

УДК 332.834.13

В. О. Омельчук,
кандидат наук з державного управління

ЖИТЛОВА ІПОТЕКА В УКРАЇНІ: ОПТИМАЛЬНА ТРАЄКТОРІЯ РОЗВИТКУ

У статті розглянуто основні підходи до побудови перспективної траєкторії інституційного розвитку житлової іпотеки в Україні. За теоретичну основу для розробки стратегії пропонується обрати теорію трансплантації соціально-економічних інститутів за умови її адаптації до вітчизняних реалій.

In the article basic approaches of housing mortgage institutional development perspective trajectory construction are examined. It is proposed to choose the theory of social end economic institutes transplantation (at condition its adaptation for in actual practice of Ukraine) for theoretical fundament for strategy of development.

Ключові слова: інституційний розвиток, житлова іпотека, перспективна траєкторія розвитку, дисфункції.

Key words: Institutional development, housing mortgage, perspective trajectory of development, dysfunctions.

ВСТУП

Перейшовши до ринкових перетворень, орієнтуючись на світовий досвід Україна, запозичила значну кількість інститутів ринкової економіки: банківське кредитування, оцінка та застава нерухомості, стягнення майна з боржника, власне іпотеку. Однак той же світовий досвід вказує на те, що жоден інститут, який трансплантується в інше інституційне середовище, не функціонує абсолютно точно так, як він діяв у середовищі країни, звідки його було взято як зразок. Відбувається ряд незначних і більших за значимістю змін у рамках запозиченого інституту, які призводять до його розвитку в процесі адаптації до нового для себе соціально-економічного середовища. В результаті інституційних змін розвитку кожного інституту в часі можна описати як набір інституційних станів, що в сукупності становлять траєкторію інституційного розвитку.

Раціональний вибір і реалізація інституційних траєкторій — центральна проблема теорії реформ, яка повною мірою стосується і реформ у сфері забезпечення населення житлом, яке раніше здійснювалося майже 100% за допомогою державних коштів. Досвід багатьох країн, які здійснюють реформи в сфері забезпечення житлом населення і які базуються на інституті іпотеки, показує, що в багатьох випадках, незважаючи на зусилля урядів і допомогу (як технічну, так і фінансову) міжнародних організацій [10], житлову проблему так і не вдалося вирішити, а іпотечні інститути перебувають у стані нерозвиненості й не відіграють тієї ролі в забезпеченні населення житлом та в забез-

печенні житлового будівництва, яку від них очікували. Це вказує на те, що: поперше, іпотека при перенесенні в середовище приймаючої країни не здатна миттєво запустити всі свої механізми і дати очікувані результати; по-друге, без чітко виробленої стратегії розвитку іпотеки даний інститут не виконує головну свою функцію, яка виправдовує всі зусилля держави щодо її підтримки: ефективно забезпечувати громадян доступним житлом.

ПОСТАНОВКА ЗАДАЧІ

Незважаючи на важливість розробки і реалізації траєкторії розвитку іпотеки, дана тема тільки починає розроблятися у науковій літературі, при тому, що, починаючи з 90-х років, значна група країн здійснює трансплантацію основних інститутів ринкової економіки, зокрема й житлової іпотеки. Як справедливо вказує Полтерович В.М., дана проблема не тільки лишається за межами досліджень, але частіше за все навіть не усвідомлюється реформаторами-практиками. У багатьох випадках, особливо в наздоганяючих країнах, застосовується "вироджений варіант" — "шокова терапія" — одноразова радикальна зміна системи інститутів [9, с. 3].

В Україні, незважаючи на досить значну кількість публікацій, присвячених іпотечі, дана проблема взагалі не знайшла свого місця. В роботах Меркулова В.В., Євтуха А.Т., Кручка С.І., Копишинської Н.В., Лагутіна В.Д. [2—6; 7] знаходимо досить повний опис світового досвіду іпотечного кредитування, деталі різноманітних іпотечних схем [6], складові іпотечного механізму [2], однак немає жодної згадки про

те, що іпотека для України є запозичений інститут і про те, що в результаті такого запозичення (трансплантації) успішність адаптації іпотеки залежить від багатьох умов: вибору базової моделі для трансплантації, самої стратегії трансплантації і т.д. Спроба створити загальну теорію трансплантації соціально-економічних інститутів прослідковується в роботах російських фахівців школи Полтеровича В.М., насамперед Старкова О.Ю., Черних Є.В. та деяких інших [8—12].

