

УДК 365.6; 332.8

І. П. Косарева,
к. е. н., доц., завідувач кафедри фінансів і кредиту, Харківський інститут фінансів УДУФМТ
Н. В. Сарматичька,
студентка 4 курсу факультету фінансів, Харківський інститут фінансів УДУФМТ

ПЕРСПЕКТИВА РОЗВИТКУ РИНКУ ДОСТУПНОГО ЖИТЛА В УКРАЇНІ

I. P. Kosareva,
PhD in Economics, docent, head of the department «Finance and credit», Kharkov Institute of Finance USUFIT
N. V. Sarmatytska,
student of the 4th year of the Faculty of Finance Kharkov Institute of Finance USUFIT

PROSPECTS OF DEVELOPMENT OF AFFORDABLE HOUSING IN UKRAINE

И. П. Косарева,
к. э. н., доц., заведующий кафедры финансов и кредита, Харьковский институт финансов УГУФМТ
Н. В. Сарматичья,
студентка 4 курса факультета финансов, Харьковский институт финансов УГУФМТ

ПЕРСПЕКТИВА РАЗВИТИЯ РЫНКА ДОСТУПНОГО ЖИЛЬЯ В УКРАИНЕ

У статті проаналізовано можливості вирішення проблем ринку доступного житла в Україні. У роботі запропоновано заходи, які дозволять створити умови для будівництва житла для громадян, які потребують поліпшення житлових умов, та дасть новий імпульс розвитку житлового будівництва.

The paper analyzes the possibility of the problems of affordable housing in Ukraine. The paper presents the measures that will create the conditions for the construction of housing for people who need better housing, and give a new impetus to the housing.

В статье проанализированы возможности решения проблем рынка доступного жилья в Украине. В работе предложены меры, которые позволят создать условия для строительства жилья для граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и даст новый импульс развитию жилищного строительства.

The paper analyzes the possibility of the problems of affordable housing in Ukraine. The paper presents the measures that will create the conditions for the construction of housing for people who need better housing, and give a new impetus to the housing.

Ключові слова: іпотека, кредит, іпотечний ринок, іпотечний портфель, іпотечний кредит, житлове будівництво, ринок доступного житла.

Keywords: mortgage, loan, mortgage market the mortgage portfolio the mortgage loan, housing, affordable housing market.

Ключевые слова: ипотека, кредит, ипотечный рынок, ипотечный портфель, ипотечный кредит, жилищное строительство, рынок доступного жилья.

Постановка проблеми. Протягом останніх років іпотека в Україні бурхливо розвивалася, але зараз опинилася в складних умовах кризової ситуації. Саме тому постає питання пошуку шляхів виходу ринку іпотечного кредитування, а саме ринку доступного житла, з кризового становища.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідження можливості вирішення проблем ринку доступного житла в Україні висвітлені у працях таких вітчизняних вчених, як: Бодрецький М., Комнатний С., Любунь О., та ін.

Формулювання цілей статті. Основною метою статті є дослідження можливості вирішення проблем ринку доступного житла в Україні, а також розробка заходів, які дозволять створити умови для будівництва житла для громадян.

Виклад основного матеріалу дослідження. В першу чергу необхідно проаналізувати стан іпотечного ринку України. Станом на 1 вересня 2012 року: загальний обсяг іпотечних кредитів наданих банками України становить 216,02 млрд. грн., він збільшився у порівнянні з початком року на 27,5%. З 2009 року обсяг іпотечних кредитів зменшувався, що ілюструє вплив світової фінансової кризи (рис. 1). Падіння загального обсягу іпотечного портфелю банків України за 2011 рік дорівнює 22,3% [5].

Частка іпотечного портфелю до ВВП України на початок 2012 року складає 7,4% – що характеризує український іпотечний ринок як нерозвинутий. На противагу цьому обсяг іпотечних кредитів у США та розвинутих країнах Європейського Союзу становить у середньому близько 50% ВВП, сягаючи 60% у Великобританії, 70% у Нідерландах і Данії [4, с.68]. У цих країнах вартість житлових кредитів для позичальника є настільки низькою (3,5-3,75%), що з рівнем інфляції 3-3,5% іпотечний кредит є фактично безкоштовним, тобто видається за нульовою або навіть мінусовою відсотковою ставкою [1, с.32].

