

УДК 336.77

МОДЕЛІ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

Омельченко О.В., Закладній О.А.

MODELS OF MORTGAGE LENDING IN UKRAINE

Omelchenko O.V., Zakladniy O.A.

Статтю присвячено аналізу сучасного стану ринку іпотечного кредитування в Україні. Проаналізовано діяльність банків на іпотечному ринку України, визначено її особливості та проблеми. Встановлено роль іпотечного кредитування для розвитку економічного зростання країни в довгостроковій перспективі. Проведено аналіз умов кредитування фізичних та юридичних осіб у банках України.

Ключові слова: іпотека, іпотечне кредитування, економіка нерухомості, іпотечний ринок, інвестування, інвестиційний ринок.

Вступ. Іпотечне житлове кредитування відіграє важливу роль у соціально-економічному розвитку будь-якої держави, оскільки, по-перше, є ефективним інструментом об'єднання фінансового ринку з ринком нерухомості, що сприяє капіталізації ресурсів, а по-друге, сприяє розвитку ринку нерухомості, вирішенню житлової проблеми, підтримці соціальної стабільності.

Постановка проблеми. На сьогоднішній день перед національними економічними системами різних країн традиційно стоять завдання розширення ємності інвестиційного ринку, що змушує їх активно працювати над розробкою ефективних механізмів, здатних акумулювати вільні фінансові ресурси на фінансовому ринку та спрямовувати їх в сегменти економіки, які формують потенційний попит на інвестиційний ресурс.

Становлення іпотечного ринку в Україні є однією з важливих проблем на сучасному етапі, що потребує невідкладного розв'язання. Все це обумовлює актуальність досліджень щодо особливостей іпотечного житлового кредитування, розвитку іпотечного ринку в Україні.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питаннями визначення проблем та перспектив розвитку іпотечного кредитування займалися багато вітчизняних та зарубіжних дослідників. Зокрема, О.В. Нагорний, Т.П. Каблук, І.О. Лютий, М.М. Фе-

дорова, О.І. Костюкевич, Я.М. Шалімова, О.В. Жук, О.П. Ніверська, І.В. Пастернак, О.М. Юркевич та багато інших. Але на сьогодні ще залишаються недостатньо вивченими питання щодо перспектив розвитку іпотечного кредитування.

Мета статті. Метою даного дослідження є виявлення, наукове осмислення й аналіз існуючих моделей іпотечного кредитування в Україні, пошук шляхів удосконалення моделей іпотечного кредитування та прогнозування розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні.

Основними задачами дослідження виступають: характеристика видів іпотечного кредитування в Україні, аналіз умов кредитування фізичних та юридичних осіб у банках України, визначення дій для отримання іпотечного кредиту, порівняльна характеристика механізмів кредитування різними банками України.

Результати досліджень. Ефективність функціонування такого важливого інституту як іпотека, в першу чергу, визначається рівнем законодавчого забезпечення його становлення та функціонування. В системі факторів середовища, в якому функціонують іпотечні механізми, правова база є основоположною. Вона, як правило, оформлює вже існуючі відносини або ж визначає напрями та параметри розвитку відносин, які ще не склалися (дворівнева модель вторинного іпотечного ринку, іпотека сільськогосподарських земель тощо).

Іпотекою є застава землі, нерухомого майна, за якої земля та (або) майно, що становить предмет застави, залишається у заставодавця або у третьої особи.

Закон України «Про іпотеку» [2] так визначає це поняття: «Іпотека – вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього

боржника в порядку, встановленому Законом». Своєю чергою, кредит, отриманий під заставу нерухомого майна, називається іпотечним кредитом.

Зараз в Україні використовується три основні види іпотечних кредитів:

1. Іпотечні кредити, які видаються банками для будівництва і/або інвестування в будівництво.

2. Іпотечні кредити, які надаються банками під забезпечення готової нерухомості.

3. Іпотечні кредити, які надаються для придбання готової нерухомості.

