**Пилипець Олексій Володимирович. Удосконалення національної системи іпотеки в умовах посилення інтеграційних процесів : Дис... канд. екон. наук: 08.05.01 / Українська академія зовнішньої торгівлі. — К., 2006. — 193арк. : рис., табл. — Бібліогр.: арк. 165-176**

|  |  |
| --- | --- |
| |  | | --- | | **Пилипець О. В. Удосконалення національної системи іпотеки в умовах посилення інтеграційних процесів. – Рукопис.**  Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.05.01 – Світове господарство та міжнародні економічні відносини. Українська академія зовнішньої торгівлі. Міністерство економіки України, м. Київ, 2006.  У дисертації за результатами дослідження сутності іпотеки та організаційно-функціональної структури міжнародних і національних іпотечних ринків розроблено класифікацію інституціональних елементів та інструментів іпотеки.  Розглянуто основні тенденції міжнародного ринку іпотеки та визначено особливості формування та тенденції розвитку іпотечного ринку в Україні.  На основі дослідження зарубіжного досвіду встановлено методологічні принципи створення національної системи іпотеки та обґрунтовано організаційно-методичні засади діяльності іпотечної установи другого рівня.  Розроблено рекомендації по застосуванню інструментів механізму рефінансування іпотеки. | |
| |  | | --- | | У процесі вирішення наукових задач дисертації відповідно до поставленої мети дослідження – розробки системи рекомендацій щодо створення та розвитку національної системи іпотеки, адекватної тенденціям світогосподарського розвитку та відповідаючи сучасним вимогам регулювання ринкових відносин на національному ринку іпотеки – одержані такі результати.  1. Під іпотекою слід розуміти складну економіко-правову категорію, яка характеризується суттєвими характеристиками щодо: предмету іпотеки; забезпечувального змісту іпотеки як різновиду застави; різновидів правочинів, для зобов’язання за якими можуть бути забезпечені іпотекою; ступеню обмеженості прав іпотекодержателя; складом та змістом прав кредитора щодо предмету іпотеки у разі невиконання зобов'язань боржником.  Іпотечний ринок необхідно розглядати як функціонально-інтегровану та організаційно-інтегровану систему. Під *функціональною-інтегрованістю іпотечного ринку* автор має на увазі, що цей ринок інтегрує в собі відношення, які виникають в процесі функціонування різних суб’єктів на чотирьох видах ринків: ринку нерухомості, фондовому ринку, фінансово-кредитному ринку та ринку фінансових послуг. Під *організаційно-інтегрованою системою іпотечного ринку* ми маємо на увазі взаємодію іпотечних інститутів та механізм застосування іпотечних інструментів цими іпотечними інститутами.  2. Інституціональні елементи іпотечного ринку представлені суб’єктами, які можливо згрупувати як іпотечні установи першого рівня та іпотечні установи другого рівня. Іпотечні установи першого рівня розділяються на цільові позико-ощадні установи (позико-ощадні асоціації; взаємно-ощадні установи; кредитні союзи; будівельно-ощадні організації) та кредитно-банківські установи (іпотечні банки; універсальні банки; ощадні банки).  Інструменти іпотеки поділяються на платіжні режими іпотеки та іпотечні цінні папери. Платіжні режими іпотеки доцільно класифікувати за такими класифікаційними ознаками: традиційні платіжні режими та альтернативні платіжні режими. Іпотечні цінні папери доцільно класифікувати за наступними класифікаційними ознаками: а) функціональний статус; б) статус емітента; в) форма забезпечення; г) механізм фінансування іпотеки.  3. Найважливішими тенденціями розвитку міжнародного ринку іпотеки є: а) соціальна орієнтованість національних систем іпотеки; б) наявність системи державної підтримки іпотечного кредитування; в) сек’юритизація іпотечного ринку; г) трансформація суб’єктів іпотечного ринку за формами власності, організаційно-правовими формами і функціональним статусом суб’єктів іпотечного ринку; ґ) функціонування в національній системі спеціалізованої іпотечної установи; д) регіональна диверсифікація продуктів іпотечного ринку; е) структурна сталість індикаторів іпотечного ринку.  4. Розвиток іпотечного ринку в Україні характеризується такими особливостями: а) динамізмом житлового іпотечного кредитування; б) наявністю незначної частки іпотечних кредитів в портфелі українських банків; в) функціонально-регіональною сконцентрованістю іпотечного ринку; г) домінуючим місцем банків на іпотечному ринку; ґ) структурними перекосами в розвитку іпотечного ринку; д) потенційною можливістю збереження темпів зростання іпотеки.  5. Методологічні принципи створення в Україні національної системи іпотеки повинні включати: а) структурованість суб’єктів системи іпотечного кредитування; б) системність формування структури забезпечувальних суб’єктів; в) оптимальність втручання держави в систему іпотечних відносин; г) єдність державної системи реєстрації прав власності; ґ) дворівневість структури ринку іпотеки.  6. Економіко-правовий статус іпотечної установи другого рівня повинен визначатись: а) організаційно-правовою формою; б) режимом функціонування; в) складом органів управління. Основні задачі такої установи повинні включати: а) забезпечення доступу до ринку капіталів для іпотечних кредиторів; б) доступ до фінансових ресурсів, недоступних на даний момент для кредиторів; в) емісію іпотечних облігацій. При здійсненні діяльності установа повинна розробляти механізми мінімізації таких ризиків діяльності, як: ризик невиконання зобов’язань позичальниками; ризик фінансування в портфелі національної іпотечної установи; ризик забезпечення; валютний ризик. Ефективне функціонування іпотечних установ другого рівня також залежить від ефективності механізму емісії іпотечних цінних паперів, наявності основної форми державних гарантій – прямої гарантії на визначені обсяги емісії іпотечних цінних паперів, а також наявності спеціальних режимів функціонування.  7. Основним напрямком вдосконалення використання фінансових інструментів рефінансування іпотеки є реалізація трьох моделей іпотеки: а) на беземісійній основі; б) на основі емісії іпотечних цінних паперів забезпечених пулом заставних; в) на основі емісії сертифікатів фонду операцій з нерухомістю. Удосконалення механізму рефінансування повинно здійснюватись по наступним напрямкам: а) уточнення сукупності прав власників різних видів іпотечних цінних паперів; б) структуризація режимів відповідальності емітента; в) підвищення інвестиційної привабливості іпотечних цінних паперів; г) гармонізація умов сплати доходів по іпотечним цінним паперам; д) встановлення єдиних вимог при розміщенні іпотечних цінних паперів; є) визначення режиму дострокового погашення іпотечних цінних паперів; ж) посиленння реєстраційного режиму емісії іпотечних цінних паперів. | |