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

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 іпотечним житловим кредитом 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.

У дисертації розроблено організаційно-методичні рекомендації активізації ІЖК молоді для різних суб'єктів: основних, допоміжних та

посередників. В якості основних суб'єктів виділено іпотекодержателя та іпотекодавця, тобто банк та позичальників. Впливати на позичальників неможливо, окрім економічних та фінансових важелів впливу: підвищення заробітної плати та зниження відсоткової ставки за кредитом сприятиме підвищенню доступності ЖН. Для банку запропоновано механізм здешевлення іпотечного житлового кредиту. Інвесторами (допоміжні суб'єкти) можуть виступати роботодавці та будівельні компанії. Організаційно-методичні рекомендації цієї категорії розкрито у методичному підході щодо активізації ІЖК на основі корпоративного механізму «роботодавець-працівник» та пропозиції формування інвестиційно-будівельного консорціуму з залученням ощадних рахунків позичальників. Посередники представлені незалежними оцінювачами, страховими компаніями, агентствами нерухомості, інформаційними агентствами. Для активізації ІЖК молоді посередникам рекомендовано зменшити вартість послуг.

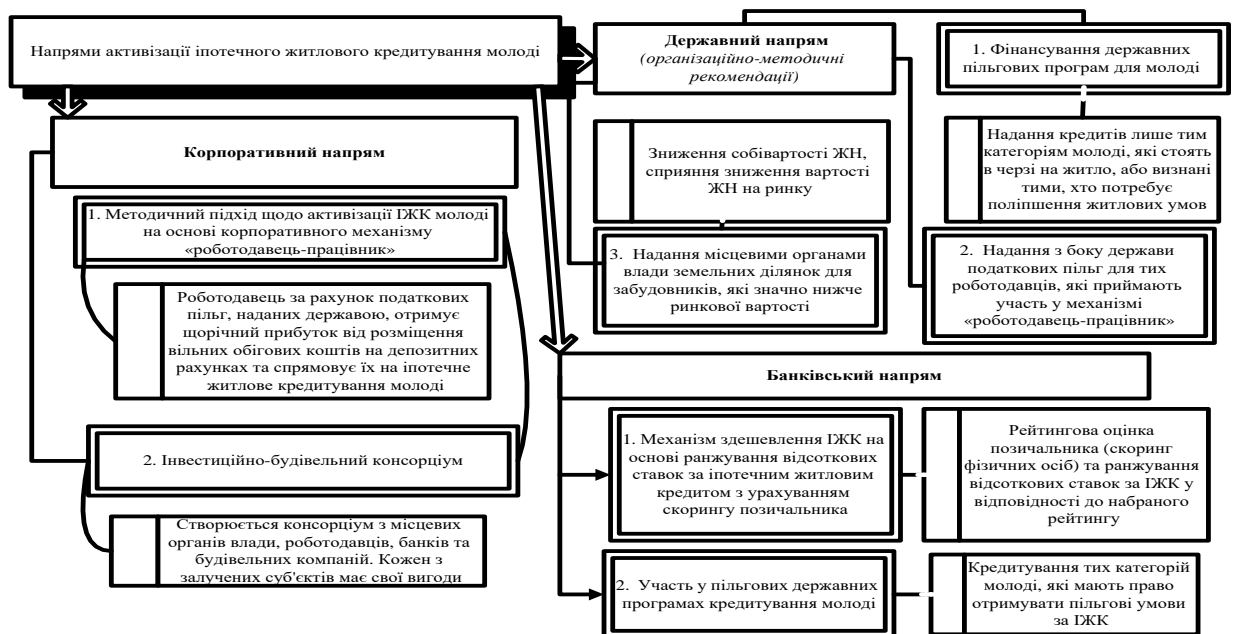


Рис. 3. Напрями активізації іпотечного житлового кредитування молоді

Використання обґрунтованих теоретичних положень і розроблених методичних підходів щодо механізму активізації ІЖК молоді дозволить комплексно залучити до процесу активізації всіх можливих суб'єктів процесу кредитування: банки, роботодавців та державу, що уможливить підвищення доступності ІЖК для молоді за рахунок зниження ставок, збільшення обсягів кредитування, функціонування ефективних державних програм.

