

12. Калач Г.М. Роль фондового ринку в акумуляції й перерозподілі фінансових ресурсів в реальний сектор економіки / Г.М. Калач // Фінанси України. – 2008. – №9. – С. 62–69.

13. Петруня Ю.Є. Непрофесійні суб'єкти ринку акцій України / Ю.Є. Петруня. – К.: Т-во «Знання», КОО, 1999. – 262 с.

14. Суслов О.П. Програмно-цільове управління: аспекти моделювання / О.П. Суслов, В.А. Вишнеvsька. – К.: Знання, 1998. – 115 с.

15. Терещенко Г.М. Проблеми та перспективи розвитку національної депозитарної системи як складової фондового ринку України / Г.М. Терещенко // Фінанси України. – 2006. – №10. – С. 86–95.

УДК 336.77:332

О.О. ЛЯХОВА,

к.е.н., доцент кафедри банківських інвестицій, Київський національний економічний університет ім. Вадима Гетьмана, Д.М. ЛАУЖИНА,

магістр, Київський національний економічний університет ім. Вадима Гетьмана

Тенденції розвитку іпотечного кредитування комерційної нерухомості в Україні

У статті визначено правові передумови розвитку іпотечного кредитування комерційної нерухомості в Україні. Проаналізовано діяльність банків на іпотечному ринку комерційної нерухомості України та їхні програми комерційної іпотеки, виокремлено особливості та проблеми їх діяльності. Окреслено напрями розвитку іпотечного кредитування комерційної нерухомості в Україні.

Ключові слова: іпотечне кредитування комерційної нерухомості, діяльність банків на іпотечному ринку, програми комерційної іпотеки банків, перспективи іпотечного кредитування комерційної нерухомості.

В статье определены правовые условия развития ипотечного кредитования коммерческой недвижимости в Украине. Произведен анализ деятельности банков на ипотечном рынке коммерческой недвижимости Украины и их программы коммерческой ипотеки, выделены проблемы деятельности банков. Представлены преимущества и недостатки использования схем ипотечного кредитования коммерческой недвижимости для заемщиков и кредиторов. Также представлены направления развития ипотечного кредитования коммерческой недвижимости в Украине.

Ключевые слова: ипотечное кредитование коммерческой недвижимости, деятельность банков на ипотечном рынке, программы коммерческой ипотеки банков, перспективы ипотечного кредитования коммерческой недвижимости.

The article is devoted to legal issues of commercial real estate mortgage lending development in Ukraine. It examines banks activity at the Ukrainian commercial real estate mortgage lending market and highlights their challenges. The authors carried out comparative analysis of different banking programs of commercial real estate mortgage lending in Ukraine. Also and disadvantages of using commercial real estate mortgage lending schemes by borrowers and creditors where considered. The article sum-

maries commercial real estate mortgage lending perspectives in Ukraine.

Keywords: commercial real estate mortgage lending, banks activity at commercial real estate mortgage lending market, commercial real estate mortgage lending perspectives.

Постановка проблеми. Незважаючи на те що відносини іпотеки в Україні виникли ще у XVII столітті, а система іпотечного кредитування започаткувала своє функціонування з початком створення відповідної законодавчої бази, зокрема прийняттям законів України «Про іпотеку», «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати», «Про заставу», проте досі спостерігається стриманий розвиток ринку іпотечного кредитування комерційної нерухомості в Україні.

Аналіз досліджень та публікацій з проблеми. Питанням визначення проблем та перспектив розвитку іпотечного кредитування займалося багато вітчизняних та зарубіжних дослідників, зокрема А.Д. Бухаревич, В. Кудрявцев, Т.П. Каблук, М.Я. Дем'яненко, М.М. Федорова, О.І. Костюкевич, Я.М. Шалімова, С. Волкова, О.В. Жук, Н. Гришук, О.П. Ніверська, І.В. Пастернак, О.Т. Євтух, О.О. Холява та багато інших. Але на сьогодні ще залишаються недостатньо вивченими питання щодо перспектив розвитку іпотечного кредитування комерційної нерухомості в Україні.

