

СУЧАСНІ ПІДХОДИ ДО ОЦІНКИ ЗАСТАВИ НА РИНКУ ІПОТЕЧНОГО БАНКІВСЬКОГО КРЕДИТУВАННЯ

©2018 ДУНАС Н. В.

УДК 336.71:336.77:332.2

Дунас Н. В. Сучасні підходи до оцінки застави на ринку іпотечного банківського кредитування

У статті розвинуто сучасні підходи до застосування методів оцінювання застави при здійсненні іпотечного кредитування банками України у порівнянні з європейськими ініціативами щодо проведення такої оцінки; розкрито зміст політичних і регуляторних перешкод щодо імплементації зарубіжного досвіду у вітчизняну практику банківництва при оцінці заставного майна; проведено аналіз сучасного стану ринку іпотечного кредитування банків України на основі аналізу динаміки обсягів видачі іпотечних кредитів за видами валют, а також здійснено ідентифікацію основних видів банківських ризиків на ринку іпотечного кредитування; розкрито особливості обліково-фінансової та юридичної функцій предметів застави, що визначають ринкову оцінку вартості забезпечення при видачі іпотечних кредитів позичальникам банків; запропоновано перспективні напрями вдосконалення оцінки заставного майна на ринку іпотечного кредитування України на основі застосування інновацій із зарубіжної регуляторної практики при організації кредитного процесу банків.

Ключові слова: банки, кредити, іпотечне кредитування, ризики, вартість застави, функції предметів застави, оцінка заставного майна.

Рис.: 1. **Табл.:** 2. **Бібл.:** 25.

Дунас Наталія Володимирівна – кандидат економічних наук, доцент кафедри фінансів, банківської справи та страхування, Львівський навчально-науковий інститут ДВНЗ «Університет банківської справи» (просп. Т. Шевченка, 9, Львів, 79005, Україна)

E-mail: ndunas28@ukr.net

УДК 336.71:336.77:332.2

Дунас Н. В. Современные подходы к оценке залога на рынке ипотечного банковского кредитования

В статье рассмотрены современные подходы к применению методов оценивания залога при осуществлении ипотечного кредитования банками Украины в сравнении с европейскими инициативами по проведению такой оценки; раскрыто содержание политических и регуляторных препятствий относительно имплементации зарубежного опыта в отечественную практику банковского дела при оценке залогового имущества; проведен анализ современного состояния рынка ипотечного кредитования банков Украины на основе анализа динамики объемов выдачи ипотечных кредитов по видам валют, а также осуществлена идентификация основных видов банковских рисков на рынке ипотечного кредитования; раскрыты особенности учетно-финансовой и юридической функций предметов залога, которые определяют рыночную оценку стоимости обеспечения при выдаче ипотечных кредитов заемщикам банков; предложены перспективные направления усовершенствования оценки залогового имущества на рынке ипотечного кредитования банками Украины на основе применения инноваций из зарубежной регуляторной практики при организации кредитного процесса банков.

Ключевые слова: банки, кредиты, ипотечное кредитование, риски, стоимость залога, функции предметов залога, оценка залогового имущества.

Рис.: 1. **Табл.:** 2. **Библ.:** 25.

Дунас Наталья Владимировна – кандидат экономических наук, доцент кафедры финансов, банковского дела и страхования, Львовский учебно-научный институт ГВУЗ «Университет банковского дела» (просп. Т. Шевченко, 9, Львов, 79005, Украина)

E-mail: ndunas28@ukr.net

UDC 336.71:336.77:332.2

Dunas N. V. The Modern Approaches to Estimating of Collateral in the Market of Mortgage Bank Crediting

The article considers the modern approaches to applying methods of estimation of collateral at implementation of mortgage crediting by banks of Ukraine in comparison with the European initiatives on carrying out of such estimation; the content of political and regulatory obstacles concerning the implementation of foreign experience in the domestic practice of banking in terms of estimation of collateral property is disclosed; an analysis of the current status of the mortgage crediting market of the Ukrainian banks is carried out on the basis of analysis of dynamics of volumes of mortgage credits by types of currencies, also the main types of bank risks in the market of mortgage crediting are identified; peculiarities of the accounting-financial and legal functions of collateral, which determine the market estimation of the cost of collateral when issuing mortgage credits to bank borrowers, are disclosed; prospective directions of improvement of estimation of collateral property in the market of mortgage crediting by banks of Ukraine are proposed on the basis of application of innovations from foreign regulatory practice at organization of credit process in banks.

Keywords: banks, credits, mortgage crediting, risks, value of collateral, functions of collateral, valuation of collateral property.

Fig.: 1. **Tbl.:** 2. **Bibl.:** 25.

Dunas Natalia V. – PhD (Economics), Associate Professor of the Department of Finance, Banking and Insurance, Lviv Educational-Scientific Institute of the University of Banking (9 T. Shevchenka Ave., Lviv, 79005, Ukraine)

E-mail: ndunas28@ukr.net

У період трансформації банківської системи України за умов економічної нестабільності, політичних дисбалансів, системних ризиків та регуляторних викликів актуальним є перехід її функціонування на новий рівень розвитку з урахуванням уроків фінансових криз. Стабільність функціонування банків, нарощення рівня їхньої капіталізації та ресурсної бази, оптимізація фінансових ризиків, відновлення здатності кредитувати потреби суб'єктів господарювання та громадян, здійснювати інвести-

ційну діяльність є ключовими критеріями розвитку банківського бізнесу. Кредитування, як основний важіль нарощення активів комерційних банків та забезпечення прибутковості їхньої діяльності, потребує ґрунтовного перегляду діючої регуляторної, методологічної та організаційної практик його здійснення, враховуючи фактори кредитних, операційних, системних ризиків і ризиків ліквідності. Внаслідок підвищення інвестиційної привабливості ринку житла в Україні, порівняно з депозитними вкладеннями банків,

нових викликів зазнає сфера іпотечного кредитування та нового витку актуальності набувають питання оцінки вартості застави.

