

СТАН І ПЕРСПЕКТИВИ СОЦІАЛЬНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

А. Ю. Стопчак

В Україні залишаються невирішеним широке коло проблем соціального захисту населення. Одна з них – забезпечення широких верств населення житлом. Існуючі програми виявились недостатньо ефективними. Тому необхідно продовжити пошук моделі іпотечного кредитування, використання якої дозволило задовольнити потребу у житлі з одного боку, а з іншого – сприяла розвитку іпотечного ринку України.

Дослідження вітчизняних і іноземних учених присвячених теорії і практиці розвитку іпотечного кредитування, втілені у працях П. Гайдуцького, В. Базилевича, О. Євтуха, О. Старкова, О. Гринько, І. Розумової, Л. Рябченко, В. Рогового, Г. Циліної, В. Лагутіна. Незважаючи на достатню увагу, яка нині приділяється проблемам формування іпотечного ринку, сьогодні ще залишається низка актуальних питань, пов'язаних із розвитком масової іпотеки та забезпечення житлом окремих верств населення.

Метою статті є аналіз проблем розвитку житлової іпотеки України, та розробка механізмів житлового кредитування, спрямованих на забезпечення житлом широких верств населення.

Кредитування населення можна вважати одним з інструментів ринкового механізму соціального захисту населення. Розвиток споживчого кредитування відіграє значну роль у задоволенні потреб населення, підвищенні його життєвого рівня, зростання виробничого потенціалу. Крім того, споживчий кредит впливає на рівень і структуру споживчих витрат. Завдяки кредитуванню населення задовольняється потреба у промислових товарах, предметах побутового призначення, послугах, покращуються житлові умови, зростає ефективність проведення демографічної політики.

Залежно від об'єкта виділяють кредитування населення з метою:

- придбання товарів тривалого користування;
- поточних витрат (урочисті події, освіта, лікування, ремонт);
- придбання автотранспорту;
- придбання (будівництво) житла – іпотечне кредитування.

Останній вид кредитування населення вважається окремим напрямом. Він сприяє покращенню умов проживання та деякою мірою забезпечує захист житлового простору громадян з невисоким, але стабільним доходом

У розвинутих країнах житлове кредитування становить 30–45 % у загальних обсягах. Іпотечне кредитування в Україні ще не досягає світових показників, хоча спостерігається позитивна динаміка: у 2006 р. частка іпотечних кредитів в загальному кредитному портфелі депозитних установ становила 6,55 %, у 2007 р. зросла на 11,45 в. п. і становила 18 %. Однак під впливом світової фінансової кризи, до кінця 2008 р. частка іпотечних кредитів у кредитному портфелі зменшилась до 17,65 % [1]. Структура іпотечних кредитів протягом останніх трьох років не зазнала значних змін. Пріоритетним напрямом є кредитування житла під його заставу.

За оцінкою Української національної іпотечної асоціації сьогодні в Україні нерухомість у кредит купує менше 1 % населення країни, оскільки іпотека в Україні розрахована на середній клас, який становить 8–10 % населення країни [2].

Особливо гостро постає питання забезпечення житлом соціально незахищених категорій населення та тих, що потребують підтримки з боку держави. Динаміка забезпечення сімей та однаків, що стоять на квартирному

обліку демонструє, що з 1998 р. щорічно отримують житло лише 1,8–1,6 %. У 1990-му цей показник становив 6,5 %, а з 1992 р. почав поступово знижуватись. Зрозуміло, що за таких умов задовольнити потребу у житлі малозабезпечених верств населення не можливо. З метою забезпечення малозабезпечених верств населення використовується соціальне кредитування.

В Україні у 1992 р. був створений Фонд сприяння молодіжному житловому будівництву, що розпочав реалізацію програми забезпечення молоді житлом. Перші кошти на житлове кредитування були виділені тільки у 1998 р., на суму 13174,9 тис. грн. 2000 р. відбулась реорганізація Фонду у Державний

фонд сприяння молодіжному житловому будівництву при Кабінеті Міністрів України.

Фондом сприяння молодіжному житловому будівництву з 1998 до 2008 р. з державного та місцевих бюджетів різних рівнів 9 547 сім'ям надано пільгові довготермінові кредити на будівництво та придбання житла на загальну суму 990953,1 тис. грн, за рахунок яких профінансовано 666430,5 м² житла. Позитивною тенденцією є зростання обсягів фінансування за рахунок місцевих бюджетів. Динаміка виділення коштів державним і місцевими бюджетами є неоднорідною (рис.). Найбільше бюджетних коштів було виділено у 2004 році, після цього спостерігається скорочення обсягів фінансування.