Коротко основні положення даної теорії полягають у наступному.

Процес запозичення інститутів країнами, що опинилися в ситуації наздоганяючого розвитку, багато в чому схожий на процес трансплантації біологічних органів з одного організму (в рамках даної теорії соціально-економічної системи) в інший (приймаюча країна) [12]. При цьому, як і в біологічних процесах, виникає ряд ускладнень (дисфункцій), які призводять до того, що трансплантований інститут розвивається з відхиленням (як крайній випадок розглядається відмирання). Цілий ряд дисфункцій іпотечних інститутів розглянуто в роботі Полтеровича В.М., Старкова О.Ю. [10].

У цілому, для житлової іпотеки в Україні на сучасному етапі можна виділити такі дисфункції:

— зміщення у меті (житлова іпотека замість виконувати функцію інструмента щодо вирішення житлової проблеми населення все більше починає виконувати функцію інструменту інвестицій);

— переродження: дисфункція стосується іпотечної установи другого рівня (ДІУ) і полягає в тому, що до 2007 року дана установа, задумана як інститут рефінансування іпотечних кредитів, основні свої кошти спрямовувала не на рефінансування, а на розміщення їх на депозитах. Після початку реальної діяльності з рефінансування в 2007 році виродження стосується того, що замість залучення для фінансування іпотеки ресурсів фондового ринку (випуску іпотечних облігацій) даний інститут починає рефінансування за рахунок бюджетних коштів і перспективи виходу його на фондовий ринок лишаються неясними, в 2009 та 2010 роках ДІУ здійснювала та продовжує здійснювати ріелторську діяльність та безпосередньо надавати кредити через банки;

— активізація альтернативних іпотечі інститутів: основним альтернативним інститутом іпотечі в Україні є інститут дольової участі в будівництві, який, в свою чергу, страждає дисфункцією "зміщення у меті". В результаті ринок нерухомості набуває спекулятивного характеру;

— асиметрія передачі: природа даної дисфункції полягає в тому, що, "передавши" вітчизняним комерційним банкам інститут іпотечних облігацій, іноземні інвестори отримують вигоду, адже банки замість розміщувати облігації на вітчизняному фондовому ринку виходять на міжнародні ринки, при цьому формуючи пул під забезпечення випуску з високоякісних кредитів (а не з середніх), погіршуючи якість портфеля іпотечних кредитів, що в них залишаються.

Зрозуміло, що дисфункцій не можна уникнути на початкових етапах розвитку іпотеки, однак, якщо їх ступінь не знижуватиметься, то очевидно є необхідність корекції іпотечних інститутів з боку держави.

Другим основним положенням теорії трансплантації соціально-економічних інститутів, на якому базуються наші пропозиції щодо стратегії розвитку житлової іпотеки в Україні є те, що успіх процесу трансплантації визначається багатьма факторами, однак значною мірою залежить від правильності вибраної стратегії трансплантації. Головними моментами при цьому є вибір зразка для трансплантації та вибір типу стратегії. В основному всі стратегії поділяють на два полюси: стратегії "шокової терапії" (одночасна зміна інститутів) та градуальські стратегії (включають цілий набір стратегій, які передбачають послідовне здійснення перетворень).

У роботах Полтеровича В.М. та Старкова О.Ю. [8—10] показано переваги останніх при трансплантації іпотечних інститутів.

Однак їх теоретичні положення хоч в цілому є досить обґрунтованими, опираються на реалії Росії, які хоч і схожі на українські, але мають і суттєві відмінності. Крім того, дана теорія, як і будь-яка інша потребує подальшого розвитку.

Метою статті є окреслення основних пунктів оптимальної траєкторії інституційного розвитку житлового іпотечного кредитування в Україні.