Світовий досвід свідчить, що застава є ефективним фінансово-економічним інструментом ринкової економіки, що виконує функції перерозподілу ризиків, забезпечення надійного захисту інтересів кредиторів і є гарантією відновлення платоспроможності позичальників щодо виплати кредитів. Однак вітчизняні реалії доводять низький рівень транспарентності та прозорості у сфері ринкової оцінки вартості житла та, відповідно, визначення обсягу кредиту залежно від реальної вартості застави та методів оцінки заставного майна за Національними стандартами. Циклічність розвитку іпотечного ринку та банківського бізнесу створюють додаткові розриви ліквідності та спричиняють високі кредитні ризики у випадку відшкодування збитків за кредитними операціями банків за рахунок реалізації заставного майна, як вторинного джерела повернення проблемних кредитів. Тому однією з найгостріших проблем у розвитку іпотечного банківського кредитування в Україні є об'єктивна оцінка вартості застави та вдосконалення процесу оцінки заставного майна при наданні іпотечних кредитів. Розроблення ефективних заходів щодо розвитку ринку банківського іпотечного кредитування в Україні має враховувати сучасні міжнародні тенденції у цій сфері та лежати у площині м'якої адаптації та зваженої імплементації європейських положень щодо оцінки вартості застави, регулювання платоспроможного попиту населення на іпотечні кредити й покращання організації кредитного процесу.

Актуальність цієї проблеми підтверджується професійним інтересом до пошуку напрямів її вирішення професійними інститутами, регуляторами та асоціаціями провідних європейських країн, зокрема Німеччини. Так, найбільш вагомими професійними розробками щодо регулювання капіталу та оцінки вартості нерухомості на європейському ринку іпотечного кредитування відзначається Асоціація Пфандбріф банків, які працюють із євробондами під заставу нерухомості (*Association of German Pfandbrief Banks, VDP*) [1; 2], Європейська банківська Асоціація (*European Banking Authority, EBA*) [3], Європейська Група Асоціацій Незалежних Оцінювачів (*The European Group of Valuers' Associations, TEGoVA*) [4], Європейська Федерація Нерухомості (*European Mortgage Federation*) [5] та інші професійні інституції.

Розвиток методичних підходів до оцінки вартості заставного майна знайшов належне відображення в наукових публікаціях зарубіжних авторів, а саме: В. Карберера (*V. Karberer, 2014*) [6], А. Хесса та А. Холяхаусена (*Andreas Hess & Dr Arne Holzhausen, 2008*) [7], А. Бенвенути (*Antonio Benvenuti, 2012*) [8], К. Чакраборті, М. Джімпелевіч та А. Улука (*Chiranjit Chakraborty, Mariana Gimpelewicz & Arzu Ulluc, 2017*)

[9], В. Мангіоні (*Vince Mangioni, 2016*) [10], О. Вимана (*Oliver Wyman, 2017*) [11], Ф. Бабкока (*Frederic M. Babcock*), Тері Крісона (*Terry V. Grisson*), Ричарда Раткліфа (*Richard U. Ratcliff*) та інших. Наукові здобутки цих вчених зосереджено у сфері еволюції розвитку підходів щодо оцінки вартості заставного майна, розробки методичних підходів та обґрунтування показників для оцінки реальної вартості іпотеки в країнах Європи, трансформації каналів продажу іпотечних кредитних продуктів для позичальників банків.

Значний внесок у розвиток теоретичних і прикладних аспектів іпотечного кредитування та оцінки вартості заставного майна в українській науці та практиці здійснили такі вітчизняні економісти, як: Н. Баріда [12], Т. Болгар [13], Д. Нехайчук та Д. Куртбединов [14], Т. Сірош [15; 16], Д. Огаджанян [17], П. Малолепши [18] та інші. У наукових працях цих авторів детально вивчено сутність іпотеки, іпотечний механізм, моделі організації іпотечного ринку, функції та роль основних його суб'єктів, методи іпотечного кредитування. Проте недостатньо висвітленими залишаються сучасні методи оцінювання вартості заставного майна відповідно до міжнародних стандартів, потребують розробки перспективні напрями вдосконалення оцінки заставного майна на ринку іпотечного кредитування України на основі врахування функцій предмету застави, вартісних підходів щодо її оцінки та застосування інновацій при організації кредитного процесу банків.

Метою цієї статті є обґрунтування сучасних методичних підходів щодо оцінювання застави при здійсненні іпотечного кредитування банками України в порівнянні з європейськими ініціативами щодо проведення такої оцінки на основі врахування політичних і регуляторних перешкод, банківських ризиків та тенденцій функціонування вітчизняного ринку іпотечного банківського кредитування.

Стрімке зростання пропозицій на ринку житла в Україні впливає на активізацію послуг іпотечного кредитування банками України та потребує перегляду підходів до оцінки ринкової вартості застави для попередження високих кредитних ризиків за такими кредитами. Зважаючи на високу пропозицію житла на первинному ринку, ціни на житло поступово знижуються, хоча собівартість будівництва залишається високою. Так, за даними Національного банку України на кінець 2017 р. в Україні було введено в експлуатацію 4 мільйони квадратних метри житла, що на 35% більше, ніж за минулий рік. Відповідно, кількість наданих дозволів на будівництво зросла на 34% [1, с. 24]. Однак при збереженні високих темпів житлового будівництва ціни на вторинному ринку житла знизилися приблизно на 11% у доларовому еквіваленті (та на 16% у євро), що призводить до зниження ринкової вартості такого житла та переносить пріоритети громадян на купівлю житла

на первинному ринку новобудов. При цьому платоспроможний попит на купівлю житла забезпечується в основному громадянами, які мають надходження або заощадження в іноземній валюті та не готові зберігати заощадження на депозитних рахунках банків через зниження рівня їхньої дохідності.

