

Особенности ипотеки коммерческой недвижимости и перспективы развития для Украины

Елена Николаевна Мякишевская

Киевский национальный экономический университет имени Вадима Гетьмана, Украина
старший преподаватель

Аннотация. В статье рассматривается сущность понятия «недвижимость», объекты коммерческой ипотеки и особенности функционирования ипотеки коммерческой недвижимости. Исследован рынок коммерческой ипотеки в странах зарубежья, а также определены проблемы и перспективы развития для Украины.

Ключевые слова: Коммерческая ипотека; недвижимость; ипотечный кредит; нежилой фонд; объекты коммерческой недвижимости.

Постановка проблемы. Коммерческая ипотека становится все более интересным направлением для банков, которое стало рассматриваться как одно из приоритетных. Коммерческую недвижимость приобретают с разными целями: для сдачи в аренду, реконструкции и перепродажи, для ведения собственного бизнеса. Сегодня коммерческая недвижимость намного привлекательнее для инвестиционных целей, нежели жилая. Во многих странах Западной и Восточной Европы, Северной и Южной Америки, где ипотека является давним инструментом привлечения финансовых ресурсов, широко распространен такой продукт, как ипотека коммерческой недвижимости.

Цель статьи – раскрыть сущность и особенности ипотеки коммерческой недвижимости, а также исследование рынка коммерческой ипотеки за рубежом определить перспективы развития коммерческой ипотеки для Украины.

В научно-терминологическом обиходе при покупке объектов коммерческой недвижимости с помощью ипотечного кредита применяют термин «коммерческая ипотека». В общем виде, коммерческая ипотека – это финансирование приобретения коммерческой недвижимости под залог объекта, то есть она возникает при обеспечении исполнения обязательства коммерческой недвижимостью.

Существует множество трактовок коммерческой недвижимости, однако, в первую очередь рассмотрим сущность понятия «недвижимость», а именно – это составляющая национального богатства государства, т.е. совокупность материальных благ, объектов, накоплений в стране в результате труда людей, а также часть природных ресурсов, пригодных для экономического и социального использования [1].

Немецкий гражданский кодекс к недвижимости относит земельные участки, их составные части; вещи, прочно связанные с грунтом; сооружения и продукты земли, пока они связаны с грунтом; семена, если они внесены в землю; растения и насаждения [2]. Аналогичные признаки недвижимости содержатся в гражданских кодексах Италии, Японии, Швейцарии.

Французским правом к недвижимости по самой ее природе отнесены земля и связанные с ней сооружения, урожай, леса и т.д., ее назначение – машины, инструменты и сырье, используемое на предприятии, сельскохозяйственные орудия и скот, хотя по своей природе они являются подвижными. Если эти недвижимости выделяются из состава хозяйства, то рассматриваются как движимое имущество [3].

Согласно гражданскому законодательству Российской Федерации, «недвижимость» – это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без значительного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. Согласно ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, к недвижимости относятся также кондоминиумы и предприятия как имущественные комплексы [4].

По Гражданскому кодексу Украины и Закону Украины «Об ипотеке» под недвижимостью понимают земельные участки, а также объекты, расположенные на

земельном участке, перемещение которых невозможно без их обесценивания и изменения их назначения [5, 6].

Термин «коммерческая» по отношению к недвижимости указывает на то, что она служит местом для совершения действий по продаже товаров и услуг (латинское слово «commercium» переводится как «торговля»). Однако специфика многих товаров и услуг такова, что они продаются практически в том же месте, где и производятся.

Как отмечает Н. Липовская-Маковецкая, коммерческая недвижимость – это недвижимое имущество, которое обеспечивает получение прибыли, имеет определенную стоимость, определенное целевое назначение и подлежит реализации с целью получения дохода, сбережения средств, их инвестирования или диверсификации с учетом интересов государства и потенциальных клиентов [8].

Коммерческая недвижимость включает в себя не только торговые площадки и магазины, но и многие объекты, в которых создаются товары или предоставляются услуги. Поэтому к коммерческой недвижимости относятся офисные помещения, бизнес-центры, торговая недвижимость, производственные и складские помещения, гостиницы, магазины, паркоместа, подземные паркинги и т.д.

