

ІПОТЕЧНЕ КРЕДИТУВАННЯ ЯК МЕТОД ФІНАНСУВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА*

Ігор Кушнір,

здобувач Інституту законодавства Верховної Ради України

Світова фінансова криза потягла за собою негативні наслідки для багатьох галузей національної економіки, у тому числі й для житлового будівництва. Компанії, які займаються нерухомістю, зіткнулися із цілим рядом проблем об'єктивного та суб'єктивного характеру, які призвели до істотного падіння галузі у 2008–2009 роках і надзвичайно повільного її відновлення, починаючи із 2010 року і донині. Суттєве падіння житлового будівництва, яке відбувалося у ці роки, та недостатнє фінансування й інвестування коштів у дану галузь викликало пошук з боку державної та місцевої влади різноманітних джерел, які б дозволили забезпечувати будівництво житлової нерухомості належними фінансовими ресурсами. Адже забезпечення громадян житлом відноситься до одного із невід'ємних напрямів соціально-економічної діяльності держави. Зазначене пояснює актуальність дослідження різноманітних механізмів фінансування житлового будівництва, серед яких суттєву роль має відігравати іпотечне кредитування, яке має довгостроковий характер.

Доцільно зауважити, що в юридичній літературі окремі питання фінансування житлового будівництва через призму капіталовкладень підіймалися у роботах вітчизняних та іноземних фахівців із фінансового права, зокрема, Л. К. Воронової, О. М. Горбунової, О. Ю. Грачової, Ю. О. Крохінної,

Н. А. Куфаквої, О. А. Музики-Стефанчук, А. А. Нечай, С. О. Ніщимної, О. П. Орлюк, О. В. Покачалої, Е. Д. Соколової та інших. Разом із тим дисертаційних досліджень, присвячених фінансовим аспектам житлового будівництва, в країні майже не має.

В якості прикладу можна привести кандидатську дисертацію О. В. Сударенко, присвячену правовому регулюванню фінансування житлового будівництва в Україні, і захищену у 2006 р. В якості джерел, з яких будівельна галузь отримує кошти, автор запропонувала розглядати два основні напрями — державне фінансування та державне кредитування. При цьому останнє, на погляд автора, має наступні особливості: 1) правовим актом про бюджет визначається мета спрямування бюджетних коштів, умови надання державного кредитування, а також обсяг бюджетних коштів; 2) держава не передбачає обов'язкової відплатності за користування кредитними коштами; 3) має місце двосторонність руху коштів; 4) таким кредитом особа може скористатися лише один раз [1, с. 12].

Погоджуючись із даними висновками, тим не менше слід зауважити, що на сьогодні потреби часу вимагають нових досліджень, спрямованих на пошук правових важелів, які б забезпечували реалізацію різноманітних методів фінансування нерухомості, у тому числі й у частині використання

* Стаття друкується в авторській редакції



іпотечного кредитування. Зазначене й обумовлює актуальність даної статті та предмет її дослідження.

Адже та ситуація, що склалася нині на ринку нерухомості, свідчить про необхідність різноманітних шляхів у формуванні джерел фінансування житлового будівництва, окрім бюджетних ресурсів. Оскільки одним із основних чинників, який гальмує будівництво житлових будинків, є дефіцит довгострокових інвестицій. Не викликає сумнівів той факт, що сучасна система фінансування склалася на комплексному використанні власних коштів юридичних і фізичних осіб, ресурсів державного та місцевих бюджетів, а також кредитних ресурсів. Водночас фінансова криза, згадувана вище, призвела до браку коштів у кожного із вищеназваних джерел. Відтак, недолік фінансових ресурсів змушує будівельні організації намагатися шукати різноманітні джерела, які б дозволили знизити ризики від використання порівняно дорогих банківських кредитів. Тим більше, що банки нині у переважній більшості також обмежені у кредитних ресурсах, які б надавалися на фінансування житлового будівництва. Оскільки існує суттєвий дисбаланс між попитом на житло та фінансовою спроможністю населення, яка значно скоротилася, що і формує такий попит.

