

## РОЛЬ БАНКІВСЬКОГО КАПІТАЛУ ТА ДЕРЖАВНОГО ФІНАНСУВАННЯ У ВИРІШЕННІ ЖИТЛОВОЇ ПРОБЛЕМИ

*В статті досліджено стан фінансування житлового будівництва, обґрунтовано недостатність кредитних ресурсів для забезпечення будівництва житла, доведено необхідність зміни деяких пріоритетів вітчизняної державної житлової політики.*

*In the article is considered the state of housing finance, proved insufficient credit for housing, we have proved the need to change some of the priorities of the national government's housing policy.*

Ключові слова: житлове будівництво, банківське кредитування, іпотечне кредитування, державна житлова політика

**Вступ.** В умовах планової соціалістичної економіки держава брала на себе зобов'язання із забезпечення населення житлом. Право на житло зазначене в Конституції України, відповідно до якої держава створює умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду. Громадянам, які потребують соціального захисту, житло має надаватись державою та органами місцевого самоврядування безоплатно, або за доступну для них плату [1].

Конституційна норма передбачає наявність різних замовників будівництва житла в Україні: державу, органи місцевого самоврядування, громадян. Це визначає особливий напрямок діяльності суб'єктів господарювання – будівництво житла з метою його перепродажу.

Через стагнацію житлового будівництва проблема забезпечення населення житлом стає однією з найгостріших соціальних проблем в державі. Сьогодні на одного українця в середньому припадає лише близько 23 м<sup>2</sup> житла, що в 2-4 рази менше, ніж в розвинених країнах. З огляду на постійне зростання цін на нерухомість та наднизькі доходи українців, платоспроможний попит на іпотечні кредити, за оцінками Державної іпотечної асоціації (ДІА), мають лише 5-7% населення. [2]. В останні 10 років в Україні будується 0,1-0,2 м<sup>2</sup> житла в розрахунку на одну особу в рік, тоді як в 2010 р. в Росії, Казахстані цей показник склав більше 0,4, в Білорусії – 0,7 м<sup>2</sup>/люд. в рік [3].

За даними Держкомстату [4], в інформації щодо загальних підсумків діяльності будівельної галузі за 9 місяців 2011 року приведено, що в цілому по Україні у розрахунку на 1 тис. осіб наявного населення у січні-вересні 2011 року введено 107,2 кв. м житла, що на 6,2 % менше порівняно з аналогічним періодом 2010 року. За січень-вересень 2011 року введено в експлуатацію 4,9 млн. м<sup>2</sup> житла, що становить 93,5% до відповідного періоду попереднього року, з них за рахунок державного бюджету побудовано 2,9 млн. м<sup>2</sup>.

На даний час в Україні із 2,5 млн. молодих родин понад 800 тис. (32%) мають гостру потребу в поліпшенні житлових умов. Близько 31% молодих сімей взагалі не забезпечені житлом, але разом з тим слід зазначити, що саме в цих родинах народжується до 80% дітей. Задоволення житлових потреб молоді, як і решти населення України, залишається незадовільним. Програма молодіжного житлового кредитування хоча й вважається прогресивною, проте масштаби її реалізації абсолютно недостатні [5].

На квартирному обліку зараз перебуває близько 1,2 млн. сімей. Надалі, з огляду на неухильний знос і вкрай повільне оновлення житлового фонду, положення буде тільки погіршуватися. У 2010 році в експлуатацію було введено фактично дещо більше 6 млн. м<sup>2</sup> нових житлових будинків, а решта житла в 9,33млн. м<sup>2</sup>, що були

зафіксовані органами статистики, як житло, що введено в експлуатацію в 2011 році, - це узаконені об'єкти, які будувалися 15-20 років тому без будівельних проектів в сільській місцевості або дачні та садові будинки, які лише умовно можна віднести до категорії повноцінного житла.

Уряд країни розуміє актуальність житлової проблеми і робить спроби її вирішувати. Акцент робиться в тому числі на доцільності зниження процентних ставок по іпотечних кредитах. Однак коли справа доходить до реальних дій, то на підтримку галузі виділяються мізерні кошти. Так, у бюджеті на 2012 рік на держпрограму будівництва доступного житла передбачено лише 200 млн. грн., а на компенсацію ставок за іпотечними кредитами - мізерні 111 млн. грн. За таких символічних розмірів фінансування говорити про державну підтримку вирішення житлової проблеми не приходиться. Світовий досвід підтверджує, що саме довготривалий іпотечний кредит під прийнятну кредитну ставку забезпечує можливість людині отримати житло, адже придбати житло одразу може обмежена кількість людей.

