



Василь САВИЧ

ПСЕВДОПОТЕЧНІ ПРОГРАМИ ЖИТЛОВОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

Проаналізовано програми іпотечного житлового кредитування на основі бюджетної підтримки.

The programs of mortgage housing credit that settle on the budget support are analyzed in article.

Аналізуючи роль держави у забезпеченні населення житлом, можна зробити висновок, що з роки незалежності України вона суттєво знизилась. В загальному обсязі інвестиційних ресурсів, що спрямовуються у житлове будівництво, частка держави становить в межах 3 відсотків. Водночас, нині в Україні із залученням бюджетних коштів (державного та місцевих бюджетів) реалізується низка програм, спрямованих на вирішення житлової проблеми окремих категорій громадян – молоді, державних службовців, військовослужбовців, осіб рядового і начальницького складу органів внутрішніх справ, кримінально-виконавчої системи, службових осіб митних органів та членів їх сімей, сільських жителів й переселенців у сільську місцевість та інших. За своїм змістом такі програми базуються на іпотечних схемах, адже заставою при отриманні кредиту виступає житло, що купується або будується за рахунок іпотечного кредиту. Держава, як правило, бюджетними коштами присутня лише в частині погашення (часткового чи повного) процентів за таким кредитом (лише за програмою молодіжного житлового креди-

тування передбачена можливість часткового погашення бюджетними коштами частини основної суми боргу залежно від кількості дітей у сім'ї). Кожна з таких програм передбачає різні механізми кредитування, що, власне, зумовлює й різну ефективність їх реалізації. На аналізі окремих із них варто зупинитись детальніше, щоб всебічно оцінити ефективність тієї чи іншої програми в контексті її ролі у вирішенні житлової проблеми відповідної групи населення. Тим більше, що науковці та практики (тут можна відзначити В. Лагутіна, К. Паливоду, В. Поляченка, І. Фріса, О. Щербініна та багатьох інших) здебільшого оминають цю тему. Так чи інакше, проблема існує і з розвитком іпотечного ринку так звані псевдоіпотечні схеми вирішення житлової проблеми цілих соціальних груп суспільства підлягатимуть неминучій трансформації, що, у свою чергу, сприятиме збільшенню потенційної ємності "нормального" іпотечного ринку з цілком ринковими механізмами та процедурами, до належного рівня доступності продуктів якого має поступово, але неухильно просуватися Україна.

Однією з нашіумівших останнім часом програм, з приводу якої можна навіть було почути думки про негайне її призупинення, не дивлячись на те, що вона, розроблялася впродовж більше 10 років після прийняття Закону України "Про державну службу", є програма житлового кредитування державних службовців. Відповідна схема затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 18.02.2004 р. № 182 "Про затвердження Порядку надання державним службовцям, які відповідно до законодавства потребують поліпшення житлових умов, безвідсоткового кредиту для житлового будівництва або придбання квартир чи індивідуальних житлових будинків" [1]. Цей Порядок визначає механізм надання державним службовцям, які відповідно до законодавства потребують поліпшення житлових умов, безвідсоткового кредиту для житлового будівництва або придбання квартир чи індивідуальних житлових будинків шляхом компенсації відсоткової ставки за користування кредитом за рахунок коштів державного бюджету. Основні позиції механізму кредитування, передбаченому цим Порядком такі:

- уповноваженим банком, що здійснює кредитування державних службовців є ВАТ "Державний ощадний банк України" (Ощадбанк);
- відсоткова ставка за користування кредитом щорічно встановлюється Міністерством фінансів України та Ощадбанком у розмірі, який не повинен перевищувати подвійну облікову ставку Національного банку;
- опосередковану вартість 1 м² споруджуваного житла Ощадбанку щорічно повідомляє Державний комітет з будівництва та архітектури;
- кредит надається в гривнях на строк не більше 20 років;
- першочерговий внесок має становити не менше 10% вартості об'єкта кредитування (при цьому, розмір

