**Арбузов Сергій Геннадійович. Фінансовий механізм розвитку іпотечного ринку : Дис... канд. наук: 08.00.08 – 2009**

|  |  |
| --- | --- |
| |  | | --- | | **Арбузов С.Г. Фінансовий механізм розвитку іпотечного ринку. – Рукопис.**  Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.00.08 – Гроші, фінанси і кредит. – Донецький національний університет економіки і торгівлі імені Михайла Туган-Барановського, Донецьк, 2009.  У дисертації розроблено науково-практичні основи формування фінансового механізму розвитку іпотечного ринку. Виявлено закономірності еволюції іпотечного ринку, обґрунтовано його дефініцію і функції, виділено сегменти з ідентифікацією притаманних їм ризиків. Формалізовано сучасні типи іпотечних систем і на цій основі ідентифіковано модель національного іпотечного ринку. Побудовано концепцію формування фінансового механізму розвитку іпотечного ринку України і розроблено інструментарій її реалізації. Розкрито діалектику взаємозв’язку сегментів іпотечного ринку України. Систематизовано умови надання і рефінансування іпотечних кредитів, проведено кількісну і якісну оцінку ризиків іпотечного ринку України. Розроблено науково-практичні рекомендації щодо використання індикаторів роз-витку іпотечного ринку, сек’юритизації іпотечних кредитів шляхом емісії облігацій. Удосконалено управління ризиками іпотечних кредитів на основі стандартів Базель II і андерайтингу позичальника. | |
| |  | | --- | | У дисертаційній роботі наведено теоретичне узагальнення та запропоновано нове вирішення актуального науково-прикладного завдання щодо формування фінансового механізму розвитку іпотечного ринку. Наукові висновки і рекомендації полягають у такому.  1. Уточнено дефініцію, функції, ризики іпотечного ринку. Перевагою використаного підходу порівняно з існуючими є чітке позначення конкретного товару іпотечного ринку – іпотечної послуги, а також врахування особливостей його окремих сегментів. Отримані результати доведено до рівня практичних рекомендацій – запропоновані іпотечні індекси сприятимуть реалізації інформаційній функції іпотечного ринку.  2. Формалізація сучасних моделей іпотечного ринку дозволила ідентифікувати українську модель як змішану дворівневу депозитно-інвестиційну модель іпотечного ринку. Доведено переваги системи універсальних банків і спеціалізованої установи підтримки ліквідності як основи іпотечної системи для українських умов. Практична цінність отриманих результатів полягає у рекомендаціях щодо доцільності незалежного рейтингування іпотечних цінних паперів, а також проходження ними процедури лістингів на організаторах торгів, що дозволить забезпечити належний рівень їх якості і реальне забезпечення об’єктами нерухомості.  3. Запропоновано концепцію формування фінансового механізму розвитку іпотечного ринку України, яка ґрунтується на глибокому аналізі зарубіжного досвіду країн з різними типами економічних систем, враховує загальні характеристики, притаманні усім сегментам українського ринку і передбачає системне вирішення проблем. Їі практична цінність полягає у виборі інструментарію, адекватного сучасному стану розвитку ринку нерухомості, банківської системи і фондового ринку.  4. Розкриття діалектики взаємозв’язку сегментів іпотечного ринку України шляхом побудови економіко-математичних моделей у теоретичному плані є додатковою аргументацією дефініції іпотечного ринку як єдності двох сегментів (нерухомості і фінансово-кредитного), у практичному плані дозволяє прогнозувати поведінку результуючих показників при зміні незалежних факторів.  5. Систематизовано вади надання і рефінансування іпотечних кредитів, які є закономірними для країн з перехідною економікою. Практичні рекомендації щодо їх подолання пов’язані з розвитком інфраструктури іпотечного ринку (кредитні бюро, іпотечні брокери тощо) і чітким додержанням стандартів іпотечного кредитування.  6. Кількісна і якісна оцінка ризиків іпотечного ринку України дозволила виявити найбільш небезпечні, серед яких: ризик ліквідності, валютний, загальний ризик нерухомості і комерційний. Це потребує на практиці розвитку методів формування довгострокових ресурсів банків, виключного рефінансування лише кредитів у національній валюті, подальшої розробки національних стандартів оцінки нерухомості, посилювання нормативних вимог до фінансового стану емітентів цільових облігацій на фінансування нерухомості.  7. Розроблені індикатори розвитку іпотечного ринку представлені: а) базою для плаваючої процентної ставки в національній валюті, що дозволить удосконалити ціноутворення на іпотечні кредити в умовах переважно короткострокових ресурсів комерційних банків, підвищити привабливість кредитів у національній валюті і знизити рівень валютних ризиків, б) іпотечними індексами, які показують швидкість: росту обсягу видачі кредитів, в т.ч. враховуючи сезонні зміни, позапланової амортизації портфеля кредитів, повних дострокових погашень, залежність банківської системи в цілому від недепозитних централізованих джерел фінансування іпотечних кредитів.  8. Адаптація стандартів Базель II до оцінки ризиків іпотечних кредитів і облігацій сприятиме поглибленню інтеграції комерційних банків України у світові фінансові ринки, підвищить рівень їх капіталізації і фінансової стійкості. Рекомендації щодо організації процедури андерайтингу і побудови скорингової карти дозволять банкам знизити рівень накладних витрат і час на оцінку кредитоспроможності позичальника, регулювати рівень відказів залежно від прийнятої стратегії управління ризиком, і в кінцевому підсумку зміцнити конкурентні позиції на ринку.  9. Обґрунтовані науково-практичні підходи до сек’юритизації іпотечних кредитів враховують вимоги збалансування вартості іпотечного покриття і іпотечних облігацій з плаваючим купоном, а також їх дюрацію. Це дозволить комерційним банкам-первинним іпотечним кредиторам формувати джерела довгострокових ресурсів і зменшити ризик ліквідності на тривалих інтервалах групування активів і зобов’язань. | |