

*І.О. Солодовник,*  
к.е.н., доцент ХарРІ НАДУ;  
*В.В. Косенко,*  
к.держ.упр., доцент ХарРІ НАДУ

## ДЕРЖАВНА ПОЛІТИКА У ГАЛУЗІ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ ЖИТЛА В УКРАЇНІ

*Розглянуто проблеми іпотечного кредитування, проаналізовано недоліки та визначено шляхи вдосконалення роботи в цій галузі.*

**Ключові слова:** іпотечне кредитування, житло, державна політика.

Отримання власного житла є найгострішою проблемою багатьох громадян України. Постановка на квартирний облік та отримання соціального житла майже неможливі. Тому залишається тільки одне – придбання квартири в кредит.

Перш за все – це розвиток програм іпотечного кредитування в Україні.

Незважаючи на бурхливий розвиток іпотеки, кількість бажаючих придбати житло в кредит поки невелика. За різними даними лише 7 – 10 % населення України можуть дозволити собі іпотечну покупку [2].

Невеликий попит пов'язаний з фінансовими можливостями середньостатистичного українця, невеликими строками кредитування, високими відсотковими ставками та інше. Останні обіцянки уряду щодо можливості придбання житла без першого внеску під 4 – 6 % річних можуть розтягнутися на багато років і потребують великих асигнувань з Державного бюджету.

На сьогодні в Україні ринок іпотечного кредитування розвивається складно і неоднозначно.

Серед позитивних змін можна зазначити:

- збільшення потоку на іпотечні кредити;
- збільшення розміру виданих кредитів;
- стабілізація зростання номінальних процентних ставок.

Серед змін, що зробили негативний вплив на розвиток ринку, можна виділити:

- збільшення частки прострочених кредитів;
- більша концентрація ринку;
- збільшення видатків клієнтів у банку за рахунок комісійних платежів;

Житлове іпотечне кредитування, успішно застосовуване у світовій практиці, але поки не розвинуте в Україні, здатно при грамотному до нього підході вирішити завдання усунення й ослаблення багатьох диспропорцій ринку житла.

Необхідними умовами, що дозволяють застосовувати механізм житлової іпотеки є:

- чітка правова база, що забезпечує розвиток довгострокового житлового іпотечного кредитування як громадян, так і професійних забудовників;
- відсутність монополії на будівельних ринках;
- зрозумілі правила землекористування й забудови;
- наявність гарантій прав власників житла, що здобувається громадянами;
- реформування системи надання соціального житла й державного субсидування.

Але без державного регулювання, проведення чіткої державної політики в цій галузі виконання умов неможливе.

Основні об'єкти державного регулювання іпотечного кредитування – це:

- соціально-економічний цикл;
- будівельна і фінансова й супутні їм галузі, їхня регіональна структура;
- ціни;
- умови конкуренції.

Суть державної антициклічної політики або регулювання господарської кон'юнктури полягає в тому, щоб під час криз і соціальної напруги, обумовлену незадоволеністю населення країни житловими умовами стимулювати розширення пропозиції нерухомості й забезпечити можливість придбання житла або його надання за державні кошти. Для цього приватному капіталу надаються додаткові фінансові пільги, збільшуються державні видатки й інвестиції.

У сфері галузевої й територіальної структури системи іпотечного кредитування державне регулювання також відіграє значну роль. Тут за допомогою фінансових стимулів і державних капіталовкладень забезпечуються умови розвитку будівельної, фінансової галузей у регіонах, де виникли або можуть виникнути проблеми, обумовлені або незадоволеністю попиту на житлову нерухомість, або низкою купівельною спроможністю пересічного громадянина. В одному випадку підтримка виявляється галузям будівництва і стимулюються інвестиції в будівництва житла, в іншому випадку – здійснюється державне дотування малозабезпечених верств населення.

Одним із головних об'єктів регулювання є ціни. Динаміка і структура цін на житлову нерухомість відображають як собівартість, власне, будівництва, так і стан балансу попиту та пропозиції. У той же час з огляду на досить значущу роль житлових умов у житті людини, незбалансованість попиту та пропозиції має синергетичний ефект і значною мірою приводить до неадекватних рівню попиту та пропозиції змінам цін. Це або спекулятивні очікування і, як слідство, зниження пропозиції та ажіотажний попит, або, навпаки, очікування падіння цін на нерухомість і зниження інвестиційної привабливості будівництва.