РЕЗУЛЬТАТИ

Коли говорять про трансплантацію, то зазвичай йдеться про безпосереднє запозичення інститутів з більш розвинутої системи шляхом ухвалення відповідних законів [12, с. 25]. Той факт, що вони "вже довели свою ефективність", служить основою для невірних очікувань [10, с. 3]. Так (скоріше за все неусвідомлено) відбулося в Україні, коли існуюча система інститутів забезпечення житлом (державне будівництво, молодіжно-житлові комплекси (МЖК), житлові кооперативи) були фактично ліквідовані, натомість очікувалося (як очікується і зараз) те, що ринкові інститути забезпечення житлом, які діють у розвинутих країнах (а це іпотечні інститути різних видів), при створенні відповідної законодавчо-нормативної бази почнуть ефективно діяти і в Україні.

На користь шокової терапії висунуто ряд теоретичних аргументів. По-перше, якщо необхідність змін ясна, їх треба здійснювати якнайшвидше, бо зволання пов'язано з витратами. По-друге, поступова зміна не завжди у принципі може бути реалізованою. Наприклад, проводячи приватизацію, слід враховувати, що ефективність підприємства залежить від ефективності його постачальників і споживачів, від наявності ринкової інфраструктури, тому дуже малий приватний сектор не поверне інвесторів. Це значить, що приватизація можлива лише в тому випадку, якщо маса підприємств, що приватизуються, перевищить деякий поріг. По-третє, процес реформування повинен бути комплексним, бо часткові реформи можуть виявитися неефектив-

ними. Нарешті, при швидкому реформуванні противники реформ не встигають консолідуватися тим самим позбавляючись можливості перешкодити реформам [13], тоді як при градуальському підході виникає небезпека формування пастки часткових реформ [14].

Ці, на перший погляд, переконливі аргументи при трансплантації іпотеки виявляються неспроможними.

По-перше, при шоківому характері реформ (миттєвій заміні одних правил привативно іншими) нерідко виникає тривалий перехідний процес. Так, приватизація житла породила процес зародження ринку нерухомості, але становлення його продовжується в Україні вже більше 15-ти років, при цьому навіть після десяти років становлення ринок житлової нерухомості не позбувся квазіринковості (зокрема, в окремих регіонах просто неможливо визначити адекватну ринкову ціну).

По-друге, поріг своєрідної ефективності може бути або не бути необхідним залежно від стратегії реформ; вирішальне значення має вибір початкового інституційного простору. Так, при мінімізації будівництва житла за рахунок бюджетних коштів і одночасно сподіваннями на розвиток ринкової житлової іпотеки інституційне перетворення можна здійснити абсолютно інакше, використовуючи проміжні форми, наприклад, поступово надаючи існуючому механізму рис іпотеки (члени МЖК могли б отримувати квартири в іпотеку, а їх трудовий внесок був би адекватним першому внеску). В такому своєрідному інституційному просторі безперервні траєкторії можуть виявитися допустимими.

По-третє, при швидких і комплексних змінах економічні агенти не мають достатньо часу для адаптації, а реформатори — для корекції помилок. Крім того, значно нерівноважний перехідний процес стимулює перерозподільчу активність. Це спостерігалось в Росії при впровадженні дворівневої іпотеки саме по схемі "шокової" терапії, коли Агентство іпотечного житлового кредитування (АІЖК) замість рефінансування використовувало свої ресурси на зовсім інші цілі (така небезпека лишається і в Україні при подальшій діяльності ДІУ). Все це приводить до значних витрат і масової незадоволеності [10].