Метою статті є дослідження перспектив розвитку іпотечного кредитування комерційної нерухомості в Україні. Досягнення поставленої мети є можливим через послідовне вирішення таких завдань: вивчення правових передумов розвитку іпотечного кредитування комерційної нерухомості в Україні, аналіз діяльності банківських установ на іпотечному ринку комерційної нерухомості України, виокремлення проблем окресленого напрямку іпотечного кредитування в Україні та пропозицій щодо пошуків його розвитку.

Виклад основного матеріалу. Промислова та комерційна нерухомість є важливим сектором ринку нерухомості України. Разом із тим через вплив різного роду факторів розвиток цього сектору супроводжується навіть більш суперечливими тенденціями, ніж розвиток ринку нерухомості в цілому [1].

Причини цього полягають, зокрема, в тому, що на загальнодержавному рівні основна увага зосереджена на сегменті ринку житлової нерухомості, розвиток якого пов'язується з важливим завданням забезпечення населення житлом і вирішення відповідних соціальних проблем, які мають тенденцію до загострення й отримують широкий суспільний резонанс. Що ж стосується мети оновлення основних засобів, яка також визначається як один з пріоритетів макроекономічної політики держави, то в цьому контексті промислова та комерційна нерухомість розглядаються як пасивна частка основних засобів, якій відводиться другорядна роль.

У даний час на ринку спостерігається попит на покупку комерційної нерухомості за іпотечними програмами, але відчувається дефіцит пропозицій. Іпотечних програм для купівлі комерційної нерухомості мало, і, як правило, ці кредити надаються на термін до десяти років.

Набагато більше пропозицій з фінансування під заставу вже наявної у власності комерційної нерухомості. Ставки за такими програмами можна порівняти зі ставками за програмами кредитування під заставу вторинного житла, що перебуває у власності позичальника (від 12% для кредитів у доларах, від 14% – у гривнях). При заставі комерційної нерухомості банки роблять більший дисконт при розрахунку максимальної суми кредиту: при заставі вторинного житла запропонують 70–80% від оцінної вартості заставленого об'єкта нерухомості, а при заставі комерційної нерухомості всього 50–60% від оцінної вартості.

Саме відсутність єдиних стандартів та наявність безлічі протиріч та неузгодженостей законодавчих норм обумовлюють непрозорість схем кредитування, застосовуваних на практиці. За великим рахунком, існуючі на сьогодні законодавчі акти, які регламентують питання іпотечного кредитування комерційної нерухомості, не тільки не сприяють його розвитку і вдосконаленню, а, навпаки, часто призводять до складнощів його практичного застосування.

Наведемо кілька яскравих прикладів, що свідчать про недосконалість законодавства і наявність істотних суперечностей в регулюванні порядку іпотечного кредитування.

Так, у частині 1 статті 575 Цивільного кодексу України іпотека визначена як окремий вид застави. При цьому закони України «Про іпотеку» та «Про заставу» по-різному регулюють питання щодо того, чи може право оренди виступати предметом застави. Стаття 5 Закону України «Про іпотеку» передбачає, що право оренди нерухомого майна може виступати предметом іпотеки. Стаття 49 Закону України «Про заставу» [2] розкриває питання застави майнових прав, але не передбачає такого предмета застави, як право оренди, а допускає можливість застави лише права вимоги як окремого виду майнових прав [3].

Тут ми маємо справу з неузгодженістю норм, яка нерідко викликає труднощі при їх практичному застосуванні. Зокрема, деякі нотаріуси не визнають права оренди в якості предмета іпотеки та відмовляються завіряти подібні іпотечні договори. Таку позицію вони пояснюють тим, що право оренди, відповідно до Цивільного кодексу, не є майновим правом, тому не може відчужуватися і, відповідно, передаватися в іпотеку. Предметом іпотеки може бути право забудови чужої земельної ділянки (суперфіцій), яке, на відміну від права оренди, може бути продане або іншим способом відчужене третім особам.

