

DOI: <https://doi.org/10.32839/2304-5809/2019-12-76-94>

УДК 336.77.067

Кожевніков О.В.

Львівський національний університет імені Івана Франка

ЗАРУБІЖНИЙ ДОСВІД ІПОТЕЧНОГО ЖИТЛОВОГО КРЕДИТУВАННЯ

Анотація. Стаття присвячена аналізу зарубіжного досвіду іпотечного житлового кредитування з метою дослідження функціонування систем іпотечного кредитування країн Європи та США та виокремити ключові позитивні риси розвитку ринку іпотеки за кордоном як орієнтири для вдосконалення функціонування ринку іпотеки в Україні. У роботі досліджено різноманітні умови іпотечного кредитування в зарубіжних країнах, серед яких: терміни, процентні ставки, величина позикових коштів, розмір першого внеску та інші. Означено основну причину привабливості закордонних іпотечних кредитів та досліджено іноземні системи іпотечного кредитування. Визначено іноземні держави з найбільш сприятливим та найбільш несприятливим кліматом для операцій іпотечного кредитування. Виокремлено країни, в яких існує хороша можливість кредитування іноземних громадян та зазначено банки, які надають таку послугу.

Ключові слова: іпотека, іпотечне кредитування, кредитування, процентні ставки.

Kozhevnikov Ostop

Ivan Franko National University of Lviv

FOREIGN EXPERIENCE OF MORTGAGE HOUSING CREDITING

Summary. The authors look into the situation in the domestic and world hypothecary (mortgage) markets; classify Ukrainian banks by the profit level from mortgage programs; define the main schemes of hypothecary crediting being used at the world's real estate markets; and compare the practice of granting loans for buying living quarters in Ukraine, USA and Western Europe. Analyze the specifics of developing mortgage-credit relations in foreign countries and elaborate theoretical principles and conceptual approaches for the development of mortgage market in Ukraine. In the whole world the bank mortgage crediting is considered the most effective mechanism of decision of housing problems of population, as, provides the assured profit to the creditor, and to the population is possibility to purchase an accommodation and capitalize own economies. In the article principles and mechanisms of functioning the system of housing contract savings in foreign countries are considered. Directions for improving mortgage crediting practice in Ukraine, connected with the creation of savings-building banks, are proposed. This article is sanctified to the analysis of foreign experience of the mortgage housing crediting. The socio-economic, macroeconomic and financial indicators of the European mortgage market are analyzed, in particular the share of social rented housing in the housing stock of countries; comparisons of the share of non-refundable mortgage loans, the volumes of mortgage crediting, the capital investments of the population, the cost of mortgage crediting are carried out. The various terms of the mortgage crediting are in process investigational in foreign countries among that : terms, interest rates, size of debt funds, size of the first payment and other terms of the mortgage crediting in some foreign countries. Principal reason of attractiveness of foreign mortgage loans is marked and the foreign systems of the mortgage crediting are investigational. The foreign states are certain with the most favorable and most unfavorable climate for the operations of the mortgage crediting. Countries, in that there is good possibility of crediting of foreign citizens and banks that render such service are marked, are distinguished. Separate attention is spared to the system and features of the mortgage crediting to the countries of Western Europe.

Keywords: mortgage, mortgage crediting, crediting, interest rates.

Постановка проблеми. Основною метою національних економічних систем різних країн є розширення інвестиційних ринків. Це 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. Іпотечний кредит є одним з таких механізмів. Світовий досвід державного регулювання іпотечного кредитування характеризується всеохоплюючою державною підтримкою учасників системи.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Визначенню особливостей державного регулювання іпотечного кредитування в розвинених країнах присвячені праці таких вчених, як Кривенко В.Г., Столбова О.І., Харіна Н.В., Васильєва Н.В., Долматовича І.А., Кешенкової Н.В., Орлової А.В., Ціліної Г.А., Батуриної І.А. та інших дослідників. Проте значна частина питань, пов'язаних саме зі складовими зазначеного ме-

ханізму державного регулювання та можливості їхньої інтеграції у вітчизняну практику, потребують додаткового дослідження.

Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми: іпотечне кредитування – один з найбільш перевірених в світовій практиці і надійних способів задіяння інвестицій в житлову сферу. Формування системи іпотечного кредитування – одна з важливих економічних та соціальних задач в сучасному світі, оскільки зачіпає такі проблеми, як забезпечення житлом, розподіл доходів населення, кардинальне прискорення житлового будівництва і пов'язаних з ним галузей виробництва. Іпотечне кредитування населення на сьогоднішній день є банківською операцією, що найбільш активно розвивається і, водночас, важливою умовою підвищення якості життя людей.

Мета роботи полягає у дослідженні досвіду функціонування систем іпотечного кредитування країн Європи та США та виокремлення їх специфічних особливостей.

Предметом дослідження є фінансово-економічні відносини між учасниками ринку іпотечного житлового кредитування з питань надання іпотечних банківських продуктів резидентам та нерезидентам.

Виклад основного матеріалу. Закордоном умови іпотеки доволі привабливіші аніж у вітчизняних банках і на це є свої причини. Одна з них – низькі процентні ставки по кредитах, які, наприклад, в європейських банках забезпечуються за рахунок того, що вони, здійснюючи іпотечну політику і випускаючи довгострокові облігації, самостійно можуть забезпечувати свою діяльність фінансовими ресурсами. Крім того, низькі процентні ставки по іпотечних кредитах обумовлюються низькою обліковою ставкою, встановленою в тій чи іншій країні. Наприклад, у Великій Британії облікова ставка становить 0,5% тобто, якщо банк видає кредит під 2,8%, то підсумкова ставка буде дорівнює: $2,8\% + 0,5\% = 3,3\%$. Хоча при цьому вимоги іноземних кредиторів до вітчизняних позичальників набагато жорсткіші, ніж до своїх співгромадян. Для оформлення іпотечного договору позичальникові необхідно представити документальний доказ його джерела доходів, а також інші необхідні довідки [1].

У деяких країнах система іпотечного кредитування значно спрощена і є досить вигідною навіть для нерезидентів. Іспанія і Туреччина вважаються найбільш сприятливими з них, але не у всіх банках цих країн можливо отримати кредит іноземним громадянам. В Іспанії, наприклад, іпотечним кредитуванням нерезидентів займаються лише деякі банки: Bankinter, Santander, Bankia та Caja Murcia, а в Туреччині їх всього три: Fortis Bank, DenizBank і Garanti Bank. Крім названих країн вигідні умови іпотечного кредитування для іноземних громадян пропонують такі країни, як Італія, Кіпр, США і Франція.

Але існують європейські держави, в банках яких взяти іпотечний кредит досить складно, а в деяких взагалі неможливо. Однією з таких країн є Болгарія. Болгарські банки, в першу чергу, відрізняють високі процентні ставки (за європейськими мірками) – 10%, крім того розмір початкового внеску має становити не менше 50% від загальної суми. Таким чином, далеко не кожен українець може дозволити собі таку розкіш. Список країн, де досить складно і невигідно брати іпотеку, можна продовжити Швейцарією і Грецією. Це можна пояснити тим, що в Греції зараз післякризова ситуація, а Швейцарія завжди з особливою уважністю ставилася до іноземців. Існують країни, в яких взагалі не передбачені подібного роду послуги, наприклад, Туніс, В'єтнам, Таїланд та інші [2].

Список документів, який необхідний для отримання позики, практично однаковий для всіх країн – це є документ, що підтверджує особу. Ним може бути закордонний паспорт, картка соціального страхування або водійське посвідчення – зразка тієї країни, в банку якої береться кредит. Крім того, необхідно надати інформацію про доходи: довідку з постійного місця роботи про розмір доходів за останні кілька років (2-3 роки). Також, слід взяти з податкової інспекції довідку, яка підтвердить відсутність будь-яких заборгова-

ностей, і декларацію про доходи. Крім цього банки здійснюють запит інформації про банківські розрахункові рахунки, а також відомості по виплатах інших кредитів.

Крім того, щоб підтвердити свою платоспроможність, позичальнику слід надати документи, що підтверджують його можливість сплатити початковий внесок і інші послуги при отриманні кредиту. Також обов'язковою є довідка про відсутність інших кредитів у вітчизняних банках. Деякі зарубіжні банки можуть зажадати виписку з поточного рахунку в банку, а іноді і рекомендації з них. Обов'язковим документом є договір, що підтверджує придбання нерухомості, так як в основному кредити надаються саме на її придбання на території країни, банк якої видає іпотечний кредит. Всі документи подаються в оригінальному вигляді і на мові тієї країни, де і проводиться ця процедура. Якщо на момент закінчення строку кредиту позичальникові виповниться 65 років і більше, то в іпотеці може бути відмовлено.

