

Київський національний торговельно-економічний університет

Кафедра банківської справи

ВИПУСКНА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

на тему:

Методи оцінки забезпечення за іпотечними кредитами банку

Студентки 2 курсу бм групи
спеціальності 072 «Фінанси,
банківська справа та страхування»
спеціалізації «Банківська справа»

Зизи Катерини
Василівни

Науковий керівник
канд. екон. наук,
ст.викладач

Еркес Олена
Євгенівна

Гарант освітньої програми
д-р екон. наук,
професор

Шульга Наталія
Петрівна

Київ – 2018

ЗМІСТ

ВСТУП.....	3
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ОЦІНКИ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЗА ІПОТЕЧНИМИ КРЕДИТАМИ БАНКУ.....	7
1.1.Економічний зміст забезпечення за іпотечними кредитами банку.....	7
1.2.Методи оцінки забезпечення за кредитами банку	13
1.3.Особливості оцінки забезпечення за іпотечними кредитами банку.....	21
РОЗДІЛ 2.ОЦІНКА ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЗА ІПОТЕЧНИМИ КРЕДИТАМИ АТ «АСВІО БАНК»	29
2.1. Дослідження вітчизняного ринку іпотечного кредитування	29
2.2. Аналіз динаміки та структури обсягів іпотечного кредиту в АТ «АСВІО БАНК».....	35
2.3.Оцінка забезпечення за іпотечними кредитами АТ «АСВІО БАНК».....	42
РОЗДІЛ 3. ШЛЯХИ УДОСКОНАЛЕННЯ МЕТОДІВ ОЦІНКИ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЗА ІПОТЕЧНИМИ КРЕДИТАМИ	52
3.1. Удосконалення методики оцінки забезпечення за іпотечними кредитами АТ «АСВІО БАНК»	52
3.2. Напрями підвищення якості нормативно - правового та інформаційного забезпечення оцінки за іпотечними кредитами банку	59
3.3.Зарубіжний досвід оцінки забезпечення іпотечного кредитування.....	66
ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ.....	74
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	77
ДОДАТКИ.....	87

ВСТУП

Актуальність дослідження. Важливою умовою кредитних відносин є забезпечення виконання зобов'язання. Іпотечне кредитування в усьому світі розглядається і розглядалося як один з найбільш ефективних способів виконання договірних зобов'язань на ринку нерухомості. Воно найбільшою мірою сприяє розвитку довгострокового кредитування в аграрній сфері, в житловому будівництві, та інших сферах економіки. Банківське іпотечне кредитування має великий потенціал щодо забезпечення істотних якісних зрушень в економіці України, оскільки його вважають ефективною формою залучення довготермінових дешевих фінансових ресурсів для інвестування в розвиток реального сектору господарства. Становлення ринку іпотечного кредитування в Україні є однією з найбільш важливих проблем, що потребують державної підтримки і невідкладного розв'язання.

Оцінка вартості забезпечення за іпотечними кредитами банку з урахуванням особливостей міжгалузевих комплексів у сучасних економічних умовах є інформаційним підґрунтям для прийняття виважених й економічно-ефективних рішень щодо подальшого розвитку іпотечного кредитування на всіх рівнях управління – індивідуальному, корпоративному, регіональному, національному тощо.

На сучасному етапі в умовах зростаючої конкуренції, темпів зміни законодавчої бази, умов розвитку ринку підвищуються вимоги до оперативності та якості оцінки забезпечення за іпотечними кредитами банку. Це є мотивуючим чинником для банківських установ відносно вдосконалення методів і критеріїв, що використовуються при оцінці забезпечення за іпотечними кредитами банку та оптимізації процесів ухвалення управлінських рішень.

Зазначене обумовлює високу актуальність та значущість для банківського сектору економіки України пошуку напрямів удосконалення

методів оцінки забезпечення за іпотечними кредитами банку як напряму фахової експертної діяльності.

Аналіз останніх досліджень. Окремим аспектам складної і багатопланової проблеми ринку іпотечного кредитування присвячено праці провідних вітчизняних та зарубіжних економістів та фінансистів. Проблемі розвитку іпотеки постійно приділяють значну увагу такі вітчизняні дослідники як: О.Євтух, М.Дем'яненко, Т.Ковальчук, В.Кравченко, С.Кручок, В.Лагутін, Б.Луців, І.Лютий, А.Мороз, О.Онищенко. Водночас, питання оціночної діяльності в сфері кредитних забезпечень досліджували такі вчені, як В.В. Галасюк, Е.С. Стоянова, Д.А. Петров, М.В. Помазанов, Б.А. Семененко, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербаков тощо. Однак, актуальні проблеми розвитку методів оцінки забезпечення за іпотечними кредитами банку залишаються недостатньо дослідженими.

Метою дослідження є обґрунтування теоретичних положень і розробка практичних рекомендацій щодо вдосконалення методів оцінки забезпечення за іпотечними кредитами банку.

Для досягнення мети в роботі поставлено і вирішено такі завдання:

- визначити економічний зміст забезпечення за іпотечними кредитами банку;
- дослідити методи оцінки забезпечення за кредитами;
- визначити особливості оцінки забезпечення за іпотечним кредитами банку;
- провести дослідження вітчизняного ринку іпотечного кредитування;
- провести аналіз динаміки та структури іпотечного кредиту АТ «АСВІО БАНК»;
- здійснити оцінку забезпечення за іпотечними кредитами АТ «АСВІО БАНК»;
- здійснити удосконалення методики оцінки забезпечення за іпотечними кредитами АТ «АСВІО БАНК»;

- розробити напрями підвищення якості нормативно - правового та інформаційного забезпечення за іпотечними кредитами банку;
- дослідити зарубіжний досвід розвитку оцінки забезпечення іпотечного кредитування.

Об'єктом дослідження є процес оцінки забезпечення за іпотечними кредитами банку АТ «АСВІО Банк».

Предметом дослідження є теоретичні та методичні основи методів оцінки забезпечення за іпотечними кредитами банку АТ «АСВІО Банк».

Методи дослідження. Для реалізації поставлених у роботі завдань використовувались методи: логіко-історичний – при вивченні об'єктивної необхідності впровадження іпотечних систем у суспільне відтворення, функціонування фінансового та інвестиційного ринків; системного аналізу. Методологічною основою дипломної роботи є теоретичні напрацювання світової економічної науки, концептуальні положення сучасної економічної теорії, дослідно-пошукова й наукова література, праці відомих вітчизняних і зарубіжних вчених-економістів та фахівців-практиків у сфері оцінки забезпечення за іпотечними кредитами банку.

Інформаційною базою дослідження становлять законодавчі і нормативні акти України, що регламентують діяльність банківських установ, річні та проміжні звіти банку АТ «АСВІО Банк», матеріали органів державної статистики.

Практичне значення одержаних результатів полягає в тому, що використання розроблених пропозицій щодо формування розвитку методів оцінки забезпечення за іпотечними кредитами банку сприяє сталому розвитку банківської системи і збільшенню обсягу інвестицій у реальний сектор економіки України.

Особистий внесок магістра. Випускна кваліфікаційна робота є самостійним завершеним дослідженням автора.

Публікації. За результатами виконання випускної кваліфікаційної роботи опубліковано 1 статтю на тему: «Сутність та види забезпечення за

іпотечними кредитами банку» // Стратегії розвитку фінансового ринку України: зб. наук. ст. студ.заоч. форми навчання / відп. ред. Н.П. Шульга. – К.: Київ. нац. торг. - екон. ун-т, 2018. – Ч.I.- 402 с. (С.151-158).

Обсяг та структура роботи. Робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків та пропозицій, списку використаних джерел та додатків. Повний обсяг роботи становить 73 сторінки (без додатків і списку використаних джерел). Дипломна робота містить 18 таблиць, 5 рисунків та 5 додатків. Список використаних джерел включає 90 найменувань.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ОЦІНКИ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЗА ІПОТЕЧНИМИ КРЕДИТАМИ БАНКУ

1.1. Економічний зміст забезпечення за іпотечними кредитами банку

Важливою умовою кредитних відносин є його забезпечення. Належне забезпечення кредитної операції суттєво знижує ризик втрат від неповернення кредиту. Однак, надання забезпечення - лише доповнення до кредиту. Клієнт може мати у своєму розпорядженні достатнє забезпечення, але не одержати кредит, якщо його кредитоспроможність не досягає певного рівня. Кредитна установа (банк), як правило, не видає кредит, якщо з самого початку є небезпека, що забезпечення буде використано як погашення. Особливо це стосується кредитів на фінансування оборотних коштів підприємств різних форм власності та організаційно-правових форм [10].

Забезпечення кредиту - це цінності чи інші, передбачені чинними нормативними актами засоби мінімізації кредитних ризиків, які служать для кредитора гарантією повного і своєчасного повернення позичальником отриманого кредиту та сплати ним встановлених процентів. Забезпечення кредиту надається позичальником при оформленні кредиту і може знаходитись або у користуванні позичальника, або у розпорядженні кредитора (банківської установи) повністю чи частково до погашення кредиту [10].

У практиці видачі банківських кредитів як правові гарантії використовуються різні види забезпечення. При цьому важливого значення набуває чітке визначення понятійного апарату [10].

Вид забезпечення - класифікаційна одиниця, складовий елемент форми забезпечення, який характеризується конкретними механізмами майнового чи немайнового характеру надання позичальником гарантій виконання зобов'язань за кредитним договором [32] .

Форми, види і способи формують систему кредитного забезпечення. Система кредитного забезпечення - це сукупність форм і видів забезпечення кредитів банків, а також взаємозв'язки між банком та позичальником щодо способів і механізмів отримання і реалізації кредитного забезпечення з метою мінімізації кредитного ризику банку.

У разі, якщо позичальник не в змозі виконати свої зобов'язання у передбачені кредитним договором строки, кредитор може задовольнити свої вимоги за рахунок кредитного забезпечення. Саме тому наявність у позичальника достатнього кредитного забезпечення є складовим елементом його економічної кредитоспроможності. До основних видів забезпечення кредиту належать [32]:

- Неустойка. Неустойкою (штрафом, пенею) є грошова сума або інше майно, які боржник повинен передати кредиторіві у разі порушення боржником зобов'язання.
- Поручка. За договором поручки поручитель поручається перед кредитором боржника за виконання ним свого обов'язку.
- Гарантія. За гарантією банк, інша фінансова установа, страхова організація (гарант) гарантує перед кредитором (бенефіціаром) виконання боржником (принципалом) свого обов'язку.
- Завдаток. Завдатком є грошова сума або рухоме майно, що видається кредиторіві боржником у рахунок належних з нього за договором платежів, на підтвердження зобов'язання і на забезпечення його виконання.
- Застава. Через заставу кредитор (заставодержатель) має право у разі невиконання боржником (заставадавцем) зобов'язання, забезпеченого заставою, одержати задоволення за рахунок заставленого майна переважно перед іншими кредиторами цього боржника, якщо інше не встановлено законом (право застави). Заставою може бути забезпечена вимога, яка може виникнути в майбутньому.

- **Притримання.** Кредитор, який правомірно володіє річчю, що підлягає передачі боржникові або особі, вказаній боржником, у разі невиконання ним у строк зобов'язання щодо оплати цієї речі або відшкодування кредиторів пов'язаних з нею витрат та інших збитків має право притримати її у себе до виконання боржником зобов'язання [32].

Наведені вище способи забезпечення виконання зобов'язань мають спільну мету: надати кредитору додаткову можливість отримати належне йому забезпечення за зобов'язанням. Кожен із встановлених законом способів зумовлює виникнення поруч із основним зобов'язанням нового зобов'язання, яке є додатковим до головного, тобто має акцесорний характер [32].

Під час визначення основних видів забезпечення за іпотечними кредитами банку, слід звернути увагу на такий вид забезпечення як застава.

Застава - це вид забезпечення кредитного зобов'язання, у силу якого кредитор (заставодержатель) має право в разі невиконання боржником (заставадавцем) забезпеченого заставою зобов'язання за кредитним договором одержати задоволення з вартості заставленого майна переважно перед іншими кредиторами. Банк укладає з позичальником окремий договір застави, який є додатком до кредитного договору [69, с. 3-4].

Значення застави полягає у тому, що:

- вона забезпечує наявність і збереження майна на той момент, коли боржнику треба буде розраховуватися з кредитором. При цьому вартість заставленого майна буде збільшуватись пропорційно рівню інфляції.
- застава майна боржника забезпечує заставодержателю можливість забезпечення своїх вимог за рахунок предмета застави переважно перед іншими кредиторами,

- реальна загроза втратити майно в реалії є хорошим стимулом для боржника виконати свої зобов'язання та виконати свої гарантії належним чином [6].

Відповідно до ст.1 Закону України «Про заставу» застава – це спосіб забезпечення виконання зобов'язань, якщо інше не встановлено законом. В силу застави кредитор (заставодержатель) має право в разі невиконання боржником забезпеченого заставою зобов'язання одержати задоволення з вартості заставленого майна переважно перед іншими кредиторами [25].

Заставою може бути забезпечена дійсна вимога, в т.ч. вимога, яка може виникнути у майбутньому, при умові, що існує угода сторін про розмір забезпечення заставою таких вимог. Можна виділити характерні ознаки застави: по-перше, відокремлюється майно, яке може бути об'єктом звернення стягнення; по-друге, заставодержатель має переваги перед іншими кредиторами [6, с. 9].

Далі дослідимо види застави та їх характеристики. Закон України «Про заставу» виділяє в якості видів застави : іпотеку, заставу товару в обороті і переробці, заклад, заставу цінних паперів, заставу майнових прав .

Розглянемо детально види застави та їх характеристику в табл.1.1.

Таблиця 1.1

Види застави та їх характеристика [25, 85]

З/п	Види застави	Характеристика
1	Іпотека	Це нерухомість, що залишається у заставодавця або у третьої особи. Предметом іпотеки може бути як майно, що пов'язане із землею - будівлі, споруди, квартири, багаторічні насадження, структурні підрозділи підприємства або підприємство як цілісний майновий комплекс, так і інше майно, віднесене законодавцем до нерухомого. Застава космічних об'єктів та транспортних засобів, що залишаються у володінні заставодавця, також регулюються нормами розділу "Іпотека".
2	Заклад	Застава рухомого майна; при цьому предмет застави передається заставодержателю. За угодою сторін річ може бути залишена у володінні заставодавця під замком та опечатана заставодержателем. Такий вид застави називається твердою заставою.

3	Застава товарів в обороті або переробці	Предметом цього виду застави виступає: сировина, напівфабрикати, комплектуючі вироби, готова продукція. Такий вид застави створює для заставодавця певні незручності. Незважаючи на те, що він має право продавати і купувати товари, сировину, матеріали, загальна вартість товару, який в нього знаходиться, не повинна бути меншою від тієї, яка передбачена договором про заставу.
4	Застава майнових прав	Предметом договору застави можуть бути і належні заставодавцю вимоги за зобов'язаннями, де він є кредитором, або вимоги у зобов'язаннях, які виникнуть у майбутньому.
5	Застава цінних паперів	Якщо предметом застави виступають цінні папери на пред'явника, то проблем з їх передачею та реалізацією не виникає. Застава векселя чи іншого цінного паперу, який може бути переданий шляхом вчинення передавального запису (індосаменту), здійснюється шляхом індосаменту і вручення заставодержателю індосованого цінного паперу.

Іпотека як спосіб забезпечення зобов'язань, цільового отримання та використання коштів є складним економічним, юридичним та соціальним явищем, що формує механізми відносин між фізичними та юридичними особами і банками. Термін «іпотека» (hypotheca - підставка, підпірка, застава) запроваджено в Греції, що визначається як - застава землі, нерухомого майна, причому земля та/або майно, що становлять предмет застави, залишаються у заставодавця або третьої особи, а заставодержатель набуває право на задоволення забезпеченого іпотекою зобов'язання, яке не виконується, за рахунок предмета іпотеки [22].

Ринок іпотечного кредитування займає одне з найважливіших місць серед фінансових механізмів економічного стимулювання і стабільного розвитку економіки країни. Необхідність створення сприятливих передумов для здійснення кредитних іпотечних операцій диктується також новизною, масштабами і складністю завдань ринкової трансформації національної економіки, необхідністю забезпечення динамічного її розвитку.

Належне забезпечення кредитної операції суттєво знижує ризик втрат від неповернення іпотечного кредиту. Більшість кредитів надають під забезпечення. Незабезпеченими (бланковими) кредитами користуються клієнти з високими прибутками, ліквідні, з хорошою репутацією.

Законодавство України не встановлює критеріїв щодо визначення якості забезпечення та його оцінювання. Однак, при цьому майно та інші види забезпечення зобов'язань позичальника перед банком повинні задовольняти таким вимогам [82, с.62]:

1. Висока ліквідність предмета забезпечення (можливість реалізації предмета забезпечення у найкоротший термін).
2. Здатність до тривалого зберігання предмета забезпечення (як мінімум, на строк користування кредитом).
3. Можливість реального оцінювання вартості предмета забезпечення та стабільність цін на заставлене майно.
4. Мінімальні витрати на зберігання та реалізацію забезпечення.
5. Адекватність вартості майна, що надається у забезпечення, розміру кредиту.

Окремі визначення поняття «забезпечення за іпотечним кредитом» банку представлено в табл. 1.2.

Таблиця 1.2

**Окремі визначення поняття «забезпечення за іпотечним кредитом»
банку**

Автор	Визначення
О.В. Абакуменко [1, с.136]	Забезпечення іпотечного кредиту – це цінності чи інші, передбачені чинними нормативними актами засоби мінімізації кредитних ризиків, які служать для кредитора гарантією повного і своєчасного повернення позичальником отриманого іпотечного кредиту та сплати ним встановлених процентів.
О.І. Берегуля [6, с.47]	Забезпечення іпотечного кредиту – один із шляхів захисту кредитора від кредитного ризику. Забезпечення іпотечного кредиту надається позичальником при оформленні кредиту і може знаходитись або у користуванні позичальника, або у розпорядженні кредитора (банківської установи) повністю чи частково до погашення кредиту.
О.В. Жук [21, с.310]	Забезпечення іпотечного кредиту – один із шляхів захисту кредитора від кредитного ризику. Іпотечний кредит вважається матеріально забезпеченим, якщо позичальник уклав договір застави рухомого чи нерухомого майна, майнових цінностей, цінних паперів тощо.
Л.М. Лабєцька [39, с.245]	Забезпечення за іпотечним кредитом – умови, зобов'язання, що гарантують повернення клієнтом іпотечної позички банку. До них належать товари, майно (рухоме й нерухоме), цінні папери, коштовні метали, гарантії третьої торонни, переуступлення контрактів та дебіторська заборгованість тощо.

Н.М. Спаських [75, с.73]	Забезпечення іпотечного кредиту - захист виконання зобов'язання позичальником перед кредитором і можливість покриття боргів у випадку невиконання позичальником своїх зобов'язань.
-----------------------------	--

Отже, вважаємо, що забезпечення іпотечного кредиту – це один із найважливіших шляхів захисту кредитора від кредитного ризику, що полягає у визначенні умов, зобов'язання, що гарантують повернення клієнтом іпотечної позички банку.

Вид забезпечення - класифікаційна одиниця, складовий елемент форми забезпечення, який характеризується конкретними механізмами майнового чи немайнового характеру надання позичальником гарантій виконання зобов'язань за кредитним договором з іпотеки.

Спосіб забезпечення - передбачені законодавством чи договором спеціальні заходи, які характеризують конкретну процедуру надання і оформлення забезпечення та стимулюють боржників до дотримання встановлених умов і належного виконання ними кредитних зобов'язань.

Іпотечний кредит вважається матеріально забезпеченим, якщо позичальник уклав договір застави рухомого чи нерухомого майна, майнових цінностей, цінних паперів тощо [77, с.10]. Перед укладенням договору застави банк повинен пересвідчитись документально (а в окремих випадках – перевірити на місці) щодо наявності майна, його місцезнаходження та умов зберігання, а також реальності його реалізації.

1.2. Методи оцінки забезпечення за кредитами банку

Будь-яке майно, що пропонується у забезпечення за банківськими кредитами, повинне пройти оцінювання своєї вартості та визначення величини кредитних коштів, що надається під його заставу. Оцінювання майна, яке пропонується банку в якості забезпечення за кредитом, можуть проводити спеціалісти щодо заставної роботи в банку, відповідні спеціалісти кредитного підрозділу, які здійснюють оцінювання майна, експерти-

консультанти та оцінювачі, які залучені банком на договірній основі для проведення експертизи майна, а також незалежні оцінювачі та оціночні компанії - суб'єкти оціночної діяльності, які мають відповідний сертифікат або ліцензію на виконання оціночних робіт, що дають право на проведення незалежного оцінювання. У процесі проведення оцінювання майна, як правило, визначається три види його вартості: ринкова, заставна і ліквідаційна [11, с.231].