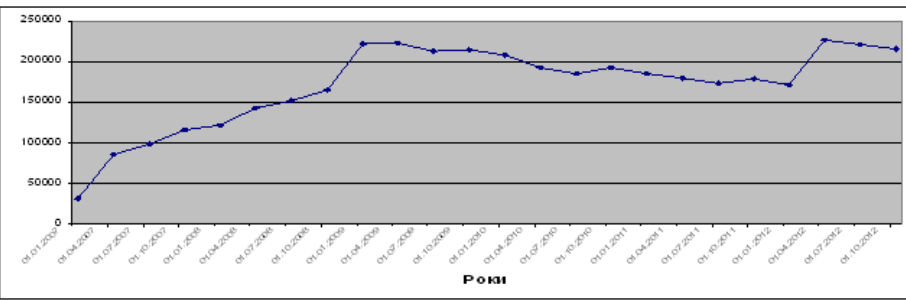


Рис. 1. Загальний обсяг іпотечних кредитів в Україні у 2007-2012 рр., млн. грн.

Обсяг введеного в Україні в 2012 року в експлуатацію житла склав 5 млн. кв. м житла, що на 55 більше показника за 2011 рік. Така динаміка викликана тим, що 40% загального обсягу житла, було введено згідно з Тимчасовим порядком прийняття в експлуатацію будинків, побудованих без дозволу на виконання будівельних робіт. Площа прийнятого в експлуатацію житла в одноквартирних будинках зросла в 2 рази. Всього було введено в експлуатацію 33600 квартир. Згідно зі статистичними даними, у першому півріччі скорочення обсягів введення житла було зафіксовано в Севастополі (19,3%), Одеській (18,8%), Харківській (33%), Хмельницькій (44%). Ми можемо дійти висновків, що обсяги державних інвестицій у житлове будівництво вкрай незначні й не здатні забезпечити виконання державою взятих на себе повноважень.

У Конституції України закріплено, що держава гарантує громадянам право на житло. При цьому дане право не задовольняється в даний час в повному обсязі. Про це свідчать статистичні дані (табл. 1), відповідно до яких потребують поліпшення житлових умов і перебувають на обліку 1 084 тис. сімей на кінець 2011 року. При цьому змогли поліпшити за той же період житлові умови число сімей, в рази менше по відношенню до нужденних в 2011 р. – 7 000 сімей. Таким чином, поліпшили в 2011 р. – 0,7 %, що свідчить про неможливість більшої частини цієї категорії населення здійснити своє конституційне право [2]. Таким чином, можна констатувати, що зусилля влади в даному напрямку є недостатніми і необхідно виробити напрямки підвищення доступності житла для громадян України.

Таблиця 1. Надання житла населенню

Показник	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Перебувало у черзі на кінець року, тис. сімей	1323	1300	1252	1216	1174	1139	1084
Одержало житло протягом року всього, тис. сімей	20	20	17	17	11	11	7
Кількості сімей та однаків, які перебували у черзі на кінець попереднього року, %	1,4	1,5	1,3	1,3	0,9	0,9	0,7

Для вирішення цієї проблеми в Україні була запропонована програма «Доступне житло». З метою реалізації цієї соціальної ініціативи постановою Кабінету Міністрів України від 25.04.2012 року №343 затверджено Порядок здешевлення вартості іпотечних кредитів, для громадян, що потребують поліпшення житлових умов [3]. Даний порядок визначає механізм здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов, шляхом відшкодування частини процентів за кредитами, отриманими на будівництво чи придбання в об'єктах незавершеного будівництва житла. Необхідно виділити основні умови кредитування цієї програми [6]:

- використання виключно гривневих кредитів;
- застосування максимального терміну кредитування 15 років;
- використання річного відсотку кредитування не більше 16 % з розподілом компенсації процентів між всіма дієздатними членами;
- наявність обов'язкового власного внеску позичальника у розмірі не більше 25 % вартості житла;
- обмеженість розмірів житла нормативною площею на одну особу.

