

Мошкова М. М.,

*аспірантка кафедри фінансів, грошового обігу та кредиту
Київського національного університету імені Тараса Шевченка*

ІПОТЕЧНИЙ КРЕДИТ ТА ЙОГО РОЛЬ У РОЗБУДОВІ СОЦІАЛЬНО-ОРІЄНТОВАНОЇ ЕКОНОМІКИ ДЕРЖАВИ

Іпотечне кредитування набуває дедалі більшого значення в умовах стрімкого розвитку економіки України. На сьогодні іпотечні кредити призначені не лише для підприємств (комерційне та аграрне іпотечне кредитування), але ще більшою мірою для населення (житлове іпотечне кредитування). У цьому разі відбувається поєднання соціальної та інвестиційної складових іпотечного кредитування, що позитивно впливає на рівень життя людей.

Зазначені проблемні питання досліджують як зарубіжні, так і вітчизняні науковці. Так, сучасні американські вчені: М. Вулф, А. Грінспен, Т. Паллі зосереджені на вивченні проблем, які спричинені наданням іпотечних кредитів недобросовісним позичальникам, внаслідок чого й вибухнула іпотечна криза в США. Російські дослідники А. Саркіянц, М. Логінов, І. Павлова, І. Разумова, Г. Циліна, як і українські вчені О. Євтух, С. Кручок, О. Кіреєв, О. Любунь, В. Міщенко, К. Паливода та інші висвітлюють питання, які стосуються власне сутності та особливостей становлення і розвитку іпотечного кредитування на пострадянському просторі.

Складність проблеми іпотечного кредитування полягає у тому, що воно може бути і стимулом розвитку економіки країни, і чинником глибокої кризи, як засвідчує сучасний стан іпотечного кредитування в США, Великобританії, Німеччині та деяких інших країнах Європи. Але в будь-якому разі неможливо заперечувати важливу соціальну складову іпотечного кредитування, що й зумовлює необхідність подальшого поглибленого вивчення цього аспекту.

Метою статті є дослідження ролі іпотечного кредитування в розбудові соціально орієнтованої економіки України, а також з'ясування сучасного стану житлової проблеми та визначення основних напрямків її вирішення, зокрема за рахунок використання механізмів іпотечного кредитування.

Поняття соціальної або соціально орієнтованої економіки виникло лише у ХХ ст. Поразка Німеччини у Другій світовій війні призвела до економічної кризи, яка супроводжувалася галопуючими темпами інфляції, що зумовило нагальну потребу в розробці відповідної політики держави, спроможної вирішити не лише економічні, але й соціальні проблеми. В основу було покладено теорію Л. Ерхарда, викладену ним у ґрунтовній праці “Добробут для всіх”. Саме в цій науковій роботі було зазначено, що “...головна ідея соціального ринкового господарства базується на тих же принципах, на яких має базуватися сучасна соціальна та вільна демократія. Я дозволю собі навести постійно повторювану мною тезу, що критерієм і суддею гарного і поганого в господарській політиці є не догмати та не групові інтереси, а

виключно людина, споживач, народ. Схвалити ту чи іншу господарську політику можна лише в тому випадку, якщо вона слугує і доки вона слугує добробуту людей, як таких, людини, як такої”¹.

Безперечно, що з часів Л. Ерхарда поняття соціальної економіки суттєво розширилося і набуло нових рис. Саме соціальна складова стала ще одним доказом необхідності існування держави. Лауреат Нобелівської премії Г. Мюрдаль визначив такі напрями соціалізації діяльності держави²:

- забезпечення членам суспільства високого прожиткового мінімуму й надання матеріальної допомоги тим, кому в міру об’єктивних причин вона необхідна;
- установа привілеїв незаможним і вилучення привілеїв у тих, хто в них не має потреби;
- створення умов, які дають змогу громадянам заробляти кошти для повноцінного життя будь-яким законним способом;
- створення умов, що забезпечують задоволення високого рівня потреб громадян в освіті, медичній допомозі і т. ін.;
- забезпечення сприятливих умов праці для найманих працівників, захист їх від негативних впливів ринкової економіки;
- гарантування економічної безпеки членів суспільства;
- захист цивільних та політичних прав і свобод, що відповідають принципам правової, соціальної держави;
- захист від політичного переслідування й адміністративної сваволі;
- забезпечення належного духовного життя, захист від ідеологічного тиску;
- створення сприятливого соціально-психологічного клімату як у суспільстві в цілому, так і в окремих його осередках і структурних утвореннях, захист від психологічного пресингу;
- забезпечення максимальної стабільності громадського життя.