Ринкова вартість – ціна, за якою товари (роботи, послуги) передаються іншому власнику за умови, що продавець бажає передати такі товари (роботи, послуги), а покупець бажає їх отримати на добровільній основі, обидві сторони є взаємно незалежними юридично та фактично, володіють достатньою інформацією про такі товари (роботи, послуги), а також ціни, які склалися на ринку ідентичних (а за їх відсутності — однорідних) товарів (робіт, послуг) у порівняних економічних (комерційних) умовах.

Ліквідаційна вартість - вартість, яка може бути отримана за умови продажу об'єкта оцінювання у строк, що є значно коротшим від строку експозиції подібного майна, протягом якого воно може бути продане за ціною, яка дорівнює ринковій вартості.

Заставна вартість - дисконтована на дату оцінювання ринкова вартість майна, визначена на передбачену дату закінчення строку дії договору застави з метою укладення договору застави майна [11, с.232].

Залежно від вимог позичальника чи банку суб'єктом оціночної діяльності у ході оцінювання може визначатися один чи декілька видів вартості (ринкова, ринкова і заставна, ринкова і ліквідаційна). У проведенні незалежного оцінювання для банку (філії) обов'язковим є визначення суб'єктом оціночної діяльності двох видів вартості майна, що пропонується у заставу - ринкової і заставної (ліквідаційної).

Загальний порядок проведення оцінювання майна, що надається в забезпечення банку, наведений на рис. 1.1.

Порядок проведення оцінювання заставного майна	
-	визначення поточної вартості майна;
-	визначення прогнозованої вартості на момент погашення заборгованості за кредитною угодою;
-	визначення ліквідності майна;
-	визначення коефіцієнта заставного дисконтування і заставної вартості майна;
-	підготовка заключення про доцільність прийняття майна у забезпечення.

Рис. 1.1. Порядок проведення оцінювання майна, що надається в забезпечення банку [19, с.123]

У банківській практиці реальна вартість заставленого майна, як правило, не повинна бути меншою ніж розмір кредиту та витрати, пов'язані з виконанням кредитного договору, договору застави тощо. Необхідна сума забезпечення за кожною кредитною угодою може визначатися за формулою:

$$C_{\text{заб}} = C_{\text{ос.з.}} + C_{\text{дод.з.}} \quad (1.1)$$

де $C_{\text{заб}}$ - сума забезпечення;

$C_{\text{ос.з.}}$ - частина суми забезпечення за заставною вартістю у виді основної застави (житлові і нежитлові будинки, підприємства як цілісні майнові комплекси, устаткування, товари, транспортні засоби, інші цінності визначені банком);

$C_{\text{дод.з.}}$ - частина суми забезпечення за заставною вартістю у виді додаткової застави (урожай майбутніх періодів, велику рогату худобу, комп'ютерну, побутову та оргтехніку, нерухоме майно сільськогосподарського призначення).

Під час визначення загальної суми забезпечення, що приймається банком, встановлюється співвідношення (у процентах) між основною і додатковою заставою, які в сумі дають 100%. При цьому визначається також, у скільки разів основна і додаткова застави повинні перевищувати суму наданого кредиту. Структура забезпечення може визначатися банком

залежно від фінансового стану та класу позичальника за рейтингом надійності.

Визначення заставної ціни майна здійснюється банком та позичальником з урахуванням висновків незалежного експертного оцінювання, зафіксованих у акті експертизи. Водночас заставна ціна може бути меншою за ціну, визначену експертизою, оскільки банк може передбачити особливість впливу ринкових чинників та витрат, пов'язаних з реалізацією [46, с.236].

Відповідно до Національного стандарту №1 (ст. 38) для проведення оцінки майна можуть застосовуватися такі основні методичні підходи: витратний, дохідний та порівняльний [49].

Витратний підхід ґрунтується на врахуванні принципів корисності і заміщення.

Витратний (майновий) підхід передбачає визначення поточної вартості витрат на відтворення або заміщення об'єкта оцінки з подальшим коригуванням їх на суму зносу (знецінення) [49].

Основними методами витратного підходу є метод прямого відтворення, метод заміщення та метод розрахунку ліквідаційної вартості.

Метод прямого відтворення полягає у визначенні вартості відтворення з подальшим вирахуванням суми зносу (знецінення).

Метод заміщення полягає у визначенні вартості заміщення з подальшим вирахуванням суми зносу (знецінення). За допомогою методів прямого відтворення та заміщення визначається залишкова вартість заміщення (відтворення).

Метод розрахунку ліквідаційної вартості – полягає у зменшенні вартості активів на величину витрат, пов'язаних із ліквідацією.

Особливості застосування витратного підходу встановлюються відповідними національними стандартами щодо оцінки об'єктів у формі цілісних майнових комплексів та у формі фінансових інтересів. Під час застосування методу прямого відтворення або методу заміщення

використовуються вихідні дані про об'єкт оцінки, інформація про відтворення або заміщення об'єкта оцінки чи подібного майна в сучасних цінах або середньостатистичні показники, які узагальнюють умови його відтворення або заміщення в сучасних цінах.

Дохідний підхід базується на врахуванні принципів найбільш ефективного використання та очікування, відповідно до яких вартість об'єкта оцінки визначається як поточна вартість очікуваних доходів від найбільш ефективного використання об'єкта оцінки, включаючи дохід від його можливого перепродажу [49].

Основними методами дохідного підходу є пряма капіталізація доходу та непряма капіталізація доходу (дисконтування грошового потоку). Вибір методів оцінки при цьому залежить від наявності інформації щодо очікуваних (прогнозованих) доходів від використання об'єкта оцінки, стабільності їх отримання, мети оцінки, а також виду вартості, що підлягає визначенню.

За допомогою дохідного підходу визначається ринкова вартість та інвестиційна вартість, а також інші види вартості, які ґрунтуються на принципі корисності.

Інформаційними джерелами для застосування дохідного підходу є відомості про фактичні та (або) очікувані доходи та витрати об'єкта оцінки або подібного майна. Оцінювач прогнозує та обґрунтовує обсяги доходів та витрат від сучасного використання об'єкта оцінки, якщо воно є найбільш ефективним, або від можливого найбільш ефективного використання, якщо воно відрізняється від існуючого використання.

Метод прямої капіталізації доходу застосовується у разі, коли прогнозується постійний за величиною та рівний у проміжках періоду прогнозування чистий операційний дохід, отримання якого не обмежується у часі. Капіталізація чистого операційного доходу здійснюється шляхом ділення його на ставку капіталізації [49].

Метод непрямої капіталізації доходу (дисконтування грошових потоків) застосовується у разі, коли прогнозовані грошові потоки від використання об'єкта оцінки є неоднаковими за величиною, непостійними протягом визначеного періоду прогнозування або якщо отримання їх обмежується у часі. Прогнозовані грошові потоки, у тому числі вартість реверсії, підлягають дисконтуванню із застосуванням ставки дисконту для отримання їх поточної вартості [49].

Ставка капіталізації та ставка дисконту визначаються шляхом аналізу інформації про доходи від використання подібного майна та його ринкові ціни або шляхом порівняльного аналізу дохідності інвестування в альтернативні об'єкти (депозити, цінні папери, майно тощо).

Для оцінки об'єктів незавершеного будівництва, земельних ділянок під забудовою, їх поліпшень, окремих складових цілісного майнового комплексу може застосовуватися метод залишку. Цей метод ґрунтується на врахуванні принципу внеску (граничної продуктивності) і є результатом комбінування витратного та дохідного підходів.

Порівняльний підхід ґрунтується на врахуванні принципів заміщення та попиту і пропонування. Порівняльний підхід передбачає аналіз цін продажу та пропонування подібного майна з відповідним коригуванням відмінностей між об'єктами порівняння та об'єктом оцінки [49].

Для визначення ринкової вартості об'єкта оцінки у матеріальній формі із застосуванням порівняльного підходу інформація про подібне майно повинна відповідати таким критеріям:

- умови угод купівлі-продажу або умови пропонування щодо укладення таких угод не відрізняються від умов, які відповідають вимогам, що висуваються для визначення ринкової вартості;
- продаж подібного майна відбувся з дотриманням типових умов оплати;

- умови на ринку подібного майна, що визначали формування цін продажу або пропонування, на дату оцінки істотно не змінилися або зміни, які відбулися, можуть бути враховані [49].

Основними елементами порівняння є характеристики подібного майна за місцем його розташування, фізичними та функціональними ознаками, умовами продажу тощо. Коригування вартості подібного майна здійснюється шляхом додавання або вирахування грошової суми із застосуванням коефіцієнта (відсотка) до ціни продажу (пропонування) зазначеного майна або шляхом їх комбінування [49].

Кожен методичний підхід має свої переваги та недоліки, які узагальнені у табл. 1.3.

Таблиця 1.3

Порівняльна характеристика методичних підходів до оцінки [38, с.275]

Методичні підходи	Переваги підходу	Недоліки підходу
Дохідний	Універсальність	1. Складність отримання інформації для проведення розрахунків 2. Певний суб'єктивізм, який обумовлюється ймовірнісною природою передбачуваних прибутків
Витратний	Дозволяє відобразити фактичні здійснені витрати підприємства	1. Оцінка, що отримана за допомогою такого методу рідко відповідає дійсній вартості активів в умовах ринку.
Порівняльний (ринковий)	Дозволяє врахувати при оцінці унікальність кожного об'єкта	1. Складність отримання інформації для проведення розрахунків 2. Складність розрахунку, що може відбитися на достовірності отриманого результату

З метою обґрунтування остаточного висновку про вартість об'єкта оцінки результати оцінки, отримані із застосуванням різних методичних підходів, зіставляються шляхом аналізу впливу принципів оцінки, які є визначальними для мети, з якою проводиться оцінка, а також інформаційних джерел на достовірність результатів оцінки. Неможливість або недоцільність застосування певного методичного підходу, пов'язана з повною відсутністю

чи недостовірністю необхідних для цього вихідних даних про об'єкт оцінки та іншої інформації, окремо обґрунтовується у звіті про оцінку майна. Національними стандартами можуть передбачатися також інші випадки обмежень щодо застосування певних методичних підходів для визначення ринкової вартості та неринкових видів вартості об'єктів оцінки.

На основі кожного із зазначених методів розробляються різноманітні методики оцінювання забезпечення. При визначенні ціни продажу враховується майбутнє призначення об'єкта (наприклад, оцінювана земельна ділянка призначена для виробництва сільськогосподарської продукції чи відводиться під індивідуальну житлову забудову). Ціни продажу можуть визначатися як поточні (на дату оцінювання), так і перспективні (визначені на встановлену майбутню дату).

Під час аналізу результатів оцінювання слід також звертати увагу на те, що дані результати повинні відповідати діапазону цін (орендної плати) на аналогічні об'єкти в регіоні. Інформацію про ціни на нерухомість можна отримати із таких джерел як: консультації з ріелтерськими фірмами; регіональні видання про нерухомість і засоби масової інформації; аукціони та відкриті торги; Інтернет тощо [19, с.123].

Банківські установи не завжди користуються послугами незалежних оціночних компаній. У цьому випадку вони здійснюють оцінювання предмета забезпечення власними силами. Відомо, що багато банків мають у своєму штаті достатньо кваліфікованих оцінювачів. Створення власного відділу оцінювання забезпечення у банку має низку як переваг, так і недоліків. Зокрема, до переваг можна віднести [11, с.232]:

- практично виключена можливість для позичальника повпливати на результат оцінювання з метою його завищення;
- з'являється можливість конкурентної переваги перед іншими банками, оскільки на стадії розгляду заявки потенційний позичальник не несе витрат на оцінювання заставного забезпечення;

- паралельно з оцінюванням співробітники банку можуть визначити ліквідність застави.

Серед недоліків слід виділити [11, с.233]:

- витрати на утримання відділу оцінювання в більшості випадків є вищими, ніж регулярне залучення незалежної оціночної компанії;
- усі витрати на оцінювання застави несе банківська установа. Практика банківської діяльності свідчить, що не всі банківські установи задоволені співпрацею з оціночними компаніями і звіти, які надаються оцінювачами, у більшості випадків перевіряються працівниками банків.

Отже, перед тим, як оформити договір забезпечення і здійснити процедуру надання кредиту, банківська установа повинна визначити вартість майна, яке надається у заставу, та адекватність цього майна сумі наданого кредиту. У випадку недостатньої вартості запропонованого позичальником забезпечення банки можуть вимагати надання додаткових гарантій повернення кредиту.

1.3. Особливості оцінки забезпечення за іпотечним кредитами банку

В Україні ще не сформовано цілісного погляду щодо методології оцінки майна з ціллю забезпечення за іпотечними кредитами банку. В «Національному стандарті оцінки №2» рекомендується при оцінці для цілей забезпечення визначати ринкову вартість. При цьому рекомендацій по врахуванню специфіки оцінки для цілей забезпечення у національних стандартах немає [50].

Згідно із національними стандартами оцінки, ринкова вартість - це вірогідна ціна, за якої об'єкт міг би бути проданий на відкритому конкурентному ринку за наявності всіх ознак чесної угоди і за відсутності нетипових умов фінансування з урахуванням того, що термін реалізації об'єкта повинен бути при цьому розумно довгим [50].

Методологія оцінки ринкової вартості майна досліджується багатьма

науковцями і на сьогоднішній час її вивчено та описано в науковій літературі достатньо повно. Високий та адекватний міжнародним стандартам оцінки ступінь розробки даного питання і в законодавчо-нормативній площині. Тому критичний огляд відпрацьованих та законодавчо врегульованих методологічних підходів та методів оцінки ринкової вартості майна, напевно, чи буде конструктивним.

Методологічно не врегульованим та невивченим в науковій літературі є питання оцінка майна з ціллю забезпечення. Не врегульоване питання щодо виду вартості, яку слід визначати, оцінюючи забезпечення. Виходячи із того, що при зверненні стягнення на предмет забезпечення, банк зіштовхується з процесом його реалізації, треба визначити таку вартість, за якою заставу можна реалізувати з дотриманням інтересів як банку, так і заставника.

Оскільки предмет забезпечення є об'єктом ринкових відносин, то, здавалося б, його логічно було б оцінювати, а потім і реалізовувати саме за ринковою вартістю. Зрозуміло, що банк, відшкодовуючи збитки від невиконання боржником своїх зобов'язань, прагне мінімізувати строки реалізації об'єкта забезпечення (застави), щоб уникнути зайвих втрат, оскільки ще нереалізоване майно - це вилучені кошти із банківського обігу [39, с.244].

Враховуючи особливості банківської діяльності, неповернені та прострочені іпотечні кредити спричиняють значні труднощі для банку та його клієнтів. Адже банк - це фінансовий посередник грошового ринку, що здійснює акумуляцію на банківські депозити тимчасово вільних грошових засобів (заощаджень) економічних суб'єктів на умовах повернення, строковості та платності, а потім від свого імені надає залучені кошти в кредит на тих же умовах та здійснює грошові розрахунки за дорученням своїх клієнтів. Отже, проблемні іпотечні кредити та нереалізована застава - це вилучення коштів із банківського обороту, що спричиняє низку фінансових проблем банку, зокрема:

- підвищення рівня банківських ризиків та необхідності підвищеного

формування резервів для їх зниження;

- зростання банківських витрат та збитків;
- недостатню ліквідність і платоспроможність та ряд інших проблем, що ставлять під загрозу подальшу діяльність банку [42, с.504].

Виходячи із специфіки банківської діяльності та ролі майнового забезпечення в управлінні кредитним ризиком, варто визначити такі специфічні особливості оцінки майна з ціллю забезпечення за іпотечними кредитами банку (рис. 1.2):

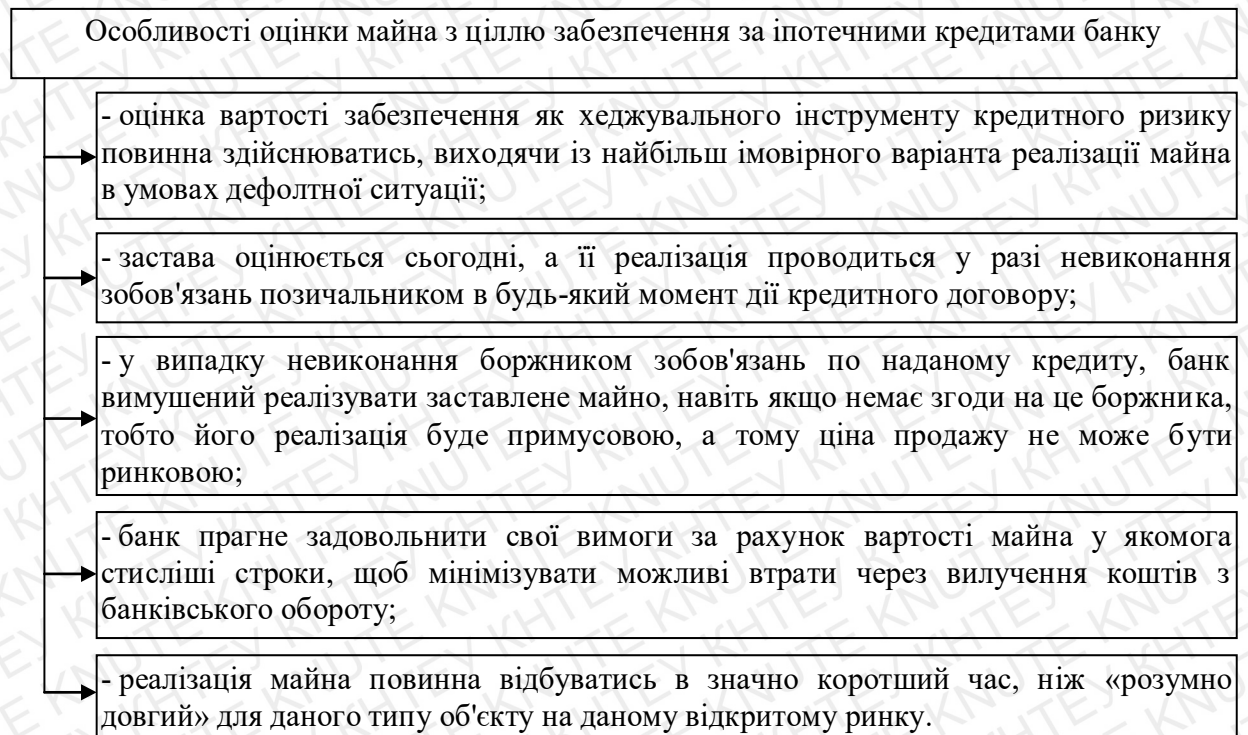


Рис. 1.2. Особливості оцінки майна з ціллю забезпечення за іпотечними кредитами банку [42, с.504]

Розглядаючи особливості оцінки майна з ціллю забезпечення, при визначенні вартості майна слід виходити з його реальної (ринкової) вартості з урахуванням терміну дії кредитної угоди та практичної складності реалізації майна у разі невиконання позичальником своїх зобов'язань.

Різні види майна мають різний маркетинговий період. Зменшити час, який потрібен для продажу майна, порівняно з характерним періодом експозиції аналогів на даному сегменті ринку можна, знизивши його вартість

по відношенню до ринкової вартості.

Згідно із міжнародною практикою оцінки, з ціллю забезпечення банківських іпотечних кредитів визначають заставну вартість [48].

У Міжнародних стандартах оцінки присутнє таке визначення: «Заставна вартість - (mortgage lending value, MLV) - це вартість майна, визначена оцінювачем, що проводить обачну оцінку майбутньої реалізаційної вартості майна з урахуванням довготривалих стійких аспектів майна, нормальних і локальних умов ринку; поточного використання і відповідних альтернативних варіантів використання майна» [48].

Як свідчить зарубіжний досвід, для цього найбільш доцільним є впровадження у вітчизняну практику оцінки з ціллю застави, визначення заставної вартості. Заставна вартість - це найбільш імовірна грошова сума, яку можна отримати для задоволення вимог банку в результаті реалізації предмета застави. Базовою для розрахунку заставної вартості слід застосовувати ринкову вартість, визначену оцінювачем та зафіксовану в «Звіті про оцінку майна».

При оцінці заявок на одержання іпотечних позичок кредитори повинні враховувати такі моменти [42, с.225].

