

ФІНАНСИ ТА ІНВЕСТИЦІЙНО – БУДІВЕЛЬНА ДІЯЛЬНІСТЬ

УДК 336.77:332.2(1-87)

ІНСТИТУЦІОНАЛЬНІ ОСОБЛИВОСТІ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІПОТЕЧНОГО РИНКУ: ЗАКОРДОННИЙ ДОСВІД

Скачедуб С.А.

E-mail: fevral13@online.ua

ДВНЗ «Придніпровська державна академія будівництва та архітектури»

У статті досліджуються різні схеми функціонування іпотечного ринку у Російській Федерації. Висвітлено, що серед схем функціонування іпотечного ринку у Російській Федерації є, як схеми розраховані на комерційних забудовників, які будують житло на продаж заможним покупцям («Форвард-кредитінвест»), так й схеми розраховані на поліпшення житлових умов громадян («Ретрокредитінвест», «Комбіінвест», «Ф'ючерінвест» та інші). У статті обґрунтовано, що практично усі моделі та схеми іпотечного кредитування у Російській Федерації є суто банківськими. При цьому висвітлено проблеми щодо залучення банками ресурсів для надання довгострокових іпотечних кредитів, адже депозити та розрахункові рахунки фізичних та юридичних осіб та власні кошти банків є занадто непередбачуваними за строком та дуже дорогими ресурсами. Розглянуто, що банки Російської Федерації намагаються у цьому разі спиратися на кредитні лінії, відкриті консорціумом банків; кошти від продажу цільових облігаційних позик; кошти отримані від іноземних кредитних організацій. Запропоновано впроваджувати в Україні схему іпотечного кредитування «Комбіінвест», яка є поєднанням найкращих елементів німецької системи будівельних заощаджень та радянської системи житлово-будівельних кооперативів та дозволяє спрямовувати кошти інвесторів на будівництво житла ще на його початковому етапі

Ключові слова: іпотека, іпотечне кредитування, комерційний забудовник, позичальник, інвестиції

UDC 336.77:332.2(1-87)

INSTITUTIONAL FEATURES OF FUNCTIONING OF MORTGAGE MARKET: FOREIGN EXPERIENCE

Skachedub S.A.

E-mail: fevral13@online.ua

Prydneprov's'ka State Academy of Civil Engineering and Architecture

Different schemes of functioning of mortgage credits in Russian Federation have been examined. There is covered that among schemes of functioning of mortgage credits in

Russian Federation there are ones defined both for commercial developers, who build domicile to sale it to wealthy buyers («Forward-creditinvest») and for improving housing of citizens («Retrocreditinvest», «Kombiinvest», «Futureinvest» and others). There has been proved that almost all models and schemes of mortgage crediting in Russian Federation are only banking. At that, there have been covered problems of bank's resources attraction for giving long-term mortgage credits, because deposits and operating accounts of persons and corporate entities and bank's personal money are too unpredictable by terms and expensive by resources. It has been considered that the Bank of the Russian Federation, in this case, is trying to rely on lines of credit opened by a consortium of banks, funds from the sale of trust bonds, funds received from foreign credit institutions. It has been proposed to implement the mortgage scheme «Kombiinvest» in Ukraine, which is a combination of the best elements of the German and Soviet construction savings of housing co-operatives and allows directing investor funds for housing construction in its initial stage

Keywords: mortgage, mortgage lending, commercial builder, borrower, investment

Актуальність проблеми. Проведення з кінця ХХ століття ринкових перетворень в економіці країн учасниць Союзу незалежних держав супроводжується становленням у цих країнах нової системи фінансування отримання житла у власність. В межах інституційного реформування економіки означених країн пріоритетним напрямком фінансування доступного житла стає розвиток іпотечного ринку. Значної уваги щодо становлення іпотечного ринку у країнах з перехідною економікою заслуговує досвід Російської Федерації, як одного з лідерів впровадження особливих методик та схем іпотечного кредитування населення. Аналіз досвіду розвитку іпотечного ринку у Російській Федерації може дозволити запропонувати шляхи пошуків, розвитку та модернізації інституту іпотеки в Україні. Адже інститут іпотеки в Україні знаходиться на стадії свого формування, має деякі інституціональні дефекти. Таким чином вивчення та аналіз досвіду методик функціонування іпотечного ринку у Російській Федерації є актуальним для України.

