**Гринько Олена Леонідівна. Ресурсне забезпечення банківського іпотечного житлового кредитування : дис... канд. екон. наук: 08.04.01 / Тернопільський держ. економічний ун-т. — Т., 2005**

|  |  |
| --- | --- |
| |  | | --- | | Гринько О.Л. Ресурсне забезпечення банківського іпотечного житлового кредитування. – Рукопис.  Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.04.01 – фінанси, грошовий обіг і кредит. – Тернопільський державний економічний університет, Тернопіль, 2005.  Дисертація присвячена комплексному дослідженню ресурсного забезпечення банківського іпотечного житлового кредитування. Розроблено теоретичні, методичні засади і рекомендації прикладного характеру, спрямованих на комплексне формування та розвиток банківського ресурсного забезпечення іпотечного житлового кредитування. На багатому джерельному матеріалі уточнено іпотечний понятійний апарат, сутність та структуру діючої системи ресурсного забезпечення банківського іпотечного житлового кредитування. Розроблено та запропоновано для практичного застосування методичні підходи аналізу формування і розподілу банківських ресурсів іпотечного житлового кредитування, оптимізації планування банківських ресурсів іпотечного житлового кредитування (запропоновано модифіковану фінансову модель), управління і регулювання банківськими ресурсами іпотечного житлового кредитування. | |
| |  | | --- | | У дисертації отримано нові науково обґрунтовані результати, що в сукупності розв’язують важливе наукове завдання: розробка науково– методичних підходів і практичних рекомендацій, спрямованих на удосконалення ресурсного забезпечення іпотечного житлового кредитування банківських установ. Проведене дослідження дозволило зробити наступні висновки.   1. В роботі набули більш точного характеру економічні категорії “іпотека”, “іпотечне кредитування”, “іпотечна система”, конкретизовано “іпотечний механізм”, що сприяє подальшому розвитку науково – понятійного апарату. “Іпотечний кредит” є поняттям, що розвиває зміст іпотеки як системної категорії і характеризує її з економічної позиції. Це - довгостроковий кредит, що спрямовується на фінансування заходів, які прямо чи опосередковано збільшують вартість об'єкта нерухомості, змінюють його структуру і пов’язані з покупкою, будівництвом, переплануванням житлових, виробничих і комерційних (торгових) приміщень, освоєнням і забудовою земельних ділянок. Під іпотечною системою пропонується розуміти сукупність елементів (підсистем), пов'язаних у єдине ціле й утворюючих єдину структуру іпотеки, взаємодіючих за допомогою іпотечного механізму з метою ефективного розподілу ресурсів при довгостроковому кредитуванні під заставу нерухомого майна. Іпотечна система формує іпотечний житловий ринок, вивчення діяльності якого в Україні дозволило виявити основні протиріччя в розвитку і визначити шляхи їх вирішення. Формування іпотечної системи та підвищення ефективності її роботи вимагає мобілізації всього комплексу заходів, спрямованих на формування системи фінансового забезпечення, організації кредитування та нормативно-правового регулювання. 2. На основі вивчення значення та функцій іпотечного кредитування встановлено вагомість розвитку банківського ІЖК, виявлено сукупність загальних інституціональних, соціально–економічних, правових, історичних, психологічних і політичних факторів, які формують особливості його розвитку. Ці особливості впливають на формування фінансових ресурсів ІЖК. 3. З урахуванням доцільності розвитку ІЖК в Україні на базі банків, які мають достатній досвід і ресурси, розроблено класифікацію джерел і методів формування ресурсів ІЖК, у якій найбільш важливими з позиції банківського ресурсного забезпечення ІЖК є критерії порядку формування банківських ресурсів ІЖК, а також час використання і ступінь стабільності. Відповідно до встановлених джерел ресурсів необхідно розробляти методичні заходи щодо їх формування, аналізу, плануванню та регулюванню об’ємів і структури. 