У рамках розмежування даних видів іпотечних кредитів і функціонує іпотечне кредитування в банках. Найбільш динамічним та ресурсомістким є перший вид іпотечного кредитування. По суті, це кредити для придбання нерухомості на первинному ринку у фірм-забудовників.

Найбільш яскравий та успішний приклад: тандем банк «Аркада» – «Київміськбуд», а з недавнього часу до них приєднався «Аркада-фонд» як додаткове джерело ресурсів.

Банк «Аркада» першим в Україні запровадив довгострокову програму кредитування будівництва житла. Для клієнтів банку існують такі варіанти придбання житла [5]:

інвестування будівництва власними коштами в повному обсязі шляхом оплати загальної площі квартири поступово до закінчення будівництва;

інвестування будівництва частково власними коштами з наступним кредитуванням.

У першому випадку необхідно оплатити 30% загальної площі вибраної квартири, а потім щомісяця рівними частинами викуповувати площу, що залишилася, за ціною на день оплати. За три місяці до здавання будинку квартири має бути проінвестована в повному обсязі.

При цьому інвестор повинен знати:

що залежно від вибраного поверху ціна одного квадратного метра може бути вище або нижче від базової (5-10%);

якщо в процесі спорудження будинку вимоги інвестора до житла змінилися, можна вибрати іншу квартиру в іншому будинку, але за цю операцію необхідно заплатити банку 1% суми проінвестованої частини квартири;

можна переуступити право власності на користь третіх осіб, зменшити обсяг інвестування (забрати частину грошей), цілком розірвати контракт.

У другому випадку, оплативши 35% площі вибраної квартири, інвестор може розраховувати на кредит від 1 до 30 років під 14% річних в ОДІНах (умовних одиницях):

кредит надається громадянам, що досягли 18 років (але не старше 60 років), і з розрахунком на те, що клієнт погасить заборгованість до того, як йому виповниться 60 (необхідні документи – паспорт та ідентифікаційний код податкової інспекції). Якщо людина, яка бере кредит, є

одруженою, потрібна письмова згода дружини (чоловіка);

оплата відсотків за користування кредитом здійснюється щоквартально з моменту підписання кредитного договору;

заставою (до моменту погашення кредиту і відсотків по ньому) є передана інвестору у власність квартира.

Усі програми банку «Аркада» є довгостроковими. Природно, що за таких умов необхідно захищати інтереси своїх вкладників. Тому дуже важливо мати точне уявлення про вартість зобов'язань, що виплачує позичальник кредиту. З цією метою і введена умовна розрахункова одиниця – ОДІН, курс якої встановлюється щотижня на основі даних Держкомстату України про рівень інфляції за попередній місяць. ОДІН ураховує інфляцію, тому кількість товарів в умовному «споживчому кошику» коштуватиме в кожний момент часу одну й ту саму кількість ОДІНів. Але така прив'язка валюти кредиту в сьогоднішніх економічних умовах може призвести до значного подорожчання квартири, що одержується. Приміром, якщо офіційний рівень інфляції в 2016 році становив 12,4%, то річна сумарна ставка по кредиту в 2017 році могла бути не менше 26,4%.

Загалом для одержання іпотечного кредиту пропонується така послідовність дій:

пройти попередню кваліфікацію в компанії або банку;

одержати попереднє рішення про можливість надання іпотечного кредиту;

приступити до вибору квартири з урахуванням умов іпотечного кредитування, узгоджених з банком.

Для отримання іпотечного кредиту, крім названих документів, банки можуть ще затребувати у клієнта довідку із психоневрологічного диспансеру (не всі банки) і документ про доходи (довідку з місця роботи, свідоцтво підприємця й інші). Банк приймає рішення про можливість видачі позичальнику іпотечного кредиту на основі наданої інформації про постійні доходи і затрати. У щомісячний дохід може входити заробітна плата, доходи по депозитах у банках, по цінних паперах, від здавання нерухомості в оренду і т. ін. Банкам потрібні платоспроможні клієнти, і питання застави цікавить їх, як правило, у другу чергу. При ухваленні рішення про надавання кредиту додатково враховуються стабільність трудової зайнятості, наявність доброї кредитної історії, справне погашення комунальних платежів та інших обов'язкових регулярних виплат, наявність у власності клієнта активів у виді рухомого і нерухомого майна (заміський будинок, квартира, дача, земельна ділянка, гараж, машина).