Аналіз останніх наукових досліджень. Проблемним питанням функціонування іпотечного ринку у Російській Федерації приділяє увагу багато вчених цієї країни, серед них Р. Страйк, Н. Косарева, І.А. Розумова, Л.А. Поршнева, І.Т. Балабанів, Д.Ю. Будаков, В.П. Стюньков, І. Павлова, Л. Симонович, Н. Фролов, С. Фрумїна, Л. Хуснетдинова, Д. Шевчук та інші. В Україні такими вченими є А.А. Пересада, Т.В. Майорова, М.А. Коваленко, Л.М. Радванська, однак більша увага українськими вченими надається вивченню та аналізу досвіду функціонування іпотечного

ринку у сполучених штатах Америки. При цьому, слід зазначити, що з однієї сторони США є країною з значно більш розвинутою економікою, у порівнянні з Україною, а з другої сторони, саме криза на іпотечному ринку у США спонукала мирову економічну кризу у 2007-2008 роках. Все це потребує необхідності вивчення та аналізу досвіду функціонування іпотечного ринку у такій країні, яка як й Україна є країною з перехідною економікою, але стоїть на крок попереду у сталому функціонуванні іпотечного ринку. Однією з таких країн є Російська Федерація.

Метою роботи є аналіз інституціональних особливостей функціонування іпотечного ринку у Російській Федерації та запропонування на підставі проведеного аналізу шляхів можливої модернізації інституту іпотеки в Україні.

Викладення основного матеріалу дослідження. У Російській Федерації іпотечні відносини були урегульовані Федеральним законом «Про іпотеку (заставу нерухомості)» ще у 1998 році. В силу цього закону майно, на яке встановлена іпотека, остається у заставодавця у володінні та користуванні. У договорі про іпотеку (заставу нерухомості) обов'язково повинні бути вказані такі його умови, як: предмет застави і його оцінка, сутність, розмір і термін виконання зобов'язання, що забезпечується заставою [9].

Слід зазначити, що у Російській Федерації ще до прийняття Федерального закону «Про іпотеку (заставу нерухомості)» на протязі 1992–1995 рр. було створено близько двадцяти іпотечних банків. Серед них найбільшими є Санкт-Петербурзький іпотечний банк, Московський комерційний банк іпотечного кредитування, Акціонерний спеціалізований іпотечний комерційний банк та інші. Крім того, Московське акціонерне товариство «Корпорація «Житлова ініціатива» спільно з Ощадним банком та Держстрахом Російської Федерації розробили програму іпотечного кредитування житлового будівництва. Ця програма розрахована на залучення заощаджень громадян та на інвестиції таких комерційних структур, як іпотечні банки, фінансові компанії, агентства, не державні пенсійні фонди тощо, які будуть надаватись під заставу нерухомості. Ця програма передбачає кілька цікавих схем іпотечного кредитування:

1. «Форвард-кредитінвест» – розраховано на комерційних будівельників, які будують житло на продаж заможним покупцям (юридичним та фізичним особам). Предметом застави є майбутній житловий об'єкт. Оформлення застави та видача кредиту під заставні листи здійснюється поетапно, в міру будівництва об'єкта [1].

2. «Ретрокредитінвест» – розрахована на поліпшення житлових умов громадян. Кредит надається під заставу існуючої квартири, у випадку, якщо її ринкова вартість не нижча, ніж витрати на будівництво нової квартири [7].

3. «Комбіінвест» – за цієї схеми вартість будівництва нового житла вища, ніж ринкова вартість квартири, під яку надається кредит. Різниця у вартості має покриватися дотаціями муніципалітету або підприємствами, де працюють позичальники. Базова схема «Комбіінвест» об'єднує три ключові та взаємопов'язані підсистеми, а саме: без інфляційне накопичення коштів, цільове інвестування та кредитування. Для клієнта, що вибрав систему «Комбіінвест» за інструмент для поліпшення своїх житлових умов, це пов'язано з послідовним проходженням чотирьох основних етапів: накопичувального; інвестиційного; кредитного та етапу розрахунків за кредит. Відповідно до кожного етапу змінюється і статус клієнта за схемою «накопичувач – інвестор – позичальник». На відміну від зарубіжних систем організації іпотечного кредитування, у системі «Комбіінвест» ощадний та кредитний сервіс не існують самотійно, тільки у банківській сфері, а органічно включаються в інвестиційний процес. Це пов'язано не лише з інтересами інвестиційно-будівельної корпорації як ініціатора функціонування системи, але й зі специфікою менталітету російських громадян, які віддають перевагу гарантіям щодо одержання конкретної квартири, ніж гарантіям банку щодо одержання процентів за депозит. Схема «Комбіінвест» передбачає використання максимально широкого спектра засобів, які в комплексі дають можливість забезпечити інвестування нового житла та гарантованого надання квартир учасникам процесу інвестування [4].

