

УДК 366.77:347.27

МОЛОДІЖНЕ ІПОТЕЧНЕ КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ЙОГО РОЗВИТКУ

Далевська Т.А., Урбанович В.А.

Вінницький торговельно-економічний інститут
Київського національного торговельно-економічного університету

У статті розглянуто можливості забезпечення розширення сфери молодіжного житлового будівництва. Проаналізовано сучасний стан та проблеми молодіжного іпотечного кредитування в Україні. Окреслено перспективи розвитку іпотечного кредитування.

Ключові слова: іпотека, іпотечне кредитування, іпотечний ринок, пільговий кредит, державна житлова політика.

Постановка проблеми. Право громадян України на житло закріплено у ст. 47 Конституції України, для реалізації якого, однією із першочергових завдань сучасної української держави було і залишається створення оптимальних умов для забезпечення кожного громадянина житлом. Особливо актуальною житлова проблема постає перед сім'ями молодих українців, впливаючи значним чином на демографічну ситуацію в країні та відтік молоді за кордон.

Основним способом розв'язання житлової проблеми є довгострокове іпотечне кредитування. Саме тому постає питання пошуку шляхів розвитку ринку іпотечного кредитування, або ринку доступного житла для молоді.

Підвищена потреба молоді в поліпшенні житлових умов зумовлює необхідність формування відповідної державної політики у цій сфері.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Проблеми функціонування іпотечного ринку в Україні знайшли відображення в роботах вітчизняних учених таких, як: В.Д. Базилевич, В.М. Геєць, В.В. Корнєєв, І.О. Лютий, В.І. Кравченко, Н.П. Погорельцова, В.І. Савіч, О.Р. Тригуб. Дослідженням можливості вирішення проблем ринку доступного житла в Україні займалися такі вчені, як: М. Бодрецький, С. Комнатний, О. Любунь та ін.

Метою статті є дослідження стану та проблем молодіжного іпотечного кредитування в Україні, а також перспектив його розвитку в сучасних фінансово-економічних умовах.

Виклад основного матеріалу. В Україні 70% населення проживає в містах. Зниження рівня життя у сільській місцевості, проблема безробіття, низький рівень оплати праці в сільському господарстві, відсутність розвинутої соціальної інфраструктури – головні чинники, через які значна частина працездатного сільського населення мігрує у місто. Зупинити даний процес неможливо, адже переважно мігрує молодь. Якісне та доступне житло є одним із критеріїв підвищення привабливості міст для постійного проживання, оскільки саме його наявність є важливим аспектом розвитку молоді особи, її становлення в міському середовищі.

Проблема забезпечення молоді житлом є надзвичайно складною, адже обсяги державного фінансування в сфері будівництва житла на сьогоднішній день недостатні, а ринкова вартість житла значно випереджає рівень платоспроможності сімей, які потребують покращення житлових умов.

Держава має дієві механізми підтримки молодіжного житлового будівництва, так звані програми доступного житла та іпотечного кредитування у гривні.

Ще в 1992 році Асоціація молодіжних житлових комплексів України вийшла з ініціативою на законодавчому рівні закріпити право молоді на отримання довгострокових кредитів на придбання житла, за рахунок коштів передбачених у державному бюджеті. Ця пропозиція знайшла відображення у статті 10 Закону України «Про сприяння соціальному становленню та розвитку молоді в Україні». З метою подальшої реалізації програми молодіжного житлового будівництва в 1992 році Постановою Кабінету Міністрів України від 04.07.92 № 369 створено Фонд сприяння молодіжному житловому будівництву (далі Фонд). В 1996 році Фонд був підпорядкований Міністерству у справах сім'ї та молоді, а у 2000 році – безпосередньо Кабінету Міністрів України.

Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву є державною спеціалізованою фінансовою установою, підпорядкованою Кабінету Міністрів України та створеною з метою сприяння проведенню державної житлової політики.

Державним фондом сприяння молодіжному житловому будівництву створено 27 регіональних відділень, які надають кредити молодим людям на місцях й забезпечують їх цільове використання та своєчасне погашення.

За роки діяльності Фонду «Держмолодьжитло» свої житлові умови завдяки держпідтримці покращило близько 37 тисяч українських сімей.