Потім необхідно укласти відповідні договори: кредитний, договір застави і потрібний договір-порука із забудовником та оплатити перший внесок. Після оплати першого внеску вибрана квартира

належить клієнту. Вона купується на ім'я клієнта, реєструється в Бюро технічної інвентаризації на його ім'я, тобто позичальник має повне право власності. Щоб забезпечити повернення кредиту і відсотків за користування ним, банк бере в заставу майнові права на одержання квартири (поки будинок споруджується), а після заселення й оформлення житла в заставу передається сама квартира. Це позбавляє заставодавця права відчуженості нерухомості будь-яким способом, але у нього залишається право користуватися нерухомістю, робити в ній ремонт і за згодою банку здавати її в оренду. Як правило, банк не заперечує навіть проти продажу нерухомості, якщо у заставодавця виникне така необхідність. Але при цьому майбутній покупець зобов'язаний спочатку погасити залишок клієнта по кредиту, а вже потім купувати житло.

Відрізняється від зазначених механізмів іпотечного кредитування АТ «Ощадбанк». Умови іпотечних кредитів на купівлю житла на вторинному ринку:

- **строк:** до 20 років – для усіх клієнтів; до 30 років – для внутрішньо переміщених осіб (переселенців із зони проведення АТО або Автономної Республіки Крим);

- **мінімальний аванс:** 30% – якщо в заставу надається нерухомість, що буде придбана в кредит; 10% – якщо позичальник додатково може надати в іпотеку інше житло;

- **процентна ставка:** стандартна ставка – 21% річних. При виборі ануїтетного графіку погашення ставка зростає на 0,1% річних. 19% річних – для внутрішньо переміщених осіб (переселенців із зони проведення АТО або Автономної Республіки Крим);

- **вид відсоткової ставки:** фіксована на весь строк кредитування;

- **страхові платежі:** 0,3% від вартості нерухомості щорічно – страхування квартири або будинку; 0,35% від суми кредиту щорічно – страхування позичальника від нещасного випадку. У першому році розраховується від суми отриманого кредиту, у наступні роки – від залишку заборгованості на початок року.

Ощадбанк пропонує досить високу реальну ставку на ринку, маючи одну суттєву перевагу – відсотки є фіксованими на весь строк кредиту.

До запланованої дати введення будинку в експлуатацію клієнт зобов'язаний щоквартально виплачувати відсотки за користування кредитом. Після того, як будинок вводиться в експлуатацію, клієнт зобов'язаний погашати кредит щоквартальними платежами і продовжувати сплачувати відсотки за користування кредитом.

Якщо клієнту не вдасться повернути кредит, він автоматично втрачає свою нову квартиру, і йому повертають гроші, але з відрахуванням відсотків за користування кредитом та судові затрати.

Багато громадян побоюються, що у випадку недотримання виплат банк відбере нерухомість. Це не зовсім так. Реалізація закладеного майна –

процедура досить тривала і неприємна, у тому числі й для банку. Забрати у заставодавця нічого не може, можливо тільки відсудити. Тому до крайніх заходів банківські службовці вдаються рідко, віддаючи перевагу домовленості з позичальником. Банкам потрібні гроші, а не нерухомість. Якщо ж клієнт не збирається повертати кредит і не з'являється в банк, то раніше або пізніше його нерухомість продадуть, заберуть борг, а суму, що залишилася від продажу, віддадуть заставодавцю. Але це виключно рідкісний випадок. Завжди можна просто продати квартиру і купити іншу на суму, яка залишилася.

Відповідно до законодавства України, у кредит можна придбати тільки одну квартиру.