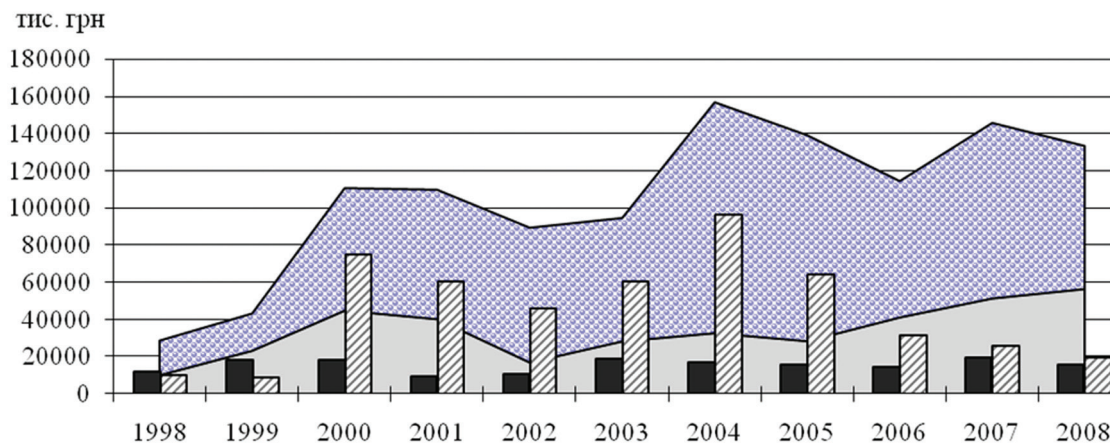


Рис. Динаміка показників житлового кредитування молоді:

■ – фактично виділено, Місцеві бюджети; ■ – фактично виділено, Державний бюджет;
 ■ – загальна площа, м², Місцеві бюджети; ▨ – загальна площа, Державний бюджет

Таким чином, фінансування житлового молодіжного кредитування за рахунок бюджетних коштів є недостатнім для забезпечення потреби молоді у житлі.

Оскільки попит на пільгові кредити перевищує можливості бюджетного фінансування, з метою максимального охоплення програмою молоді, що потребує покращення житлових умов, у 2003 р. було запроваджено часткову компенсацію відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям і одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла. До 2007 р.

програма часткової компенсації сплачених відсотків розраховувалась на весь термін кредитування (до 20 років), тепер через брак коштів період скоротився до п'ять років.

Зрозуміло, що на фоні постійного зростання цін на нерухомість виплатити кредит за п'ять років для соціально не захищених сімей не реально, скорочення термінів кредитування суттєво збільшить розміри платежів, що, у свою чергу, знизить платоспроможність платників. Крім того, з кінця 2005 р. фінансування часткової сплати відсотків призупинено. Протягом 2006 р. надано лише 656 молодіж-

них кредитів, найменше за останні 6 років. За даними Держфонду, у 2006 р. за програмою часткової компенсації відсотків не було видано жодного кредиту.

За три роки (з 2003 до 2008 р.) було залучено банківських коштів на суму 2052,3 млн грн, профінансовано з бюджету часткової компенсації на суму 343,7 млн грн. Зазначимо, що обсяги залучення банківських коштів і фінансування з бюджету суттєво зросло у 2005 р. За 2003–2008 рр. укладено 17885 угод, найбільше – у 2005 р. – 15800. Недоліком цієї програми є те, що компенсаційний кредит, на відміну від звичайного пільгового, – це не одноразова виплата. Тому тягти зобов'язання за всіма укладеними договорами державі доведеться не один рік. І чим більше договорів підписується, тим більші ці зобов'язання.

У програмі молодіжного кредитування уряд співпрацює з майже двома десятками банків, однак невизначеність із курсом долара та зростання цін на нерухомість підштовхують банкірів до відмови від співпраці. Отже, щоб отримати від Фонду компенсацію за кредит банку, громадянин спочатку на загальних підставах повинен укласти угоду з комерційним банком на отримання кредитів під досить високі відсотки. Лише після укладання цієї угоди він звертається до молодіжного Фонду, який може йому компенсувати відсотки і дати цю суму. І якщо він отримає відмову, то змушений буде сплачувати банку за ці кредити значні відсотки, переплачуючи, врешті-решт, інколи втричі більше за суму вартості квартири.

Обмеженість ресурсів Фонду робить його кредити важкодоступними, оскільки це посилює конкурс серед претендентів із наданням переваги тим, хто має вищу кредитоспроможність. Дійсно, у більшості молодих сімей досить скромні статки і їм не по кишені виплачувати навіть державний пільговий кредит. Отже, питання розробки механізмів житлового кредитування, які б дали змогу розв'язати цю проблему, надзвичайно актуальне.

