

Іпотека як предмет застави в іпотечному кредитуванні

ЛЕКЦІЯ 5.

План

1. Економічна природа іпотеки як форми кредитних відносин в ринковій економіці (СРС).
 2. Сутність та особливості іпотечного кредиту.
 3. Нормативно-правове регулювання іпотечного кредитування
 4. Основні принципи оцінки нерухомості
 5. Оцінка нерухомості для іпотечного кредитування
 6. Економічні нормативи іпотечного кредитування.
 7. Проблеми та перспективи іпотечного кредитування в Україні (СРС).
-

1. Економічна складова терміну іпотека

1. **іпотека** – це застава земельних ділянок та іншого нерухомого майна з метою отримання іпотечного кредиту.
 2. **іпотека** – фінансовий інструмент, що полягає у наданні кредиту під заставу нерухомості;
 3. **іпотека** – це використання одного з двох різних методів фінансування нерухомого майна: заставних та актів запровадження довіреної власності;
 4. **іпотека** – це застава нерухомості для отримання довгострокової позички (основних фондів та оборотних засобів) за умови, що заставлене майно може залишатися у користуванні позичальника чи третьої особи
-

Економічна природа іпотеки

іпотека - вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника у порядку, встановленому цим Законом; (Закон “ Про іпотеку”)

Суб'єкти іпотечного кредиту

- **Іпотекодавець** - особа, яка передає в іпотеку нерухоме майно для забезпечення виконання власного зобов'язання або зобов'язання іншої особи перед Іпотекодержателем.
 - Іпотекодавцем може бути Позичальник або майновий поручитель Майновий поручитель - особа, яка передає в іпотеку нерухоме майно для забезпечення виконання зобов'язання іншої особи - боржника.
 - **Іпотекодержатель** - кредитор за основним зобов'язанням, визначеним Договором про іпотечний кредит
-

Предмет іпотеки

- Предметом іпотеки може бути тільки заставлене нерухоме майно (будинки, квартири. Споруди, магазини, земельні ділянки, незавершене будівництво), що залишаються у власності заставодавця і є предметом кредитного зобов'язання
-

Класифікація іпотеки , залежно від об'єкта кредитування

- 1. **житлова іпотека** - це застава житла з метою отримання кредиту для його придбання ;
 - 2. **земельна іпотека** - застава землі не сільськогосподарського призначення
 - 3. **аграрна іпотека** – боргове обтяження земельних ділянок с/г призначення та іншого нерухомого майна, які належать на праві власності с/г виробникам (або на праві довгострокової оренди);
 - 4. **промислова іпотека** – застава об'єктів нерухомого майна з метою отримання кредиту для фінансування підприємницької діяльності; (застава цілісного майнового комплексу)
-

2. Сутність та особливості іпотечного кредиту

- **Іпотечний кредит** — це кредит, що надається під заставу нерухомості, яка залишається в користування позичальника
 - **Особливості :**
 - - Застава — іпотека - нерухоме майно;
 - - Цільове призначення - побудова, придбання, перепланування житлових та нежитлових приміщень, освоєння і цільове використання земельних ділянок;
 - - велика сума позики та, як правило, довгий термін погашення;
 - - Гнучкий графік погашення кредиту, можливість отримання пільг (пільгового періоду)
 - - Можливість рефінансування
-

Особливості житлової іпотеки

- Строки іпотечного кредиту – від 5 до 30 років;
 - Погашення кредиту та процентів не рідше 1 разу в квартал;
 - Фіксована ставка процентів на весь термін кредиту;
 - Розмір іпотечного кредиту не більше 70% від оціночної вартості ;
 - обов'язковість державної реєстрації іпотеки;
-

Переваги іпотечного житлового кредитування

- швидке отримання житла у власність, з виплатою у розстрочку;
 - отримання податкових пільг упродовж усього періоду кредитування;
 - Використання як заставу житла, на придбання якого береться позика;
 - Можливість сплачувати фіксовані щомісячні платежі за кредитом, в умовах змінних процентних ставок та динаміці цін на нерухомість.
 - Сплата процентів за кредит на залишок боргу;
 - Вигідна форма заощаджень(більший приріст капіталу);
-

Переваги іпотечного кредиту для кредитора

- - забезпеченням кредиту може служити нерухомість, на придбання якої він береться;
 - Низький кредитний ризик, оскільки нерухомість є найбільш надійним забезпеченням;
 - Стабільні клієнти банку, бо кредит довгостроковий;
 - Можливість диверсифікувати ризики вторинним ринком заставних.
-

2 рівні іпотечного кредитування

- I – рівень: Кредитування фізичних та юридичних осіб під забезпечення об'єктів нерухомості;
 - II – рівень: Економічні відносини між кредиторами, посередниками та інвесторами, що виникають під час купівлі – продажу іпотечних облігацій, іпотечних сертифікатів, та інших похідних інструментів.
 - Кредитор здійснює рефінансування наданих кредитів через ринок капіталів. Емітовані банком іпотечні облігації продаються інвесторам.
-

3. Нормативно-правове регулювання іпотечного кредитування

1. Земельний кодекс України (2001р.)
 2. Закон України “Про заставу” (1992р.)
 3. Закон України “Про іпотеку” (2003р.)
 4. Закон України “Про оцінку земель” (2003р.)
 5. Закон України “ Про іпотечні облігації”(2005р.)
 6. Закон України “Про іпотечне кредитування , операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечними сертифікатами” (2003р.)
-

4. Основні принципи оцінки нерухомості

- В Національному стандарті №1 “ Загальні засади оцінки майна і майнових прав ” (2003р.) сформульовано принципи оцінки майна:
 - Корисності;
 - Попиту та пропонування;
 - Заміщення;
 - Очікування ;
 - Граничної продуктивності внеску;
 - Найбільш ефективного використання (НЕВ)
-

Принципи оцінки нерухомості

- Євтух О.О. поділяє принципи оцінки нерухомості на 2 групи:
 - - загальні, які забезпечують достовірність оцінки нерухомості як дослідницької діяльності;
 - - спеціальні пов'язані з особливостями оцінки;
-

Принципи оцінки об'єктів нерухомості



Принцип найкращого і найбільш ефективного використання

Найкраще і найбільш ефективне використання (ННЕП) – це основне правило, якому повинні відповідати усі розрахунки оцінювача.