Статистичні дані, що наводяться останні роки Національним банком України, дозволяють говорити про те, що заощадження громадян, які переважно утримуються на руках, можуть розглядатися як суттєвий інвестиційний ресурс для житлового будівництва в Україні. Адже, як відзначають фахівців, найважливішою умовою здійснення класичного іпотечного кредитування є високі доходи населення. Без цієї умови система фінансування житла є украй нестабільною й чутливою до різного роду зовнішніх діям (інфляції, зміни політики уряду в соціальній сфері, тощо). Тому, на-

приклад, у Росії зазначена схема отримала поширення тільки в Москві і Санкт-Петербурзі, де доходи населення в порівнянні з іншими регіонами Росії є досить високими [5].

Разом із тим державна політика, що здійснюється у цій сфері в останні роки, навряд чи може розглядатися як така, що сприяє активному припливу заощаджень громадян у житлове будівництво. Відтак, доцільним є створення середовища — як економічного, так і правового, яке б сприяло залученню коштів в різні моделі, у тому числі — в іпотечне кредитування як один із перспективних методів фінансування нерухомості.

У світовій практиці використовуються наступні групи методів фінансування нерухомості:

1. Методи іпотечного кредитування:
 - а) метод ануїтетного кредитування, що являє собою видачу кредиту із фіксованою процентною ставкою і рівновеликими періодичними (як правило, щомісячними) платежами в рахунок погашення кредиту. Періодичний платіж включає в себе виплату в рахунок погашення самого кредиту та сплату відсотків по кредиту. При цьому частка, що спрямовується на погашення суми кредиту, буде збільшуватися із часом погашення кредиту. Розмір періодичного платежу визначається в залежності від суми кредиту, строку погашення та процентної ставки за кредитом;
 - б) метод іпотечного кредитування із фіксованою виплатою основної суми, що полягає у виплаті періодичної фіксованої суми в рахунок погашення кредиту та відсотків на частину боргу. Тобто суми, що направляються на погашення боргу, зменшуються із часом погашення, оскільки зменшуються відсотки за користування кредитом;
 - в) метод кредитування з «кульовим» платежем передбачає виплату більшої частини або всієї суми боргу в

кінці терміну кредитування. Можлива сплата всього боргу за кредитом у кінці терміну кредитування або періодична виплата відсотків за користування кредитом протягом терміну кредитування, а в кінці — виплата суми кредиту;

- г) метод іпотечного кредитування зі змінною процентною ставкою передбачає зміну процентної ставки за кредитом протягом терміну дії кредитного договору. Зміна процентної ставки здійснюється відповідно до індексу, обумовленого у кредитному договорі, як правило, в межах встановлених договором мінімальної і максимальної процентної ставки. Коректування процентної ставки має здійснюватися через заздалегідь обумовлені інтервали часу із обмеженням на відносну зміну процентної ставки;
- д) метод іпотечного кредитування за участю являє собою схему фінансування, при якій кредитор бере участь в інвестуванні і отримує певну частину доходу від нерухомості. Процентні ставки по таких кредитах нижчі звичайних;
- е) метод іпотечного кредитування із ростом платежів полягає у послідовному збільшенні платежів за кредитом через рівні проміжки часу. Застосовується для позичальників, які розраховують на зростання доходів протягом терміну погашення кредиту.

2. Методи фінансування нерухомості в особливих випадках:

- а) методи фінансування нового будівництва застосовуються при фінансуванні будівництва нових об'єктів нерухомості. Термін кредитування, як правило, відповідає терміну будівництва. Оскільки існує ризик того, що будівництво не буде завершено, вони відрізняються більш високою ймовірністю непогашення кредиту. Для зниження ризику кредитор може здійснювати фінансування у межах суми кредиту по-

зичальникові в розстрочку, згідно із графіком фінансування будівництва. Погашення кредиту здійснюється одним платежем наприкінці строку кредитування за рахунок виручки від продажу готового об'єкта;

- б) метод фінансування споруджуваного житла полягає у дольовій участі інвесторів у фінансуванні будівництва. При цьому оплата інвесторами своєї частки може здійснюватися одним із трьох варіантів: одноразово без подальшої індексації у зв'язку з інфляцією, із поетапною оплатою (20% або більше — перший внесок, далі оплачується кожен наступний квадратний метр площі споруджуваної квартири) та із заліком вартості наявного житла;
- в) методи фінансування проектів із освоєння землі застосовуються для придбання землі з метою більш вигідного перепродажу за рахунок додавання поліпшень. Схема видачі кредиту передбачає поетапне фінансування освоєння землі. Погашення здійснюється єдиним платежем після реалізації забудованого або поліпшеного ділянки землі;
- г) метод фінансування нерухомості продажем у розстрочку полягає у видачі кредиту продавцеві нерухомості у разі продажу об'єкта у розстрочку. Погашення кредиту відбувається із платежів за угодою купівлі-продажу [2].