1. Співвідношення суми запланованого позичальником платежу та ціни покупки заставного майна. Чим вище відношення суми кредиту до ціни покупки, тим менше позичальник зацікавлений у дотриманні всіх умов договору, тому що має менше майна у власності. Якщо вартість застави менша від ціни покупки, то особливого значення набуває страхування застави, а кредитор повинен приділяти особливу увагу оцінці характеру застави та відповідальності позичальника.

2. Видача іпотечних кредитів часто означає, що позичальник у подальшому здійснюватиме в банку інші операції (вносити кошти на депозит та ін.).

3. Стабільність залишків на депозитних рахунках - основний фактор визначення обсягів та видів іпотечних кредитів, що видає банк.

4. Кредитування під заставу нерухомості (житлових приміщень) передбачає ретельний аналіз кредитним інспектором банку таких аспектів кредитної заяви [42, с.226]:

а) розмір та стабільність доходу клієнта, особливо відносно розміру кредиту та розміру внесків у рахунок його погашення;

б) розмір заощаджень клієнта та джерело початкового внеску. Якщо такий внесок значно зменшує розмір заощаджень, то клієнт має меншу суму ліквідних активів;

в) ставлення позичальника до збереження заставного майна. Якщо воно погано зберігається, то банк не зможе одержати всю суму, яка йому належить, у випадку невиконання боргу;

г) обсяги продажів на місцевому ринку нерухомості (на випадок, якщо майно перейде у власність банку);

д) динаміка відсоткових ставок у випадку, якщо кредит під заставу нерухомості виданий на основі плаваючої ставки.

При оцінці об'єктів забезпечення використовується ряд стандартів вартості, які застосовуються залежно від мети оцінки, а саме [82, с.200]:

- обґрунтована ринкова вартість - це ціна, за якою власність може переходити з рук продавця, який бажає її продати, до рук покупця, який бажає її купити, тобто це стартова початкова ціна на ринку;

- інвестиційна вартість - це конкретна вартість об'єкта, що оцінюється, для конкретного інвестора, виходячи з його особистих інвестиційних цілей;

- внутрішня, або фундаментальна, вартість є аналітичною оцінкою об'єкта нерухомості, яка базується на знаннях та обліку його фінансового стану, а також перспектив одержання прибутку та чистого доходу. Розрахунок внутрішньої вартості можливий за наявності доступу до повної інформації про оцінюваний об'єкт;

- ліквідаційна вартість являє собою чисту суму, яка може бути виручена при ліквідації цієї фірми. Існує «впорядкована ліквідація», коли процес продажу активів здійснюється протягом часу, який дає можливість одержати

максимально можливу в цих випадках ціну нерухомості, та «примусова ліквідація», коли активи продаються швидко в процесі одного аукціону, не враховуючи інтереси власника нерухомості;

- балансова (бухгалтерська) вартість об'єкта - цей вид вартості визначається балансовим рахунком як сума його активів за мінусом зносу, а також сум короткострокових і довгострокових зобов'язань. При цьому основні фонди оцінюються з урахуванням останньої переоцінки за мінусом зносу та амортизації;

- відновлена (поточна) вартість – це балансова вартість з урахуванням переоцінки активів на дату оцінки вартості.

Оцінка забезпечення базується на певних принципах, які умовно поділяють на три групи (Додаток А).

Таким чином, перша група принципів оцінки дає можливість покупцю одержати уявлення про цінність об'єкта нерухомості. Друга група принципів оцінки характеризує фактори, які безпосередньо впливають на оцінку землі, будівель і споруд. Третя група включає принципи, які характеризують вплив зовнішнього ринкового середовища на вартість об'єктів нерухомості [73, с.25].

Синтезом усіх розглянутих вище принципів оцінки вартості об'єкта нерухомості є принцип найкращого та найефективнішого використання. Це варіант використання об'єкта, який вибрано серед інших можливих законних варіантів, який є фізично здійсненним, досить обґрунтованим, який має реальне фінансове забезпечення і який веде до найвищої вартості земельної ділянки, на якій розташовано об'єкт власності. Цей варіант використання забезпечує об'єкту власності найвищу поточну вартість на дату оцінки.

Сьогодні існує багато методів визначення вартості об'єкта нерухомості (забезпечення). Більшість з них об'єднані у три підходи: дохідний підхід, порівняльний (ринковий) підхід, витратний (майновий) підхід.

Досить часто застосовується традиційна техніка іпотечно-інвестиційного аналізу як методу оцінки забезпечення. Сутність традиційної техніки

іпотечно-інвестиційного аналізу полягає в тому, що вартість об'єкта нерухомості (забезпечення) визначається шляхом вирахування суми, яка включає власний капітал та іпотечні кредити. Після розрахунку величини власного капіталу до неї додається основна сума іпотечного боргу. Результат цієї суми є вартістю об'єкта, що оцінюється. Це можна представити у вигляді рівняння [13]:

$$VH=BK+IK, \quad (1.2)$$

де VH- вартість нерухомості;

BK- власний капітал;

IK- іпотечний капітал.

Вартість власного капіталу визначається як сума двох елементів: дисконтованих грошових надходжень і дисконтованої суми від перепродажу нерухомості. Обидва елементи дисконтуються за відповідної ставки віддачі, яка являє собою передбачену дохідність інвестора. Якщо вважається, що грошові надходження матимуть рівномірний характер, тобто поступатимуть рівними сумами та через рівні часові інтервали, то їх щорічну суму слід помножити на коефіцієнт приведення звичайної ренти. Якщо ж прогнозується їх надходження нерівними величинами, то кожен величину дисконтують з використанням дисконтного множника, після чого всі дисконтовані величини сумуються. В результаті кожної з цих операцій одержують поточну вартість грошових надходжень. Оскільки виручка, одержана від перепродажу нерухомості (реверсія), поступає як одночасна сума, то її поточна вартість визначається за допомогою дисконтного множника.

Послідовність дій при оцінці вартості забезпечення така [6, с.47]:

- 1) визначається прогнозний річний чистий операційний дохід (NOI);
- 2) у випадку, якщо погашення іпотечного боргу проводиться частіше одного разу на рік (наприклад щомісячно), визначається розмір щомісячного платежу за обслуговування боргу (Y);

- 3) визначається річний платіж за обслуговування боргу ($12 \cdot Y$);
- 4) визначаються річні надходження інвестора як різниця між величиною чистого операційного доходу та річною величиною платежу за обслуговування боргу ($NOI - 12 \cdot Y$);
- 5) обчислюється поточна вартість щорічних грошових надходжень на момент перепродажу нерухомості: $(NOI - 12 \cdot Y) \cdot a_{ki1}$, де a_{ki1} - коефіцієнт приведення на момент перепродажу p за передбаченою інвестором ставкою доходу на власний капітал;
- 6) визначається залишок іпотечної заборгованості (D_k) на момент перепродажу. Для цього використовують дохідну ставку кредитора i_2 , тобто ставку, за якою одержано іпотечний кредит;
- 7) вираховується різниця між передбаченою ціною перепродажу (RP) (реверсії) та залишком боргу на момент перепродажу ($RP - D_k$);
- 8) визначається поточна вартість величини, що вирахована в п. 7, $(RP - D_k)V^k$, де коефіцієнт приведення обчислюється за ставкою доходу на власний капітал, тобто $V^k = (1 + i_1)^{-k}$, де k - число років на момент перепродажу об'єкта нерухомості;
- 9) вартість власного капіталу визначається як сума величин п. 5 та п. 8;
- 10) вартість оцінюваного об'єкта нерухомості вираховується як сума вартості власного капіталу та повної вартості іпотечного боргу (D) [6, с.47].

У тому випадку, коли одержання чистого операційного доходу прогнозується у вигляді рівномірних сум, послідовність дій для визначення вартості забезпечення (V) може бути виражена формулою:

$$V = (NOI - 12Y) a_{ki1} + (RP - D_k)V^k + D \quad (1.3)$$

Таким чином, визначені методичні підходи дозволяють найбільш точно та об'єктивно здійснити оцінювання забезпечення за іпотечним кредитами банку. Розглядаючи особливості оцінки майна з ціллю забезпечення, при визначенні вартості майна слід виходити з його реальної (ринкової) вартості з урахуванням терміну дії кредитної угоди та практичної складності реалізації майна у разі невиконання позичальником своїх зобов'язань.

РОЗДІЛ 2

ОЦІНКА ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЗА ІПОТЕЧНИМИ КРЕДИТАМИ АТ «АСВІО БАНК»

2.1. Дослідження вітчизняного ринку іпотечного кредитування

У розвинутих країнах світу іпотечне кредитування є ефективним інструментом ринкової економіки, який стимулює будівництво нових об'єктів, формування ринку нерухомості та цінних паперів. Найбільшої популярності набуло житлове іпотечне кредитування, головна мета розвитку якого – створення ефективної системи забезпечення доступного за вартістю житла громадянам із середніми доходами, заснованої на ринкових засадах придбання житла за рахунок власних коштів громадян і довгострокових іпотечних кредитів.

На сучасному етапі, внаслідок нестабільної політичної та економічної ситуації в країні у 2014-2015 рр. причиною загального падіння рівня економіки є гальмування розвитку іпотечного кредитування. Більш жорстокі вимоги кредитування, постійно зростаючі ставки за кредитами, збільшення порогу для початкового внеску, підвищенні штрафи по заборгованості на рівні з низькими доходами населення роблять іпотеку для них недосяжною мрією, конкуруючою зі зростаючим попитом на житло.

Кредитні ресурси банків використовуються на різноманітні потреби громадян і суб'єктів господарювання (додаток Б).

Так динаміка загального обсягу отриманих домогосподарствами банківських кредитів в Україні за 2010–2018 р. була доволі неоднозначною. Зокрема, упродовж 2010–2012 рр. вона невпинно знижувалася як в абсолютному (з 209,3 до 187,6 млрд грн), так і у відносному вимірі (з 96,0 до 93,2 %).

Далі спостерігалось незначне зниження цього показника за рахунок скорочення обсягу проблемної заборгованості банків і певної макроекономічної стабілізації в країні. Це обумовлено тим, що на початку

2014 р. відбулося стрімке зростання курсу національної грошової одиниці до близько 10 грн за 1 дол. США, який до кінця року зріс до 12-15 грн за 1 дол. США. Ще більша девальвація гривні на початку 2015 р. (до 22 грн за 1 дол. США і продовжувала рости) обумовила колапс як у кредитній сфері, так і у всій банківській системі країни. Враховуючи те, що в кредитному портфелі банків превалювали кредити, надані у валюті, це спричинило зростання обсягу заборгованості і посилило неспроможність позичальників її погашати. Як результат, банки втратили здатність виконувати свої зобов'язання по депозитних операціях [56].

Іпотечне кредитування в Україні сьогодні перебуває на стадії формування, його система порівняно із аналогами у розвинених країнах – на низькому рівні, а загальні обсяги кредитування – порівняно невеликі. Розвиток іпотечного кредитування в Україні стримується низкою проблем.

Поглиблення рецесії в 2009 р. та непередуманість заходів щодо ліквідації наслідків кризи посилили проблеми в банківській системі й обумовили скорочення обсягів кредитування банками домашніх господарств, особливо в частині іпотечного кредитування житла. Так портфель іпотечного житлового кредитування банків скоротився із 143416 млн. грн. у 2008 р. до 56270 млн. грн. у 2013 р., тобто на 87146 млн.грн. (або на 59,5 %). У подальші роки банки не змогли наростити обсяги іпотечного кредитування через нестабільну політичну й соціально-економічну ситуацію в країні, втрату до них довіри у населення та зниження його платоспроможності, високу вартість таких кредитів (високі відсоткові ставки кредитування), незбалансованість у строках і валютах ресурсів та активів більшості банків, адже значна їх частина видавалась на термін понад 5 років.

Банки зіткнулися з масовими неплатежами за кредитами і змушені були посилити вимоги до нових позичальників: розмір мінімального внеску в іпотечному кредитуванні зріс із 10% до 30–50% від вартості житла, а вимоги до підтвердження доходів стали набагато серйознішими. Як результат, у 2017 році, якщо вірити даним НБУ, на іпотеку припало всього 5% від загальної

кількості угод із нерухомістю, а забудовники віддали перевагу іншим маркетинговим інструментам – розстроченням, знижкам, акціям тощо. Протягом 2016–2017 років банки давали населенню кредити на придбання, будівництво та реконструкцію нерухомості. За весь 2017 рік обсяг нових кредитів на нерухомість, наданих цими банками, становив 736 млн. грн. [56].

Динаміка обсягу іпотечних кредитів, наданих нефінансовим корпораціям та домогосподарствам у 2010-2018 рр. представлена в табл. 2.1.

Таблиця 2.1

**Динаміка та структура обсягу іпотечних кредитів, наданих
нефінансовим корпораціям та домогосподарствам в Україні у 2010-2018
рр. (станом на 31.12.) [15]**

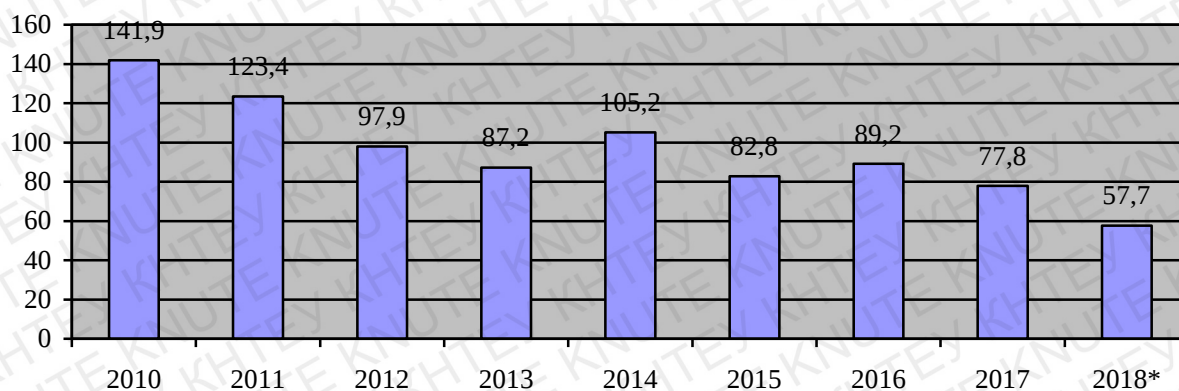
Показники	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018 *
Іпотечні кредити, надані нефінансовим корпораціям, млрд.грн.	31,15	26,02	34,72	30,98	33,05	22,61	28,94	24,53	19,40
Частка іпотечних кредитів, наданих нефінансовим корпораціям в загальному обсязі наданих кредитів, %	14,87	12,93	18,51	16,01	15,65	12,93	17,72	16,40	21,86
Іпотечні кредити надані домогосподарствам, млрд.грн.	110,70	97,42	63,15	56,27	72,15	60,22	60,27	53,26	38,30
Частка іпотечних кредитів, наданих домогосподарствам в загальному обсязі наданих кредитів, %	52,84	48,42	33,66	29,08	34,16	34,43	36,91	35,60	31,90
Загальний обсяг кредитів, млрд грн	209,50	201,20	187,60	193,50	211,20	174,90	163,30	149,60	112,70

* за 2018 р. дані станом на 01.10.2018 р.

Аналізуючи тенденції іпотечного кредитування в банківській системі, можна сказати, що станом на кінець 2017 року із загальної сукупності наданих кредитів нефінансовим корпораціям і домогосподарствам обсяг

іпотечного кредитування становив 77,79 млрд.грн. (нефінансовим корпораціям – 24,53 млрд. грн. та домогосподарствам – 53,26 млрд.грн.).

Динаміка загального обсягу ринку іпотечного кредитування в Україні у 2010-2018 рр. представлена на рис. 2.1.



* за 2018 р. дані станом на 01.10.2018 р.

Рис. 2.1. Динаміка загального обсягу ринку іпотечного кредитування в Україні у 2010-2018 рр.(станом на 31.12.), млрд.грн. [15]

Результати проведеного аналізу свідчать, що починаючи з 2014 року обсяги іпотечного кредитування постійно скорочуються і станом на 01.10.2018 р. становили 57,7 млрд.грн.

Аналіз обсягів іпотечного кредитування в Україні за видами забезпечення представлено в табл. 2.2.

Таблиця 2.2

Обсяги іпотечного кредитування за видами забезпечення в Україні у 2010-2018 рр. (станом на 31.12.), млрд.грн. [15]

Вид забезпечення	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018*
Забезпечені нерухомим майном	48,9	45,3	35,1	33,9	42,3	35,3	35,3	32,1	28,6
Забезпечені рухомим майном	32,8	28,0	24,1	19,8	20,4	17,0	17,0	17,4	14,9
Забезпечені цінними паперами	22,6	20,9	14,1	15,6	10,8	9,0	9,0	13,5	6,7
Забезпечені гарантіями	24,5	18,9	13,6	13,3	20,2	16,9	16,8	8,0	5,3

Продовження таблиці 2.2

Забезпечені порукою	8,2	5,4	7,7	2,9	6,1	3,0	5,1	3,8	1,2
Інші види забезпечення	4,8	4,9	3,2	1,8	5,4	1,6	4,5	3,0	1
Усього кредитів	141,9	123,4	97,9	87,2	105,2	82,8	89,2	77,8	57,7

* за 2018 р. дані станом на 01.10.2018 р.

Аналіз показав, що за видами забезпечення за іпотечними кредитами найбільше було видано кредитів за договорами забезпечення нерухомим майном, а саме 32,1 млрд.грн. у 2017 році, що на 3,2 млрд.грн. менше, ніж у 2016 році. За умовами забезпечення рухомим майном було видано іпотечних кредитів на суму 17,4 млрд.грн., що на 0,4 млрд.грн. більше, ніж у 2016 році. Популярною, також, є застава цінних паперів – 13,5 млрд.грн. у 2017 році.

Розподіл іпотечних кредитів в Україні за видами забезпечення представлено в табл. 2.3.

Таблиця 2.3

**Розподіл іпотечних кредитів за видами забезпечення в банках України
у 2010-2018 рр. (станом на 31.12.), % [15]**

Вид забезпечення	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018 *
Забезпечені нерухомим майном	34,5	36,7	35,9	38,8	40,2	42,6	39,5	41,3	49,6
Забезпечені рухомим майном	23,1	22,7	24,6	22,7	19,4	20,6	19,1	22,4	25,8
Забезпечені цінними паперами	15,9	16,9	14,4	17,9	10,3	10,9	10,1	17,3	11,6
Забезпечені фінансовими гарантіями	17,3	15,3	13,9	15,2	19,2	20,4	18,9	10,3	9,2
Забезпечені порукою	5,8	4,4	7,9	3,3	5,8	3,6	5,7	4,9	2,1
Інші види забезпечення	3,4	4,0	3,3	2,1	5,1	2,0	5,0	3,8	1,7
Усього кредитів	100	100	100	100	100	100	100	100	100,0

Примітки: * за 2018 р. дані станом на 01.10.2018 р.

В структурі іпотечного кредитування за видами забезпечення в Україні найбільшу питому вагу, а саме 49,6 % займає застава нерухомого майна, що

на 8,3 % більше, ніж у 2017 році. Застава рухомого майна посідає друге місце в структурі іпотечних кредитів – 25,8 %, що на 3,4 % більше, ніж у 2017 році.

Кредитування покупців житла суттєво пожвавилось у 2018 році, а особливо в I кварталі 2018 року. Драйвером зростання є партнерські програми банків із забудовниками, які пропонують пільгові ставки. Їхня частка в загальному обсязі нового кредитування збільшується. Нове кредитування зосереджене у вузькому колі банків, тож необхідно знімати юридичні перешкоди для повернення на ринок великих банків з іноземним капіталом. Банкам варто консервативніше оцінювати достатність доходів позичальників та ставитися до ризиків, пов'язаних із надлишком пропозиції житла, під час визначення параметрів запропонованих кредитних угод [15].

Протягом 2017 – 2018 років 15 із 24 опитаних банків надавали населенню кредити на придбання, будівництво та реконструкцію нерухомості. За весь минулий рік вони видали нових кредитів на нерухомість на суму 1,48 млрд грн. У I кварталі 2018 року обсяг нових кредитів виріс у 3,9 рази і становив 565 млн. грн., кількість укладених договорів зросла майже втричі. Понад 80% обсягів нового кредитування припало всього на п'ять банків. Деякі з опитаних фінансових установ надають кредити на придбання житла або як виняток для своїх клієнтів, або тільки співробітникам. У 2017 році і в I кварталі 2018 року купівля житла на вторинному ринку переважала за кількістю договорів і обсягом кредитування. Поступово зростають обсяги та кількість кредитів, виданих у рамках партнерських програм (з компенсацією банкові відсотків забудовником), хоча переважають кредити на стандартних умовах.

