

першої групи ми віднесли критерії оцінки результатів проведення аукціону, до другої – критерії оцінки особливостей функціонування аукціону, до третьої – критерії привабливості відповідного аукціону для продавця, а до четвертої – критерії привабливості для покупця.

**Список літератури:** **1.** Hortacsu A. Mechanism Choice and Strategic Bidding in Divisible Good Auctions: An Empirical Analysis of the Turkish Treasury Auction Market/ Hortacsu A., McAdams D. - Journal of Political Economy, v. 188, no.5, 2010, p. 833-865. **2.** Klemperer P.D. Auctions: Theory and Practice/ Klemperer, P.D. - Princeton University Press, 2004, p. 264. **3.** Krishna, V. Auction Theory/ Krishna, V. - Academic Press, 2002, p. 303. **4.** Milgrom, P.R. Putting Auction Theory to Work/ Milgrom, P.R. - Cambridge University Press, 2004, p. 368.

**МОХОВА Ю.Л.,** к.держ.упр., доцент кафедри економічної теорії і державного управління Донецького національного технічного університету (м.Красноармійськ)

## **ДЕРЖАВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ: ЄВРОПЕЙСЬКИЙ ВЕКТОР**

Іпотечне кредитування є невід’ємним фінансовим інструментом впливу на економіку, стимулюючи її зростання та підвищуючи стабільність фінансової системи. Система іпотечних відносин дозволяє як мобілізувати довгострокові інвестиційні ресурси, так і використовувати їх у найбільш ефективних напрямках. Незначні темпи розвитку сучасного іпотечного ринку України протягом останніх років обґрунтовано великою кількістю проблем в сфері іпотечного кредитування. В умовах розвитку євроінтеграційних процесів, як шляху модернізації економіки та гаранту виходу на світовий ринок фінансових послуг, вважається актуальним впровадження в вітчизняну практику європейського досвіду державного регулювання іпотечного кредитування.

Метою статті є визначення стратегічних напрямків розвитку іпотечного ринку України з урахуванням кращих практик державного регулювання іпотечного ринку європейських країн для підвищення надійності фінансового сектору економіки та інтеграції його до світового середовища.

Ринок іпотечного кредитування відіграє важливу роль в розвитку економіки, адже він об’єднуючи фінансовий ринок з ринком нерухомості, сприяє капіталізації ресурсів. Роль держави в більшості країн зводиться до визначення загальної стратегії

розвитку системи іпотечного кредитування, до виконання функцій нагляду та контролю за діяльністю суб'єктів іпотечного ринку; нерідко дана система використовується в якості провідника державної соціальної політики. Основна відмінність в різних країнах в організації іпотечного ринку полягає у формуванні різних механізмів залучення ресурсів для видачі іпотечних позик, а також формою державної участі.

Як показує світовий досвід, методи проведення економічної політики в сфері формування й розвитку системи іпотечного кредитування можна розділити на дві групи: загального регулювання та спеціальні методи. До спеціальних методів можна віднести:

стимулювання спеціалізованих кредиторів – створення спеціальних законів, що регулюють діяльність спеціалізованих кредитних установ, основними активами яких є заставні (Німеччина, Данія, Франція та ін.);

державна стандартизація умов видачі іпотечних кредитів, націлена на підвищення довіри до іпотечних цінних паперів, випущених під забезпечення кредитів, виданих за єдиними стандартами (Німеччина, Данія та ін.);

стимулювання позичальників за рахунок кредиту: субсидіювання ставок за іпотечними кредитами, субсидії на оплату першого внеску, премії з накопиченим коштом (Німеччина, Франція, Австрія та ін.);

здійснення програм іпотечного кредитування за рахунок коштів бюджету (Іспанія).

Особливу увагу у всіх країнах приділяється сім'ям з низькими доходами, для яких передбачаються різні пільги при будівництві або придбанні житла. У багатьох країнах сім'ї та особи з низькими доходами отримують державну підтримку у вигляді дотацій на оплату орендованого житла. При цьому дотації надаються до певного рівня, що розраховується на основі середньої по регіону орендної плати, і якщо сім'я знімає квартиру в «дорогому» будинку, то всі витрати понад середній рівень орендної плати вона несе сама. Дотації перераховуються на рахунок їх одержувача або, за його заявою, на рахунок орендодавця. У Німеччині право на отримання дотацій може служити предметом застави чи може бути передано іншій особі.

У Бельгії, Німеччині, Греції, Італії, Іспанії та Португалії діють системи зниження податків, що стягуються при придбанні житла

сім'ями з низькими доходами. У Німеччині це зниження залежить від рівня доходів сім'ї, в Бельгії – від числа дітей (для сімей з 3-4 дітьми сума податку знижується на 34 тис. бельгійських фр., для сімей з 5-6 дітьми – на 38 тис. і т. д.) [64].

