

УДК 336.717.063:336.763.34(045)

Щербатенко І.В., Олійник Н.М.

СУЧАСНИЙ СТАН ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ВІТЧИЗНЯНОГО ІПОТЕЧНОГО РИНКУ КОМЕРЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ

Стаття присвячена проблемам розвитку іпотечного ринку комерційної нерухомості України як однієї з найважливіших сфер фінансового ринку, що перебуває в стадії формування. Визначено фактори впливу на стан комерційної іпотеки, з'ясовано причини недостатньої ефективності її функціонування та окреслено перспективи подальшого розвитку.

Ключові слова: комерційна іпотека, іпотечне кредитування, іпотечний ринок комерційної нерухомості, ринок іпотечної нерухомості, комерційна нерухомість, процентна ставка.

Статья посвящена проблемам развития ипотечного рынка коммерческой недвижимости Украины как одной из важнейших сфер финансового рынка, находится в стадии формирования. Определены факторы влияния на состояние коммерческой ипотеки, выяснены причины недостаточной эффективности ее функционирования и намечены перспективы дальнейшего развития.

Ключевые слова: коммерческая ипотека, ипотечное кредитование, ипотечный рынок коммерческой недвижимости, рынок ипотечного недвижимости, коммерческая недвижимость, процентная ставка.

Постановка проблеми. В умовах ринкової економіки оновлення основних засобів суб'єктів господарювання, техніко-технологічна модернізація виробництва, розширення виробничих потужностей можуть фінансуватися за рахунок різних джерел, але в українських реаліях значна частина коштів для розв'язання зазначених проблем формується або за рахунок самофінансування, або за рахунок позикових коштів, які надають банківські установи. Досвід розвинутих країн свідчить, що серед наявного асортименту банківських продуктів чільне місце посідає іпотечне кредитування під заставу комерційної нерухомості, а багаторічна практика фінансування бізнес-проектів привела до появи таких гібридних продуктів, як іпотека з інструментами проектного фінансування, опціонними контрактами тощо.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Іпотека комерційної нерухомості, або комерційна іпотека (бізнес-іпотека) поширена в усьому світі. У багатьох країнах Заходу компанії набувають нерухомість в іпотеку не лише для розміщення в даних приміщеннях офісів, складів, торговельних місць, а й для отримання прибутку від задачі цієї нерухомості в оренду. Сенс іпотеки полягає в тому, щоб кредитувати придбання комерційної нерухомості під її ж заставу. На відміну від житлового кредитування, комерційна іпотека має короткі терміни погашення кредиту і водночас досить високі процентні ставки.

У 2012 році іпотечний ринок України демонстрував високі темпи приросту в банках портфельів іпотечних кредитів – на початку року було надано 74 152 млн. грн. таких позик, а наприкінці року – 112 061 млн. грн., тобто приріст сягнув 151%. Портфель іпотечних кредитів корпоративним клієнтам зріс в 1,5 раза починаючи з 2009 року, а частка іпотеки суб'єктам господарювання у кредитному портфелі банківських установ зросла з 12,99% у січні 2012 року до 18,51% у грудні [1].

Невирішена раніше частина загальних проблем. На жаль, в Україні останніми роками все більше уваги приділяється житловому сегменту іпотечного ринку і майже відсутні новації у сфері комерційної іпотеки, хоча потреба вітчизняних підприємців у дешевих довгострокових фінансових ресурсах не менша, ніж у населення. За таких умов вітчизняний іпотечний ринок комерційної нерухомості досі знаходиться в стадії формування, а наявний потенціал іпотечних відносин використовується не повністю. Таку ситуацію спричиняє також велика кількість невирішених проблем, що рік у рік не втрачають своєї актуальності. Назвемо основні з них:

1. Масштаби довгострокового іпотечного комерційного кредитування обмежені короткостроковою ресурсною базою банків;
2. Висока ціна залучених ресурсів для банків, яка і визначає вартість кредитів, що надаються;
3. Низьке значення відношення величини кредиту до вартості застави – не більше 50%, тоді як для кредитів, забезпечених житловою іпотекою, це значення дещо більше і становить 75–80%;
4. Не повністю сформована нормативно-правова база в галузі іпотеки, що визначає високі ризики іпотечного кредитування, які закладаються банками у процентні ставки за позиками;
5. Неможливість рефінансування комерційної іпотеки через відсутність затверджених стандартів та ефективних механізмів їх застосування;
6. Значна диференціація рівня розвитку системи іпотечного кредитування в різних регіонах країни.