За останні кілька років іпотечне кредитування за кордоном істотно змінилося, і, в першу чергу, змінилися мінімальна і максимальна сума кредиту, що надається. Всього лише два-три роки тому в Іспанії банки могли видати 100% займаної суми, але зараз доводиться розраховувати не більше, ніж на 60%. Такі ж рамки встановлені в Ізраїлі та Німеччині. На Кіпрі і в Британії межа максимальної суми кредиту, що видається піднята до 70%, у Франції – до 80%. Таким чином, подібна схема працює в багатьох країнах і максимальна межа не суттєво відрізняється. Тому зрозуміло, чому більшість людей вважають за краще іпотеці розстрочку. Її умови більш благоприємні і для іноземців в тому числі. Іноді іноземні банки готові надати іпотеку і в більш великих розмірах, але таке буває рідко, і, як правило, ці випадки вимагають окремих доказів.

Крім максимальної межі банки фіксують і мінімальну суму кредиту. Найчастіше такого роду умови існують тільки для нерезидентів, так як іпотечні кредити, що їм видаються несуть в собі більше ризику і зазвичай технічно складніші. Найбільш низькі мінімальні межі в Болгарії – 5 тисяч євро, і Туреччині – 30 тисяч євро, так як в цих країнах досить низькі ціни на нерухомість. У французьких банках мінімальна межа встановлена на рівні 80 тисяч євро. Такі країни як Кіпр, Іспанія, Греція і Португалія позначили мінімальний поріг в 100 тисяч євро. Швейцарські і британські банки пропонують найвищий поріг мінімальної межі майже 400 тисяч євро.

Особливою і не менш важливою умовою іпотечного кредиту є термін виплати. На сьогоднішній день найширші терміни пропонують тільки США – від 1 року до 30 років, найвужчі Туреччина – від 5 до 15 років. В іншому, всі банки світу мають приблизно схожі умови: від 5 до 20-40 років.

Основним недоліком іпотечного кредитування за кордоном є те, що позичальники не є власниками житла до повного погашення іпотечного кредиту. І, якщо позичальник буде не в змозі виплачувати кредит відповідно до того графіку, який закріплений кредитним договором, то житло може бути вилучене на користь фонду або банку [5].

