

В. І. Савич,
д. е. н., професор, ректор, ПВНЗ "Галицька академія"

ПРОГРАМИ ПІЛЬГОВОГО ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

У статті визначено переваги та недоліки програм пільгового іпотечного кредитування, які розробляються та запроваджуються державою і комерційними банками для стимулювання попиту на іпотечні кредити. Пільгове іпотечне кредитування комерційними банками охарактеризовано в межах програм кредитування купівлі заставних об'єктів нерухомості.

In article advantages and lacks of programs of preferential mortgage lending which are developed and realised by the state and commercial banks for stimulation of demand for mortgage loans are defined. Preferential mortgage lending by commercial banks is characterised within the limits of programs of crediting of purchase of mortgage objects of real estate.

Ключові слова: іпотечний ринок, іпотечний кредит, іпотечний портфель, рефінансування іпотечних кредитів, пільгове іпотечне кредитування, державні програми іпотечного кредитування.

Key words: mortgage market, mortgage, mortgage portfolio, mortgage refinancing, favorable mortgage, government mortgage programs.

ВСТУП

Розвиток іпотечного кредитування сприяє вирішенню як економічних проблем активізації та ефективного використання фінансових ресурсів, так і соціальних завдань щодо залучення різних соціальних верств населення до задоволення своїх потреб через механізм фінансового ринку.

У період дії наслідків світової фінансової кризи вартість іпотечних кредитів надто висока, що стримує попит і уповільнює розвиток іпотечного кредитування в Україні. Це визначає необхідність розробки і реалізації програм активізації іпотечного кредитування в Україні, їх теоретичного обґрунтування з врахуванням особливостей національної економіки та існуючих загальносвітових тенденцій. Провідна роль у розробці та запровадженні інноваційних інструментів стимулювання попиту на іпотечні кредити належить державі та комерційним банкам.

Проблеми розвитку іпотечного кредитування в розрізі подальшого реформування економіки і створення адекватного сучасним вимогам фінансового ринку України з відповідною структурою та інституціональними складовими досліджуються привідними вітчизняними науковцями, серед яких: Б. Луців, А. Мороз, О. Они-

щенко, К. Паливода, А. Пересада, В. Поляченко, І. Пучковська, В. Радченко, П. Саблук, М. Савлук, С. Юргелевич та інші. Разом із тим, низка важливих питань вдосконалення механізму іпотечного кредитування в сучасних умовах розвитку економіки України залишаються розглянутими не повною мірою, що потребує подальших науково-практичних досліджень.

ПОСТАНОВКА ЗАДАЧІ

Метою статті є визначення переваг і недоліків програм пільгового іпотечного кредитування, які розробляються та запроваджуються державою і комерційними банками для стимулювання попиту на іпотечні кредити.

РЕЗУЛЬТАТИ

Не дивлячись на поступове зниження процентних ставок за іпотечними кредитами, позики на купівлю житла, як і раніше, залишаються занадто дорогими. Так, наприклад, щоб отримати кредит 200000 грн. на 10 років, потенційний позичальник має заробляти не менше ніж 9000—12000 грн. на місяць. Ефективна ставка (з урахуванням усіх комісій і страхових платежів) за іпотечними кредитами за 2011 рік знизилася на один про-

центний пункт, з 26% до 25% річних у гривнях. Причому найбільшою мірою це позначилось на середньострокових кредитах терміном від 5 до 10 років. Менш помітно подешевшали кредити на 15—20 років, зниження кредитних ставок склало близько 0,5 процентного пункту (з 26,5% до 26%). На наш погляд, дана тенденція пов'язана із украї обмеженою пропозицією — такі довгострокові позики пропонують лише кілька банків, які, через відсутність конкурентів, утримують високі процентні ставки. Довгострокову іпотеку в 2011 році пропонують Ощадбанк, Укрсоцбанк, Банк "Форум", Universal, МТБ, Індекс-Банк і Фольксбанк.

