

Список використаних джерел:

1. Коваленко Д. І. Гроші та кредит: теорія і практика: Навч. посібник. 3-тє вид. допов. та перероб. – К.: Центр учбової літератури, 2011. – 352 с.
2. Гроші і кредит: Підручник. Затверджено МОН / Колодізєв О.М., Колесніченко Сучасні фінансові ринки: Монографія / Лук'янов В.С. – К., 2013.- 479 с.
3. Макаренко М. І. Ефективність грошово-кредитного регулювання макроекономічної динаміки [Текст]: монографія / М. І. Макаренко, К. М. Жулінська. – Суми: ТОВ.»Друкарський дім «Папірус», 2013. – 204 с.
4. Вовчак О.Д. Гроші та кредит. Навчальний посібник. – К.: Центр учбової літератури, 2013. – 424 с.
5. Гроші та кредит: підручник / І. О. Лютий, Н. І. Версаль, О. В. Любкіна, О. Д. Рожко; за заг. ред. І. О. Лютого. – К.: ВПЦ «Київський університет», 2010. – 559 с.
6. Живко З. Б. Банківська діяльність: навчальний посібник / З. Б. Живко. – К.: Алерта, 2012. – 248 с.

Царенков О.О.*студент,**Наковий керівник: Кривонос А.О.**старший викладач,**Київський національний економічний університет імені Вадима Гетьмана*

ВИДИ ТА ЕКОНОМІЧНА ХАРАКТЕРИСТИКА ІПОТЕЧНИХ КРЕДИТІВ

Актуальність теми визначається тим, що рішення проблеми забезпечення власним житлом є першорядним для багатьох людей, а отримання іпотечного кредиту одним з доступних способів, що дають можливість зробити це в найкоротші терміни. Іпотечне кредитування отримало розвиток у всіх країнах з ринковою економікою і є необхідним універсальним інститутом, використовуваним державою в економічній і соціальній політиці. Однак проблема забезпечення житлом населення залишається однією з найважливіших в Україні.

Метою статті є дослідження теоретичних аспектів іпотечного кредитування та його видів.

Питання іпотечного кредитування в своїх роботах вивчали такі українські вчені, як М.Д. Алексеєнко, О.В. Васюренко, А.Д. Заруба, Б.С. Івасів, А.Н. Мороз, М.І. Савлук. Належне місце займають праці таких зарубіжних авторів: В.І. Колеснікова, Г.С. Пановой, Е.Б. Шірінської, В.М. Усоскіна, А.Г. Івасенко та ін.

У перекладі з грецької «hypotheca» – це «підставка», «підпора» [1, с. 56]. У світову фінансово-економічну систему поняття прийшло з Стародавньої Греції. Архонт Солон в VI столітті до н.е., запропонував ставити на імені позичальника стовп з написом про те, що земля служить забезпеченням претензій на певну суму для перекладу відповідальності в майнову. Такий стовп і назвали іпотекою [1, с. 57].

Іпотека – це застава нерухомого майна з метою отримання довгострокової позики [2, с. 12]. У літературі під терміном «іпотека» розуміється іпотечний кредит. Слово «іпотека» має самостійне значення. Поняття «іпотека» та «застава» близькі за значенням. Застава – це засіб забезпечення, виконання, зобов'язань боржника перед кредиторами: якщо боржник не поверне суму у встановлений термін, позикодавець компенсує суму за рахунок коштів, отриманих від реалізації заставленого майна [4, с. 92].

Оскільки іпотека є забезпеченням зобов'язань, як і застава, вона отримала розширене значення в банківській сфері служить інструментом зниження кредитних ризиків. У свою чергу іпотека є запорукою по особливому виду кредиту (іпотечний кредит), який дається, на окремих умовах, визначених специфікою форми застави нерухомості [2, с. 3].

Іпотечне кредитування – це кредит під заставу нерухомості, що купується, в умовах забезпеченості, повернення кредитних коштів. Основний сенс довгострокового іпотечного кредитування в тому, що воно розширює фінансові та часові можливості власника приватного або орендного житла, дає стабільний і постійний дохід кредитору, а також робить саму фінансову систему більш твердої завдяки застави, яка являє собою реальний стабільний актив.