Крім того, законодавством чітко не визначено особливості такого предмета іпотеки як об'єкта незавершеного будівництва, який передбачений Законом України «Про іпотеку» [4]. Єдиною умовою для надання такого об'єкта в іпотеку, згідно статті 5 вказаного закону, є документальне підтвердження іпотекодавцем його права на отримання їм в майбутньому відповідного добудованого об'єкта. Зміни, внесені в грудні 2005 року в Цивільний кодекс, передбачають можливість укладення договорів на предмет об'єкта незавершеного будівництва на підставі зареєстрованого права власності на такий об'єкт. У зв'язку з цим Цивільний кодекс передбачає, що орган, який здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно, здійснює також реєстрацію права власності на об'єкт незавершеного будівництва на підставі документів, що підтверджують право власності або користування земельною ділянкою для будівництва об'єкта нерухомого майна, проектно-кошторисної документації, а також документів, що містять опис об'єкта незавершеного будівництва. На жаль, на практиці дана норма не діє, і реєструючі органи часто відмовляють у реєстрації права власності на «недобудову». Тому залишається оперувати об'єктами незавершеного будівництва через їх визначення як будівельних матеріалів.

Наведені вище приклади є лише малою частиною існуючих на сьогодні труднощів у сфері комерційної іпотеки, обумовлених неузгодженістю норм різних нормативних актів, які прямо або побічно регулюють операції на ринку іпотечного кредитування.

Очевидно, що банкіри не люблять ризикувати і побоюються «важких угод», як правило, банки не прагнуть розкидати гроші, а чекають платоспроможних клієнтів, пропонуючи їм стандартні умови. У нашій країні поки що комерційна іпотека – доля великих компаній, що не мають певної фінансової стабільності і гарантій, а багато потенційних клієнтів просто ігноруються.

Так, сьогодні в Україні діє чимало програм іпотечного кредитування для купівлі комерційної нерухомості, але при цьому існують розбіжності, що стосуються наповненості продуктів. Розглянемо декілька банківських програм, які безпосередньо є продуктами комерційної іпотеки.

Програма «Комерційна іпотека» в Укресімбанку [5]:

«Комерційна іпотека» – це кредит, наданий Укресімбанком суб'єктам малого та середнього бізнесу для придбання об'єктів нерухомості з метою розширення або ведення но-

вого бізнесу. Метою «комерційної іпотеки» є також поліпшення умов бізнесу (наприклад, покупка офісу або збільшення площ під офіс). Термін кредитування для фінансування офісних, торговельних та готельних будівель становить до 10 років, до 7 років – інші об'єкти фінансування. Ставка в національній валюті від 19,5%.

Програма «Комерційна іпотека» в UniversalBank [6]:

Термін кредитування – до 120 місяців, тобто до десяти років. Валюта кредиту – гривня. Мінімальна сума, на яку видається кредит, – 120 тис. грн., а максимальна сума кредиту розраховується відповідно до фінансових показників бізнесу позичальника. Комісія за надання кредитних коштів становить 1% від суми кредиту. Схема погашення класична, індивідуальна.

Процентні ставки – від 21,06% річних (плаваюча ставка). Плаваюча процентна ставка встановлюється банком із використанням UIRD (індикативна ставка «Український індекс ставок за депозитами фізичних осіб» у гривні на строк 6 місяців з виплатою процентів в кінці строку) та фіксованої маржі банку, що переглядається чотири рази на рік.

Програма «Комерційна іпотека» у ВТБ Банку [7]

У рамках кредиту ВТБ Банку на придбання комерційної нерухомості можна придбати нежитлову нерухомість офісного та торгового призначення, нерухомість рекреаційного призначення, виробничу і складську нерухомість, готелі, гаражі (паркінги), земельні ділянки, єдині майнові комплекси, комплекси автозаправних станцій та ін.

Основна мета кредиту: придбання комерційної нерухомості на вторинному ринку, рефінансування кредиту в іншому банку. Максимальна сума кредиту складає 10 млн. грн. Термін кредиту до 60 місяців, тобто до 5 років. Валюта кредиту: гривня, російський рубль, долар США, євро.

Спосіб видачі кредиту: терміновий кредит, невідновлювальна кредитна лінія. Погашення кредиту: ануїтетними платежами або щомісячно рівними частинами. Термін вибірки траншів за невідновлюваною лінією не більше 6 місяців з дати підписання договору. Можлива відстрочка першого платежу до 6 місяців. Комісія за видачу кредиту від 0,7 до 1,5% річних (залежно від суми кредиту). Процентна ставка становить від 20,93%.

Програма «Комерційна іпотека» у Кредитпром Банку [8]

Мета кредитування: придбання нерухомості нежитлового призначення.