По-четверте, групи населення, що програють в результаті реформ, нерідко мають нагоду уповільнити або навіть блокувати їх. Тобто відбувається зниження соціального капіталу. Як наслідок, не дивлячись на ухвалення парламентом нових законів і прагнення реформаторів забезпечити безповоротність реформ, процес зміни інститутів, які забезпечували населення житлом, веде до накопичення помилок. Достатньо відзначити, що при розвитку іпотеки в Україні класична банківська іпотека, на яку робиться ставка, з трансформацією її до дворівневої моделі не призводить до покращання ситуації з забезпеченням житла. Все більша частка іпотечних кредитів надається не тим шарам населення які потребують житла, а тим, які вкладають кошти в житло, сподіваючись, що виплачені ними відсотки за кредит бу-

дуть менші за ріст цін на нерухомість, яку вони після виплати кредиту продадуть (феномен порожніх квартир у Києві). Постає проблемне питання щодо доцільності підтримки державою такої іпотеки, яка перетворюється в підтримку невеликої групи осіб, котрі збільшують свої доходи, але не створює механізмів масового забезпечення громадян житлом. Звичайно, треба зважати на небезпеку відхилення від запропонованої інституційної траєкторії і, зокрема, на можливість виникнення пастки часткових реформ (проблема інституційних пасток при трансплантації іпотеки буде розглянута нижче). Проте існують методи, що дозволяють значно зменшити цю небезпеку [15].

Успішні приклади масштабного застосування шокової терапії в будь-якій сфері (хоча шокова терапія комплексне явище і торкається великої множини сфер одночасно) достатньо рідкісні. Як поступовий інституційний розвиток можна навести і житлову іпотеку США, коли держава поступово відійшла від прямої підтримки іпотеки, хоча висновок щодо зменшення ролі держави в іпотеці США є дискусійним, більше того, ряд факторів, зокрема масштабність ринку іпотеки в США, давали підстави очікувати, що уряд США посилить вплив на іпотеку, що й сталося через взяття державою під свій контроль інституту вторинного ринку.

Стратегія вирощування інститутів [12] є певною мірою протилежною стратегії шокової терапії. Під вирощуванням розуміється підтримка природної еволюції існуючого інституту. Початковий інститут може бути трансплантований з інших економік або сконструйований раніше (МЖК, кооперативи), а може і виникнути в процесі розвитку вітчизняного інституційного середовища. Недоліком стратегії вирощування є низька швидкість перетворень. Її перевага — широкі можливості для адаптації і корекції в процесі природного розвитку інституту. Нерідко він сам впливає на зовнішні для нього інституційне і культурне середовище, сприяючи їх модернізації.

З іншого боку, для вирощування потрібно багато часу. Поки цей процес проходить, велика вірогідність виникнення лобі, зацікавленого в зупинці процесу. Тому стратегія вирощування в чистому вигляді рідко буває перспективною. Більше шансів на успіх у стратегії, що передбачає управління вирощуванням іпотечного інституту. Це досягається шляхом поступової зміни ексogenous параметрів іпотечного інституту, тобто безпосередньою участю держави в процесі вирощування.

Кероване вирощування це, в принципі, окремий випадок стратегії проміжних інститутів, яка, крім того, може включати конструювання, трансплантацію та інституційний експеримент. Всі чотири елементи можна комбінувати для побудови ланцюжка інститутів, що ведуть до наміченої мети. Стратегія проміжних інститутів (В. Полтерович оперує ще й допоміжними інститутами, до останніх відносилися інститути, спеціально створені для проведення реформ; ми включаємо допоміжні інститути в число проміжних [12, с. 34]) — найскладніша, але гнучка, використовує всю різноманітність інструментів.

Орієнтирами для формування таких стратегій є траєкторії, уздовж яких йшов розвиток в інших країнах. Врахування їх досвіду істотно знижує ризик невдачі, хоча, звичайно, не виключає її повністю. В той же час, і це слід особливо підкреслити, тінебагато країн, яким за останні п'ятдесят років вдалося стати розвинутими, не обмежувалися запозиченнями, а істотно спиралися на інституційні інновації, адекватні власній культурі й історичному досвіду.

Введемо поняття перспективної траєкторії інституційного розвитку житлового іпотечного інституту.

Нагадаємо, що ми розглядаємо траєкторії, які сполучають в інституційному просторі діючі інститути з бажаними, більш ефективними в довгостроковому періоді. Крім того, припускати, що для кожної з набору інституційних траєкторій оцінка інтегральних вигод від сукупності змін вища за оцінку інтегральних витрат. Назвемо таку траєкторію розвитку іпотечного інституту перспективною, якщо вона не суперечить ресурсним, культурним, технологічним та інституційним обмеженням і передбачає вбудовані механізми, що стимулюють заплановані зміни іпотечних інститутів і запобігають виникненню дисфункцій та інституційних пасток.