Таблиця 1. Умови надання іпотечних кредитів за програмою рефінансування іпотечних кредитів ДІУ станом на 01.01.2011 року

Банк	Максимальний термін кредитування, роки	Мінімальний власний внесок, %	Номинальна ставка, %	Комісії (при наданні кредиту), %
Укресімбанк	10	40%	28%	1,2%
Ощадбанк	20	50%	22%	1%
Укрсоцбанк	20	40%	23,25%	0,99%
«Форум»	15	50%	23,5%	2%
Укргазбанк	10	30%	22%	1%
«Ерсте Банк»	5	50%	23,99%	1,5%
«Південний»	5	40%	26%	0,2%
Universal Bank	20	30%	25,95%	1%
Кредобанк	5	50%	19,49%	1% + 0,01% щомісячно
«Морський Транспортний Банк»	20	50%	25%	0,5%
Індекс-банк	15	50%	25,5%	1%
«БТА Банк»	5	50%	26%	2%
«БМ Банк»	10	40%	24%	1%
Фольксбанк	15	40%	19,99%	1,99%

Проте, короткострокова іпотека (від 1 року до 4 років) подорожчала. За 2011 рік середня вартість такої позики підвищилася з 26% до 27% річних у гривнях, що пов'язано з діями вітчизняних банкірів щодо залучення клієнтів. З метою активізації попиту в даному сегменті іпотечного ринку комерційні банки України знижують номінальну процентну ставку, збільшуючи при цьому комісію за надання кредиту. Найдешевшими в 2011 році іпотечними кредитами є іпотечні кредити терміном 5—10 років і початковим внеском 50%. Як правило, їх надають під ефективну ставку 25% річних у гривнях. Переплата за таким кредитом за п'ять років складає 37,5% [1].

Зауважимо, що на вартості довгострокових кредитів разова комісія позначається незначно, проте для короткострокової іпотеки разова комісія збільшує кредитну ставку на 1,5—3 процентних пункти.

Здешевленню іпотечних кредитів сприяють відповідні державні програми. Наприкінці 2010 року Уряд вніс зміни в перелік функцій Державної іпотечної установи (ДІУ): повернув її основні функції — рефінансування іпотечних кредитів, інші профільні функції, які фактично призвели до погіршення показників діяльності ДІУ, було скасовано [8].

З 1 жовтня 2010 року ДІУ відновила програму рефінансування іпотечних кредитів. Умови надання пільгових кредитів визначено за результатами співпраці ДІУ з комерційними банками, які виступили партнерами в даній програмі (табл. 1) [1].

Ставка рефінансування, під яку ДІУ позичало гроші банкам до кризи, становила 13,5% річних у гривні. Однак за рахунок маржі банку-агента вартість "пільгових" кредитів досягала 18—20% річних, що практично повністю відповідало середньоринковому рівню процентних ставок.

У 2010 році ДІУ залучала кошти вже шляхом розміщення облігацій під державні гарантії (у бюджеті на ці цілі було закладено 2 млрд грн.) і під ставку, близьку до прибутковості ОВДП (9%—11,5% річних). Таким чином, ставка за програмою рефінансування іпотечних кредитів ДІУ склала 13%—14% річних. Банки, у свою

чергу, додали до цієї ставки маржу, що призвело до докризових 18%—20% річних у гривні, однак, дана ставка на 5—7 процентних пунктів менша, ніж за діючими стандартними іпотечними програмами.

У 2010 році програмою рефінансування іпотечних кредитів ДІУ могли скористатися приблизно до 10000 позичальників. Зазначимо, що вимоги до них були суттєво жорсткішими, ніж при звичайній іпотеці. Крім цього, для громадян, що перебувають у черзі на житло в будь-якому регіоні України, доступна державна програма іпотечного кредитування "70 на 30", суть якої в тому, що держава оплачує 30% вартості житла, іншу частину сплачує покупець.

