

УДК 338

Б. О. Бондаренко,
здобувач кафедри «Міжнародних фінансів»
факультету «Міжнародної економіки і менеджменту»,
ДВНЗ «Київський національний економічний
університет імені Вадима Гетьмана»

ПЕРСПЕКТИВИ ІМПЛЕМЕНТАЦІЇ МІЖНАРОДНОГО ДОСВІДУ МОЛОДІЖНОГО ЖИТЛОВОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

Анотація. У статті проведено аналіз основних проблем розвитку молодіжного кредитування в Україні, а також запропоновано альтернативний підхід щодо вирішення даної проблеми на основі міжнародного досвіду.

Ключові слова: кредит, молодіжне кредитування, європейський союз.

Annotation. The article researches the main problem of youth lending in Ukraine, and suggested an alternative approach to solving this problem which based on the international experience.

Key words: credit, youth loans, European Union.

Постановка проблеми. Право на житло є одним з невід'ємних прав людини, яке зафіксовано в численних нормативно-правових актах України. Зокрема, відповідно до ст. 47 Конституції України, кожен громадянин України має право на житло [1], що в ідеалі означає створення державою відповідних умов для будівництва житла, придбання його у власність або взяття в оренду.

У дійсності неможливість вирішити «квартирне питання», яке є актуальним принаймні для 40 % української молоді [3, С. 34], щорічно спричинює численні розлучення в Україні та загострює демографічну кризу через небажання молодих сімей народжувати дітей у непристосованих для цього умовах.

У провідних країнах світу, у тому числі державах-членах Європейського Союзу (далі – ЄС), молоді сім'ї отримують іпотечні кредити за прийнятними відсотковими ставками. Формально подібні механізми представлені в Україні, зокрема комерційні банки надають послуги кредитування купівлі та будівництва житла, проте запропоновані ними умови не відповідають рівню доходів переважної більшості населення, що актуалізує дослідження можливих напрямів вирішення житлової проблеми на основі альтернативних джерел фінансування, а також досвіду країн-учасниць ЄС.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідженню проблем державної молодіжної політики, зокрема у сфері вирішення житлових проблем молоді, присвячено значну кількість наукових публікацій. О. Німко наведено визначення, правовий зміст поняття «державне молодіжне житлове кредитування», тобто визначено хто і на яких умовах може отримати кредит, висвітлено його роль у соціально-економічній політиці, з'ясовано суть і особливості адміністративно-правового регулювання державного молодіжного житлового кредитування, його суб'єкти, об'єкт, функції, принципи, методи та форми [5, С. 11], але для розвитку та вдосконалення сфери молодіжного кредитування у нашій країні є актуальним розгляд не лише теоретичної сторони даного питання, а і запровадження нових методів щодо розвитку та підтримки програм для молодих сімей, що потребують покращення своїх житлових умов.

Зазначені проблеми присвятив ряд статей В. Омельчук, який розглядав різні аспекти реалізації механізмів державного управління у сфері молодіжного житлового кредитування. У його працях досліджуються питання державного забезпечення молоді житлом, виявлення шляхів підвищення ефективності реалізації державної молодіжної політики у сфері молодіжного житлового кредитування в контексті сучасних демографічних тенденцій і стратегічних цілей держави [6, С. 313; 7, С. 180], проте в роботах цього автора переважають суто теоретичні аспекти щодо вирішення цієї проблеми, а в сучасних умовах для ефективного розвитку кредитування молодих сімей відчувається дефіцит економічно обґрунтованих пропозицій.

О. Соболев комплексно досліджує актуальні питання правозастосовного характеру договору кредитування індивідуального житлового будівництва. У його праці розглянуто правову природу й зміст договору кредитування індивідуального житлового будівництва [8], проте поза увагою цього дослідника залишилися основні причини, що впливають на негативну тенденцію розвитку цієї сфери, а також альтернативні шляхи вирішення цієї проблеми.

Невирішені частини проблеми. Незважаючи на значну увагу до проблеми кредитування молодіжного житла в Україні з боку науковців, існує серйозний дефіцит досліджень, які присвячені визначенню шляхів вдосконалення політики надання житла для молодих сімей на основі досвіду провідних країн світу.

