**Бассова Ольга Олександрівна. Формування механізму промислової іпотеки : Дис... канд. наук: 08.00.08 - 2009.**

|  |  |
| --- | --- |
| |  | | --- | | **Бассова О.О. Формування механізму промислової іпотеки. – Рукопис**.  Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.00.08 – Гроші, фінанси і кредит. – ДВНЗ “Київський національний економічний університет імені Вадима Гетьмана”. – Київ, 2009.  Дисертацію присвячено комплексному дослідженню і розробці організаційно-економічних рекомендацій щодо формування і розвитку механізму промислової іпотеки в Україні. На багатому джерельному матеріалі уточнено іпотечний понятійний апарат, розкрито роль промислової нерухомості в іпотечних відносинах, досліджено сутність, зміст та структуру промислової іпотеки.  Визначено передумови розвитку механізму промислової іпотеки через аналіз стану промислового сектора України, у тому числі на прикладі Миколаївської області. Удосконалено методичні підходи щодо оцінки ліквідності промислової нерухомості. Досліджено особливості організації процесу кредитування підприємств під заставу промислової нерухомості. Розроблено практичні рекомендації щодо мінімізації кредитних ризиків при іпотечному кредитуванні промислових підприємств. | |
| |  | | --- | | У дисертації наведено теоретичне узагальнення і нове вирішення наукового завдання, що виявляється у розробці науково-методичних підходів і практичних рекомендацій відносно формування і подальшого розвитку механізму промислової іпотеки. Проведене дослідження дозволило зробити наступні висновки і пропозиції.   1. Зміст поняття іпотеки полягає у тісному взаємозв’язку правових (обтяження прав власності на предмет іпотеки – нерухоме майно, що означає переважне задоволення основної вимоги із власності заставного предмету) та економічних (спосіб залучення фінансових ресурсів для розвитку матеріального виробництва та невиробничої сфери) відносин між кредитором та позичальником. Іпотека у кредитному процесі виконує наступні функції: вторинне джерело повернення кредиту; стимул для позичальника до повернення заборгованості; джерело інформації про стан бізнесу позичальника; чинник, що обмежує нарощення забезпеченої кредиторської заборгованості. 2. Розвиток іпотечного кредитування позитивно позначається на функціонуванні фінансово-кредитної системи, а особливо, на діяльності банків. Цьому сприяють використання надійної і ліквідної застави, яка може значно послабити кредитний ризик для іпотечних кредиторів; наявність широких можливостей рефінансування іпотечних кредитів, що є одним із факторів зниження ризику ліквідності та швидкого нарощування активів; існування можливості диверсифікації ризиків вторинним ринком заставних. 3. Дослідження змісту та структуримеханізму промислової іпотеки, дозволили уточнити трактувати наступних дефініцій:   промислова нерухомість (нерухоме майно) – це нерухоме майно, яким володіють промислові підприємства з метою використання у виробничому процесі, або в адміністративних цілях, а також саме підприємство як єдиний майновий комплекс;  промислова іпотека – це вид забезпечення виконання зобов’язання нерухомим майном промислового підприємства, що залишається у його володінні та користуванні, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником (іпотекодавцем) зобов’язання одержати задоволення з вартості майна переважно перед іншими кредиторами;  механізм промислової іпотеки – це сукупність дій та організаційно-економічних прийомів, форм і методів використання нерухомого майна промислових підприємств як предметів іпотеки, за допомогою якого реалізується роль іпотечного кредиту в суспільному відтворенні, тобто вводиться в дію процес кредитування під заставу промислової нерухомості.   1. Найважливішими економічними умовами, за якими промислове майно може стати предметом іпотеки є те, що це майно повинне мати вартість, достатню для покриття витрат з обслуговування боргу та необхідний рівень ліквідності. При визначенні вартості предмету промислової іпотеки слід враховувати лише його довгострокові властивості та дохід, який може принести предмет іпотеки при нормальному господарюванні промислового підприємства. Таким чином, ліквідаційна вартість іпотечного майна (промислової нерухомості) – це вартість, за якої об’єкт оцінки (предмет іпотеки) міг би бути проданий кредитором на відкритому конкурентному ринку, якби термін реалізації об’єкту був би коротший «розумно довгого» для даного типу об’єктів на даному ринку. 