

Чернівецький національний університет імені Юрія Федьковича

Економічний факультет

Кафедра фінансів і кредиту

СИЛАБУС

навчальної дисципліни

"Іпотечний ринок"

вибіркова

**Освітньо-професійна
програма:**

Фінанси, банківська справа та страхування

Спеціальність:

072 Фінанси, банківська справа та страхування

Галузь знань:

07 «Управління і адміністрування»

Рівень вищої освіти:

перший (бакалаврський)

Факультет:

економічний

Мова навчання:

українська

Розробники:

**Островська Н.С., доцент кафедри фінансів і кредиту,
д.е.н., професор**

Профайл викладача:

<https://econom.chnu.edu.ua/kafedry-ekonomichnogo-fakultetu/kafedra-finansiv-i-kredytu/kolektyv-kafedry-finansiv-i-kredytv/ostrovska-nataliya-stepanivna>

Контактний тел.:

+380505903737

E-mail:

n.ostrovska@chnu.edu.ua

Консультації:

**он-лайн консультації - згідно з графіком
очні консультації – за попередньою домовленістю**

1. Анотація дисципліни (призначення навчальної дисципліни). Як свідчать проблеми розвитку, трансформації сучасної економіки України, іпотека як складова фінансових відносин є важливим і ефективним знаряддям забезпечення вирішення проблем і підтримки успішного рішення проблем і підтримки успішного функціонування економіки. Розроблення сучасних моделей іпотечних механізмів, систем оцінки нерухомого майна при іпотечному кредитуванні, управління ризиками іпотечного капіталу, систем організації обігу іпотечних цінних паперів можуть значно полегшити вирішення питань фінансування, покращити економічне зростання інвестиційну активність, пожвавити діяльність ринків житла, нерухомості, землі. Дисципліна «Іпотечний ринок» належить до блоку вибіркових освітніх компонент, запропонованих здобувачам освітньої програми «Фінанси, банківська справа та страхування» першого (бакалаврського) рівня галузі знань 07 «Управління та адміністрування».

2. Мета навчальної дисципліни: поглиблення знань з організації і здійснення операцій на іпотечному ринку, вивчення ризиків, які на ньому виникають, а також вивчення діяльності інститутів, що здійснюють іпотечне кредитування.

Зміст курсу «Іпотечний ринок» побудований на основі вивчення сутності, функцій, предмета, принципів іпотечного ринку, моделей, типових ризиків, методики оцінки нерухомості при іпотечному кредитуванні, сутності, особливостей обігу іпотечних цінних паперів, перспектив розвитку іпотечного ринку в Україні як з теоретичних, так практичних сторін, враховуючи сучасний зарубіжний досвід і можливість використання його в Україні.

3. Пререквізити. Засвоєння основних тем курсу повинно надати майбутнім фахівцям розуміння найважливіших аспектів сутності, ознак, функцій, теоретичну і практичну основи іпотеки і іпотечного ринку, історію становлення іпотеки, основні принципи іпотечного кредитування, моделі іпотечних механізмів, типові ризики іпотечного кредитування і управління ними, особливості емісії і обігу іпотечних цінних паперів, структуру, особливості функціонування, роль іпотечного ринку, сучасний стан і перспективи іпотечного ринку в Україні. Для ефективного вивчення курсу «Іпотечний ринок» базовими дисциплінами є «Фінанси», «Економічна теорія».

4. Результати навчання. Відповідно до освітньо-професійної програми підготовки бакалаврів галузі знань 07 «Управління та адміністрування» за спеціальністю 072 «Фінанси, банківська справа та страхування» (освітня програма: «Фінанси, банківська справа та страхування») вивчення дисципліни сприяє поглибленню компетентностей та програмних результатів навчання:

Загальні та фахові компетентності

- здатність проведення досліджень на відповідному рівні;
- вміння виявляти, ставити та вирішувати проблеми;
- здатність приймати обґрунтовані рішення;
- здатність до пошуку, використання та інтерпретації інформації, необхідної для вирішення професійних і наукових завдань в сфері фінансового, іпотечного ринку, банківської справи;
- здатність застосовувати інноваційні підходи в сфері фінансового іпотечного ринку, банківської справи;
- здатність розробляти технічні завдання для проектування інформаційних систем у сфері фінансів, банківської справи.

