УДК 336.77

Кочетигова Т.В.
старший викладач кафедри фінансів та кредиту
Харківського національного університету будівництва та архітектури

Киричок В.М.
студентка
Харківського національного університету будівництва та архітектури

ЗАКОРДОННИЙ ДОСВІД ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

FOREIGN EXPERIENCE OF MORTGAGE CREDITING

АНОТАЦІЯ

Статтю присвячено дослідженню закордонного досвіду іпотечного кредитування. Представлено моделі управління та функціонування іпотечного кредитування в різних країнах світу. Проаналізовано особливості його становлення в різних державах світу.

Ключові слова: кредитування, кредитор, відсоткова ставка, банк, кредит, термін, житло, позичальник, субсидії.

АННОТАЦИЯ

Статья посвящена исследованию зарубежного опыта ипотечного кредитования. Представлены модели управления и функционирования ипотечного кредитования в разных странах мира. Проанализированы особенности его становления в разных государствах мира.

Ключевые слова: кредитование, кредитор, процентная ставка, банк, кредит, срок, заемщик, субсидии.

ANNOTATION

The article investigates foreign experience in mortgage lending. The model management and operation of the mortgage lending around the world. The features of its development in different countries of the world.

Keywords: loan, the lender, interest rate, bank credit, term housing borrower subsidies.

Постановка проблеми. Іпотечне кредитування вже не перший рік користується популярністю серед населення. Для придбання житла або покупки деяких територій чи земель усе частіше використовують іпотечне кредитування, оскільки далеко не кожна особа має можливість здійснити таку покупку своїми власними коштами. Враховуючи зазначене та з огляду на те, що іпотечне кредитування належить до операцій, які надаються банківськими установами, потрібно вдосконалювати нормативну базу, якою регулюється дана діяльність, та розвивати цей вид кредитування у цілому, використовуючи закордонний досвід.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Аналіз наукових джерел і публікацій показує, що дослідженню іпотечного кредитування приділялася увага таких зарубіжних учених, як: Г. Асхауер, Д. Джонсон, М. Левін, Г. Маклеода, Дж. Шерман, М. Шнайдерман, Й. Шумпетер, А. Сміт, Р. Страйк, Дж. Фрідман. Також цим питанням займалися такі вітчизняні вчені, як: В. Лагутін, І. Лютий, Б. Гнатківський, М. Бодрецький та ін.

Однак у наукових працях більшості дослідників висвітлюються основні підходи до іпотечного кредитування, бракує праць, в яких би був представлений закордонний досвід щодо здійснення даного виду кредитування банківськими установами.

Мета статті полягає у вивченні світового досвіду здійснення іпотечного кредитування.

Виклад основного матеріалу дослідження. Економічний розвиток будь-якої держави характеризується постійним удосконаленням іпотечних відносин. Іпотека дає кредитору гарантований дохід, а населенню – можливість придбати житло та капіталізувати власні заощадження. Отже, вона сприяє залученню вільних коштів для реалізації різного роду економічних та соціальних проектів, є потужним механізмом економічного розвитку не лише окремих регіонів, а й держави.

Іпотечне кредитування – правовідносини, що виникають із приводу набуття права вимоги іпотечного боргу за правочинами та іншими документами [1].

У всьому світі іпотека вважається найефективнішим механізмом розв'язання житлових проблем населення. Після Другої світової війни перед Європою постала проблема забезпечення населення доступним житлом, і саме іпотечне кредитування відіграло важливу роль у вирішенні цього питання. Крім того, важливо підкреслити, що уряди європейських країн за допомогою іпотеки вирішували не тільки житлові та соціально-економічні проблеми, а й розвивали банківський сектор, будівельну та суміжні з нею галузі економіки [2].

Класичною країною іпотечних банків є Німеччина, де перший банк, який здійснював іпотечне кредитування, був заснований ще в 1770 р. у Сілезії. Широкий розвиток іпотечного кредитування в Німеччині у XVIII–XIX ст. багато в чому був зумовлений особливостями прусського шляху становлення капіталізму в сільському господарстві. Нині в Німеччині існує близько 30 спеціалізованих іпотечних банків. У більшості країн Європи і в Америці, по суті, відсутні спеціалізовані іпотечні банки, а кредитні операції з нерухомістю здійснюють універсальні комерційні банки [4].

У 50-х роках XX ст. щорічний обсяг інвестицій у житлове будівництво Німеччини становив 9–11 млрд. німецьких марок, 40–50% з яких становили іпотечні кредити. Швидке зростан-

ня житлового будівництва спричинило загальне економічне піднесення в країні: до 1950 р. ВВП Німеччини досяг рівня 1936 р., у період 1950–1955 рр. національний дохід зростав на 12% на рік, відбулося зниження рівня безробіття, темпи росту зарплат і пенсій перевищували темпи зростання цін і податків. У Німеччині 32% дорослого населення виступають власниками цільових будівельних рахунків на суму більше 650 млрд. євро.