Як видно із наведеного переліку, одним із застосовуваних методів фінансування нерухомості виступає іпотечне кредитування. Загалом іпотека є явищем, що широко використовується у світовій практиці, із метою збільшення обсягу житлового будівництва та залучення дефіцитних фінансових ресурсів до даного сектору економіки [3, с. 2]. При застосуванні даного підходу вирішення житлової проблеми здійснюється у досить ко-



роткі терміни способом, характерним для економічно розвинених країн. У цій схемі первинні кредитори є фінансовими посередниками між одержувачем кредиту і інвесторами.

Як наслідок, утворюються два іпотечні ринки: первинний — ринок житлових кредитів, де вони видаються, і вторинний — де обертаються іпотечні кредити або цінні папери, випущені на базі пулів іпотечних позик. Учасниками первинного іпотечного ринку є позичальник і кредитор; основним типом операцій є надання іпотечного кредиту. Учасниками вторинного іпотечного ринку є різні фінансові інститути — продавці і покупці пулів іпотечних кредитів, забезпечених іпотечними позиками цінних паперів. При цьому використовуються такі види операцій як купівля-продаж цінних паперів, пулів іпотечних кредитів, секюритизація іпотечних кредитів, тощо [3, с. 16; 4, с. 53]. Використання зазначеної схеми дозволяє розв'язати проблему знаходження постійних масштабних довгострокових фінансових ресурсів. Поряд із цим реалізація зазначеної моделі сприяє підвищенню рівня та темпів надходження доходів до бюджетів усіх рівнів. Здійснюється розвиток будівельної галузі і суміжних із нею галузей матеріального виробництва, зміцнюється кредитно-грошова і банківська системи, а також ринкова інфраструктура.

Не дивлячись на позитивні наслідки, які забезпечує іпотечне кредитування як один із методів фінансування житлового будівництва, тим не менше в Україні, як і в багатьох інших пострадянських країнах, лише незначна частка спеціалізованих фінансово-кредитних установ використовує довгострокове іпотечне кредитування під заставу житлової нерухомості як пріоритетний напрям своєї діяльності. Серед факторів, що не сприяють розповсюдженню іпотеки, є процентна політика, яку проводять

нині кредитні установи, а також недовіра потенційних інвесторів та населення до інвестування коштів у програми іпотечного кредитування.

Згідно чинного законодавства іпотека визначається як вид забезпечення 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 Законом «Про іпотеку» [6]. Загалом законодавство про іпотеку базується на Конституції України і складається з Цивільного кодексу України, Господарського кодексу України, Земельного кодексу України, згаданого вище Закону «Про іпотеку», інших нормативно-правових актів та міжнародних договорів.

Разом із тим, якщо говорити про використання іпотеки у сфері нерухомості, то доцільно розглядати іпотеку не лише як цивільно-правову чи господарсько-правову категорію, але й як фінансово-правову. Оскільки цей механізм використовується як один із методів забезпечення фінансовими ресурсами певної сфери, а саме житлового будівництва, шляхом іпотечного кредитування. Відтак, до зазначеного методу можуть застосовуватися підходи, притаманні саме для фінансово-правового регулювання, із врахуванням усіх особливостей, характерних для нього.

Застосування в Україні іпотеки як одного з механізмів фінансування житла передбачається рядом актів. Зокрема, програмою «Доступне житло». Державна цільова соціально-економічна програма будівництва (придбання) доступного житла на 2010–2017 роки була затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 11.11.2009 р. № 1249 (зі змінами) [7]. Програма «Доступне житло» закріпила компен-

сацію відсотків за іпотекою відповідним категоріям громадян. Ставка кредиту була визначена на рівні 16 %, при цьому 13 % за громадянина має сплачувати держава. Позика надається лише у гривні, максимальний термін кредитування становить 15 років. Із метою отримання іпотеки позичальник має зробити перший внесок у розмірі 25 % від суми кредиту. Максимальний розмір кредиту, за яким можуть частково компенсувати відсотки, розраховується шляхом множення нормативної площі житла на його розрахункову вартість.