Програмні результати навчання:

- відшуковувати, обробляти, систематизувати та аналізувати інформацію, необхідну для вирішення професійних та наукових завдань в сфері фінансового та іпотечного ринку;
- доступно і аргументовано представляти результати досліджень усно і письмово, брати участь у фахових дискусіях;
- вирішувати етичні дилеми з опорою на норми закону, етичні принципи та загальнолюдські цінності;
- вміти застосовувати інноваційні підходи у сфері діяльності на іпотечному ринку та

- управляти ним;
- застосовувати управлінські навички у сфері надання іпотечних кредитів.

5. Опис навчальної дисципліни

5.1. Загальна інформація

Форма навчання	Рік підготовки	Семестр	Кількість			Кількість годин						Вид підсумкового контролю
			кредитів	годин	змістових модулів	лекції	практичні	семінарські	лабораторні	самостійна робота	індивідуальні завдання	
денна	IV	VII	3	90	2	15	30	-	-	45	-	залік
заочна	IV	VII	3	90	2	4	6	-	-	80	-	залік

5.2. Дидактична карта навчальної дисципліни

Назви змістових модулів і тем	Кількість годин											
	денна форма						заочна форма					
	усьо-го	у тому числі					усьо-го	у тому числі				
		л	п	лаб	інд	с.р.		л	п	лаб	інд	с.р.
Змістовий модуль 1. Механізм функціонування іпотечного ринку												
Тема 1. Суть, предмет, види іпотеки Мета: розглянути сутність іпотеки,сучасне трактування іпотеки, її функцій,роль, особливості. Історія становлення іпотеки і іпотечних відносин, іпотеку як забезпечення зобов’язання нерухомим майном.	10	2	4	-	-	4	10	1	1	-	-	8
Тема 2. Економічні, правові та інституційні передумови іпотеки Мета: дослідити основні економічні передумови розвитку іпотечних відносин: загальний стан економіки, стабільність національної валюти,вартість позичкового капіталу тощо.	11	2	4	-	-	5	11	-	1	-	-	10
Тема 3. Основні принципи іпотеки та іпотечного кредитування Мета: розглянути основні принципи іпотеки як основу ефективності використання зобов’язань та зниження ризику за	14	2	4	-	-	8	14	1	1	-	-	12

іпотечним договором: застава нерухомості, виникнення застосування і пріоритет іпотеки, державна реєстрація іпотеки, вимоги, які забезпечуються за рахунок предмету іпотеки.												
Тема 4. Економічна природа та моделі іпотечного ринку Мета: розглянути основні поняття та еволюцію іпотечного ринку, сучасне трактування сутності іпотечного ринку та його ролі в розвитку економіки, у вирішенні соціальних проблем, капіталізації ресурсів, основні функції іпотечного ринку, зміст економічних, фінансових функцій іпотечного ринку, допоміжні функції іпотечного ринку.	10	1	2	-	-	7	10	-	1	-	-	9
Разом за змістовим модулем 1	45	7	14	-	-	24	45	2	4	-	-	39
Змістовий модуль 2. Характеристика послуг та складових іпотечного ринку												
Тема 5. Особливості діяльності іпотечних банків Мета: розглянути функції іпотечних банків, інвестиційне фінансування і рефінансування, трансформаційну та стабілізаційну функцію, основні види діяльності іпотечних банків, іпотечне кредитування, емісію іпотечних цінних паперів.	12	2	4	-	-	6	12	1	1	-	-	10
Тема 6. Типові ризики іпотечного капіталу і управління ними Мета: розглянути ризики іпотечного капіталу: сутність, класифікацію, політику управління, методики оцінки та нейтралізації, характери- стику окремих ризиків іпотечного кредитування	12	2	4	-	-	6	12	1		-	-	11

