**Погорєльцева Наталія Павлівна. Іпотечний ринок: природа та особливості формування в транзитивній економіці: дис... канд. екон. наук: 08.01.01 / Київський національний ун- т ім. Тараса Шевченка. - К., 2005**

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

|  |
| --- |
| Погорєльцева Н. П. Іпотечний ринок: природа та особливості формування в транзитивній економіці. – Рукопис.Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.01.01 – економічна теорія. – Київський національний університет імені Тараса Шевченка, Київ, 2005.Дисертація присвячена проблемам формування іпотечного ринку в умовах транзитивної економіки. На основі різноаспектних досліджень розкрито економічну природу, структуру і функції іпотечного ринку. Досліджено форми інституційної організації іпотечного ринку, розроблено загальну схему еволюції його моделей. Оцінено ефективність житлового іпотечного кредитування у коротко- і довгостроковому періодах. Проаналізовано стратегії формування іпотечного ринку і можливості їх застосування в умовах ринкових транзицій, встановлено можливість виникнення інституційного конфлікту у разі трансплантації інституційних структур з ефективних систем іпотечного кредитування. Для уникнення інституційних конфліктів запропоновано здійснювати поетапну трансплантацію із впровадженням “перехідних” механізмів іпотечного кредитування. Обґрунтовано необхідність активної участі держави у процесах інституційного оформлення іпотечних кредитних відносин. Досліджено перспективи розвитку промислового і житлового сегментів іпотечного ринку в транзитивній економіці України на основі розроблених „перехідних” моделей іпотечних кредитних відносин. |

 |
|

|  |
| --- |
| У дисертаційній роботі викладено теоретичні основи формування іпотечного ринку, узагальнено особливості становлення системи іпотечних кредитних відносин у транзитивній економіці та розроблено концептуальні засади розвитку іпотечного ринку в Україні.1. Аналіз економічної природи іпотечного ринку, здійснений із використанням методологічного апарату неокласичного, інституційного та інших напрямів економічної теорії, дав змогу зробити висновок про позичкову природу іпотечного капіталу та належність іпотечного ринку до ринків позичкового капіталу. Іпотечний ринок є системою економіко-правових відносин, що виникають між суб’єктами суспільного відтворення на взаємопов’язаних ринках фінансів і нерухомості з приводу акумулювання вільних грошових ресурсів, їх розміщення у формі іпотечних кредитів та рефінансування іпотечних активів з метою здійснення інвестиційних операцій на ринку нерухомості.2. “Класичними” моделями інституційної організації іпотечних кредитних відносин є цільова, депозитна та інвестиційна, які різняться механізмами руху іпотечного капіталу, інституційним складом учасників, рівнем диверсифікації ризиків, інструментами іпотечного кредитування і утворюють послідовні етапи в еволюції іпотечного ринку.3. Іпотечне кредитування, з одного боку, сприяє короткостроковому стимулюванню економіки і досягненню макроекономічної стабільності, з другого – при значній державній фінансовій підтримці відносин іпотечного кредитування може спричинити “витіснення” житловим сектором з фінансових ринків інших сфер першочергового інвестування та уповільнити темпи економічного зростання у довгостроковій перспективі.4. Особливості ринкових транзицій надають специфіки процесам становлення іпотечного ринку, визначальною рисою яких стають інверсійний тип розвитку та можливість інституційної пастки. Остання полягає у „консервуванні” неефективної депозитної моделі і неможливості переходу еволюційним шляхом до вищих форм організації іпотечного ринку.5. Трансплантація інституційних структур “класичних” моделей іпотечного ринку в умови транзитивної економіки може привести до інституційного конфлікту. Це потребує здійснення поетапної трансплантації інституцій „класичних” моделей з врахуванням рівня трансформації економіки та здатності запозичуваних моделей адаптуватися до умов транзитивної економіки.6. При формуванні іпотечного ринку в умовах транзитивної економіки специфічна роль держави полягає у балансуванні інтересів суб’єктів іпотечних кредитних відносин і створенні механізму активізації попиту на первинному іпотечному ринку за рахунок ресурсів державного бюджету. Моделі іпотечного ринку, які поєднують бюджетні і ринкові джерела фінансування іпотечної нерухомості, є перехідними. Вони виступають початковим етапом у становленні „класичних” моделей іпотечного ринку в умовах ринкових транзицій.Теоретичні результати дослідження стали основою для формулювання ***практичних рекомендацій*** щодо формування іпотечного ринку в транзитивній економіці України.1. Іпотечний ринок потрібно формувати як цілісну самовідтворювану систему відносин на ринках нерухомості і фінансів, у якій усі елементи взаємопов’язані і взаємодіють на єдиній економіко-правовій основі.2. Для прискорення процесів становлення іпотечного ринку в Україні доцільно здійснювати поетапну трансплантацію інституційних структур „класичних” моделей іпотечного ринку, узгоджену із загальною схемою їх еволюції, специфікою економічного та інституційного середовища, довгостроковими цілями розвитку системи іпотечного кредитування.3. Стратегія поетапного формування іпотечного ринку в Україні має орієнтуватися на одну із “класичних” моделей і передбачати поступове наближення до неї шляхом створення на її основі „перехідного” механізму іпотечного кредитування. Державі відводиться активна роль у формуванні “перехідної” моделі іпотечного ринку, а також заміщенні державного посередництва ринковими інститутами із зростанням кредитоспроможності позичальників, розвитком ринків фінансів і нерухомості, конкурентного ринкового середовища.4. Враховуючи інверсійний тип розвитку іпотечного ринку та невисоку прибутковість промислового капіталу в Україні, вважаємо, що першочергового розвитку на даному етапі має набути житловий сегмент іпотечного ринку.5. У формуванні житлового сегмента іпотечного ринку потрібно орієнтуватися на цільову модель іпотечних кредитних відносин, яка найкраще враховує специфіку транзитивної економіки. Адаптація інституційної структури “класичної” цільової моделі може відбуватися через створення на її основі “перехідного” механізму кредитування. Особливостями останнього є: активізація попиту на первинному ринку за рахунок ресурсів державного бюджету, невисока частка іпотечної позики у вартості застави, зміна функцій комплементарних сегментів ринку (у „перехідній” моделі функцію інвестування виконує ринок нерухомості, забезпечуючи 60-70% вартості фінансованої нерухомості, ринок іпотечного капіталу – функцію співінвестування, забезпечуючи 30-40% її вартості).6. Неоднозначна роль іпотечного ринку у стимулюванні економічного розвитку в коротко- і довгостроковій перспективі потребує узгодження політик макроекономічної стабілізації і довгострокового економічного зростання через поєднання заходів стимулювання житлового будівництва за рахунок іпотечного кредитування із планами розвитку промисловості, сільського господарства, структурної перебудови тощо. |

 |