Окреслені тенденції розвитку ринку житла в Україні зумовлюють активізацію кредитної активності банків у сфері іпотеки, що акцентує увагу на критичних моментах розвитку іпотечного кредитування, таких як оцінка вартості забезпечення, ціноутворення за іпотечними кредитами, оцінка та регулювання кредитних ризиків банків та формування відповідних резервів, адаптація регуляторної практики у сфері іпотечного кредитування вітчизняними банками відповідно до міжнародних стандартів та європейських підходів.

Основні показники розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні наведено в *табл. 1*.

Як видно з даних *табл. 1*, кредитна активність банків України упродовж 2014–2017 рр. зберігала незначні обсяги внаслідок зниження платоспроможності потенційних позичальників, суттєвих політичних, системних і макроекономічних ризиків та високої вартості кредитних ресурсів в економіці країни. Обсяги іпотечного кредитування зростали також незначними темпами, при цьому пріоритетним було кредитування в національній валюті через значне коливання курсів іноземних валют щодо гривні.

Ключовими чинниками коливання обсягів банківського іпотечного кредитування за період 2014–2017 рр. виступала динаміка курсу національної валюти, виведення частини банків з ринку та низький рівень їхньої капіталізації, високий рівень кредитних та операційних ризиків поряд із відтоком клієнтських коштів та загальним скороченням обсягів кредитуван-

ня в національній економіці. Проте на кінець 2017 р. обсяг нових іпотечних кредитів фізичним особам становив 963 млн грн, що на 54% більше, ніж в аналогічному періоді минулого року [1, с. 26]. Лідерами на ринку іпотечного кредитування упродовж 2014–2017 рр. були такі банки України, як: АТ «Ощадбанк» із часткою ринку 13%, АТ «Укрексімбанк» – 10%, АКБ «Аркада» – 6%, АКБ «Правексбанк» – 5%, ПАТ КБ «ПриватБанк» – 5%, АКБ «Укрсоцбанк» – 3% та ПАТ «Райффайзен Банк Аваль» – 3% відповідно. Проте поступове пом'якшення доступу до іпотечних кредитів та рівень привабливості параметрів іпотечного кредитування для позичальників наразі залишається суттєво низьким порівняно з країнами Європи, а рівень регуляторних заходів та підходів щодо оцінки вартості забезпечення суттєво різняться. Для порівняння індикаторів обсягів іпотечного кредитування резидентів банками розвинених країн світу на *рис. 1* наведено показники обсягу іпотечного кредитування на кінець 2017 р. у країнах Європи. Як видно з даних *рис. 1*, сукупний обсяг іпотечних кредитів є найвищим у Великобританії, де він складає 1,53 б'льйона євро; Німеччина та Франція входять у трійку лідерів розвинених країн, що активно підтримують фінансування житла своїх громадян, обсяги іпотечних кредитів відповідно складають 1,35 б'льйона євро та 927 мільярдів євро на кінець 2017 р.

Румунія, Угорщина та Чехія є країнами, в яких обсяги іпотечних кредитів є суттєво меншими, ніж у трійці лідерів, що пов'язано із нижчим економічним розвитком цих країн, недостатністю фінансових ресурсів, вищими процентними ставками за кредитами та, відповідно, нижчим попитом громадян на іпотечне кредитування внаслідок недостатньої платоспроможності.

Дослідження показують, що обсяги іпотечного кредитування до ВВП країн – членів Європейсько-

Таблиця 1

Індикатори розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні упродовж 2014–2017 рр.

Показник	01.01.2014 р.	01.01.2015 р.	01.01.2016 р.	01.01.2017 р.
ВВП, млрд грн	1454,93	1566,73	1979,46	2383,18
Чисті активи банків, млрд грн	1278,10	1316,85	1254,39	1212,81
Кредитний портфель банків, млрд грн	911,40	1006,36	965,09	996,21
Іпотечні кредити банків, млрд грн:	110,71	122,00	101,84	145,68
– у гривні	60,10	65,56	45,15	69,41
– у доларах США	42,97	50,79	53,40	67,23
– в інших іноземних валютах	7,64	5,65	3,29	9,04
Офіційний валютний курс, грн/дол. США	7,99	15,77	24,00	27,19
Середня процентна ставка за іпотечними кредитами у гривні, %	18,5	16,9	11,8	12,4
Середня процентна ставка за іпотечними кредитами в іноземній валюті, %	12,9	10,2	11,0	8,5

Джерело: складено за даними НБУ [19; 20].