та особливостей управління ними												
Тема 7. Іпотечні цінні папери Мета: розглянути передумови, аспекти успішного розвитку кредитування на базі емісії іпотечних цінних паперів, заставні, іпотечні сертифікати як фінансові інструменти ринку іпотечного капіталу, іпотечні облігації: сутність, характеристики, особливості обігу на ринку іпотечного капіталу, особливості випуску та обігу іпотечних облігацій у світовій практиці	10	2	4	-	-	4	10	-		-	-	10
Тема 8. Стан, перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні та сучасний зарубіжний досвід Мета: Розглянути аналітичні аспекти функціонування іпотечного ринку в Україні, американську іпотечну кризу та її вплив на іпотечне кредитування в Україні, основні проблеми та перспективи розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні	11	2	4	-	-	5	11	-	1	-	-	10
Разом за змістовим модулем 2	45	8	16	-	-	21	45	2	2	-	-	41
Усього годин	90	15	30	-	-	45	90	4	6	-	-	80

5.3. Зміст завдань для самостійної роботи

Самостійна робота здобувачів з дисципліни «Іпотечний ринок» спрямована на узагальнення, засвоєння та закріплення знань по кожній темі. Вона включає такі види робіт: опрацювання лекційного матеріалу, рекомендованої літератури, підготовку до семінарських занять, розгляд питань, які виносились на самостійне вивчення, вирішення практичних ситуацій.

№ п/п	Назва теми	Кількість годин	
		денна ф.н.	заочна ф.н.
1	Тема: Суть, предмет, види іпотеки Завдання: 1. З'ясуйте яка нерухомість не може бути предметом застави. 2. Визначте завдання застави нерухомості для купівлі	4	8

	нерухомості або її розвитку. 3. Подайте у вигляді схеми іпотеку, як фінансовий інструмент ринку. 4. Охарактеризуйте предмет застави: земельна ділянка, будівля, підприємство або його структурний підрозділ тощо. 5. З'ясуйте різницю між заставодавцем та заставоутримувачем. 6. Порівняйте види іпотеки за характеристикою предмета застави, зовнішньою і внутрішньою субординацією, кількістю заставодавців, метою застави та правовою основою. 7. Охарактеризуйте поняття іпотечного контролю. Іпотеку чужого майна і майновий поручитель, регресний позов.		
2	Тема: Економічні, правові та інституційні передумови іпотеки Завдання: 1. З'ясуйте значення правових та інституційних передумов. 2. Визначте стан правового забезпечення іпотечних відносин в Україні. 3. Визначте забезпечення передумов іпотеки в країнах з ринковою економікою. 4. Охарактеризуйте, необхідність системи реєстрації нерухомості за її місце розташуванням, видом та розміром. 5. З'ясуйте проблеми примусової реалізації іпотеки. Порядок реалізації іпотеки. 6. Охарактеризуйте реєстрацію прав власності та обтяжень. 7. Схематично відобразіть банківські гарантії як можливість фактичної реалізації іпотеки, надійність банківських гарантії та їх вплив на стійкість банківської системи.	5	10
3	Тема: Основні принципи іпотеки та іпотечного кредитування Завдання: 1. З'ясуйте особливості іпотеки окремих предметів, підстави припинення іпотеки, володіння, збереження предмета іпотеки. 2. Подайте у вигляді схеми особливості державного нагляду і регулювання іпотечного кредитування згідно іпотечного законодавства України. 3. Охарактеризуйте об'єктивну оцінку заставленого майна, неподільність предмета іпотеки, інфляційне застереження встановлення іпотеки. 4. З'ясуйте необхідність примусової реалізації предмета іпотеки, необхідність заключення угоди. 5. Визначте об'єктивну оцінку заставленого майна. 6. Охарактеризуйте визначення плати за договором, її сутність, значення, законодавчу базу. 7. Схематично відобразіть ознаки зловживань в іпотечному кредитуванні.	8	12
4	Тема : Економічна природа та моделі іпотечного ринку Завдання: 1. З'ясуйте роль іпотечного ринку у стимулюванні економічного розвитку. 2. Визначте структура іпотечного ринку, його суб'єкти, об'єкти (інструменти). 3. Подайте у вигляді схеми порядок, основи, технології	7	9