Серед форм державної підтримки великою популярністю користується субсидіювання процентної ставки. Зокрема, субсидіювання є одним з найбільш поширених механізмів допомоги сім'ям з невеликими доходами при отриманні іпотечного кредиту.

Результатом проведеної ефективної політики державного регулювання іпотечного кредитування є збільшення обсягів іпотечного кредитування в країнах Європи. Динаміка рівня щорічного зростання іпотечного кредитування в окремих країнах Європи наведена на рис. 1.1.

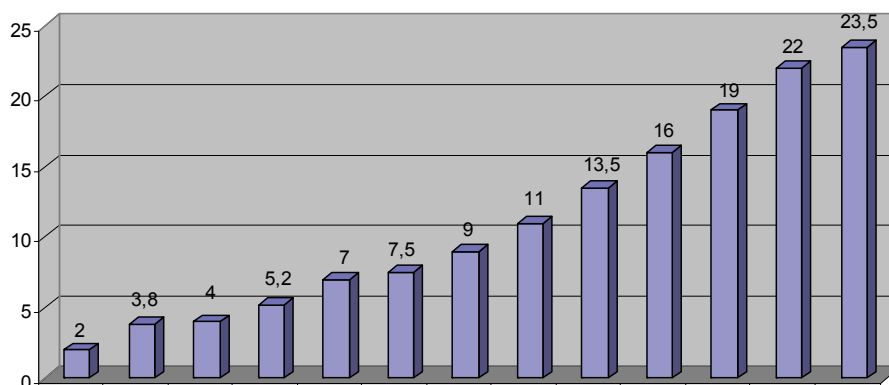


Рис. 1.1. Середній рівень щорічного зростання іпотечного кредитування в окремих країнах Європи в 2002-2014 рр., %

З наведеного рис. 1.1. можна зробити висновок про те, що з кожним роком обсяги іпотечного кредитування в Європі збільшуються (на 1,5% в 2014 році в порівнянні з 2013 роком).

Найбільший попит на іпотечне кредитування припадає на Францію (37%) та Іспанію (26%) [81]. Франція є країною з найкращими умовами придбання нерухомості та іпотечного кредитування. Попитом користуються практично всі іпотечні продукти в залежності від індивідуальної ситуації кожного клієнта. Разом з можливістю отримання кредиту до 80% від оціночної вартості і низькими фіксованими від 3,15% річних, і плаваючими від 2,3% річних, ставками в Євро, ситуація з іпотечним кредитуванням у Франції, продовжує залишатися однією з найбільш сприятливих в Європі [81].

На основі проведеного дослідження ринку іпотечного

кредитування в Україні визначено, що основним напрямом державної внутрішньої та зовнішньої політики є європейський вибір, кінцевою метою якої має бути повноправне членство в Європейському Союзі. Європейський досвід державного регулювання іпотечного кредитування характеризується всеосяжною державною підтримкою учасників системи. Керуючись іноземним досвідом державного регулювання іпотечного кредитування для вдосконалення вітчизняного механізму державного регулювання обґрунтовано необхідність введення програм щодо соціальної підтримки певної категорії громадян (малозабезпечені громадяни, батьки-одиначки, молоді сім'ї, неодружені, літні та інваліди) та створення дієвих механізмів практичної реалізації прийнятих законів, що враховують існуючі соціально-економічні умови.

**Список літератури:** 1. Ванін А.О. Тенденції розвитку іпотечного кредитування в Україні [Текст] / А.О. Ванін / Фінанси, грошовий обіг та кредит / Економіка // Бізнес Інформ. – 2012. – №5. – С.231-233. 2. Іванова С.В. Розвиток іпотечного кредитування в Україні [Текст] / С.В.Іванова // Економіка АПК. – 2011. - №6. – С.78-82. 3. Міщенко В. Міжнародний досвід реструктуризації банківської системи за участі держави [Текст] / В.Міщенко, А.Петріна // Вісник НБУ. – 2011. - №4. – С.12-17. 4. Мироненко В. Перспективи розвитку національної системи іпотечного кредитування з урахуванням зарубіжного досвіду [Текст] / В.Мироненко, Г.Мироненко // Вісник НБУ. – 2011. - №5. – С.38-56. 5. Quarterly Review of European Mortgage Markets 2rd Quarter 2015 [Електронний ресурс] / Quarterly Review/ Facts and figures // European Mortgage Federation.- Режим доступу: <http://www.hypo.org/Content/default.asp?pageId=579>. 6. Ставки на ринках іпотечного кредитування Європи та США [Електронний ресурс] Закордонна нерухомість // Агенція нерухомості «Triridge».-Режим доступу: <http://triridge.com/zakordonna-neruxomist/441-stavki-na-rinkah-ipotechnogo-kredituvannya.html>.