Окреслимо тепер стратегію розвитку іпотечних інститутів в Україні, виходячи з перспективних траєкторій розвитку іпотечного інституту та основних принципів трансплантації іпотеки.

Концептуально стратегія шокової терапії для розвитку іпотечних інститутів в Україні є неприйнятною. Дана стратегія показала свою неефективність в Польщі, Росії і поки що демонструє низьку ефективність в Україні при наявності значних дисфункцій. Тому розвиток іпотечних інститутів більш оптимальним бачиться в руслі стратегії проміжних інститутів.

Які початкові умови перед початком реалізації стратегії в Україні?

Фактично всі інститути, які забезпечували житлом громадян: державне будівництво, МЖК, кооперативи, — ліквідовано.

Відбулася трансплантація банківською системою однорівневої моделі банківської іпотеки, яка набула певної національної специфіки (високі відсоткові ставки, порівняно короткі строки кредиту). Якщо за строками надання кредиту вітчизняна банківська іпотека поступово наближається до її сучасних форм у розвинутих країнах, то очікування на поступове зниження відсоткових ставок не виправдалися. В рамках держави реалізуються кілька програм із забезпечення житлом окремих категорій населення: молоді, військовослужбовців, селян і т.п.

Однак, вітчизняна іпотека набуває скоріше не масовості, а все більш елітарного характеру, державні програми через недостатність ресурсів не вирішують проблему забезпеченості житлом не тільки в плані загального кола громадян, а і в рамках тих категорій населення, для яких, власне, ці програми і розроблялися.

У 2004 році зроблена спроба способом шокової терапії одномоментно впровадити дворівневу банківську іпотеку шляхом створення Державної іпотечної установи. Однак майже за шість

років діяльності ДІУ можна констатувати реальну відсутність вторинного іпотечного ринку в Україні. При збереженні такого стану речей існує велика ймовірність дисфункції ДІУ та житлової іпотеки в Україні в цілому.

За таких початкових умов слід чітко поставити мету розвитку іпотечних інститутів в Україні в загальному та вузькому сенсі. В загальному сенсі метою реалізації стратегії розвитку іпотечних інститутів має бути максимальна забезпеченість житлом якомога більшого кола громадян.

Згідно одному з основних принципів трансплантації іпотеки — принципу адекватності — складність трансплантованих іпотечних інститутів повинна бути відповідною розвинутості інституційного середовища в Україні.

Крім цього, основними перешкодами для широкого розповсюдження розвинуваних форм іпотеки в Україні, як і в інших країнах на відповідному етапі розвитку, є низьке співвідношення між доходами населення і вартістю житла, недостатня культура ощадної поведінки (короткі горизонти планування, слабкі навички складання сімейного бюджету і оцінки ощадних програм, низька дисципліна заощадження), висока маржа і високі ставки відсотку за кредит. Їх зниженню перешкоджають низька якість судової системи, взаємна недовіра банків, населення і держави, відсутність кредитних історій у більшості населення, поширеність тінювих відносин, що утруднюють перевірку платоспроможності позичальника і що роблять невивідним надання інформації про ціну операції, відповідно це тягне до тінізації ринку нерухомості.

Недостатня економічна культура і слабкі інститути приводять до низького рівня довіри між економічними агентами. Низький рівень довіри підтримує високу плату за кредит і, значить, відсутність реального масового попиту на житло, при тому що потенційний попит лишається високим. Тому для значної частини населення немає можливості обзавестися кредитною історією, що перешкоджає зростанню рівня довіри. Система опиняється в "пастці недовіри", вихід з якої під дією одних тільки ринкових сил неможливий [12]. Тут потрібна істотна допомога держави.

