**Євтух Олександр Тихонович. Іпотечний механізм ефективного використання і розвитку нерухомості : Дис... д-ра наук: 08.04.01 – 2002**

|  |  |
| --- | --- |
|

|  |
| --- |
| Євтух О.Т. Іпотечний механізм ефективного використання і розвитку нерухомості. – Рукопис.Дисертація на здобуття наукового ступеня доктора економічних наук за спеціальністю 08.04.01 – фінанси, грошовий обіг і кредит. – Інститут економічного прогнозування НАН України, Київ, 2001.Дисертація присвячена дослідженню іпотеки як фінансового механізму ефективного використання ресурсів. У зв’язку з тим, що нерухомість у ринкових умовах господарювання становить значну частку в активах будь-якої держави, підприємства і сім’ї, у роботі розглянуто питання раціонального використання і розвитку нерухомості з метою підвищення ефективності функціонування різних сфер економіки.Запропоновано рекомендації з приводу розвитку ринку іпотеки і становлення ефективного іпотечного механізму. Характерною особливістю дисертації є те, що запропонована в ній концепція забезпечує формування поглядів на іпотечне інвестування як на макро-, так і на мікрорівні, починаючи від загальних теоретичних розробок до практики роботи суб’єків ринку в сучасних економічних умовах.Вперше проведено системне дослідження факторів, які впливають на роботу іпотечного механізму з дохідною і житловою нерухомістю в різних галузях економіки. |

 |
|

|  |
| --- |
| У дисертації зроблено теоретичне обґрунтування іпотеки як механізму обігу капіталу і запропоновано вирішення практичної проблеми раціонального використання і розвитку нерухомості з метою підвищення ефективності роботи як окремих суб’єктів ринку, так і цілих галузей економіки.1. Іпотечний ринок є одним з найважливіших механізмів ринкової економіки, і іпотека є суттєвим фактором економічного і соціального розвитку суспільства. Однак через різні умови ефективність використання нерухомості з метою збільшення капіталу не відповідає економічному потенціалу, що закладений в ній. Однією з причин такого стану є нестача теоретичної бази у вирішенні практичних завдань. Головна проблема сьогодні полягає у відсутності загальної концепції іпотеки як механізму використання ресурсів і системного підходу в дослідженні факторів, які впливають на ефективність роботи іпотечного механізму.
2. Існуюче декілька тисячоліть поняття “іпотека” не може сьогодні забезпечити широкий погляд на складні економічні процеси, які виникають при сучасному іпотечному кредитуванні. Розкриття соціально-економічної природи іпотеки на базі сучасної теорії дає можливість сформулювати нове економічне поняття “іпотечний механізм”, суть якого полягає у взаємозв’язкурізних суб’єктів та об’єктів ринку на основі певних принципів, соціально-економічних важелів, методів, норм і процедур, які забезпечують прибутковий рух ресурсів при довгостроковому кредитуванні під заставу нерухомості, яка залишається в користуванні у заставодавця або третьої особи. Виходячи з такого поняття можна знаходити ефективні заходи щодо раціонального використання ресурсів