Фонд реалізує три програми держпідтримки для придбання житла:

- пільгове кредитування молодих сімей;
- державна підтримка за програмою доступного житла («30 на 70»);
- компенсація відсоткової ставки за кредитами банків за схемою здешевлення іпотечних кредитів, де компенсується 13% (з 16%, під які надавались кредити).

У 2013 році держава надала пільгову кредитну допомогу 3 393 сім'ям, що становить 116% до показників 2012 року. У 2014 році такою можливістю скористалося 577 сімей – всього 17% до показників 2013 року. У 2015 році ця цифра ще менша – 248 сімей.

Станом на 2016 рік на програму здешевлення іпотечних кредитів кошти у держбюджеті були передбачені тільки на компенсацію зобов'язань

по вже укладених угодах. Тобто, для громадян, які раніше оформили угоду, і виплачують нині кредит. На програму «30 на 70» коштів держбюджету на 2016 рік не були передбачені.

Як видно з таблиці 1, починаючи з 2014 року надання пільгових кредитів з державного бюджету значно знизилось (в 2014 році це лише 33,9% в порівнянні з 2013 роком), в наступні роки кредити не надавались. Причиною зниження показників є дефіцит бюджетних коштів.

На сьогодні у Державному фонді сприяння молодіжному житловому будівництву зареєстровано 11 500 молодих сімей, які прагнуть отримати пільговий кредит. Це 30% від загального обсягу людей, які перебувають на квартирному обліку [1].

Економічна доцільність подальшої реалізації в Україні державних житлових програм, зокрема пільгового кредитування молоді та доступного житла, що реалізується за механізмом «70 на 30», більш ніж виправдана.

Для того, щоб житлове будівництво розвивалося та впливало на розвиток економіки, необхідно створити можливості для громадян ставати активними споживачами продукції галузі – купувати житло за доступною для них ціною.

Ощадбанк та Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву підписали Договір про співпрацю щодо кредитування за програмою забезпечення житлом громадян, які відповідно до законодавства мають право на його отримання, зокрема шляхом надання державної підтримки для будівництва і придбання доступного житла.

На виконання Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010–2017 роки ВАТ «Ощадбанк» спільно з Державним фондом сприяння молодіжному житловому будівництву

розроблено програму, згідно з якою потенційні учасники програми «Доступне житло» в рамках Порядку, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 09.06.2010 № 509, мають змогу отримати кредит на свою частку внеску.

Стати учасниками програми можуть громадяни, які перебувають на обліку як такі, що потребують поліпшення житлових умов і спроможні сплатити разом із використанням державної підтримки вартість житла, встановлену забудовником.

Одне із завдань Ощадбанку – підтримка уряду в реалізації важливих соціально-економічних програм. Такою є і програма «Доступне житло», спрямована на поліпшення забезпечення житлом громадян. Ощадбанком розроблено спеціальну кредитну програму для цієї категорії клієнтів на випадок необхідності залучення кредиту для придбання житла. За умовами програми кредит надається терміном до 20 років під 16% річних. Сума кредиту не може перевищувати 70% вартості придбаного об'єкта фінансування.

В 2017 році в Україні було проведено соціологічне дослідження, в ході якого були опитані майже 7 тисяч молодих українців. Дослідження за підтримки міжнародної організації ЮНІСЕФ проводилось в рамках глобального молодіжного проекту U-Report.

На рис. 1 можна простежити як учасники дослідження відповіли на ряд питань стосовно власної забезпеченості житлом та на інші в межах зазначеної теми. Зокрема для 72,7% опитуваних – питання забезпечення житлом є актуальним; для 19,3% є певною мірою актуальним і лише для 8% є неактуальним.