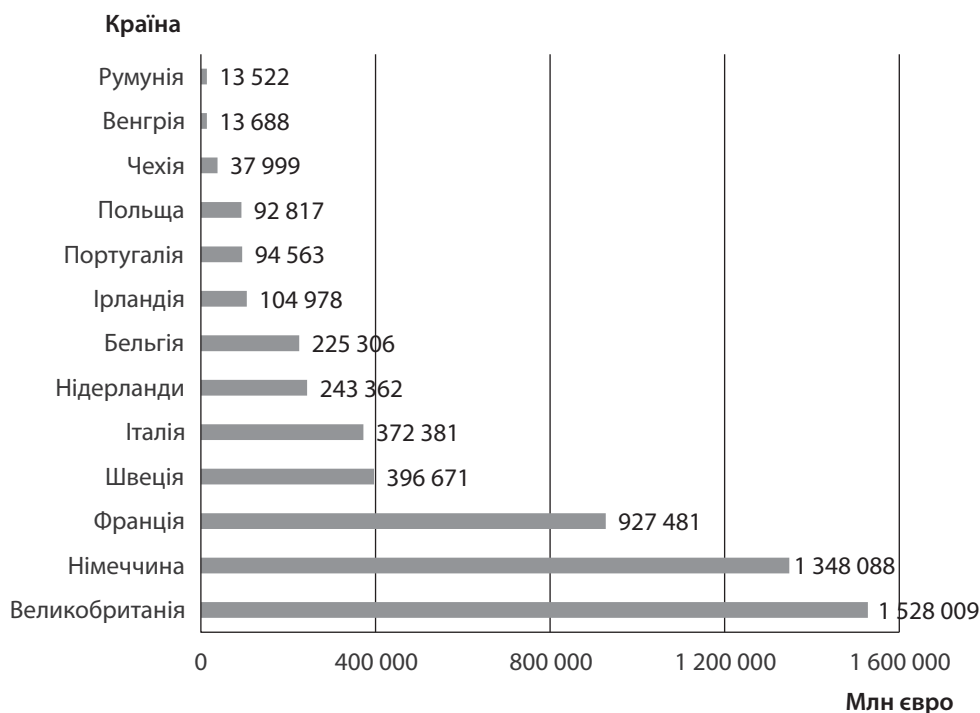


Рис. 1. Показники обсягу іпотечного кредитування банків для резидентів у країнах Європи (та Великобританії) на кінець 2017 р.

Джерело: складено за The Statista Portal [21].

го Союзу становлять 35%, натомість України – лише 6,1%, що свідчить про суттєвий розрив у доступності отримання житла у кредит та його сукупної вартості для позичальника. При цьому частка цього показника 5–10% свідчить про фрагментарний іпотечний ринок, понад 20% – про передовий. Це пояснюється тим, що в країнах – членах ЄС іпотечні кредити видаються строком на 15–30 років під 4–10% річних. У деяких країнах Європи вартість житлових кредитів для позичальників становить 3,5–4%, що, порівняно з рівнем інфляції 3–3,5%, робить кредити фактично є безкоштовними, а переплати за іпотеку фактично немає. Беручи до уваги критерії вартості та строковості іпотечних кредитів для громадян України, відзначимо, що переплата за іпотечним кредитом у ПАТ КБ «ПриватБанк» (як лідера у сфері кредитування для громадян) у національній валюті, з першим внеском – від 25%, відсотковою ставкою – 17–19%, строком кредитування – 20 років буде становити 270,4% [22]. При цьому, зменшення першого внеску можливе лише за умови надання додаткової застави. Тому ринок іпотечного кредитування є однією із найбільш чутливих сфер прояву нестабільності вітчизняної економіки, тобто однією з найбільш ризикованих сфер фінансово-кредитної діяльності в Україні.

Отже, проведений аналіз сучасного стану ринку іпотечного кредитування банків України на основі аналізу динаміки обсягів іпотечного кредитування та діючих умов формування їхньої вартості для позичальника в порівнянні з країнами Європи дає можливість зробити висновок про необхідність формування

ефективних заходів щодо розвитку вітчизняного ринку іпотечного кредитування з урахуванням потреб позичальників щодо пом'якшення умов, забезпечення доступності та зниження сукупної вартості житла у кредит, з одного боку, та оптимізації рівня фінансових ризиків і прозорого формування резервів банків під кредитні ризики завдяки належній оцінці вартості застави при кредитуванні житла та наближенню Національних стандартів оцінки до міжнародних критеріїв та кращої європейської практики, з іншого боку.

Особливості здійснення іпотечного кредитування банками України та оцінка критичних аспектів використання застави як вторинного джерела виконання позичальником зобов'язань щодо виплати іпотечного кредиту дають змогу виділити особливості оцінки вартості застави. Так, за дослідженнями вітчизняних науковців, оцінка реальної вартості застави як інструмента покриття кредитних ризиків повинна відбуватися з урахуванням найбільш вірогідного варіанта реалізації майна, вартість застави оцінюється в момент укладення кредитного договору іпотеки, у разі невиконання позичальником зобов'язань щодо повернення кредиту банк має право реалізувати майно без згоди позичальника за вартістю, що не відповідає ринковій, строк реалізації заставного майна повинен бути найкоротший з огляду на необхідність мінімізувати ризики ліквідності банку [12, с. 54]. При цьому, відповідно до діючого законодавства України, при передачі майна в заставу необхідна оцінка його вартості професійними оці-

новачами, які мають бути акредитованими банком, мати хорошу ділову репутацію, належний досвід роботи в банківській сфері, страхування професійної відповідальності та відповідну спеціалізацію.

Практика свідчить, що процес оцінки заставного майна в Україні здійснюється згідно із регуляторними постановами Національного банку України, Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність» на основі використання Національних стандартів оцінки майна [23]. Однак значні втрати банків за кредитними ризиками при іпотечному кредитуванні за останні роки свідчать про дисбаланс у методологічних підходах щодо оцінки вартості заставного майна, зокрема щодо визначення його ринкової вартості, суттєвого їх віддалення від Міжнародних стандартів оцінки заставної вартості [17]. Окрім того, при оцінці вартості предметів застави мають враховуватися особливості проведення кредитної політики банків відповідно до бізнес-моделі банку та їхній вплив на рівень капіталізації, прибутковості й управління ризиками.

Першочергового значення оцінка вартості предметів застави набуває на етапах формування портфеля, їх авторизації та оформленні кредитних справ і видачі кредитів при реалізації кредитної політики банків. Натомість на етапі адміністрування та виплати іпотечних кредитів необхідно контролювати виконання боржником своїх зобов'язань за договором, відслідковувати стан забезпечення та зміну його вартості. Основним є те, що на завершальному етапі кредитного процесу при порушенні виконання позичальниками своїх зобов'язань необхідно повернути кредит за рахунок реалізації предмета застави, як правило, у судовому порядку. А у випадках отримання позитивного судового рішення здійснювати продаж майна на публічних торгах. Саме на етапі судових процесів виявляється серйозні прогалини в роботі менеджерів банку щодо заставного менеджменту, допущені на етапі укладення договору застави чи перевірки стану заставного майна, котрі зумовлюють істотні проблеми в реалізації предметів застави.