У 2010 році постановою Кабінету Міністрів України №670 статутний капітал Державної спеціалізованої фінансової установи "Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву" збільшено удвічі, на суму 30 млн 355 тис. грн. (з 30 млн грн. до 60 млн 355 тис. грн.), за рахунок коштів, що надходять у спеціальний фонд державного бюджету від повернення кредитів, наданих з держбюджету молодим родинам і самотнім молодим громадянам для будівництва (реконструкції) і придбання житла, сплати пені. Крім того, даною постановою затверджений Порядок використання коштів, передбачених у держбюджеті, для збільшення статутного капіталу "Держфонду сприяння молодіжному житловому будівництву" з подальшим спрямуванням на виконання державної програми забезпечення молоді житлом. Головним розпорядником бюджетних коштів є Міністерство України у справах сім'ї, молоді та спорту [7].

У вересні 2010 року розпочата реалізація державної програми "Доступне житло", суть якої полягає у наданні пільгових іпотечних кредитів у гривні будь-якому потенційному позичальникові з високою "білою" зарплатою та готовністю сплатити самостійно мінімум 30% вартості квартири. Щоб взяти в ній участь, необхідно мати метраж квартири не більший за 7,5 м² на кожного члена родини і стати в чергу на поліпшення житлових умов. Оскільки даним проектом займається Фонд сприяння молодіжному житловому будівництву, подавати

Таблиця 2. Умови участі в державних програмах іпотечного кредитування, станом на 01.05.2011 року

Назва програми	Документи для участі в державній програмі	Витрати на участь	Орієнтовний час очікування
«Доступне житло»	Заява, копія паспорта, копія довідки про ІНН, документи, що підтверджують платоспроможність.	70% вартості житла	Мінімум 0,5—1 рік
Програма ДІУ	Заява, копія паспорта, копія довідки про ІНН, копія свідоцтва про шлюб, копія свідоцтва про народження дитини (дітей), документи, що підтверджують платоспроможність, звіт про незалежну оцінку об'єкта купівлі-продажу.	30% вартості житла	Від кількох місяців до півроку
Пільгові кредити від Фонду сприяння молодіжному будівництву	Заява, копія паспорта, копія довідки про ІНН, довідка про знаходження на квартирному обліку або про необхідність поліпшення житлових умов, довідка про склад родини, копія свідоцтва про шлюб, копія свідоцтва про народження дітей, документи, що підтверджують платоспроможність, звіт про незалежну оцінку житла, документи, що підтверджують переваги перед іншими кандидатами.	6% вартості житла	Від кількох місяців до кількох років (залежно від наявності пільг)
Часткова компенсація відсотків за кредитом	Заява, копія паспорта, копія довідки про ІНН, довідка про склад родини, копія свідоцтва про шлюб, копія свідоцтва про народження дітей, завірена банком копія кредитної угоди, довідка-розрахунок банку про розмір платежів.	Немає	Заявки поки не опрацьовуються

заявку на участь у програмі слід у його регіональних відділеннях.

Дана програма спрямована на добудування об'єктів із високим рівнем готовності. На фінансування програми Держбюджетом 2010 року передбачено 330 млн грн. За даними Міністерства регіонального розвитку та будівництва України, на 100 млн грн. можна побудувати близько 900 квартир, відповідно на 330 млн грн. — близько 3 тис. квартир [6]. Проте механізм надання кредитів з державною підтримкою в межах програми "Доступне житло" поки в розробці, планується процентна ставка не вища за 14% річних.

На відміну від програми рефінансування іпотечних кредитів ДІУ, за програмою "Доступне житло" квартири можна придбати лише в об'єктах незавершеного будівництва, які будуть добудовуватися в найближчі роки. Держфонд сприяння молодіжному житловому будівництву надає перелік недобудованих об'єктів, на придбання житла в яких виділено фінансування [5]. Зазначимо, що кількість таких об'єктів у країні обмежена — лише 3-8 об'єктів і не в кожному регіоні України. Виходячи із суми фінансування і середньої вартості об'єкта (300 тис. грн.), програмою "Доступне житло" зможуть скористатися трохи більше 3000 людей. Ніяких вікових обмежень за даною програмою немає. Складнощі полягають у наявності великої кількості бажаючих отримати субсидію (за станом на 24.09.2010 року за призначенням субсидій за спрощеним порядком звернулося 792200 родин [3]), у нестабільному фінансуванні програми і повільному будівництві об'єктів.

