

*О. П. Ковалевська,
к. ю. н., доц., докторант, Академія муніципального управління*

СИСТЕМА ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ ЯК НАПРЯМ ПОЛІПШЕННЯ ЖИТЛОВИХ УМОВ НАСЕЛЕННЯ

*O. Kovalevskaia,
Ph.D., Assoc., Ph.D., Academy of Municipal Management*

THE SYSTEM OF MORTGAGE CREDITING AS DIRECTION OF HOUSINGS TERMS THE
POPULATION IMPROVEMENT

У статті проаналізовано системи іпотечного кредитування, визначено їх важливість застосування в умовах сучасного стану економіки України. Визначено основні напрями удосконалення системи іпотечного кредитування для застосування в Україні.

The systems of the mortgage crediting are analysed in the article, certainly their importance of application in the conditions of the modern state of economy of Ukraine. Certainly basic directions of improvement of the system of the mortgage crediting are for application in Ukraine.

*Ключові слова: житло, житлові умови, іпотека, іпотечне кредитування, населення.
Key words: habitation, housings terms, mortgage, mortgage crediting, population.*

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Важливим напрямом зміни державної житлової політики щодо вирішення гострої житлової проблеми в Україні стала орієнтація на розвиток іпотечного кредитування, оскільки іпотека є найважливішим інструментом, що підсилює забезпечення кредиту та сприяє розвитку таких процесів. Таким чином, іпотечне кредитування має велике значення безпосередньо для функціонування, підвищення стабільності та ефективності економічної системи країни й дозволяє вирішувати соціальні проблеми.

Іпотечне кредитування, з одного боку, стимулює приплив фінансових інвестицій в економіку, одночасно сприяючи вирішенню житлових проблем населення, а з другого — забезпечує формування кредитних активів.

Сучасні дослідження моделей іпотечного кредитування дозволяють робити їх систематизацію за багатьма ознаками, яка різними науковцями зводиться або до семи моделей іпотечного кредитування (збалансовану автономну модель, урізано-відкриту, розширено-відкриту (дворівневу) модель, модель креди-

тування через іпотечний банк, модель грошової позики через некомерційну організацію, модель продажу житла через некомерційну організацію в розстрочку та модель за участю муніципалітету), або чотирьох (традиційну, модель іпотечних облігацій, модель вторинного іпотечного ринку та контрактно-ощадну модель) тощо.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Питаннями розвитку ринку іпотечного кредитування займалося чимало вітчизняних та закордонних учених: Н.В. Акименко [1], Н.М. Гончарова [2], Н.М. Квіт [3], М.П. Логінов [4], В.М. Мінц [5] та ін. Вони розкрили особливості функціонування організаційно-економічного механізму іпотечного кредитування в умовах кризи, виконали систематизацію моделей іпотечного кредитування. Однак, сучасні реалії вимагають постійного дослідження таких пріоритетів, що забезпечили б їх дієву та ефективну реалізацію в Україні.