До основних проблем менеджменту банків у цій сфері належать [13, с. 52]:

- ✦ перевірка стану нерухомого іпотечного майна позичальника здійснюється лише раз на рік, що не повністю може відображати тенденції зміни щодо його реальної вартості;
- ✦ працівники банків неналежним чином ставляться до питання якості проведення огляду предмета іпотеки з порушенням правил такої перевірки на предмет доказів якості майна;
- ✦ відсутність порядку проведення внутрішньої оцінки вартості предмета застави за необхідністю в разі пошкодження, перспективи відчуження, проведення реструктуризації кредиту тощо;

- ✦ питання належного страхування предметів іпотеки не має детальної систематизації, а також відсутній належний контроль за строками та порядком перестраховування майна.

Зазначені проблеми негативно впливають на результати оцінки предметів заставного майна та здатності виручених коштів від його реалізації покривати витрати позичальника за іпотечним кредитом банку. Водночас банк зацікавлений мати реальну можливість повернути витрати за кредитом з вартості заставного майна після його реалізації, тобто основну суму боргу, відсотки, всі витрати, пов'язані зі здійсненням кредитної операції, а також відшкодувати суму недоотриманого прибутку від кредитної операції [15].

Таким чином, оцінку застави необхідно здійснювати, виходячи з її ліквідаційної вартості з урахуванням строку дії кредитного договору та об'єктивних ринкових умов реалізації майна на практиці. Так, незалежні експерти з оцінки майна рекомендують оцінювати вартість застави за ліквідаційною вартістю, оскільки в разі невиконання позичальником умов договору продаж застави є вимушеним і відбувається в діючих умовах функціонування ринку іпотеки. А основною метою банку є якомога швидше отримання ліквідних коштів для виплати кредиту, зменшення обсягу резервів на покриття кредитних ризиків і покращання структури балансу. Ліквідаційна вартість оцінки застави завжди є нижчою від її реальної ринкової вартості з урахуванням фактора часу. Тому, за визначенням вітчизняних науковців, ключове питання оцінки ліквідаційної вартості полягає в необхідності встановлення мінімальної величини ставки дисконтування щодо ринкової вартості, яка є достатньою для майбутнього продажу заставного майна у визначений строк [14–16]. Отже, суттєву різницю у процесах застосування підходів щодо оцінки вартості заставного майна при іпотечному кредитуванні банків відображають функції оцінки предметів заставного майна – обліково-фінансова та фінансово-юридична (табл. 2).

З огляду на функції оцінки вартості предметів заставного майна фахівці банків мають можливість самостійно узгодити цілі кредитора та позичальника щодо оптимального методу визначення вартості майна та процесу його реалізації на ринку іпотеки у стислі строки з найвищою вигодою для обох сторін. Проте значний вплив на ефективність цього процесу здійснюють регуляторні ризики та діючі ініціативи щодо адаптації Національних стандартів оцінки майна в Україні відповідно до сучасної європейської практики.

Досвід функціонування банків України з період фінансової кризи свідчить, що в основі реалізації зазначених функцій оцінки вартості предмета застави була ринкова вартість, тобто на основі єдиного зна-

Функції оцінки вартості предметів застави

Обліково-фінансова функція предметів застави	Фінансово-юридична функція предметів застави	
Ліквідаційна вартість предметів застави	Ринкова вартість предметів застави	Оцінка предмету застави на основі договору
Вартість, виходячи з якої банк-заставодержатель формує резерв під можливі втрати за кредитними операціями та відображає позабалансову оцінку предметів застави	Вартість, визначена за звичайними цінами на момент оцінки ризику даного кредиту в порядку, установленому законодавством України. Вартість, яку зобов'язаний визначити оцінювач для мети забезпечення іпотечного кредиту	Ціна виконання договору про заставу
Визначається банком-заставодержателем самостійно	Визначається незалежним оцінювачем	Визначається за згодою сторін при укладенні договору застави
Справедлива вартість предмета застави приймається рівною її ринковій вартості або ліквідаційній вартості предмета застави, тобто тій самій ринковій вартості, помноженій на ліквідаційний коефіцієнт (Кл), різний для різних видів застави ($Kл = 0 \dots 1$)	Оцінка вартості застави визначається множенням ринкової вартості предмета застави на коефіцієнт дисконтування (Кд), відмінний для різних типів застави ($Kд = 0 \dots 1$)	

Джерело: авторська розробка.

чення ринкової вартості визначалися вартісно-цінові характеристики предмету іпотеки.

Обліково-фінансова функція, виражена у визначенні справедливої вартості предмета застави, заслуговує особливої уваги. Слід відзначити, що справедлива вартість предмета застави згідно з міжнародними визначеннями наближається до визначення бази «очікуваної ринкової вартості» (Projected Market Value) [24], оскільки передбачає врахування події, яка повинна відбутися не на дату оцінки при завершенні на цю дату періоду ринкової експозиції об'єкта оцінки (як це здійснюється при визначенні справедливої та ринкової вартості об'єкта застави), а упродовж 180 днів після дати оцінки. Такий підхід автоматично враховує ліквідність предмета застави, чого не вимагається при визначенні ринкової та справедливої вартості. Це свідчить про необґрунтованість підходу до визначення справедливої вартості застави через ринкову (або через ліквідаційну як похідну від ринкової) вартість. Бажання максимізувати справедливу вартість предмета застави, що дозволяє максимізувати обсяг кредиту та/або мінімізувати обсяг резервів під кредитні ризики, породжує можливості максимізації ринкової вартості предмета застави. Це, своєю чергою, впливає на фінансово-юридичну функцію оцінки предметів застави на попередньому етапі кредитування, оскільки через максимізовану ринкову вартість визначають величину оцінки предмета застави в договорі про заставу. Тому на практиці величина оцінки предмета застави визначається шляхом зменшення ринкової вартості предмета застави, визначеної у звіті про оцінку, на відповідний понижуючий коефіцієнт. Однак у період зростання цін на акти-

ви оцінка ринкової вартості предметів застави мала ліберальний характер. Із можливих методичних підходів використовувалися ті, які давали максимальні числові значення. До того ж, кредитна експансія банків зумовлювала постійне зниження від'ємної різниці між оцінкою вартості предмета застави та його ринковою вартістю, що впливало на зменшення обсягів резервів за кредитними ризиками банків через штучне завищення ринкової вартості у звітах про оцінку.