Залучення ресурсів від населення й розміщення їх у будівництві розширює як первинний, так і вторинний ринки нерухомості. Створюються нові механізми надання іпотечних кредитів, формуються нові взаємовідносини банку-кредитора та клієнта-позичальника.

Існує також ряд інших партнерств банків і будівельних компаній, наприклад, партнерство «Познякижитлобуд» й ПАТ «Укрсоцбанк». Партнерство припускає фінансування будівельних проектів і надання послуг кредитування клієнтам – покупцям нерухомості. Кредити даються як на етапі інвестування, так і на етапі здавання квартири в експлуатацію.

АБ «Укргазбанк» пропонує кредити на придбання житла на первинному ринку в конкретних житлових комплексах, а також в рамках співпраці з будівельними компаніями «Укрбуд» і «Київміськбуд». По кожному з них – різні умови кредитування. Наприклад, в залежності від того чи позичальник найманий працівник або приватний підприємець, встановлюються різні процентні ставки.

Зокрема, за програмою «Житло в кредит (первинний ринок)» прописані умови: кредит надається в гривні, однією сумою в разовому порядку, в національній валюті. Платежі по кредиту здійснюються щомісячно рівними частинами, відсотки нараховуються на фактичний залишок заборгованості. Кредит надається на: придбання нерухомості (квартири) на первинному ринку шляхом: укладення договору купівлі-продажу майнових прав; купівлі-продажу цінних паперів (цільових облігацій, векселів, заставних) участі у ФФБ.

Комунальне комерційне унітарне підприємство «Фінансова компанія «Житло-інвест» співпрацює з багатьма забудовниками. Серед партнерів такі компанії, як КП «Житлоінвестбуд-УКБ», ПрАТ «Будівельна компанія «Укренергобуд», ТОВ «Інекон-Сервіс», ТОВ «КЖБК БМУ-1», ТОВ «КНБ Будінвест» та КП «Спецжитлофонд». З метою забезпечення більшої доступності нового житла для населення, Фінансова компанія співпрацює з банківськими установами щодо кредитування фізичних та юридичних осіб на придбання об'єктів нерухомості, зокрема з такими банками як: ПАТ «Укрсоцбанк»,

ПАТ «Райффайзен Банк Аваль», АТ «Ощадбанк», ПАТ «Промінвестбанк».

В інвестиційних схемах купівлі житла діє стандартне правило: чим раніше ви почали фінансувати спорудження будинку, тим дешевше коштує 1 м² житла. Якщо клієнт підписує кредитний договір з банком на початку будівництва будинку, загальні витрати на придбання житла, наприклад, за схемою ПАТ «Укрсоцбанку», коливаються на рівні купівлі готового житла. Виходить, що квартира, навіть з урахуванням виплати відсотків по кредиту, не дорожчає. Це зумовлено тим, що за такою схемою будівельна компанія споруджує будинок, відразу використовуючи клієнтські кошти, що, природно, знижує потребу в позикових засобах від банку [6].

Другий вид кредитування, тобто кредитування під заставу готової нерухомості, існує з моменту появи банківської системи. Він є найменш трудовитратним і спрощеним з погляду права. Закон України «Про заставу» фактично цілком прописує механізм виникнення іпотеки і наступне обернення стягнення на предмет іпотеки, права й обов'язки заставодавця і заставодержателя [1]. Сьогодні спостерігається тенденція до збільшення кількості операцій з даного виду іпотечного кредитування. Пояснюється це доступністю й оперативністю одержання кредитів даного виду.

Найбільш численна частина іпотеки – це кредити третього виду або кредити для придбання готової нерухомості, тобто придбання нерухомості на вторинному ринку. Первинний ринок житла, яке пропонується для інвестування громадянам, має суттєве обмеження: пропонуються квартири (через певний час) тільки там, де буде забудовник. Дешевше, ніж на вторинному ринку, квартира покупцеві (інвестору) не обійдеться. Але є перевага – нове житло.