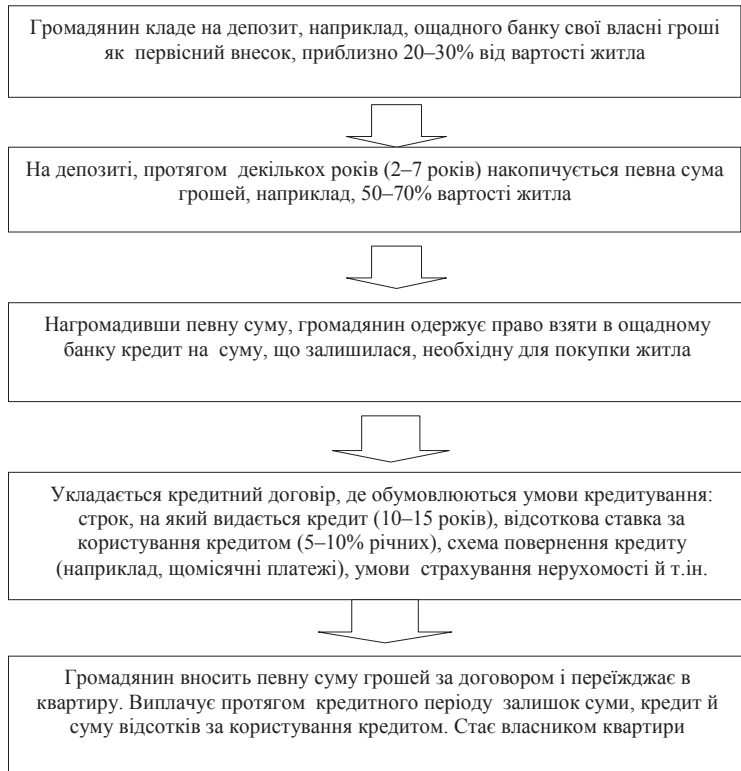


Рис. 1. Депозитарна модель житлового фінансування

МЕТА РОБОТИ

Мета статті полягає у дослідженні системи іпотечного кредитування та обґрунтуванні підходів до її реалізації в Україні.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

Країни з ринковою економікою нагромадили певний досвід фінансування національних програм з фінансування житла. Основних схем фінансування або моделей фінансування житла сьогодні дві: депозитарна модель житлового фінансування; модель іпотечного житлового фінансування.

Депозитарна модель житлового фінансування базується на залученні засобів самих громадян, що потребують придбання житла. Основна схема фінансування наведена на рисунку 1. Ощадний банк накопичує кошти одних громадян і видає на суму накопичених засобів кредити іншим громадянам. Кредити, що повертають, знову йдуть на рефінансування житла. За рахунок депозитних відсотків вкладник збільшує свій капітал. За рахунок виплати відсотків за користування кредитом і страхових внесків підвищується вартість житла, що купується.

Депозитарна модель житлового фінансування збільшує вартість житла, проте дозволяє громадянину одержати квартиру значно раніше. Ступінь подорожчання вартості житла залежить від рівня процентної ставки за кредитами. У закордонній практиці депозитарна модель заохочується державою у вигляді податкових пільг за довгостроковими депозитами, що накопичують, і зниження процентних ставок за кредит, що дозволяє зробити даний тип кредитів значно дешевше вартості фінансових ресурсів на загальному ринку країни.

Депозитарній моделі властиві ризики як для громадянина, так і для ощадного банку. Ризик громадянина (клієнта банку) впливає з можливості банкрутства банку й втрати всіх або частини грошей, покладених на депозит. Ризики банку (банкрутство) пов'язані з неповерненням узятих кредитів і невилплатою процентів за ними, а також з можливістю зміни процентних ставок на ринку капіталу в довгостроковому плані.

Модель іпотечного житлового фінансування передбачає використання власних засобів комерційних банків, страхових компаній, іноземних інвесторів, пенсійних фондів для видачі позик на покупку житла строком на 15–30 років під заставу або під доручення на право розпорядження житлом, що купує клієнт на виданий йому займ. Заставна або доручення, що одержує банк, знижують ризик неповернення позикових засобів. Одержавши заставу або доручення на нерухомість, банк продає її на вторинному ринку житла, поповнюючи таким чином свої власні засоби для подальшого житлового фінансування. Ця схема вимагає створення національних фінансових інститутів, які здійснювали б купівлю заставних і формували вторинний ринок іпотечних цінних паперів. Модель іпотечного житлового фінансування наведена на рисунку 2.

Модель іпотечного житлового фінансування знижує ризик комерційних банків з неповернення кредитів за рахунок купівлі заставними фінансовими інститутами. Знижується ризик і позичальника іпотечних позичок, тому що він уже не зберігає гроші на депозитах банку. Ризик змінюється у бік фінансових інститутів, що скуповують іпотечні заставні й у бік інвесторів, що купують іпотечні цінні папери. Модель іпотечного житлового фінансування більш складна, але вона дозволяє залучати набагато більші суми грошей, ніж депозитна модель житлового фінансування. Ця схема залучає фінансові засоби комерційних банків, яких набагато більше, ніж заощадження соціальних груп з низьким і середнім річним доходом. Одержання іпотечного кредиту є тривалим процесом, а іноді й виснажливим. Це процес, у який залучено багато людей і компаній: позичальник, ріелтор, іпотечний брокер, кредитор, оцінювач, банки, інспектор, дослідник, компанія зі страхування, юрист. Сам процес оформлення іпотечної позики включає такі етапи, як попередня перевірка на відповідність критеріям платоспроможності позичальника, вибір типу заставної й кредитора, перевірка документів, підписання документів і закриття угоди.