ВИСНОВКИ

Зарубіжний досвід показує, що найбільш прозорими та ефективними підходами щодо визначення вартості заставного майна з урахуванням ставки дисконтування до ринкової вартості майна є модель оцінки довгострокових активів (CAPM) і формула середньозваженої вартості капіталу (WACC) [9; 10; 17]. Однак використання цих підходів потребує високого рівня професіоналізму оцінювачів, сучасних аналітичних моделей і програмного забезпечення, а також доступу до відповідної бази даних статистичної інформації. На відміну від зарубіжної у вітчизняній банківській практиці найчастіше використовується доволі непрозорий, простий у методології та суб'єктивний «метод кумулятивної побудови», який полягає в коригуванні безризикової ставки з урахуванням експертних оцінок [17]. Застосування такого підходу ставить під сумнів коректність реальної оцінки вартості заставного майна та служить додатковим фактором підвищення ризиковості діяльності банку через завищення вартості застави та ринкові спекуляції, що матиме негативний прояв при реалізації майна за ліквідаційною вартістю в подальшому. Натомість

сучасна міжнародна практика оцінки заставного майна ґрунтується на використанні так званої заставної вартості (*Mortgage Lending Value, MLV*) [1; 6–8].

За визначенням зарубіжних аналітиків, заставна вартість суттєво відрізняється від ринкової, оскільки передбачає незалежну фахову оцінку майбутньої реалізаційної вартості майна на основі прогнозування майбутніх тенденцій ринку житла, з урахуванням довгострокових характеристик нерухомості, регіональних умов функціонування ринку іпотеки; поточного використання і відповідних альтернативних варіантів використання майна. До того ж, спекулятивні елементи не повинні братися до уваги в розрахунку заставної вартості [8, с. 622; 24]. Крім цього, за підходом, висвітленим у Міжнародних стандартах оцінки (*International Valuation Standards, 2017*), заставна вартість майна має покривати суму коштів, що надійдуть від продажу предмета застави на ринку, за вирахуванням фінансових та операційних витрат, пов'язаних із зверненням стягнення на предмет застави та його реалізацією, а також супутніх можливих втрат [25]. Таким чином, швидкість, комплексність та цілісність застосування такого підходу до оцінки вартості застави за іпотечними кредитами сприятиме уникненню розбіжності в методах оцінки вартості майна.

Отже, імплементація зарубіжного досвіду щодо застосування сучасних підходів до оцінки вартості застави на ринку іпотечного банківського кредитування у вітчизняній банківській практиці має ґрунтуватися на зваженій гармонізації діючих положень Національних стандартів оцінки майна з кращими зарубіжними практиками визначення реальної заставної вартості іпотеки з урахуванням ринкових тенденцій. В основу визначення процедури імплементації цього підходу в діяльність вітчизняних банків у сфері видачі іпотечних кредитів та розробки відповідних положень Національного банку України щодо регулювання процесів оцінки доцільно прийняти до уваги думку та рекомендації Європейського банківського регулятора (*European Banking Authority, 2015*) [3]. Це дозволить подолати методологічні розбіжності у формуванні резервів під кредитні ризики банків, виключити спекулятивну складову в ринковій ціні застави, забезпечити прозорість, об'єктивність прогнозу ймовірної вартості застави на весь період дії кредитної угоди за іпотечним кредитуванням, а також здійснити гармонізацію регуляторних процедур оцінки вартості заставного майна відповідно до сучасної європейської практики. Реалізація цих заходів матиме позитивний вплив на підвищення ресурсної здатності вітчизняних банків фінансувати довгострокові проекти кредитування житла в Україні та забезпечить транспарентність та інформаційну прозорість на ринку іпотеки. ■