Досліджувана проблема стала темою наради в форматі «круглого столу», яку наприкінці червня провели в Києві Інститут демографії та соці-

Таблиця 1

Показники надання пільгових кредитів молодим сім'ям на будівництво (придбання) житла 1998–2017 (I півріччя)

Рік	Державний бюджет, тис. грн.	Місцеві бюджети, тис. грн.	Власні кошти (статутний капітал), тис. грн.	Надано кредитів	Проінвестовано житла, тис. кв.м.
1998	6 199,0	6 975,0	–	305	21,9
1999	5 640,0	11 016,0	–	331	26,9
2000	60 709,0	15 032,0	–	1421	93,2
2001	54 338,0	8 253,0	–	1075	69,9
2002	48 309,0	8 831,0	–	838	56,7
2003	69 359,0	17 718,0	–	1123	78,7
2004	122 700,0	19 680,0	–	1601	113,4
2005	110 571,0	20 823,0	–	1089	79,8
2006	91 002,0	34 289,0	–	646	45,7
2007	94 273,0	51 450,0	–	632	45,0
2008	76 799,0	56 538,0	–	486	35,2
2009	0,0	34 191,0	25 752,0	224	16,0
2010	36 119,0	31 102,0	16 784,0	297	20,8
2011	59 999,0	40 253,0	31 376,0	444	29,3
2012	24 891,0	37 735,0	56 901,0	359	23,3
2013	70 629,7	33 532,3	35 613,9	407	28,8
2014	24 267,5	36 624,4	23 121,8	253	16,1
2015	0,0	64 694,2	58 956,1	231	14,5
2016	0,0	94 336,7	34 301,6	254	16,3
2017	0,0	43 535,0	29 168,0	126	7,6
Всього	955 805,2	666 608,6	311 974,4	12 142	839,1

Джерело: розроблено авторами за даними [6]

альних досліджень імені М.В. Птухи НАН України та Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву. «Житлова проблема та демографічна криза: чи є взаємозв'язок?» – так була визначена тема наради.

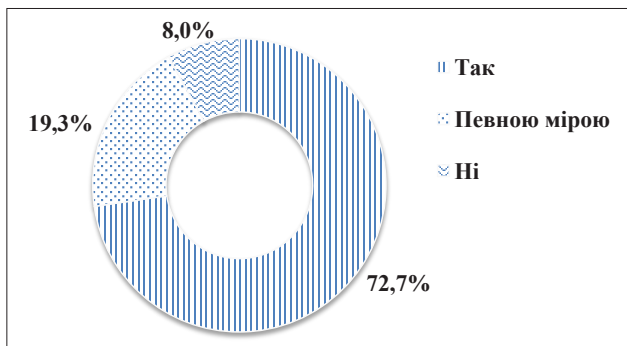


Рис. 1. Результати соціологічного опитування громадян у 2017 році

Джерело: розроблено авторами за даними [8]

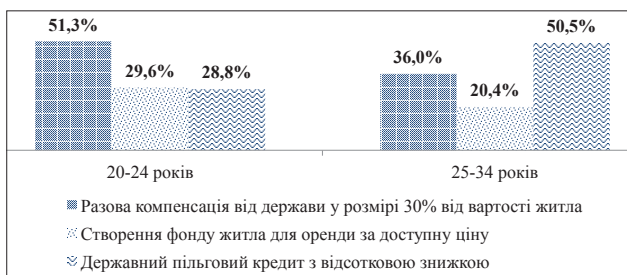


Рис. 2. Механізми державної підтримки у придбанні житла

Джерело: розроблено авторами за даними [8]

Результати відповідей, отриманих в ході опитування, свідчить про те, що лише 8% громадян вважають себе забезпеченими житлом настільки, що для них це питання не актуальне взагалі. Тобто, для решти 92% житлове питання є важливим та нагальним. Переважна більшість 93,4% опитаних переконана в потребі державних житлових програм підтримки молоді, а 83,7% готові брати участь в державних житлових програмах.

Виходячи з визначення терміну поняття іпотеки як «виду забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника у порядку, встановленому цим Законом» [2], бачимо що іпотека – це власне застава нерухомого майна, а іпотечний кредит – це позика, надана за принципами банківського кредитування під заставу нерухомості, яка залишається в користуванні у позичальника.

Отже, іпотека є одним із найбільш ефективних і дієвих засобів забезпечення виконання зобов'язання, оскільки в результаті іпотеки кредитор отримує матеріальні гарантії щодо виконання зобов'язання, а можлива реальна загроза втрати нерухомого майна, яке має значну економічну вартість і характеризується стабільністю в цивільному обігу, є додатковим стимулом для виконання зобов'язання боржником.