Джерела фінансування та особливості функціонування даної схеми описані Р. Страйком та Н. Косаревою. Так, за даною схемою першим з обов'язкових джерел інвестування нового житла для конкретного громадянина є його особистий цільовий вклад. Розмір цього вкладу є фіксованою величиною та визначається як різниця між розрахунковою інвестиційною вартістю квартири, на яку претендує громадянин, та розрахунковим розміром державної федеральної субсидії, якщо таку передбачено законом. При цьому під інвестиційною вартістю розуміють сукупність витрат на проектні, будівельно-монтажні роботи та на послуги Генерального менеджера схеми «Комбіінвест», також допускається включення в інвестиційну вартість виплати відсотків за користування кредитом, що залучаються в необхідних випадках до інвестування. Другим

джерелом інвестицій на будівництво квартири можуть бути адресні субсидії місцевих органів влади або субсидії підприємств, на яких працюють інвестори, а також позабюджетні фонди, які формуються Генеральним менеджером, у рамках схеми, за рахунок залучення до будівництва організацій, підприємств та приватних осіб. Третім потенційним джерелом інвестицій для поліпшення житлових умов громадян можуть бути кошти від ф'ючерсного продажу квартири, що займає сім'я, з відстрочкою виселення до моменту отримання нового житла. Четвертим джерелом оплати нової квартири для громадян, що беруть участь у реалізації схеми «Комбіінвест», є короткострокова позичка, яку вони можуть отримати у Генерального менеджера через уповноважений банк у розмірі невнесених ними на перших етапах коштів на особистий вклад. Максимальний розмір такої позички може бути в межах до 30 відсотків від розрахункового розміру особистого вкладу, а сама позичка має бути відшкодована рівними частинками протягом 3–4-х років із моменту здачі будинку в експлуатацію [4]. Описана вище схема житлових будівельних заощаджень та цільового інвестування дає можливість значно розширити можливості поліпшення житлових умов для середньо-забезпечених громадян та громадян, які стоять у черзі на житло.

4. «Ф'ючерінвест» – передбачає, що квартира, в якій мешкає майбутній інвестор, продається з аукціону з відстрочкою виселення на час будівництва нового житла. Гроші спрямовують на будівництво [7].

5. «Рентна застава» – це оформлення заставної на житло, що належить пенсіонерам в обмін на довічну ренту, що індексується з урахуванням інфляції. Ця схема є близькою за списком до українського договору по життєвого утримання та договору по життєвої ренти.

6. Схема покриття сімейних житлових накопичувальних рахунків. Рахунок відкривається тільки для акціонерів банку. Власники сімейного рахунка, які накопичили до 30 відсотків вартості житла, одержують право на отримання пільгової довгострокової позички для його придбання або будівництва [1].

7. Схема іпотечного кредитування, коли кредит надається під заставу квартири, що будується. Перший внесок складає від 20 до 30 відсотків ринкової вартості квартири та здійснюється позичальником за рахунок власних коштів, а іпотечний кредит надається на залишкову вартість квартири. За такою схемою, наприклад, ощадний банк Російської Федерації

надає кредити на таких умовах: кредит можуть отримати фізичні особи, які є громадянами Російської Федерації, віком від 18 до 70 років бажаючі придбати квартиру, що мають стабільний та постійний дохід. При цьому у потенційного позичальника повинні бути наявні вільні грошові кошти для початкового грошового внеску, які складатимуть не менше 30 відсотків вартості квартири, що буде купуватися обов'язково [8].

