**Паливода Костянтин Віталієвич. Іпотечний ринок житла в Україні. : Дис... канд. наук: 08.04.01 – 2004**

|  |  |
| --- | --- |
| |  | | --- | | Паливода К.В. Іпотечний ринок житла в Україні. – Рукопис. Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.04.01 – фінанси, грошовий обіг і кредит. – Київський національний університет імені Тараса Шевченка, Київ, 2004.  В дисертації розроблено комплекс теоретичних положень щодо поняття, сутності, організації іпотечного ринку житла та його ролі як інституту соціально-економічного регулювання. Досліджено становлення іпотечного ринку житла в Україні, виявлено об’єктивні фактори та передумови запровадження небюджетних фінансово-кредитних механізмів фінансування житлового будівництва, узагальнено досвід діяльності ХК “Київміськбуд” та АКБ “Аркада” щодо впровадження іпотечного фінансування будівництва житла та досвід здійснення експерименту в житловому будівництві на базі цих суб’єктів господарювання. Розроблено пропозиції щодо основних напрямів розвитку іпотечного ринку житла в Україні в контексті зарубіжного досвіду. | |
| |  | | --- | | 1. Проблеми розвитку іпотечного ринку житла є найбільш актуальними в економічній науці. Ці проблеми активно досліджуються в розвинених країнах. У Східній Європі, Росії та в Україні вони почали досліджуватися у 90-х рр. ХХ ст. Проблеми функціонування іпотечного ринку житла в Україні залишаються майже не розробленими. Це стримує трансформаційні зміни в економіці, реальну приватизацію житлового фонду та іншого державного майна, введення в товарний обіг землі, розвиток іпотечного кредитування, становлення іпотечного ринку, запровадження нових інвестиційних та фінансово-кредитних механізмів розширеного відтворення.  2. Проведене дослідження засвідчило, що в умовах становлення іпотечного ринку в Україні найбільш важливим з теоретичної точки зору є визначення змісту поняття та сутності іпотечного ринку житла, виявлення особливостей його організації, системи державного регулювання, інститутів та інструментів у різних соціально-економічних формаціях та на різних етапах їх розвитку, існуючих моделей цього ринку з урахуванням національних правових та економічних особливостей, вивчення досвіду країн з перехідною економікою, що впровадили основні засади іпотечного ринку житла у 90- х рр. ХХ ст.  3. Іпотечний ринок житла є економічним, правовим та соціальним інститутом, який пройшов кілька етапів свого розвитку від локальних ринків до загальнонаціональних, а на нинішньому етапі – до міжнародного іпотечного ринку житла. Країни з перехідною економікою перебувають на етапі формування національних іпотечних ринків житла. В Україні сформовані локальні іпотечні ринки житла. Іпотечний ринок житла є інститутом, який поєднує в собі іпотечні сегменти ринків нерухомості, а також фінансових ринків, але набув самостійного значення. Іпотечний ринок житла визначає характер соціально-економічної системи країни. Його наявність є закономірним явищем для розвиненої ринкової економіки. Країни, що формують локальні та національні іпотечні ринки житла, належать до держав з ринками, що розвиваються. Іпотечний ринок житла виконує найбільш важливі функції регулювання соціально-економічного розвитку держави.  4. За результатами дослідження встановлено, що не існує єдиної універсальної моделі іпотечного ринку житла та єдиної схеми організації іпотечного житлового кредитування. Існуючі в зарубіжних країнах моделі іпотечних ринків житла базуються на основі двох основних правових та економічних систем – європейській континентальній та англо-американській. Сучасна практика нагромадила різноманітні системи іпотечного фінансування масового будівництва житла, основними з яких є банківське іпотечне кредитування, система індивідуальних та колективних контрактних цільових будівельних заощаджень, іпотечне фінансування на основі емісії іпотечних цінних паперів, а також іпотечне рефінансування на основі емісії іпотечних цінних паперів на базі пулів іпотечних кредитів (закладних). Вказані системи згруповано в дві основні системи іпотечного фінансування – систему, яка функціонує на основі первинного іпотечного ринку житла, та систему, яка функціонує на базі первинного та вторинного іпотечних ринків житла (або однорівнева та дворівнева системи іпотечного фінансування).  5. Аналіз зарубіжного досвіду свідчить, що в Україні доцільно запроваджувати дворівневу систему іпотечного фінансування, сприяючи на початковому етапі розвитку однорівневій системі іпотечного фінансування. Це дозволить прискорити процес формування загальнонаціонального іпотечного ринку житла, створить передумови для включення іпотечного ринку житла України в систему міжнародного іпотечного ринку.  