Тому актуальності набуває визначення фінансових можливостей вітчизняної банківської системи та державного фінансування у вирішенні задач житлової політики в країні, що і є основною метою даної статті.

**Аналітичні дослідження.** Одним з ключових завдань держави сьогодні є створення умов для стимулювання попиту на продукцію будівельної галузі. Хоча, за даними НБУ у банків ресурсу більше, ніж достатньо (більше 60 млрд. грн. в еквіваленті знаходиться на кореспондентських рахунках, 55 млрд. грн. вкладено в облігації внутрішньої державної позики, близько 20 млрд. грн. знаходиться в касах банків). Однак найголовніше питання - ціна цього ресурсу. При поточному рівні інфляції в 2011 році до 10% банки залучають гривню під 12-14%. Відповідно, і кредити вони можуть видавати мінімум під 15-16% річних. Цілком логічною виглядає державна підтримка у вигляді компенсації частини процентної ставки.

За останні шість років загальний обсяг іпотечного ринку зріс із 317 млн. грн. до 82,4 млрд. грн. (станом на 1 липня 2011 року). Одним із економічних показників рівня його розвитку є співвідношення обсягу іпотечних кредитів із ВВП, яке для України у 2009 році становило 9 %, а на другий квартал 2011 року близько 8 % [4].

В жовтні 2011 року ставки по гривневих депозитах становили 16-20 % замість 14,5-15,5 % (рис. 1). Це не могло не позначитись на іпотечних кредитах. Найголовніша причина, чому банки перестали розкручувати іпотечне кредитування в тому, що виникла проблема «другої хвилі» кризи, люди почали повертати депозити. Так, лише у вересні, за даними НБУ, вклади населення скоротилися на 3 млрд. грн. Згідно з даними НБУ, за січень-серпень 2011 року обсяг кредитів на придбання нерухомості зменшився майже на 4,5 млрд. грн., Нових іпотечних кредитів населенню було видано всього на 2,2 млрд. грн. Загалом з початку кризи іпотечний портфель банків скоротився вже на чверть.

Станом на 1 липня 2011 року медіанна процентна ставка по іпотечі в національній валюті становила 16,9 %, у доларах – 16 % у європейській валюті – 15,7 % (рис. 1) [2].

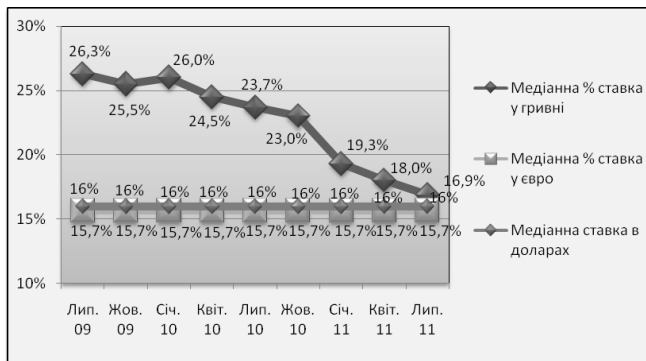


Рис. 1. Медіанна процентна ставка за житловими іпотечними кредитами, %

Окрім остороги банків в очікуванні нової кризи, на їх поведінку вплинула ще одна причина – нова редакція Закону №3795 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо врегулювання відносин між кредиторами та споживачами фінансових послуг», що набула чинності з 16 жовтня 2011 року, а також підзаконні акти, які мають бути прийняті у зв'язку з прийняттям цього закону. Вони розширюють права позичальника. Зокрема, закон уточнює процедуру виселення з квартири боржників, які перестали своєчасно вносити платежі по іпотечному кредиту.

При цьому боржникові і членам його сім'ї у разі примусового виселення на підставі рішення суду має надаватись постійне житло.

Таким чином, український законодавець, начебто дбаючи про позичальника, рекомендує позичальникам-боржникам добровільно не виселятися, а чекати надання постійного житла на підставі рішення суду, проте подальший механізм цієї процедури законодавцем чітко не прописаний. Тому банкам складно буде здійснювати невластиві їм процедури і виселяти боржників, продавати їх квартири для погашення суми кредиту [6].