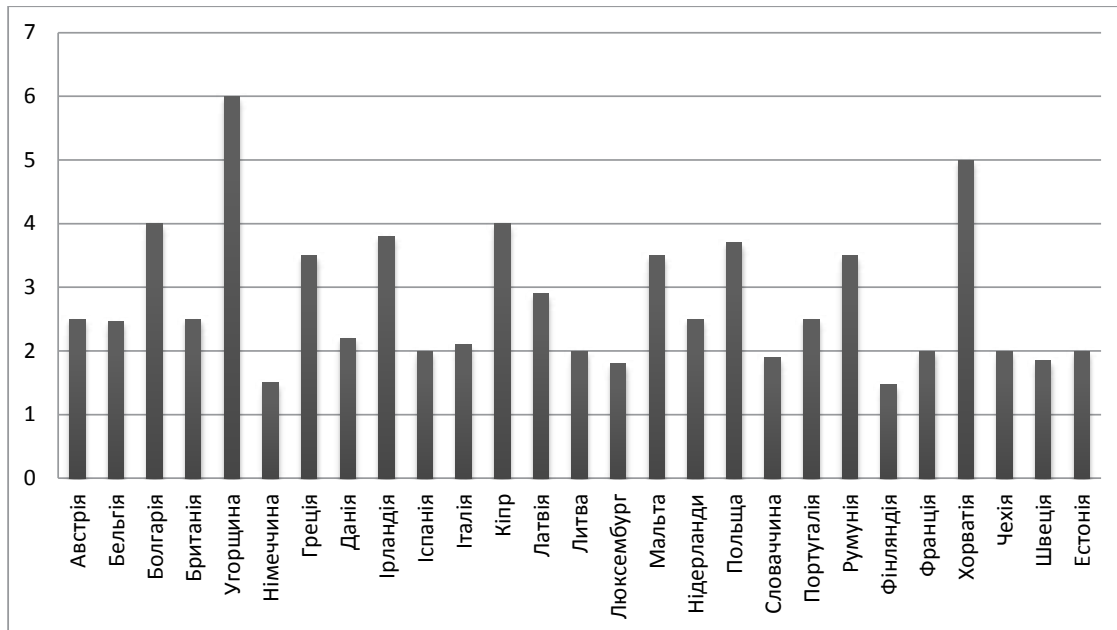


Рис. 1. Відсоткові ставки по іпотеці в країнах Євросоюзу

Джерело: [4]

Розглядаючи Європейський Союз як найближчого союзника України у векторі зовнішньої політики, не можемо не згадати про процентні ставки по іпотеці в країнах Євросоюзу (рис. 1). В перелік країн Європейського союзу на 2019 рік входить 28 країн. Єдина економічна зона, наявність здорового конкурентного середовища, абсолютна інтеграція не є основою застосування єдиної кредитної політики в діючих банках та фінансових установах. Навпаки, запропоновані потенційним позичальникам іпотечні продукти характеризуються розкидом процентних ставок, вимог до клієнтів і механізму реєстрації угод. Аналізуючи процентні ставки для отримання іпотеки в країнах-членах ЄС бачимо такі цифри: Австрія – 2,5-3,5%, Бельгія – 2,47%, Болгарія – 4,5-5%, Британія – 2,5-3%, Угорщина – 6%, Німеччина – 1,5-2%, Греція – від 3,5%, Данія – 2,2%, Ірландія – від 3,8%, Іспанія – 2-3%, Італія – 2,1-3%, Кіпр – від 4%, Латвія – 2,9%, Литва – 2%, Люксембург – 1,8%, Мальта – від 3,5%, Нідерланди – 2,5%, Польща – 3,7-4%, Словаччина – 1,9%, Португалія – 2,5%, Румунія – 3,5%, Фінляндія – 1,47%, Франція – від 2%, Хорватія – 5-6%, Чехія – 2%, Швеція – 1,85%,

Естонія – 2-2,5%. Тобто загальна картина буде виглядати наступним чином.

Варто зазначити, що наведені дані застосовуються для резидентів, а для іноземних громадян будуть застосовуватися інші умови. Величина кредитної ставки в ЄС у більшості залежить від показника Euribor – ставки міжбанківського кредитування в Європі. Так як його значення схильне до періодичного коливання, то ставки (особливо плаваючі) будуть змінюватися в ту ж сторону, що й Euribor [4].

В наведеному переліку бачимо, що Швеція, Фінляндія, Німеччина, Люксембург і Словаччина пропонують мінімальні ставки іпотечного кредитування, що не сягають й 2% в рік. Умови отримання іпотеки в країнах ЄС наведено у таблиці 1.

Для порівняння інфляція в Україні становить 13,2%, мінімальна ставка за іпотечними кредитами – 17,9%, максимальна – 26,1%. При цьому розмір позики у середньому становить 75–80% від вартості нерухомого майна. Термін погашення більшості іпотечних кредитів в Україні становить від 5 до 30 років.

Таблиця 1

Умови отримання іпотеки в Європі

КРАЇНА	ПРОЦЕНТНА СТАВКА, % В РІК	ВЕЛИЧИНА ПОЗИКОВИХ КОШТІВ	СТРОК ПОГАШЕННЯ	ЧАСТКА ПЕРШОГО ВНЕСКУ, % ВІД ВАРТІСТІ ЖИТЛА, ЩО ПРИДБАВАЄТЬСЯ
Швеція	1,85	До 85% від ціни житла, що придбавається	До 50 років	Не менше 15
Фінляндія	1,47	До 75% від вартості нерухомості, що придбавається	До 30 років	Від 25
Німеччина	Від 1,5	До 80% від ціни об'єкту	До 40 років	Не менше 20
Люксембург	1,8			Від 20
Словаччина	1,8	До 100% від вартості житла	До 30 років	Від 0

Джерело: [2]

Також можемо виділити деякі особливості іпотечного кредитування в інших країнах. Наприклад, у Фінляндії виплату по кредиту можна здійснювати кожен квартал або кожен місяць. Іпотечне кредитування здійснюють державні (наприклад, Bank of Finland), комерційні (наприклад, Aktia Savings Bank), іноземні (наприклад, Carnegie Investment Bank) і кооперативні банки (наприклад, Pulkkilan Osuuspankki).