Ринкова економіка передбачає широке використання іпотечного кредиту – довготермінових позик, які банки надають під заставу нерухомості, оскільки остання в банківській практиці вважається досить надійною заставою. Міжнародний досвід свідчить: іпотечний кредит як засіб інвестування набуває широкого застосування. Так, іпотечні кредити у США становлять близько 26–30% ресурсів комерційних банків, у тому числі іпотечні житлові кредити населенню – 18–20% (іпотечні кредити формують 45% сукупного кредитного портфеля, із них іпотечні кредити населенню становлять 67%). У країнах Євросоюзу до 80% усіх кредитів видається під заставу нерухомості, що свідчить про розвиненість економіки.

Іпотечне кредитування під заставу землі добре розвинуте в Європі та Америці. Масштаб угод про заставу землі в розвинених країнах набагато перевершує обсяги купівлі-продажу. Наприклад, у США іпотечні кредити становлять майже 70% усіх обсягів кредитування в сільському господарстві.

Серед постсоціалістичних країн Польща першою запровадила механізм кредитування під заставу землі. Комерційні банки Польщі приймають землю як додаткове забезпечення під час надання довготермінових кредитів сільськогосподарським виробникам. Досвід організації системи іпотечного кредитування у розвинених країнах необхідно враховувати, зважаючи на актуальність цієї проблеми в Україні та можливості застосування цього досвіду в національній економіці.

Розглянемо умови надання іпотечних кредитів у країнах Євросоюзу. У цих країнах умови іпотечного кредитування є достатньо жорсткими, хоча середня відсоткова ставка за іпотечним кредитом становить не більше 5%. Окрім того, угоди іпотечного кредитування передбачають штрафні санкції за дострокове погашення кредиту. Позичальник в обов'язковому порядку надає банку документи, які підтверджують наявність легальних джерел доходу. Заставою може виступати наявна нерухомість або портфель цінних паперів. Умови іпотечного кредитування в розвинених європейських країнах передбачають обов'язковий перший внесок 20% від вартості нерухомості і термін кредитування 10–40 років. Відсоткова ставка може бути фіксована і плаваюча.

У країнах Єврозони вартість житлових кредитів для позичальника є настільки низькою (3,5–3,75%), що порівняно з рівнем інфляції (3–3,5%) для споживача іпотечний кредит є фактично безкоштовним, тобто видається за нульовою або навіть мінусовою відсотковою ставкою.

Основні умови іпотечного кредитування в країнах Європейського Союзу такі:

– довготерміновість кредитування (до 40 років);

– відсоткові ставки змінюються під впливом макроекономічних процесів;

– основою іпотеки є державна система оцінки і подальшої переоцінки нерухомості;

– кадастрова (нормативна) оцінка є підставою для обчислення податку на нерухомість та визначення суми іпотечного кредиту;

– іпотечний банк має можливість примусового продажу заставленої нерухомості у разі несплати позичальником кредиту;

– для іпотечного кредитування банки, як правило, залучають кошти через розміщення на фондовому ринку власних цінних паперів – іпотечних облігацій.

Проаналізуємо детальніше особливості іпотечного кредитування в розвинених країнах. Застосування іпотечного кредитування в Німеччині передбачає таке:

– іпотечний кредит надасться на умовах ануїтету, що дає змогу клієнту краще підраховувати свої боргові зобов'язання та прискорює розрахунки з банком;

– параметри іпотечного кредитування в Німеччині такі: базова вартість (її норматив) – від 15 до 30%; термін повернення кредиту – від 20 до 30 років; відсоткова ставка за кредит – від 7 до 10%;

– іпотечні банки перебувають під особливим наглядом держави;

– у країні іпотека на житло є водночас іпотекою на земельну площу в межах ділянки (разом з усім, що на ній міститься).

У Німеччині, наприклад, щоб отримати іпотечний кредит потрібно подати в банк копії документів, що підтверджують право власника на майно, яке виступає забезпеченням кредиту. Розмір кредиту залежить від вартості об'єкту його забезпечення. Кредитування здійснюють іпотечні банки і звичайні ощадні каси. Термін кредитування – до 30 років. Відсоткова ставка за цими кредитами переглядається через кожні п'ять років. У країні також видають звичайні кредити, які банки поширюють разом з іпотечними кредитами. За відсотковою ставкою ці кредити наближаються до іпотечних, але відрізняються від них тільки наявністю застави.

Крім того, у Німеччині надаються пільгові кредити для сімей з обмеженими доходами. Пільгові кредити першої необхідності можуть отримати особи з низькими доходами, вони є безпроцентними і супроводжуються виплатою субсидій. Пільгові кредити другої необхідності надають особам із середніми доходами [2].