За останні роки іпотечні кредити надавали такі банки, як:

- АТ «Ощадбанк» – 13% ринку;
- АТ «Укресімбанк» – 10%;
- АКБ «Аркада» – 6%;
- АКБ «Правексбанк» – 5%;
- ПАТ КБ «Приватбанк» – 4%;
- АКБ «Укрсоцбанк» – 3%;
- ПАТ «Райффайзен Банк Аваль» – 3% та ін.

АТ «Ощадбанк» займає найбільшу частку ринку іпотечного кредитування. У структурі активів АТ «Ощадбанк» кредитний портфель становить найбільшу питому вагу (близько 60%) і забезпечує отримання більшої половини доходів. Станом на 01.01.2017 р. іпотечні кредити становлять 25,6% кредитів, наданих фізичним особам (рис. 3). Висока частка іпотечних кредитів серед кредитів фізичним особам пояснюється роботою банку з державними програмами кредитування, такими як: молодіжне кредитування «Доступне житло» [4].

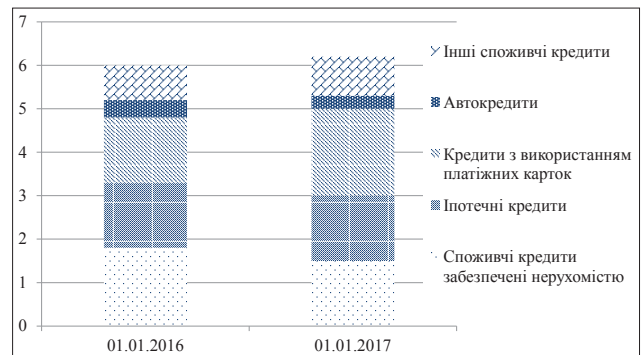


Рис. 3. Структура кредитів, наданих фізичним особам АТ «Ощадбанк» упродовж 01.01.2016 – 01.01.2017

Джерело: розроблено авторами за даними [7]

Визначаючи роль держави в розвитку молодіжного іпотечного кредитування в Україні, можна сказати, що це, насамперед, вдосконалення законодавчо-нормативної бази, яка має бути основою забезпечення діяльності державних житлових програм. Відновлення таких програм буде дієвим антикризовим заходом, адже пошкваллення будівництва спричинить підйом металургії, виробництво будматеріалів, транспорту, ріст цементної галузі.

Необхідно також здешевити житло. Виникає необхідність осучаснити державні будівельні норми, норми з енергозбереження, переглянути Житловий кодекс, а також зменшити податкове навантаження на забудовників.

Водночас слід модернізувати державні житлові програми шляхом збільшення обсягів їх реалізації коштом бюджетів всіх рівнів, а також залучення альтернативних джерел фінансування програм – коштів іноземних інвесторів.

Ще один вагомий крок – збільшення обсягів цільового рефінансування у банківському секторі для розвитку доступних іпотечних кредитів.

20 вересня 2017 року, на своєму засіданні Кабінет Міністрів України прийняв Постанову, якою врегулював порядок надання збільшеної до 50 відсотків державної підтримки для будівництва (придбання) доступного житла для учасників АТО та внутрішньо переміщених осіб.

Також Постановою передбачено, що право на державну підтримку мають не лише громадяни, які перебувають на квартирному обліку, але й ті, що не мають у власності житла чи володіють житловою площею, яка не перевищує 13,65 кв. м.

Для внутрішньо переміщених осіб передбачено право на участь у програмі за умови, що вони не мають у власності житла, яке знаходиться на підконтрольній території України.

Важливим кроком у відновленні молодіжного іпотечного кредитування є прийнята Державним Фондом сприяння молодіжному житловому будівництву в 2016 році «Стратегія розвитку 2016–2020 рр», як інструменту реалізації Державної політики з 2016–2020 рр. Фонд повинен стати самодостатнім і абсолютно прозорим інструментом в сфері молодіжного будівництва, який буде відповідати сучасним європейським нормам. Таке бачення закладено в новій Стратегії цього відомства.