внеску визначається уповноваженим банком з урахуванням можливості забезпечення позичальником кредиту);

- розмір кредиту визначається залежно від нормативно встановленого розміру загальної площі житла на сім'ю та опосередкованої вартості і будівництва 1 м² загальної площі житла в регіоні на момент розгляду питання про надання кредиту (нормативно встановлений розмір загальної площі житла визначається як сукупний розмір загальної площі житла, що обчислюється виходячи з норми загальної площі на одного члена сім'ї – 21 м² та 10,5 м² додатково на сім'ю; у разі придбання житла на вторинному ринку його вартість визначається за результатами експертної оцінки, проведеної незалежним експертом згідно із законодавством. При цьому, розмір кредиту не може бути більшим, ніж добуток нормативно встановленого розміру загальної площі житла і його опосередкованої вартості);
- розмір кредиту визначається уповноваженим банком, виходячи з кредитоспроможності позичальника та можливості забезпечення ним кредиту, і може бути більшим, ніж розмір кредиту, відсоткова ставка за яким підлягає компенсації (при цьому, відсотки за користування частиною кредиту, відсоткова ставка за яким не підлягає компенсації, сплачуються державним службовцем за укладеною між ним та уповноваженим банком окремою кредитною угодою на загальних підставах);
- у разі припинення позичальником державної служби (за винятком виходу на пенсію), кредит обслуговується таким позичальником за власний рахунок.

Спробуємо оцінити наскільки така схема є привабливою і доступною для пересічного державного службовця. Для цього наведемо кілька ситуацій, які можуть реально виникнути.

Ситуація 1 (ідеальний варіант).

Ідеальність у даному випадку означає, що: позичальник має намір придбати квартиру за розміром, що не перевищує допустимий розрахунковий, виходячи з нормативних показників 21 м² на кожного члена сім'ї та додатково 10,5 м² на сім'ю; його застава є високоліквідною, внаслідок чого можна розраховувати на рівень LTV у 100% (про це нині можна говорити, зважаючи на відміну встановленого чинним законодавством обмеження в розмірі 70%); первинний внесок встановлений в розмірі 10% вартості об'єкта, що купується; опосередкована вартість дорівнює фактичній вартості об'єкта, що купується; термін кредитування 20 років. На що за таких умов може розраховувати позичальник, який має намір скористатись кредитом для придбання двокімнатної квартири розміром 73,5 м² за ціною 600 дол. США за 1 м² для своєї сім'ї, що складається з 3-х осіб?

Проведемо простий підрахунок. Розрахункова вартість квартири становить 44100 дол. США. Перший внесок у такому разі має становити 4410 дол. США. Сума кредиту у такому разі становить 39690 дол. США.

Саме тут й починаються проблеми. Проблема перша – потрібно мати як мінімум 4,4 тис. дол. США (за нинішнім курсом це майже 24 тис. грн.) для першого внеску (не враховуючи витрат на різноманітні страховки, оформлення кредиту тощо). Проблема друга – щомісячні платежі за зазначених умов мають становити 165 дол. США або 893 грн. (за нинішнім курсом). Якщо врахувати, що банки, як правило, вимагають співвідношення суми щомісячних платежів до місячного задекларованого доходу як

1 до 2, місячний дохід позичальника має становити "чистими" не менше 1800 гривень. Звертаємося до офіційної статистики: станом на жовтень 2004 р. середньомісячна заробітна плата у сфері державного управління становила 722,46 гривні [2, 78]. Який висновок? Навіть за ідеальних умов подібного роду державною пільгою, якою є безвідсотковий житловий кредит, може скористатися надзвичайно мізерна чисельність державних службовців. Або ж у протилежному випадку слід ставити питання про суттєве підвищення їхньої заробітної плати?!