Термін дії кредиту до 60 місяців (включно), тобто до п'яти років. Валюта кредиту – гривня. Комісія за надання кредитних коштів становить 1% від суми кредиту. Погашення кредиту: ануїтетними платежами або щомісячно рівними частинами. Процентна ставка – від 20%.

Програма «Комерційна іпотека» в UniCreditBank [9]

Банк пропонує корпоративним клієнтам придбати необхідне приміщення (або інвестувати в його будівництво) на максимально вигідних умовах. Клієнт одержує можливість придбати нерухомість на первинному та вторинному ринках.

Термін дії кредиту до 7 років. Валюта кредиту – гривня. Погашення кредиту: щомісячно, починаючи з наступного місяця за місяцем отримання кредиту, рівними сумами. Також існує можливість встановлення пільгового періоду, протягом якого клієнт погашає тільки відсотки. Процентна ставка складає від 19%.

У цілому розширення бізнесу передбачає збільшення торговельного обороту за рахунок придбання торгових площ або покупки нерухомості для здачі в оренду; ведення нового бізнесу можливе за рахунок придбання приміщення перукарні, автомийки, готелю тощо. Як показує практика, найбільша частина угод за даною програмою здійснюється із суб'єктами малого та середнього бізнесу торговельної галузі, трохи менше – з надавачами послуг і виробниками.

Як ми бачимо, в Україні банки мають дуже високі процентні ставки за надання іпотечного кредиту під комерційну нерухомість. Також невеликим є термін погашення кредиту, який у середньому становить 6-7 років, у той час як у країнах Заходу термін кредиту сягає 15 років.

Отже, для розвитку ринку банкам необхідно активно залучати фінансові кошти з ринку капіталу. Це допоможе поступово вирішити дану проблему, а також спростить отримання кредиту і стане стимулом для цього сектору іпотечного кредитування [10].

Аналіз сучасного стану іпотечного кредитування комерційної нерухомості в Україні дає можливість систематизувати та окреслити коло реально існуючих і потенційно можливих проблем, які пов'язані з його впровадженням:

- за останні роки кредитування комерційної нерухомості доволі швидко поширюється в нашій державі, але діюча практика свідчить, що одержати комерційну іпотеку простіше не юридичній особі, а фізичним особам;

- темпи зростання іпотечного кредитування комерційної нерухомості істотно відстають від темпів розвитку іпотечного кредитування житлової нерухомості, оскільки фінансові умови і терміни комерційної іпотеки є менш вигідними порівняно з іпотекою житла;

- розвиток іпотечного кредитування комерційної нерухомості недостатній, оскільки є недосконалим вітчизняне законодавство, що передбачає виникнення іпотеки здебільшого тільки при заставі квартир і житлових будинків. За іпотечними програмами у заставу, як правило, можуть приймати оформлені у власність майнові комплекси, будинки, будівлі чи їхні частини;

- процедура одержання комерційної іпотеки є схожою з оформленням іпотеки житла. Важливими умовами є: андеррайтинг позичальника (перевірка його кредитоспроможності), оцінка об'єкта нерухомості, обов'язкове страхування тощо;

- на сьогодні при використанні схем кредитування комерційної нерухомості забезпечується прибутковість, що значно перевищує виплати банківській установі по відсотках;

- варто відпрацювати механізм заохочення органів державної влади і місцевого самоврядування, які визначають

ІННОВАЦІЙНО-ІНВЕСТИЦІЙНА ПОЛІТИКА

правила надання земельних ділянок юридичним особам у власність.

Попри наявність перепон іпотечне кредитування комерційної нерухомості все ж набирає обертів розвитку та поширення в Україні.

На ринку комерційної іпотеки поступальною є лібералізація умов кредитування й вимог до позичальників. У банках особливу увагу приділяють розробці найбільш вигідної іпотечної програми й об'єктів нерухомості для придбання, розрахунку розміру майбутнього іпотечного кредиту, а також надання необхідної інформації про придбання в кредит комерційної нерухомості.