Крім процентної ставки, при використанні іпотечної позики існує ще ряд додаткових витрат: дисконтні пункти (відсотки); збір на початок оформлення застави; збір на складання звіту про оцінку й кредитний рейтинг; збір на проведення перевірки; збір на проведення інспекції об'єкта нерухомості; збір на підготовку документів.

Перераховані додаткові витрати можуть збільшити витрати за борговими зобов'язаннями від 2,5% до 10% вартості нерухомості.

Проведемо невеликий розрахунок. Громадянин планує самостійно купити житло за 200 тис. грн. Його місячний дохід 5 тис. грн. Якщо він буде відкладати 1 тис. на місяць на покупку житла (20% від доходу, 12 тис. грн. у рік), то він зможе купити житло тільки через (200 тис. / 12 тис. = 16,6 років) 17 років. Якщо громадянин скористається депозитарною моделлю, то (при ставці депозиту навіть 8% річних, і тих же щорічних сум нагромадження в 12 тис. грн.) він зможе нагромадити за 7 років приблизно 100 тис. грн. і взяти на суму, що залишилася, 100 тис. грн. кредит під 10% річних на 10 років. Таким чином, уже через 7 років громадянин може мати свою квартиру. Ця квартира йому обійдеться (100 тис. + 100 тис. + 100 тис. (%)) в 300 тис. грн. (дорожче на 50%). П'ятидесятивідсоткове подорожчання квартири — це плата за дострокове її отримання з використанням кредитних засобів.

Отже, загалом обидві схеми (депозитна й іпотечна), які сьогодні добре відпрацьовані в країнах з розвинутою ринковою економікою, призводять до подорожчання

ня вартості житла, що купується, але створюють реальні комерційні можливості з його придбання.

Основна соціальна проблема обох схем — це відсутність гарантій того, що громадянин, який взяв позичку на 10—20 років для купівлі квартири, всі 20 років буде мати стабільну роботу зі стабільним рівнем оплати праці. Відсутність таких гарантій призводить до великої кількості неповернення виданих позичок. Навіть у такій розвинутій країні, як Японія, сума неповернення іпотечних кредитів досягала 500 млрд дол.

Україна має проблеми щодо диспропорцій у розвитку ринку будівництва житла, інфраструктури та ринку іпотечного кредитування. Тому, з огляду на останні зміни в економіці та фінансовій сфері, в Україні також варто застосовувати модель пайової участі регіонального і місцевого бюджетів у житловому іпотечному кредитуванні [1, с. 66—67].

Відповідно до моделі, іпотечне кредитування здійснюється за участю місцевого бюджету із розстрочкою платежу поетапно: позичальник звертається із заявою до адміністрації району (області) про надання пільгового іпотечного кредиту; список заявників передається оператору регіональної програми; при розгляді заяви оператором регіональної іпотечної програми оцінюються стан житлових умов, сімейний стан, стаж роботи, черговість; при прийнятті рішення про надання кредиту не більш як 70% становить частка бюджету, не менш як 30% — позичальника; укладається тристороння угода пайової участі у придбанні або будівництві житла між оператором, позичальником, продавцем; оператор перераховує частку за участі бюджету продавцеві, позичальник сплачує свою частку; реєструється майнове право в Головному управлінні державної реєстраційної служби регіону, оформляються відповідні документи про право власності на нерухомість відповідно до частки бюджету і позичальника; із позичальником укладається угода купівлі-продажу частки, придбані за рахунок бюджету, на умовах розстрочки на 15 років під 5% річних; здійснюється страхування нерухомості позичальником; виплачуються позикові кошти на рахунок уповноваженої організації, що рефінансує програму іпотечного кредитування; після виплати кредиту знімається обтяження з об'єкту іпотеки.