Вимагається підтвердження джерел та рівня доходів позичальника, при цьому встановлюється, що витрати на погашення кредиту і його обслуговування (виплату відсотків) не перевищували 30 відсотків сукупного доходу позичальника або його сім'ї. Головною перевагою цієї схеми є те, що купувати і оформляти в заставу можна будь-які квартири, як нові, так й ті, що продаються на вторинному ринку. А також те, що кредити надаються як у рублях, так і в іноземній валюті, як готівкою, так і в безготівковому порядку шляхом зарахування суми кредиту на рахунок позичальника за вкладом «до запитання». При цьому відсоткова ставка складає за кредитами у рублях складає 18 відсотків річних, за кредитами у валюті – до 11 відсотків річних. Недоліком цієї схеми є те, що максимальна сума кредиту не може перевищувати 70 відсотків покупної вартості об'єкта нерухомості, а отже обов'язковою умовою для позичальника за цією схемою є вкладення їм власних коштів у розмірі не менше 30 відсотків вартості квартири, що купується, тобто власний початковий грошовий внесок.

Максимальний термін, на який надає кредит Ощадбанк Росії це 15 років. У тому випадку, якщо в сім'ї, яка хоче отримати кредит за програмою Ощадбанку Росії, є неповнолітня дитина, потрібне обов'язкове узгодження цього питання з органами опіки. Відповідний дозвіл має бути представлено в Банк до укладання договору купівлі-продажу квартири. Забезпечення повернення такого кредиту гарантується наступними складовими: заставою нерухомості, що купується, адже набута квартира хоча й стає власністю позичальника, але залишається в заставі у банку до моменту повної виплати кредиту; додатковим поручительством фізичних осіб, які мають постійне джерело доходу при цьому це можуть бути як члени сім'ї позичальника, так і інші особи, в тому числі юридичні особи у вигляді платоспроможних підприємств та організацій – клієнтів того відділення Ощадбанку Росії, куди подаються документи на отримання кредиту [7].

Погашення наданого Ощадбанком Росії кредиту здійснюється щомісячно рівними частками з одночасною сплатою відсотків за користування кредитом. Це дозволяє позичальникові легко планувати свій бюджет. Позичальник і його поручителі несуть спільну, солідарну відповідальність за погашення кредиту та належних за його користування відсотків за весь період дії кредиту. Програма Ощадбанку Росії з кредитування придбання житла передбачає дострокове погашення кредиту в будь-який термін дії кредитного договору. Відсотки будуть нараховуватися на непогашену частину кредиту за фактичний час користування ним. Після повного виконання позичальником своїх зобов'язань за кредитом, тобто погашення всього боргу і виплати відсотків, оформляється припинення застави квартири, а також дії усіх обмежень щодо розпорядження нею.

Слід зазначити, що незважаючи на кризу 2007–2008 років до 2014 року кількість банків, які надають іпотечні кредити в Російській Федерації, значно збільшилася. Так найвідомішим з них є іпотечний банк «Дельта Кредит». Програма саме цього банку відрізняється найбільшою відкритістю та відсутністю багатьох обмежень і додаткових вимог, властивих іншим програмам. Наприклад, у цього банку немає вимоги при кредитуванні купівлі житла у місті Москва обов'язкової наявності прописки в місті Москва й навіть громадянства Російської Федерації. Також не потрібні поручительства інших осіб при цьому практично немає обмежень по вибору квартири. Тобто квартира може бути обрана на вторинному або первинному ринку за умови, що квартира, що купується оформлена у власність на фізичну чи юридичну особу. Квартира повинна бути розташована в будинку з залізобетонними або змішаними перекриттями і в найближчі 10 років не підлягає знесенню або капітального ремонту.

Іпотечні кредити, які надає банк «Дельта Кредит» в Росії, повинні відповідати таким вимогам: термін кредиту до 10 років; сума кредиту не повинна перевищувати 70–80 відсотків від вартості квартири, що купується, тобто початковий внесок із власних коштів позичальника повинен бути не менше 20–30 відсотків від ціни квартири; кожен місяць необхідно платити одну і ту ж суму, до якої входять відсотки по кредиту і частина основного боргу, щомісячний платіж по кредиту не повинен перевищувати 40 відсотків від середнього щомісячного доходу позичальника після сплати податків [10].

Головною перевагою кредитування у банку «Дельта кредит» є фіксована процентна ставка, яка складає від 13 до 15 відсотків річних. Ще однією цікавою відмінністю програми банку «Дельта Кредит» є те, що при видачі кредиту до уваги береться не тільки офіційна заробітна плата за довідкою з основного місця роботи, але й інші законні схеми отримання доходу, тобто дохід по банківським депозитам, по страховим виплатам, з цінних паперів та інші, підтвержені види доходу.