Частково ситуацію, що склалась на іпотечному ринку України, можна пояснити відсутністю збалансованої стратегії створення та розвитку іпотечного ринку, яка б враховувала

напрями розвитку як первинного, так і вторинного ринку.

Як свідчить світовий досвід, упровадження передових форм іпотечних інститутів без проходження проміжних етапів є низькоефективним. Тобто розвиток іпотечного ринку повинен відбуватись еволюційно. Численні спроби запровадити у країнах з перехідною економікою та країнах, що розвиваються, вторинний ринок іпотечних закладних, який вважається найефективнішим іпотечним механізмом, не були успішними.

Наприклад, у 1872 р. у Австрії та Угорщині була здійснена спроба створити іпотечний банк за досвідом Франції. Однак замість видачі кредитів банки зайнялись спекуляцією власними цінними паперами та нерухомістю, що спричинило крах фондового ринку (у тому числі іпотечних облігацій) у 1873 р.

Негативний досвід завчасного впровадження вторинного ринку закладних по американському типу мають Філіппіни (1979 р.) та Польща (1993 р.). Його функціонування призвело до неефективного розподілу державних видатків на підтримку державних гарантій за іпотечними цінними паперами.

Таким чином, при створенні та розвитку інститутів більш доцільно використовувати світовий досвід з урахуванням стадії розвитку країни.

Розповсюдження масової іпотеки неможливе без створення будівельно-ощадних кас (БОК) у тій чи іншій модифікації. Будівельні спілки об'єднують тих, хто не має доступу до кредитного ринку через низький рівень доходів або відсутність кредитної історії. Оскільки БОК мають вузьку спеціалізацію, свою систему контролю, високі початкові дотації, то знижується кредитний ризик, підвищується рівень довіри населення, що, у свою чергу, дозволяє залучити до системи іпотечного кредитування значну частину населення. Необхідною умовою успішного розвитку іпотеки є активна державна підтримка. За наявності розробленої стратегії державні витрати на стимулювання БОК (іпотеки) виправдані не лише з соціального, а й з економічного погляду.

Механізм роботи полягає у тому, що клієнт вносить на рахунок суми, наближені за розмі-

ром до тих, які він буде сплачувати під час кредиту, накопичує від 30 до 50 % вартості житла, а на решту суми отримує кредит під пільгові (нижчі за ринкові) відсотки.

У Європі система будівельних спілок уперше виникла в Англії, згодом вони з'явилися у Німеччині (1885 р.), у 1924 р. трансформувалися у будівельно-ощадні каси. Значну роль на іпотечному ринку вони відіграють і у сучасній Німеччині. У Австрії 1925 р. створено БОК, 1965 р. – у Франції. Державні премії на рахунки БОК введено у 1952 р. на рівні 25–35 % щорічного депозиту. З часом вона знизилася до 10 % (1989 р). У цій системі брало участь до 40 % населення країни. Особливо популярною ця схема отримання житла стала після об'єднання Німеччини, оскільки така форма іпотеки є доступною для малозабезпечених верств населення.

Будівельні спілки відіграють значну роль на початкових етапах іпотеки. Після того, як ринки капіталів стануть ефективними, покращиться добробут, зменшиться диференціація доходів, знизяться відсоткові ставки, частка будівельних спілок у житловому кредитуванні зменшується, а інші форми іпотеки стають привабливими для більшої частини населення. З часом відмінності між БОК і комерційними банками зникають.

Будівельно-ощадні каси створені й успішно функціонують у країнах з перехідною економікою: у Словачії, Чехії, Угорщині, Китаї. У Словачії 50 % фінансового забезпечення житлового будівництва реалізується через будівельно-ощадні каси. Цікаво, що кошти заощаджують у касах не тільки фізичні особи, а й житлові господарства – на ремонт.

Недоліком БОК є те, що одразу житло отримати не можна, необхідно перейти від етапу заощадження до кредитування.

Підсумовуючи вищезазначене, відмітимо, що для сучасних умов України досить привабливим видається варіант упровадження ощадно-будівельних кас. Банківське кредитування є недоступним через високі відсотки, навіть у банків-партнерів ДІУ, державних коштів для надання кредитів недостатньо для забезпечення житлом тих, хто його потребує. А така система дозволить акумулювати кошти

бажаючих отримати житло та за рахунок залучених коштів будуть надаватись соціальні кредити.