Видаючи іпотечні кредити, банки вимагають великий перший внесок. Найскромніші вимоги щодо мінімального внеску у «Ощадбанку» (20% вартості житла) і націоналізованого «ПриватБанку» (25%).

Для іпотечного кредитування в Україні характерним є дефіцит фінансових ресурсів та, як наслідок, високі кредитні ставки, короткий термін

кредитування, великий початковий внесок, умови участі гарантів, наявності позитивної кредитної історії.

Можна виділити наступні причини що стримують розвиток іпотечного ринку в Україні:

- низький рівень довіри населення до іпотечних програм;
- високий рівень процентних ставок в комбінації з коротким строком кредиту;
- низький рівень платоспроможності населення;
- високий рівень кредитного ризику для банків і небезпека втрати забезпечення;
- недосконала законодавча база [9].

Виходячи з цього, потрібно забезпечити державну підтримку іпотечного кредитування. Необхідно вдосконалити законодавчу базу, поліпшити процедури стягнення боргів і застав, удосконалити якість забезпечення за іпотечними кредитами, а потенційним клієнтам знизити ставки по іпотеці на термін 7-10 і більше років.

2.2. Аналіз динаміки та структури обсягів іпотечного кредитування в АТ «АСВІО БАНК»

АСВІО Банк (ASVIO Bank) - український комерційний банк з приватним капіталом, заснований одним з перших в країні - в 1991 році. Центральний офіс і відділення банку відкриті в Києві та Київській області [57].

АТ «АСВІО Банк» працює у форматі банк-бутик, фокусуючись на індивідуальній роботі з клієнтами. Банк надає повний спектр банківських продуктів і послуг для юридичних осіб, індивідуальних підприємців та приватних клієнтів. Зокрема, банк пропонує послуги персональних приватбанкірів, розрахунково-касове обслуговування, гнучкі депозитні та кредитні програми, валютно-обмінні операції, різні карткові продукти. На сайті банку доступні популярні електронні послуги - переказ коштів онлайн з

картки на картку, оплата рахунку за реквізитами, миттєве поповнення мобільного телефону [57].

Бізнес модель своєї роботи банк визначає, як B2B&C – це принцип відносин з клієнтами, побудований на розумінні, що за бізнесом будь-якого розміру і виду стоять реальні живі люди і саме з ними банк будує глибокі партнерські відносини, прагнучи стати невід'ємною частиною життя своїх клієнтів, надійним фінансовим радником і опорою на всіх етапах їхнього життя. B2b (business to business) - це бізнес банку для бізнесу клієнтів - суб'єктів господарської діяльності. B2b передбачає надання клієнтам банківських, фінансових та інших послуг для забезпечення їхньої професійної діяльності. B2C (business to consumer) - це бізнес банку для фізичних осіб, які є власниками та співробітниками клієнтів банку - суб'єктів господарської діяльності, а також членів їхніх сімей, друзів і просто знайомих. B2C передбачає надання клієнтам банківських, фінансових та інших послуг для задоволення особистих потреб, сімейного споживання.

Індивідуальна робота, стабільність і зваженість – це ті ключові риси, що відрізняють АТ «АСВІО Банк» в очах власних клієнтів. АТ «АСВІО Банк» є одним з перших комерційних банків України, успішна історія якого налічує вже більше 25 років, і при цьому – він залишається невеликою банківською установою.

Стратегія розвитку та корпоративні цінності АТ «АСВІО Банк» передбачають свідоме уникнення будь-яких ризиків, які потенційно могли би зашкодити нашим цільовим клієнтам: юридичним особам та фізичним особам-підприємцям.

Що пропонує АТ «АСВІО Банк»:

1. По-справжньому індивідуальну роботу з кожним клієнтом.
2. Найкращі в Києві умови користування індивідуальними сейфами.
3. Проактивність, відкритість та особливі умови в усьому.

У червні 2018 року Національним рейтинговим агентством «Кредит-Рейтинг» кредитний рейтинг АТ «АСВІО БАНК» був підвищений до

рівня уаАА, прогноз «стабільний».

Прибуток банку за 2017 р. перевищив 50 млн грн, показник достатності капіталу 52% (вимога регулятора $\geq 10\%$), показник ліквідності 128% (вимога регулятора $\geq 20\%$) [57].

АТ «АСВІО Банк» здійснює операції за іпотечним кредитуванням придбання нерухомості для фізичних осіб та корпоративного сектору (бізнесу).

Питома вага іпотечного кредитування у загальних обсягах кредитних операцій АТ «АСВІО Банк» представлено в табл. 2.4.

Таблиця 2.4

Питома вага іпотечного кредитування у загальних обсягах кредитних операцій АТ «АСВІО Банк» за період 2013–2018 рр.(станом на 31.12.) [57]

Показники	2013	2014	2015	2016	2017	2018*	2018 р. до 2013 р.	
							абсолют-не відхил., тис.грн.	віднос-не відхил., %
Загальні кредити банку, тис.грн.	394952	386556	569027	759980	572776	499034	104082	26,35
Іпотечні кредити, тис.грн.	9743	6316	5627	7216	6022	5879	-3864	-39,66
Частка іпотечних кредитів в загальних обсягах кредитних операцій, %	2,67	1,63	0,99	0,95	1,05	1,18	-1,49	x

Примітки: * за 2018 р. дані станом на 01.10.2018 р.

Результати проведеного аналізу засвідчили, що в структурі загальних кредитних операцій іпотечне кредитування займає низьку частку. У 2018 році питома вага іпотечного кредитування АТ «АСВІО Банк» склала 1,18 %, що на 1,49 % менше, ніж у 2013 році.

Динаміка обсягів іпотечного кредитування АТ «АСВІО Банк» наведена на рис. 2.2.

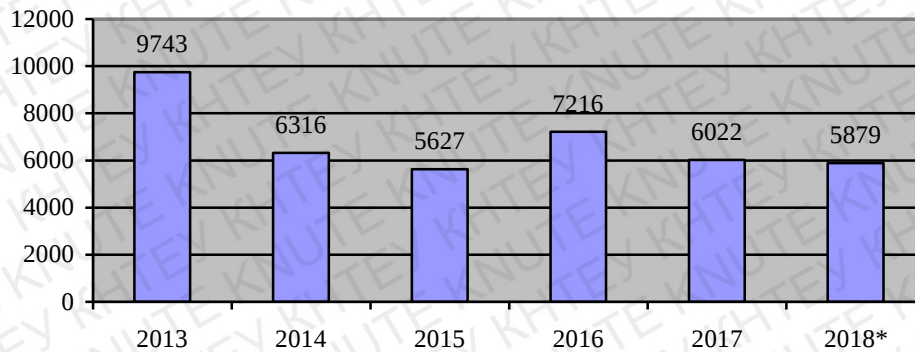


Рис. 2.2. Динаміка обсягів іпотечного кредитування АТ «АСВІО Банк» у 2013-2018рр. (станом на 31.12.), тис.грн. [57]

Динаміка обсягів іпотечного кредитування в АТ «АСВІО Банк» почало зростати після 2015 року і становило 7216 тис.грн, однак затрималось ненадовго і вже на початку 2018 року показник скоротився до 5879 тис.грн. майже на 22,7%. Це пов'язано з валютною ситуацією на кредитному ринку.

Далі розглянемо динаміку та структуру іпотечного кредитування в розрізі суб'єктів кредитних відносин АТ «АСВІО Банк», що представлена в табл. 2.5.

Таблиця 2.5

Динаміка та структура іпотечного кредитування в розрізі суб'єктів кредитних відносин АТ «АСВІО Банк» за період 2013–2018 рр. (станом на 31.12.), [57]

Показники	2013	2014	2015	2016	2017	2018*	2018 р. до 2013 р.	
							тис.грн.	%
Іпотечні кредити, усього, тис.грн.	9743	6316	5627	7216	6022	5879	-3864	-39,66
Іпотечні кредити, надані фізичним особам, тис.грн.	6050	3524	3219	2980	2391	1975	-4075	-67,35

Продовження таблиці 2.5

Іпотечні кредити, надані юридичним особам, тис.грн.	3693	2792	2408	4236	3631	3904	211	5,72
Частка іпотечних кредитів, наданих фізичним особам, %	62,1	55,8	57,2	41,3	39,7	33,6	-29,5	x
Частка іпотечних кредитів, наданих юридичним особам, %	37,9	44,2	42,8	58,7	60,3	66,4	29,5	x

Примітки: * за 2018 р. дані станом на 01.10.2018 р.

В структурі іпотечного кредитування АТ «АСВІО Банк» на перше півріччя 2018 році найбільшу частку займали кредити на комерційну нерухомість (для юридичних осіб), а саме 66,4 %, при цьому відбулося збільшення цієї частки у 2013-2018 роках на 29,5 %.

Динаміка та структура іпотечного кредитування в розрізі строків кредитування АТ «АСВІО Банк» представлена в табл. 2.6.

Таблиця 2.6

**Динаміка та структура іпотечного кредитування в розрізі строків
кредитування АТ «АСВІО Банк» за період 2013–2018 рр.
(станом на 31.12.), [57]**

Рік	Усього кредитний портфель, млн. грн.	Іпотечні кредити							
		Усього		До 1 року		Від 1 року до 5 років		Більше 5 років	
		тис. грн	частка, %	тис. грн	частка, %	тис. грн	частка, %	тис. грн.	частка, %
2013	20122	9743	48,42	468	4,80	945	9,69	8331	85,51
2014	18763	6316	33,66	291	4,61	827	13,09	5198	82,30
2015	19353	5627	29,08	256	4,56	610	10,83	4761	84,61
2016	21122	7216	34,16	381	5,27	643	8,91	6192	85,82
2017	17487	6022	34,43	355	5,89	450	7,48	5217	86,63
2018	16100	5879	36,52	246	4,19	411	6,98	5222	88,83

Примітки: * за 2018 р. дані станом на 01.10.2018 р.

Аналіз показав, що в структурі іпотечного кредитування АТ «АСВІО Банк» майже 90 % кредитів надаються на строк більше 5 років. Зокрема, у

третьому кварталі 2018 році усього видано іпотечних кредитів на суму 5879 тис.грн., з яких 5222 тис.грн., або 88,83 % є довгостроковими.

Банківська установа АТ «АСВІО Банк» видає іпотечні кредити за двома програмами кредитування:

1. Для приватних осіб – програма «Житло в кредит».

Розглянемо умови здійснення іпотечного кредитування фізичних осіб по програмі «Житло в кредит» від АТ «АСВІО Банк». Житло в кредит - це можливість поліпшити власні житлові умови чи вдало вкласти кошти, придбаваючи житло за доступною ціною.

Особливості кредитного продукту АТ «АСВІО Банк»:

- можливість дострокового погашення кредиту без штрафних санкцій;
- при прийнятті рішення враховуються як підтверджені, так і непідтверджені доходи, а також додаткові доходи;
- можливість надання попереднього рішення по кредиту у вигляді Гарантійного листа.

Умови іпотечного кредитування фізичних осіб по програмі «Житло в кредит» від АТ «АСВІО Банк» представлені в табл. 2.7.

Таблиця 2.7

Умови іпотечного кредитування фізичних осіб по програмі «Житло в кредит» від АТ «АСВІО Банк» [57]

Вид кредиту	Кредит на купівлю житлової нерухомості
Термін кредиту	від 1 до 84 місяців
Валюта кредиту	Гривня
Процентна ставка	до 3-х років – від 15,0 %; до 5 років – від 17,0 %; до 7 років – від 19,0 %
Можлива сума кредиту	від 50 000,00 грн.
Забезпечення по кредиту	Нерухомість, що придбавається
Умови погашення кредиту (траншів кредиту)	Згідно графіка, встановленого Банком
Умови погашення процентів	Щомісячно
Тарифи на обслуговування кредиту	згідно кредитного договору

Отже, бачимо, що здійснення іпотечного кредитування фізичних осіб по програмі «Житло в кредит» від АТ «АСВІО Банк» матиме свої особливості

від термінів кредитування.

2. Для юридичних осіб – програма «Кредит на комерційну нерухомість».

Розглянемо умови здійснення іпотечного кредитування юридичних осіб (корпоративного сектору) по програмі «Кредит на комерційну нерухомість» від АТ «АСВІО Банк».

Кредит на комерційну нерухомість призначений для придбання нерухомості для комерційних цілей на вторинному ринку. Кредит оформляється під заставу нерухомості, що придбавається.

Особливості кредитного продукту АТ «АСВІО Банк»:

- можливість надання в якості додаткової застави нерухомості з метою зменшення початкового внеску до 0%;
- оперативне отримання кредитного рішення і надання кредиту;
- відсутність прихованих комісій і комісії за дострокове погашення кредиту.

Умови іпотечного кредитування юридичних осіб (корпоративного сектору) по програмі «Кредит на комерційну нерухомість» від АТ «АСВІО Банк» представлені в табл. 2.8.

Таблиця 2.8

Умови іпотечного кредитування юридичних осіб (корпоративного сектору) по програмі «Кредит на комерційну нерухомість» від АТ «АСВІО Банк» [57]

Вид кредиту	Кредит на купівлю комерційної нерухомості
Термін кредиту	від 1 до 60 місяців
Валюта кредиту	Гривня, долар США, Євро
Процентна ставка	Гривня – від 18,0; Долар США – від 11,0% Євро – від 10,0%
Можлива сума кредиту	від 100 000,00 грн. (або еквівалент)
Забезпечення по кредиту	Нерухомість
Умови погашення кредиту (траншів кредиту)	Згідно графіка, встановленого Банком
Умови погашення процентів	Щомісячно
Додаткові умови	Позичальник повинен відкрити в АТ «АСВІО БАНК» поточний рахунок і встановити систему «Клієнт-Банк».
Тарифи на обслуговування кредиту	згідно кредитного договору

Отже, бачимо, що здійснення іпотечного кредитування юридичних осіб (корпоративного сектору) по програмі «Кредит на комерційну нерухомість» від АТ «АСВІО Банк» матиме свої особливості від видів валюти кредитування.

2.3. Оцінка забезпечення за іпотечними кредитами АТ «АСВІО Банк»

Іпотечне кредитування від банку АТ «АСВІО Банк» здійснюється за механізмом різних типів забезпечення, що визначає специфіку договірних відносин між кредитором і позичальником. Іпотечний кредит АТ «АСВІО Банк» вважається матеріально забезпеченим, якщо позичальник уклав договір застави рухомого чи нерухомого майна, майнових цінностей, цінних паперів.

Динаміка обсягів іпотечного кредитування у розрізі видів забезпечення АТ «АСВІО Банк» представлено в табл. 2.9.

Таблиця 2.9

Динаміка обсягів іпотечного кредитування у розрізі видів забезпечення АТ «АСВІО Банк» у 2013-2018 рр. (станом на 31.12.)

Показники	2013	2014	2015	2016	2017	2018*	2018 р. до 2013 р.	
							абсолютне відхилення, тис.грн.	відносне відхилення, %
Забезпечені нерухомим майном, тис.грн.	3128	2008	2206	2966	2433	2475	-652	-20,86
Забезпечені рухомим майном, тис.грн.	2718	1851	1137	1696	1331	1135	-1584	-58,26
Забезпечені майновими правами, тис.грн.	1384	1150	917	1292	1162	911	-472	-34,14
Забезпечені цінними паперами, тис.грн.	1841	985	968	880	933	723	-1118	-60,73

Продовження таблиці 2.9

Інші види забезпечення, тис. грн.	672	322	400	382	163	635	-37	-5,55
Іпотечні кредити, усього, тис.грн.	9743	6316	5627	7216	6022	5879	-3864	-39,66

Примітки: розроблено автором за джерелом [57]

Результати аналізу засвідчили, що загальна вартість виданих іпотечних кредитів від АТ «АСВІО Банк» в 2018 році скоротилась на 3864 тис.грн., або на 39,66 % порівняно з 2013 роком. Найбільше кредитів було видано з використанням традиційних видів забезпечення – на основі укладання договорів застави рухомого чи нерухомого майна. Зокрема, за договорами застави нерухомого майна було видано іпотечних кредитів на суму 2475 тис.грн., що на 652 тис.грн., або на 20,86 % менше, ніж у 2013 році. За договорами застави рухомого майна було видано іпотечних кредитів на суму 1135 тис.грн., що на 1584 тис.грн., або на 58,26 % менше, ніж у 2013 році. Також, популярним видом забезпечення у АТ «АСВІО Банк» є застава майнових цінностей та застава цінних паперів. Інші види забезпечень за іпотечним кредитуванням є недостатньо розвиненими у банку.

Структура обсягів іпотечного кредитування АТ «АСВІО Банк» за видами забезпечення представлено в табл. 2.10.

Таблиця 2.10

Структура іпотечних кредитів АТ «АСВІО Банк» за видами забезпечення у 2013-2018 рр. (станом на 31.12.), %

Показники	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2018 р. до 2013 р.
Забезпечені нерухомим майном	32,1	31,8	39,2	41,1	40,4	42,1	10,0
Забезпечені рухомим майном	27,9	29,3	20,2	23,5	22,1	19,3	-8,6
Забезпечені майновими правами	14,2	18,2	16,3	17,9	19,3	15,5	1,3
Забезпечені цінними паперами	18,9	15,6	17,2	12,2	15,5	12,3	-6,6
Інші види забезпечення	6,9	5,1	7,1	5,3	2,7	10,8	3,9
Іпотечні кредити, усього	100	100	100	100	100	100	0,0

Примітки: складено автором за даними таблиці 2.9

В структурі іпотечного кредитування АТ «АСВІО Банк» за видами забезпечення в Україні найбільшу питому вагу, а саме 42,1 % займає застава нерухомого майна, що на 10,0 %, ніж у 2013 році. Застава рухомого майна посідає друге місце в структурі іпотечних кредитів АТ «АСВІО Банк» – 19,3 %, що на 8,6 %, ніж у 2013 році.

Оцінка забезпечення за іпотечними кредитами АТ «АСВІО Банк» здійснюється порівняльним методом. У 2018 році АТ «АСВІО Банк» було видано 5 іпотечних кредитів на придбання об'єктів житлової нерухомості на вторинному ринку. У відповідності до порівняльного методу, оцінка відбувалась наступним чином.

Об'єктом оцінки обрано трикімнатну квартиру № 284 загальною площею 63,5 м², що розташована за адресою: м. Дніпро, просп. Героїв, 10. Мета оцінки: розрахувати вартість об'єкта оцінки як забезпечення застави при отриманні іпотечного кредиту АТ «АСВІО Банк». Визначити: вартість нерухомого майна з використанням методології його оцінки порівняльним підходом.

Оцінка проводилася відповідно до вимог Закону України «Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні» № 2658-III від 12.07.2001 р., Національного стандарту № 1 «Загальні основи оцінки майна і майнових прав», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України № 1440 від 10.09.2003 р., Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженого постановою КМУ № 1442 від 28.10.2004 р., Норм професійної діяльності оцінювача, затверджених Радою УТО, протокол № 1 від 24.12.1997 р., Міжнародних стандартів оцінки (МСО), а також з використанням методик і стандартів Українського і Російського товариств оцінювачів, незалежно і неупереджено по відношенню до Замовника або інших зацікавлених сторін.

За функціональним призначенням об'єкт оцінки належить до житлових приміщень, які можуть бути використані як приміщення житлового або офісного призначення. Виходячи з принципу найбільш кращого і найбільш

ефективного використання нерухомості, основним джерелом доходу, який приносить об'єкт оцінки, вважається використання його за функціональним призначенням як офісного приміщення. Проте відносно даного об'єкта це неможливо, що обумовлене локальним місцем розташування об'єкта оцінки на 10-му поверсі житлового будинку, конструктивними особливостями приміщень (габарити кімнат і коридорів) і низьким рівнем ділової активності в даному ринковому сегменті.

Таким чином, за аналоги прийняті житлові приміщення (квартири), отже, відповідно до обраної мети оцінки розглядатиметься варіант використання оцінюваних приміщень (принцип найкращого і найбільш ефективного використання нерухомості) як приміщень житлового призначення, а вартість об'єкта оцінки буде розрахована як вартість при існуючому використанні.