За таких умов пошук нових схем іпотечного кредитування під заставу комерційної нерухомості та рефінансування такої іпотеки є актуальним напрямом наукових розробок. У науковій літературі широко обговорюються проблеми розвитку кредитування під заставу нерухомості, але більше уваги приділяється житловій іпотеці, зважаючи на її роль у реалізації соціальної політики держави в забезпеченні населення доступним житлом [2]. Така однобічність наявних досліджень вплинула на еволюцію вітчизняного іпотечного ринку, який формувався переважно в напрямі іпотеки споживчого призначення, а не виробничого. Як результат, іпотечні відносини суттєво не впливають на економіку країни, кількісні зміни в обсягах іпотечного кредитування не супроводжуються

якісними трансформаціями у структурній організації та ефективності функціонування іпотечного ринку.

Мета статті. Метою даної статті є дослідження проблем розвитку іпотечного ринку комерційної нерухомості України як однієї з найважливіших сфер фінансового ринку, що перебуває в стадії формування. А також визначення факторів впливу на стан комерційної іпотеки, з'ясування причини недостатньої ефективності її функціонування та окреслення перспективи подальшого розвитку.

Виклад основного матеріалу. На сучасний стан іпотечного ринку комерційної нерухомості суттєво впливають тенденції на ринку іпотечної нерухомості, тобто тієї частини ринку нерухомості, де формується попит і пропозиція на нерухомість, що може бути використаною як іпотека і що забезпечує обіг капіталу в системі іпотечного кредитування [3]. Циклічність розвитку ринку нерухомості відображається його активністю (фази підйому чи падіння) в часі. У науковій літературі виділяють чотири фази розвитку ринку нерухомості: спад (рецесія), відновлення, підйом (зростання), надлишок пропозицій. За оцінками експертів, вітчизняний ринок нерухомості знаходиться у фазі рецесії, а основними його характеристиками є такі: активність продажу нерухомості дуже низька, ціни на нерухомість і вартість оренди знижуються, обсяги іпотечного кредитування також низькі, особливо в корпоративному секторі.

Нині продавців нерухомості більше, ніж покупців, а вартість цих об'єктів знижується. Так, у вересні 2012 року порівняно із серпнем кількість пропозицій на ринку нерухомості зросла на 40–50%, а попит збільшився на 10–15%. Хоча у листопаді того року відбулося зниження активності ринку нерухомості, але причинами були вибори та очікування зниження курсу гривні [4]. Слід зазначити, що валютні коливання істотно впливають на вартість іпотечної нерухомості в усіх її сегментах. У випадку девальвації гривні відбудеться збільшення обсягу проблемних іпотечних кредитів, виникнуть неплатежі іпотекодержателів, зменшиться платоспроможний попит, що змусить продавців нерухомості поступово знижувати ціни. Разом із тим при збереженні стабільного курсу гривні та сприятливої макроекономічної ситуації рівень цін на ринку іпотечної нерухомості характеризується незначним коливанням. Тому експерти зазначають, що повне відновлення українського ринку нерухомості можливе лише у разі, якщо валютне кредитування повернеться на докризовий рівень.

Слід зазначити, що перспектива розвитку іпотечного ринку комерційної нерухомості України залежить не лише від економічного розвитку держави в цілому і ринку комерційної нерухомості зокрема, а й від бажання і можливостей вітчизняних банків поліпшувати умови іпотечного кредитування [5].