Держава використовує прямі і непрямі засоби управління в цій сфері, відповідно адміністративні й економічні методи державного регулювання мають єдині цілі й завдання і завжди наділяються у відповідну правову форму.

Основні економічні методи – це:

- регулювання облікової ставки (що є, також, певним орієнтиром для комерційних банків у формуванні ціни на надавані кредити);
- операції державних установ на ринку іпотечних цінних паперів;
- дотування, субсидування, компенсація витрат;
- введення особливого режиму оподаткування;
- прогнозування й планування [3].

Особливо слід зазначити самостійну групу засобів державного регулювання так звані правові засоби. До правових засобів належать такі широко застосовувані інструменти, як договір, відповідальність, юридична особа та ін. Зазначені й інші правові методи широко застосовуються не тільки у взаєминах між суб'єктами підприємницької діяльності в межах відносин іпотечного кредитування, але й при державному регулюванні іпотечного кредитування житла в цілому.

Основні інструменти державного регулювання:

- фіскальна політика, тобто політика в галузі правових видатків і податків;
- грошова політика;
- політика регулювання доходів;
- соціальна політика;
- державне регулювання ціноутворення;
- самостійним комплексним інструментом державного регулювання є державний сектор.

За допомогою цих інструментів держава прагне змінити співвідношення попиту та пропозиції на ринку нерухомості в потрібному напрямку.

Головною метою державного регулювання іпотечного кредитування є економічна і соціальна стабільність. Від цієї головної мети виникають множина конкретних цілей, без здійснення яких не може бути досягнута головна мета. Ці конкретні цілі нерозривно пов'язані з об'єктами державного

регулювання іпотечного кредитування. Мета, тобто вирівнювання економічного циклу, спрямована на об'єкт. Удосконалювання галузевої і регіональної структури житлового будівництва спрямоване на секторальній галузеві, регіональну структури. Поліпшення соціального клімату спрямовано на Соціально-економічний цикл. Найчастіше одна мета не може бути досягнута поза залежністю від інших. Наприклад, забезпечення додаткових капіталовкладень у виробництво будівельних матеріалів може бути метою-посередником для зниження витрат у будівництві, зниження, відповідно, цін на житлову нерухомість, і, як наслідок, більш повного задоволення потреб населення в житлі. Виходячи з цього, конкретні цілі підкоряються головній меті й взаємодіють між собою.

Відповідно до поставленої мети, основними завданнями по розвитку іпотечного ринку, що стоять перед органами державного управління, є:

- удосконалювання і розвиток законодавчої бази;
- розвиток фондового ринку і створення на ньому вторинного ринку іпотек;
- мобілізація різних кредитних ресурсів шляхом державної гарантії й поручительства;
- ефективний розподіл і скорочення кредитного ризику, пов'язаного з фінансуванням соціально значущих об'єктів;
- уніфікація і стандартизація схем іпотечного кредитування;
- розвиток системи страхування іпотечних кредитів;
- удосконалювання інфраструктури з надання й обслуговування іпотечних кредитів;
- державне регулювання ріелторської діяльності та інше.

В Україні ринок іпотеки ще тільки формується. Останні роки характеризуються позитивною динамікою зростання показників, однак в абсолютному вимірі ринок становить усього 0,1 % ВВП (що є граничне низьким показником), тоді як у країнах з перехідною економікою цей показник повинен досягати 10 – 20 %. У країнах Західної Європи цей

показник ще вище, наприклад, у Нідерландах іпотечне кредитування становить 60 % ВВП, у Великобританії ця цифра перевищує 50 %. Коло цільових учасників ринку – позичальників в Україні обмежений. Така ситуація дозволяє говорити, що в країні не існує повноцінного іпотечного кредитування.

