

<http://www.confcontact.com/2009specpr/rybush.php>

К.е.н. Рябушка Л.Б., к.е.н. Сюркало Б.И.

Украинская академия банковского дела национального банка Украины

СОВРЕМЕННЫЕ ПЕРСПЕКТИВЫ КРЕДИТОВАНИЯ ПОД ЗАЛОГ ЗЕМЛИ

На сегодняшний день перспективным направлением инвестирования является вложение капитала в недвижимость, в частности, в приобретение земельных участков. Однако в связи с перманентно нестабильным состоянием украинского финансового рынка банки и финансовые учреждения снижают предложение ипотечных кредитов под залог земли.

Среди проблем, касающихся рынка земли следует назвать:

- незавершенность процессов реформирования экономических и правовых отношений собственности;
- несовершенство системы государственного управления в сфере использования и охраны земель;
- несовершенство земельного законодательства и инфраструктуры рынка земли;
- неразвитость автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра;
- отсутствие механизма экономического стимулирования использования и охраны земель;
- проблема внедрения рационального землепользования;
- отсутствие перспективного прогнозирования развития земельных отношений;
- низкая эффективность использования земель в сельском хозяйстве ввиду неопределенности системы регулирования земельных отношений;

Из всех финансовых учреждений предлагающих кредиты, только 4-5 согласны выдавать средства под залог земельных участков. Основной причиной уменьшения активности в данном направлении являются высокие риски, связанные с ликвидностью земельного участка в будущем, в случае если кредитору придется продавать его в счет невыплаты кредита заемщиком. Также высокими являются риски, связанные с выдачей займа, в случае обеспечения залогом недвижимости (чаще всего на практике залогом выступает дом и земля), из-за трудностей в оценке объекта залогового имущества. Также, согласно действующему законодательству один и тот же имущественный объект может выступать в виде залога по нескольким кредитным программам.

На сегодняшний день функционируют две схемы выдачи ипотечного кредита под залог земельного участка: нецелевой кредит и кредит «на коттедж».

Банки выдают нецелевые кредитные средства, которые клиент может тратить по своему усмотрению, приобрести жилье, выстроить объект недвижимости (на заложенном участке), сделать ремонт или потратить на свои нужды. Главное, чтобы отдаваемый под залог земельный участок был оформлен в собственность, либо соответствующие права аренды (на срок более чем 5 лет), а земельный участок был предназначен исключительно для индивидуального строительства в границах населенных пунктов либо за их пределами.

Если кредитор получает собирается строить дом на заложенном участке, то банк в первую очередь интересуется, наличие инфраструктуры и подведения к участку коммуникаций (газ, вода канализация, электричество). Также важным моментом является наличие разрешающей документации на строительство, проект дома, договор со строительной организацией.

От того, какой доход имеет кредитор, будут зависеть сумма кредитной выплаты, срок и размер кредитной ставки. Если заемщик не обладает высокими доходами или не может их подтвердить официально, то сумма кредита на сегодняшний день будет составлять 50-55 процентов от оценочной стоимости земли, а сумма первоначального взноса не будет ниже половины стоимости кредита. Также, в таком случае банки предусматривают комиссию за выдачу кредита в размере 1,5 процента и стараются разбить кредит на несколько траншей. Заем выдается в валюте, сроком на 20 лет (максимум 25 лет), под 28-34 процентов годовых. Тем заемщикам, которые могут подтвердить достаточный уровень доходов банки снижают первоначальный взнос до 15 процентов от стоимости и уменьшают единоразовую комиссию за первоначальную выдачу кредита до 1 процента от суммы кредита. Сумма кредита, в таком случае, может достигать до 75 процентов (в среднем 70%) от оценочной стоимости заложенного имущества на срок 10-15 лет при 12-17 % ставке в валюте.

По экспертным данным, в среднем сумма кредита на сегодняшний день составляет около 170 тысяч долларов, а минимальная сумма 25 тысяч долларов. Но это средние показатели, бывают и другие суммы, которые выдает банк, если земельный участок обладает качественными характеристиками. Примером может служить следующая операция при кредитовании под залог участка находящегося в населенном пункте. Изначально участок был оценен в 1 млн 200 тысяч гривен, кредитная сумма 600 тысяч гривен, срок кредита 10 лет, процентная ставка 13,5 процентов годовых в долларах США. Процедура оформления кредита заняла примерно столько же, сколько занимает стандартная процедура получения кредита на обычную квартиру (около недели), а накладные расходы (страховки, комиссия банку и т.д.) составили приблизительно 3 процента от суммы сделки.