Для земельної ділянки ННЕП оцінюється за 4 критеріями:

1. Фізична можливість (розмір, форма, ґрунт);
 2. Юридична припустимість (дозвіл, законодавчі обмеження);
 3. Економічна обґрунтованість (ринковий попит на використання ділянки, фінансова доцільність);
 4. Найбільша дохідність
-

5. Оцінка нерухомості для іпотечного кредитування

- Від результатів оцінки застави при іпотечному кредитуванні залежить:
 - - розмір кредиту (Воц.*LTV)
 - LTV – це відношення розміру кредиту до вартості майна, що служить забезпеченням за кредитом.
 - - уникнення збитків у разі неплатоспроможності позичальника;
 - - захищеність інвесторів при вкладенні в іпотечні цінні папери;
-

Інформаційне забезпечення оцінки



Етапи оцінки іпотеки

- **1. Визначення завдання**
 - - ідентифікація об'єкта нерухомості,
 - - встановлення майнових прав,
 - - визначення дати оцінки;
 - **2. Збір та підтвердження інформації:**
 - - дослідження потреб в інформації та джерел її отримання;
 - - збір інформації;
 - - перевірка інформації на точність, надійність, повноту;
 - **3. Аналіз інформації та складання плану оцінки нерухомості:**
 - - аналіз інформації щодо об'єкта;
 - - складання графіка проведення робіт;
-

Етапи оцінки іпотеки

- 4. Аналіз найкращого і найбільш ефективного використання об'єкта нерухомості;
 - 5. Використання методів оцінки ринкової вартості нерухомості;
 - 6. Узгодження результатів, висновки про ринкову вартість;
 - 7. Оцінка нерухомості за вартостями, відмінними від ринкової;
 - 8. Визначення розміру іпотечного кредиту
-

Вимоги до оцінки предмета житлової іпотеки

Суб'єкт оціночної діяльності подає у звіті про результати оцінки житлової іпотеки:

- 1. аналіз земельної ділянки;
 - 2. аналіз стану житлових приміщень;
 - 3. аналіз прилеглих територій;
 - 4. ціну продажу порівнянного житла;
-

Складові вартості нерухомості

- **Вартість нерухомості:**

- *Вартість індивідуальних переваг;*
 - *Вартість суспільних переваг;*
 - *Вартість у користуванні;*
 - *Вартість ресурсу;*
-

Види вартості, які використовуються в іпотечному кредитуванні

1. **Ринкова вартість** за якою можливе відчуження об'єкта оцінки на ринку подібного майна на дату оцінки.
 2. **Ліквідаційна вартість** – яка може бути отримана за умови продажу об'єкта оцінки у строк, що є значно коротший від строку експозиції подібного майна, протягом якого воно може бути продане за ринковою ціною.
 3. **Вартість іпотечного кредитування (Стійка)** – це вартість майна визначена оцінювачем, який здійснює обережну оцінку умов майбутньої реалізації майна, враховуючи довготривалі сталі характеристики майна, нормальні умови ринку, поточне та можливе альтернативне його використання. (МСО с.81)
-

Фактори, що впливають на методологію оцінки нерухомості

- **1. єдність земельної ділянки з поліпшенням на ній;**
(значна частина корисних властивостей об'єкта нерухомості пов'язана з місцезорозсташуванням)
 - **2. фізична неоднорідність** (різні розміри, будматеріали, архітектура, планування, рівень зносу, “вік”, склад ґрунту і т.п.)
 - **3. тривалість створення і довговічність існування** (земля має нескінченний термін використання, інша нер-ть повільніше втрачає свої властивості)
 - **4. висока вартість** (нерух-ть є одним з найбільш дорогих товарів)
-

Ліквідність нерухомого майна

Фактори зниження ліквідності нерухомості:

- висока вартість,
- унікальність місцезнаходження ,
- фізична неоднорідність,
- Зменшення можливих способів використання;

Низька ліквідність знижує вартість нерухомості.

6. Нормативи іпотечного кредиту

- **Коефіцієнт LTV** (loan-to-value ratio) – **розмір іпотечного кредиту** - співвідношення між сумою наданого Первинним кредитором іпотечного житлового кредиту і оціночною вартістю предмета іпотеки. (70%)
 - **Коефіцієнт PTI** (payment-to-income ratio) - **платіж до доходу** - співвідношення щомісячних витрат потенційного Позичальника на обслуговування боргу за іпотечним кредитом до чистого доходу потенційного Позичальника та членів його сім'ї за той же період. (40%)
 - **Коефіцієнт OTI** (obligations-to-income ratio) - **зобов'язання до доходу** - співвідношення загальної суми усіх періодичних зобов'язань позичальника до чистого сукупного доходу Позичальника та членів його сім'ї за той же період. (50%)
-