Головним критерієм соціальної економіки є рівень життя населення. Існує багато тлумачень цього складного поняття, проте, зазвичай, виокремлюють такі розділи, за якими визначають показники рівня життя населення: загальні показники (критерій рівня життя, індекс вартості життя, ВВП на душу населення); доходи населення (реальні загальні доходи населення, середні розміри заробітної плати, стипендії, пенсії); споживання та витрати населення; грошові заощадження населення; накопичене майно та житло; соціальна диференціація населення; малозабезпечені прошарки населення. Значний внесок у розробку системи показників рівня життя населення здійснила ООН, яка запропонувала такий їх перелік: здоров’я, у тому числі демографічні умови відтворення населення; умови праці, зайнятості, органі-

¹ *Ерхард Л.* Благосостояние для всех : пер. с нем. / Л. Эрхард / Академия народного хозяйства при Правительстве РФ. – М. : Дело, 2001. – С. 29.

² Соціальна економіка : навч. посіб. / [О. О. Беляєв, М. І. Діба, В. І. Кириленко та ін.]. – К. : КНЕУ, 2005. – С. 9–11.

зація праці; освіта, зокрема грамотність; житло, у тому числі його благоустрій; соціальне забезпечення, людські свободи³.

Аналіз систем визначення рівня життя населення засвідчив, що завжди одним з важливих показників є саме житлові умови людей. Загалом варто наголосити, що Україна посідає 76-те місце з 177 країн світу за рівнем життя населення згідно зі щорічною доповіддю ООН про людський розвиток. Таким чином, ми належимо до країн із середнім рівнем розвитку.

Проте дані табл. 1 свідчать про наявність серйозної проблеми забезпеченості населення житлом в Україні. Держава вочевидь весь час зменшує обсяги фінансування соціального житла, а відтак дедалі менше сімей можуть отримати житло безкоштовно. У 2006 р. лише 20 тис. сімей мали таку можливість. При цьому в черзі перебувало 1300 тис. сімей. Схоже, держава не має достатніх коштів, щоб надати малозабезпеченим сім'ям житло. Йдеться саме про малозабезпечені сім'ї, які мають на одну особу менше 6 м² житла, тоді як за санітарними нормами цей показник повинен становити 13,65 м². За даними табл. 2, близько 7,2 млн українських сімей проживають у квартирах, які не відповідають санітарним вимогам. Навіть якщо припустити, що кожна сім'я складається з трьох осіб, отримуємо близько 21 млн осіб, а це майже 40 % населення України.

Таблиця 1

Забезпеченість населення житлом

Рік	Загальна житлова площа в середньому на одного жителя, м ²	Перебувало в черзі на кінець 2006 р., тис. сімей	Одержали житло протягом року, тис. сімей
1990	17,8	2638	235
1995	19,2	2411	82
1996	19,7	2297	56
1997	20,0	2164	47
1998	20,2	2029	37
2000	20,7	1765	32
2001	21,0	1624	29
2002	21,3	1533	25
2003	21,6	1460	25
2004	21,8	1414	23
2005	22,0	1323	20
2006	22,2	1300	20

Розраховано за даними Держкомстату України: www.ukrstat.gov.ua.

³ Офіційний сайт ООН [Електронний ресурс]. – Режим доступу : www.un.org/esa/socdev.