Отже за квартиру у Харкові площею 58 кв. м., за ціною 290 тис. грн. (5 000 грн. за 1 кв. м.) сім'ї з трьох чоловік (дві дорослі людини та дитина до 6 років) необхідно буде сплачувати щомісяця 1 933 грн. Після сплати платежу у сім'ї повинно залишитися не менше одного прожиткового мінімуму на кожного члена сім'ї. Тобто повинна залишитися сума в розмірі 3 151 грн. Додаємо суму щомісячної сплати за іпотекою і одержуємо 5 084 грн. – це мінімальна сума, яку повинна отримувати сім'я, для того щоб прийняти участь в Програмі. Середня заробітна плата у Харкові на серпень 2012 року складає 3 068 грн., тобто середня сума доходів сім'ї дорівнює 6 136 грн. При цьому необхідно внести перший платіж – у розмірі 72 500 грн. власних коштів. Виконання цієї вимоги позичальником є частковим підтвердженням його достатньої платоспроможності.

У будь-якому випадку, для того, щоб розраховувати на надання соціальної допомоги в кредиті, позичальникам доведеться зібрати дуже багато документів, як до банку так і до Іпотечного центру. Оформлення необхідних паперів, вибір оптимальної кредитної програми і відповідного житла, підготовка документів для укладення договору купівлі-продажу – на всіх цих етапах буде краще, якщо позичальники звернуться до юристів або кредитних брокерів, які зможуть надати професійну допомогу в оформленні кредиту. Крім того, нерідко соціальна допомога в іпотеці істотно обмежує можливість сім'ї з вибору житла – вибирати доводиться або серед муніципальних квартир зі спеціального фонду, або серед варіантів, що строго відповідають певним вимогам. До проблем та неузгодженостей у фінансуванні доступного житла віднесені такі позиції:

- недосконалість механізму здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян;
- залежність реалізації програм доступного житла та компенсації відсотків від наповнення бюджету;
- залежність рівня виконання програми забезпечення населення доступним житлом від активності в регіонах.

В державному бюджеті передбачено виділення 1 млрд. грн. у 2012 році на компенсацію 13% з 16-процентної ставки кредиту, проте банки повинні шукати самостійно шляхи отримання гривневого ресурсу для видачі іпотеки. Тільки Ощадбанк та Укргазбанк, обидва підконтрольні уряду, заявили про своє бажання кредитувати купівлю доступного житла в національних масштабах. Ще сім банків погодилися на мінімальну участь у програмі лише в окремих регіонах. Проте в цих банківських установах немає такого довгострокового ресурсу, щоб кредитувати на 15 років. Не менш важливою проблемою є відсутність гарантій того, що уряд буде з року в рік резервувати в бюджеті необхідні кошти. Тільки за виданими у поточному році кредитами в найближчі 15 років державі потрібно буде заплатити 15 млрд. грн. компенсації. Якщо ж і надалі продовжиться видача нових пільгових кредитів, буде потрібно відповідне збільшення витрат держбюджету. Для банків це означає ризик отримати позичальників, які повинні будуть повертати йому гроші не під 3%, а під 16%. Ми пропонуємо наступні заходи для реалізації програми «Доступне житло»:

1. Розробка заходів по спрощенню дозвільних процедур для будівельників.
2. Безкоштовна передача землі для будівництва доступного житла.
3. Застосування систем житлових заощаджень.
4. Нормативно-правове врегулювання відносин у сфері будівництва.

Для того, щоб запропонована модель запрацювала на практиці, необхідно вирішити проблему залучення кредитних ресурсів для довгострокового іпотечного кредитування. Для сприяння розвитку будівництва на регіональному рівні пропонується запровадити проект, який забезпечує випуск регіональних цінних паперів, оформлених у вигляді облігацій на пред'явника. Випуск, розміщення й цільове використання отриманих коштів від розміщення цінних паперів покладено на обласну раду. Для підвищення надійності виконання проекту держава виступає гарантом виконання взятих на себе зобов'язань. Контроль реалізації проекту, ефективного використання акумульованих ресурсів і виконання взятих на себе зобов'язань слід покласти на Мінрегіонбуд. Для реалізації проекту створюється інвестиційний

фонд, на який покладено відповідальність за акумулювання та ефективне витрачання коштів. Певним чином цей проект буде побудовано на засадах субсидіарності. Тобто, купуючи цінні папери зараз, інвестор фінансує будівництво і завершення розпочатих проектів, а отримує житло після нагромадження певної кількості цих цінних паперів.