Применительно к классификации коммерческой недвижимости она может быть подразделена на:

- приносящую доход – собственно коммерческую недвижимость;

создающую условия для его извлечения – индустриальную (промышленную) недвижимость [7].

Учитывая отечественные рыночные условия, предлагаем использовать классификацию коммерческой недвижимости по ее видам и специализации (рис. 1):



Рис. 1. Классификация коммерческой недвижимости по ее видам и специализации

В отличие от коммерческого кредитования коммерческая ипотека не связана с кредитами, предоставленными в девелоперских целях (для финансирования реализации проекта). Предметом коммерческой ипотеки выступает недвижимость, которая может аккумулировать доход, а также предусматривает наличие рынка аренды (другими словами, в случае возникновения серьезных проблем с бизнесом заемщика эту недвижимость можно сдать в аренду). Таким образом, клиенту предоставляется кредит без анализа его бизнеса, оценивая только принадлежащую ему недвижимость.

К особенностям ипотеки коммерческой недвижимости можно отнести следующие:

- срок ипотеки коммерческой недвижимости – до 15 лет, а наиболее распространенный срок – 5–7 лет, по сравнению с жилой, где срок кредитования составляет до 30 лет. Это связано в первую очередь с тем, что приобретенная недвижимость предназначена для получения дохода и сможет окупить себя быстрее;

- размер первоначального взноса при приобретении коммерческой недвижимости по ипотеке больше, чем при покупке квартиры. При этом у клиента должен быть прибыльный баланс и минимум год работы на рынке;

- схема коммерческой ипотеки нежилых помещений похожа на ипотеку жилья: здесь есть такие же процедуры оценки заемщика и объекта, требование о наличии первоначального взноса. Но есть и принципиальное отличие: законодательство не позволяет компаниям оформлять закладную на недвижимое имущество до момента заключения сделки купли-продажи. Объект необходимо сначала приобрести и только потом его можно закладывать, чтобы получить кредит;

- в качестве условий выдачи кредита на покупку коммерческой недвижимости банки предъявляют требования временного ценза деятельности заемщика и прибыльности баланса. Данная информация необходима кредитным учреждениям, чтобы отсеять потенциально некредитоспособных клиентов;

- важный правовой аспект коммерческой ипотеки: регистрация права собственности на нежилые помещения с одновременным обременением ипотекой закон не предусматривает;

- приобретаемое помещение должно быть зарегистрировано как нежилой фонд;

- договор об ипотеке коммерческой недвижимости заключается с соблюдением общих правил Гражданского кодекса, а также положений Закона «Об ипотеке». Согласно разделу 2 ст. 18 указанного закона [6] в договоре об ипотеке должны быть указаны содержание и размер основного обязательства, срок и порядок его выполнения и/или ссылки на сделку. В договоре должно быть установлено, что служит основным обязательством, содержание предмета ипотеки, стоимость предмета ипотеки, ссылка на документ, подтверждающий право собственности ипотекодателя на предмет ипотеки. А также сведения об ограничениях и обременениях прав ипотекодателя на предмет ипотеки, определение способа обращения взыскания на предмет ипотеки.

Схема оформления коммерческой ипотеки, которая касается нежилых помещений, очень схожа с ипотекой жилья: банк точно так же оценивает своего будущего клиента и объект на приобретение, а также оговаривается обязательное наличие первоначального взноса.

Стоит отметить, что коммерческая ипотека дает возможность банкам минимизировать свои риски, ведь помещение, приобретенное в кредит, будет эксплуатироваться и приносить доход. Таким образом, очевидно, из каких средств будут осуществляться платежи, как вернуть деньги в банк в случае дефолта заемщика, а следовательно, в коммерческой ипотеке нет проблем, типичных для залога жилых помещений, связанных с выселением и последующим размещением граждан, проживающих в отчуждаемой недвижимости.

Если рассматривать ипотеку коммерческой недвижимости в странах зарубежья, то значительное развитие коммерческая ипотека достигла именно в странах Европы, а также Северной Америки, особенно в Канаде, где коммерческая ипотека развивается под сильным влиянием США.