6. Становлення іпотечного ринку житла в Україні відбувається за несприятливих соціально-економічних передумов та зі значним запізненням. Це зумовлено помилковим проведенням ваучерної приватизації державного майна; незавершеністю процесів приватизації житлового фонду, який на сьогодні, в основному, перебуває як у комунальній, так і в приватній формах власності; стримуванням процесу введення в товарний обіг землі та деяких інших важливих ресурсів країни; не розмежованістю державного і комунального майна; глибокою соціально-економічною кризою; формуванням нових фінансово-кредитних механізмів у житловому будівництві, внаслідок чого основна частина населення виявилася неплатоспроможною на ринку житла. До чинників та передумов, в яких відбувається становлення іпотечного ринку житла в Україні, віднесено також нерозвинений характер фінансової системи, фінансових інститутів та фінансових інструментів, повільний розвиток банківської системи, подорожчання ресурсів, які можуть бути спрямовані на цілі іпотечного кредитування внаслідок великих ризиків, неплатоспроможність учасників іпотечного ринку, відсутність правового поля функціонування такого ринку, системи рефінансування іпотечних кредитів, державного стимулювання учасників ринку.  7. Досвід діяльності на іпотечному ринку житла та економічний експеримент у житловому будівництві на базі ХК “Київміськбуд” підтвердили безальтернативність запровадження нових фінансово-кредитних механізмів будівництва житла в Україні. Експеримент надав значного поштовху розвитку системи іпотечного кредитування. ХК “Київміськбуд” та АКБ “Аркада” апробовано такі форми акумулювання коштів на цілі іпотечного кредитування, як цільові контрактні житлові заощадження, фонди банківського управління, іпотечні цінні папери, інструменти довірчого управління власністю, податкового стимулювання позичальників, інвесторів та інших учасників іпотечного ринку житла, іпотечні кредити, нові форми відносин між фінансовими установами та будівельними організаціями на основі інвестиційно-будівельної компанії, системи недержавного пенсійного забезпечення, трансформації заощаджень населення в інвестиції, захисту їх від інфляції. Це має значний соціально-економічний ефект: збільшуються обсяги житлового будівництва (за період 1995 – 2003 рр. у м. Києві – з 0,4 млн. м. кв. до 1 млн. м. кв.); зростають виробництво у суміжних галузях, доходи бюджетів та громадян; розширюється зайнятість.  8. Житлове будівництво на основі іпотечного кредитування має набути статусу базової галузі життєдіяльності та державної підтримки, що матиме великий мультиплікаційний ефект для прискорення соціально-економічного розвитку країни. Основними напрямами розвитку іпотечного ринку житла в Україні в контексті адаптації зарубіжного досвіду визначено створення ефективної системи державного регулювання цього ринку, що включатиме формування правових основ, запровадження системи державного стимулювання учасників ринку, розвиток системи органів держаного регулювання, визначення та чітке розмежування їх функцій, запровадження сучасних інститутів акумулювання фінансових ресурсів на цілі іпотечного кредитування, створення інституційних інвесторів як основних постачальників ресурсів на такі цілі, розвиток системи інструментів фінансування та рефінансування іпотечних кредитів, а також інших інструментів іпотечного ринку житла, зокрема інструментів, пов’язаних зі створенням єдиного державного реєстру прав власності, іпотек та угод з ними, а також інструментів інформаційно-аналітичного забезпечення учасників іпотечного ринку, мінімізації ризиків, соціального захисту його учасників, а також захисту інтересів кредиторів та інвесторів.  9. Проведене дисертаційне дослідження не охоплює всього комплексу проблем функціонування іпотечного ринку житла, що виходять за його межі. Потребують подальших наукових розробок проблеми вибору моделі іпотечного ринку житла та його організації в умовах України, шляхи інтеграції іпотечного ринку житла в соціально-економічну систему країни, підвищення платоспроможності населення на ринку житла, мінімізації ставок іпотечного кредитування, ризиків функціонування ринку, захисту інтересів кредиторів та інвесторів, емісії та обігу іпотечних цінних паперів, функціонування інститутів іпотечного ринку житла – ощадно-будівельних кас, закладів фінансування ліквідності, недержавних пенсійних накопичувальних фондів, страхових компаній, фондів спільного інвестування, інструментів іпотечного ринку житла, форм і методів державного стимулювання учасників іпотечного ринку житла, оподаткування, сек’юритизації активів іпотечних фінансових установ, застосування процедур стягнення та реалізації майна, що є предметом іпотеки, соціального захисту громадян. | |