

ОСНОВНІ НАПРЯМКИ ДОСЛІДЖЕННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ ІПОТЕКИ ЯК МЕХАНІЗМУ ІНВЕСТУВАННЯ

О.Т. Євтух, Волинський державний університет ім. Лесі Українки

Проведений нами аналіз робіт свідчить про відсутність системного підходу в дослідженні питань ефективності роботи іпотеки як механізму інвестування.

Виходячи з досвіду дослідження ефективності інвестиційної діяльності [1, 2, 3] і особливостей іпотеки, ми пропонуємо виділити наступні напрямки дослідження ефективності роботи іпотечного механізму.

По-перше, необхідно провести порівняння іпотеки з іншими фінансовими інструментами, в основі яких лежить інвестування нерухомості: опціоном, гібридною заставною та іншими.

В процесі цього дослідження необхідно виявити переваги і недоліки іпотеки за конкретними факторами. В ролі факторів порівняння можуть застосовуватися такі показники: стабільність грошових доходів від використання фінансових інструментів, ліквідність, рівень контролю та ін. Основними показниками в цьому випадку, на нашу думку, мають бути ставка прибутковості і ставка рівня ризиків.

По-друге, після порівняльного аналізу доцільно, на нашу думку, дослідити економічні фактори, що впливають на роботу іпотечного механізму. Логіка даного підходу полягає в послідовному дослідженні проблеми від загального до конкретного. При цьому важливо визначити основні мотиви, що спонукають суб'єктів іпотечного ринку до дій: позичальника, кредитора, інвестора, держави. Важливо не тільки створити в іпотечному механізмі попит на кредитні ресурси і заставні, але й забезпечити пропозицію, яка б задовольняла цей попит. У рамках даного напрямку досліджується така економічна категорія як ціна, а також її вплив на роботу іпотечного механізму.

По-третє, ми вважаємо за необхідне досліджувати питання загальної ефективності роботи іпотечного механізму на макrorівні. У даному випадку ми можемо визначити економічний ефект, що виходить за межі конкретних інвестиційних проектів і виявляється як результируючий показник суми іпотек у державі за визначений проміжок часу.

Тут, на наш погляд, повинні розглядатися показники, які характеризують ефект іпотеки по підвищенню капіталізації всієї економіки, окремих галузей господарювання і конкретних предметів іпотеки в масштабі держави. В рамках даного напрямку можуть досліджуватися питання ефективності використання нерухомості в державі (орних земель, промислових комплексів та ін.) або залученого капіталу. Так, наприклад, виходячи із загальноекономічного поняття ефективності як відношення результатів використання капіталу до розміру цього капіталу, ми можемо визначити показник ефективності використання нерухомості як співвідношення сукупного чистого доходу, одержаного суб'єктами

іпотечного механізму (кредитором, інвестором, позичальником) протягом конкретного часу, до вартості всієї нерухомості в державі в грошовій формі чи до її величини в натуральній формі (гектар, м² і т. ін.).

Звичайно, в ринкових умовах господарювання разом зі зростанням доходності нерухомості зростатиме і її вартість. Тому на макrorівні доцільно розглядати ефективність використання нерухомості не в процентному вигляді, а в грошовому виразі відносно деякої одиниці (гектар, м² і т. ін.).

Припустимо, що ми маємо ринок з обмеженими іпотечними операціями через недостатній розвиток вторинного ринку заставних, однак прибутковість цих операцій може бути високою (30-40 %). В той же час, практика свідчить, що при широкій капіталізації нерухомості за допомогою сучасного іпотечного механізму доходність (ефективність) цих операцій, як правило, нижче 30 %. У цьому випадку, ми вважаємо, був би некоректним висновок, що в цілому на макrorівні більш ефективним є використання і розвиток нерухомості за допомогою іпотечного механізму при обмеженій кількості операцій.

На макrorівні можуть проводитися також дослідження соціальної ефективності використання іпотечного механізму в державі: вплив іпотеки на зниження безробіття і підвищення зайнятості, дослідження бюджетної ефективності використання іпотек і капіталізації ресурсів країни.

По-четверте, необхідно провести дослідження ефективності іпотеки на мікрорівні. У рамках даного напрямку важливо виділити показники ефективності роботи іпотечного механізму на мікрорівні. При цьому необхідно визначити загальні показники ефективності всього іпотечного механізму на мікрорівні, а також фінансові інструменти, що застосовуються в іпотеці при оцінці ефективності конкретних інвестиційних проектів.

По-п'яте, на наш погляд, необхідно досліджувати роботу механізму з ефективного використання окремих факторів: землі, капіталу, праці тощо за допомогою спеціально розробленої методології. Дана методологія повинна озброїти дослідника не тільки прийомами оцінки ефективності використання всієї іпотеки чи конкретного її предмета, але й визначати напрямки роботи по підвищенню цієї ефективності.

Список літератури

1. Бирман Г., Шмидт С. Экономический анализ инвестиционных проектов: Пер. с англ. Л.П. Белых. – М.: Банки и биржи; ЮНИТИ, 1997. – 632 с.
2. Бромович М. Анализ экономической эффективности капиталовложений: Пер. с англ. – М.: Инфра-М, 1996. – 426 с.
3. Экономика недвижимости / Под ред. В. Ресина. – М.: Дело, 1999. – 328 с.