	заклучення угод на іпотечному ринку. - Охарактеризуйте види іпотечних ринків, їх характеристики в залежності від предмета застави. - З'ясуйте мету використання застави. - Порівняйте використання застави залежно від суб'єктів іпотечного ринку де обертаються іпотечні зобов'язання. - Схематично відобразіть моделі іпотечного ринку.		
5	Тема : Особливості діяльності іпотечних банків Завдання: - З'ясуйте критерії узгодження суми кредиту з вартістю застави. - Визначте додаткові види діяльності іпотечних банків. - Визначте роль НБУ в організації іпотечного кредитування. - Охарактеризуйте кредитні операції іпотечних банків. - З'ясуйте основні принципи діяльності іпотечних банків як передумову їхньої надійності: спеціалізація, конгруенція, покриття. - Охарактеризуйте визначення кредитної ставки: врахування ризиків, вартості кредитних ресурсів, терміну кредиту в іпотечному банку. - Схематично відобразіть прийняття вкладів, отримання кредитів, зберігання цінних паперів, управління цінними паперами в банку.	6	10
6	Тема : Типові ризики іпотечного капіталу і управління ними Завдання: - З'ясуйте політику управління іпотечним капіталом. - Визначте мету мінімізації іпотечних ризиків. - Подайте у вигляді схеми методики оцінки та нейтралізації іпотечних ризиків - Охарактеризуйте окремі ризики іпотечного кредитування та особливості управління ними. - Дайте характеристику джерел кредитного ризику на іпотечному ринку - Проаналізуйте іпотечний капітал та його походження. - Схематично відобразіть якісний та кількісний аналіз іпотечного ринку.	6	11
7	Тема : Іпотечні цінні папери Завдання: - З'ясуйте передумови, аспекти розвитку кредитування на базі емісії іпотечних цінних паперів. - Охарактеризуйте заставні, іпотечні сертифікати як фінансові інструменти ринку іпотечного капіталу. - Подайте у вигляді схеми особливості випуску та обігу іпотечних облігацій у світовій практиці. - Охарактеризуйте правове регулювання емісії цінних паперів. - З'ясуйте застосування іпотечних облігацій їх сутність, характеристики, особливості обігу на ринку іпотечного капіталу. - Охарактеризуйте сутність та функції управителя майном. - Схематично відобразіть емісію сертифікатів та її	4	10

	процедурні етапи.		
8	Тема : Стан, перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні та сучасний зарубіжний досвід Завдання: 1. З'ясуйте аналітичні аспекти функціонування іпотечного ринку в Україні. 2. Визначте вплив на іпотечне кредитування в Україні зарубіжного досвіду. 3. Подайте у вигляді схеми основні проблеми розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні. 4. Охарактеризуйте перспективи розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні після війни. 5. Охарактеризуйте ймовірність запровадження в Україні зарубіжного досвіду щодо іпотечного кредитування. 6. Порівняйте позитивні та негативні характеристики пільгового іпотечного кредитування 7. Схематично відобразіть аналітичні аспекти іпотечного кредитування	5	10
Усього годин		45	80

6. Методи навчання, форми та методи оцінювання

Методи навчання:

- вербальні методи (лекція, диспут, пояснення, розповідь);
 - практичні методи (практичні роботи);
 - наочні методи (демонстрація, ілюстрація);
 - робота з інформаційними ресурсами: з навчально-методичною, науковою, нормативною літературою та інтернет-ресурсами;
 - самостійна робота над індивідуальним завданням або за програмою навчальної дисципліни;
 - дистанційне навчання з використанням відповідних онлайн-платформ.
- Методи оцінювання:**
- усне опитування;
 - письмове опитування;
 - глосарій;
 - тестування;
 - презентація результатів виконаних завдань;
 - аналітичні звіти;
 - розв'язування практичних ситуацій;
 - підсумковий контроль – залік.

Критерії оцінювання результатів навчання з навчальної дисципліни

Дедлайни та перескладання. Роботи, які здаються із порушенням термінів без поважних причин, оцінюються на нижчу оцінку (мінус 1 бал за кожен день порушення дедлайну). Перескладання модулів відбувається з дозволу деканату за наявності поважних причин (наприклад, лікарняний, участь у конференції, студентській олімпіаді тощо).