Следует заметить, что на сегодняшний день получить кредит под залог земли и находящегося на ней недвижимого имущества можно только при условии, что и то и другое находится в частной собственности. Если, например, на земельном участке находится недвижимое имущество, которое не является собственностью, кредит возможно получить только под залог земельного участка. Сумма кредита будет большей, если в качестве заложенного обеспечения выступит и участок и недвижимое имущество.

Самым существенным является то, как будет оценена земля, если в залог входит и недвижимость, построенная на участке, то объект будут оценивать по следующим факторам: наличие коммуникаций, возможности круглогодичного подъезда. Для реальной оценки стоимости земли и недвижимости приглашают независимых специалистов.

Несмотря на то, что кредитование под залог земли в современных условиях не является распространенным банковским продуктом ипотека является мощным инструментом стимулирования спроса, и рост в этой сфере согласно статистическим данным наблюдается.

Вторая схема, которая работает на рынке ипотечного кредитования – кредит «на коттедж». Это целевой кредит, который выдается на покупку индивидуального жилья на вторичном рынке, то есть залогом выступает объект недвижимости находящийся на участке. Такая схема наиболее популярна у потребителей. Кредит будет выдан, если наличие кадастрового номера участка, на котором находится недвижимость, и плана с четко обозначенными границами. Кроме этого пока действует кредитный договор, на этом участке будет запрещено возводить новые здания и сооружения, а также производить другие улучшения без согласия банка.

Практика выдачи таких кредитов недолгая, всего около года. Срок погашения кредита до 20 лет, процентная ставка 11,9% – 16,9% в долларах и 28-33,5 % в национальной валюте [4].

Заметим, что недорогие участки земли очень редко выступают в качестве залога поскольку эти услуги не распространены и сумма оценки будет не такой значительной, чтобы получить соответствующий кредит, а накладные расходы на оформление займа будут значительные. В таких случаях целесообразней взять простой потребительский кредит, сумма и затраты будут более приемлемые.

На сегодняшний день получить ипотечный кредит могут люди с высоким уровнем достатка, но тенденция переезда из города в пригород, в собственное индивидуальное жилье не взирая на нестабильность финансового рынка остается постоянной. По экспертным данным более 15 % покупателей загородных домов пользуются ипотечными кредитами. Как известно спрос рождает предложение, и в будущем ожидается увеличение числа предложений от банков на получение ипотечного кредита под залог земельного участка.

Литература:

1. Ван Хорн Дж.К. Основы управления финансами. - М.: Финансы и статистика, 1997. - 800 с.
2. Галасюк В. В., Галасюк В. В. Определение ликвидационной стоимости по методу Галасюков (GMLV). Под. ред. Галасюка В. В. – Днепропетровск, ОАО "Издательство "Зоря", 2007. – 312 с.
3. Десмонд Г.М., Келли Р.Э. Руководство по оценке бизнеса. - М.: РОО, 1996. - 272 с.
4. Интернет источник [Электронный ресурс] – <http://www.bank.gov.ua/Statist/index.htm>.
5. Ковалев А.П. Как оценить имущество предприятия. - М.: Финстатинформ, 1996. - 80 с.
6. Международные стандарты оценки // Матер. междунар. конф. "Застосування стандартів оцінки ринкової вартості в умовах економіки України. Трансформація світового досвіду", 21-22 вересня 1995 року. - К., УОО, 1995. - С. 7-81.
7. Оценка имущества и имущественных прав / Ю. Грабар, А. Драпиковский, И. Иванова, В. Ларцев, Н. Лебедь – ООО УКЦ "Эксперт-Л", 2007. – 745 с.
8. Семененко Б. А. "Теоретические и практические вопросы экспертной оценки" – С. Инициатива, 1998. – 128 с.
9. Семененко Б. А. "Приватизация и оценка городских территорий" – С. ИПП Мрия-1 ЛТД, 1999. – 250 с.
10. Тарасевич Е.И. Финансирование инвестиций в недвижимость. - СПб.: изд-во гос. техн. ун-та, 1996. - 236 с.
11. Хелферт Э.А. Техника финансового анализа. - М.: Аудит, ЮНИТИ, 1996. - 663 с.