На дату оцінки був досліджений ринок об'єктів нерухомості, аналогічних оцінюваному. Джерелом інформації про ціни пропозицій аналогічних об'єктів є база даних агентства нерухомості «СОЮЗ», «RealNest». При цьому визначалася вартість 1 м² загальної площі відповідно до кожного з об'єктів-аналогів, найбільш близьких за своїми характеристиками до оцінюваного об'єкта, проводилися необхідні коректування, що враховують відмінність об'єкта оцінки від аналогів, зокрема, особливість місця розташування, конструктивні елементи будинку, загальну та житлову площу квартири, технічний стан приміщень, поверх, на якому розташована квартира, її планування та ін.

Об'єкт оцінки за функціональним призначенням належить до житлових приміщень. Таким чином, як аналоги Виконавцем були прийняті квартири, розташовані також в десятиповерхових будинках «чешках» на довколишніх вулицях в районі розташування об'єкта оцінки.

Об'єкти-аналоги наведені в табл. 2.11.

Таблиця 2.11

Об'єкти-аналоги (ринкові пропозиції)

Аналог	Тип приміщення	Район розташування	Поверховість	Загальна площа, м ²	Вартість ринкових пропозицій, \$	Питоме значення вартості, \$/м ²	Технічний стан	Джерело інформації
№1	3-кімнатна квартира	Жовтневий, ж/м Перемога-3, вул. Мандриківська	4/10	63,0	55000	873	Добрий	АН "СОЮЗ"
№2	3-кімнатна квартира	Жовтневий, ж/м Перемога-5, Бульвар Слави	8/10	69,0	66000	956	Євро-ремонт	АН "СОЮЗ"
№3	3-кімнатна квартира	Жовтневий, ж/м Перемога-6, просп. Героїв	8/10	70,0	65000	928	Євро-ремонт	АН "СОЮЗ"
№4	3-кімнатна квартира	Жовтневий, ж/м Перемога-4	10/10	66,0	60000	909	Задовільний	АН "RealNest"
№5	3-кімнатна квартира	Жовтневий, ж/м Перемога-3, вул. Мандриківська	5/10	70,0	72000	1029	Добрий	АН "RealNest"
Середньоарифметичне значення питомої вартості, \$/м ²								939,0

З проведеного аналізу виходить, що ціни пропозицій квартир у даному районі коливаються в діапазоні від 873 до 1029 \$/м², до того ж у них вже закладений ПДВ. При цьому середньоарифметичне значення питомої вартості приміщень у даному районі складає 939,0 \$/м².

Подана група аналогів є досить репрезентативною, сегменти – достатньо чітко вираженими, а дані – однорідні за джерелами здобуття і складом інформації.

Необхідно провести коректування об'єктів аналогів.

Коефіцієнт знижки до ціни пропозиції – це стандартна величина знижки,

що показує різницю між ціною пропозиції та ціною операцій купівлі-продажу аналогічного об'єкта на ринку нерухомості.

Коефіцієнт коректування на місце розташування враховує різницю у вартості аналогічних об'єктів нерухомості, що виникає внаслідок різної інвестиційної привабливості, виходячи з місця розташування.

Коефіцієнт коректування на тип будинку відображає перевагу покупців придбати квартиру в тому або іншому будинку, привабливішими є житлові будинки, побудовані з цегли.

Коефіцієнт коректування на поверховість враховує відмінність об'єкта оцінки від об'єктів-аналогів відповідно до розміщення (вартість 1м² приміщень, розташованих на першому й останньому поверхах, нижча).

Коефіцієнт коректування на об'ємно-планувальні рішення відображає привабливість об'єкта з точки зору внутрішнього розташування кімнат.

Коефіцієнт коректування на технічний стан враховує рівень обробки використовуваних площ, що в значній мірі відбивається на вартості об'єкта оцінки в порівнянні з об'єктами-аналогами нерухомості.

Наведена вартість 1м² загальної площі відповідно до кожного об'єкта-аналога розраховувалася за формулою:

$$C_{oo} = C_{п.оа} * K_{пр} * K_{мр} * K_{тб} * K_{пов} * K_{пл} * K_{тс} * K_{кк}, \quad (2.1)$$

де C_{oo} – питома наведена вартість 1м² об'єкта оцінки;

$C_{п.оа}$ – питома вартість 1м² об'єкта-аналога;

$K_{пр}$ – коефіцієнт знижки до ціни пропозиції, прийнятий на рівні 0,95 (–5%) на підставі даних, наданих агентствами нерухомості «СОЮЗ», «RealNest»;

$K_{мр}$ – коефіцієнт коректування на місце розташування, $K_{мр}=1,0$, оскільки всі об'єкти-аналоги розташовані в тому самому територіальному ринковому сегменті;

$K_{пов}$ – коефіцієнт коректування на поверховість, приймається $K_{пов}=1,05$ (+5%) для квартир, розташованих на середніх поверхах будівлі, $K_{пов}=1,1$ (+10%) для квартир, розташованих на 3, 4, 5 поверхах будівлі;

Кпл – коефіцієнт коректування на об'ємно-планувальні рішення,
 $K_{пл}=1,05$ (+5%) для об'єктів-аналогів, що не мають ізольованих кімнат;

Ктс – оскільки об'єкт оцінки за рівнем технічного стану класифікується як «добре», коректування на технічний стан приймається таким:

- євроремонт – добре (-5%);
- задовільне – добре (+5%);
- що вимагає косметичного ремонту – добре (+10%);

Ккк – коефіцієнт коректування на відмінність відповідно до кількості кімнат для дво- і трикімнатних квартир за даними АН «СОЮЗ» дорівнює 5%.

Питома наведена вартість 1м² оцінюваного об'єкта Сп.оо визначалася як середнє арифметичне питомих наведених вартостей 1м² площі об'єктів-аналогів Сп.оа:

$$C_{n.oo} = \frac{\sum_{i=1}^n C^i_{n.o.a}}{n} \quad (2.2)$$

Розрахунок питомої вартості 1 м² загальної площі об'єкта оцінки за методом аналогів продажів наведений у (Додатку В).

Вартість об'єкта оцінки, що розраховується за допомогою порівняльного підходу, визначається за такою формулою:

$$C_{ап} = S * C_{п} * K_{нбу} \quad (2.3),$$

де S – загальна площа об'єкта оцінки;

Сп – середньоарифметичне значення питомої вартості продажу 1м² об'єкта оцінки, \$ (без урахування ПДВ);

Кнбу – курс долара у НБУ на дату оцінки (станом на 20.06.2018 Кнбу=26,2313).

Вартість об'єкта оцінки (без урахування ПДВ), що розраховується за допомогою порівняльного підходу, складає:

$$C_{оо} = 63,5 \times 725,5 \times 26,2313 = 1208456,32 \text{ грн}$$

Таким чином, вартість об'єкта оцінки забезпечення за іпотечним кредитом АТ «АСВІО Банк», розрахована за допомогою порівняльного підходу, складає (без урахування ПДВ) 1208456,32 гривень.

Іншим методичним підходом в оцінюванні забезпечення за іпотечним кредитом здійснюємо методом дисконтування грошових потоків за.

Розрахунок вартості об'єкта забезпечення здійснюємо методом дисконтування грошових потоків. Грошовим потоком в даному випадку є щомісячна вартість оренди об'єкта забезпечення (квартири). Вартість оренди визначаємо за середніми показниками ринку нерухомості в м.Дніпро за даними аналогічних об'єктів агентства нерухомості «СОЮЗ»

Визначення вартості здійснюємо за наступною формулою:

$$V = \frac{I_1}{(1 + k_s)^1} + \frac{I_2}{(1 + k_s)^2} + \dots + \frac{I_n}{(1 + k_s)^n} \quad (2.4)$$

V – вартість об'єкта забезпечення.

I – щомісячний дохід за об'єктом забезпечення (вартість оренди).

k_s - ставка дисконтування.

n – кількість періодів.

Для визначення ставки дисконтування використовуємо модель CAPM.

Формула розрахунку наступна:

$$k_s = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + S_1 + S_2 + C \quad (2.5)$$

k_s - ставка дисконтування

R_f - безризикова ставка дохідності. Ця ставка зазвичай відображає мінімальний дохід інвестора в актив з мінімальним ризиком. Ми будемо використовувати ставку ОВДП.

β – коефіцієнт - показник ринкового ризику для цінних паперів або портфеля цінних паперів.

R_m - ринкова ставка дохідності

$(R_m - R_f)$ - ринкова премія за ризик.

S_1, S_2, C – специфічні ризики банку. В нашому розрахунку вони не враховуються.

Для розрахунку також використовуються дані, що були визначені А. Дамодараном – професором фінансової справи в SternSchoolBusiness в Нью-Йоркському університеті. Він працює з оцінкою, управлінням портфелем та корпоративними фінансами. Він розробив методику по якій розраховується ринкова премія за ризик для кожної країни, а також ринкова ставка дохідності.

Виходячи з вище наведених даних, можемо розрахувати ставку дисконтування на період 2016-2018рр.

Таблиця 2.12

Розрахунок ставки дисконтування

Показник	2016	2017	2018
Безризикова ставка, R_f	0,0916	0,1447	0,1848
β коефіцієнт	0,00051	0,000611	0,00058
Ринкова дохідність (дамодараман), R_m	0,2381	0,2194	0,1946
Ставка дисконтування, k_s	9,17	14,48	18,5

Далі визначаємо вартість грошового потоку, враховуючи ставку дисконтування за формулою:

$$V = \frac{I_1}{(1 + k_s)^1} + \frac{I_2}{(1 + k_s)^2} + \dots + \frac{I_n}{(1 + k_s)^n} \quad (2.5)$$

Таблиця 2.13

Розрахунок вартості грошового потоку за об'єктом забезпечення

Показник	2016	2017	2018
Вартість оренди на місяць, грн.	6500	6800	7500

Продовження таблиці 2.13

Ставка дисконтування, %	9,17	14,48	18,5
Приведена вартість, грн.	5954,02	5186,88	4507,21
Дисконтована вартість грошового потоку за три роки, грн.	15648,11		

Як ми бачимо результат розрахунку методом дисконтування грошового потоку не є адекватним ринковій вартості об'єкту забезпечення. Тому вважаємо, що результат розрахунку, отриманий порівняльним методом, є більш доцільним для використання в оцінці вартості забезпечення.

РОЗДІЛ 3

ШЛЯХИ УДОСКОНАЛЕННЯ МЕТОДІВ ОЦІНКИ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЗА ІПОТЕЧНИМИ КРЕДИТАМИ

3.1. Удосконалення методики оцінки забезпечення за іпотечними кредитами АТ «АСВІО Банк»

Українська банківська система перебуває не в кращому становищі. Фінансова криза, що загострилася на тлі політичної нестабільності, військових дій на сході країни й анексії Криму, суттєво вплинула на макроекономічне середовище, створюючи труднощі навіть для великих гравців на ринку. З початку 2016 року 17 комерційних банків потрапили під рішення НБУ про ліквідацію; з початку 2015 року — 50; з початку 2014 року — понад 80. Виведення з ринку кожної такої фінустанови супроводжується аудитом забезпечень за кредитами, в тому числі іпотечними, результати якого, як правило, виявляються гнітючими [76].

Існує ряд критеріїв для визначення Національним банком України неплатоспроможності кредитної установи. Найчастішою причиною банкрутства українських банків стає так звана криза ліквідності. На здатність банку фінансувати збільшення активів і виконувати зобов'язання може впливати багато факторів, включаючи хитку валютну позицію, некоректне формування обов'язкових резервів та інше.

Не останню роль тут відіграє і кредитна політика банку. Сума кожного виданого банком кредиту визначається з урахуванням вартості забезпечення, що є базою повернення даного кредиту. Чим більший розмір кредитного портфеля банку, тим важливішою стає якість наданого в заставу забезпечення. При можливій кризі ліквідності банк повинен бути в змозі повернути видані кредитні кошти при досягненні терміну їх погашення, а в разі, коли це зробити неможливо, - продати наявне заставне майно і спрямувати кошти на виконання своїх зобов'язань перед дебіторами [86, с.34].

Оновлення методології оцінки забезпечення за іпотечними кредитами АТ «АСВІО Банк» повинно, в першу чергу, базуватися на наближенні викладених підходів і методик, до рівня міжнародних і на викорінюванні усіх необ'єктивних і морально застарілих аспектів. Особливу увагу також слід приділяти оціночним процедурам, які, з одного боку, покликані покривати всі необхідні підготовчі та аналітичні складові оціночного процесу, але, з іншого боку, не повинні бути надмірними і створювати невиправдане навантаження для клієнта.

Особливої актуальності набуває проблема оцінки забезпечення за кредитами у випадку інвестиційного іпотечного кредитування юридичних осіб АТ «АСВІО Банк», адже дослідження засвідчили, що протягом останніх років усі іпотечні кредити юридичним особами видаються банком АТ «АСВІО Банк» лише на інвестиційні цілі.

Іпотечний інвестиційний кредит - це особливий вид економічних відносин з приводу надання кредитів під заставу нерухомого майна на фінансування інвестиційних заходів. Особливістю інвестиційного іпотечного кредиту у АТ «АСВІО Банк» є те, що заставою для його надання може виступати та нерухомість, на купівлю якої він береться [13, с.5].

Юридичною та економічною передумовою виникнення іпотечного кредиту є наявність розвиненої системи права приватної власності на нерухомість і, насамперед, на землю. Без приватної власності на землю та інституціонального забезпечення її купівлі-продажу широкий розвиток іпотечного кредитування неможливий.

Кредиторами з іпотеки можуть бути іпотечні банки або спеціальні іпотечні компанії, а також комерційні банки. Позичальниками можуть бути юридичні та фізичні особи, які мають у власності об'єкти іпотеки, або мають поручників, які надають під заставу об'єкти іпотеки на користь позичальника [7, с.28].

Предметом іпотеки при наданні кредиту доцільно використовувати: житлові будинки, квартири, виробничі будинки, споруди, магазини, земельні

ділянки, що є власністю позичальника і не є об'єктом застави за іншою угодою.

Інвестиційні позички під заставу нерухомості є або короткостроковими кредитами на будівництво, які погашаються протягом кількох місяців чи тижнів, або довгостроковими позичками на строк від 25 до 30 років.

Характерними ознаками інвестиційного іпотечного кредитування у АТ «АСВІО Банк» є те, що [57]:

- середній розмір кредиту під заставу значно перевищує середній розмір інших кредитів, особливо споживчих та кредитів малим підприємницьким фірмам;
- тривалий строк користування кредитом (від 15 до 25—30 років);
- більший ризик, адже можливі зміни несприятливих економічних умов, відсотків, стану здоров'я позичальника та ін.;
- при видачі кредиту під заставу більш важливим, ніж дохід позичальника, є стан і вартість його майна - об'єкта кредитування;
- при прийнятті рішення про видачу кредиту дуже важливою є компетентна оцінка відповідного майна.

При оцінці заявок на одержання іпотечних позичок кредитор - АТ «АСВІО Банк» повинен враховувати такі моменти.

1. Співвідношення суми запланованого позичальником платежу та ціни покупки заставного майна. Чим вище відношення суми кредиту до ціни покупки, тим менше позичальник зацікавлений у дотриманні всіх умов договору, тому що має менше майна у власності. Якщо вартість застави менша від ціни покупки, то особливого значення набуває страхування застави, а кредитор повинен приділяти особливу увагу оцінці характеру застави та відповідальності позичальника.

2. Видача іпотечних кредитів часто означає, що позичальник у подальшому здійснюватиме в банку інші операції (вносити кошти на депозит та ін.).

3. Стабільність залишків на депозитних рахунках - основний фактор

визначення обсягів та видів іпотечних кредитів, що видає банк.

4. Кредитування під заставу нерухомості (житлових приміщень) передбачає ретельний аналіз кредитним інспектором банку таких аспектів кредитної заяви:

а) розмір та стабільність доходу клієнта, особливо відносно розміру кредиту та розміру внесків у рахунок його погашення;

б) розмір заощаджень клієнта та джерело початкового внеску. Якщо такий внесок значно зменшує розмір заощаджень, то клієнт має меншу суму ліквідних активів;

в) ставлення позичальника до збереження заставного майна. Якщо воно погано зберігається, то банк не зможе одержати всю суму, яка йому належить, у випадку невиконання боргу;

г) обсяги продажів на місцевому ринку нерухомості (на випадок, якщо майно перейде у власність банку);

д) динаміка відсоткових ставок у випадку, якщо кредит під заставу нерухомості виданий на основі плаваючої ставки.

Особливістю інвестиційного іпотечного кредитування є те, що предметом забезпечення може бути тільки реальне (матеріальне) майно підприємця (рухоме та нерухоме). Фінансові активи приймаються лише як додаткові.

Предмет застави не повинен бути переданий у заставу по інших зобов'язаннях позичальника або бути предметом інших зобов'язань, у тому числі договору оренди чи лізингу. Одночасно в договорі застави з банком повинно бути передбачено, що наступні застави майна, яке передано у заставу банку, не допускаються.

Оцінка якості забезпечення для позичальників - юридичних осіб є одним із засобів забезпечення повернення інвестиційного іпотечного кредиту АТ «АСВІО Банк». Для оцінки надійності об'єкта забезпечення пропонуємо використовувати такі критерії:

- співвідношення вартості заставного майна і суми кредиту;

- ліквідність заставного майна;
- здатність банку здійснювати контроль за заставним майном.

Відповідно до цих критеріїв пропонуємо виділяти п'ять груп застави за рейтингом надійності (табл. 3.1).

Таблиця 3.1

**Рейтингова система, яка пропонується для оцінки якості забезпечення
за іпотечними інвестиційними кредитами для позичальників -
юридичних осіб АТ «АСВІО Банк»***

Рейтинг надійності	Покриття боргових зобов'язань вартістю застави, %	Ліквідність застави	Здатність банку здійснювати контроль за заставою	Бальна оцінка рейтингу
I	140 і більше	Легко реалізується	Повністю під контролем банку	5
II	140	Ціна може коливатися, можливі труднощі з реалізацією	Під контролем банку	4
III	Менше 100	Ціна може коливатися, можливі труднощі з реалізацією	Є проблеми з контролем	3
IV	Менше 100	Ціна зменшується, проблеми з реалізацією	Є проблеми з контролем	2
V	Менше 100	Ціна зменшується	Контроль відсутній	1

Примітки: *складено автором на основі джерел [76]

Далі розглянемо на прикладі як пропонується визначати оцінку заставного майна при інвестиційному іпотечному кредитуванні АТ «АСВІО Банк».

До банку АТ «АСВІО Банк» надійшла заявка на одержання інвестиційного іпотечного кредиту на суму 1800 тис. дол. США терміном на 12 років. Як заставу підприємство пропонує такі матеріальні та фінансові активи:

- будівля виробничого приміщення, балансова вартість на дату звернення за кредитом 1820 тис. дол. США;
- обладнання технологічне нове - 2550 тис. дол. США;

- пакет акцій АТ «Мікон» – 4000 тис. грн;
- ОВДП 9-місячні на суму 250 тис. грн;
- гарантія - порука місцевої адміністрації - 10000 тис. грн;
- гарантія - порука комерційного банку - 5000 тис. грн.

Пропонуємо визначити, які форми застави прийме банк і чи вистачить їх для одержання кредиту, якщо відомо, що відсоток за кредит становить 15 %; норма амортизації на будівлю виробничого приміщення - 5 % на рік; норма амортизації на обладнання - 7 % на рік; курс долара США до гривні - 1 до 27; кредит видається однією сумою і погашається щоквартально рівними частками.

1. Спочатку визначимо суму кредиту з відсотками, яку треба повернути в банк АТ «АСВІО Банк».

Для цього визначимо суму щорічних виплат боргу без відсотків:

$$1800 : 12 \text{ років} = 150 \text{ тис. дол. США.}$$

Використавши формулу нарахування відсотків, визначимо суму відсотків за кожен період.

$$\text{I рік: } [(1800 + 1650) : 2 * 90] : 360 * 15 : 100 = 64,69 \text{ тис. дол. США.}$$

$$\text{II рік: } [(1650 + 1500) : 2 * 90] : 360 * 15 : 100 = 59,06 \text{ тис. дол. США.}$$

І так далі за кожен період.

Далі складемо графік погашення іпотечного інвестиційного кредиту у АТ «АСВІО Банк» (табл. 3.2).