**Кількість сімей, які мають житлову площу нижче санітарної норми
в розрахунку на одну особу**

Рік	Кількість сімей, тис.	Кількість сімей, житлова площа яких нижче санітарної норми, %
2000	8362	47,3
2001	8290	47,0
2002	7959	45,2
2003	7767	44,1
2004	7530	42,7
2005	7454	42,5
2006	7230	41,5
2007	7299	42,1

Розраховано за даними Держкомстату України: www.ukrstat.gov.ua.

Аналіз ситуації з житлом в інших країнах показує, що, наприклад, станом на 2003 р.⁴ у Норвегії на одну особу припадало 74 м², США – 65, Швеції – 43, Франції – 36, Японії – 31 м² загальної житлової площі. Зауважимо, що сьогодні в Росії цей показник порівняно з Україною суттєво покращується завдяки розробленій Концепції розвитку системи іпотечного житлового кредитування.

Таким чином, житлова проблема в Україні потребує негайного вирішення. У світовій практиці для виміру забезпеченості житловою площею використовують коефіцієнт доступності житла⁵:

$$k = \frac{V}{I},$$

де V – вартість квартири (як правило, двокімнатної); I – середньорічний дохід сім'ї (сім'ї з трьох осіб).

Звичайно, у вітчизняних умовах цей коефіцієнт необхідно розраховувати для кожного регіону окремо, оскільки вартість житла великою мірою залежить від того, де воно розташоване. Водночас більшість працездатного населення намагається потрапити до мегаполісів, в яких вартість двокімнатної квартири коливається від 270 до 600 тис. грн⁶. Це при тому, що середня заробітна плата однієї особи за січень 2008 р. становила 1500 грн⁷. Отже,

⁴ Покопцева Е. Б. Ипотека в России: Прошлое. Настоящее. Будущее / Е. Б. Покопцева, Т. И. Никитина, В. С. Казейкин, О. С. Кудрявцева ; под ред. И. С. Радченко. – М. : ГроссМедиа, 2004. – С. 33.

⁵ Там же. – С. 35.

⁶ Офіційний сайт Асоціації спеціалістів з нерухомості України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : www.asnu.net.

⁷ Офіційний сайт Держкомстату України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : www.ukrstat.gov.ua.

сукупний дохід середньостатистичної сім'ї, яка складається з двох дорослих та дитини, становить 36 тис. грн. Таким чином, коефіцієнт доступності житла у мегаполісах перебуває в межах від 7,5 до 16,7 разів. Значення цього показника можна вважати на сьогодні критичним, що відображено в табл. 3.

Таблиця 3

**Розрахунок необхідного доходу для обслуговування іпотечного кредиту
та коефіцієнта здорожчання житла**

Показники	Розрахунки по банках					
	I	II	III	IV	V	VI
Кредит, <i>дол. США</i>	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000
Річна процентна ставка до підвищення	13,2	13,5	13,6	13,7	13,8	13,9
Річна процентна ставка після підвищення	13,5	13,8	13,9	14	14,2	14,5
Строк кредиту, <i>років</i>	5	10	15	20	25	30
Щомісячні виплати до підвищення, <i>дол. США</i>	1828,45	1218,19	1043,98	977,43	950,78	941,57
Щомісячні виплати після підвищення, <i>дол. США</i>	1840,79	1232,53	1060,02	994,82	975,27	979,64
Коефіцієнт здорожчання житла до підвищення процентних ставок, <i>рази</i>	1,37	1,83	2,35	2,93	3,57	4,24
Коефіцієнт здорожчання житла після підвищення ставок, <i>рази</i>	1,38	1,85	2,39	2,98	3,66	4,41
Необхідний щомісячний чистий дохід до підвищення ставок, <i>дол. США</i>	3656,90	3654,58	3131,94	2932,30	2852,36	2824,70
Необхідний щомісячний чистий дохід після підвищення ставок, <i>дол. США</i>	3681,58	3697,58	3180,08	2984,46	2925,82	2938,94
Необхідний щомісячний бруutto-дохід до підвищення ставок, <i>дол. США</i>	4571,13	4568,23	3914,93	3665,38	3565,45	3530,88
Необхідний щомісячний бруutto-дохід після підвищення ставок, <i>дол. США</i>	4601,98	4621,98	3975,10	3730,58	3657,28	3673,68

Розраховано автором.