Прогнозні результати до 2020 року:

- 11 + 30% на рік зростання темпів житлового будівництва;
- + 500 тис. нових робочих місць;
- + 18 млрд. грн. податкових надходжень до бюджетів;
- + 65 млрд. грн. залучення інвестицій у будівельну галузь;
- більше ніж 333 тис. сімей отримують власне житло;
- Відновлення довіри до державної житлової політики та Держмолодьжитла;

– Створення можливостей та умов залучення додаткових джерел фінансування житлових програм та будівництва житла [8].

Висновки. Таким чином, розвиток іпотечного кредитування розв'язує як економічні проблеми ефективного використання фінансових ресурсів, так і соціальні завдання щодо залучення різних соціальних верств населення до задоволення своїх житлових потреб. Основними проблемами іпотечного ринку є: недосконалість нормативно-правова база, юридично не врегульована структура Держмолодьжитла, обмежені можливості по залученню фінансових ресурсів, відсутність залучення до житлових програм коштів іноземних інвесторів, негативний імідж серед населення.

Стратегія розвитку 2016–2020 рр. визначає перспективи розвитку молодіжного іпотечного кредитування в Україні та напрямки діяльності Фонду.

Одним із пріоритетних кроків є трансформація фонду в повноцінний та сучасний суб'єкт ринку, модернізація існуючих житлових програм, впровадження нових житлових програм, отримання нових функцій, підтримка житлового будівництва через реалізацію державних житлових програм, кредитування проектів у галузі ЖКГ (водопостачання, тепlopостачання).

Підтримавши основну бюджетоутворюючу галузь, держава зробить вагомий крок для покращення соціальних настроїв молоді, а це третина економічно-активного населення країни. Реалізація зазначеного у комплексі з продовженням ринкових реформ в Україні сприятимуть економічному зростанню та соціально-економічному розвитку.

Список літератури:

1. Комнатний С. Свої стіни: як молодому здобути житло [Електронний ресурс] / Сергій Комнатний. – 2016. – Режим доступу до ресурсу: <https://www.epravda.com.ua/columns/2016/03/30/587299/>.
2. Закон України «Про іпотеку» [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/898-15>.
3. Юркевич О. М. Сучасний стан ринку іпотечного житлового кредитування в Україні / О. М. Юркевич // Економіка і суспільство. – 2016. – № 4. – С. 327–332.
4. Жежерун Ю. В. Сучасний стан ринку іпотечного кредитування в Україні [Електронний ресурс] / Ю. В. Жежерун – Режим доступу до ресурсу: http://www.confcontact.com/2017-ekonomika-i-menedzhment/12_zhezherun.htm
5. Офіційний сайт Фінансового порталу «Мінфін» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://minfin.com.ua/banks/credits/mortgage/?sum=500000¤cy=uah&time=20&initial=30&repayment=any&banks=all&filter=credit>
6. Офіційний сайт Національного банку України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://bank.gov.ua>
7. Офіційний сайт АТ «Ощадбанк» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: www.oschadbank.ua
8. Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <https://www.molod-kredit.gov.ua/>.

Далевская Т.А., Урбанович В.А.

Винницький торгово-економічний інститут
Київського національного торгово-економічного університета

МОЛОДЁЖНОЕ ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В УКРАИНЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ ЕГО РАЗВИТИЯ

Аннотация

В статье рассмотрены возможности обеспечения расширения сферы молодежного жилищного строительства. Проанализировано современное состояние и проблемы молодежного ипотечного кредитования в Украине. Определены перспективы развития ипотечного кредитования.

Ключевые слова: ипотека, ипотечное кредитование, ипотечный рынок, льготный кредит, государственная жилищная политика.

Dalevskaya T.A., Urbanovich V.A.

Vinnitsia Institute of Trade and Economics
Kyiv National University of Trade and Economics

YOUTH MORTGAGE LENDING IN UKRAINE AND PROSPECTS OF ITS DEVELOPMENT

Summary

In the article possibilities of maintenance of expansion of sphere of youth housing construction are considered. The current state and problems of youth mortgage lending in Ukraine are analyzed. The prospects for the development of mortgage lending have been determined.

Keywords: mortgage, mortgage lending, mortgage market, preferential credit, public housing policy.