Основною проблемою розвитку іпотечного ринку Російської Федерації, як й більшості іпотечних ринків країн з перехідною економікою, є складність залучення ресурсів для надання довгострокових іпотечних кредитів. Адже депозити та розрахункові рахунки фізичних та юридичних осіб та власні кошти банків є занадто непередбачуваними за строком та дуже дорогими ресурсами, що сильно обмежує можливості російських банків по іпотечному кредитуванню. Так як жоден банк не в змозі формувати свій кредитний портфель для довгострокових кредитів, спираючись при цьому на короткострокові джерела, бо невідповідність банківських активів і пасивів за термінами, обсягами та ставками рано чи пізно призводить банк до втрати ліквідності і банкрутства. У цьому разі орієнтація на кредитні лінії, відкриті одним банком або консорціумом банків і іншим банком; кошти, надані інституційними інвесторами (пенсійними фондами, страховими організаціями та іншими) терміном на 5–10 років; кошти від продажу цільових облігаційних позик; кошти отримані від іноземних кредитних організацій є одним з цікавих російських шляхів.

Висновок. Головною проблемою практично усіх моделей та схем іпотечного кредитування, функціонуючих у Російській Федерації є те, що вони по суті є суто банківськими, оскільки не мають прямого організаційного зв'язку з процесом інвестування будівництва. Інвестиційно-будівельні компанії, як правило, отримують гроші громадян, заощаджені ними в рамках іпотеки, тільки на кінцевому етапі будівництва під час реалізації нового житла, а до цього моменту використовують звичайні банківські кредити. Це призводить до подорожчання житла, що будується, на процентну ставку банку. Таким чином, покупцю нерухомого майна побудованого з залученням будівельною компанією кредитних ресурсів необхідно буде виплатити не тільки відсотки за власним іпотечним кредитом, а й приховані відсотки у вартості нерухомого майна за кредитом, яким користувалась будівельна компанія. В Україні необхідно

впроваджувати такі схеми іпотечного кредитування інвестиційних проектів у будівництві житла, які дозволять спрямовувати кошти на будівництво ще на начальному його етапі у поєднанні з одночасним наданням державних гарантій щодо страхування ризиків участі у такому будівництві, податкових пільг та цільових адресних дотацій. Необхідно зазначити, що саме російська схема функціонування іпотечного ринку «Комбїінвест» в умовах несприятливої фінансово-кредитної та інвестиційної ситуації у країні об'єднала в собі найкращі елементи німецької системи будівельних заощаджень, та роботи ощадно-позичкових спілок. Вона значно прискорює можливості одержання житла громадянами, удосконалює існуючу ще з радянських часів систему житлово-будівельних кооперативів й може бути рекомендованою до впровадження в Україні.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Балабанов И. Т. Операции с недвижимостью в России. – Москва: Финансы и статистика, 2006. – 276с.
2. Будаков Д. Ю. Проблемы ипотечного кредитования // Деньги и кредит. -2002. - №9.- С. 17-18.
3. Коваленко М.А., Радванська Л.М. Ринок нерухомості: фінансові аспекти. Навч. посібн. – Херсон, 2002. – 160 с.
4. Косарева Н. Основы ипотечного кредитования. – Москва: Инфра-М, 2007. – 576 с.
5. Павлова И. Основные элементы системы ипотечного жилищного кредитования // Деньги и кредит. – 2007. - №3. – С. 57-66.
6. Пересада А. А., Майорова Т. В. Управління банківськими інвестиціями: монографія. – Київ: КНЕУ, 2005. – 388с.
7. Разумова И. А. Ипотечное кредитование. - СПб.: Питер, 2005.- 370с.
8. Симанович Л. Концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации // Семейное и жилищное право. – 2010. - №5. – С. 44-47.
9. Страйк Р. Жилищное ипотечное кредитование в условиях современной России // Банки. Инвестиции. Недвижимость. – 1996. – С.24.
10. Фрумина С. Регулятивные меры поддержки ипотечного жилищного кредитования в условиях кризиса // Финансовый вестник: финансы, налоги, страхование, бухгалтерский учет. – 2009. - №8. – С. 33-38.
11. Хуснетдинова Л. Ипотечное жилищное кредитование – механизм обеспечения доступным жильем основной массы населения Российской Федерации. // Семейное и жилищное право. – 2010. - №5. – С. 42-44.
12. Шевчук Д. Ипотечный кредит: как получить квартиру. – Москва: ЭКСМО, 2006. – 456 с.