Основная концентрация коммерческой недвижимости в таких развитых странах, как США, Япония, Китай, Германия, Великобритания и др., объясняется наличием благоприятных условий для развития бизнеса в данных странах, которое требует вложения средств в коммерческую недвижимость с целью получения прибыли в дальнейшем. Например, США содержит наибольшее количество вложений капитала в коммерческую недвижимость – \$ 6,8 трлн. Япония занимает второе место (\$ 2,7 трлн.), за ней следуют Китай (\$ 1,9 трлн.), Германия (\$ 1,6 трлн.) и Великобритании (\$ 1,4 трлн.). На 12-м месте находится Россия в 620 миллиардов долларов, Украина – на 50-м месте, с вложениями в рынок коммерческой недвижимости в 35 миллиардов долларов, затем следуют Вьетнам (\$ 21 млрд.), Оман (\$ 28 млрд.), Болгария (\$ 16 млрд.) и Эквадор (\$ 16 млрд.) [9].

Кризисные явления повлияли на рынок коммерческой ипотеки в Канаде и США, впрочем, как во всех странах, особенно тем, что повысилась задолженность по выплатам за предоставленные ипотечные кредиты (рис. 2).



Рис. 2. Долг по выплате коммерческой ипотеки Канады [10]

Основные финансовые учреждения, которые работают с ипотекой коммерческой недвижимости в случаях, если предприятия имеют правительственную поддержку, такие, как Fannie Mae и Freddie Mac, известны как агентства кредитных учреждений, которые стали стандартной практикой в США. Они осуществляют секьюритизацию кредитов (в виде облигаций) с окончательным обслуживанием. Тенденция распространения коммерческой ипотеки также набирает популярность в США наряду с инвестиционными услугами банков. Ставка по коммерческой ипотеке составляет 3,25%.

Крупнейшим в Европе по объему кредитования на рынке ипотечных ценных бумаг (около половины) является рынок коммерческой ипотеки Германии. Одной из особенностей развития коммерческой ипотеки в Германии является имущественное законодательство данного государства. Особенно важен тот факт, что недвижимость в Германии может быть приобретена как на частное, так и на юридическое лицо, то есть иностранцы без всяких ограничений могут приобретать как жилую, так и коммерческую недвижимость. Наиболее распространенными видами коммерческой недвижимости в Германии являются офисные здания, гостиницы, предприятия, торговые центры и т.п. (рис. 3).



Рис. 3. Коммерческая ипотека по видам недвижимости в Германии по состоянию на 2012 г. [11]

Система коммерческой ипотеки в Германии считается одной из наиболее развитых в Европе и предусматривает множество способов страхования рисков при проблемах возврата кредита. Процентные ставки по коммерческой ипотеке в Германии небольшие – 3,5% до 5,3%.

Ярким представителем стран Азии является Япония. Будучи развитой страной, она имеет второй по величине рынок коммерческой недвижимости среди отдельных стран Азии. В Японии очень низкие ставки по коммерческой ипотеке: они составляют около 2,375%.

Ипотека коммерческой недвижимости в России, как и в Украине, начала развиваться недавно. Несмотря на то, что коммерческая ипотека в США и странах Западной Европы превышает показатель в 90%, в Российской Федерации, как и в Украине, этот показатель едва дотягивает до 5%.

Количество украинских банков, предоставляющих подобные услуги, пока невелико, но банков, входящих в ТОП, 20 – банков-лидеров Украины с перспективой развития коммерческой ипотеки. Отметим, что в Украине из ТОП 30 банков по рейтингу Национального банка Украины лишь 10 предоставляют своим клиентам такую услугу, как коммерческая ипотека, а именно: Укрэксимбанк, UniCredit Bank, ВТБ, УкрСиббанк, Укргазбанк, Брокбизнесбанк, Кредитпром Банк, Universal Bank, Имэксбанк, Пивденком Банк. Стоимость ипотечных кредитов под залог коммерческой недвижимости 20–25%, сроки кредитования до 10 лет. Как видим, по сравнению со странами зарубежья в Украине банки имеют очень высокие процентные ставки за предоставление ипотечного кредита под коммерческую недвижимость, также небольшой срок погашения кредита, который в среднем составляет 6–7 лет, тогда как в развитых странах срок кредита до 15 лет.

Гораздо сложнее обеспечить приемлемую стоимость кредита, ведь ставка по кредиту – один из главных критериев для клиента в процессе принятия решения. Поэтому основные игроки на рынке коммерческой ипотеки – это банки, имеющие возможность привлекать ресурсы по приемлемой цене. Приобретенная коммерческая недвижимость оценивается банком прежде всего с точки зрения доходности и ликвидности.