Економіка будь-якої держави вимагає розвитку виробництва, що опирається на джерела забезпечення надійного і довгострокового фінансування. Якщо порівняти вартість рухомого і нерухомого майна, можна зрозуміти, як зростають масштаби такого виду забезпечення зобов'язань, як іпотека.

Саме масовість кредитів, забезпечених іпотекою, є основною передумовою виникнення основ функціонування іпотечної фінансової системи.

Окремі елементи іпотечної системи в тій чи іншій формі вже існують в Україні, але для того, щоб система склалась, необхідна концентрація певної "критичної маси" банківських активів, забезпечених іпотекою. А це можливо лише за умови прийняття ринкових законів.

За різними оцінками, стабільне функціонування іпотечного ринку в Україні буде сприяти залученню до обігу активів вартістю 200 – 300 млрд .дол. Розвиток ринку має свої проблеми, притаманні для перших етапів його становлення.

Одна з них – істотна валютизація. Нерухомість у нас продається та купується більш за все за валюту. Це ризиковане, оскільки клієнт отримує доход в гривні, і при зниженні її курсу стосовно долара загострюються кредитні ризики. До того ж часу банк, в якому певна частина кредитних ресурсів формується за рахунок залишків на рахунках експортерів, може потрапити під вплив ризику ліквідності уразі закриття ними позиції в валюті у зв'язку з посиленням курсу гривні. Через це сьогодні важливо розширити частку іпотечного ринку, номіновану в національній валюті.

Окрім того, сьогодні спостерігається певний "дисбаланс" між залученням та розміщенням в межах певного клієнтського сегменту: суттєво зростають депозити населення, однак ними перш за все фондується кредитування юридичних осіб, тобто вони розміщуються на ринку, на який впливають інші ризики, що іноді важко прогнозуються. Зростання депозитів населення повинно компенсуватися динамікою зросту кредитів тим же фізичним особам.

Зараз найгострішою проблемою є практично відсутність в Україні довгострокового кредитування банками населення. Банки воліють без ризику обертати короткострокові засоби. Заважає наявність великої кількості ризиків для кредиторів, які працюватимуть за програмою іпотечного кредитування на вторинному ринку нерухомості. Зараз банки в основному фінансують операції іпотечного кредитування за рахунок депозитів фізичних осіб, строк яких не перевищує трьох років, а іпотечні кредити надаються тільки від трьох років. Крім того, конкуренція спонукає збільшувати депозитні відсоткові ставки. Усе це збільшує процентні ризики та зменшує ліквідність банку. Завищення вартості кредитів, що надаються, значною мірою зумовлюється: високою ціною залучених ресурсів; зростанням інфляції та зниженням ринкової вартості застави; несвоєчасним виконанням кредитних зобов'язань; ризиками, пов'язаними з правовими і судовими складнощами при відчуженні житла-предмета застави, а також із проблематичним виселенням боржника та продажем на торгах предмету застави. Існують складнощі в оцінці платоспроможності позичальника, адже значну частку доходів населення складають неофіційні доходи, які банк повинен враховувати при прийнятті рішення про видачу кредиту. Головна вимога до клієнтів – це їх платоспроможність, наявність стабільного джерела доходів. Також у позичальника бажаною є конкурентоспроможна професія (люди професій, пов'язаних з комерційною діяльністю, отримують зарплату незалежно від бюджетного фінансування – це юристи, економісти, менеджери різних рівнів). Оцінка фактичної платоспроможності

позичальника є поки що невирішеною проблемою, яка суттєво обмежує можливість розвитку іпотечно-житлового кредитування. При доходах сім'ї менше 1000 дол. на місяць, обслуговувати іпотечний кредит просто нереально. Тому і доступність його в Україні не перевищує 5 %.