При житловому кредитуванні дотримується ряд основних принципів: цільового використання, забезпеченості, терміновості.

Основними складовими іпотечного договору є процентна ставка, розмір кредиту, термін кредитування. Безсумнівно, істотною умовою кредитного договору є також предмет застави, його ціна і вартість, так як розмір кредиту, термін процентної ставки самим безпосереднім чином залежать від предмета іпотеки. На думку А. Т. Євтух., саме ціна нерухомості є головною системою житлового ринку, оскільки, безсумнівно, ринковий механізм утворення вартості і ціни нерухомості безпосередньо формує і регулює інвестиційні та іпотечні інструменти, ставки, систему управління, інвестиції і т.д. [2, с. 3].

Ознаками ринку іпотечного кредитування є:

- обов'язкова гарантія кредиту заставою нерухомого майна;
- іпотечне кредитування видається на тривалий термін (від 5 до 30 років);
- порівняно низький рівень кредитного ризику.

Головними документами, що визначають, відносини банку і позичальника при видачі позики, є кредитний договір і договір про іпотеку. Види іпотечного кредиту:

1. Іпотека на участь у пайовому будівництві.
2. Іпотека для придбання житла на вторинному ринку;
3. Іпотечний кредит молодій сім'ї;
4. Іпотечний кредит на поліпшення житлових умов.

Залежно від типу іпотечного кредиту відрізняються і ті умови, на яких він видається, в тому числі процентна ставка. Варто відзначити, що в залежності від безлічі параметрів класифікації іпотечного кредиту, він знає велике розмаїття. Таким чином, залежно від того яким чином погашається іпотечний кредит існує кілька видів іпотечного кредиту [4, с. 56]:

– типова іпотека – покупець бере іпотечний кредит у банку і ставить у заставу придбане майно. Виплати проводяться щомісячно з певним відсотком, а через якийсь час кредит погашається в повному розмірі.

– іпотека зі змінними виплатами – застосовується досить рідко, буває, так що виплати тимчасово заморожуються або ж мова про кредити з частковою амортизацією, по якій причині іпотека робиться зі змінними виплатами.

– іпотечний кредит з участю – ще один вид іпотечного кредиту, коли кредитор постійно отримує основний борг з відсотками.

– іпотечний кредит з доданою відсотковою ставкою – коли всі відсотки по кредиту відносяться до основного боргу по кредиту.

– іпотечний кредит пружинного типу – іпотечний кредит, який постійно погашається, спочатку тільки відсотки, а потім і сам борг.

– іпотечний кредит з наростаючим платежем – полягає в тому, що виплати здійснюються протягом якогось там терміну по частинах з наступним збільшенням перед остаточним погашенням кредиту.

Джерела фінансування іпотечних кредитів є [4, с. 63]:

- комерційні банки;
- інші організації. В даний час є кілька іпотечних програм для певної цільової аудиторії та фінансуються державою або незалежними організаціями і фондами.

Отже, іпотечне кредитування дає змогу вирішити житлове питання, вибір іпотечних кредитів досить широкий.

Список використаних джерел:

1. Банковское дело: учебное пособие / Под ред. О. И. Лаврушина. – КНОРУС, 2007. – 296 с.
2. Євтух А. Т. Іпотечний механізм ефективного використання і розвитку нерухомості: дис. на здобуття наук. ступеня д-ра екон. наук: 08.04.01 «Економіка та управління підприємствами» (за видами економічної діяльності) / А. Т. Євтух. – К. : Інститут економічного прогнозування, 2009. – 427 с.
3. Іпотечне кредитування: проблеми та перспективи розвитку в Україні: інформаційно-аналітичний матеріал / за ред. О. І. Кіреєва. – К. : Центр наукових досліджень НБУ, 2010. – 104 с.
4. Савінова В. А. Ипотечный кредит в системе финансово-кредитных отношений: дис. ... д-ра экон. наук / В. А. Савінова. Самара, 2009. – 387 с.