Ситуація 2. Та ж сім'я, проте умови дещо змінені. Зокрема: позичальник змушений (хоча б із тих позицій, що забудовники на сьогодні пропонують для продажу дедалі більші за розмірами квартири – однокімнатна квартира площею до 60 м² вже рідкість, що ж до двокімнатних, то їх площа переважає далеко за 80 м²) придбати квартиру за розміром, що перевищує допустимий розрахунковий, виходячи з нормативних показників 21 м² на кожного члена сім'ї та додатково 10,5 м² на сім'ю, 90 м²; значення LTV встановлено на рівні 70% (звичайна практика); первинний внесок встановлений в розмірі 10% вартості об'єкта, що купується; опосередкована вартість визначена на рівні 600 дол. США при тому, що фактична ціна 1 м² квартири становить 800 дол. США; термін кредитування 20 років. На що за таких умов може розраховувати позичальник?

Як і в попередньому випадку проведемо нескладні підрахунки. Фактична вартість об'єкта кредитування становить 72000 дол. США, нормативно встановлений розмір загальної площі становить 44100 дол. США. Перший внесок дорівнює 7200 дол. США, розмір кредиту 36900 дол. США.

Які ж тут проблеми? Проблема перша – сума першого внеску зростає майже удвічі. Проблема друга – погашення боргу в сумі 154 дол. США (або 830 грн. за

нинішнім курсом) щомісячно. Проблема третя – де взяти ще 27900 тис. дол. США (за умови, якщо вже сплачено перший внесок у сумі 10 тис. дол. США)? Норми Порядку відсилають позичальника за черговим кредитом до того ж уповноваженого банку, проте який він може отримати на загальних підставах, тобто під 15–18% річних. Навіть без врахування відсотків сума в 28 тис. дол. США для пересічного державного службовця є не підйомною.

Зауважимо, що ми не зробили поправку на розмір LTV, що ще більше змінило б співвідношення між сумами безвідсоткового кредиту та кредиту звичайного і таким чином збільшило б боргове навантаження на позичальника.

Можна було б навести ще кілька прикладів, однак усі вони були б не на користь запровадженої схеми. Якщо ж до цього додати, що в бюджеті на 2005 р. на реалізацію цієї програми виділено усього 20 млн. грн., ситуація виглядатиме більш ніж жалюгідною.

Чи краща ситуація з іншими програмами?

Візьмемо, наприклад, такий важливий напрямок як житлозабезпечення молодих сімей. На вирішення цієї проблеми спрямована Постанова Кабінету Міністрів від 04.06.2003 р. № 853 "Про затвердження Порядку часткової компенсації відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла" [3]. Згідно з цим Порядком: часткова компенсація визначається у розмірі облікової ставки Національного банку, що діє на день укладення кредитної угоди; максимальний розмір кредиту на будівництво (реконструкцію) житла, на який може бути надана часткова компенсація, визначається шляхом множення нормативної площі на розрахункову вартість (нормативна площа визначається виходячи з

норми 21 м² загальної площі житла на одного члена сім'ї та додатково 20 м² на сім'ю); максимальний розмір кредиту на придбання житла, на який може бути надана часткова компенсація, визначається у розмірі експертної оцінки, але не більше, ніж добуток нормативної площі і розрахункової вартості; розмір часткової компенсації переглядається у разі зміни розміру облікової ставки Національного банку з урахуванням виконання позичальником зобов'язань за кредитною угодою та коштів, передбачених на часткову компенсацію у державному бюджеті на відповідний рік.