На вторинному ринку покупець може вибрати для купівлі квартиру в будь-якому районі міста. В об'єктивних умовах, що склалися (високі, порівняно із західними банками процентні ставки на кредити для купівлі житла), є можливість узяти кредит у комерційному банку у валюті під 12-26% річних, у гривнях – 26-37% (для порівняння: у західних банках – 7-10%).

Особливістю кредитування фізичних осіб під купівлю житла на вторинному ринку є те, що банки самі оцінюють вартість підібраної клієнтом (за допомогою ріелтера) квартири. Банк страхує свої ризики по зміні вартості квартири шляхом 10-30%-ого заниження ціни, тобто кредит видається в розмірі 60-70% вартості квартири, визначеної банком. Реально клієнт одержить лише на 50-60% фактичної вартості квартири. Це означає: якщо мінімальний початковий внесок – 30%, а кредит – 50-60%, то на відсутні 10-20% збільшується первинний внесок. Отже, при купівлі квартири варто мати на увазі, що фактичний початковий внесок буде вище за мінімальний, що декларується банком.

Практика підтверджує, що останнім часом кількість покупців квартир в Україні, які беруть кредит для купівлі житла, різко збільшилася. Це свідчить про зростання сегмента покупців, які мають частину грошей для купівлі квартири і досить стабільні доходи, з яких можна оплачувати кредит та відсотки по кредиту. Основні причини – економічне зростання в Україні, незважаючи на ситуацію в країні, бажання інвестувати накопичення у валюті внаслідок непевності у стабільності долара.

Як наслідок, усе більше банків починають пропонувати свої послуги з іпотечного кредитування. Схеми іпотечного кредитування у різних банках принципово не відрізняються, хоча є певні відмінності, що стосуються самої процедури отримання кредиту та вартості послуг. Крім того, різні банки по-різному співпрацюють (чи не співпрацюють) з агентствами нерухомості.

Висновок. На теперішній час в Україні існує три основних види іпотечних кредитів. Найбільш динамічним та ресурсомістким є кредитування для будівництва або інвестування в будівництво. Другий вид кредитування, тобто кредитування під заставу готової нерухомості, існує з моменту появи банківської системи. Він є найменш трудовитратним і спрощеним з погляду права. Сьогодні спостерігається тенденція до збільшення кількості операцій з даного виду іпотечного кредитування. Пояснюється це доступністю й оперативністю одержання кредитів даного виду.

Отже, в залежності від того, до якого банку звертається позичальник, процедура надання іпотечних кредитів на придбання нерухомості буде відрізнитися. Але всі банки об'єднує одна особливість: надати забезпечення після проведення процедури реєстрації й одержання спеціальної довідки в органах реєстрації та інвентаризації нерухомого майна, по своїх зобов'язаннях. Для будь-якого банку видача кредиту є суттєвим ризиком, тому кредити надаються лише перевіреним клієнтам, із стабільним прибутком та надійною репутацією. Вирішальним чинником при розгляді заявок на одержання іпотечного кредиту банком є ліквідність об'єкта, що кредитується. Тому обов'язково оцінюють його розташування, інфраструктуру, будівельну якість. Банк приймає рішення про суму й вартість іпотечного кредиту, терміни його повернення на підставі оцінки ліквідності об'єкта застави, платоспроможності клієнта і його фінансової стійкості.

Л і т е р а т у р а

1. Про заставу: Закон України від 2 жовтня 1992 р. №2657-ХІІ (із змін. і доп.) [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/T265400.html
2. Про іпотеку: Закон України від 5 червня 2003 р. №898-ІV (із змін. і доп.) [Електронний ресурс]. – Ре-