Метою дослідження є виявлення альтернативних механізмів фінансування житлового будівництва на основі використання міжнародного досвіду щодо розвитку кредитування молодих сімей.

Виклад основного матеріалу. Рівень забезпеченості молоді житлом в Україні є дуже низьким: лише 33 % молодих родин живуть в окремих квартирах, 11 % проживають у комунальних квартирах, 14 % винаймають квартири, 10 % живуть у гуртожитках, 1 % – у непристосованих для життя приміщеннях. Близько 31 % молодих родин узагалі не забезпечені житлом. Приблизно 800 тис. молодих родин мають потребу в поліпшенні житлових умов [4]. У країнах ЄС майже 90 % молодих родин мають власні окремі квартири чи будинки. Така тенденція є результатом ефективної політики щодо розвитку соціальних програм, що ставлять на меті демографічний приріст населення, а також добробут молодих сімей. У Німеччині кожний громадянин має можливість отримати соціальне житло на певний період абсолютно безкоштовно.

Для вирішення цієї проблеми в Україні було прийнято низку нормативно-правових актів, зокрема Закон України «Про сприяння соціальному становленню та розвитку молоді в Україні», постанову Кабінету Міністрів України «Про затвердження державної програми забезпечення молоді житлом на 2002–2012 роки».

Згідно з положеннями Кабінету Міністрів України № 584 (далі – Положення) право на отримання кредиту мають молоді сім'ї та одинокі молоді громадяни, які потребують поліпшення житлових умов, а саме [2]:

- сім'я, у якій чоловік та дружина віком до 35 років включно;
- неповна сім'я, у якій мати (батько) віком до 35 років включно має неповнолітніх дітей (дитину);
- одинокі молоді громадяни віком до 35 років включно;
- молоді вчені, подружжя, у якому чоловік або дружина є молодим ученим, та неповні сім'ї, у яких мати або батько є молодим ученим, що потребують поліпшення житлових умов, мають право на отримання кредиту до досягнення молодими вченими віку 35 років включно.

Кредит на будівництво (реконструкцію) житла, відповідно до п. 16 Положення, надається молодим сім'ям та одиноким громадянам строком до 30 років, але не більше ніж до досягнення старшим з подружжя пенсійного віку (60 років – для жінок, 65 років – для чоловіків). Строк надання кредиту обчислюється з дати укладення кредитного договору. Внесок, який потрібно сплатити позичальнику, становить не менше ніж 6 % вартості будівництва (реконструкції) житла, або найменшої суми експертної оцінки чи договірної вартості придбання житла, і що суму кандидат вносить двома частинами:

- на момент укладення кредитного договору – на менше як половину цієї суми, а також кошти на страхування в період будівництва (реконструкції) житла,

виходячи із загальної суми внесків позичальника;

- під час остаточних розрахунків протягом 10 днів після отримання в бюро технічної інвентаризації технічного паспорта з урахуванням фактичної площі збудованого (реконструйованого) житла – решту коштів.

Пільгові умови кредитування стосуються як молодих сімей, так і одиноких молодих громадян. Позичальник, який не має дітей, сплачує кредит з відсотковою ставкою у розмірі 3 % річних суми зобов'язань за кредитом; позичальник, який має одну дитину, звільняється від сплати відсотків за користування кредитом; позичальникові, який має двох дітей, крім того, за рахунок бюджетних коштів погашається 25 % суми зобов'язань за кредитом; позичальникові, який має трьох і більше дітей, – 50 % суми зобов'язань за кредитом.

В Україні банківські установи лише нещодавно почали широко видавати довгострокові кредити населенню, тоді як, наприклад, населення Німеччини, США довгий час користуються позиками, що надаються під 3–5 %. Ставки, які встановлені вітчизняними банками за кредитами на виконання програми молодіжного кредитування, набагато вищі (табл. 1).