Чи є такі умови доступними для даної категорії позичальників? По-перше, компенсації підлягає лише частина відсоткової ставки за кредитом. При цьому, якщо облікова ставка протягом дії кредитної угоди зменшиться, боргове навантаження на позичальника зросте. По-друге, не дивлячись на те, що максимальний нормативний розмір житла за цією схемою, порівняно з попередньою, збільшений на 10,5 м², все ж позичальники чекають ті ж самі проблеми з пошуком додаткового фінансування для оплати понаднормової площі (як, до речі, і в ситуації з можливим великим розривом між розрахунковою і фактичною вартістю одиниці площі житла). По-третє, щорічна сума, яка виділяється держбюджетом на надання пільгового довгострокового державного кредиту молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла, досить незначна. На 2005 р., зокрема, вона становила усього 10,0 млн. гривень. При цьому, джерелом її формування є реверсні ресурси, тобто кошти, що надійдуть до бюджету від повернення попередньо наданих кредитів. У повному обсязі, таким чином, заплановані видатки можуть бути профінансовані лише за умови стовідсоткового виконання плану по реверсних платежах до бюджету. Зва-

жаючи на обсяги фінансування зазначеної категорії видатків та механізм їх формування, з одного боку, та загалом досить високий попит на молодіжні житлові іпотечні кредити, з другого, ймовірність отримання такого кредиту до закінчення молодіжного віку (35 років) переважною частиною молодих громадян є досить низькою (за 1998–1999 рр. таких кредитів було надано усього 691, а в 2000–2001 рр. – 1355). Питання збереження права на отримання молодіжного кредиту після перевищення молодіжного віку за умови постановки у чергу за таким кредитом у молодіжному віці законодавством не врегульоване.

Фактично єдиним позитивним моментом даної схеми можна вважати її демографічну спрямованість. Адже умовами кредитування передбачено, що при наявності однієї дитини в сім'ї кредит надається безвідсотковий, при двох дітях – позичальник має право на субсидію в сумі 25% від величини кредиту, а при наявності трьох дітей субсидія збільшується до 50% від розміру кредиту.

Малопривабливими та низькоєфективними можна охарактеризувати і заходи з державної підтримки індивідуального житлового будівництва сільських жителів. Це питання на сьогодні регулює Постанова Кабінету Міністрів України від 05.10.1998 р. № 1597 “Про затвердження Правил надання довгострокових кредитів індивідуальним забудовникам на селі” [4]. Поглянемо лише на окремі позиції цих Правил.

Правилами, зокрема, передбачено, що від сплати відсотків за кредитом (а такі встановлені на рівні 3%) звільняються індивідуальні забудовники, які на дату укладання кредитної угоди мають трьох і більше дітей. Як на нашу думку, для такої багатодітної сім'ї (що надзвичайно актуально для сільської місцевості з властивою їй гострою демографічною ситуацією) такого роду пільга є незначною.

У даному випадку на сільських жителів доцільно було б розповсюдити такі ж умови кредитування в частині списання відсотків та часткового субсидування за рахунок бюджетних коштів, що передбачені для молодих сімей.

Згідно з Правилами, кредит сільському індивідуальному забудовнику надається за умови підтвердження ним своєї платоспроможності. Загалом це нормальна практика, проте, зважаючи на рівень доходів у сільській місцевості (сільське господарство, наприклад, займає останнє місце в рейтингу галузей економіки за рівнем заробітної плати, а ще в першому становищі знаходиться сільська соціальна сфера), можна прогнозувати надзвичайно мізерний контингент сільських жителів, які можуть створити реальний попит на такого роду довгостроковий іпотечний житловий кредит.

Гранична сума кредиту, згідно з Правилами, не може перевищувати 50 тис. гривень. Хотілося б побачити, що можна сьогодні побудувати за таку суму і чи взагалі можна дійти до четвертого кінцевого етапу виділення позики (Правилами передбачено чотири таких етапи)? Варто звернути увагу хоча б на такий факт. Згідно з Правилами, кредит передбачає виділення коштів для фінансування не лише житлових будинків, а й надвірних підсобних приміщень, а також інженерних мереж, підключення їх до існуючих комунікацій. Нині лише підключення будинку до газової мережі коштує в межах 10–15 тис. гривень. Враховуючи вимогу, що одним із способів забезпечення зобов'язань позичальника за кредитною угодою є договір про іпотеку будівель, що споруджуються за рахунок кредиту, досить малопривабливим видається варіант надання в заставу об'єкта, фактична вартість якого у кілька разів перевищує розмір позики.