Система поглядів на іпотеку як на механізм руху ресурсів доповнює економічну науку і, перш за все, такі її галузі, як фінанси, грошовий обіг і кредит, та створює теоретичну основу для ефективного функціонування іпотечного ринку. Характерною рисою такої концепції є те, що вона дає можливість побачити основну організаційну роль в ній цілісної інфраструктури, яка забезпечує дохідний рух вартості і, в кінцевому підсумку, відтворення всієї системи обігу капіталу.1. Поелементний аналіз іпотечного механізму, а також класифікація іпотек та їх складових дозволяють знайти внутрішні закономірності, що визначають його роботу. Запропоновані теоретико-методологічні основи іпотечного механізму передбачають, що він складається не тільки з системоутворюючих елементів, які створюють його каркас, а й з тих елементів, що забезпечують дохідний рух ресурсів. Серед них: соціально-економічні важелі, принципи, методи, норми і процедури іпотечного кредитування. Дана система поглядів на іпотеку дає можливість більш ефективно дослідити діалектичний зв’язок між її елементами, вирішити протиріччя та створити баланс інтересів між всіма учасниками ринку іпотечного капіталу.
2. На ефективність роботи іпотечного механізму суттєвий вплив має стан ринку нерухомості. Для запобігання виникнення тіньового ринку нерухомості і, перш за все, землі, недостатньо створити інформаційне забезпечення обігу різних видів нерухомості, необхідно також збільшити попит на нерухоме майно. Одним з інструментів підвищення попиту на нерухомість є іпотека. Таким чином, існування легального ринку нерухомості тісно пов’язано з існуванням ефективного іпотечного механізму.
3. З метою вдосконалення оціночної діяльності запропоновано методику визначення вартості заставної нерухомості, яка включає в себе визначення ринкової і заставної вартості нерухомого майна. Методологічні підходи до оцінки заставної вартості повинні ґрунтуватися на системі принципів і методів, яка враховує реальну економічну ситуацію на ринку і характеристики конкретних суб’єктів господарювання. До принципів оцінки заставної вартості нами віднесено принцип надійності, оптимальної дохідності і вірогідності; до методів оцінки – метод укрупненого розрахунку, конкретного розрахунку витрат і дисконтування. Дана методика дозволяє найраціональніше здійснювати оцінку заставної вартості, що впливає на ефективність використання і розвитку нерухомості.
4. Одним з основних показників іпотечного кредиту є його вартість (іпотечний процент). Його величина впливає на можливість доступу потенційних позичальників до кредитних ресурсів, що в свою чергу впливає на ефективність роботи іпотечного механізму. Для економічного обґрунтування вартості іпотечного кредиту запропоновано методику її визначення, яка включає розрахунок складових, що пов’язані з ризиками (кредитний ризик, процентний ризик, ризик альтернативного вибору та ризик ліквідності), з вартістю банківських фондів, експлуатаційними витратами та доходами інвесторів. Зниження процентних ставок банківських іпотечних позик в Україні можливо здійснювати на основі двох підходів: економічного та адміністративного. Економічний підхід включає: зниження облікової ставки НБУ, зниження витрат на обслуговування кредиту, зниження премій за ризики, що досягається вдосконаленням роботи банківських установ, створенням конкуренції серед них, розвитком роботи всього іпотечного ринку і, перш за все, вторинного ринку заставних. Адміністративний підхід включає в себе субсидування з боку держави окремих позичальників згідно урядових програм підтримки різних галузей економіки та верств населення, а також контроль за вартістю послуг щодо використання кредитів в умовах низької конкуренції серед іпотечних установ.
5. Методологічні підходи щодо оцінки ефективності роботи іпотечного механізму повинні ґрунтуватися на визначенні переваг іпотеки над іншими фінансовими інструментами інвестування нерухомості, кількісних і якісних показників, що характеризують результативність його роботи як на макро-, так і на мікрорівні. Питання оцінки ефективності функціонування іпотечної системи, в тому числі й роботи іпотечного механізму з раціонального використання і розвитку нерухомості, запропоновано розглядати на двох рівнях.

На першому рівні оцінка має загальний характер та визначаються переваги використання іпотеки для всього господарства країни і конкретних суб’єктів господарювання, а також розглядається питання, наскільки робота іпотечного механізму відповідає цілям держави, кредитора, заставодавця й інвестора. Другий рівень оцінки ефективності його роботи передбачає більш глибокий аналіз іпотечної системи з використанням спеціальних інструментів визначення параметрів, які цікавлять певних суб’єктів іпотечного ринку. Перший рівень, як правило, має перевагу в період становлення іпотечного механізму інвестування. Другий рівень оцінки повинен здійснюватися в період широкого застосування іпотечного кредитування в країні.З метою здійснення ефективної оцінки роботи іпотечного механізму щодо використання і розвитку нерухомості досліджено різні показники і для застосування запропоновано універсальний показник Rн, який може бути використаний для оцінки роботи іпотечного механізму як на макро-, так і на мікрорівнях. Запропонований показник є фінансовим індикатором ефективності роботи з використання всіх економічних ресурсів: праці, нерухомості, грошей та ін.1. Для забезпечення роботи іпотечного механізму щодо ефективного використання і розвитку нерухомості на мікрорівні запропоновано методологію аналізу цієї роботи, яка включає два моменти: по-перше, проведення дослідження на основі загальноприйнятого принципу найкращого і найбільш ефективного використання нерухомості за допомогою спеціальних методів, по-друге, проведення всебічного аналізу показника Rн. Аналіз Rн дає можливість забезпечити системний підхід щодо рекомендацій з приводу раціонального використання ресурсів. У процесі аналізу важливо визначити, коли Rн>0 і Rн зростає. Дослідження показало, що великий вплив на функціонування іпотеки мають ризики ринку іпотечного капіталу.