На сьогоднішній день позичальники мають дуже обмежені можливості кредитування. В умовах фінансової кризи ставки за кредитами переглядалися у бік збільшення. Темпи будівництва знижуються внаслідок неплатоспроможності населення, значної кількості непогашених кредитів, що взяли або вже не можуть взяти самі будівельники, отже, придбати житло на первинному ринку нерухомості стає складніше. У такій ситуації проблемні активи банку зростають і банкам нічого не залишається, як підіймати процентні ставки для позичальників. Крім того, зростають споживчі ціни внаслідок інфляції, а отже, коштів на заощадження чи накопичення в населення стає менше.

Таблиця 1.
Ставки вітчизняних банків за програмою молодіжного кредитування [9]

Назва банку	Строк кредитування, років	Річна ставка за валютними кредитами	Річна ставка за кредитами у грн.
ВАТ «КРЕДОБАНК» (Львів)	10	12 % (+ \$5-\$10) ¹	19 % (+ \$5-\$10) ¹
ВАТ КБ «Надра» (Київ)	до 15	12 % (+0,5 %) ¹	20 % (+0,5 %) ¹
ЗАТ КБ «Приватбанк»	до 15	12 % (+0,5 %) ¹	20 % (+0,5 %) ¹
	5 – 10	13 % (+0,16 %) ¹	16 %
ВАТ АБ «Укргазбанк» (Київ)	10–15	13 % (+0,29 %) ¹	16 %
АКБ соціального розвитку «Укрсоцбанк» (Київ)	до 10	14 % (+0,2 %) ¹	16 % (+0,2 %) ¹
	до 3	13 %	18-19%
	3–5	13,5 %	18,5-19,5 %
	7–10	14,5 %	19-20 %
ТОВ «Банк «Фінанси і кредит» (Київ)	5–7	14 %	19-20 %
	10–15	15 %	19,5-20,5 %
ТОВ «Банк «Фінанси і кредит» (Київ)	5	10% (+0,38 %) ¹	17% (+0,5 %) ¹
	5–10	11% (+0,38 %) ¹	17,5 % (+0,5 %) ¹
АКБ «Форум» (Київ)	10–15	12% (+0,38 %) ¹	18 % (+0,5 %) ¹
	2–7	14 %	20 %
	7–15	15 %	22 %

Примітка до таблиці 1: 1 – щомісячно.

Деякі з банків до ставок за молодіжним кредитуванням додають щомісячну комісію за надання грошей. У банку «Надра» вона становить 0,5 % на залишок кредиту, в Приватбанку – 0,36-0,51 %, в «Укргазбанку» – 0,2 %, у банку «Фінанси та Кредит» – 0,38 % суми виданого кредиту. Комісію здебільшого стягують банки, які надають молодіжні кредити за низькими відсотками (12-13 %). А ті банки, що видають під 14,5-15,5 %, «Укрсоцбанк» чи «Форум», комісіями не навантажують. Винятком є лише «КредитБанк», який надає кредит під 12 % річних з щомісячною комісією лише 25-60 грн., щоправда, максимум на 10 років. Як показує досвід така ситуація є абсолютно нормальною для отримання кредиту молодій родині.

Якщо молода родина вирішила отримати кредит, то «Фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» (далі – Фонд) пропонує придбати готову квартиру на первинному або вторинному ринках через банківський кредит. Цей варіант гірший тим, що банки дають позику не на 30, а переважно на 15-20 років. Житловий кредит коштує 17-22 % річних у гривнях і 11-15 % у дол. США, а Фонд повертає відсотки у розмірі облікової ставки НБУ (якщо сім'я без дітей або має одну дитину). А також може існувати ще й комісія банку за такими кредитними операціями, що також суттєво збільшує витрати позичальників. У кінцевому підсумку вартість придбаного в кредит житла зростає удвічі. І все це за умови, що вдається переконати банк у платоспроможності та надійності, а молодіжний фонд не знайде підстав, щоб відмовити в кредиті.