Нині банківські установи – ключові суб'єкти в системі іпотечного кредитування, що визначає домінування депозитної моделі організації іпотечного ринку комерційної нерухомості. За таких умов відносини з кредитування під заставу комерційної нерухомості зводяться до первинного іпотечного ринку –

надання, обслуговування й погашення позик, що не створює передумов для зниження вартості іпотечних банківських продуктів. На думку авторів, перспективним напрямом розвитку комерційної іпотеки може стати створення фондів фінансування будівництва (ФФБ) виду "Б". Механізм фінансування бізнес-проектів будівництва комерційної нерухомості такий. Суб'єкт господарювання, маючи розроблений бізнес-план чи техніко-економічне обґрунтування проекту, звертається до банківської установи з метою отримати фінансування під заставу об'єкта нового будівництва. Банк аналізує запропонований проект, оцінює рівень платоспроможності потенційного позичальника – довірителя ФФБ і приймає попереднє рішення про надання кредиту. Банківська установа, співпрацюючи із забудовником, створює ФФБ і одночасно стає його управителем. Після цього між управителем і потенційним довірителем ФФБ укладається договір про участь у ФФБ та договір іпотечного кредитування на інвестування у будівництво, на підставі якого довіритель ФФБ отримує кредит для оплати заборгованості за договором про участь у ФФБ виду "Б". Одночасно з укладенням договору іпотечного кредитування між банком і довірителем ФФБ укладається іпотечний договір, за яким майнові права на об'єкт інвестування, набуті довірителем ФФБ за договором про уступку майнових прав на об'єкт нерухомого майна, передаються банку в іпотеку. Після набуття довірителем ФФБ права власності на об'єкт нерухомості та його реєстрації між кредитором і довірителем ФФБ укладається додаткова угода до іпотечного договору, згідно з якою відбувається зміна предмета іпотеки. Предметом іпотеки стає безпосередньо об'єкт інвестування, набутий довірителем ФФБ у власність замість майнових прав на нього.

Запропонований механізм дає змогу ефективно узгоджувати інтереси учасників ФФБ, оскільки довіритель отримує фінансування бізнес-проекту і гарантії, що об'єкт нерухомості буде побудований у заплановані терміни і відповідної якості; банк-управитель, контролюючи використання кредитних ресурсів забудовником, упевнений у їх цільовому використанні; забудовник гарантовано отримує постійне фінансування будівництва. За таких умов залучення механізмів ФФБ у сферу комерційної іпотеки є перспективним напрямом розвитку кредитування під заставу нежитлової нерухомості.

Наступним важливим кроком на шляху вдосконалення вітчизняного іпотечного ринку комерційної нерухомості є зниження рівня ризиків. У Росії розв'язання цієї проблеми перебуває в площині страхування більшого обсягу іпотечних ризиків позичальника самим позичальником, що гарантує зниження розміру першого внеску та (або) зростання обсягу позики. Так, при страхуванні відповідальності позичальника за неповернення кредиту страхова компанія залучається до процесу іпотечного кредитування, виступаючи гарантом виконання зобов'язання. За оцінками експертів, за допомогою такого механізму у позичальників (фізичних чи юридичних осіб) з'являється можливість отримати кредит із початковим внеском нижче 30% за рахунок оформлення додаткового договору страхування іпотечних

зобов'язань. За таких умов банківські установи можуть надавати іпотечні кредити з початковим внеском від 10%, суттєво не збільшуючи власний ризик та відсоткову ставку за кредитом, оскільки різницю в 20% покриває страхова компанія, а позичальник при цьому отримує захист від додаткових претензій банку у випадку нестачі грошових коштів після продажу закладеного майна.

Зазначені вище пропозиції вдосконалення відносин іпотечного кредитування під заставу комерційної нерухомості можуть лише частково підвищити їх ефективність. Для більш суттєвих результатів потрібні кардинальніші зміни в організації одно- та дворівневої моделі іпотечних ринків не лише у сфері житлового сегмента, а й комерційного також. Створена в 2004 році Державна іпотечна установа за роки свого існування не виправдала очікування щодо результативності її функціонування. Підвищення ставки рефінансування іпотечних житлових позик з 11,0% (20.11.2010 р.) до 18,0% (23.11.2012 р.) не сприяє ні здешевленню іпотечних позик, ні розширенню ресурсної бази банківських установ. А оскільки сформована дворівнева система іпотечного житлового кредитування є неефективною, то й імплементувати її у сферу комерційної іпотеки недоцільно. Водночас Закон України "Про іпотечні облигації" [6] дає можливість банкам створювати спеціалізовані іпотечні установи. Однак за період після прийняття цих норм жодної такої структури створено не було. Тому, на нашу думку, ця сфера відносин залишається перспективною для наукових розробок на предмет пошуку ефективних механізмів створення дворівневої системи іпотечного комерційного кредитування.