Однак статистичні дані свідчать, що використання іпотеки йде надто повільно. Так, за I півріччя 2012 року в країні було укладено лише 63 договори за програмою здешевлення іпотеки для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов. Було профінансовано 31 кредит на загальну суму близько 10 млн грн. У цілому ж по Україні 8,4 тис. громадян виявили бажання взяти участь у програмі. При цьому на компенсацію процентної ставки за іпотечними кредитами під 3 % у 2012 році планувалося виділити 1 млрд грн. На цю суму планувалося компенсувати процентну ставку 30 тисячам позичальників [8].

Із метою удосконалення даного механізму фінансування у серпні 2012 р. Міністерством юстиції України було зареєстровано зміни до програми «Доступне житло», зокрема, до «Порядку здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов» [9]. Зазначеними змінами було передбачено новий порядок віднесення громадян до категорії тих, хто потребує цієї послуги. Так, було максимально конкретизовано критерії до позичальників. Це можуть бути виключно громадяни, які перебувають на квартирному обліку, а також ті, хто не перебуває на квартирному обліку, але має житлову площу не більше 9 м² на одного члена сім'ї

або проживає у гуртожитку. Крім того, для оформлення кредиту позичальник зобов'язаний надавати договори поруки з усіма дієздатними членами його сім'ї (а не тільки з тими, хто проживає у кредитній квартирі).

Було змінено й підходи щодо встановлення 16 % ставки за кредитом на весь термін його дії, а не на момент видачі кредиту, як це було раніше. До істотних змін відноситься і зняття верхнього кордону площі і вартості житла. Разом із тим будь-яке перевищення цих параметрів компенсації з боку держави не підлягає. Позичальники, що хочуть придбати в іпотеку індивідуальний будинок, повинні пред'явити документи, що підтверджують право власності на земельну ділянку та відповідну проектно-кошторисну документацію.

Згідно зазначеного Порядку для отримання позичальником часткової компенсації процентів між розпорядником бюджетних коштів нижчого рівня (одержувачем бюджетних коштів), банком і позичальником укладається договір про надання часткової компенсації процентів.

За даними Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства (далі — Мінрегіону), станом на 03.01.2013 року за програмою «Доступне житло», що передбачає компенсацію державою частини процентної ставки по іпотеці, в Україні було укладено всього 1,227 тис. кредитних договорів на загальну суму 284 040 000 грн, у тому числі в Києві — 243 договори на 80 697 000 грн [10].

Відповідно до змін, внесених до п. 7 Порядку здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов Постановою КМУ від 20.02.2013 р. № 121 [11], було знято часове обмеження на використання закріпленої норми щодо визначення нормативної площі житла, встановлене раніше. Відтак, норматив-



на площа житла визначається виходячи з розрахунку 40 кв. метрів загальної площі на одного громадянина чи сім'ю з двох осіб та 18 м² на кожного наступного члена сім'ї, але не більш як 76 м², а для індивідуальних житлових будинків — не більш як 94 м².

Аналіз ринку іпотечного кредитування дозволяє стверджувати про не досягнення позитивних наслідків реформування цього напрямку. Так, на 15 березня 2013 року середня реальна ставка по іпотечних кредитах складала, залежно від строку кредитування, 21,2–21,8 % річних. Враховуючи стан на ринку та з метою здешевлення вартості іпотечних кредитів, а також те, що середньоринкові ставки по іпотечних кредитах, що склалися на ринку, не дозволяють широкому колу громадян скористатися кредитом для придбання житла, наглядовою радою Державної іпотечної установи 14 березня 2013 р. було прийнято рішення знизити ставку рефінансування до 15,3 % річних [12]. Це дозволить знизити фінансове навантаження на родинний бюджет родини позичальника в середньому на 500–1000 грн на місяць.

Разом із тим слід врегулювати сітку, що дасть можливість різним верствам населення брати участь у цій програмі, тобто доцільно застосовувати диференційований підхід до учасників. Адже таким чином можна залучати гроші не лише у тих громадян, які потребують такого житла, а й тих, у кого більше грошей. Водночас при цьому слід переглянути процентну політику і надавати їм кредити не під 3 % річних, а під 10 %, залежно від доходів. У такому разі використання фінансового механізму іпотечного кредитування буде виправданим із позицій загальної мети забезпечення населення житлом. При цьому одним із положень, що слід закріпити на рівні законодавства, має бути те, що кошти, які держава направляє на погашення частини відсотків по кредиту, повинні надходити безпосередньо від держави

до банку, а не проходити через покупця. У такому разі суттєво підвищиться рівень фінансової дисципліни суб'єктів таких правовідносин.