Отримавши кредит, особа фактично стає заручником Фонду. Офіційно держава має перерахувати гроші через місяць після того, як відбулося перше погашення кредиту. Проте іноді затримки у перерахуванні коштів трапляються на кілька місяців. Працівники Фонду посилаються на незатверджений бюджет, відсутність грошей тощо. Проблема полягає в тому, що Фонд є державною власністю. Банку, зрозуміло, проблеми фонду, як, утім, і позичальника, нецікаві. Не менш делікатна ситуація, коли договір з банком укладено, а Фонд вирішив, що компенсації людина не потребує. Банку все одно, чи отримає людина компенсацію: здатність платити за боргами банкіри оцінюють без урахування компенсаційних грошей. Якщо щомісячний платіж банку становить 450 дол. США без компенсацій із боку держави, то для отримання кредиту особа зобов'язана підтвердити довідкою доходу на суму, не менше ніж 900 дол. США. Лише деякі банки згодні закрити очі на низькі офіційні доходи, визначаючи доходи непрямым шляхом.

Додають проблем агенції нерухомості, які мали б сприяти пошуку і продажу житла. Між банками й агенціями нерухомості часто існують комерційні зв'язки. Наприклад, банк «Надра» працює виключно з агенцією «РЕД». Без співпраці з цією агенцією банк кредит не видає. Співпраця коштуватиме 5,0 % вартості квартири без її пошуку і 8,5 % з пошуком об'єкта.

На сьогоднішній день за умов кредитування комерційними банківськими установами лише невелика кількість молодих родин мають можливість придбати квартиру, котра повністю буде задовольняти потреби родини. Адже відсоткові ставки є занадто високими і становлять 20 % річних у грн., а період розрахунку за кредитами є занадто коротким – 10 років. Середня заробітна плата в Україні за даними Державної служби статистики становить лише 4 тис. грн., [10]. Середня ціна м² становить 500 дол. США, тобто близько 4 тис. грн. (за курсом 8 грн./дол. США) [11]. Норма площі на одну особу в родині становить 8 м².

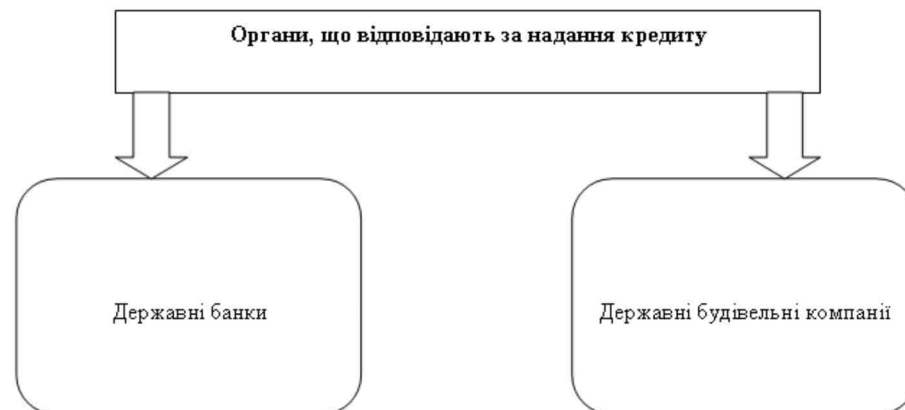


Рис. Органи, що відповідають за надання кредиту¹

Примітка до рисунка: 1 – авторська розробка.

Ураховуючи демографічну кризу в Україні та норми природного відтворення на рівні 2,15 дитини на жінку фертильного віку, для подальших розрахунків

взьмемо умовну повну родину, яка складається з 5-ти осіб: 3 неповнолітніх дитини, батько й мати із сукупним доходом на рівні 8 тис. грн. на місяць. Для них необхідно 40 м² житла, а як відомо 1 м² коштує 500 дол. США, то повна вартість квартири буде становити 20 тис. дол. США або 160 тис. грн. На одну особу необхідно витратити близько 1 тис. грн. щомісячно (прожитковий мінімум), тобто у родині для розрахунку за кредитом залишається 3 тис. грн. Якщо прорахувати за кредитним калькулятором, то переплата за кредитом за 10 років буде складати 211 тис. грн. Звідси випливає що ціна квартири становитиме 411 тис. грн. з такою площею. За таких умов родині кожного місяця протягом 10 років необхідно виплачувати 3 425 грн., що не відповідає доходу родини.