ЛІТЕРАТУРА

1. Association of German Pfandbrief Banks (VDP) (2016). The mortgage lending value – Sustainability since 1900. Questions & Answers. Berlin. 13 p. URL: https://www.ipav.ie/sites/default/files/the_mortgage_lending_value_-_sustainability_since_1900_ten_questions_and_answers.pdf
2. Association of German Pfandbrief Banks (VDP). Statement of Principles on the Mortgage Value of reality. URL: [https://www.pfandbrief.de/cms/_internet.nsf/0/6B0072DB7B704A07C1257A6B003EE03D/\\$FILE/grundsatzpapier_englisch.pdf](https://www.pfandbrief.de/cms/_internet.nsf/0/6B0072DB7B704A07C1257A6B003EE03D/$FILE/grundsatzpapier_englisch.pdf)
3. European Banking Authority (2015). Opinion of the European Banking Authority on Mortgage Lending Value (MLV). 7 p. URL: <https://www.eba.europa.eu/documents/10180/983359/EBA-Op-2015-17+Opinion+on+mortgage+lending+value.pdf>
4. The European group of Valuers' Associations (TEGoVA). European Valuation standards-EVS 2016. Automated Valuation Models (AVMs). 2016. p. 378. URL: https://www.tegova.org/data/bin/a5738793c0c61b_EVS_2016.pdf
5. European Mortgage Federation – European Covered Bond Council (2017). Study on the valuation of property for lending purposes. 107 p. URL: <https://hypo.org/app/uploads/sites/3/2017/09/EMF-ECBC-Study-2017-FINAL.pdf>
6. Karberer V. Property valuation for lending purposes under the European banking Union and EU directives / Association of German Pfandbrief Bank. 2014. 26 p. URL: http://www.pfandbrief.de/cms/_internet.nsf/tindex/en_71.htm?OpenDocument&5B4F600122FDEAEFC12581160028D60B
7. Hess A., Holzhausen A. The structure of European mortgage market. Working Paper of Allianz Dresdner Economic Research. 2008 17 p. URL: https://www.allianz.com/v_1339498777000/media/current/en/images/wp_euro_paeische_hypotheckenmaerkte_eng.pdf
8. Benvenuti A. Financial and estimating indicators for assessment of mortgage lending value. 2012. XLI Incontro di Studio del Ce.S.E.T. P. 621–628. URL: https://www.fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/fig2012/ppt/ts05c/T505C_benvenuti_6102_ppt.pdf
9. Chakraborty Ch., Gimpelewicz M., Uluc A. A tiger by the tail: estimating the UK mortgage market vulnerability from loan-level data. Bank of England. Staff Working Paper No. 703 A. December 2017. 36 p. URL: <https://www.bankofengland.co.uk/-/media/boe/files/working-paper/2017/a-tiger-by-the-tail.pdf>
10. Mangioni V. J. The evolution of valuation for mortgage lending purposes // The 22nd Annual Pacific-Rim Real Estate Society Conference (Sunshine coast, Queensland. 17–20 January 2016. Australia). P. 1–12. URL: http://www.prrs.net/papers/Mangioni_Values_and_valuations_for_mortgage_lending.pdf
11. Wyman O. European mortgage distribution. Changing channel choices. 2017. 92 p. URL: <http://www.oliverwyman.com/our-expertise/insights/2007/mar/european-mortgage-distribution--changing-channel-choices.html>
12. Баріда Н. П. Оцінка вартості застави як складова системи управління кредитним ризиком банку. Інвестиції: практика та досвід. 2010. № 9. С. 52–55. URL: <http://acadrev.duan.edu.ua/images/stories/files/2016-1/7.pdf>
13. Болгар Т. М. Науково-методичні засади побудови моделі оцінки якості кредитного портфеля банку. Академічний огляд. 2016. № 1. С. 50–59. URL: <http://acadrev.duan.edu.ua/images/stories/files/2016-1/7.pdf>

14. Нехайчук Д. В., Куртбединов Д. О. Оцінка заставного майна в системі кредитування. Проблеми матеріальної культури – Економічні науки. 2009. URL: <http://dspace.nbu.gov.ua/bitstream/handle/123456789/55305/21-Nekhychuk.pdf?sequence=1>

15. Сірош Т. О. Актуальні питання оцінки вартості застави // Становлення та розвиток банківської системи України в умовах ринкових перетворень в економіці : Всеукр. наук.-практ. конф. до 30-річчя ф-ту банківського бізнесу Терноп. нац. екон. ун-ту (м. Тернопіль, 21–22 травня 2008 р.). Тернопіль : Терноп. нац. екон. ун-т, 2008. С. 89–90.

16. Сірош Т. О. Вартісний підхід до визначення змісту застави. *Проблеми і перспективи розвитку банківської системи України*. 2007. Т. 20. С. 127–131. URL: http://essuir.sumdu.edu.ua/bitstream/123456789/55535/7/Sirosh_assessment1.pdf

17. Огаджанян Д. Оцінка заставного майна: реалії та перспективи. Чому Україні потрібен новий Національний стандарт оцінки. *Forbes Україна*. 23 січня 2017 року. URL: <http://forbes.net.ua/ua/opinions/1427297-ocinka-zastavnogo-majna-realiyi-ta-perspektivi>

18. Малолєпши П. Оцінка нерухомості з метою встановлення іпотечної гарантії. *Вісник Національного університету «Львівська політехніка»*. Серія: *Логістика*. 2010. № 669. С. 93–98. URL: <http://ena.lp.edu.ua/bitstream/ntb/7813/1/13.pdf>

19. Національний банк України. Звіт про фінансову стабільність. 2017. 74 с. URL: <https://bank.gov.ua/doccatalog/document?id=60764561>

20. Національний банк України. Річний Звіт за 2016 рік. 145 с. URL: <https://bank.gov.ua/doccatalog/document?id=49064031>

21. The Statista Portal. Total outstanding residential mortgage lending in selected European countries as of 2nd quarter 2017 (in million euro). URL: <https://www.statista.com/statistics/614792/outstanding-residential-mortgage-lending-europe-by-country/>

22. Офіційний сайт ПАТ «Приват Банк». Житло в кредит. Умови 2018 року. URL: <https://privatbank.ua/kredyty/zhilje-v-kredit>

23. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна» від 28.10.2004 р. № 1442. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi>

24. EeMAP. Energy efficient Mortgage Action Plan. Creating an energy efficient mortgage for Europe. White Paper: Preliminary Recommendations. – October 2017. 16 p. URL: <https://www.igbc.ie/wp-content/uploads/2017/10/EeMAP-White-Paper.pdf>

25. RICS. International Valuation Standards Council (IVSC). International Valuation Standards 2017. URL: <https://www.roger-hannah.co.uk/uploads/red%20book-170725-023901.pdf>

REFERENCES

“Association of German Pfandbrief Banks (VDP) (2016). The mortgage lending value – Sustainability since 1900. Questions & Answers. Berlin”. https://www.ipav.ie/sites/default/files/the_mortgage_lending_value_-_sustainability_since_1900_ten_questions_and_answers.pdf

“Association of German Pfandbrief Banks (VDP). Statement of Principles on the Mortgage Value of reality”. [https://www.pfandbrief.de/cms/_internet.nsf/0/6B0072DB7B704A07C1257A6B003EE03D/\\$FILE/grundsatzpapier_englisch.pdf](https://www.pfandbrief.de/cms/_internet.nsf/0/6B0072DB7B704A07C1257A6B003EE03D/$FILE/grundsatzpapier_englisch.pdf)

Barida, N. P. “Otsinka vartosti zastavy yak skladova systemy upravlinnia kredytnym ryzykom banku” [Estimation of collateral value as a component of the bank's credit risk management system]. *Investytsii: praktyka ta dosvid*. 2010. <http://acadrev.duan.edu.ua/images/stories/files/2016-1/7.pdf>