Така модель є адаптованою до особливостей економіки та нормативно-правової бази України. Дана форма державної підтримки спрямована на соціальний захист громадян, забезпечує доступність іпотечних кредитів населенню з низькими доходами, реалізує ринкові механізми вирішення житлової проблеми, забезпечує прибуткове використання бюджетних коштів для розвитку економіки регіонів, активізує ринок житла, залучає для інвестицій заощадження населення, частково вирішує житлову проблему.

Тому Україна повинна знайти свій шлях житлового фінансування соціальних груп населення з низькими й середніми рівнями доходу. Закордонна практика житлової політики розроблена для людей, у яких доходи значно вищі за середні доходи українців. Тобто така практика застосовується тільки для населення з високим рівнем доходу.

Вирішення проблеми житлового фінансування можна забезпечити через реалізацію наступних напрямків: удосконалення банківської системи в напрямку роботи з "довгими" і дешевими кредитами для житлового фінансування; значне зниження вартості будівництва житла для соціальних груп з низькими і середніми рівнями доходу за рахунок нових будівельних матеріалів і нових технологій будівництва; створення нових підприємств із високим рівнем рентабельності й високим рівнем оплати праці; середній рівень оплати праці повинен досягати 5000—10000 грн. на місяць, і при цьому повинна діяти урядова програма, що забороняє введення нових виробництв із низьким рівнем

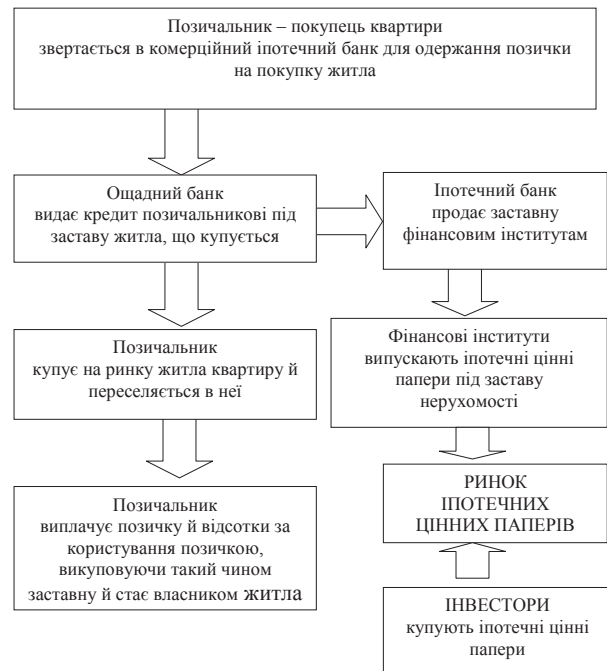


Рис. 2. Модель іпотечного житлового фінансування

оплати праці працівників; розробка програми перерозподілу доходу країни на користь підприємств із високим рівнем оплати праці.

У цей час житлова політика держави акцентується на поліпшення житлових умов шляхом придбання населенням новоспорудженого житла за рахунок власних коштів. У 2006 році за рахунок коштів населення було введено 20,0 млн кв.м. житла. Питома вага житла, побудованого за рахунок коштів громадян, склала 39,5%. Для порівняння вкажемо, що в 1990 році, перед початком реформ, його частка становила лише 9,7%.

Істотну частку цього житла становить елітне житло для найбільш матеріально забезпеченого і порівняно нечисленного контингенту населення — квартири в багатопверхових будинках поліпшеної якості площею більше 150 кв.м. і котедржі.

Така житлова політика розрахована на високоприбуткові групи населення. Житло, що вводиться в експлуатацію і купується за рахунок коштів населення, істотно диференційовано. З одного боку, квартири і будинку дуже високих якісних характеристик, розраховані на задоволення високих і різноманітних потреб, здатні відповідати потребам людини у віддаленій перспективі і, з другого боку — переважно невеликі квартири в будинках економ-класу, що викликано низькою платоспроможністю більшості населення.