Выводы. Западные банки активно работают в этой сфере, они больше доверяют малому и среднему бизнесу. Это обусловлено тем, что западные компании все свои доходы декларируют официально, так и кредитным организациям получить достоверную информацию о финансовом состоянии потенциального заемщика гораздо проще. Прозрачность ведения бизнеса в данном случае – залог успеха, к этому надо стремиться и в Украине.

Основная проблема при развитии рынка коммерческой ипотеки нежилых помещений в том, что предлагаемые банками кредиты в основном краткосрочны, что связано с нехваткой долгосрочных финансовых ресурсов у банков. По мере развития рынка секьюритизации и привлечения финансовых средств с рынка капитала эта проблема будет постепенно решаться, и в данном сегменте кредитного рынка ожидается значительный рост.

Развитие коммерческой ипотеки является недостаточным, потому что существуют недостатки в отечественном законодательстве, предусматривающие правовые аспекты ипотеки в основном только при залоге квартир и жилых домов. По ипотечным программам в залог, как правило, могут принимать оформленные в собственность имущественные комплексы, здания, строения или их части. Необходимо внести изменения в законодательство, которое регулирует отношения в сфере ипотеки коммерческой недвижимости.

Для развития коммерческой ипотеки банки теоретически должны снижать ставки. Если бы они верили в дальнейшее удорожание ценности активов недвижимости, то мотивировали бы покупателей привлекательными условиями коммерческой ипотеки даже в случае негативного соотношения цены покупки объекта и дохода от сдачи в аренду.

Рост коммерческой ипотеки Украины существенно отстает от темпов развития ипотеки жилой недвижимости, поскольку финансовые условия и сроки коммерческой ипотеки являются менее выгодными по сравнению с ипотекой жилья. Поэтому перспективы коммерческой ипотеки зависят также от желания и возможностей банков улучшать условия ипотечного кредитования.

Примечания:

1. Пазинич В.І. Оцінка об'єктів нерухомості: навч. посібн. / В.І. Пазинич, Л.А. Свистун. К.: Центр навч. літ-ри, 2009. 434 с.
2. Немецкий гражданский кодекс, ст. 94-96.
3. Французский гражданський кодекс, ст. 517-526.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации.
5. Цивільний кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 року // Офіційний вісник України. 2003. № 11.
6. Про іпотеку: Закон України від від 05.06.2003 № 898-IV // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, № 38, ст.313.
7. Коммерция на рынке недвижимости: Учеб. пособие / О.М. Дюкова, Н.И. Пасяда. СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 2011. 109 с.
8. Ліповська-Маковецька Н.І. Організаційно-економічні механізми формування та становлення регіонального ринку комерційної нерухомості. Автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук: спец. 08.00.05 "Розвиток продуктивних сил і регіональна економіка" / Н.І. Ліповська-Маковецька. Львів, 2007. 27 с.
9. Электронный ресурс. Режим доступа: [www.EIU//IMF//Prudential Real Estate Investors//2012](http://www.EIU//IMF//PrudentialRealEstateInvestors//2012)
10. Электронный ресурс. Режим доступа: [www.Cynthia Holmes//Canadian Institutional Commercial Mortgage Market Report//2011](http://www.CynthiaHolmes//CanadianInstitutionalCommercialMortgageMarketReport//2011)
11. Электронный ресурс. Режим доступа: [www.Jens Tolckmitt//The German Commercial Mortgage Model and the future EU Requirements to the Financial Sector//2012](http://www.JensTolckmitt//TheGermanCommercialMortgageModelandtheFutureEURequirementsToTheFinancialSector//2012)

UDC 347.277.23

**Mortgage on Commercial Real Estate and Prospects
of Its Development in Ukraine**

Elena N. Myakishevskaya

Kyiv National Economic University named after Vadym Hetman, Ukraine
Senior Lecturer

Abstract. The article considers the essence of the notion 'real estate', commercial mortgage items and mortgage of commercial real estate functioning. The market of commercial mortgage in other countries was studied; the problems and prospects of its development in Ukraine were defined.

Keywords: commercial mortgage; real estate; mortgage credit; non-housing stock; commercial mortgage items.