Правилами передбачено, що видача кредиту здійснюється в міру виконання робіт згідно з актами про завершені етапи

будівництва. Виникає питання – за рахунок яких коштів, у разі їх повної відсутності у позичальника, останній має виконати такі роботи? Одним з варіантів відповіді на нього є передбачена Правилами можливість отримання авансу в розмірі до 25% суми кредиту, якщо це обумовлено кредитною угодою. Проте навіть і за таких умов суми авансу може виявитися недостатньо для проведення будівельних робіт для отримання повного розрахунку за ними.

Навряд чи є потреба продовжувати аналіз решти подібних схем підтримки інших категорій населення щодо вирішення їх житлових проблем. Усі вони є достатньо малоефективними, хоча й дозволяють певній групі громадян поліпшити свої житлові умови (так, лише за 9 місяців 2004 р., за відповідними програмами було введено в експлуатацію 506 квартир, побудовано на умовах пайової участі 836 квартир, придбано на вторинному ринку 79 квартир для різних категорій силовиків, побудовано 552 будинки і газифіковано 1843 садиби у сільській місцевості, придбано 44 квартири для постраждалих внаслідок Чорнобильської катастрофи тощо [5]). Зрештою, в умовах дефіцитності бюджетних ресурсів сподіватися на більшу дієвість так званих “псевдо іпотечних” схем іпотечного житлового кредитування марно.

Підводячи підсумок зазначимо, що з розвитком іпотечного ринку, зростанням рівня життя населення роль держави в забезпеченні житлом громадян об'єктивно зменшуватиметься. Об'єктом її впливу виступатимуть, головним чином, категорії громадян з низьким конкурентним статусом на ринку житла. Оптимізація контингенту таких категорій, що є однією з першочергових задач, дозволить сконцентрувати обмежені бюджетні ресурси на вирішенні проблеми забезпечення дійсно тих категорій громадян, які об'єктивно неспроможні вирішити її самотужки, в тому

числі й через систему іпотечного кредитування. Вивільнені ж ресурси держава може спрямувати на вторинний іпотечний ринок, тим самим збільшивши можливості Державної іпотечної установи щодо рефінансування іпотечних кредиторів. Усі ці питання потребують детального опрацювання і належного наукового обґрунтування, що, власне, і визначає перспективні напрями досліджень у зазначеній сфері.

Література

1. *Постанова Кабінету Міністрів України від 18.02.2004 р. “Про затвердження Порядку надання державним службовцям, які відповідно до законодавства потребують поліпшення житлових умов, безвідсоткового кредиту для житлового будівництва або придбання квартир чи індивідуальних житлових будинків”*. – Офіційний сайт Верховної Ради України: www.rada.gov.ua

2. *Моніторинг макроекономічних та галузевих показників. Випуск 11 (55)*. – К.: Міністерство економіки та з питань європейської інтеграції України, 2004. – С. 78.

3. *Постанова Кабінету Міністрів від 04.06.2003 р. № 853 “Про ствердження Порядку часткової компенсації відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла”*, – Офіційний сайт Верховної Ради України: www.rada.gov.ua

4. *Постанова Кабінету Міністрів України від 05.10.1998 р. № 1597 “Про затвердження Правил надання довгострокових кредитів індивідуальним забудовникам на селі”*. – Офіційний сайт Верховної Ради України: www.rada.gov.ua.

5. *Держава продовжує нарощення житлового будівництва за рахунок коштів бюджету. 27.12.2004 р. Управління взаємодії з громадськістю та ЗМІ Мінекономіки*. – Офіційний сайт української іпотечної асоціації: www.unia.com.ua