Ефективність роботи іпотечного механізму зростає в умовах зниження величини ризику при певних рівнях дохідності інвестиційних проектів. На макрорівні це досягається за рахунок удосконалення роботи всього ринку іпотечного капіталу і, передусім, ринку іпотечної нерухомості, за рахунок забезпечення ефективності роботи супутніх ринків і зростання багатства суб’єктів іпотечного механізму. На мікрорівні це забезпечується високим рівнем роботи фінансово-кредитних установ з відбору ефективних інвестиційних проектів, запропонованих ринком, що досягається підвищенням якості банківського менеджменту і маркетингу. Природа ринку іпотечного капіталу як похідного ринку нерухомості і фінансового ринку показує, що без вторинного ринку заставних робота іпотечної системи не може бути ефективною.1. З метою створення і забезпечення стабільної роботи різноманітних іпотечних механізмів запропоновано взаємопов’язані заходи щодо розвитку ринку іпотеки за двома основними напрямами:

а) розвиток ринку нерухомості і, насамперед, ринку землі. Основне завдання, яке необхідно вирішити в цьому напрямі – підвищення попиту і пропозиції на нерухомість. Протягом його вирішення необхідно: здійснити приватизацію нерухомості на умовах її прозорості; створити умови доступу до капіталу для широкого кола покупців нерухомості і, передусім, з допомогою фінансово-кредитної системи; сформувати інфраструктуру ринку нерухомості, створити умови для розвитку конкуренції, забезпечити прозорість операцій і зменшити інвестиційні ризики; забезпечити ефективне функціонування супутніх ринків і, насамперед, ринку аграрної продукції; впровадити ефективну систему вивчення попиту і пропозиції, забезпечити розвиток менеджменту і маркетингу на ринку нерухомості; створити механізм забезпечення правових гарантій обігу землі; впровадити і вдосконалити механізми оцінки вартості нерухомості і, передусім, земельних ділянок сільськогосподарського призначення для перехідних і ринкових умов господарювання; створити механізм узгодження приватних, суспільних та державних інтересів у процесі функціонування ринку землі.б) стабілізація фінансово-кредитної системи України (створення умов доступу до позичкового капіталу). Основні проблеми, які необхідно подолати в цьому напрямі – недостатність ресурсів кредитної системи та висока процентна ставка. В зв’язку з цим необхідно: стимулювати створення первинного і вторинного ринків заставних, створення установ (органів), функцією яких є купівля і розміщення заставних; прийняти нормативні акти, які б визначили порядок іпотечного кредитування; удосконалити роботу пенсійних фондів і страхових компаній щодо їх участі в іпотечному кредитуванні; створити систему державної підтримки мобілізації коштів для іпотечного кредитування сільгоспвиробників та житлової сфери; вжити заходів щодо зниження процентних ставок на кредитному ринку; здійснити економічні заходи з нормування витрат і маржі операцій фінансово-кредитних установ.1. В процесі створення і становлення іпотечного механізму ефективного використання і розвитку нерухомості необхідно враховувати всі постійні макрофактори, які впливають на його функціонування. До них треба віднести багатство суб’єктів іпотечного ринку, попит і пропозицію грошей і зобов’язань, конкуренцію, ціни і дохід. Необхідно враховувати, що на ріст багатства суспільства і кожного його суб’єкта суттєвий вплив має робота іпотечного механізму. В той же час іпотечний механізм найбільш ефективно може працювати у відносно багатому суспільстві, яке розвивається. Особлива роль в управлінні економічними факторами, які впливають на роботу іпотечного механізму, належить державі. З метою забезпечення ефективності роботи всієї системи іпотечного кредитування держава повинна збалансовувати інтереси всіх суб’єктів іпотечного механізму, що забезпечується, перш за все, здійсненням заходів за основними напрямами розвитку іпотечного ринку, а саме вдосконаленням ринку нерухомості та фінансово-кредитної системи.