Ці перешкоди не можна подолати тільки за рахунок зниження інфляції або введення тієї або іншої законодавчої бази. Попит на житло безпосередньо залежить від кредитної ставки і термінів кредитування, які істотно пов'язані з якістю інститутів і стадією розвитку економіки. Під впливом низької якості інституційного середовища показники банківської іпотеки поступаються будошадкасам. У цих умовах без створення будошадкас розвитку системи житлових фінансів буде набагато більш повільним і витратним. Це досить переконливо ілюструє світовий досвід [12].

З цієї ж причини створення кредитних бюро не приведе до швидкого поліпшення ситуації. Вони можуть принести користь, якщо громадяни прагнуть отримати кредити і тому зацікавлені в розкритті своєї історії. Якщо кредити недоступні й ставки за ними високі, у самих громадян відсутні важелі, які спонукали б їх до розкриття своїх кре-

дитних історій. Іншими словами, щоб розкрити (набути) кредитну історію, необхідно отримати кредити, а щоб отримати кредити — необхідно мати кредитну історію.

Будошадкаси більш ефективні на початковому етапі формування іпотеки через такі причини (тут ми викладемо їх коротко):

1. На відміну від банків, будошадкаси засновані на колективній угоді учасників і здатні призначати більш низькі проценти по депозитах, встановлювати мінімальні кредитні спреди і пропонувати більш тривалі терміни кредитування. Завдяки вузькій спеціалізації і попереднім планам накопичення будошадкаси знижують кредитні ризики і вирішують проблему недовіри.

2. Будошадкаси є джерелом стабільного попиту на недороге житло. Накопичення значних кредитних ресурсів є передумовою того, що влада розширить пропозицію землі під будівництво саме недорогого житла і стимулює будівництво в новому секторі масового житла.

3. Важлива роль будошадкас полягає в їх зворотному впливі на інститути завдяки позитивним екстернальним ефектам.

Будошадкаса є школою ощадної і боргової поведінки для мільйонів людей. Пройшовши цю школу, вони отримують не тільки кредитні історії, але і навичок довгострокового планування сімейного бюджету.

4. Будошадкаси є ефективним інструментом навчання і відбору надійних позичальників для банківського сектора. Висока репутація будошадкас полегшує їх клієнтам отримання додаткових кредитів як від материнських банків, так і від інвесторів, що не є власниками кас.

Ще раз підкреслимо, що пріоритетний розвиток будошадкас, як свідчить світовий досвід еволюції і трансплантації цього інституту, не стримує розвиток інших іпотечних інститутів — таких як іпотечні банки й інститути вторинного ринку, оскільки вони розраховані на більш спроможні верстви населення. Навпаки, залучення широких мас на ринок житлових кредитів сприятиме збільшенню схильності до заощадження, створенню кредитних історій і змцненню довіри агентів ринку один до одного і до держави, вдосконаленню економічної культури.

Таким чином, будошадкаси готують ґрунт для пом'якшення умов ринкового кредитування і розвитку досконаліших форм іпотеки. В результаті роботи самих же будошадкас відбувається їх витіснення банківською іпотекою, яка стає більш ефективною в новому вдосконаленому середовищі. Це створює умови для поступового зменшення обсягу державної підтримки, трансформації будошадкас в роздрібні банки і розвитку інститутів сек'юритизації іпотечного кредитування, тобто для розвитку дворівневої моделі та залучення ресурсів інвестиційного ринку до фінансування іпотеки.

Аналіз історії житлових фінансів в західних країнах і недавнього досвіду східноєвропейських країн дозволяє зробити два важливі висновки.

Будошадкаси є найефективнішим трансплантатом в умовах ризикового

інституційного середовища, в суспільствах з низьким рівнем економічної культури, де основні шари населення мають низькі доходи, не мають в розпорядженні кредитних історій і тому не мають доступу до банківських кредитів.

Спроби "забігання вперед" зі створенням вторинного ринку кредитів або навіть іпотечних облігацій терплять невдачу в перехідних економіках. Основна частина населення не бере участі в ринку. Дуже розвинуті інститути виявляються незатребуваними або перероджуються у відсталому інституційному середовищі країни-реципієнта. Нерідко неефективні трансплантати виявляються стійкими і блокують інші варіанти інституційного розвитку, поки не розвинеться криза. В результаті реципієнт вимушений повторювати трансплантацію, несучи при цьому значні втрати. З другого боку, спонтанний вибір дуже елементарного інституту також уповільнює розвиток.