Держава підтримує цей процес. Така політика має дві сторони. Підтримка держави розширює масштаби житлового будівництва, сприяє поліпшенню житлових умов. У той же час у сучасних умовах це означає підтримку найбільш забезпечених верств населення України за рахунок найменш забезпечених її громадян. Коефіцієнт доступності житла, що розраховується виходячи із середньої ринкової вартості стандартної квартири загальною площею 54 кв.м. і середньорічного сукупного грошового доходу родини, що складається з 3 чоловік, за останні роки виріс і склав за станом на 1.01.2009 р. 5,7 років, у той час як відповідно із контрольними цифрами Програми "Доступне житло" цей коефіцієнт в 2006 році повинен був становити 3,1 роки.

Крім того, використовувані державою механізми підтримки будівництва житла для його продажу на ринку орієнтовані переважно на підтримку попиту, а не пропозиції, що призводить до зростання цін на житло.

Наприкінці 2008 р. український ринок житла опинився під впливом світової фінансової кризи. Але незважаючи на певну стагнацію ринку нерухомості ціни на ринку житла впали незначно, оскільки відбулося істотне зниження масштабу будівництва житла і його пропозиції в умовах гострої потреби в житлі багатьох українських родин.

За загальносвітовою практикою будівництво багатоквартирних будинків економ-класу дає прибуток близько 12—14 %. В Україні відповідно до поточної інформації, а також оцінки Професійного союзу інженерів-кошторисників вона в економічно розвинених регіонах, особливо в Києві, ще в 2005 році значно перевищувала ці показники. У 2006—2008 рр. ціни на нове житло зробили різкий скачок стосовно його собівартості. Це зробило житло ще більш недоступним для його придбання на ринку житла основної частини населення і лише гостра потреба змушувала родини українців здобувати житло, нерідко ставлячи себе в довгострокові кабальні умови. Тобто держава фактично усунулася від регулювання цін на ринку житла.

Основними чинниками, що вплинули на зростання цін на ринку житла, були наступні: зростання цін на будівельні матеріали, металеві вироби і конструкції, що випереджають зростання цін в інших галузях; високі невірні витрати забудовників на етапі підготовки будівництва внаслідок тривалих строків узгодження і корупції; роздування цін забудовниками при підвищеному попиті на житло; велика кількість дрібних фірм, що виступають у ролі забудовників 1—2 будинків, що підвищує ризики і собівартість будівництва.

Очевидно, що вирішення цих питань можливе за участі державних керуючих органів. Особливо варто вказати на неприпустимість в умовах практично нерегульованого ринку житла випереджальних темпів збільшення попиту на житло порівняно з його пропозицією.

Серед здійснюваних державою заходів щодо підтримки доступності придбання житла населенням треба насамперед відзначити надаване податкове відрахування, що є складовою частиною програми держави по підвищенню доступності житла для населення.

Відповідно до діючого Податкового кодексу, громадяни, що купили або побудували житло в кредит, можуть отримати податковий кредит по сплаті відсотків за іпотекою і повернути прибутковий податок. Податковий кредит на відсотки за іпотекою можуть одержати фізичні особи, які платять прибутковий податок із заробітної плати.

Перелік витрат з придбання житла, на які надається пільга, включає наступні позиції: витрати на придбання квартири або прав на квартиру в споруджуваному будинку; витрати на придбання житлового будинку, у тому числі не кінченого будівництвом; витрати на сплату відсотків по іпотечному цільовому кредиті; витрати на розробку проектно-кошторисної документації, на підключення до комунальних комунікацій або створення автономних джерел; витрати на придбання будівельних й оздоблювальних матеріалів; витрати, пов'язані з роботами або послугами з будівництва або добудування й обробці вдома або квартири.

Дуже важливо, що витрати на відсотки за кредитом на придбання житла враховуються без обмежень. Це дозволяє полегшити придбання житла і робить угоди на ринку житла більш прозорими, сприяє захищеності сторін, що беруть участь у купівлі-продажу житла.