4. Встановлено, що формування банківськими структурами ресурсів для розвитку ІЖК населення в Україні відбувається за несприятливих соціально–економічних умов, аналіз яких дозволив виділити основні особливості та тенденції у формуванні джерел банківських ресурсів, а також конкретизувати основні етапи їх розвитку, що багато в чому визначили основні проблеми банківського ресурсного забезпечення ІЖК і, відповідно, його розвиток. На основі аналізу джерел ресурсів і оцінки ресурсних показників діяльності банківської системи виявлено, що банки функціонують у несприятливому економічному середовищі з позиції рівномірної позитивної динаміки і структури ресурсів ІЖК. 5. Встановлено, що, незважаючи на деякі позитивні абсолютні та структурні зміни банківських ресурсів в Україні, названі зміни, в основному, характеризують первинні банківські ресурси з ІЖК. Можливості банків по формуванню основних (вторинних) ресурсів ІЖК є в даний час обмеженими, що формує комплекс проблем розвитку банківського ресурсного ІЖК. Виділення шляхів вирішення іпотечних проблем необхідно провадити системно, тобто в декількох ракурсах: виявлення причин, які призводять до їх виникнення; комплекс заходів, орієнтованих на подолання відповідних проблем за трьома різними напрямками: фінансова сфера, правова, організаційна. 6. Доведено, що банками України недостатньо використовується внутрішній ресурсний потенціал, що загострює проблему фінансового забезпечення ІЖК і ускладнює формування регенераційних банківських ресурсів, які з'являються внаслідок мультиплікативного впливу ІЖК на економіку в цілому. Розвиток ІЖК сприяє формуванню регенераційних ресурсів, однак умови кредитування не дозволяють банкам в повній мірі реалізувати цей ресурсний потенціал. 7. Проведений аналіз кількісних і якісних змін діяльності українських банків виявив значне зростання ІЖК. У той же час відзначається багаторазове перевищення потенційного попиту на ІЖК над реальним платоспроможним попитом з боку населення. Це обумовлено низкою об'єктивних і суб'єктивних причин, викликаних структурною перебудовою і стабілізацією економіки України і формує необхідність пошуку банками нових зовнішніх і внутрішніх джерел і резервів банківських ресурсів, впровадження іпотечних інструментів, які б дозволяли здійснювати рефінансування ІЖК, а також застосування визначених стабілізаційних заходів з боку уряду. 8. Запропоновано і обґрунтовано використання механізму трансформації короткострокових нестабільних пасивів у керовані довгострокові ресурси. При визначенні обсягів ресурсів ІЖК доведено доцільність та необхідність врахування величини поточних пасивів, а також строкових депозитів трансформованих у стабільний стан. Підхід може використовуватись при прогнозуванні банківських ресурсів як інструменту управління діяльністю банку, з цією метою запропоновано модифіковану фінансову модель планування діяльності банку з позиції фінансування довгострокового ІЖК. 9. Систематизовано основні показники для вивчення оптимальності формування та розподілу банківських ресурсів, які включають кількісні, якісні та вартісні характеристики даних процесів, а також доповнено їх системою коефіцієнтів, що дозволяють оцінити ефективність формування і розподілу банківських ресурсів з позиції фінансування ІЖК (показники дохідності та формування іпотечної ресурсної складової, ризику та іпотечної активності). Розроблено рекомендації щодо формування єдиної системи іпотечних нормативів та стандартів. Використання запропонованої системи оцінки та регулюючих стандартів сприятиме підвищенню точності та обґрунтованості рішень банківського менеджменту. 10. Розроблено і запропоновано механізм реалізації рефінансування банківських установ на основі впровадження системи гарантування іпотечних кредитів, здійснюваної Національним фондом іпотечного гарантування, створеного на базі діючого в Україні Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву, за участю Державної іпотечної установи другого рівня як структури, що забезпечує відкуп іпотечних активів і заставних, а також випуск іпотечних цінних паперів, забезпечених гарантією уряду. Механізм дозволяє здійснювати фінансування і рефінансування банківського ІЖК, крім того, сприяє управлінню іпотечними ризиками. | |