**Євтух Олександр Олександрович. Оцінка нерухомості в іпотечному кредитуванні: дис... канд. екон. наук: 08.04.01 / НАН України; Інститут економічного прогнозування. - К., 2005**

|  |  |
| --- | --- |
| |  | | --- | | **Євтух О.О. Оцінка нерухомості в іпотечному кредитуванні.**– Рукопис.  Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.04.01 – фінанси, грошовий обіг і кредит. – Інститут економічного прогнозування НАН України, Київ, 2005.  Дисертація присвячена дослідженню оцінки нерухомості в процесі іпотечного кредитування. Іпотечне кредитування відіграє у суспільстві вагому соціально-економічну роль та є важливим джерелом доходів як кредитних установ, так і інституційних інвесторів. В Україні відбувається процес становлення системи іпотечного кредитування. Ефективна робота цієї системи спирається на правильну оцінку нерухомості, яка є предметом забезпечення кредитних зобов’язань.  У роботі зроблено низку рекомендацій теоретичного і прикладного характеру, спрямованих на підвищення точності оцінювання нерухомості та визначення розміру іпотечного кредиту. Частина цих рекомендацій має важливе значення в оцінці нерухомості не лише для іпотечного кредитування, а й для інших цілей, приміром купівлі-продажу. | |
| |  | | --- | | У дисертації отримано нові науково обґрунтовані результати, що в сукупності розв’язують важливе наукове завдання: удосконалення теоретичних засад оцінки нерухомості і визначення величини іпотечного кредиту. Проведене дослідження дозволило зробити наступні висновки.  1. Визначення розміру іпотечного кредиту повинно базуватися на оцінці вартості нерухомості, яка слугує забезпеченням. Відповідно, результати оцінки нерухомості будуть визначати грошові потоки на всіх рівнях системи іпотечного кредитування. Від правильності її проведення залежить як фінансова стійкість кредиторів, так і стабільність ринку іпотечних цінних паперів і захищеність інвесторів. З іншого боку, спостерігається зворотна залежність – умови іпотечного кредитування впливають на вартість нерухомості. Як результат, правильна оцінка нерухомості є ключовим фактором стабільної роботи іпотечної системи.  Підвищення ефективності роботи іпотечної системи вимагає мобілізації всього комплексу заходів, спрямованих на підвищення точності оцінки нерухомості і визначення оптимального розміру іпотечного кредиту.  3. Об’єкт нерухомості при оцінці слід розглядати з трьох точок зору: як фізичний об’єкт, як об’єкт правового регулювання і як джерело доходів, що дозволяє отримати цілісне уявлення про його корисність.  Складність методології оцінки нерухомості викликана її специфічними особливостями, такими, як тривалість створення і довгостроковість функціонування, нескінченність існування земельних ділянок, висока вартість, єдність земельної ділянки з поліпшеннями на ній, фізична неоднорідність. Ці особливості впливають на вибір інформаційних джерел при оцінці нерухомості і на алгоритм оціночних процедур.  4. В основі розрахунку розміру іпотечного кредиту лежить ринкова вартість об’єкта нерухомості, що слугує забезпеченням. Оцінка ринкової вартості нерухомості повинна здійснюватись із урахуванням принципів проведення оцінки, які являють собою правила, яких необхідно дотримуватися при визначенні величини вартості. Іпотечне кредитування вимагає існування активного ринку нерухомості, яка приймається як забезпечення. Відповідно, при іпотечному кредитуванні доцільно використовувати порівняльний, а також дохідний підходи, а витратний підхід є найменш прийнятним.  5. Використання методів оцінки ринкової вартості в Україні має низку особливостей порівняно з розвиненими зарубіжними країнами. Ці особливості викликані недостатнім розвитком ринку та його низькою інформаційною прозорістю, і більшість з них сьогодні є виправданими. Для підвищення точності оцінки слід прагнути до того, щоб розрахункові величини були повною мірою підтверджені фактичними даними.  6. При оцінці ринкової вартості вільних земельних ділянок вибір методу оцінки повинен базуватися на аналізі доступності інформації і того, який з варіантів використання є найбільш ймовірним, що знайшло вияв у розробленому алгоритмі вибору методу оцінки вільних земельних ділянок.  7. З розвитком іпотечного кредитування відношення між розміром іпотечного кредиту і вартістю забезпечення набуває сталого характеру, що з економічної точки зору є обґрунтованим. Для визначення розміру іпотечного кредиту слід використовувати конкретизований показник LTV, який уточнює, з яким видом вартості співвідноситься розмір кредиту. Кредитор у розрахунках може використовувати будь-який з трьох видів вартості (ринкову, стійку або ліквідаційну), оскільки вони пов’язані між собою. Однак, який би вид вартості не був використаний, розмір іпотечного кредиту повинен бути встановлений на рівні, котрий забезпечував би низький ризик неплатежів за кредитом і давав змогу повернути кошти кредитора на випадок невиконання позичальником зобов’язань, та, з іншого боку, не здійснював негативного впливу на швидкість обігу капіталу кредитора.  Збільшення процентної надбавки за ризики дозволяє збільшити рівень LTV. Зменшення ризиків на ринку нерухомості, впровадження менш витратних механізмів реалізації зменшує ризики кредитора і тому також сприяє збільшенню LTV.  8. Для підвищення ефективності роботи іпотечної системи вдосконалення оціночної діяльності повинно відбуватися не лише на методологічному рівні, а й на організаційному. Зокрема, важливу роль відіграє підвищення конкуренції серед оцінювачів, обґрунтований розподіл повноважень між державними органами, що регулюють оціночну діяльність, і професійними об’єднаннями оцінювачів, встановлення кредиторами власних вимог, які стосуються кваліфікації професійних оцінювачів і методології оцінки, підвищення інформаційної прозорості ринку нерухомості. | |