Зрозуміло, що основним обмеженням для відтворення масового кредитування купівлі житла є висока кредитна ставка. За ставкою 17-21 % річних в гривні на термін 10-15 років, для переважної більшості населення неможливо обслуговувати такі кредити при середній заробітній платі в серпні 2011 року 2600-2700 грн. Адже, щоб оформити іпотеку на 60 тис. дол (в еквіваленті) під 15% річних, позичальникові потрібно заробляти щомісячно 14 тис. грн., тому для більшості потенційних покупців житла кредити залишаються "непідйомними" [7]. Навіть в докризовий період, коли кількість іпотечних кредитів в Україні стрімко зростала, процентна ставка за кредитами була абсолютно не співставною з іншими країнами (рис. 2).

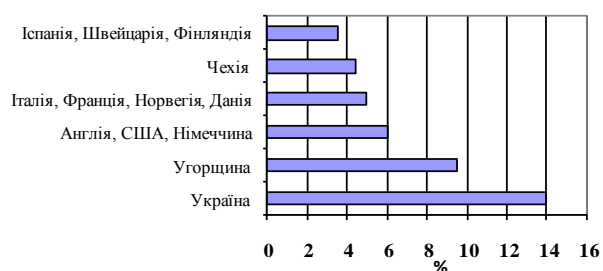


Рис.2. Процентні ставки в окремих країн за іпотечними кредитами, % річних

Таким чином, відтворення масового попиту на іпотечні кредити при зменшенні інфляції в Україні на 2-3% можливе за умови, коли ставка за кредитом досягне рівня 11-12 % річних в гривні. Але цього можливо досягнути лише при наявності у банків довгострокових ресурсів в національній валюті під 6-8 % річних [8].

Надії на те, що банківський сектор самостійно стане фінансовим локомотивом відродження житлового будівництва, поки не виправдовуються. Іпотечний ринок продовжує перебувати в стані анабіозу, а ознаки поживлення практично відсутні.

За даними НБУ, частка прострочених кредитів в банках України в жовтні 2011 року знизилася на 0,06 процентних пунктів, до 10,01% від загальної суми виданих кредитів. В абсолютному ж вимірі сума прострочених позик зросла на 0,32% - до 829,3 млрд. грн.

Крім високої кредитної ставки банків, низького рівня заробітної плати, високого рівня трансакційних витрат самого будівництва, ще однією проблемою, що стримує активне просування банками житлової іпотеки є негативний досвід їх роботи на цьому ринку. З мовчазної згоди НБУ в докризовий період 75% кредитів були видані в іноземній валюті. Лише в вересні 2011 року Верховна Рада прийняла закон, яким заборонила кредитування населення у валюті.

За даними Державної іпотечної установи (ДІУ), частка іпотечних проблемних кредитів в банківському портфелі складає близько 30%, причому реструктуризація вже виданих позик ще не закінчилась і не виключається можливість подальшого погіршення якості банківських іпотечних портфелів через нестабільність світової економіки.

Випуск облігацій з використанням в якості застави пулів вже виданих іпотечних кредитів є популярним інструментом рефінансування іпотеки в європейських банках. Ще в 2005 році Верховною Радою був прийнятий Закон «Про іпотечні облігації», проте цей інструмент не отримав широкого поширення.

Існує ідея створення Ощадбанком, Укресімбанком, Укргазбанком та банком «Київ» спеціалізованого Агентства з рефінансування житлових кредитів (АРЖК), воно буде випускати іпотечні облігації на 3-5 років з прибутковістю вище, ніж облігації внутрішньої державної позики але нижче, ніж по корпоративним банківським облігаціям. Прогнозується, що завдяки цьому банки зможуть запропонувати населенню іпотеку під 12-14%.

Якщо ця структура запрацює в 2012 році, то на ринку буде створений додатковий інструмент, який допоможе залучати банкам довгостроковий ресурс. У світовій практиці центральні банки часто стимулюють

учасників ринку купувати іпотечні облігації, встановлюючи для них сприятливіші умови (наприклад знижені коефіцієнти зважування на ризик, використання цих цінних паперів, як застави при рефінансуванні і т.д.). Рефінансування НБУ, як і центральних банків в усьому світі, спрямоване виключно на підтримку коротких розривів ліквідності. Комерційні банки мають підтримувати появу на ринку інструментів, які можуть подовжити ресурсну базу банків, дадуть можливість замінити частину обов'язкових резервів іпотечними облігаціями.

Цілком очевидно, що в умовах стагнації іпотечного кредитування важко сформувавши пули і виникають проблемні питання випуску сек'юритизованих облігацій в Україні. Сек'юритизація є фінансуванням або рефінансуванням будь-яких активів компанії, що приносять дохід, шляхом "перетворення" таких активів в торговельну, ліквідну форму через випуск облігацій або інших цінних паперів. Сек'юритизація активів є підвидом більш загального "сімейства" фінансування, в основі якого – відокремлені активи. Серед кредитів, що сек'юритизуються, значну частину складають іпотечні кредити ("класичний" об'єкт сек'юритизації). Оскільки головною умовою таких кредитів є однорідність, наявність однакових (типових) схем надання і погашення, то до них можна віднести кредити на житло, що вже підтверджено практикою багатьох країн.