Негативною стороною українського ринку житлового іпотечного кредитування є тенденція до поступового збільшення частки кредитів, які надаються в іноземній валюті (приблизно 24 % кредитів видаються в гривні), а якщо вони надаються в національній валюті, то існує певне валютне хеджування, яке прив'язане до котировок, що, по суті, робить ці кредити також валютними. Це все зумовлено як негативними інфляційними очікуваннями, так і традиційно орієнтованою на іноземну валюту формою розрахунку на вторинному ринку житла. Переваги, які віддаються банками довгостроковому кредитуванню населення в іноземній валюті (в основному дол. США), пояснюються не тільки намаганням мінімізувати певні ризики, але й тим, що розрахунки на вторинному ринку житлової нерухомості традиційно проводяться в іноземній валюті. Обсяги вторинного ринку такої нерухомості більше ніж удвічі перевищують обсяги первинного, де надається велика частка таких кредитів. Зростанню обсягів іпотечних кредитів, номінованих у національній валюті, заважає брак таких інструментів управління ризиками, як індексація основного зобов'язання та використання плаваючої процентної ставки. Певною мірою цьому протидіє недостатня об'єктивність (прогнозованість) певних показників, які придатні для використання в якості індикаторів, зокрема облікова ставка, індекс інфляції, доходність ліквідних базових фондових інструментів та певні особливості механізмів курсоутворення національної грошової одиниці.

Хоча упродовж 2001 – 2007 років спостерігалась стабільність гривні, серед населення існують інфляційні очікування та недовіра до національної валюти. Це все, зменшує можливість довгострокового кредитування. Тому в умовах інфляції, коли вартість доходів населення України постійно знижується, доцільно вибрати інструмент застави з подвійним індексом.



Особливістю такої практики є перенесення частини платежів у часі залежно від реального доходу позичальника. Проте у випадку відстрочки платежів баланс кредиту збільшуватиметься, що може призвести до проблеми ліквідності. Реально вона постає лише тоді, коли банк тримає значну частину своїх активів (понад 30 %) у формі кредитів такого виду. Тому НБУ повинен узяти на себе функції надання допомоги іпотечним інститутам (кредитору) у випадку погіршення ліквідності завдяки зміні паритету валют і суттєвому зростанню рівня інфляції.

Аналіз житлової політики, здійснюваної в розвинених країнах у різні періоди, дозволяє сформулювати основні відзнаки "пасивної" і "активної" ролі держави в управлінні процесами житлово-будівельного сектора. Пасивна політика передбачає встановлення рамкових законів і створення інституціональних умов для функціонування ринкових законів у житловій сфері. Більш активна житлова політика, у свою чергу, має на увазі функціонування суспільних (державних або муніципальних) організацій безпосередньо на ринку нерухомості, активне фінансове регулювання житлової сфери через податкові пільги, адресні субсидії й дотації. Важливо підкреслити, що, незважаючи на розходження в конкретних втіленнях державного регулювання ринку житла в різних країнах, метою проведення державою житлової політики завжди виступає забезпечення кожного громадянина житлом. Активна роль у рішенні житлових проблем у більшості країн приділяється найбільш близьким до населення владним органам – органам місцевого самоврядування. Вони розпоряджаються значною частиною житлового фонду, що утворить так званий муніципальний житловий фонд. Виходить, бюджетні ресурси, що направляються на вирішення житлової проблеми, повинні перерозподілятися з центрального бюджету в регіональні й місцеві.

З огляду на обсяги введення нового житла і пропорції вибуття старого житлового фонду, потребу населення в житлі і доступність кредитних ресурсів можна стверджувати, що для вирішення житлової проблеми

необхідні кардинальні зміни в системі управління житлово-будівельною сферою.

Позитивні зміни в грошово-кредитній системі повинні супроводжуватися відповідною зміною на ринку будівництва. Доцільною представляється активна участь держави у формуванні збалансованого ринку житла шляхом вироблення єдиної житлово-будівельної політики, що включає заходи щодо підвищення інвестиційної активності в житлово-будівельній сфері й міри соціальної підтримки незаможних верств населення. Зниження адміністративних бар'єрів при виділенні ділянок під забудову, спрощення процедури і підвищення прозорості при проведенні конкурсів по виділенню ділянок і оснащенню ділянок необхідними інженерними комунікаціями буде сприяти підвищенню активності забудовників і скороченню строків будівництва.

Житлова політика повинна в обов'язковому порядку містити у собі соціальну підтримку незаможних верств населення. У сформованих умовах необхідно провести градацію населення, не здатного в цей час брати участь у ринковій іпотеці, з метою визначення оптимальних умов рішення житлової проблеми для кожної категорії населення.