Академічна доброчесність. Здобувачі повинні самостійно виконувати навчальні завдання, завдання поточного та підсумкового контролю результатів навчання. В разі використання чужих ідей, розробок, тверджень, обов'язковим є посилання на джерела інформації. Списування під час контрольних заходів має наслідком отримання незадовільної оцінки за відповідний вид роботи.

Відвідування занять. Відвідування занять - обов'язкова умова виконання навчального плану дисципліни. За відсутності здобувача на семінарському занятті він втрачає можливість отримати бали як результат його оцінювання по конкретній темі. Форми

навчання визначені затвердженим графіком освітнього процесу Чернівецького національного університету імені Юрія Федьковича.

Критерії оцінювання:

при усних відповідях: повнота розкриття питання; логіка викладання матеріалу; використання різноманітних (у тому числі іноземною мовою) джерел інформації; аналітичні міркування, уміння робити порівняння, висновки; уміння аналізувати теоретичні проблеми з урахуванням світової та вітчизняної практики;

при виконанні письмових завдань: повнота розкриття питання, аргументованість і логіка викладання матеріалу, використання різноманітних джерел, законодавчих актів, прикладів і фактичного матеріалу тощо; правильність проведення розрахунків; цілісність, системність, логічність, уміння формулювати висновки; акуратність оформлення письмової роботи.

Вищими балами оцінюється самостійний обґрунтований погляд здобувача щодо конкретної практичної ситуації або проблеми.

Максимальна кількість балів, яку здобувач може отримати в процесі вивчення дисципліни протягом семестру, становить 100 балів, з яких 60 балів здобувач набирає при поточних видах контролю і 40 балів – у процесі підсумкового виду контролю (заліку).

Шкала оцінювання: національна та ECTS

Оцінка за національною шкалою	Оцінка за шкалою ECTS	
	оцінка (бали)	пояснення за розширеною шкалою
відмінно	A (90 – 100)	відмінно
добре	B (80-89)	дуже добре
	C (70-79)	добре
задовільно	D (60-69)	задовільно
	E (50-59)	достатньо
незадовільно	FX (35-49)	незадовільно (з можливістю повторного складання)
	F (1-34)	незадовільно (з обов'язковим повторним курсом)

З навчальної дисципліни «Іпотечний ринок» проводиться семестровий залік. Здобувач отримує завдання, що містить теоретичні питання з дисципліни, тестові завдання.

У 40 балів, що можливо отримати на заліку, входить: теоретичні питання (30 балів), 5 тести «правильно-неправильно» - по 2 бали (сумарно 10 балів).

30 балів ставиться за повне розкриття теоретичних питань. У випадку неповної відповіді зберігається відсоткове відношення розкриття відповіді та бального оцінювання.

10 балів здобувач отримає за повне та правильне (відповідно до чинного законодавства) розв'язання тестів.

Після підготовки здобувачами конспекту відповіді та розв'язання тестів, відбувається його усна відповідь викладачеві. В процесі цього здобувачу можуть бути задані додаткові питання.

Також залік може бути проведений у письмовій формі.

Оцінкою «А» оцінюється повна та аргументована відповідь на теоретичні питання, правильна відповідь на тестові питання. Відповіді повинні розкривати суть матеріалу, що свідчить про вміння аналізувати матеріал та робити змістовні висновки. Відповідь повинна бути чіткою, логічною і послідовною.

Відповідь оцінюється на «В» за умови такого розкриття теоретичного питання білету та тестових завдань, які містять неточності, що не суттєво впливають на зміст завдання.

Відповідь оцінюється на «С» за умови не повного, але правильного розкриття питання білету. У той же час тестові завдання вирішені на належному рівні.

Якщо підхід викладання матеріалу правильний, але виявляється недостатнє його розуміння, допускаються окремі неточності, виставляється оцінка «D».

Відповідь оцінюється на «Е» у випадку правильного підходу до викладання теоретичного матеріалу та відповідей на тестові завдання.

В усіх інших випадках відповідь оцінюється на «Fх».