Таблиця 3.2

**Графік погашення іпотечного інвестиційного кредиту
у АТ «АСВІО Банк», тис. дол. США ***

Період	Заборгованість на початок періоду	Заборгованість на кінець періоду	Виплати боргу	Сума відсотків
1 рік	1800	1650	150	64,69
2 рік	1650	1500	150	59,06
3 рік	1500	1350	150	53,44
4 рік	1350	1200	150	47,80
5 рік	1200	1050	150	42,19
6 рік	1050	900	150	36,56

Продовження таблиці 3.2

7 рік	900	750	150	30,94
8 рік	750	600	150	25,31
9 рік	600	450	150	19,69
10 рік	450	300	150	14,06
11 рік	300	150	150	8,44
12 рік	150		150	5,63
Усього	—	—	1800	407,81

Примітки: *складено автором на основі джерел [9,15,57]

Таким чином, загальна сума кредиту з відсотками, яку треба сплатити в банк АТ «АСВІО Банк», становить 2207,81 (1800 + 407,81) тис. дол. США.

2. Визначимо вартість будівлі виробничого цеху на момент погашення кредиту. Для цього використаємо метод прямолінійного нарахування амортизації:

- річний знос становить $1820 * 0,05 = 91$ тис. дол. США;
- за 12 років $91 * 12 = 1092$ тис. дол. США;
- вартість будівлі через дванадцять років $1820 - 1092 = 728$ тис. дол.

США.

3. Визначимо вартість обладнання на момент погашення кредиту:

- річний знос становить $2550 * 0,07 = 178,5$ тис. дол. США;
- за 12 років $178,5 * 12 = 2142$ тис. дол. США;
- вартість обладнання через 12 років $2550 - 2142 = 408$ тис. дол. США.

Таким чином, загальна вартість реального майна, яке приймається в заставу, становить $728 + 408 = 1136$ тис. дол. США.

За результатами проведених розрахунків, можна стверджувати, що для комерційного банку АТ «АСВІО Банк» це буде замало, тому він повинен вимагати додаткове забезпечення у вигляді: гарантії-поруки місцевої адміністрації - 10000 тис. грн (або 370,37 тис. дол. США) та гарантії-поруки комерційного банку - 5000 тис. грн (або 185,18 тис. дол. США), пакета акцій АТ «Мікон» на суму 4000 тис. грн (або 148,15 тис. дол. США).

Дев'ятимісячні ОВДП прийматися банком АТ «АСВІО Банк» не будуть, бо строк їх погашення менший від строку кредиту.

Отже, загальна сума заставного майна за інвестиційним іпотечним

кредитом становить $(1136 + 370,37 + 185,18 + 148,15) = 1839,7$ тис. дол. США, що лише на 0,22 % перевищує суму кредиту з відсотками, які потрібно виплатити банку. Однак і ця сума буде замалою, бо в нормі має бути покриття боргу, яке становить 1 до 2.

Таким чином, запропонована методика дозволить проводити об'єктивну оцінку якості забезпечення за іпотечними інвестиційними кредитами для позичальників - юридичних осіб АТ «АСВІО Банк», що сприятиме зниженню банківських ризиків за такими видами кредитних операцій.

3.2. Напрями підвищення якості нормативно-правового та інформаційного забезпечення за іпотечними кредитами банку

Для ефективного розвитку системи іпотечного кредитування в Україні важливе значення має правове, нормативне та інформаційне забезпечення, яке впливає на всі складові елементи системи іпотечного кредитування та оцінки забезпечення за іпотечними кредитами банку [73, с.24].

Необхідним чинником виступає наявність законодавства, яке на комплексній основі забезпечило б створення належної правової бази для розвитку іпотечних відносин.

Основними ланками нормативного забезпечення іпотечного кредитування слід вважати: концепції; стандарти; нормативи та інструкції; методичні та практичні рекомендації. Всі ці ланки нормативного забезпечення задіяні для створення сприятливих умов для активного розвитку іпотеки в Україні.

Інформаційне забезпечення оцінки – це сукупність заходів, спрямованих на збирання, обробку, аналіз, оцінку та розповсюдження актуальних, точних та своєчасних даних з метою забезпечення інформаційних потреб учасників іпотечних відносин щодо якісної забезпечення за іпотечними кредитами банку.

Для прийняття обґрунтованих рішень учасниками іпотечних відносин

вирішальне значення має економічна інформація. Для іпотекодержателя необхідною є достовірна інформація про платоспроможність і надійність іпотекодавця. В Україні оцінити надійність іпотекодавця набагато складніше, ніж у розвинених країнах. Серйозною проблемою банків є брак достовірних об'єктивних даних для оцінки надійності та платоспроможності іпотекодавця в умовах тінізації доходів та капіталів. Банки не завжди мають можливість оцінити його кредитну історію та репутацію. Найбільш складно оцінити ризик дефолту за короткотерміновими іпотечними кредитами, що не амортизуються, оскільки сама структура кредиту, погашення основної суми боргу в кінці терміну – не дає банку змоги провести будь яку додаткову оцінку надійності іпотекодавця впродовж дії кредитної угоди. Тому кількість звернень стягнень на нерухомість за такими кредитами у 2-5 разів перевищує кількість звернень за кредитами, що амортизуються.

Як свідчить практика, існуюча в Україні загальна система нормативно-правових актів, що регулюють сферу іпотечного кредитування, в тому числі в питаннях оцінки забезпечення за іпотечними кредитами банку, сьогодні не сприяє активізації відповідного ринку.

Вважаємо за доцільне сформулювати чотири цілком обґрунтовані підходи, на яких має базуватися правове регулювання іпотеки та оцінки майнового забезпечення [31]:

- а) реалізація концепції цілісності нерухомого майна як предмета іпотеки;
- б) створення надійної системи державної реєстрації прав власності на нерухоме майно та їх обтяжень іпотекою;
- в) встановлення правил визначення пріоритету забезпечених іпотекою вимог кредиторів;
- г) запровадження оптимальних позасудових процедур звернення стягнення на предмет іпотеки.

Однак навіть оглядовий аналіз чинної нормативно-правової бази свідчить про її невідповідність наведеним вище принципам. Визначимо

основні причини даної невідповідності, які негативно впливають на процес оцінки забезпечення за іпотечними кредитами банку (рис. 3.1).

I. Нечіткість визначення поняття предмету іпотеки.

Відповідно до статі 5 Закону «Про іпотеку» предметом іпотеки може бути об'єкт незавершеного будівництва або інше нерухоме майно, яке стане власністю іпотекодавця після укладення іпотечного договору. Це можливо за умови документального підтвердження іпотекодавцем права на набуття ним у власність відповідного нерухомого майна у майбутньому [31]. Отже, Закон України «Про іпотеку» (а також Закон «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати») ототожнює поняття «нерухоме майно» з об'єктом незавершеного будівництва.

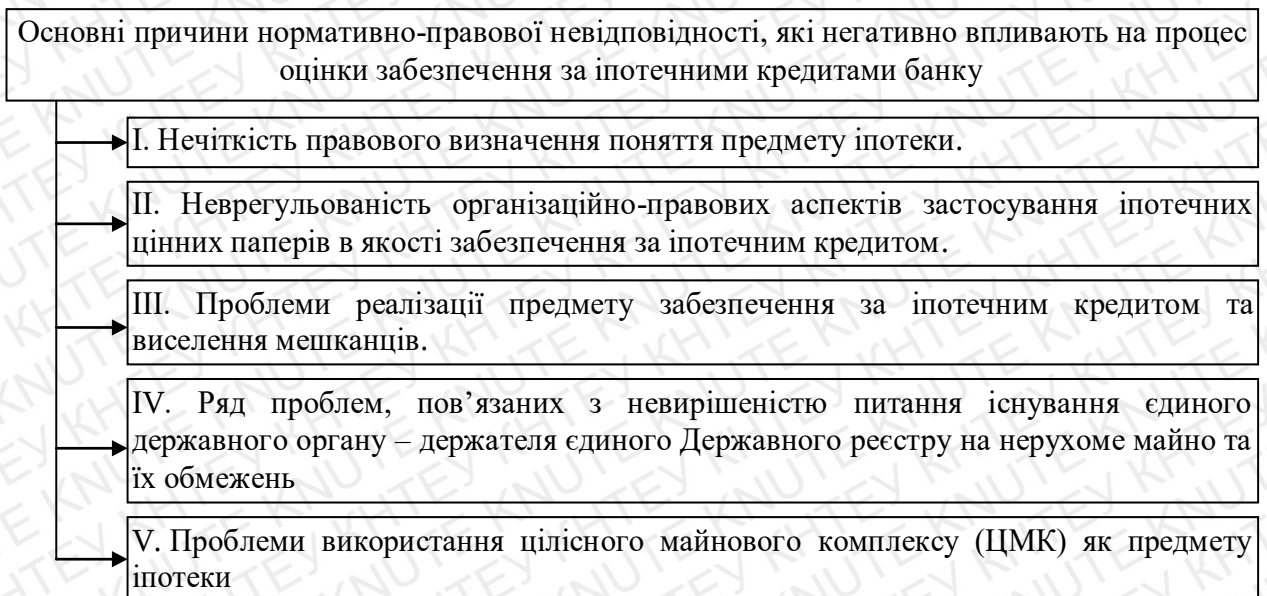


Рис. 3.1. Основні причини нормативно-правової невідповідності, які негативно впливають на процес оцінки забезпечення за іпотечними кредитами банку [39]

Натомість у ст. 331 Цивільного кодексу України (далі – ЦКУ) визначає, що право власності на новостворене нерухоме майно (житлові будинки, будівлі, споруди тощо) виникає з моменту завершення будівництва (створення майна). Якщо договором або законом передбачено прийняття нерухомого майна до експлуатації, право власності виникає з моменту його

прийняття до експлуатації. Якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, право власності виникає з моменту державної реєстрації. До завершення будівництва (створення майна) особа вважається власником матеріалів, обладнання тощо, які використовуються у процесі будівництва (створення майна). Отже, ЦКУ унеможливорює ототожнення об'єкта незавершеного будівництва з нерухомим майном [31].

У цьому аспекті вбачається за доцільне при використанні об'єкта нерухомості як предмета іпотеки, виходити з таких засад:

1. Об'єкт незавершеного будівництва до введення його в експлуатацію можна розглядати як певне обтяження прав власності на відповідну земельну ділянку, або як поліпшення чи погіршення вартості та/або якості цієї ділянки. Тому доцільно розглядати питання щодо передачі/взяття в заставу права власності на земельну ділянку, права забудови земельної ділянки, права оренди цієї ділянки тощо.

2. При використанні такого об'єкта як іпотека іпотекодавець має подати документи, що підтверджують право на набуття ним у власність відповідного нерухомого майна в майбутньому.

3. Щоб запобігти в майбутньому виникненню будь-яких ускладнень, доцільно розглядати заставу майнових прав на об'єкт незавершеного будівництва окремо від іпотеки будівлі, споруди тощо.

II. Неврегульованість організаційно-правових аспектів застосування іпотечних цінних паперів в якості забезпечення за іпотечним кредитом.

Для рефінансування іпотечних кредитів іпотечним законодавством передбачається застосування цілої низки фінансових інструментів. Зокрема, законом «Про іпотеку» передбачене використання специфічного іпотечного цінного паперу - заставної. Згідно із законом заставна є борговим цінним папером, що засвідчує право його власника на отримання відповідних коштів у рахунок погашення боргу, забезпеченого заставою конкретної нерухомості.

У ст. 18 Закону зазначено, що іпотечний та кредитний договори можуть бути

оформлені у вигляді одного документа, а положення ст. 21 дають змогу заставній одночасно замінити і кредитний, і іпотечний договори [31].

Порядок переуступки заставних згідно із Законом «Про іпотеку» передбачає письмове повідомлення боржника про переуступку, що суттєво ускладнює швидку переуступку великих масивів заборгованості за іпотечними кредитами. Вимога закону про зазначення у заставній повного найменування індосата (особи, якій передається заставна) не дозволяє проводити рефінансування кредитів шляхом випуску іпотечних сертифікатів участі, передбачених Законом «Про іпотечне кредитування та факторингові операції з консолідованим іпотечним боргом» [26].

Поетапне погашення кредиту, оформленого заставною, фіксується у спеціальному реєстрі, а позичальнику видаються квитанції, що не дуже зручно для банків-кредиторів, які мають великі кредитні портфелі.

Законом «Про іпотеку» не передбачено наявності інструмента, який має статус документа, що надає його власнику в разі неплатежу з погашення боргу безумовне право на продаж нерухомості, вказаної в цьому документі. Якби вітчизняні банки, як, наприклад, банки США, були титулотримачами нерухомості, яка знаходиться в заставі (title holder), вони мали б ефективний інструмент управління кредитними ризиками [31].

Маючи такий інструмент, можна було б істотно спростити процедури відчуження та продажу нерухомості неплатоспроможного позичальника. Достатньо було б просто зафіксувати у нотаріуса факт неплатежу, щоб одразу приступити до реалізації нерухомості, яка знаходиться у заставі. Зрозуміло, такі положення іпотечного законодавства потребували б відповідних змін у багатьох інших законодавчих актах і введення до правового поля того, що у законодавстві США називається правом утримання (lien).

Чинні норми закону «Про іпотеку» також не визначають умов функціонування вторинного ринку іпотечних цінних паперів. Первинний продаж, коли емітент продає ці папери інвестору, врегульовано, однак не

передбачено подальшого механізму переходу права власності [31].

Безумовно, необхідним є прийняття Закону «Про іпотечні цінні папери», який окрім введення механізму функціонування вторинного ринку іпотечних цінних паперів, має встановити жорсткі умови до їх емітентів [27].

III. Проблеми реалізації предмету забезпечення за іпотечним кредитом та виселення мешканців.

У сучасних умовах в українській банківській практиці виникли проблеми із реалізацією принципу захисту прав кредитора та невідворотності виконання обов'язків з повернення позики; не виконуються рішення судів щодо майна, на яке повинно бути спрямоване стягнення, а тому ризики кредитора високі, адже він постійно стикається із загрозою того, що його вимоги не зможуть бути задоволені із вартості застави (нерухомості) при неповерненні боргу. За таких умов іпотечне кредитування стає вкрай ризикованим.

Згідно зі ст. 40 Закону «Про іпотеку» звернення стягнення на передані в іпотеку житловий будинок чи житлове приміщення є підставою для виселення всіх мешканців, за винятком наймачів та членів їх сімей. Якщо мешканці не звільняють житловий будинок або житлове приміщення в обумовлений або інший погоджений сторонами строк добровільно, їх виселяють примусово на підставі рішення суду [31].

Житловим кодексом України також передбачено захист забезпечених вимог кредиторів (ст. 109, 132 та 132): виселення із займаного житлового приміщення допускається на підставах, установлених законом, - здійснюється воно добровільно або в судовому порядку. Попри те, що ці норми аналогічні Закону «Про іпотеку» та у сукупності підтверджують право кредитора виселити мешканців відповідного будинку, квартири тощо, Житловий кодекс містить також інші положення: відповідно до статті 1329 виселення громадян при зверненні стягнення на житлові приміщення, що були придбані ними за рахунок кредиту (позики) банку чи іншої особи, повернення якого забезпечене іпотекою відповідного житлового приміщення,

є підставою для надання цим громадянам житлових приміщень із фондів житла для проживання.

Експерти відмічають, що суди не прийматимуть антисоціальних, негуманних рішень щодо виселення громадян із займаного ними житлового приміщення, тим більше у разі відсутності житла для тимчасового проживання. Не вирішує проблеми тут норма Житлового кодексу, відповідно до якої «відсутність житлових приміщень з фондів житла для тимчасового проживання або відмова у їх наданні не тягне припинення виселення громадянина з житлового приміщення, яке є предметом іпотеки, у порядку, встановленому Кодексом». Отже, є суттєвий ризик неможливості звернення стягнення на житлове приміщення.

IV. Ряд проблем, пов'язаних з невирішеністю питання існування єдиного державного органу – держателя єдиного Державного реєстру на нерухоме майно та їх обмежень.

V. Проблеми використання цілісного майнового комплексу (ЦМК) як предмету іпотеки.

Відповідно до ст.191 ЦКУ ЦМК є об'єктом нерухомого майна (нерухомістю), а отже ЦМК може бути предметом іпотеки. Водночас зареєструвати пріоритет іпотеки ЦМК надто складно і фактично неможливо [81]. Ст. 18 Закону України «Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень» визначає, що обмеження (обтяження) майна, яке входить до складу єдиного майнового комплексу підприємства, підлягає реєстрації в Державному реєстрі прав на нерухоме майно. Проте необхідно враховувати, що відповідно до Цивільного кодексу поряд із нерухомим майном до ЦМК входять також і майнові права, сировина, товари у переробці, борги, рухомі речі тощо. До складу підприємства як єдиного майнового комплексу входять усі види майна, призначені для його діяльності, включаючи земельні ділянки, будівлі, споруди, устаткування, інвентар, сировину, продукцію, права вимоги, борги, а також право на торговельну марку або інше позначення та інші права, якщо інше не

встановлено договором або законом.

Згідно з положеннями Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» в Україні формується та діє єдиний Державний реєстр прав, який базується на державному обліку земельних ділянок усіх форм власності та розташованого на них іншого нерухомого майна, реєстрації речових прав на об'єкти нерухомого майна, їх обмежень та правочинів щодо нерухомого майна. Державна реєстрація прав базується на кадастровому номері, присвоєному в установленому законом порядку.

Законодавче вирішення викладених вище проблем має сприяти активізації іпотечного ринку та відіб'ється не лише на обсяговому зростанні іпотечного кредитування, а й забезпечить підвищення його ефективності для всіх суб'єктів ринку. Вирішення виділених нормативних невідповідностей у системі регулювання іпотечного кредитування та оцінки забезпечення за іпотечними кредитами банку в Україні передовсім забезпечить зниження ризиків кредитора, що окрім зростання обсягів іпотечного кредитування сприятиме зниженню ставок по кредитах, а отже позитивно позначиться на усіх учасниках кредитного процесу.

3.3. Зарубіжний досвід розвитку оцінки забезпечення іпотечного кредитування

Ринкова економіка передбачає широке використання іпотечного кредиту – довготермінових позик, які банки надають під заставу нерухомості, оскільки остання в банківській практиці вважається досить надійною заставою. Міжнародний досвід свідчить: іпотечний кредит, як засіб інвестування, набуває широкого застосування. Так, для прикладу, іпотечні кредити у США становлять близько 26-30 % ресурсів комерційних банків, у тім числі іпотечні житлові кредити населенню – 18-20 % (іпотечні кредити формують 45 % сукупного кредитного портфеля, з них іпотечні кредити

населенню становлять 67 %). У країнах Євросоюзу до 80 % усіх кредитів видається під заставу нерухомості, що свідчить про розвиненість економіки [75, с.72].

Іпотечне кредитування під заставу землі добре розвинуте в Європі та Америці. Масштаб угод про заставу землі в розвинених країнах набагато перевершує обсяги купівлі-продажу. Наприклад, у США іпотечні кредити складають майже 70 % усіх обсягів кредитування в сільському господарстві. Серед постсоціалістичних країн Польща першою запровадила механізм кредитування під заставу землі. Комерційні банки Польщі приймають землю як додаткове забезпечення при наданні довготермінових кредитів сільськогосподарським виробникам. Досвід організації системи іпотечного кредитування у розвинених країнах необхідно враховувати, зважаючи на актуальність цієї проблеми в Україні, і можливості застосування цього досвіду в національній економіці [83, с.325].

Оскільки для українського суспільства житлове питання є одним із найгостріших, то актуальність його вирішення важко переоцінити. Використання позитивного міжнародного досвіду становлення та розвитку іпотечних відносин в розвинених країнах має практичне значення для формування системи іпотечного кредитування в Україні [76].

Безперечно, що при цьому важливе значення має правильний вибір моделі оцінки забезпечення за іпотечним кредитуванням, створення власної ефективної моделі вітчизняного іпотечного ринку. Як відомо, у світовій практиці найбільшого розвитку набули дві моделі іпотечного кредитування: «американська» дворівнева модель і «німецька» однорівнева модель.

Зі створенням Державної іпотечної установи вітчизняна система іпотечного кредитування орієнтується на дворівневу «американську» модель іпотечного кредитування. В основі «німецької» моделі іпотечного кредитування лежить принцип самозабезпеченості. Дешеві довготермінові ресурси для іпотечного кредитування формуються за рахунок заощаджень майбутніх позичальників (принцип дії будівельно-ощадних кас) [75, с.73].