Очевидно, що для населення з мінімальними доходами (і особливо з доходами нижче прожиткового мінімуму) єдиним рішенням житлової проблеми може стати соціальне житло. Причому, це житло доцільно надавати в соціальний найм, а не у власність. Власність на житло припускає певний рівень доходів, що дозволяє стежити за його утриманням. Саме тому в результаті безплатної приватизації житла в країні з'явилося багато власників, які не можуть дозволити собі платити навіть мінімальну плату за комунальні послуги. Представляється необхідним формування муніципалітетами фонду соціального житла, надаваного в довгостроковий найм, у тому числі із субсидуванням плати за найм і оплати комунальних платежів населенню з низькими доходами. Для населення з доходами, що не дозволяють брати участь в іпотеці на існуючих умовах, повинні бути

розроблені накопичувальні програми із частковим субсидуванням первісного внеску й виплачуваних кредитних платежів (за прикладом німецьких будівельних ощадних кас) за рахунок коштів бюджету. Надання субсидій на оплату частини кредитних платежів за житло не можна розглядати як прямі видатки бюджету, оскільки світовим досвідом доведено високий мультиплікативний ефект від бюджетних інвестицій у житлово-будівельну сферу. Практично доведено, що кожна грошова одиниця, виплачена у вигляді держпідтримки під час придбання житла, повертає в бюджет близько 2,8 грошових одиниць податкових надходжень.

Для домогосподарств зі стабільними, але не достатніми для участі в банківській іпотеці доходами накопичувальна схема придбання житла може стати оптимальним рішенням, оскільки вона дозволяє істотно скоротити сумарні видатки по придбанню житла, одержати субсидії в держави за рахунок збільшення строку покупки квартири. Надзвичайно важливим при цьому є прийняття відповідної законодавчої бази, що регулює відносини системи будівельних заощаджень.

Основними перешкодами збільшення обсягів кредитування для населення є високі процентні ставки по іпотечних кредитах, а також відсутність достатнього обсягу довгострокових ресурсів у кредитних організацій.

Природним джерелом рефінансування кредитних організацій, що надають іпотечні кредити, могли б стати резерви НБУ, вкладені в первинні або вторинні іпотечні цінні папери.

Найважливішою складовою частиною системи іпотечного житлового кредитування є надійні й прозорі у фінансовому відношенні механізми нагромадження коштів громадянами з метою придбання житла.

Максимальний розвиток накопичувальних схем дозволить підвищити купівельну спроможність і доступність іпотечних кредитів, а також буде сприяти зростанню споживачів на ринку житла й стимулювати будівельників на збільшення пропозицій на цьому ринку.

Особливе місце для залучення інвестиційних ресурсів у будівництво (включаючи кошти населення), а також для рефінансування банків, що надають населенню іпотечні кредити, можуть зайняти пенсійні фонди, страхові компанії та пайові інвестиційні фонди. Вони є привабливим об'єктом для вкладень, оскільки при правильній організації управління їхніми активами є можливість диверсифікованості ризиків.

#### **Список використаних джерел**

1. Закон України “Про іпотеку” від 5 червня 2003 року № 898 – IV // ВВР України. – 2003. – № 38.
2. *Копейкин А.* Состояние и перспективы развития систем долгосрочного ипотечного кредитования в Украине / А. Ткаченко, А. Копейкин, Н. Рогожина [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.unia.com.ua/Portal/>
3. *Попова В.* Ипотека: ожидания и возможности [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.rear.nest.com.ua>

#### ***Solodovnik I.O., Kosenko V.V. State policy in the sphere of mortgage in Ukraine.***

The problems of mortgage are examined, drawbacks are analyzed and ways of improving work in this sphere are defined.

**Key words:** mortgage crediting, habitation, public policy.

#### ***Солодовник И.А., Косенко В.В. Государственная политика в области ипотечного кредитования жилья в Украине.***

Рассмотрены проблемы ипотечного кредитования, проанализированы недостатки и определены пути совершенствования работы в этой отрасли.

**Ключевые слова:** ипотечное кредитование, жилье, государственная политика.