Зауважимо, що у міжнародній практиці важливим є удосконалення Стандартів процедури видачі, рефінансування і супроводу іпотечних кредитів (позик) комерційної нерухомості. Уніфікація іпотеки потребує впровадження загальних для всіх учасників стандартів. Передовсім це стосується єдиної форми для опису основних умов кредитування (кредитний паспорт), заявок на кредит і застави [11]. У Директиві ЄС про споживче кредитування від 2008 року, що є поширеною на всій території Європейського Союзу з 1 липня 2010 року, зазначено, що паспорт кредиту – стандартизована таблиця, у якій зібрана вся інформація про вартість кредиту і його основних умов. Відповідно, банки надають споживчачам інформацію, незалежно від складності договору, в одній і тій же стандартній табличній формі, що визначена чинним законодавством ЄС. Запровадження в національну практику кредитного паспорта, що передбачає умови кредитування, дає змогу позичальникові порівнювати пропозиції різних банків, а також дані про повну вартість кредиту. Вважаємо, що в Україні особливу увагу варто приділяти параметрам надання іпотечних кредитів комерційної нерухомості, що істотно впливають на кредитні ризики. Водночас відсутність єдиного підходу до визначення умов іпотечного кредитування для позичальників, а також, до параметрів кредитів заважає банкам здійснювати сек'юритизацію іпотеки. Це зумовлено тим, що банки не мають змоги сек'юритизувати значну частку своїх іпотечних активів через технічні проблеми, викликані відсутністю чітких стандартів форм застави.

Таким чином, до переваг використання схем іпотечного кредитування комерційної нерухомості для позичальників можна віднести:

– вигідне вкладення коштів в комерційну нерухомість без вилучення основних засобів з обігу компанії;

– більш низькі процентні ставки, ніж за нецільовими кредитами для розвитку малого бізнесу і підприємництва;

– альтернатива лізинговій угоді, коли отримати право власності на нежитлове приміщення може і фізична особа, до того ж покупець–позичальник має перевагу перед лізингоотримувачем нерухомість відразу стає власністю позичальника.

До основних недоліків цього виду кредитування як для позичальників, так і для банків слід віднести:

– відсутність чіткої законодавчої бази з іпотечного кредитування комерційної нерухомості;

– відсутність у банків напрацьованої практики, кредитних схем, визначених лімітів ризику та наявність високих ставок за кредитом тощо;

– спірні моменти при оформленні в якості застави землі (якщо мова йде про покупку цілого будинку).

Можливо, вже у найближчому майбутньому урядом України буде законодавчо закріплені та уточнені механізми іпотечного кредитування комерційної нерухомості, і тоді кількість угод з кредитування під заставу нежитлової нерухомості буде непропорційно вище. Адже комерційна іпотека спроможна дати поштовх до активного розвитку середнього і малого бізнесу, приватного підприємництва в нашій країні.

Очевидно, що раз виникає попит на комерційну нерухомість, у тому числі на її покупку під іпотеку, який поступово буде рости, тому що бізнес набирає обертів після кризи, то програми комерційної іпотеки стають одним з перспективних напрямків українського ринку іпотечного кредитування. Також очевидно, що від доступності та масовості даних кредитів залежить розвиток економіки країни і поліпшення бізнес-клімату в цілому.

Робити конкретні прогнози щодо розвитку комерційної іпотеки в даний час дуже важко. Однак навіть при такій очевидній потребі в нерухомості у вітчизняних підприємців майбутнє комерційної іпотеки в Україні чітко не визначено. З деякою часткою впевненості можна тільки говорити про те, що потреба в цьому продукті буде зростати.

На сьогодні, за словами експертів, програма «Комерційна іпотека» дуже добре співвідноситься з економічним розвитком країни. Тобто чим більше з'являється приватного капі-

Умови кредитування українськими банками комерційної нерухомості станом на 1 січня 2014 року

Банк	Сума кредиту (національна валюта)	Максимальна частка кредитних коштів, %	Термін, років	Ставка, % (національна валюта)
Укресімбанк	Від 100 000 до 30 000 000	До 70	7–10	Від 19,5
UniCreditBank	Від 100 000	До 80	До 7	Від 19
ВТБ	До 10 000 000	До 75	3–5	Від 20,93
УкрСиббанк	Від 100 000	До 70	До 5	Від 16,9
Укргазбанк	Від 100 000	До 70	До 5	Від 19
Брокбізнесбанк	Від 100 000	50–70	До 3	Від 19
Кредитпром Банк	До 1 000 000	До 70	До 5	Від 20
UniversalBank	Від 120 000	До 80	До 10	Від 21,06
МегаБанк	До 2 000 000	До 70	До 5	Від 19,5
Південком Банк	Від 110 000	До 70	До 3	Від 20

талу та ініціативи в розвитку бізнесу, тим більша потреба в нерухомості комерційного призначення, відповідно, зростає і попит на подібні кредити.