Премія на будзаощадження є необхідною умовою успішної трансплантації і найефективнішою формою державного субсидування іпотеки при недосконалому кредитному ринку. Розмір премії повинен бути достатньо високим в початковий період і знижуватися після того, як кредитний ринок досягне достатнього рівня розвитку. Вслід за цим державна політика підтримки іпотеки повинна робити більший акцент на субсидуванні первинного внеску в рамках банківської іпотеки.

Відповідно до правил будошадкаси учасник може отримати кредит тільки після виконання попереднього плану заощаджень. Оскільки всі члени будошадкаси є спочатку кредиторами, а потім позичальниками, її процентні ставки можуть встановлюватися на рівні, істотно нижчому за ринковий, і не залежати від інфляції (в ідеальному випадку вони взагалі можуть бути рівними нулю). Стандартний контракт будошадкаси передбачає регулярні внески на депозит протягом 4—6 років для накопичення значного початкового внеску (25—40% ціни квартири), після чого учасник одержує право на дешевий кредит в розмірі, що перевищує обсягу заощаджень у 1,5—2 рази, на термін в 1,5—2 рази довший за період накопичення. Звичайно, суми накопичених заощаджень, премій і кредиту будошадкаси недостатньо для придбання житла. Член будошадкаси повинен звернутися в банк за додатковим кредитом у розмірі 20—50% від вартості житла. Успішне виконання довгострокового плану заощаджень є переконливим доказом надійності майбутнього позичальника. Завдяки низькому кредитному ризику і "довгим пасивам" будошадкаси здатні функціонувати з мінімальною маржею і видавати відносно довгострокові кредити. Це особливо важливо для економік, що розвиваються, де інституційне середовище є нерозвиненим, основні верстви населення не мають кредитних історій, тому банківський спред по іпотечних кредитах дуже високий, а терміни кредитів короткі.

При високому співвідношенні цін на житло до доходів населення неможливо обійтися без державних субсидій. Будошадкаси є ефективним каналом

субсидування через описаний вбудований механізм подолання недовіри до позичальника. Низький спред і тривалий термін кредитування в будошадкасі дозволяє її учаснику повернути більше кредитних засобів для придбання житла, ніж в банку. Крім того, дорословісний член будошадкаси має нагоду отримати додатковий кредит в банку за пільгових умов.

Якщо якість інститутів поліпшується, то переваги будошадкаси над банківською іпотекою поступово зникають. Швидкістю інституційної трансформації іпотечного ринку можна управляти, задаючи рівень максимального розміру премій на будошадкаси.

Таким чином, будошадкаси допомагають прискорити інституційну еволюцію по двох каналах: а) вони сприяють розвитку культури заощаджень і зростанню довіри, тим самим стимулюючи зростання і банківської іпотеки; б) вони можуть самі природно трансформуватися в досконаліші позиково-ощадні асоціації, а потім і в універсальні банки.

Якщо в рамках окремих проєктів створювати тандеми будошадкаса-банк з рефінансуванням останнього через ДІУ (інституційний експеримент), то відбудеться накопичення неявного знання (дотримується принцип достатності неявного знання) в дворівневих моделях, що дозволить перейти до загальнонаціональної дворівневої іпотечної моделі.

ВИСНОВКИ

Отже, перспективна траєкторія розвитку ринку доступного житла за рахунок іпотечного механізму в Україні полягає у ряді послідовних перетворень.

1. Слід упровадити будівельні кооперативи та будошадкаси для залучення основної маси середньо- і низькодохідних верств населення на ринок заощаджень кредиту і будівництва спочатку в рамках інституційного експерименту разом з регіональними девелоперами, які будуть у власності місцевих органів влади. При цьому премії по будзаощадженнях будуть виплачуватися державою тільки окремим категоріям населення, які будуть учасниками даного інституційного експерименту. ДІУ буде в рамках цього ж експерименту здійснювати рефінансування, накопичуючи необхідний досвід функціонування дворівневої моделі. Даний експеримент доцільно розпочати в регіонах з найбільшим попитом на житло (Київ, Донецьк) та в рамках окремих програм забезпечення житлом окремих категорій громадян.