2. З метою підвищення ефективності роботи всієї іпотечної системи необхідно враховувати постійні фактори, які діють на мікрорівні: фінансовий стан позичальника, його платоспроможність за бізнес-планом, якість застави, ділову характеристику заставодавця, рівень фінансового менеджменту і маркетингу в кредитній установі під час здійснення іпотечного кредитування. Для досягнення стабільності роботи іпотечного механізму важливо здійснювати нормування банківських іпотечних операцій. Оскільки всі параметри іпотечного кредиту взаємопов’язані, то необхідно забезпечити системний підхід при застосуванні норм в процесі кредитування.
3. Під час створення національних моделей іпотечних механізмів ефектив-ного використання і розвитку нерухомості необхідно враховувати не тільки економічний, політичний та правовий стан в державі, але й загальну культуру, традиції та менталітет нації. Галузеві системи іпотечного кредитування (аграрні, промислові, житлові) повинні будуватися на загальній концепції іпотечного механізму з врахуванням особливостей певних сфер економіки. Генетичний аналіз іпотечного житлового кредитування підводить до висновку, що в Україні можуть використовуватися системи, які об’єднують кращі елементи класичних американських іпотек, німецьких систем заощаджень, дореволюційних російських позичково-ощадних кас та радянських житлово-будівельних кооперативів при певній участі держави. В різних економічних ситуаціях можлива перевага одного напрямку над іншим, але в усіх випадках необхідно виходити з досвіду світової цивілізації, враховуючи економічну культуру нації.
4. Теоретико-методологічний підхід дає можливість визначити суть кредитної політики іпотечного банку, яка полягає в організації роботи з впровадження стандартів і процедур, що розроблені на базі основних принципів іпотечного кредитування і результатів аналізу макро- і мікросередовища на ринку банківських послуг. В ході цього аналізу необхідно враховувати такі основні фактори: стан попиту і пропозиції на об’єкт застави, ризики кредитування та їх компенсації, рівень рентабельності, відносини з позичальником, досвід та професійну підготовку персоналу банку.
5. Для підвищення ефективності роботи фінансово-кредитних установ і всієї іпотечної системи інвестування дохідної нерухомості банки повинні чітко дотримуватися стандартів і процедур на всіх етапах іпотечного кредитування. Стандарти, що розроблені самим банком, запропоновано поділити на стандарти кредитування в рамках внутрішньої кредитної політики та зовнішньої кредитної політики банку. Застосування стандартів повинно будуватися на професійній роботі банківських працівників з діловою інформацією.

Для здійснення ефективного іпотечного кредитування купівлі житла банківські установи повинні чітко визначити певні принципи, норми, етапи та процедури і дотримуватися їх. Методика оцінки кредитоспроможності заставодавців при прийнятті рішень з надання житлового іпотечного кредиту має ґрунтуватися на світовій теорії і практиці іпотечного кредитування з врахуванням особливостей певної економічної ситуації в країні.Цілеспрямованість і послідовність дисертаційних досліджень дозволила розробити концепцію іпотечного механізму та систему поглядів на ефективність його функціонування з використання і розвитку нерухомості як на макро-, так і на мікрорівні, починаючи від загальних теоретичних розробок до пропозицій щодо практики роботи суб’єктів ринку з іпотекою. |

 |