На початок 2011 року в Україні визначено 70 об'єктів незавершеного будівництва зі ступенем готовності більше 70%, забудовники яких візьмуть участь у програмі будівництва доступного житла [2].

У 2011 році Державний фонд сприяння молодіжно-

му житловому будівництву продовжує працювати ще за двома програмами в рамках проекту "Програма молодіжна": пільгове кредитування житла та часткова компенсація процентної ставки за іпотечними кредитами. Дані програми доступні самотнім громадянам і родинам у віці до 35 років. Програма пільгового кредитування передбачає надання кредитів під 3% річних, а за наявності дітей є можливість отримати безпроцентний кредит і часткову компенсацію вартості житла. Обмежень на вибір нерухомості не існує. Для бажаючих побудувати будинок у селі є преференції — держава, окрім пільгової ставки за кредитом, відшкодує 25% вартості будівництва.

Для участі в проекті "Програма молодіжна" необхідно звернутися в регіональне представництво Державного фонду сприяння молодіжному житло-

вому будівництву. На сайті установи наданий спеціальний формат оцінки шансів потенційних учасників на одержання пільгового кредиту, де, за результатами оцінки, визначається передбачуване місце претендента в черзі з урахуванням його віку, розміру бажаної житлоплощі, власного внеску, наявності дітей, наукового ступеня, пільг тощо.

Основні умови участі в державних програмах іпотечного кредитування наведено у табл. 2.

Слід зазначити, що шанси отримати пільговий кредит досить невеликі. Так, наприклад, родина із трьох осіб (30 і 28 років, дитина — 2 роки), що бажає придбати квартиру в місті площею 60 м² у кредит на 10 років із власним внеском 20%, займе місце в шостій сотні претендентів.

На сьогоднішній день Кабінетом Міністрів України розглядається можливість забезпечення спрощеного кредитування житла для родин із двома неповнолітніми дітьми в рамках програми будівництва доступного житла. Опрацьовується модель, за якою нове житло площею до 100 м², ціною до 10000 грн. за 1 м², з поправочним коефіцієнтом для м. Києва, родина, що має двох неповнолітніх дітей, зможе купити, отримавши пільговий іпотечний кредит за умови, що держава заплатить відсотки за кредитом.

Комерційними банками пільгове іпотечне кредитування здійснюється в рамках програм кредитування купівлі заставних об'єктів нерухомості. Надання пільг багато в чому залежить від банку та умов іпотечної угоди.

Програми пільгового іпотечного кредитування купівлі заставних об'єктів нерухомості комерційних банків України "Кредит на купівлю заставних об'єктів нерухомості" і "Вітрина заставного майна" дозволяють позичальникові оформити іпотеку на вигідних, "док-

ризивих", умовах кредитування [4]. Квартири, що пропонуються на таких умовах, перебувають у заставі в банку і виставлені власником на продаж. Умови іпотечного кредитування в цьому випадку наступні: кредит на купівлю заставних об'єктів нерухомості надається банком на термін від п'яти до п'ятдесяти років; наявність поручителя обов'язкова; початковий внесок — від 20% вартості нерухомості; мінімальна сума кредиту — від 5000 до 10000 доларів США (або еквівалент у гривнях, євро); максимальний розмір кредиту — не більший за 80% вартості об'єкта; максимальна сума кредиту не обмежена, але суттєво залежить від платоспроможності і кредитоспроможності позичальника; процентна ставка за іпотекою на купівлю заставних об'єктів нерухомості не перевищує 10% річних у доларах США або євро.

При визначенні суми кредиту банк розглядає сукупний дохід позичальника, дружини (чоловіка) позичальника, а також доходи їх близьких родичів (у тому числі, цивільні подружжя): дружина (чоловік) позичальника завжди є поручителем (за відсутності шлюбної угоди); родич/цивільний чоловік (дружина), доходи якого враховуються для розрахунку суми кредиту, є поручителем-учасником. Дострокове погашення (повне або часткове) можливе без обмежень за строками і сумою; штрафні санкції/комісії — відсутні; необхідним є попереднє письмове повідомлення банку позичальником. Погашення кредиту і відсотків здійснюється щомісяця, рівними платежами (аннуїтетні платежі). Об'єкт нерухомості не є власністю банку, належить позичальникові банку і зазвичай розміщений у базі об'єктів нерухомості на сайті банку.

