

УДК 528.48

Лізунова А.П.

## **КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ, ПОВ'ЯЗАНЕ З НЕРУХОМІСТЮ.**

### **Постановка проблеми.**

На сьогоднішній день в Україні існує декілька способів кредитування, зокрема: іпотечне кредитування для придбання нерухомості на вторинному ринку, кредити для придбання нерухомості на первинному ринку, надання кредиту під заставу нерухомості, що вже мається.

### **Виклад основного матеріалу дослідження.**

Для одержання кредиту на придбання нерухомості необхідно укласти відповідний кредитний договір, у якому визначаються умови погашення кредиту і вказується нерухомість, що купується за кредитною схемою.

За допомогою кваліфікованого менеджера банку клієнт оформлює заяву на одержання кредиту і заповнює анкету, що дозволяє оцінити можливості видачі кредиту, провести розрахунок його розміру і скласти графік погашення.

Розглянемо ці види кредитування більш детально.

**Іпотечне кредитування для придбання нерухомості на вторинному ринку** (придбання квартири в кредит). Забезпеченням кредиту виступає квартира, яку планується придбати, яка залишається у займу у банку до моменту повної виплати кредиту. Все більше банків пропонують свої послуги по цьому виду кредитування.

Схема кредитування може виглядати наступним чином:

- ✓ сума кредиту – у розмірі 50-75% від оціночної вартості квартири яку планується придбати;
- ✓ відсоткова ставка банку – 12-15% річних у валюті або 19-25% річних у гривнях;
- ✓ термін кредиту – від 1 року до 10 років з можливістю дострокового погашення;
- ✓ витрати на оформлення – індивідуально у кожному банку;
- ✓ умови погашення кредиту – щомісячне погашення частини кредиту та відсотків, які розраховуються від залишку заборгованості.

Клієнту слід надати наступні документи:

- ✓ паспорт (оригінал і копію сторінок, що містять останнє фото, прізвище, ім'я, по батькові, інформацію відносно дати видачі та органу, що видав паспорт, інформацію про прописку);
- ✓ оригінал і копію довідки щодо присвоєння ідентифікаційного номера;

✓ довідку з місця роботи з зазначенням посади, нарахованого і фактично отриманого доходу протягом 6 останніх місяців (із щомісячною розбивкою) і позначкою «затримки у виплаті заробітної плати за останні 6 місяців відсутні»;

✓ документи, що підтверджують інші доходи Позичальника (у випадку, коли існує дохід не за основним місцем роботи), у т.ч. декларацію, засвідчену податковою інспекцією, відносно доходів на останню звітну дату;

✓ випуску з трудової книжки про місце роботи за останні три роки, завірену відділом кадрів Клієнта;

Після того, як Банк здійснить аналіз усіх наданих документів, протягом п'яти днів їм буде прийнято остаточне рішення щодо надання кредиту.

Додаткові умови для видачі кредиту:

✓ потенційний Позичальник має постійно проживати або мати постійне місце роботи в регіоні за місцем розташування установи Банку.;

✓ потенційний Позичальник має бути повнолітнім і дієздатним. Вік потенційного Позичальника на момент закінчення терміну дії договору кредиту не повинний перевищувати період досягнення Позичальником пенсійного віку згідно діючого законодавства України;

✓ потенційний Позичальник є платоспроможним за методикою розрахунку платоспроможності Позичальника відповідно до Положення про здійснення оцінки фінансового стану Позичальника-фізичної особи, або може дістати необхідні кошти в результаті продажу наявного житла, іншої нерухомості, якщо Позичальник поліпшує свої житлові умови.

Після внесення покупцем мінімального первинного внеску (визначається банком) вартості житла й оформлення договору купівлі-продажу Банк перераховує кредитні кошти продавцю нерухомості. Максимальний період, протягом якого позичальник може здійснювати виплату кредиту, встановлюється банком.

Нерухомість, на яку отримується кредит, може бути придбана тільки на одну дорослу особу віком від 18 до 50-60 років.

Діти, в обов'язковому порядку, повинні бути прописані у іншому місці. Попередня прописка ролі не відіграє.

**Кредитування для придбання нерухомості на первинному ринку у фірми-забудовника.** Забезпеченням кредиту виступає квартира, що будується. Цей вид кредитування є результатом співпраці забудовника з комерційними банками. У цьому випадку квартиру власник отримає після закінчення будівництва будинку. З питань оформлення кредиту для придбання нерухомості на первинному ринку необхідно звертатись до фірми-забудовника та до представників банків.

**Кредитування під заставу власної нерухомості.** Це видача грошей фізичним та юридичним особам, резидентам України, для розвитку бізнесу, власних потреб та інше, під заставу його власної нерухомості.

Така форма кредитування здійснюється практично усіма банками. Відсоткові ставки, плата за оформлення у різних банків відрізняється, але схеми приблизно однакові.

Схема кредитування може виглядати наступним чином:

- ✓ сума кредиту – у розмірі 50-75% від оціночної вартості нерухомості, яка закладається;
- ✓ відсоткова ставка банку – 12-18% річних у валюті або 25% річних у гривнях;
- ✓ термін кредиту – частіше за все 1 рік з можливістю подальшого продовження;
- ✓ витрати на оформлення – від 2 до 7% від суми кредиту;
- ✓ виплати відсотків – щомісячно, виплати основної суми боргу – наприкінці строку, можливе дострокове погашення кредиту.

#### **Висновки.**

Ситуація з іпотечним кредитуванням в Україні склалася досить складна, з однієї сторони існує великий і задовільний попит на житло, з іншої сторони – обмежена пропозиція та високі ціни не відповідають доходам населення. В умовах росту банківської конкуренції провідні в даній галузі фінансово-кредитні установи пропонують приблизно однаковий рівень ставок на свої послуги.

Іпотечний кредит – це добре рішення для тих людей, які сьогодні орендують житло. Щомісячні виплати по кредитах достатньо часто співпадають по розмірах з орендною платою, але при цьому гроші вкладаються у власне житло, але найбільш лояльні іпотечні пропозиції не по кишені людям, доходи яких досить невисокі.

#### **Література**

1. Загвойська Л.Д., Маселко Т.Є., Якуба М.М. Економічний аналіз інвестиційних проектів. – Львів. Афіша, 2006.
2. Закон України „Про інвестиційну діяльність” № 1560-ХІІ, 1991 р.

#### **Анотація.**

У статті розглядаються види кредитування, пов'язані з нерухомістю, зокрема іпотечне кредитування для придбання нерухомості на вторинному ринку, кредити для придбання нерухомості на первинному ринку, надання кредиту під заставу нерухомості, що вже мається.