Вирішення житлової проблеми в Україні може відбуватися за такими основними напрямками, які цілком логічно випливають з формули розрахунку коефіцієнта доступності житла:

1. Здешевлення вартості житла (насамперед, вартості новозбудованого житла). Проте цей процес є лише частково підконтрольним державі у частині видачі дозвільних документів забудовникам. У свою чергу видача дозвільних документів супроводжується значними корупційними схемами, що, за оцінками аналітиків, призводить до здорожчання вартості будівництва на 20—30 %. Взагалі за рівнем корупції Україна у 2006 р. посідала 99-те, а у 2005 р. — 107-ме місце⁸. Безперечно, це свідчить про суттєві кроки у подоланні корупції, але залишаються проблеми, які, на жаль, неможливо вирішити економічними методами. Саме в цій царині необхідно вдосконалювати власне юридично-правову базу, насамперед, у сфері прозорості процедури видачі дозвільної документації.
2. Підвищення платоспроможності населення двома шляхами: підвищенням рівня заробітної плати та наданням кредитів. Обидва шляхи цілком прийнятні для України. За даними Державного комітету статистики реальні доходи населення весь час зростають. Так, темпи зростання цього показника за період з березня 2007 р. по березень 2008 р. становили 122,1 %⁹. Обсяги надання кредитів населенню взагалі збільшуються галопуючими темпами (табл. 4).

Зауважимо, що, починаючи з 2000 р. до грудня 2007 р., споживчі кредити зросли в більш ніж 158 разів. Фактично спостерігається так званий кредитний бум, який, з одного боку, є позитивним явищем і свідчить про підвищення рівня добробуту населення. Але найважливішим, на наш погляд, є те, що більшість кредитів, наданих фізичним особам, має довгостроковий характер, а саме: на грудень 2007 р. частка таких кредитів становила 87,44 %. Дані табл. 5 характеризують виключно обсяг іпотечних кредитів, наданих фізичним особам. Безперечно, вони мають довгостроковий характер, а валютна структура наочно підтверджує факт валютизації таких кредитів — більше 80 % іпотечних кредитів за останні роки надані саме в іноземній валюті, незважаючи на стабілізацію гривні. Також має місце зростання частки іпотечних кредитів у загальному портфелі кредитів, наданих банками фізичним особам (див. табл. 5).

⁸ Скулиш Є. Д. Суспільні трансформації та корупція: проблема взаємообумовленості / Є. Д. Скулиш // Боротьба з організованою злочинністю і корупцією (теорія і практика). — 2006. — № 14.

⁹ Офіційний сайт Держкомстату України [Електронний ресурс]. — Режим доступу : www.ukrstat.gov.ua.

Таблиця 4

Характеристика банківських кредитів фізичним особам за строками та валютами

Період	Кількість кредитів		За видом валюти				За строками			
	усього	у тому числі населенню	національна		іноземна		короткострокові		довгострокові	
			млн грн	%	млн грн	%	млн грн	%	млн грн	%
1995	4078	135	126	93,33	9	6,67	108	80,00	28	20,74
1996	5452	200	197	98,50	3	1,50	157	78,50	43	21,50
1997	7295	345	342	99,13	3	0,87	269	77,97	76	22,03
1998	8873	529	497	93,95	32	6,05	267	50,47	262	49,53
1999	11 787	686	630	91,84	57	8,31	407	59,33	279	40,67
2000	19 574	980	833	85,00	147	15,00	538	54,90	442	45,10
2001	28 373	1418	987	69,61	431	30,39	914	64,46	504	35,54
2002	42 035	3313	1972	59,52	1341	40,48	1666	50,29	1647	49,71
2003	67 835	8986	4004	44,56	4982	55,44	2900	32,27	6086	67,73
2004	88 579	14 794	6643	44,90	8151	55,10	3513	23,75	11 282	76,26
2005	143 418	33 523	13 749	41,01	19 774	58,99	6012	17,93	27 511	82,07
2006	245 226	78 543	28 345	36,09	50 198	63,91	11 742	14,95	66 801	85,05
грудень 2007	426 863	155 446	54 970	35,36	100 476	64,64	19 528	12,56	135 918	87,44

Джерело: Бюлетень Національного банку України. — 2005. — № 10. — С. 74; — 2006. — № 8. — С. 101; — 2007. — № 12. — С. 104; — 2008. — № 2. — С. 89; розрахунки автора.