Доцільним є й внесення змін до програми «Здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов» шляхом її розширення та врахування іноземного досвіду. Адже на даний момент, протягом 2013 року Мінрегіону розраховує забезпечити укладення 6,7 тис. іпотечних договорів у рамках державної програми здешевлення іпотеки. Натомість Держбюджетом на 2013 рік фінансування даної програми передбачено лише на рівні 300 млн грн, що в 3,3 рази менше запланованої на 2012 рік суми в 1 млрд грн [10]. Зазначених коштів вистачить для участі у програмі лише 12–15 тис. сімей.

Підсумовуючи, слід зазначити наступне. Систему іпотечного кредитування вважають однією із найбільш прогресивних у процесі фінансування житлового будівництва. Для її широкого використання необхідним є дотримання ряду умов. По-перше, для появи на ринку житла масового іпотечного кредитування необхідним є значне зростання об'ємів житлового будівництва. По-друге, необхідною є суттєва капіталізація вітчизняних банків, із метою належної підтримки іпотечних програм фінансовими ресурсами. По-третє, має бути поновлена довіра громадян у стабільний банківський сектор, із метою відновлення депозитів та їх подальшого накопичення. Збільшення обсягів залучених ресурсів призведе до збільшення обсягу коштів, що можуть вкладатися банківськими установами в програми іпотечного кредитування. По-четверте, програми іпотечного кредитування мають за своїми умовами значно більше відповідати потребам, а головне — реальним можливостям громадян, та бути доступними й зрозумілими у процесі їх застосування. ♦

Список використаних джерел

1. Сударенко О. В. Правове регулювання фінансування житлового будівництва в Україні : автореферат дис... канд.юрид.наук : 12.00.07 / О. В. Сударенко ; Інститут держави і права ім. В.М. Корецького НАН України. — К., 2006. — 23 с.
2. Методы финансирования недвижимости [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://etallon.com.ua/osnovnye-napravleniya-ekonomiki-nedvizhimosti/205-metody-finansirovaniya-nedvizhimosti.html>
3. Якушев А. М. Развитие механизма финансирования жилищного строительства : Дис. ... канд. экон. наук : 08.00.10 / А. М. Якушев. — М., 2006. — 220 с. [Електронний ресурс]. — Режим доступу : www.lib.ru/net/diss/cont/205920.html
4. Авраимова Е. Перспективы развития ипотечного кредитования в России : Промежуточный отчет по теме: «Финансовое поведение домохозяйств» / Е. Авраимова // Научные труды РЕЦЭП. — М. : РЕЦЭП, 2001. — С. 22–30.
5. Бардасова Э. В. Исследование и сравнительный анализ моделей финансирования строительства жилья в Субъектах Российской Федерации / Э.В.Бардасова // Проблемы современной экономики. — 2007. — № 3 (23). — [Електронний ресурс] — Режим доступа : <http://www.m-ecconomy.ru/art.php?nArtId=1537>.
6. Закон України «Про іпотеку» від 5 червня 2003 р. № 898-IV // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, № 38, ст. 313 (зі змінами).
7. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010–2017 роки» від 11.11.2009 р. № 1249 // Офіційний вісник України. — 2009. — № 92. — Ст. 3180 (зі змінами).
8. В Україні іпотеку під 3% взяли 63 людини — [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://news.dt.ua/ECONOMICS/105286.html>.
9. Постанова Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до Порядку здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов» від 13.08.2012 р. № 772 — [Електронний ресурс] — Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/772-2012-n/paran2#n2>.
10. «Киевгорстрой» предлагает расширить доступ к дешевой ипотеке путем дифференциации доходов граждан — [Електронний ресурс] — Режим доступу : http://www.prostobank.ua/zhile_v_kredit/novosti/kyevgorstroy_predlagayet_rasshirit_dostup_k_deshevoy_ipoteke_putem_differentsiatsii_dohodov_grazhdan.
11. Постанова Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до Порядку здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов» від 20.02.2013 р. № 121 — [Електронний ресурс] — Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/121-2013-%D0%BF>.
12. ГІУ снизило ставку рефинансирования по ипотечным кредитам — [Електронний ресурс] — Режим доступу : http://www.prostobank.ua/zhile_v_kredit/novosti/giu_snizilo_stavku_...

Надійшла до редакції 26.03.2013 року