ВИСНОВКИ

У дисертаційній роботі вирішено важливе науково-практичне завдання з розвитку теоретичних положень і методичних підходів та розроблення

науково-практичних рекомендацій щодо механізму активізації іпотечного житлового кредитування молоді. Основні висновки та результати, отримані в процесі дослідження, полягають у такому:

1. Узагальнено теоретичні положення щодо сутності іпотечного кредитування з уточненням визначення поняття «іпотечне житлове кредитування молоді», під яким розуміється процес надання молоді на довгостроковій основі іпотечного кредиту виключно для придбання житлової нерухомості, яка залишається заставою банку.

2. 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. Визначено предмет, об'єкт, суб'єкти та фінансові інструменти ІЖК молоді. Суб'єкти ІЖК молоді класифіковано як: основні, допоміжні та посередники. Розкрито теоретичні основи функціонування однорівневого та дворівневого механізму функціонування ІЖК молоді.

3. Удосконалено методичний підхід оцінювання рівня доступності житлової нерухомості для молодих родин на первинному і вторинному ринках з урахуванням різного рівня їх доходу та житлових потреб. При аналізі доступності за методикою ООН – за допомогою показника доступності ЖН удосконалено його розрахунок на основі врахування дохідно-витратної складової позичальника.

4. Визначено стан ІЖК молоді в Україні, який характеризується високими відсотковими ставками, значним першим внеском за ІЖК, відсутністю іпотечної позики для придбання житла в кредитних портфелях більшості банків. Виявлені існуючі умови кредитування не дозволяють молодим родинам позичати кошти на придбання ЖН в фінансових установах України, що призводить до її недоступності на ринку для молоді.

5. Виявлено вплив зовнішніх та внутрішніх факторів на іпотечне житлове кредитування молоді, побудовано прогнозу модель оцінки відсоткової ставки за ІЖК молоді. З використанням кореляційно-регресійного аналізу побудовано прогнозу 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

6. Обґрунтовано механізм здешевлення іпотечного житлового кредиту на основі ранжування відсоткових ставок за іпотечним житловим кредитом з урахуванням скорингу позичальника. За рахунок скорингової моделі та запропонованого дерева цілей (application scoring), математичних методів здійснено ранжування відсоткової ставки за іпотечними житловими

кредитами за 5 класами: в залежності від розміру іпотечного ризику (від мінімального до максимального). Механізм здешевлення іпотечного житлового кредиту для молоді запропоновано впровадити за рахунок надання повноважень з проведення скорингу незалежному оцінювачу при Державній іпотечній установі.

7. Розроблено методичний підхід щодо активізації іпотечного житлового кредитування молоді на основі корпоративного механізму «роботодавець-працівник». На основі врахування альтернативних шляхів розвитку та активізації ІЖК молоді в різних країнах світу запропоновано корпоративний механізм придбання ЖН з залученням роботодавця та держави як одного з можливих ефективних напрямів механізму активізації ІЖК молоді. Удосконалений методичний підхід базується на ощадно-депозитних рахунках роботодавців та податкових важелях впливу, що уможлиблює збільшення обсягів житлового кредитування для молоді на ринку ЖН.

8. Удосконалено організаційно-методичні рекомендації активізації 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 розподілено на: основних, до них віднесено іпотекодержателя (банк) та іпотекодавця (позичальник); допоміжних, до яких належать інвестори, а в певних випадках - держава; посередників, які представлені незалежними оцінювачами, страховими компаніями, агентствами нерухомості, інформаційними агентствами. Для кожного з виділених суб'єктів розроблено окремі організаційно-методичні рекомендації, які враховують особливості їх дії на фінансовому ринку.

СПИСОК ПРАЦЬ, ОПУБЛІКОВАНИХ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРАТЦІЙНОЇ РОБОТИ

Статті у наукових фахових виданнях

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

3. 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>.

Статті у наукових періодичних виданнях інших держав та у виданнях України, які включені до міжнародних наукометричних баз

4. Марачевська А. В. Аналіз основних систем іпотечного кредитування / А. В. Марачевська // Економічний форум. – 2015. – №1. – С. 212–218. (*Ulrich's Periodicals Directory, Index Copernicus*).
5. Марачевська А. В. Формування ціни іпотечного кредиту з урахуванням рейтингу позичальника / А. В. Марачевська // Вісник КНТЕУ. – 2015. – № 4 (102). – С. 105–112. (*РИНЦ*).
6. 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*).
7. 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*). *Особистий внесок здобувача: визначено елементи механізму іпотечного житлового кредитування та особливості їх функціонування.*
8. 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*). *Особистий внесок здобувача: сформовано механізм активізації іпотечного житлового кредитування за рахунок виділення трьох напрямків активізації.*

Публікації за матеріалами конференцій

9. 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.
10. 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.
11. 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.