Кількість українських банків, що надають сьогодні подібні послуги, поки невелика, але банки, що входять до топ-20 банків України, – це банки з перспективою розвитку іпотечного кредитування комерційної нерухомості. Зазначимо, що в Україні із топ-30 банків (за рейтингом НБУ) лише десять надають своїм клієнтам таку послугу, як комерційна іпотека (див. табл.).

Зазначимо, що набагато складніше забезпечити прийнятну вартість кредиту, адже ставка за кредитом є одним з головних критеріїв для клієнта в процесі прийняття рішення. Тому основні гравці на ринку комерційної іпотеки – це банки, що мають можливість залучати ресурси за прийнятною ціною. Придбана комерційна нерухомість оцінюється банком, перш за все, з погляду прибутковості і ліквідності. Так, наприклад, отримати гроші на покупку офісного будинку класу А, що вже має сформований пул орендарів, неважко. З кредитами на покупку нерухомості більш низької категорії ситуація не настільки однозначна і варіюється в залежності від особливостей діяльності банку.

Висновки

Підсумовуючи вище викладене, можна стверджувати, що комерційна іпотека, або бізнес-іпотека, є кредитуванням суб'єктів господарювання під заставу нерухомості комерційного або промислового призначення і становить більшу частину сучасного українського ринку іпотечного кредитування.

До переваги комерційної іпотеки можна віднести можливість для підприємців отримувати додаткові кошти від придбаних у кредит комерційних приміщень. Тому, якщо в законодавство будуть внесені відповідні зміни, комерційна іпо-

тека може почати активно розвиватися на рівні з іпотекою житла. Вважаємо, що формування структурно-цілісного іпотечного ринку сприятиме розширенню сфери використання іпотечних продуктів для малого і середнього бізнесу.

Список використаних джерел

1. Голованенко М.В. Ризики застосування іпотеки та лізингу комерційної нерухомості / М.В. Голованенко // Теоретичні та прикладні питання економіки. – 2011. – №26. – С. 173–179.
2. Закон України «Про заставу» від 02.10.92 №2655–XII (зі змін і доп.) // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – №47. – Ст. 643.
3. Цивільний Кодекс України від 16.01.2003 №435–IV // Відомості Верховної Ради. – 2003. – №№40–44. – Ст. 356.
4. Закон України «Про іпотеку» від 05.06.2003 №898–IV (зі змін і доп.) // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – №38. – Ст. 313.
5. Офіційний сайт Укрексімбанку. [Електрон. ресурс]. – Режим доступу: http://www.eximb.com/ukr/sme/loans/commercial_estate
6. Офіційний сайт UniversalBank. [Електрон. ресурс]. – Режим доступу: <http://www.universalbank.com.ua/sb-realty.html>
7. Офіційний сайт ВТБ Банку. [Електрон. ресурс]. – Режим доступу: http://www.vtb.com.ua/small_business/credits/kredit_na_priobretenie_kommercheskoy_nedvizhimosti.
8. Офіційний сайт Кредитпром Банку. [Електрон. ресурс] – Режим доступу: <http://www.kreditprombank.com/ua/corporate/credits/real-estate>
9. Офіційний сайт UniCreditBank. [Електрон. ресурс] – Режим доступу: <http://www.unicredit.com.ua/ccloans/view/7/>
10. Ошерова Н.М. Потенційний ринок іпотечного кредитування в Україні / Н.М. Ошерова // Наукові записки Українського науково-дослідного інституту зв'язку. – 2010. – №2. – С. 121–123.
11. Соколовський Є.А. Пріоритети іпотечного кредитування в посткризовий період / Є.А. Соколовський // Загальні проблеми економіки. – 2011. – №3. – С. 138–140.