2. Для оновлення виробничих потужностей промислових підприємств, впровадження новітніх технік та технологій необхідні значні фінансові ресурси. Аналіз різних видів кредиту визначив привабливість іпотечного кредиту для фінансування промисловості. Саме промислові підприємства володіють значними нерухомими активами, що можуть слугувати забезпеченням виконання зобов’язання за іпотечним договором. Також іпотечному кредиту характерні значні обсяги, довготривалість, порівняна дешевизна, що й є необхідним для здійснення інвестування капіталовкладень у промисловий сектор країни. 3. Для поширення сфери практичного застосування механізму довгострокового іпотечного кредитування промислових підприємств потрібен додатковий стимул, зовнішній поштовх, яким може стати реалізація Концепції формування іпотечного механізму довгострокових вкладень у промисловість України, ініціатором та розробником якої має стати Міністерство промислової політики України. Метою цієї концепції має бути збільшення обсягу інвестиційних ресурсів промисловості шляхом реалізації довгострокових проектів розвитку підприємств, що фінансувалися б за допомогою іпотечних позичок під заставу їх нерухомого майна, задачами – створення іпотечного механізму довгострокового фінансування промисловості на основі вирішення комплексу правових, економічних, організаційних та інформаційних проблем. 4. У промисловому секторі країни спостерігається значне зношення основних фондів, причому знос активної частини перевищує знос пасивної частини. У дисертаційній роботі встановлено, що для оновлення основних фондів необхідні значні кошти, щонайменш 308000 млн. грн. Такий обсяг інвестицій можливий при наявності надійного забезпечення, у ролі якого має виступати нерухоме майно промислових підприємств. Однак, аналіз нерухомого майна засвідчив, що фінансові ресурси, які можливо отримати підприємствам під їх заставу, недостатні для зазначених цілей. Тому в роботі запропоновано використовувати для ефективного функціонування механізму промислової іпотеки заставу єдиного майнового комплексу підприємства. 5. Ефективне функціонування механізму промислової іпотеки передбачає, у першу чергу, наявність дієвого законодавства, яке на комплексній основі забезпечує формування належного правового підґрунтя для розвитку іпотечного кредитування промислових підприємств. Відсутність правових актів, що регулюють питання створення єдиної державної системи реєстрації прав власності на нерухоме майно та їх обмежень, запровадження в господарський обіг іпотечних цінних паперів, функціонування Земельного кадастру, створення бюро кредитних історій, іпотечного кредитування об’єктів незавершеного будівництва, вже зараз суттєво стримують розвиток ринку іпотечного кредитування в Україні. 6. Для підвищення якості та спрощення аналітичної роботи щодо оцінки кредитоспроможності позичальника нами розроблена власна методика, яка базується на інтегрованій оцінці трьох видів ризику: фінансового, ділового та інвестиційного, а як наслідок, визначає загальний кредитний рейтинг позичальника. Розрахований рейтинг впливатиме на такі показники як розмір кредиту та відсоткова ставка за ним. 7. Для цілей кредитування єдиного майнового комплексу нами запропоновано метод визначення розміру іпотечного кредиту. Аналіз поточних тенденцій з цього питання показав, що при кредитуванні промислових підприємств банки надають кредит, що не перевищує 50 % ринкової вартості забезпечення. Тобто дисконт також складає 50 %. Така норма є невиправданою, що й доведено у дисертаційній роботі та запропоновано власний метод розрахунку цього показника. Доведено, що для кожного підприємства дисконт має визначатись індивідуально, та при збільшенні терміну кредиту він має тенденцію до зменшення. 8. Доведено, що на розмір кредиту впливають наступні фактори: ринкова вартість забезпечення, кредитний рейтинг позичальника та розмір визначеного дисконту. У роботі запропоновано до цих факторів додати інвестиційний рейтинг області. Метод визначення рейтингу області та розміри корегованих коефіцієнтів кредитного ризику запропоновані у дисертаційній роботі. | |