

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
МИКОЛАЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ АГРАРНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

Кваліфікаційна робота
на правах рукопису

КАЗЕМИРЧИК КАТЕРИНА СЕРГІЇВНА

УДК 336.7

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

РОЗВИТОК ЖИТЛОВОГО ПОТЕЧНОГО РИНКУ У КРАЇНАХ СВІТУ

Спеціальність 072 – фінанси, банківська справа та страхування
Галузь знань 07 – управління та адміністрування

Подається на здобуття освітнього ступеня «Магістр»

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

Науковий керівник: Сіренко Н. М., д-р екон. наук, професор

Завідувач кафедри: Сіренко Н. М., д-р екон. наук, професор

МИКОЛАЇВ – 2023

АНОТАЦІЯ

Каземирчик К.С. Розвиток житлового іпотечного ринку у країнах світу. – Кваліфікаційна робота на правах рукопису.

Кваліфікаційна робота на здобуття освітнього ступеня «Магістр» за спеціальністю 072 «Фінанси, банківська справа та страхування» у галузі знань 07 – Управління та адміністрування. – Миколаївський національний аграрний університет, Миколаїв, 2023.

У кваліфікаційній роботі досліджено особливості розвитку і функціонування іпотечного ринку житла; розглянуто нормативно-правову базу регулювання іпотечного ринку житла в Україні та країнах світу; описано методику здійснення оцінки іпотеки житлового ринку.

У другому розділі проведено аналіз іпотечного ринку: вітчизняний та іноземний досвід; проаналізовано державні програми іпотечного кредитування в країнах світу та в Україні, зокрема досліджено державну програму «ЄОселя», визначено, що вона спрямована на забезпечення громадян доступним житлом. Початково до програми допускалися військовослужбовці та працівники силових структур, педагоги, медичні працівники та наукові співробітники. Учасники мали можливість отримати іпотечний кредит під зниженою ставкою 3%, у порівнянні з банківськими ставками, які коливаються від 15% до 25%. З 1 серпня 2023 року до переліку пільгових категорій додалися інші групи громадян, які тепер можуть скористатися можливістю отримати іпотеку за ставкою 7%. Також в другому розділі оцінено ефективність розвитку житлового іпотечного ринку. Визначено, що ефективність розвитку житлового іпотечного ринку визначається балансом між доступністю іпотеки, стабільністю цін, відповідальністю держави та банків, інноваціями та цифровими технологіями. Позитивні тенденції у цих аспектах свідчать про успішний розвиток ринку, який може викликати підвищений інтерес покупців, інвесторів та фінансових установ.

У третьому розділі запропоновано удосконалення державних програм розвитку іпотечного ринку житла в країнах світу, визначено, що удосконалення державних програм розвитку іпотечного ринку житла в країнах світу вимагає комплексного підходу, орієнтованого на забезпечення доступності житла, стимулювання інновацій в іпотечному секторі та сприяння соціальному житлобудівництву. Застосування низьких відсоткових ставок, державних гарантій, підтримки перших покупців та розвитку соціального житла є ключовими стратегіями, які можуть покращити доступність житла для різних шарів населення. Важливими елементами також є впровадження цифрових технологій, співпраця з приватним сектором та систематичний моніторинг програм для ефективного управління та адаптації до змінних умов ринку.

У роботі наведено основні інструменти покращення іпотечного ринку на основі порівняльного аналізу досвіду країн світу у контексті іпотечного кредитування. Порівняльний аналіз іпотечного кредитування в розвинених країнах, таких як США, Швеція, Австралія, Німеччина, Канада, вказує на успішне використання різноманітних інструментів. Сек'юритизація, спеціалізовані банки, страхова підтримка та інноваційні фінансові інструменти сприяють стабільності й доступності житла. Забезпечення прозорості, регулювання ринку та соціальні програми широкого спектра роблять іпотечний ринок стійким та демократичним.

Ключі слова: іпотека, ринок житла, пільги, відсоткові ставки, інструменти, ефективність, державні програми, «Оселя».

Список наукових праць здобувача вищої освіти.

1. Каземирчик К.С. Основні характеристики проєктного фінансування в Україні: теоретичний аспект. Матеріали VI Всеукраїнської науково–практичної конференції «Трансформація фінансової системи України: тенденції та перспективи розвитку», 24–25 листопада 2022 р. С. 56-58.

Kazemyrchyk Kateryna. P Development of the residential mortgage market in the countries of the world. – Qualification work on manuscript rights.

Qualification work for obtaining the Master's degree in the specialty 072 "Finance, banking and insurance" in the field of knowledge 07 - Management and administration. - Mykolaiv National Agrarian University, Mykolaiv, 2023.

In the qualifying work, the peculiarities of the development and functioning of the housing mortgage market were investigated; the normative and legal framework for regulation of the housing mortgage market in Ukraine and the countries of the world was considered; the method of carrying out mortgage assessment of the housing market is described.

In the second chapter, an analysis of the mortgage market is carried out: domestic and foreign experience; state mortgage lending programs in the countries of the world and in Ukraine were analyzed, in particular the state program "eOselya" was studied, it was determined that it is aimed at providing citizens with affordable housing. Initially, military personnel and employees of law enforcement agencies, teachers, medical workers and researchers were admitted to the program. Participants had the opportunity to get a mortgage loan at a reduced rate of 3%, compared to bank rates that range from 15% to 25%. From August 1, 2023, other groups of citizens were added to the list of preferential categories, who can now take advantage of the opportunity to get a mortgage at a rate of 7%. Also, in the second section, the effectiveness of the development of the residential mortgage market is evaluated. It was determined that the effectiveness of the development of the residential mortgage market is determined by the balance between mortgage availability, price stability, responsibility of the state and banks, innovations and digital technologies. Positive trends in these aspects indicate the successful development of the market, which can cause increased interest of buyers, investors and financial institutions.

In the third chapter, the improvement of state programs for the development of the mortgage housing market in the countries of the world was proposed, it was determined that the improvement of the state programs for the development of the

mortgage housing market in the countries of the world requires a comprehensive approach focused on ensuring housing affordability, stimulating innovations in the mortgage sector and promoting social housing construction. The use of low interest rates, government guarantees, support for first-time buyers and the development of social housing are key strategies that can improve housing affordability for different segments of the population. Implementation of digital technologies, cooperation with the private sector and systematic monitoring of programs for effective management and adaptation to changing market conditions are also important elements.

The paper presented the main tools for improving the mortgage market based on a comparative analysis of the experience of countries around the world in the context of mortgage lending. A comparative analysis of mortgage lending in developed countries, such as the USA, Sweden, Australia, Germany, and Canada, indicates the successful use of various instruments. Securitization, specialized banks, insurance support and innovative financial instruments contribute to the stability and affordability of housing. Ensuring transparency, market regulation and a wide range of social programs make the mortgage market sustainable and democratic.

Keywords: mortgage, housing market, benefits, interest rates, tools, efficiency, state programs, "eOselya".

The list of academic works of a higher education seeker.

Kazemyrchyk K.S. Basic Characteristics of Project Financing in Ukraine: Theoretical Aspect. Materials of the VI All-Ukrainian Scientific-Practical Conference "Transformation of Ukraine's Financial System: Trends and Development Prospects", November 24–25, 2022. P. 56-58.