Розподіл балів, які отримують здобувачі:

Поточне оцінювання (аудиторна та самостійна робота)								Кількість балів (залік)	Сумарна кількість балів
Змістовий модуль №1				Змістовий модуль № 2					
T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8	40	100
8	8	8	8	6	6	8	8		

T1, T2, T3, T4 – теми змістового модуля №1.

T5, T6, T7, T8 – теми змістового модуля №2.

7. Рекомендована література - основна

1. Конституція України: Закон України від 28.06.1996 року № 254к/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text>
2. Кодекс законів про працю України від 10.12.1971 р. №322-VIII. Із змінами та доповненнями. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/card/322-08>
3. Про іпотеку: Закон України від 5 червня 2003 року №898 – IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/card/898-15>
4. Про ринки капіталу та організовані товарні ринки: Закон України від 23 лютого 2006 року № 3480-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3480-15#Text>
5. Про проведення експерименту у житловому будівництві на базі холдингової компанії “Київміськбуд”: Закон України від 7 лютого 2002 року №3044 – III. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1674-14#Text>
6. Александрова М.О. Глобальні наслідки іпотечної кризи в США. *Актуальні проблеми економіки*. 2018. №8 (86). С. 23-28.
7. Базилевич В.Д., Погорельцева Н.П. Іпотечний ринок: навч. посіб. К.: Знання, 2018. 717с.
8. Банківські операції: підруч. / За заг. ред. А.М. Мороза. К.: КНЕУ, 2008. 608 с.
9. Ес С.М. Фінансовий ринок: навч.посіб. К.: ЦУЛ, 2009. 528с.
10. Євтух О. Іпотечний механізм інвестування. Луцьк: Волинська обласна друкарня, 2003. 258 с.
11. Іпотечне кредитування: навч. посібник // За ред. О.С. Любуня та інш. К.: ЦНЛ, 2019. 392 с.
12. Любунь О.С., Кіреєв О.І. Іпотечне кредитування: Теоретичні основи іпотеки, інструменти і моделі фінансування та рефінансування житлового будівництва: навч. посіб. К.: Вид-во Європ. Ун-ту, 2016. 299 с.
13. Любунь О., Кіреєв О., Денисенко М. П. Іпотечний ринок: підруч. К.: Атіка, 2006. 288 с.
14. Лютий І.О., Савич В.І., Калівосик О.М. Іпотека: сучасні концепції, тенденції та суперечності розвитку: монографія К.: ЦУЛ, 2009. 548 с.
15. Шелудько В.М. Фінансовий ринок: навч. посіб. К.: Знання, 2008. 535 с.

8. Інформаційні ресурси

Офіційні сайти органів державного управління України:

1. Верховна Рада України – <http://www.zakon.rada.gov.ua>
2. Державна податкова служба України – <https://tax.gov.ua/>
3. Кабінет Міністрів України – <https://www.kmu.gov.ua/>
4. Міністерство фінансів України – <https://www.mof.gov.ua/uk>
5. Державний комітет статистики України – <http://www.ukrstat.gov.ua/>

Офіційні сайти міжнародних фінансових організацій:

1. Департамент статистики Організації Об'єднаних Націй – <https://unstats.un.org/home/>
2. Міжнародний інститут статистики (ISI) – <https://www.isi-web.org/>
3. Організація економічної співпраці та розвитку (OECD) – <https://www.oecd.org/>
4. Статистичний офіс Європейської співдружності – <https://ec.europa.eu/eurostat/>

Офіційні сайти науково-дослідних інститутів і центрів, пошукових систем:

1. Інститут глобальних стратегій – <http://www.igls.com.ua/>
2. Український центр економічних і політичних досліджень ім. О.Разумкова – <https://razumkov.org.ua/>

Офіційні сайти наукових і електронних бібліотек в Україні:

1. Електронна бібліотека – <http://irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/ua/elib.exe?C21COM=F&I21DBN=UKRLIB&P21DBN=UKRLIB>
2. Національна бібліотека України ім. В.І. Вернадського – <http://www.nbuv.gov.ua/>
3. Національна бібліотека України ім. Я. Мудрого – <https://nlu.org.ua/>