Ураховуючи вище наведений приклад, державі необхідно переглянути програму кредитування молодіжного житла (рис. 1):

- основну функцію щодо надання потрібно покласти на державні будівельні компанії, котрі будуть надавати кредит у розстрочку родинам, що мають хоч б одну дитину, молодші 35 років, а головне мають право отримати квартиру на таких умовах лише один раз;

- розрахунки за кредитом будуть проводитися через державні банки з відсотковою ставкою 3 % річних на 10 років.

Таким чином, якщо провести розрахунки за виплатами по кредиту, то переплати буде становити лише 30 тис. грн., тобто ціна за квартиру буде становити 230 тис. грн. Щомісячно родина повинна буде сплачувати 1 916 грн. Але враховуючи темп інфляції, державою буде втрачено близько 20 тис. грн. (табл. 2).

Таблиця 2.
Виплати за іпотечним кредитом з урахуванням інфляції¹

Роки	Темп інфляції (середнє значення)	Значення за рік, грн.
2012	1,0545	20 348,14
2013	1,161	18 130,13
2014	1,277	16 147,54
2015	1,406	14 375,88
2016	1,547	12 793,14
2017	1,702	11 379,61
2018	1,873	10 117,57
2019	2,062	8 991,14
2020	2,383	15 075,69
2021	2,886	11 868,12
Разом		139 226,96

Примітка до табл. 2: 1 – авторські розрахунки.

Попри втрату певної частини прибутку від реалізації квартир держава таким чином покращує демографічну ситуацію в Україні, розвиває будівництво, а також збільшує активи державних банків.

Висновки й перспективи подальших досліджень. Проаналізувавши ситуацію при оформленні кредиту на молодіжне житло, головними проблемами, що гальмують розвиток цієї сфери є неефективна політика держави; комерційні банки, котрі не бажають зменшувати процентні ставки; державні установи, які не виконують свою роботу належним чином. У зв'язку з цим першочерговими реформами повинні бути передача функцій іпотечного кредитування молодих сімей державним будівельним компаніям і державним банкам.

Література

1. Конституція України // Офіційний портал Верховної ради України [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://www.zakon1.rada.gov.ua>.
2. Постановою Кабінету Міністрів України від 29.05.2001 р. № 584 «Про затвердження Положення «Про порядок надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла» // Офіційний портал Верховної Ради України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.zakon1.rada.gov.ua>.
3. Афонін С. Розвиток суспільства : монографія / С. Афонін, Ю. Бажал, В. Бакуменко; за ред. І. Розпутенка, Б. Лессера. – К.: К.І.С., 2004. – 340 с.
4. Ганслі Т. Соціальна політика та соціальне забезпечення за ринкової економіки / Т. Ганслі; пер. з англ. О. Перпадя. – К.: Основи, 1996. – 238 с.
5. Німко О. Б. Адміністративно-правове регулювання державного молодіжного житлового кредитування: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : 12.00.07 / О. Б. Німко; Нац. аграр. ун-т. – К., 2008. – 19 с.
6. Омельчук В. Державна молодіжна житлова політика в Україні: пошук стратегії оптимального розвитку / В. Омельчук // Вісник УАДУ. – 2002. – № 4. – С. 312–316.
7. Омельчук В. Деякі особливості сучасного стану ринку житла в Україні і роль держави у розв'язанні житлової проблеми молодих сімей / В. Омельчук // Вісник УАДУ. – 2003. – № 2. – С. 179-184.
8. Соболев О. В. Договір кредитування індивідуального житлового будівництва : дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук за спеціальністю 12.00.03 / О. В. Соболев; Національний університет внутрішніх справ. – Х., 2004.
9. Офіційний сайт Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву [Електронний ресурс] – Режим доступу: www.fhb.kiev.ua.
10. Офіційний сайт державної служби статистики України [Електронний ресурс] – Режим доступу: www.ukrstat.gov.ua.
11. Статистичні дані ринку нерухомості [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://agent.ua>.

Стаття надійшла до редакції 12.06.2012 р.



ТОВ "ДКС Центр"