жим доступу до ресурсу : https://urist-ua.net/закони/про_іпотеку/

3. Інвестиційне кредитування : навч. посібник / О.Д. Вовчак, Н.М. Руцишин, І.П. Андрушків, І.Є. Бучко. – К. : Знання, 2013. – 227 с.
4. Нагорний О.В. Фінансовий механізм іпотечного кредитування в Україні та шляхи його вдосконалення / О.В. Нагорний // Сталій розвиток економіки. – 2011. – №1. – С. 164-169 [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу : http://www.nbu.gov.ua/portal/soc_gum/sre/2010_1/164.pdf
5. Онисько С.М. Ринок іпотечного кредитування житла в економічному і соціальному розвитку України / С.М. Онисько, Р.І. Содома // БІЗНЕСІНФОРМ. – 2014. – №2. – С. 211-215.
6. Юркевич О.М. Сучасний стан ринку іпотечного житлового кредитування в Україні / О.М. Юркевич // Економіка і суспільство. – 2016. – Випуск 4. – С. 327-332.

References

1. Pro zactavu : Zakon Ukraїni vid 2 jovtnya 1992 r. №2657-XII (iz zmin. i dop.) [Elektronnii resurs]. – Rejim dostupu do resursu : http://search.ligazakon.ua/1_doc2.nsf/link1/T265400.html
2. Pro ipoteku : Zakon Ukraїni vid 5 chervnya 2003 r. №898-IV (iz zmin. i dop.) [Elektronnii resurs]. – Rejim dostupu do resursu : https://urist-ua.net/zakoni/pro_ipoteku/
3. Investiciine kredituvannya : navch. posibnik / O.D. Vovchak, N.M. Ruschishin, I.P. Andrushkiv, I.E. Buchko. – K. : Znannya, 2013. – 227 s.
4. Nagornii O.V. Finansovii mehanizm ipotechnogo kredituvannya v Ukraїni ta shlyahi iogo vdoskonalennya / O.V. Nagornii // Stalii rozvitok ekonomiki. – 2011. – №1. – S. 164-169 [Elektronnii resurs]. – Rejim dostupu do resursu : http://www.nbu.gov.ua/portal/soc_gum/sre/2010_1/164.pdf
5. Onisko S.M. Rinok ipotechnogo kredituvannya jitla v ekonomichnomu i socialnomu rozvitku Ukraїni / S.M. Onisko, R.I. Sodoma // BIZNESINFORM. – 2014. – №2. – S. 211-215.
6. Yurkevich O.M. Suchasnii stan rinku ipotechnogo jitloвого kredituvannya v Ukraїni / O.M. Yurkevich // Ekonomika i suspilstvo. – 2016. – Vipusk 4. – S. 327-332.

Омельченко Е.В., Закладний А.А. Модели ипотечного кредитования в Украине

Статья посвящена анализу современного состояния рынка ипотечного кредитования в Украине. Проанализирована деятельность банков на ипотечном рынке Украины, определены ее особенности и проблемы. Установлена роль ипотечного кредитования для развития экономического роста страны в долгосрочной перспективе. Проведен анализ условий кредитования физических и юридических лиц в банках Украины.

Ключевые слова: ипотека, ипотечное кредитование, экономика недвижимости, ипотечный рынок, инвестирование, инвестиционный рынок.

Omelchenko O.V., Zakladniy A.A. Models of mortgage lending in Ukraine

The article is devoted to the analysis of the current state of the mortgage lending market in Ukraine. The activity of banks in the mortgage market of Ukraine is analyzed, its features and problems are determined. The role of mortgage lending for the development of the country's economic growth in the long-term perspective is established. The analysis of crediting conditions of individuals and legal entities in banks of Ukraine is conducted.

Keywords: mortgage, mortgage lending, real estate economy, mortgage market, investment, investment market.

Омельченко Елена Валеріївна – начальник відділу науки, міжнародної діяльності та інклюзивної освіти, старший викладач кафедри економіки та менеджменту, Вінницький соціально-економічний інститут Університету «Україна». 2sciencev@gmail.com

Закладний Елена Анатоліївна – фахівець відділу науки, міжнародної діяльності та інклюзивної освіти, Вінницький соціально-економічний інститут Університету «Україна». alena.zakladnij@mail.ru

Рецензент: д. е. н., проф. **Костурко Л.А.**,

Стаття подана 24.11.2017.