2. Через 3—4 роки, коли пройде адаптація цих інститутів до вітчизняних умов, доцільно вивести будівельно-ощадні іпотечні інститути з експерименту і почати їх впровадження по Україні з виплатою державних премій всім вкладникам будошадкаси.

3. Після 6—10 років доцільно почати поступове зниження розмірів державних премій по будзаощадженням, але лишити їх для певних категорій населення. Продовжувати зниження протягом наступних 10—20 років.

4. Одночасно з скороченням премії необхідно збільшити субсидії початкового внеску для прискорення переходу

споживачів до банківської іпотеки. Паралельно виходу будошадкаси з експерименту ДІУ також переходить до широкомасштабного рефінансування банківських кредитів та залучення ресурсів інвестиційного ринку до фінансування національної іпотеки.

Література:

1. Гриджук Д. Перспективи використання зовнішніх запозичень з метою фінансування житлового будівництва / Гриджук Д. // Вісник НБУ. — 2006. — № 10. — С. 8—9.
2. Євтух А.Т. Іпотека та іпотечний ринок / Євтух А.Т. // Вісник НБУ. — 2003. — № 9. — С. 18—22.
3. Копишинська Н.В. Становлення іпотеки в Україні / Копишинська Н.В. // Фінанси України. — 2004. — № 5. — С. 54—61.
4. Кручок С.І. Іпотечне кредитування: європейська практика та перспективи розвитку в Україні / Кручок С.І. — К.: Урожай, 2003. — 256 с.
5. Лагутін В.Д. Становлення і розвиток системи іпотечного кредитування / Лагутін В.Д. // Фінанси України. — 2004. — 31. — С. 75—82.
6. Меркулов В.В. Мировой опыт ипотечного жилищного кредитования и перспективы его использования в России / Меркулов В.В. — СПб.: Юридический центр Пресс, 2003. — 358 с.
7. Погорельцева Н.П. Дослідження економічної природи іпотечного ринку / Погорельцева Н.П. // Актуальні проблеми економіки. — 2004. — № 6. — С. 66—73.
8. Полтерович В.М. Стратегии институциональных реформ. Китай и Россия / Полтерович В.М. // Экономика и математические методы. 2006. — Т. 42., Вып. 2.
9. Полтерович В.М. Стратегии институциональных реформ. Перспективные траектории / Полтерович В.М. // Экономика и математические методы, 2006. — Т. 42., № 1. — С. 3—18.
10. Полтерович В.М., Старков О.Ю. Проблема трансплантации ипотечных институтов в переходных экономиках: роль стройсберкасс / Полтерович В.М., Старков О.Ю. / — М.: ЦЭМИ РАН, 2006. — 92 с. (Препринт # WP/2006/210).
11. Полтерович В.М. Строительные общества и становление ипотечного рынка / Полтерович В.М., Старков О.Ю., Черных Е.В. // Недвижимость и инвестиции // Правовое регулирование. — декабрь 2004. — № 4 (21). — С. 13—18.
12. Полтерович В.М. Трансплантация экономических институтов / Полтерович В.М. // Экономическая наука современной России. — 2001. — № 3. — С. 24—50.
13. Boycko M. Privatizing Russia / Boycko M., Shleifer A., Vishny R. Cambridge, MA: MIT Press., 1995 — 256 p.
14. Hellman J.S. Winners Take All: The Politics of Partial Reform in Postcommunist Transitions / Hellman J.S. // World Politics. — V.50. — 1998. — P. 203—234.
15. Qian Y. How Reform Worked in China. In: D. Rodrik (ed), In Search of Prosperity: Analytic Narratives on Economic Growth / Qian Y. — Princeton University Press, 2003. — P. 297—333.

Стаття надійшла до редакції 21.07.2010 р.