Характеристика іпотечних кредитів населенню за валютами

Рік	Кредити населенню, усього, млн грн	Іпотечні кредити населенню, усього, млн грн	Питома вага іпотечних кредитів у загальній сумі кредитів населенню, %	Розподіл іпотечних кредитів населенню за видом валюти			
				національна		іноземна	
				млн грн	%	млн грн	%
2005	33523	6936	20,69	1139	16,42	5798	83,59
2006	78543	20090	25,58	2252	11,21	17839	88,80
2007	155446	40452	26,02	5902	14,59	34550	85,41

Джерело: Бюлетень Національного банку України. – 2007. – № 12. – С. 89; – 2008. – № 2. – С. 103–104; розрахунки автора.

Якщо врахувати, що на сьогодні в Україні кількість населення становить близько 46 млн осіб, то на одного жителя припадає близько 850 грн іпотечних житлових кредитів, у той час як у Західній Європі цей показник складає 17–20 тис. дол. США на кожного громадянина¹⁰. Таким чином, можна зробити висновок, що потенціал іпотечного житлового кредитування в Україні є надзвичайно потужним.

Водночас варто зауважити, що стрімке розширення кредитування приховує значні загрози, які можуть негативно впливати на стійкість банківської системи, рівень добробуту населення, а зрештою і на стабільність економіки, як це відбулося в США.

Зважаючи на негативні тенденції в економіці України останнім часом та особливу їх інфляційну складову, на сьогодні Національний банк України вживає всіх можливих заходів щодо призупинення інфляції. Саме тому сподіватися на такі ж подальші темпи зростання реальної заробітної плати, які були минулого року, а також на пом'якшення умов іпотечних кредитів для населення не варто. Уже на сьогодні НБУ рекомендував банкам не надавати іпотечні кредити на термін понад 15 років, а суттєві темпи інфляції та знецінення долара змусили українські банки підвищувати процентні ставки. Але дати однозначну оцінку на питання щодо соціальних наслідків таких рішень складно. З одного боку, обмеження у сфері іпотечного кредитування призведуть до зниження платоспроможності населення, а також до зростання орендної плати на квартири. З другого боку, скорочення обсягів іпотечного кредитування може зумовити стабілізацію цін на нерухомість.

З метою визначення доступності іпотечних кредитів для населення України візьмемо такі вихідні дані: середня вартість двокімнатної квартири – 100 тис. дол. США; первинний внесок позичальника становить не менше 20 %, а отже, сума кредиту – 80 тис. дол. США. Вважатимемо, що в цілому нарахування на заробітну плату становитимуть 20 %. Визначимо,

¹⁰ Хандруев А. Бум в банковской рознице: что дальше? / А. Хандруев // Аналитический банковский журнал. – 2006. – № 12. – С. 52.

якими будуть платежі за іпотечним кредитом до та після підвищення процентних ставок, нетто- та бруто-доходи позичальника, а також розрахуємо коефіцієнти здорожчання житла.

За даними табл. 5, іпотечний кредит залишається недоступним для більшості населення. Навіть за умови проведення “ліберальної” процентної політики банків щомісячні платежі мали становити в середньому 1160 дол. США, а після підвищення — 1180 дол. США. Таким чином, уже протягом року фізична особа має переплачувати в середньому до 240 дол. США. Зважаючи на те, що максимальне значення питомої ваги виплат за кредитом у заробітній платі може становити 50 % (в ідеалі для європейських країн, а також для Росії — 30–35 % в офіційній заробітній платі¹¹), заробітна плата в середньому за місяць мала складати 2320 дол. США до підвищення процентних ставок та відповідно 2360 дол. США після підвищення процентних ставок. Як вже згадувалося, середня заробітна плата однієї особи становила на той час 1500 грн, тобто близько 300 дол. США. Відповідно для сім’ї з двох осіб ця сума становитиме 600 дол. США, отже, фактично ми маємо в чотири рази меншу суму заробітної плати, ніж та, що мінімально необхідна для отримання іпотечного кредиту.