В Ісландії місцеві умови лояльні по відношенню до позичальників, однак іпотека доступна тільки громадянам країни.

У Швейцарії популярні позики як з довгим (до 100 років), так і з терміном повернення до 15 років. Якщо покупець протягом життя не встигає погасити кредит, подальші виплати належить здійснювати спадкоємцю. Отримати право на володіння нерухомістю в Швейцарії можуть як місцеві жителі, так і іноземці – в рамках закону Lex Koller [3].

У Швеції максимальний розмір кредитування – 85% від вартості нерухомості, що купується. Для прискорення і спрощення отримання кредиту в Швеції необхідно надати інше майно під заставу.

В Італії більшість місцевих банків видають кредити лише власникам посвідки на проживання. Для кредитування має бути не тільки відкритий рахунок в місцевому банку, але і активне його використання. Потенційному покупцеві також необхідно мати нерухомість в Італії.

Монако вирізняється низькими процентними ставками на іпотеку і високими цінами на нерухомість. Мінімальна сума кредиту становить не менше € 500 000, а для іпотечних угод використовуються як фіксовані, так і плаваючі ставки.

У Словаччині іпотека надається на квартиру, будинок або земельну ділянку під будівництво і доступна як резидентам, так і нерезидентам країни. Кредити видаються громадянам у віці від 21 до 65 років, термін кредитування становить від 1 до 30 років. Словаччина відрізняється можливістю отримання іпотеки без надання інформації про доходи, проте в такому випадку розмір початкового внеску буде вище середнього.

У Чехії іпотека доступна як фізичним, так і юридичним особам. Кредити видаються на готове житло або об'єкти, що будуються. Грошові кошти надають державні банки (Hypotecní banka, GE Money, Fio Banka, UniCredit Bank, Raiffeisen Bank і ін.). Передбачений в більшості країн Європи іпотечний податок в Чехії не вноситься. Процентна ставка тут може варіюватися в залежності від наявності посвідки на проживання і постійного місця проживання. Чеські банки можуть прийняти в розрахунок офіційно підтверджені доходи всіх членів сім'ї, отримані в будь-якій країні.

Для отримання іпотеки в Латвії нерезидент країни повинен мати підтримку поручителя-резидента. Набуття місцевої іпотеки дає право претендувати на отримання виду на проживання.

В Чорногорії взяти іпотеку може будь-який працездатний громадянин, який підтвердив стабільне джерело доходів. Мінімальна величина іпотеки становить € 10 000, максимальна – € 500 000.

В Іспанії місцеві банки лояльно ставляться до іноземних позичальників. Іпотека може володі-

ти фіксованою або плаваючою ставкою і доступна особам у віці від 18 років. Кредити видаються під будь-який тип нерухомості в Іспанії, виплати можна здійснювати протягом 30 років. Банківська система Іспанії є досить бюрократизованою, тому довідки про доходи і джерела походження коштів позичальника запитуються банками в обов'язковому порядку.

Звертаючи увагу на іпотечне кредитування в США, можемо виділити такі особливості: розвинена система рефінансування, що означає те, що громадяни не будуть спішити гасити кредит достроково, оскільки в країні налагоджена і розвинена система рефінансування іпотечних житлових кредитів; активна робота банків як на первинному, так і на вторинному ринку нерухомості; надання іпотек на житло в США має масовий характер і є найпрогресивнішою банківською операцією, яка має певну специфіку в умовах кредитування різних соціальних груп (малозабезпечені, ветерани, жертви катастроф, пенсіонери тощо) [2].

Висновки з даного дослідження і перспективи. Проведене дослідження дозволяє стверджувати, що на розвиток національних систем іпотечного кредитування значний вплив чинять особливості нормативно-правового середовища та характеристики соціально-економічних підсистем: потенціал банківського сектора, розвиток інфраструктури фінансових ринків, ефективність грошово-кредитної політики держави й ринку державних цінних паперів, рівень життя населення й загальна економічна стабільність.