Розглянемо умови надання іпотечних кредитів та оцінки забезпечення за іпотечним кредитуванням в країнах Євросоюзу. У цих країнах умови іпотечного кредитування є достатньо жорсткими, хоча середня відсоткова ставка за іпотечним кредитом складає не більше 5 %. Крім того, угоди іпотечного кредитування передбачають штрафні санкції за дострокове погашення кредиту. Позичальник в обов'язковому порядку надає банку документи, які підтверджують наявність легальних джерел доходу. В якості застави може виступати вже наявна нерухомість або портфель цінних паперів. Умови іпотечного кредитування в розвинених європейських країнах передбачають обов'язковий перший внесок 20 % від вартості нерухомості і термін кредитування 10-40 років. Відсоткова ставка може бути фіксована і плаваюча [75, с.73].

Основні умови іпотечного кредитування та оцінки забезпечення за іпотечним кредитуванням в країнах Європейського Союзу наступні [42, с.500]:

- по-перше, довготерміновість кредитування (до 40 років);
- по-друге, відсоткові ставки змінюються під впливом макроекономічних процесів;
- по-третє, основою іпотеки є державна система оцінки і подальшої переоцінки нерухомості;
- по-четверте, кадастрова (нормативна) оцінка є підставою для обчислення податку на нерухомість та визначення суми іпотечного кредиту;
- по-п'яте, іпотечний банк має можливість примусового продажу заставленої нерухомості у випадку несплати позичальником кредиту;
- по-шосте, для іпотечного кредитування банки, як правило, залучають кошти через розміщення на фондовому ринку власних цінних паперів – іпотечних облігацій.

Проаналізуємо детальніше особливості іпотечного кредитування та оцінки забезпечення за іпотечним кредитуванням в окремих розвинених країнах.

Застосування іпотечного кредитування в Німеччині передбачає наступне:

- іпотечний кредит надається на умовах ануїтету, що дає змогу клієнтові краще підраховувати свої боргові зобов'язання та прискорює розрахунки з банком;
- параметри іпотечного кредитування в Німеччині такі: базова вартість (її норматив) – від 15 до 30 %; термін повернення кредиту – від 20 до 30 років; відсоткова ставка за кредит – від 7 до 10%;
- іпотечні банки перебувають під особливим наглядом держави;
- у країні іпотека на житло є водночас іпотекою на земельну площу в межах ділянки (разом з усім, що на ній міститься) [42, с.501].

У Німеччині, наприклад, щоб отримати іпотечний кредит потрібно подати в банк копії документів, що підтверджують право власника на майно, яке виступає забезпеченням кредиту. Розмір кредиту залежить від вартості об'єкту його забезпечення. Кредитування здійснюють іпотечні банки і звичайні ощадні каси. Термін кредитування до 30 років. Відсоткова ставка за цими кредитами переглядається через кожні п'ять років. У Німеччині також видають звичайні кредити, які банки поширюють разом з іпотечними кредитами. За відсотковою ставкою ці кредити наближаються до іпотечних, але відрізняються від них тільки наявністю застави.

Крім того, у Німеччині надаються пільгові кредити для сімей з обмеженими доходами. Пільгові кредити першої необхідності можуть отримати особи з низькими доходами, вони є безпроцентними і супроводжуються виплатою субсидій. Пільгові кредити другої необхідності надають особам і середніми доходами [21, с.310].

Досить поширеними у Франції є «пільгові кредити на набуття права власності». Ці кредити передбачають фінансування набуття права власності сімей з низькими доходами. Такі кредити видають під постійну або змінну відсоткову ставку. Термін кредитування – до 20 років. У Франції мають місце так звані «зв'язані кредити». Такі кредити можуть видавати всі установи, що

беруть на себе зобов'язання дотримуватись певних норм, але не обумовлюючи облік грошових можливостей (доходів). Кредити можуть видавати як на купівлю квартир на первинному ринку житла, так і на купівлю квартир на вторинному ринку житла, а також на проведення капітальною ремонту.

Безперечно, що міжнародний досвід надання пільгових кредитів малозабезпеченим верствам населення на придбання житла доречно вивчити і практично впроваджувати в Україні, оскільки найбільшу потребу у вирішенні житлових проблем мають громадяни з низькими доходами, для яких іпотечні кредити залишаються недоступними.

Досить поширеними в Іспанії є “кваліфіковані житлові кредити”. Ці кредити видають органи державною (офіційного) кредиту і приватні установи на вигідніших умовах порівняно з ринковими як щодо відсоткових ставок, так і щодо розміру першого внеску та терміну погашення кредиту. Для того, щоб стимулювати видачу таких кредитів різними кредитними установами, фінансові органи насамперед звільняють їх від необхідності мати обов'язкові резерви для таких цілей. В Іспанії іпотечний кредит можна взяти на термін до 50 років, а на момент повернення кредиту позичальнику може бути 82 роки [12, с.115].

У Великобританії при оформленні кредиту на придбання позичальником його першого будинку банк видає покупцеві брошуру “Інформація для покупців будинку”. У ній детально описано, як правильно вибрати кредит, оформити страхування, який порядок придбання будинку. Кредити видають особам, що досягли 18-річного віку в розмірі до 95 % застави. Розмір кредиту визначають шляхом збільшення річного доходу позичальника у три рази. Якщо позичальник банку вирішив придбати новий будинок замість старого, то банк видає житловий кредит до 80 % вартості. У випадку, якщо позичальник вирішує залишитися в старому будинку, банк відшкодовує йому до 80 % іпотеки.

Для ефективного розвитку житлової іпотеки важливе значення має

обгрунтована оцінка вартості житла. Так, наприклад, у Швеції питанням ціноутворення держава приділяє особливу увагу і має значні повноваження. Контроль та нагляд за цінами здійснює державне управління цін і конкуренції, підпорядковане міністерству громадянської адміністрації. При значному підвищенні цін, інфляції і різких дисбалансах на ринку уряд має право, відповідно до закону про регулювання цін, їх заморозити. Держава може встановлювати граничний рівень цін, а якщо хтось хоче їх підвищити, він повинен попередньо повідомити та обгрунтувати це. Якщо, наприклад, ціни на житло підвищились, то держава видає громадянам, особливо молодим сім'ям, житлові субсидії і пільгові довготермінові позики [18, с. 86].

Досвід інших країн також підтверджує важливу роль держави в процесі оцінки забезпечення за іпотечним кредитуванням. Наприклад, якщо у США, Німеччині, Фінляндії, Японії, Канаді ціна будівельного об'єкта перевищує витрати будівництва й середню норму прибутку, державні органи можуть втрутитися й відрегулювати ціну. При здійсненні будівельно-монтажних робіт середня норма прибутку встановлюється на рівні 10-12% від витрат виробництва. При підвищенні норми прибутку досліджують причини її зростання та відповідно здійснюють державне регулювання.

У розвинених країнах держава встановлює загальні правила, що забезпечують ефективність взаємодії всіх учасників процесу житлового кредитування. Прямо або опосередковано держава використовує бюджетні засоби для залучення додаткових інвестицій в житлову сферу. Державне регулювання іпотечного кредитування передбачає надання державних субсидій, гарантій, страхування. Безперечно, що така державна підтримка робить іпотечний кредит доступнішим для широкого кола юридичних та фізичних осіб.

Слід зазначити, що в усіх розвинених країнах, зокрема, США, Канада, країни Європейського Союзу, Австралія тощо, оцінка нерухомого майна як предмета забезпечення за іпотечним кредитуванням не повинна суперечити Міжнародним стандартам оцінки, зокрема Стандарту 4 МКСО «Оцінка

кредитного забезпечення, застави та забезпечення боргових зобов'язань», затвердженого Міжнародним комітетом з стандартів оцінки від 24 березня 1994 р. Стандарт 4 МКСО встановлює особливості оцінки нерухомості з метою забезпечення позички, застави і боргових зобов'язань [48].

Метою Стандарту 4 «Оцінка кредитного забезпечення, застави та забезпечення боргових зобов'язань» є встановлення відмінностей оцінки позичкового забезпечення, застави та забезпечення боргових зобов'язань від оцінки в цілях фінансової звітності, що проводиться відповідно до МКСО Стандартом 3. Стандарт 4 визначає принципи, керуючись якими Оцінювач може проводити оцінку майна за завданням кредитних установ і інших організацій, займаються фінансуванням на основі забезпечення певним майном (основними активами) на відміну від незабезпеченого кредитування фізичних осіб і підприємств.

У відповідності до вимог Стандарту 4 «Оцінка кредитного забезпечення, застави та забезпечення боргових зобов'язань», оцінка нерухомого майна як предмета застави насамперед має враховувати наступне [48]:

1. При оцінці нерухомості визначають її очікувану ціну продажу, яка може відрізнятись від фактичної ринкової ціни. При визначенні вартості предмета застави слід враховувати лише його довгострокові властивості і дохід, який може принести предмет застави при нормальному господарюванні будь-якому власнику. Тобто при визначенні можливої ціни продажу мають значення лише довгострокові властивості оцінюваного об'єкта і стабільний дохід, який він може принести. При оцінці нерухомості не слід враховувати одномоментні фактори, які можуть підвищувати її вартість у певний короткий часовий проміжок (спекулятивні міркування, суб'єктивні інтереси окремої особи тощо).

2. При оцінці застави потрібно враховувати за можливістю ту обставину, що сторони іпотечних відносин цікавить насамперед ціна продажу предмета застави на дату можливого звернення стягнення, а не лише на дату укладення іпотечної угоди.

3. Заставна ціна завжди нижча від очікуваної ціни продажу. Як правило, вона становить 50 – 80 % від останньої. Зниження заставної ціни порівняно з ціною продажу спрямоване передусім на забезпечення достатньої ліквідності предмета застави в разі його примусового продажу.

4. Іпотечна установа (банк тощо) має бути обов'язковим учасником визначення заставної ціни.

5. Заставна ціна може визначатись як з урахуванням податку на додану вартість (ПДВ), так і без нього. Для зручності доцільно користуватися цінами без ПДВ, від яких, при потребі, можна легко перейти до цін з ПДВ [48].

Можна зробити висновок, що використання вітчизняними банківськими установами, в тому числі і АТ «АСВІО Банк» вимог міжнародних стандартів оціночної діяльності дозволяє підвищити ефективність та знизити ризиковість іпотечного кредитування в сучасних реаліях часу.

ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ

За результатами проведеного дослідження методів оцінки забезпечення за іпотечними кредитами банку можна зробити наступні висновки:

1) Важливою умовою кредитних відносин є його забезпечення. Належне забезпечення кредитної операції суттєво знижує ризик втрат від неповернення кредиту.

2) Визначено, що забезпечення іпотечного кредиту – це один із найважливіших шляхів захисту кредитора від кредитного ризику, що полягає у визначенні умов, зобов'язання, що гарантують повернення клієнтом іпотечної позички банку.

3) Дослідження засвідчили, що сьогодні існує багато методів визначення вартості об'єкта нерухомості (забезпечення). Більшість з них об'єднані у три підходи: дохідний підхід, порівняльний (ринковий) підхід, витратний (майновий) підхід. У практиці іпотечного кредитування найчастіше використовується дохідний підхід, який дає можливість провести пряму оцінку вартості забезпечення залежно від очікуваних майбутніх доходів.

4) Визначені методичні підходи дозволяють найбільш точно та об'єктивно здійснити оцінювання забезпечення за іпотечними кредитами банку.

5) Обґрунтовано, що оцінювання майна, яке пропонується банку в якості забезпечення за кредитом, можуть проводити спеціалісти щодо заставної роботи в банку, відповідні спеціалісти кредитного підрозділу, які здійснюють оцінювання майна, експерти-консультанти та оцінювачі, які залучені банком на договірній основі для проведення експертизи майна, а також незалежні оцінювачі та оціночні компанії - суб'єкти оціночної діяльності, які мають відповідний сертифікат або ліцензію на виконання оціночних робіт, що дають право на проведення незалежного оцінювання.

6) Можна стверджувати, що перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні забезпечуються колосальним попитом на нове житло:

близько 1,2 млн. сімей знаходяться у черзі. Також середня забезпеченість населення житлом не перевищує 20 м² на людину, а близько 60% житлового фонду вимагає реконструкції. На теперішній час банки співпрацюють із забудовниками у залученні споживачів на придбання житла під вигідні відсоткові ставки.

7) Визначено, що оцінка забезпечення за іпотечними кредитами АТ «Асвіо Банк» відбувається з залученням незалежних експертів. У роботі визначено вартість нерухомого майна з використанням методології його оцінки порівняльним підходом (використовується із застосуванням двох методів одночасно).

8) Визначено, що шляхи вдосконалення в кожному банку з самого початку залежать від обраної моделі роботи з оцінювачами. АТ «АСВІО Банк» може або мати в своєму штаті фахівців-оцінювачів, або віддавати цю функцію на аутсорсинг зовнішнім компаніям, суб'єктам оціночної діяльності. Також допустимий симбіоз моделей, коли, наприклад, складні чутливі оцінки виконуються власними силами, а масова оцінка виконується підрядником.

9) Виділено ряд особливостей, які необхідно враховувати в процесі оцінки забезпечення за іпотечними кредитами АТ «АСВІО Банк» в умовах економічної нестабільності. Рівень якості оцінки забезпечення за іпотечними кредитами АТ «АСВІО Банк» в умовах економічної нестабільності значно зростає, що в свою чергу потребує від компаній вдосконалення системи якості оціночних послуг та підвищення рівня їх технологічності.

10) Законодавче вирішення викладених у роботі проблем має сприяти активізації іпотечного ринку та відіб'ється не лише на обсяговому зростанні іпотечного кредитування, а й забезпечить підвищення його ефективності для всіх суб'єктів ринку. Вирішення виділених нормативних невідповідностей у системі регулювання іпотечного кредитування та оцінки забезпечення за іпотечними кредитами банку в Україні передусім забезпечить зниження ризиків кредитора, що окрім зростання обсягів іпотечного кредитування сприятиме зниженню ставок по кредитах, а отже позитивно позначиться на

усіх учасниках кредитного процесу.

11) Обґрунтовано, що у розвинених країнах держава встановлює загальні правила, що забезпечують ефективність взаємодії всіх учасників процесу іпотечного кредитування. Доведено, що використання вітчизняними банківськими установами, в тому числі і АТ «АСВІО Банк» вимог міжнародних стандартів оціночної діяльності дозволить підвищити ефективність та знизити ризиковість іпотечного кредитування в сучасних реаліях часу.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Абакуменко О.В. Іпотека: реалії та перспективи розвитку в Україні [Текст] / О.Абакуменко, Л. Коваленко, П.Лук'яшко // Науковий вісник ЧДІЕУ. – 2015. - №4 (12). - С. 235-236.
2. Агапова М.Ю. Формування карти методів управління ризиками банку при іпотечному кредитуванні [Текст] / М.Ю. Агапова // Глобальні та національні проблеми економіки. – 2015. - №4. - С.756-759.
3. Аманжаєв Д. Г. Напрями реформування українського ринку іпотечного кредитування на основі досвіду Туркменістану / Д. Г. Аманжаєв // Економічний часопис – XXI. – 2016. – № 11/12. – С. 64-67.
4. Асхауэр Г. Введение в банковское дело: навч. посібник [Текст] / Г. Асхауер. – М.: Научная книга, 2012. – 640 с.
5. Базилевич В.Д. Іпотечний ринок: навч. підручник [Текст] / В.Д. Базилевич, Н.П. Погорельцева. – К.: Знання, 2012. – 717 с.
6. Берегуля О. Іпотечне кредитування як банківська операція: теоретичні основи й умови проведення [Текст] / О. Берегуля // Вісник Національного банку України. – 2017. – №10. – С. 46-48.
7. Бережна І. Г. Правові аспекти іпотечного договору та статусу його сторін // Юридичний журнал. – 2017. – № 7. – С. 27-32.
8. Бублик Є.О. Соціальні ефекти іпотечного ринку України у посткризовий період [Текст] / Є.О. Бублик // Український соціум. – 2015. - №3 (38). – С. 89 – 98.
9. Бюллетень Національного банку України 2016 – [Електронний ресурс]: Офіційний сайт Національного банку України. – Режим доступу: <http://www.bank.gov.ua>.
10. Вовк В. Я. Кредитування і контроль [Текст]: навч. посіб. / В. Я. Вовк, О. В. Хмеленко. - К.: Знання, 2014. - 463 с.
11. Вовчак О. Д. Іпотечне кредитування як перспективний напрям розвитку банківських інвестицій в Україні / О. Д. Вовчак, Т. Я. Андрейків //

Вісник соціально-економічних досліджень. – 2016. – № 1 (60). – С. 230-238.

12. Волкова В.В. Стратегічні шляхи розвитку іпотечного кредитування в Україні [Текст] / В.М. Іванова, В.В. Волкова // Вісник студентського наукового товариства ДонНУ. – С.110-116. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://jvestnik-sss.donnu.edu.ua/article/download/1293/1320>.

13. Гнатівський Б.М. Іпотечний кредит в Україні: ризики та методи управління ними [Текст] / Б.М. Гнатівський // Актуальні проблеми розвитку економіки регіону. Збірник наукових праць. – 2015. – Вип. IV. – С. 1-7. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.nbu.gov.ua/old_jrn/Soc_Gum/Aprer/2015_4_2/72.pdf.

14. Господарський кодекс України від 16.01.2003 № 436-IV, редакція від 01.05.2016 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/436-15>

15. Грошово – кредитна статистика – [Електронний ресурс]: Офіційний сайт Національного банку України. – Режим доступу: http://www.bank.gov.ua/control/uk/publish/category?cat_id=44579.

16. Діденко В.М. Основи іпотечного ринку: навч. посібник [Текст] / В.М.Діденко. – Чернівці: Технодрук, 2013. – 446 с.

17. Діяльність банків на кредитному ринку в умовах асиметрії інформації [Текст]: Монографія / [Л.В. Кузнецова, Я.С. Андреева, Л.В. Жердецька та ін.]; за ред. д-ра економ. наук, проф. Л.В. Кузнецової. Одеса: ОНЕУ, 2017. - 289 с.

18. Дорошенко Ю. М. Фактори, які впливають на розвиток ринку житла в Україні [Текст] / Ю. М. Дорошенко // Наук. пр. Донец. нац. техн. ун-ту. Сер. гірн.- геол. - 2014. - Вип.12. - С. 154-160.

19. Драбовський А.Г. Формування ефективного механізму житлового іпотечного кредитування [Текст] / А.Г. Драбовський // Вісник Хмельницького 89 національного університету. – 2012. - №1. – С. 121 – 126.

20. Економічна теорія: Політекономія: Підручник / [Базилевич В.Д., Попов В.М., Базилевич К.С., Гражевська Н.І.]; за ред. В.Д. Базилевича.—

[вид. 6-те, перероб. і доп.]. - К.: Знання-Прес, 2012. - 719 с.

21. Жук О.В. Стан і перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні // Економічний простір. – 2015. – №23/1. – С. 308 – 315.

22. Завидівська О.І. Сутність, роль і функції іпотеки та іпотечного кредитування в забезпеченні розвитку національної економіки [Текст] / О. Завидівська // Регіональна економіка. – 2017. - №3. – С. 114 – 121.

23. Закон України «Про банки і банківську діяльність» від 07.12.2000 № 2121-III, редакція від 01.04.2016 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2121-14>

24. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно» від 01.07.2004 № 1952-IV, редакція від 01.01.2016 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>

25. Закон України «Про заставу» № 2654-XII від 02.10.1992 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2654-12>.

26. Закон України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» № 979-IV від 19.06.2003 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/979-15>.

27. Закон України «Про іпотечні облігації» від 22.12.2005 № 3273-IV, редакція від 18.08.2012 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/3273-15>

28. Закон України «Про оцінку земель» № 1378-IV від 11.12.2003 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>.

29. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» № 2658-III від 12.07.2001 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/2658-14?nreg=2658-14&find=1&text=%E7%E0%F1%F2%E0%E2&x=0&y=0#w11>.

30. Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління

майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» від 19.06.2003 р. № 978 – ВР [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://rada.gov.ua>.

31. Закон України Про іпотеку від 05 червня 2003 року № 898-IV. - [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/898-15>.

32. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III, редакція від 03.04.2016 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>

33. Іпотека: сучасні концепції, тенденції та суперечності розвитку [Текст]: Монографія / [І.О. Лютий, В.І. Савич, О.М. Калівошко]. – Івано – Франківськ, - 2016. - 548 с.

34. Іпотечне кредитування: проблеми та перспективи розвитку в Україні: Інформаційно-аналітичні матеріали / За заг. ред. канд. екон. наук О.І. Кіреєва. – К.: Центр наукових досліджень НБУ, 2014. – 104 с. [Електронний ресурс]: Режим доступу: <http://www.bank.gov.ua/>

35. Іпотечний ринок в Україні: проблеми та перспективи посткризового розвитку [Текст]: Монографія / [Є.О. Бублик]. – К.: Ін-т екон. та прогнозів. НАН України. – 2015. – 220 с.