Ця статистика свідчить про те, що значна частина населення, передусім із середнім рівнем заробітку, неспроможна використати інструменти житлового іпотечного кредитування. З огляду на те, що в Україні розбудовується соціально орієнтована економіка, держава має розробити сучасну Концепцію розвитку системи житлового іпотечного кредитування, що передбачатиме довгострокову стратегію його розвитку. Також вона повинна дати відповідь на такі ключові питання:

- джерела формування довгострокових ресурсів іпотечного кредитування (реалізація ефективних систем заощаджень коштів населення; розробка дієвого механізму функціонування іпотечних цінних паперів; стимулювання розвитку інституційних інвесторів, особливо пенсійних та страхових фондів, які мають відігравати роль гуртових постачальників довгострокових ресурсів);
- інституційна база іпотечного кредитування;
- роль держави в розвитку іпотечного кредитування (державні гарантії, за допомогою яких можна підвищити надійність іпотечних цінних паперів (на сьогодні бюджетом передбачено надання державних гарантій на суму 1 млрд грн);
- страхування кредитних ризиків;
- адресна допомога населенню для придбання житла¹².

На сьогодні роль держави має полягати передусім у створенні сприятливих макроекономічних умов. Стабільність в економічній сфері безперечно

¹¹ Покопцева Е. Б. Ипотека в России: Прошлое. Настоящее. Будущее / Е. Б. Покопцева, Т. И. Никитина, В. С. Казейкин, О. С. Кудрявцева ; под ред. И. С. Радченко. — М. : ГроссМедиа, 2004. — С. 152, 168.

¹² Саркисянц А. Г. Ипотечное кредитование на современном этапе / А. Г. Саркисянц // Банковское дело. — 2006. — № 8. — С. 51.

допомагатиме: по-перше, реалізації заходів з подовження строків іпотечного кредитування, що дасть змогу зменшити розмір щомісячних виплат (див. табл. 5); по-друге, створенню умов для зниження процентних ставок за іпотечними кредитами, оскільки стабілізація економічної ситуації обов'язково зумовить збільшення заощаджень населення саме довгострокового характеру та приплив іноземних інвестицій; по-третє, розширенню програм іпотечного кредитування комерційними банками.

Таким чином, ми з'ясували, що розбудова соціально орієнтованої економіки в Україні обов'язково має передбачати вирішення житлової проблеми, оскільки забезпеченість житлом є важливим критерієм оцінки рівня життя населення, за яким наша країна посідає лише 76-те місце у світі. Аналіз забезпеченості населення житлом засвідчив, що на сьогодні близько 40 % українських громадян проживають у квартирах, які не відповідають санітарним нормам – 13,65 м² житла на одну особу. Коефіцієнт доступності житла для населення коливається в межах від 7,5 до 16,7 раза, а це означає, що самостійно, за рахунок власних коштів, громадяни не в змозі вирішити проблему з житлом. На наш погляд, розв'язання цієї проблеми можливе шляхом здешевлення вартості будівництва (передусім за рахунок подолання корупції при видачі дозвільної документації) та через підвищення реальних доходів населення й застосування механізму іпотечного кредитування. Незважаючи на стрімкі темпи зростання обсягів іпотечного кредитування, їх не можна вважати задовільними. Саме тому необхідно створити дієву Концепцію розвитку системи житлового кредитування, яка б передбачала довгострокову стратегію розвитку іпотечного кредитування і могла б вирішити такі ключові питання, як джерела формування довгострокових ресурсів іпотечного кредитування, інституціональна мережа та роль держави. У сучасних умовах головним завданням держави є створення сприятливих макроекономічних передумов розвитку іпотечного кредитування, насамперед, стримання інфляційних процесів.