Висновок. Проведене дослідження свідчить, що у вітчизняних реаліях комерційна іпотека не стала для підприємців ефективним джерелом залучення ресурсів та інструментом фінансування капітальних вкладень, а для банківських установ – пріоритетним напрямом діяльності. Низька частка іпотечного кредитування юридичних осіб як у портфелі банків, так і в структурі ВВП доводить, що функціонування іпотечного ринку комерційної нерухомості істотно не впливає на економічний розвиток держави. Зважаючи на рівень процентних ставок за комерційною іпотекою та рецесію ринку іпотечної нерухомості, можна зробити висновок, що найближчим часом не слід чекати структурних і кардинальних змін розвитку іпотечного ринку. Дану проблему також поглиблює відсутність належної уваги з боку держави як у питаннях законодавчого регулювання (досі відсутні стандарти рефінансування), так і фінансової підтримки, що знижує зацікавленість основних суб'єктів ринку (позичальника, кредитора, інвестора) працювати з комерційною іпотекою. Водночас вітчизняний іпотечний ринок є досить молодим і перебуває в стадії формування, а тому наявність великої кількості проблем цілком зрозуміла. Важливо скоротити час трансформації іпотечних відносин, прискорити процес формування їх ефективних механізмів, спираючись при цьому на позитивний досвід економічно розвинутих країн світу.

Список використаних джерел

1. Офіційний сайт Державної служби статистики України. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua>.
2. Сайт аналітичних ресурсів з бізнесу й фінансів. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.prostobiz.ua>.
3. Борисюк К. Ринок іпотечної нерухомості в Україні / К.Борисюк. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.uфин.com.ua/analit_mat/gkr/059.htm.
4. Ринок нерухомості “заморозять” вибори. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://money-news.te.ua/2012/10/11/>.
5. Рынок коммерческой ипотеки в Украине. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.samson.com.ua/about/news/1888/>.
6. “Про іпотечні облигації”: Закон України від 22 грудня 2005 року № 3273-IV. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://ipoteka.gov.ua/sites/default/files/zakon_pro_ipotechni_obligacii.pdf.

References

1. Official website of the State Statistics Service of Ukraine. - [Electronic resource]. - Mode of access: <http://www.ukrstat.gov.ua>.
2. The site analytical resources of business and finance. - [Electronic resource]. - Mode of access: <http://www.prostobiz.ua>.
3. Borysyuk C. Real Estate Mortgage in Ukraine / K.Borysyuk.- [Electronic resource]. - Mode of access: http://www.uфин.com.ua/analit_mat/gkr/059.htm.
4. Real estate "freeze" the election. - [Electronic resource]. - Mode of access: <http://money-news.te.ua/2012/10/11/>.
5. Market kommercheskoy upoteky in Ukraine. - [Electronic resource]. - Mode of access: <http://www.samson.com.ua/about/news/1888/>.
6. "On Mortgage Bonds": the Law of Ukraine of 22 December 2005 № 3273 -IV. - [Electronic resource]. - Mode of access: http://ipoteka.gov.ua/sites/default/files/zakon_pro_ipotechni_obligacii.pdf.

Shcherbatenko I.V., Oleinik N.M.

CURRENT STATE AND PROSPECTS OF DEVELOPMENT OF DOMESTIC MORTGAGE COMMERCIAL REAL ESTATE MARKET

In the article, considered are problems of the development of the commercial real estate mortgage market of Ukraine, one of the most important areas of the financial market being under formation. Determined are factors impacting on the commercial mortgage as well as reasons causing insufficient efficiency of its functioning. Outlined are prospects of market's further development. Also considered as the current state of the mortgage market commercial real estate market trends affecting the real estate mortgage, ie the part of the real estate market, where a supply and demand for real estate that can be used as a mortgage and providing circulation of capital in the mortgage system, what appears cyclical real estate development. Identified four phases of real estate development. Defined in which phase is the domestic real estate market and its main characteristics. This proposal improve relations mortgage loans secured by commercial real estate.

Key words: commercial mortgage, mortgage lending, commercial real estate mortgage market, real estate mortgage market, commercial real estate, interest rate.