Benvenuti, A. “Financial and estimating indicators for assessment of mortgage lending value”. https://www.fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/fig2012/ppt/ts05c/T_S05C_benvenuti_6102_ppt.pdf

Bolhar, T. M. “Naukovo-metodychni zasady pobudovy modeli otsinky yakosti kredytnoho portfelia banku” [Scientific and methodical principles of constructing a model for assessing the quality of a bank's loan portfolio]. *Akademichnyi ohliad*. 2016. <http://acadrev.duan.edu.ua/images/stories/files/2016-1/7.pdf>

Chakraborty, Ch., Gimpelewicz, M., and Uluc, A. “A tiger by the tail: estimating the UK mortgage market vulnerability from loan-level data. Bank of England”. Staff Working Paper, no. 703 A. December 2017. <https://www.bankofengland.co.uk/-/media/boe/files/working-paper/2017/a-tiger-by-the-tail.pdf>

“EeMAP. Energy efficient Mortgage Action Plan. Creating an energy efficient mortgage for Europe. White Paper: Preliminary Recommendations. – October 2017”. <https://www.igbc.ie/wp-content/uploads/2017/10/EeMAP-White-Paper.pdf>

“European Banking Authority (2015). Opinion of the European Banking Authority on Mortgage Lending Value (MLV)”. <https://www.eba.europa.eu/documents/10180/983359/EBA-Op-2015-17+Opinion+on+mortgage+lending+value.pdf>

“European Mortgage Federation – European Covered Bond Council (2017). Study on the valuation of property for lending purposes”. <https://hypo.org/app/uploads/sites/3/2017/09/EMF-ECBC-Study-2017-FINAL.pdf>

Hess, A., and Holzhausen, A. “The structure of European mortgage market” Working Paper of Allianz Dresdner Economic Research. 2008. https://www.allianz.com/v_1339498777000/media/current/en/images/wp_europaeische_hypothekenmaerkte_eng.pdf

Karberer, V. “Property valuation for lending purposes under the European banking Union and EU directives” Association of German Pfandbrief Bank. http://www.pfandbrief.de/cms/_internet.nsf/tindex/en_71.htm?OpenDocument&5B4F60122FDEAEFC12581160028D60B

[Legal Act of Ukraine] (2004). <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi>

Maloliepshy, P. “Otsinka nerukhomosti z metoiu vstanovlennia ipotечної harantii” [Real estate valuation in order to establish a mortgage guarantee]. *Visnyk Natsionalnoho universytetu «Lvivska politekhnik»*. Serii: *Lohistyka*. 2010. <http://ena.lp.edu.ua/bitstream/ntb/7813/1/13.pdf>

Mangioni, V. J. “The evolution of valuation for mortgage lending purposes”. The 22nd Annual Pacific-Rim Real Estate Society Conference. http://www.prrs.net/papers/Mangioni_Values_and_valuations_for_mortgage_lending.pdf

Nekhychuk, D. V., and Kurtbedynov, D. O. “Otsinka zastavnogo maina v systemi kredyтування” [Estimation of mortgaged property in the credit system]. *Problemy materialnoi kultury – Ekonomicheskyye nauky*. 2009. <http://dspace.nbu.gov.ua/bitstream/handle/123456789/55305/21-Nekhychuk.pdf?sequence=1>

Ohadzhanian, D. “Otsinka zastavnogo maina: realii ta perspektivy. Chomu Ukraini potriben novyi Natsionalnyi standart otsinky” [Valuation of mortgaged property: realities and prospects. Why Ukraine needs a new National Standard

of Valuation]. Forbes Ukraina. 2017. <http://forbes.net.ua/ua/opinions/1427297-ocinka-zastavnogo-majna-realiyi-ta-perspektivi>

"Richnyi Zvit za 2016 rik" [Annual Report for 2016]. Natsionalnyi bank Ukrainy. <https://bank.gov.ua/doccatalog/document?id=49064031>

"RICS. International Valuation Standards Council (IVSC). International Valuation Standards 2017". <https://www.rogerhannah.co.uk/uploads/red%20book-170725-023901.pdf>

Sirosh, T. O. "Aktualni pytannia otsinky vartosti zastavy" [Topical issues of valuing collateral]. *Stanovlennia ta rozvytok bankivskoi systemy Ukrainy v umovakh rynkovykh peretvoren v ekonomitsi*. Ternopil: TNEU, 2008. 89-90.

Sirosh, T. O. "Vartisnyi pidkhdid do vyznachennia zmishtu zastavy" [Cost approach to determining the content of collateral]. *Problemy i perspektyvy rozvytku bankivskoi systemy Ukrainy*. 2007. http://essuir.sumdu.edu.ua/bitstream/123456789/55535/7/Sirosh_assessment1.pdf

"The European group of Valuers' Associations (TEGoVA). European Valuation standards-EVS 2016. Automated Valuation Models (AVMs). 2016". https://www.tegova.org/data/bin/a5738793c0c61b_EVS_2016.pdf

"The Statista Portal. Total outstanding residential mortgage lending in selected European countries as of 2nd quarter 2017 (in million euro)". <https://www.statista.com/statistics/614792/outstanding-residential-mortgage-lending-europe-by-country/>

Wyman, O. "European mortgage distribution" Changing channel choices. 2017. <http://www.oliverwyman.com/our-expertise/insights/2007/mar/european-mortgage-distribution-changing-channel-choices.html>

"Zhytlo v kredyt. Umovy 2018 roku" [Housing on credit. Terms of 2018]. Ofitsiynyi sait PAT «Pryvat Bank». <https://privatbank.ua/kredyty/zhilje-v-kredit>

"Zvit pro finansovu stabilnist. 2017" [Financial Stability Report. 2017]. Natsionalnyi bank Ukrainy. <https://bank.gov.ua/doccatalog/document?id=60764561>