У той же час, система іпотечного кредитування сприяє вирішенню проблем у ряді галузей, що мають важливе соціальне значення: забезпечення житлового сектора інвестиційними ресурсами, формування надійної інвестиційної бази для фінансових інститутів, зацікавлених у розміщенні довгострокових резервів.

Спільними позитивними характеристиками розвитку ринку іпотеки країн ЄС, які доцільно запроваджувати при реформуванні національного ринку іпотечного кредитування в Україні, є такі:

- значні фінансово-інвестиційні потужності щодо нарощення обсягів довгострокової іпотеки та відносно низька вартість кредитів;
- високий рівень соціально-правового захисту населення, зокрема щодо забезпечення соціальним орендним житлом;
- відносна макроекономічна стабільність та достійний рівень оплати праці громадян, що дає їм змогу планувати своє життя та активно інвестувати зароблені кошти у придбання нерухомості на первинному ринку;
- високий рівень транспарентності та інформаційної прозорості щодо функціонування ринку іпотеки та забезпечення усіх його учасників релевантною інформацією щодо перспектив інвестування коштів;
- уніфіковані регуляторні підходи до стандартизації у сфері оцінки вартості заставного майна, що забезпечують довіру учасників іпотечного ринку до отримуваних на їхній основі результатів, із відображенням поточних тенденцій на ринку нерухомості та його довгострокових характеристик, і дозволяють уникати спекуляцій та подвійних стандартів у цій сфері.

Список літератури:

1. Гаража О.П. Стандартизація оцінки майна у світі. *Науковий Вісник Міжнародного гуманітарного університету. Серія «Економіка і менеджмент»*. 2016. Вип. 17. С. 36–42.
2. Дунас Н.В. Міжнародні стандарти оцінки заставного майна та перспективи їх використання в Україні. *Проблеми економіки*. 2018. № 4. С. 216–225
3. Закон «Lex koller». URL:<https://business-swiss.ch/tag/zakon-lex-koller/>
4. Іпотека в Європі / Іпотека: іпотека в Європі. URL: <https://ipotekaved.ru/za-granicey/ipoteka-v-evrope.html#i>
5. Мамедов С. Іпотека – як дефібрилятор для української економіки / Finance.ua. 08.02.2019. URL: <https://news.finance.ua/ua/news/-/443644/sergij-mamedov-ipoteka-yakdefibrylyator-dlya-ukrayinskoyi-ekonomiky>
6. Ткаченко Н.В. Особливості розвитку вітчизняного житлового іпотечного кредитування. *Проблеми і перспективи розвитку банківської системи України*. 2012. Вип. 34. С. 291–301.

References:

1. Harazha, O.P. (2016). Standartyzatsiia otsinky maina u sviti [Standardization of property valuation in the world]. *Naukovyi Visnyk Mizhnarodnoho humanitarnoho universytetu. Seriya «Ekonomika i menedzhment»*, no. 17, pp. 36–42.
2. Dunas, N.V. (2018). Mizhnarodni standarty otsinky zastavnoho maina ta perspektyvy yikh vykorystannia v Ukraini [International standards for valuation of collateral and prospects for their use in Ukraine]. *Problemy ekonomiky*, no. 4, pp. 216–225.
3. Law of "Lex koller". URL: <https://business-swiss.ch/tag/zakon-lex-koller/>
4. Mortgage in Europe / Mortgage: mortgage in Europe. URL: <https://ipotekaved.ru/za-granicey/ipoteka-v-evrope.html#i>
5. Mamedov, S. Ipoteka – yak defibryliator dlia ukrainiskoi ekonomiky [Mortgage – as a defibrillator for the Ukrainian economy]. Finance.ua. 08.02.2019. URL: <https://news.finance.ua/ua/news/-/443644/sergij-mamedov-ipoteka-yakdefibrylyator-dlya-ukrayinskoyi-ekonomiky>
6. Tkachenko, N.V. (2012). Osoblyvosti rozvytku vitchyznianoho zhytlovoho ipotechnoho kredyтування [Features of the development of domestic residential mortgage lending]. *Problemy i perspektyvy rozvytku bankivskoi systemy Ukrainy*, no. 34, pp. 291–301.