

О. І. Костюкевич, старш. викл.
кафедри фінансових ринків та фінансових послуг,
Національний університет Державної
податкової служби України

ІПОТЕЧНИЙ РИНОК ТА ЙОГО РОЛЬ У РОЗВИТКУ ЕКОНОМІКИ

Формування життєздатної системи іпотечного кредитування в Україні є пріоритетним напрямком державної політики, адже світовий досвід використання іпотеки як інструменту вирішення соціально-економічних завдань є значним. Дослідженню іпотечного ринку та його ролі в економіці присвячено роботи багатьох учених, таких як Н.П. Погорельцева [1], В.І. Савич [2], О.Т. Євтух [3], К.В. Паливода, І.В. Павлова, О.С. Любунь, О.І. Кіреєв, А.Н. Кутиркін, І.І. Цупор, Г.М. Лазик [4], В.Ф. Левченко та інші.

На нашу думку, іпотечний ринок являє собою систему економіко-правових відносин, що виникають між суб'єктами суспільного відтворення на фінансовому ринку на основі певних економічних принципів та правових норм з приводу акумулювання вільних грошових ресурсів, їх розміщення у формі іпотечних кредитів та рефінансування іпотечних активів з метою досягнення економічного чи соціального ефекту.

Значення іпотечного ринку у суспільному відтворенні визначається його функціями, які виокремлюють його з поміж інших економічних явищ, характеризують його роль у національному розвитку як на макро-, так і мікрорівнях. Виділяють дві групи функцій іпотечного ринку — загальні функції (властиві будь-якому ринку та впливають з даної економічної категорії) та спеціальні функції (властиві лише іпотечному ринку як механізму взаємодії спеціальних інституцій) [1; 2; 3;]. При цьому загальні функції мають зовнішній макроекономічний характер та є першопочатковими, оскільки їх безпосередньо визначає сама категорія «ринку». Специфічні функції іпотечного ринку впливають з його призначення як економічного явища та визначаються основними принципами його функціонування.

Пропонуємо відносити до загальних функцій наступні: інтегруюча; регулююча; стимулююча; інформаційна.

Специфічні функції іпотечного ринку можна умовно поділити на дві групи — фінансово-кредитні функції, що пов'язані з меха-

нізмом руху фінансових ресурсів на іпотечному ринку, та допоміжні соціальні функції, які пов'язані з механізмом використання інструментів іпотечного ринку (іпотечних позик та іпотечних цінних паперів) в аспекті вирішення соціальних проблем на місцевому та загальнодержавному рівнях. До фінансово-кредитних функцій іпотечного ринку пропонуємо відносити наступні: перерозподільча; інвестиційна; мультиплікативна; розподільчо-стимулююча; захисна.

Допоміжні соціальні функції іпотечного ринку полягають у: вирішенні морально-психологічних проблем та підтримання впевненості всіх суб'єктів іпотечного ринку у зв'язку з наявністю матеріального забезпечення у вигляді нерухомості всіх фінансових відносин на ринку; вирішенні проблеми забезпечення житлом населення, оскільки держава не спроможна за допомогою бюджетного фінансування вирішити дане завдання; стимулювання розвитку системи недержавного пенсійного забезпечення шляхом емісії та обігу ліквідних та надійних іпотечних інструментів, які можуть використовуватись у процесі реалізації інвестиційної політики недержавних пенсійних фондів.

Отже, іпотечне кредитування забезпечує економічний ефект, що полягає в комплексному розвитку галузей та ринків, укріпленні фінансової та банківської систем, підвищенні сукупного попиту, зростанні національного доходу та ВВП; а також має соціальний ефект, який виявляється у підвищенні якості життя населення, розв'язанні проблеми забезпеченості населення житлом, зниженні соціальної напруги у суспільстві.

Література

1. *Базилевич В. Д.* Іпотечний ринок / В. Д. Базилевич, Н. П. Погорьельцева. — К.: Знання, 2008. — 217 с. — (Київ. ун-ту ім. Т. Г. Шевченка — 175 р.)
2. *Савич В. І.* Іпотечне кредитування в Україні: суперечності та тенденції розвитку: [монографія] / В. І. Савич. — Івано-Франківськ: ІМЕ «Галицька академія», 2006. — 552 с.
3. *Євтух О. Т.* Іпотека — механізм ефективного використання ресурсів / О. Т. Євтух. — Луцьк: Волинська обласна друкарня, 2001. — 316 с.
4. *Лацик Г. М.* Іпотечний ринок в умовах трансформаційних перетворень / Г. М. Лацик // Наука й економіка. — 2009. — № 1(13). — С. 24—33.