У Франції пільгові кредити називаються «пільгові кредити на набуття права власності» і використовуються для фінансування вступу

в право власності сімей зі скромними доходами. При цьому дотримуються норми розцінок, житлових умов і максимальних платіжних можливостей майбутніх мешканців. Такі кредити видаються під тверду або плаваючу процентну ставку строком на 20 років. У Франції мають місце «пов'язані кредити», які можуть видаватися всіма установами, що беруть на себе зобов'язання дотримуватися деяких норм, але без умови обліку грошових можливостей (доходів). Кредити можуть видаватися як на покупку нових квартир, так і на покупку старих, якщо позичальник проводить у них роботи на суму, рівну 25% вартості, а також на проведення капітального ремонту.

В Італії пільгові кредити поширюються інститутами земельного кредиту і видаються не більше ніж на 25 років. Їх розмір доходить до 100% витрат, пов'язаних із придбанням житла. Процентні ставки за такими кредитами знижуються залежно від коштів, якими володіє позичальник. Широке поширення отримали «земельні аванси», їх видають інститути земельного кредиту під іпотечну гарантію. Термін погашення такого кредиту не менше 18 місяців (у середньому – від двох до чотирьох років). Ще один різновид іпотечних кредитів, застосовуваних в Італії, – довгострокові іпотечні кредити, які видаються тими ж інститутами земельного кредиту, а також іншими кредитними установами. Інститути земельного кредиту видають такі кредити на строк від 10 до 25 років під тверду процентну ставку, яка (частіше) переглядається раз на п'ять років. Вони можуть покривати 50% ціни покупки або 75% ціни будівництва. Іншими кредитними установами такі кредити видаються на термін від 5 до 15 років під ринкову процентну ставку з виплатами в рахунок погашення боргу кожні шість місяців [3].

Досить поширеними в Іспанії є кваліфіковані житлові кредити. Ці кредити видають органи державного (офіційного) кредиту і приватні установи на вигідніших умовах порівняно з ринковими як щодо відсоткових ставок, так і щодо розміру першого внеску та терміну погашення кредиту. Для того щоб стимулювати видачу таких кредитів різними кредитними установами, фінансові органи насамперед звільняють їх від необхідності мати обов'язкові резерви для таких цілей. В Іспанії іпотечний кредит можна взяти на термін до 50 років, а на момент повернення кредиту позичальнику може бути 82 роки [2].

У Швеції питанням ціноутворення держава приділяє особливу увагу, вона наділена значними повноваженнями, які надають можливість виконувати належним чином контрольні та адміністративні функції. Тут, зокрема, контроль і нагляд за цінами здійснює державне управління цін і конкуренції, підпорядковане Міністерству громадянської адміністрації. У кожній губернії є фахівці, які відстежують ціни на товари та послуги і вносять пропозиції щодо їх регулювання. У разі значного підвищення цін, інфляції і різких дисбалансів на ринку уряд має право, відповідно до закону про регулювання цін, їх заморозити. Держава може встановлювати граничний рівень цін, а якщо хто-небудь їх бажає підвищити, він повинен попередньо про це повідомити й обґрунтувати. Якщо, наприклад, ціни на житло підвищилися, то держава видає громадянам, особливо молодим сім'ям, житлові субсидії і пільгові довгострокові позики [5].

Досвід інших країн також підтверджує важливу роль держави в процесі ціноутворення. Наприклад, якщо в США, Німеччині, Фінляндії, Японії, Канаді ціна будівельного об'єкта перевищує витрати будівництва і середню норму прибутку, державні органи можуть утрутитися та відрегулювати ціну. Під час здійснення будівельно-монтажних робіт середня норма прибутку встановлюється на рівні 10–12% від витрат виробництва. У разі підвищення норми прибутку досліджують причини її зростання та здійснюють державне регулювання [2].

Висновки. Для вдосконалення механізму іпотечного кредитування в Україні корисними будуть врахування досвіду зарубіжних країн із добре розвинутою економікою, перейняття деяких особливостей становлення та функціонування даного виду кредитування, що призведе до низки позитивних зрушень у розвитку кредитування та економіки країни у цілому.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Закон України «Про іпотечне кредитування» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/979-15.
2. Гнатківський Б. Іпотечний ринок / Б. Гнатківський [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://pidruchniki.com/72378/ekonomika/zarubizhniy_dosvid_stanovlennya_rozvitku_ipoteki_mozhlivist_vikoristannya_vitchiznyaniy_praktitsi.
3. Грудцине Л.Ю., Козлова М.Н. Іпотека. Кредит. Коментар житлового законодавства / Л.Ю. Грудцине, М.Н. Козлова. – М.: Ексмо, 2006. – 368 с. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://reci.pp.ua/praktika-polucheniya-ipotechnyih-kreditov-22021.html.
4. Лагутін В.Д. Кредитування / В.Д. Лагутін [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://readbookz.com/books/109.html.
5. Іпотека: сучасні концепції, тенденції та суперечності розвитку / І.О. Лютий, В.І. Савич, О.М. Калівошко. – Івано-Франківськ, 2009. – 548 с. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://megalib.com.ua/content/5350__12_Perspektivi_rozvitky_jitlovoi_ipoteki_v_Ykraini.html.