У той же час не слід перебільшувати вплив цього заходу на рішення щодо покупки житла. По-перше, вартість квартири в регіонах з підвищеним попитом на житло, як правило, перевищує цю величину. По-друге, одержання відрахування відбувається не настільки оперативно, як оплата придбаного житла. Повернення прибуткового податку здійснюється лише після подачі річної декларації, тобто майже через рік. Тобто подальше

збільшення такої форми підтримки житлового будівництва є, на нашу думку, недоцільним, оскільки в конкретних умовах України це означає: підтримку багатих за рахунок бідних; бюджети регіонів втрачають при цьому значні кошти. А більшість із них і так хронічно дефіцитні.

ВИСНОВКИ

Іпотека є загальноновизнаним і найбільш ефективним ринковим інструментом сприяння забезпеченню житлом населення. Основним її позитивним моментом є можливість відразу почати життя в придбаній квартирі, не чекаючи моменту, коли родина зможе накопичити всю суму, необхідну для придбання житла. Основним негативним моментом є додаткова плата по відсотках і витрати на її страхування. Навіть до початку фінансової кризи вона перевищувала 100 % вартості квартири.

У вітчизняних реаліях іпотека набуває ще таких негативних сторін: доступна у сучасних умовах лише найбільш забезпеченим українським родинам; підтримка державою іпотеки за рахунок своїх коштів, особливо шляхом компенсації частини вартості житла, по суті означає підтримку порівняно забезпечених верств суспільства за рахунок більш бідної його частини; система іпотечного кредитування пов'язана з високим ризиком не тільки для учасників, а й для всієї економічної системи.

Фінансова криза загострила проблему неповернення кредиту і втрати купленого в кредит житла, висвітила небезпеку іпотеки як магістрального шляху вирішення житлової проблеми. Незахищеним виявився численний контингент людей, що втратили платоспроможність внаслідок втрати роботи або різкого зниження доходів.

Для підвищення надійності іпотечного кредитування житлового будівництва, на наш погляд, варто прийняти наступні рішення у вигляді рекомендованих державою правил кредитування: видачу кредитів здійснювати при сплаті первісного внеску не менше 30 %; як умова видачі кредиту надання довідки про доходи і визначення розмірів кредиту з урахуванням офіційних доходів позичальника; надавати державну підтримку тільки тим банкам, які дотримуються суворох правил кредитування.

Як можливі заходи щодо підтримки державою житлового будівництва за рахунок коштів населення можна також запропонувати: безкоштовна або на пільгових умовах, заснованих на кадастрових оцінках, роздача землі в сільській місцевості під житлове будівництво; підтримка пільгового кредитування житлового будівництва в малих містах України; організаційна і фінансова підтримка державою малоповерхової стандартної забудови, призначеної для родин із середнім статком; стимулювання будівництва на пайових умовах і контроль за виконанням умов.

Література:

1. Акименко Н.В. Вдосконалення організації процесу іпотечного житлового кредитування / Н.В. Акименко // Економіка Крима. — 2008. — № 22. — С. 30—33.
2. Гончарова Н.М. Удосконалення інституційних основ ринку іпотечного кредитування / Н.М. Гончарова // Збірник наукових праць ЧДТУ. Серія: Економічні науки. — 2010. — С. 29—32.
3. Квіт Н.М. Поняття та структура системи іпотечного кредитування / Н.М. Квіт // Львівський національний університет імені Івана Франка // Форум права. — 2009. — № 1. — С. 242—251.
5. Минц В.М. Модели ипотечного кредитования и перспективы их применения в России / В.М. Минц // Банковское дело. — 2002. — № 6. — С. 30—34.
6. Аманжаев Д.Г. Напрямы реформування українського ринку іпотечного кредитування на основі досвіду Туркменістану / Д.Г. Аманжаев // Економічний часопис-XXI. — 2011. — № 11—12. — С. 64—67.

Стаття надійшла до редакції 04.06.2013 р.