На нашу думку, організація саме будівельно-ощадних кас у такому вигляді, як вони існують у Німеччині, може зайняти тривалий час. Тому ми вважаємо, що доцільно використовувати елементи цієї системи. На базі вже створених регіональних відділень Фонду житлового кредитування молоді створити регіональні будівельно-ощадні каси, за якими держава буде:

- гарантувати повернення коштів, що забезпечить певний рівень довіри громадян;
- використовувати програму, оцінки платоспроможності та визначення пріоритетності, яка діє у Фонді, з метою першочергового обслуговування саме тієї категорії громадян, що не можуть отримати житло у інший спосіб;
- звільнити від оподаткування ту частину доходу, що спрямовується на заощадження;
- додатково нараховувати бонуси на довгострокові вкладення, відсоток за якими буде не високим, але зможе конкурувати з банківським за рахунок пільгового оподаткування. Однак умови нарахування бонусів повинні бути досить жорсткими, наприклад за умови зберігання коштів не менше трьох років;
- передбачити можливість виходу з каси через певний строк (але раніше визначеного угодою терміну) зі збереженням нарахованих відсотків та бонусів;
- поступово скорочувати надання державного кредиту за рахунок бюджету та використовувати бюджетні кошти для нарахування заохочувальних бонусів для стимулювання довгострокових накопичень громадян.

Для молоді можна передбачити страхування на випадок втрати роботи: якщо настане страховий випадок, страхова фірма сплачує іпотеку до моменту працевлаштування платника, але не довше двох років.

Також БОК має бути заборонено займатись іншою діяльністю та залучати ресурси іншим способом, крім вищезазначеного. Кошти від накопичувально-кредитної програми повинні бути відокремлені від коштів, що надаються за програмою пільгового житлового кредитування.

Запровадження подібної практики дозволить отримати житлові кредити більшій частині населення, ніж за програмою житлового кредитування, залучити заощадження населення через забезпечення державою конкурентоспроможності такого продукту (бонуси) та низького рівня ризику. Беручи до уваги досвід західноєвропейських країн, можна прогнозувати, що БОК у перші роки можуть залучити значну кількість коштів, а вже через 7–8 років близько 15–20 % сімей (з середнім і нижчим за середній рівень доходів) могли би отримати кредит у БОК. Витрати держави на житлові субсидії з часом можуть становити 1 % зведеного бюджету. Крім того, у разі успішної реалізації цієї програми зростання довгострокових заощаджень може у десятки разів перевищити бюджетні вкладення.

Надання переваги першочерговому розвитку БОК не буде заважати розвитку більш прогресивних форм – іпотечних банків та інститутів вторинного ринку, оскільки останні розраховані на більш заможні верстви населення. Навпаки, залучення широких верств населення на ринок житлового кредитування підвищує попит на комерційні кредити. БОК сприяє зростанню схильності до заощадження, створенню кредитних історій, зміцненню довіри агентів ринку один до одного та до держави, а це створює умови для поступового зменшення державної підтримки та розвитку інститутів сек'юритизації іпотечного креди-

тування. У більшості розвинутих країн БОК з часом трансформувались у спеціалізовані банки.

Світовий досвід свідчить, що на сучасному етапі без створення БОК подальший розвиток ринку житлової іпотеки буде йти повільнішими темпами та буде більш витратним, тому, на нашу думку, слід використати накопичувально-кредитну систему в Україні.

Отже, ми вважаємо, що доцільно запровадити у банках-учасниках Програми житлового кредитування молоді спеціальний продукт, який буде складатись з двох частин накопичувальної (до 50 % вартості житла) та кредитної.

Ще одним з першочергових завдань держави має стати створення сприятливих умов для будівництва житла. Без чіткої державної житлової політики й фінансування будівництва доступного житла проблему розвитку іпотеки вирішити неможливо.

ЛІТЕРАТУРА

1. Бюлетень Національного банку України. – 2009. – № 3.
2. Офіційний сайт Української іпотечної асоціації [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.unia.com.ua/ukr/analytics/>
3. Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.fhb.kiev.ua>

УДК 339.9(075.8)

ДІАЛЕКТИКА ІНДУСТРІАЛЬНОГО ТА ПОСТІНДУСТРІАЛЬНОГО РОЗВИТКУ УКРАЇНИ

С. В. Фомішин, кандидат економічних наук

Одним із провідних мотивів соціально-економічних перетворень 90-х рр. в Україні було подолання відставання від передових світових держав. Минулі два десятиліття трансформації – термін достатній за світовими мірками для визначення перших їх резуль-

татів. Країни, що досягли успіху в модернізації своїх економік, затратили в середньому 20–30 рр. Фінляндії було достатньо 20 років. Країнам Південно-Східної Азії, щоб стати «азіатськими тиграми», потрібно було 20–30 років.