12. 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.

13. 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.

14. 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.

15. 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.

16. 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/>.

17. 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.

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.

АНОТАЦІЯ

Марачевська А. В. Механізм активізації іпотечного житлового кредитування молоді – На правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.00.08 – Гроші, фінанси і кредит – Харківський національний економічний університет імені Семена Кузнеця, Харків, 2018.

Дисертацію присвячено вирішенню актуального наукового завдання щодо розвитку теоретичних положень, розроблення методичних підходів та практичних рекомендацій щодо механізму активізації іпотечного житлового кредитування молоді.

В роботі узагальнено теоретичні положення щодо сутності іпотечного кредитування з уточненням визначення поняття «іпотечне житлове кредитування молоді»; удосконалено теоретичні положення механізму активізації іпотечного житлового кредитування молоді. Обґрунтовано та систематизовано класифікацію суб'єктів та функцій ІЖК молоді. Удосконалено методичний підхід оцінювання рівня доступності житлової нерухомості для молодих родин на первинному і вторинному ринках. Визначено стан іпотечного житлового кредитування молоді.

Виявлено вплив зовнішніх та внутрішніх факторів ІЖК молоді та 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. Розроблено методичний підхід щодо активізації іпотечного житлового кредитування на основі корпоративного механізму «роботодавець-працівник». Удосконалено організаційно-методичні рекомендації активізації іпотечного житлового кредитування молоді на основі трикомпонентної класифікації суб'єктів ІЖК молоді.

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

Marachevska A. V. The mechanism of activation of mortgage housing lending to youth – The manuscript

The thesis for a Candidate Degree in Economic Sciences in specialty 08.00.08 – Money, Finance and Credit. – Simon Kuznets Kharkiv National University of Economics, Kharkiv, 2018.

The dissertation is devoted to the solution of the actual scientific problem in determining the scientific principles of the functioning of mortgage housing

lending to young people through the development of theoretical positions, the development of methodological approaches and practical recommendations for the activation of the functioning of mortgage housing loans for youth.

The essence of key concepts, including mortgage housing loans for young people, considers the main factors influencing the development of IDUs of young people both in the world and in Ukraine. The current trends in the availability of residential real estate for young people have been analyzed, the grade of young families has been developed for the level of provision of housing, the need for it and the amount of income that a young family receives. The methodical approach to assessing the level of affordability of residential property for young families has been improved. The methodological approach 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 the income and expenditure component of the borrower, which, in turn, increases the accuracy of assessing the availability of residential real estate on the residential property market for different categories of young families.

Based on the identification of external and internal factors affecting the interest rate for the IHC and the volume of mortgage residential loans, a projected model for estimating the interest rate on mortgage housing loans for young people

The ways of activating mortgage housing loans to young people have been developed through the introduction of a mechanism for cheapening mortgage housing loans on the basis of ranking of interest rates on mortgage loans, taking into account the scoring of the borrower, conducted by the State Mortgage Institution.

The methodical approach to activating mortgage lending on the basis of the corporate mechanism "employer-employee" is proposed, the realization of which is possible due to cooperation of the state, employer and employee. The methodological approach is based on savings and savings accounts of employers, which are formed at the expense of tax benefits on income tax for those involved in the process of lending to employers, which in turn provides an opportunity to increase the volume of residential lending for young people in the residential real estate market, to increase the level of motivation for young specialists, and allows employers to receive additional income from providing mortgage loans at the expense of established preferential rates. The organizational and methodical recommendations of activation of mortgage housing lending of youth on the basis of three-component classification of subjects of mortgage housing lending to youth are given.

Key words: 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.

МАРАЧЕВСЬКА АНАСТАСІЯ ВОЛОДИМИРІВНА

**МЕХАНІЗМ АКТИВІЗАЦІЇ ПОТЕЧНОГО ЖИТЛОВОГО
КРЕДИТУВАННЯ МОЛОДІ**

Спеціальність 08.00.08 – гроші, фінанси і кредит

АФТОРЕФЕРАТ

дисертації на здобуття наукового ступеня
кандидата економічних наук

Підписано до друку 15.12.2018 р. Формат 60x90/16.
Обсяг 0,9 ум.-др. арк. Папір офсетний. Друк різнограф.
Наклад 100 прим. Зам. № 287.

Надруковано у центрі оперативної поліграфії ТОВ «Рейтинг»
Свідоцтво про держ. реєстрацію ю.о. АОО № 507350
61022, м. Харків, пров. Соляниківський, 4