36. Кіреєв О.І. Іпотечне кредитування: проблеми та перспективи розвитку в Україні: Інформаційно-аналітичні матеріали / За заг. ред. О.І. Кіреєва. – К: Центр наукових досліджень НБУ, 2016. – 107 с.

37. Ковалишин І.В. Сутність іпотеки та основні принципи житлового іпотечного кредитування [Текст] / І.В. Ковалишин // Вісник Університету банківської справи Національного банку України. – 2015. – №3. – С. 123-127.

38. Кузнецова Л.В. Кредитний менеджмент: навч. підручник [Текст] / Л.В. Кузнецова. – Одеса: ОРІДУ НАДУ, 2014. – 332 с.

39. Лабєцька Л.М. Теоретико – методологічні засади іпотеки та іпотечного кредиту [Текст] / Л.М. Лабєцька // Регіональна економіка. – 2016. – №3. – С. 241- 247.

40. Лаврушин О.І. Гроші, кредит, банки: навч. підручник [Текст] / О.І.

Лаврушин. - М.: КНОРУС, 2014. - 448 с.

41. Лагутін В.Д. Кредитування: теорія і практика: навч. посібник [Текст] / В. Лагутін. - К.: Знання, 2012. - 215 с.

42. Лютий І.О. Іпотека: сучасні концепції, тенденції суперечності розвитку: монографія / І. О. Лютий, В. І. Савич, О. М. Калівошко. – К.: Центр учбової літератури, 2015 . – 548 с.

43. Макроекономічні показники [Електронний ресурс]. – Режим доступу:
https://bank.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=23487024&cat_id=57896.

44. Манцевич Ю. М. Концептуальний прогноз розвитку житлового будівництва в Україні на фоні загальної кризи містобудування / Ю. М. Манцевич // Економіка та держава. – 2015. – № 4. – С. 6-10.

45. Марачевська А.В. Аналіз основних світових систем іпотечного кредитування [Текст] / А.В. Марачевська // Економічний форм. – 2017. - №1. – С. 1- 7.

46. Марченко А. Ю. Ризики іпотечного кредитування та особливості їх прояву в Україні [Текст] / А. Ю. Марченко // Проблеми і перспективи розвитку банківської системи України: зб. наук. праць / ДВНЗ «УАБС НБУ». – Суми, 2016. – Вип. 20. – С. 234-243.

47. Методологічний інструментарій оцінки банківських довгострокових кредитів на основі ризик-орієнтованого підходу [Текст]: Дисертація / [У.В. Дрьомова]. – 236 с. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://irbisnbnv.gov.ua/>.

48. Міжнародний стандарт 4 «Оцінка кредитного забезпечення, застави та забезпечення боргових зобов'язань», затверджений Міжнародним комітетом з стандартів оцінки від 24 березня 1994 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://dpo-group.ru/legislation/mso1-4.asp>

49. Національний стандарт № 1 “Загальні засади оцінки майна і майнових прав”, затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. № 1440. [Електронний ресурс]: – Режим доступу:

<http://www.nau.ua/>.

50. Національний стандарт № 2 “Оцінка нерухомого майна”, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. № 1442. [Електронний ресурс]: Режим доступу: <http://www.nau.ua/>

51. Національний стандарт № 3 "Оцінка цілісних майнових комплексів", затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 29 листопада 2006 р. № 1655 (зі змінами і доповненнями). [Електронний ресурс]: Режим доступу: <http://www.nau.ua/>

52. Національний стандарт № 4 "Оцінка майнових прав інтелектуальної власності", затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 3 жовтня 2007 р. № 1185 (зі змінами і доповненнями). [Електронний ресурс]: Режим доступу: <http://www.nau.ua/>

53. Основні показники діяльності банків України – [Електронний ресурс]: Офіційний сайт Національного банку України. – Режим доступу: http://www.bank.gov.ua/Bank_supervision/index.htm.

54. Офіційний сайт Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.molodkredit.gov.ua/>.

55. Офіційний сайт Державної іпотечної установи – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://ipoteka.gov.ua/>.

56. Офіційний сайт Національного банку України. – Режим доступу: <http://www.bank.gov.ua/control/uk/curmetal/detail/currency>.

57. Офіційний сайт АТ «АСБІО Банк». – Режим доступу: <https://www.asviobank.ua/golovna.html>

58. Оцінка предметів іпотеки і застави [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.swan.com.ua/uk/otsinka-predmetiv-ipoteki-i-zastavi>.

59. Пилипець О. Уніфікація стандартів іпотечного кредитування як інструмент мінімізації ризиків // Юридична газета. – 2015. – № 2(38). – С. 7-13.

60. Податковий кодекс України № 2755-VI від 02.12.2010 р.

[Електронний ресурс]. – Режим доступу :
<http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2755-17/page2>.

61. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження порядку надання державної підтримки для забезпечення громадян доступним житлом» від 11.02.2009 р. № 140 – ВР [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://rada.gov.ua>.

62. Постанова Кабінету Міністрів України «Про концепцію Державної цільової соціально-економічної програми будівництво (придбання) доступного житла на 2009–2016 роки» від 22.10.2008 р. № 1406 – ВР [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://rada.gov.ua>.

63. Постанова Кабінету Міністрів України №768 від 17.07.2009 р. Про Державну іпотечну установу. – [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/768-2009-п>.

64. Постанова Правління Національного банку України №23 від 25.01.2012 р. Про затвердження Положення про порядок формування та використання банками України резервів для відшкодування можливих втрат за активними банківськими операціями – [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z0231-12>.

65. Постанова Правління Національного банку України №368 від 28.08.2001 р. Про затвердження Інструкції про порядок регулювання діяльності банків в Україні - [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/z0841-01>.

66. Постанова про затвердження Методики оцінки майна № 1891 від 10.12.2003 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу :
<http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1891-2003-п>.

67. Придибайло О.М. Іпотека як фінансовий інструмент ринку [Текст] / Придибайло О.М. // Фінанси України. – 2016. – №6. – С. 136-140.

68. Проект Закону про реструктуризацію зобов'язань громадян України за кредитами в іноземній валюті, що отримані на придбання єдиного житла (іпотечні кредити) № 4004 від 03.02.2016 р. – [Електронний ресурс]. - Режим

доступу: <http://rada.gov.ua>.

69. Пучковская И.И. Ипотека: залог недвижимости: навч. посібник [Текст] / И.И. Пучковская. – Харьков: Консум, 2013. – 132 с.

70. Розпорядження Кабінету Міністрів України «Про схвалення Концепції створення національної системи іпотечного кредитування» від 10.08.2004 р. № 559 – ВР [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://rada.gov.ua>.

71. Рябініна Л.М. Гроші та кредит: навч. підручник [Текст] / Л.М. Рябініна. – К.: Центр учбової літератури, 2012. – 602 с.

72. Свистун Л.А. Сучасний стан та перспективи розвитку ринку іпотечного кредитування України [Текст] / Л.Свистун, О.Погрібний // Економіка і регіон – 2017. – №4 (47). – С.68 – 73.

73. Сердюченко Н. Б. Сутність та особливості іпотечного кредитування [Текст] / Н. Б. Сердюченко // Інвестиції: практика та досвід. – 2018. – №8. – С. 24-25.

74. Спаських Н.М. Економічна сутність іпотеки [Текст] / Н.Спаських // Коммунальное хозяйство городов – 2015. - №83. – С.233 – 241.

75. Спаських Н.М. Зарубіжний досвід розвитку іпотечного кредитування [Текст] / Н.М.Спаських // Збірник наукових праць ЧДТУ. - №21. – 2016. – С. 72-74.

76. Стан та тенденції розвитку іпотечного кредитування в Україні [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://www.finrep.kiev.ua/download/fl_nov2017_opylpets_ua.pdf.

77. Суворова А.В. Проблеми розвитку державного іпотечного кредитування в Україні [Текст] / А.В. Суворова // Регіональна економіка та управління. – 2016. - №3 (10). – 16 с.

78. Табала О. Заставна. Іпотечні цінні папери / О. Табала // Іпотека – аналіз, коментарі, практика застосування / за ред. В. Марченка. – Харків : Страйд, 2016. – С.201-215.

79. Указ Президента України «Про заходи щодо розвитку іпотечного

ринку в Україні» від 8.08.2002 р. № 695 – ВР [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://rada.gov.ua>.

80. Указ Президента України «Про заходи щодо сприяння будівництву житла для молоді шляхом іпотечного кредитування» від 22.06.1994 р. № 55/94 – ВР [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://rada.gov.ua>.

81. Цивільний Кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV, редакція від 01.04.2016 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/435-15>

82. Шемшученко Г. Ю. Фінансово-правове регулювання банківського кредитування : монографія / Г. Ю. Шемшученко. – К. : Юридична думка, 2015. – 264 с.

83. Шестопапов П. Зарубіжний досвід державної політики у сфері іпотечного кредитування житлового будівництва / П. Шестопапов // Вісник Національної академії державного управління. Дослідження. Розробки. Проекти. – С. 323–332. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://visnyk.academy.gov.ua/wp-content/uploads/2013/11/2009-2-41.pdf>.

84. Шиндель В.С. Іпотечне кредитування в Україні: сучасний стан та перспективи розвитку [Текст] / В.Шиндель // Young Scientist. – 2015. - №1 (16). – С.97 – 100.

85. Юргелевич С. Деякі порівняльні аспекти зарубіжного іпотечного законодавства та проекту Закону України «Про іпотеку» [Текст] / Сергій Юргелевич // Українське комерційне право. – 2015. – №2. – С. 39-47.

86. Юргелевич С. Основні принципи іпотеки та іпотечне кредитування [Текст] / С. Юргелевич // Вісник НБУ. – 2016. – №1. – С. 33-35.

87. Barrell, R. (2015). Was the Subprime Crisis Unique? An Analysis of the Factors that Help Predict Banking Crises in OECD Countries / R. Barrell, E. Davis, D. Karim, I. Liadze // NIESR Discussion Paper. – 2015. – No. 363.

88. Cecchetti, S. G. Financial Crises and Economic Activity / S. G. Cecchetti, M. Kohler, C. Upper // NBER Working Papers. – 2015. – No. 15379.

89. McLeay, M. Money Creation in the Modern Economy / Michael McLeay,

Amar Radia, Thomas Ryland // Bank of England Quarterly Bulletin. – Q1. – P. 14-27.

90. Schularick, M. Credit Booms Gone Bust: Monetary Policy, Leverage Cycles, and Financial Crises, 1870-2008 / Moritz Schularick, Alan M. Taylor // American Economic Review. – Vol. 102. – No. 2.

Додатки

Додаток А

Принципи оцінки забезпечення за іпотечними кредитами [73, с.25]

Принципи	Характеристика
Перша група принципів:	
а) принцип вигоди	купуючи нерухомість для виробничої діяльності, необхідно визначити, наскільки цей об'єкт буде покупцю корисним. При цьому вигода визначатиметься можливістю її використання для виконання тих чи інших функцій, і в першу чергу для збільшення прибутку;
б) принцип заміщення	означає, що найбільша вартість об'єкта нерухомості не може перевищувати найменшу вартість, за якою можна придбати інший об'єкт нерухомості з подібною вигодою;
в) принцип очікування	дає можливість визначити поточну вартість майбутніх доходів та вигод, одержаних унаслідок використання об'єкта нерухомості.
Друга група принципів:	
а) принцип оцінки залишкової продуктивності землі	означає, що земля має залишкову продуктивність, яка може бути визначена як чистий дохід, віднесений до землі, після оплати праці, капіталу та підприємницької діяльності. Величина залишкової продуктивності землі визначається її місцезнаходженням;
б) принцип оцінки внеску як величини приросту вартості об'єкта власності в результаті додаткових витрат	означає, що внесок — це сума, на яку збільшується чи зменшується вартість об'єкта власності, або збільшується чи зменшується чистий дохід від нього внаслідок наявності або відсутності якого-небудь покращання чи доповнення до діючих факторів виробництва;
в) принцип визначення впливу доходів, що збільшуються або уменшуються, на вартість об'єкта власності	означає, що в міру доповнення ресурсів до основних факторів виробництва темпи зростання чистих доходів збільшуватимуться до деякої точки, Починаючи з якої доходи зростають уповільненими темпами. Це уповільнення відбувається доти, доки приріст вартості не стане Меншим, ніж витрати на добавлені ресурси;
г) принцип оцінки збалансованості різних факторів виробництва	означає, що будь-якому типу землекористування має відповідати оптимальне поєднання факторів виробництва, коли досягається максимальна вартість землі та об'єкта вартості, що на ній знаходиться;
д) принцип економічної величини	визначає оптимальний розмір об'єкта власності - одержання оптимального прибутку від використання об'єкта нерухомості залежить від його економічної величини.
Третя група принципів:	
а) принцип залежності	полягає в тому, що вартість об'єкта власності значною мірою обумовлена його місцезнаходженням, а також наявністю розвинутої інфраструктури, можливістю встановлення економічних зв'язків з власниками інших об'єктів власності, наявністю кваліфікованої робочої сили, екологічною ситуацією тощо;

б) принцип відповідності	означає, що будь-який об'єкт нерухомості має відповідати нормативним, архітектурним і ринковим стандартам, прийнятим у цьому регіоні;
в) принцип попиту та пропонування	означає, що за наявності збалансованого попиту та пропонування ринкова ціна, як правило, відображає вартість (видатки) виробництва на спорудження об'єкта нерухомості. Перевищення ринкових цін на нерухомість Від вартістю її будівництва стимулює створення нових об'єктів нерухомості доти, доки не настане рівновага;
г) принцип конкуренції	означає, що коли прибуток на ринку перевищує рівень, необхідний для оплати факторів виробництва, то на ньому загострюється конкурентна боротьба, внаслідок чого спостерігається зниження середнього рівня чистих доходів. Це в підсумку суттєво впливає на оцінку об'єктів нерухомості;
д) принцип зміни вартості	зміна вартості об'єктів нерухомості є постійним процесом, який обумовлюється не лише їх фізичним зносом, а й іншими факторами, зокрема, зміною вартості сировини, впровадженням нової техніки, зміною демографічної ситуації тощо.

Додаток Б

**Динаміка, структура та темпи зростання кредитів, наданих банками
України домашнім господарствам за цільовим спрямуванням у 2010–
2018 рр. [56]**

Показники	2010 р.	2011 р.	2012 р.	2013 р.	2014 р.	2015 р.	2016 р.	2017 р.	2018 р.*
Загальний обсяг кредитів, млрд грн, у тому числі:	209,5	201,2	187,6	193,5	211,2	174,9	163,3	149,6	112,7
- споживчі кредити, млн грн	122,9	126,2	125,0	137,3	135,1	104,9	101,5	93,3	71,1
питома вага в загальному обсязі, %	58,7	62,7	66,6	70,9	63,9	59,9	62,2	62,4	63,1
Темпи зростання, %	-	102,7	99,0	109,8	98,4	77,6	96,8	91,6	75,3
- кредити на придбання, будівництво та реконструкцію нерухомості, млрд грн	81,9	70,4	58,4	51,4	71,8	66,2	58,5	52,8	37,4
питома вага в загальному обсязі, %	39,1	34,9	31,1	26,6	33,9	37,9	35,8	35,3	33,2
Темпи зростання, %	-	89,3	89,1	85,5	127,4	111,8	94,5	98,6	94,1
- інші кредити, млрд грн	4,6	4,6	4,2	4,7	4,3	3,8	3,3	3,5	4,2
питома вага в загальному обсязі, %	2,2	2,4	2,3	2,5	2,2	2,2	2,0	2,3	3,7
Темпи зростання, %	-	100	91,3	111,9	91,5	88,4	86,8	117,0	119,1
- із загальної суми іпотечні кредити, млрд грн	110,7	97,4	63,2	56,3	72,2	60,2	60,3	53,3	38,3
питома вага в загальному обсязі, %	52,8	48,4	33,7	29,1	34,2	34,4	36,9	35,6	31,9
Темпи зростання, %	-	87,9	64,9	89,1	128,2	83,4	100,1	88,4	71,9
Темпи зростання загального обсягу кредитів, %	-	96,0	93,2	103,1	112,6	82,8	93,4	91,6	75,3

* дані за 2018 р. станом на 01.10.2018 р.

**Розрахунок питомої вартості 1 м2 об'єкта оцінки забезпечення за
іпотечним кредитом АТ «АСВІО Банк» [57]**

Найменування	Об'єкт оцінки	Аналоги оцінюваного об'єкта (об'єкти порівняння)				
		елементу порівняння				
		№1	№2	№3	№4	№5
Адреса	Проспект Героїв, 10	Вулиця Мандриківська	Бульвар Слави	Проспект Героїв	Бульвар Слави	Вулиця Мандриківська
Кількість кімнат	3	3	3	3	3	3
Поверх	10	4	8	8	5	5
Поверховість	10	10	10	10	10	10
Тип будинку	Багато-квартирний будинок «висотка»	Багато-квартирний будинок «висотка»	Багато-квартирний будинок «висотка»	Багато-квартирний будинок «висотка»	Багато-квартирний будинок «висотка»	Багато-квартирний будинок «висотка»
Матеріал стін	Цегла	З/бетон	З/бетон	З/бетон	З/бетон	З/бетон
Загальна площа, м ²	63,5	63,0	69,0	70,0	66,0	70,0
Житлова площа, м ²	39,3	43,0	48,0	47,0	49,0	43,0
Площа кухні, м ²	8,5	8,0	12,0	13,0	8,0	8,0
Висота стель, м	2,85	2,6	2,65	2,6	2,6	2,6
Балкон, лоджія	Лоджія	Лоджія	Лоджія	Лоджія	Лоджія, балкон	Лоджія, балкон
Телефон	Стационарний					
Санвузол	Роздільний	Роздільний	Сумісний	Сумісний	Роздільний	Роздільний
Технічний стан	Добрий	Добрий	Євроре-монт	Євроре-монт	Задовільний	Добрий
Планування	Роздільні кімнати, 1+1+1	Роздільні кімнати, 1+1+1	Роздільні кімнати, 1+1+1	Роздільні кімнати, 1+1+1	Роздільні кімнати, 1+1+1	Роздільні кімнати, 1+1+1
Вартість квартири, \$		55000	66000	65000	60000	72000
Вартість 1 м ² , \$		873,0	956,0	928,0	909,0	1029,0
Коректування, %		-10	-10	-10	+4,5	-10,5
у т.ч. знижки на:						
– ціну пропозиції		-5	-5	-5	-5	-5
– місцерозташування		0	0	0	0	0
– функціональне використання		0	0	0	0	0
– поверховість		-10	-5	-5	0	-10
– тип будинку		+5	+5	+5	+5	+5
– об'ємно-планувальні рішення		0	0	0	0	0

– наявність балкона	0	0	0	-0,5	-0,5
– технічний стан	0	-5	-5	+5	0
– кількість кімнат	0	0	0	0	0
Наведене значення питомої вартості аналогів до об'єкта оцінки, \$ (з урахуванням ПДВ)	786,0	861,0	835,0	950,0	921,0
Середньоарифметичне значення питомої вартості продажу 1 м2 об'єкта оцінки, \$ (з урахуванням ПДВ)	870,6				
Середньоарифметичне значення питомої вартості продажу 1 м2 об'єкта оцінки, \$ (без урахування ПДВ)	725,5				

Критерії оцінки якості критерії механізму забезпечення за іпотечними кредитами АТ «Асвіо Банк»

Рейтинг надійності	Співвідношення вартості заставленого майна та суми позики	Ліквідність предметів застави	Можливість здійснювати контроль за предметом застави	Приклади
A (високий)	Більше або дорівнює 100%	Легко реалізуються	Повністю під контролем банку	Грошовий депозит в банку
B	Менше 100%	Ціна може коливатися та можуть виникнути труднощі	Повністю під контролем банку	Цінні папери, що котуються, передані на зберігання до банку
C	Менше 100%	Ціна може коливатися та можуть виникнути труднощі	Є проблеми з контролем	1) цінні папери, що не котуються 2) запаси ТМЦ, що знаходяться у клієнта
D	Менше 100%	Ціна знижується, є проблеми реалізацією	Є проблеми з контролем	Запаси ТМЦ, знаходяться у клієнта
E	Менше 100%	Ціна знижується	Контроль відсутній	Запаси цінностей, що знаходяться у клієнта