Оформлення страхового полісу за іпотечним кредитом здійснюється позичальником за трьома ризиками: страхування життя і працездатності позичальника (не потрібно при придбанні апартаментів, але в цьому випадку збільшується процентна ставка за користування кредитом на 0,5%); страхування майна, що купується, від ризиків втрати та ушкодження; страхування ризику втрати права власності на нерухомість (не потрібно, якщо поточний позичальник володів нерухомістю 3 і більше років; якщо поточний позичальник володів нерухомістю менше 3 років — потрібно на строк до 3 років, який обчислюється з дати надання кредиту на об'єкт нерухомості). Страхова премія становить у середньому 0,8—1,2% від суми кредиту, збільшеної на розмір річної процентної ставки.

Зазначимо, що процентна ставка за пільговим іпотечним кредитом на купівлю заставних об'єктів нерухомості не залежить від терміну кредитування і розміру початкового внеску. Позичальникові не потрібні додаткові кошти для сплати комісій банку, пов'язаних з отриманням кредиту, а саме: комісії за розгляд заявки на кредит (первинний, повторний на той самий об'єкт нерухомості); комісії за отримання іпотечного кредиту; оренди банківського сейфу для розрахунків за угодою (терміном 1 місяць); відкриття акредитиву для проведення розрахунків за угодою (терміном до 90 днів). Існує можливість на спеціальних умовах придбати нерухомість на вторинному ринку житла, у новобудові, а також замське житло в будь-якому регіоні присутності банку.

ВИСНОВКИ

Таким чином, істотними конкурентними перевагами програм пільгового іпотечного кредитування купівлі заставних об'єктів нерухомості є:

- низька процентна ставка за користування кредитом;
- процентна ставка фіксована на весь термін кредитування і не залежить від розміру початкового внеску;
- мінімальний початковий внесок — 20%;
- можливість розміщення суми початкового внеску на депозитному рахунку із щомісячним нарахуванням відсотків, з можливістю капіталізації і перерахування нарахованих відсотків на поточний рахунок або картковий банківський рахунок;
- відсутність комісій за розгляд заявки на надання кредиту та за надання кредиту;
- можливість дострокового погашення кредиту з першого дня;
- мінімальний ризик втрати права власності на об'єкт кредитування (усі об'єкти раніше вже були перевірені банком на юридичну чистоту);
- можливість придбання нерухомості без посередників;
- можливість придбання будь-якого об'єкта нерухомості (вторинний, первинний ринок житла, замська нерухомість).

На наш погляд, значна роль комерційних банків України у розробці та запровадженні інноваційних інструментів стимулювання попиту на іпотечні кредити є безсумнівною, проте в сучасних умовах винятково важливою є державна підтримка розвитку іпотечного ринку, основними формами якої мають бути: цільове субсидювання малозабезпечених верств населення при отриманні кредиту на придбання житла, в тому числі і шляхом зниження процентних ставок за іпотечними кредитами, надання податкових пільг, встановлення прозорих механізмів ціноутворення на ринку житла, підвищення реальних доходів населення.

Література:

1. Информационный портал "Деньги. UA": <http://dengi.ua>.
2. Информационный портал "Недвижимость": domik.net.
3. Інформаційний портал "Українська правда": <http://www.pravda.com.ua>.
4. Офіційний сайт Асоціації українських банків: <http://www.aub.com.ua>.
5. Офіційний сайт Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву: <http://www.molodkredit.gov.ua>.
6. Офіційний сайт Міністерства регіонального розвитку та будівництва України: <http://www.minregionbud.gov.ua>.
7. Постанова Кабінету Міністрів України "Деякі питання Державної спеціалізованої фінансової установи "Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву" від 28 липня 2010 року №670.
8. Урядовий портал: єдиний веб-портал органів виконавчої влади України: kmu.gov.ua.

Стаття надійшла до редакції 02.04.2012 р.