Головними перевагами, що можуть схилити громадян до вкладання коштів у цінні папери, а не у придбання житла у кредит, є: відсутність відсоткової ставки; гарантії з боку влади у тому, що цінні папери не пропадуть і що будівництво буде завершено; у разі коли людина не в змозі зі зміною обставин придбати необхідну кількість цінних паперів, власник може отримати назад кошти в обсязі початкових інвестицій.

Головна вимога до соціального житла – воно повинне бути максимально дешевим. Основними показниками типового проекту будівництва соціального житла (п'ятиповерхового будинку з 4 під'їздами та офісними приміщеннями на нульовому поверсі) є: площа ділянки – 2200 кв. м.; площа забудови – 1000 кв. м.; ймовірна чисельність населення – 250 чоловік; відкриті гостьові автостоянки – 15 авто/місць; площа комерційної нерухомості та інфраструктури (офісні приміщення) – 500 кв. м.; загальна площа квартир у житловому домі – 4640 кв. м.; кількість квартир у житловому домі – 80 квартир.

Отже, розглянемо детальніше витрати, безпосередньо пов'язані з проектуванням і будівництвом соціального житла. Економія за рахунок використання типових проектів дасть можливість здешевити будівництво на 2 %. Термін експлуатації – до 50 років. Головний принцип проектування цих будівель – відсутність архітектурних надмірностей.

Таблиця 2.
Витрати, пов'язані з проектуванням і будівництвом соціального житла

	Вартість на 1м ² , дол. США	Вартість на 1м ² , грн.	Загальна вартість, тис. грн.
Викуп прав у проекті	50,6	410	1 901,75
Перенесення автостоянки	2,3	18,6	86,44
Внесення інженерних мереж	19,3	156	725,37
Будівельно-монтажні роботи	338,6	2743	12 725,94
Внутрішньомайданчикові мережі	10,5	85,1	394,63
Благоустрій території	7,5	60,8	281,88
Решта	24,8	201	932,08
Загальна вартість	453,6	3674	17 048,1

ВИСНОВОК. Теперішня ситуація з іпотекою в Україні потребує негайних позитивних змін, адже іпотечний ринок щільно пов'язаний з багатьма важливими галузями економіки, такими як будівництво, металургія, виробництво будівельних матеріалів, видобувна галузь та ін., і достатньо швидко й чітко реагує на зміни в національній економіці.

Без суттєвого посилення ролі держави житлове іпотечне кредитування не зможе набути необхідної динаміки ні в короткостроковій, ні в довгостроковій перспективі. Проте, потрібно враховувати, що основною метою державного регулювання є не просто нарощування динаміки виданих кредитів на придбання житла, а збільшення числа тих, хто за допомогою житлової іпотеки може вирішити житлову проблему.

Література.

1. Бодрецький М. Проблематика довгострокового кредитування в Україні // Вісник НБУ. – 2012. - №5. – С.32-46
2. Квартирний облік та кількість наданих квартир в Україні у 2011 році. Статистичний бюлетень [Електронний ресурс] – Режим доступу: http://ukrstat.org/uk/druk/katalog/kat_u/publpostl_u.htm
3. Комнатний С. Державна соціальна програма «Доступне житло» не має вікових обмежень / С. Комнатний // Урядовий кур'єр. – 2011. – №192. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://ukurier.gov.ua/uk/articles/sergij-komnatnij-derzhavna-socialna-programa-dostu/p/>
4. Любунь О.С. Іпотечне кредитування / О. С. Любунь, О. І. Кірєєв, М.П. Денисенко – К.: Центр навч. л-ри, 2011, - 392 с.
5. Соціально-економічний розвиток України за січень-серпень 2012 року. Державна служба статистики [Електронний ресурс] – Режим доступу: http://ukrexport.gov.ua/i/imgsupload/file/soekru_08_12.pdf
6. Умови кредитування по програмі «Доступне житло під 3% річних» для придбання нерухомості на первинному ринку [Електронний ресурс] – Режим доступу: http://ukrgasbank.com/ukr/personal/credits/ipoteka_credits/accessiblehouse/

Стаття надійшла до редакції 19.06.2013 р.



ТОВ "ДКС Центр"