Визивають осторогу недоліки діючої нормативної бази, в тому числі в частині процедури переходу застави у власність власників облігацій у випадку банкрутства емітента та управління покриттям облігацій. Крім того, в Україні немає обмежень щодо фінансового стану банків-емітентів, хоча, наприклад, в Європі вони існують.

У 2012 році ДІУ планує розмістити корпоративні та іпотечні облігації на 1 млрд. грн та 500 млн. грн відповідно, щоб залучити 1,5 млрд. грн., крім того, вона має статутний фонд 2,2 млрд. грн. Планується залучити кошти за рахунок розміщення облігацій. ДІУ пропонує банкам-партнерам ресурс під 11 % річних для кредитування населення для придбання житла за фіксованою ставкою не вище 15 % річних у гривні строком до 30 років [2].

Створення АРЖК державними банками на етапі занепаду іпотеки є цілком прийнятною ідеєю. За умови, що приватні банки будуть мати можливість також користуватися послугами даної структури. Тим більше, що участь комерційних фінансових установ у капіталі АРЖК могло б бути корисним для цієї структури. В перспективі в умовах функціонування цього проекту комерційні банки можуть виявити бажання увійти до числа акціонерів АРЖК.

Крім відродження діяльності Державної іпотечної установи і реалізації проекту АРЖК державна політика в сфері підтримки житлового будівництва вимагає якісного переосмислення і зміни акцентів при використанні бюджетних коштів, які краще всього спрямовувати на розвиток інфраструктури, підготовку земельних ділянок, інженерних мереж та будівництва об'єктів соціального призначення.

Для поживлення житлового будівництва в Україні не менш важливо добитись реальної дерегуляції будівельної галузі. За розрахунками експертів, частка корупційної складової в собівартості житла на сьогодні становить 40-60% і її зменшення забезпечило б зменшення вартості житла до 600-650 дол. за м<sup>2</sup> навіть з урахуванням 30% планових накопичень будівельних організацій.

На початку 2011 року Верховна Рада прийняла Закон «Про регулювання містобудівної діяльності», який суттєво лібералізував дозвільний режим у будівництві. Так, проходження відповідних процедур було скорочено майже в сім разів - до 60 днів з 416, кількість документів, які необхідно отримати, скорочено в чотири рази - з 93 до 23. Спрощується дозвільна процедура, вводиться принципи «мовчазної згоди» і «єдиного вікна», декларативний принцип при виконанні підготовчих та будівельних робіт для об'єктів з низьким ступенем ризику тощо. Проте підзаконні нормативні акти Кабінету міністрів, Мінрегіонбуду, які мають імплементувати прийнятий Верховною Радою закон, фактично нівелюють всі позитивні моменти «спрощення» дозвільних процедур. Відповідно принципово ситуація в 2011р. в будівельній галузі на краще не змінилась.

Необхідність подальшого реформування державного регулювання в галузі будівництва і житлово-комунального господарства обумовлена насамперед абсолютно неприйнятними обсягами будівництва житла та надмірною енергоємністю його утримання. Крім того, кризовий стан банківської системи усугубляється

скороченням обсягів державного фінансування житлового будівництва; значним падінням платоспроможності населення, інфляційними процесами в економіці; недостатньою підтримкою з боку держави кооперативного та індивідуального житлового будівництва; невідповідністю розмірів платежів за утримання житла; швидким фізичним та моральним зносом житла при відсутності реальних дій щодо його ремонту та термосанації; відсутністю у молоді економічних можливостей для будівництва або придбання житла; надмірною монополізацією будівництва, реконструкції та утримання житла; надмірною корупційною складовою у вартості житла, що робить його недоступним для переважної кількості людей.

**Висновки.** За відносними показниками будівництва нового житла (м<sup>2</sup>/люди. в рік) Україна відстає від Росії і Казахстану в 4 рази, Білорусії – майже в 7 раз. Такий стан діяльності будівельної галузі вимагає спільних дій всіх інституцій, що задіяні на будівельному ринку.

Післякризова реструктуризація банківської системи відбувається повільно, і більше 70% банків країни відчувають недостатність капіталу. Фінансовий сектор України не в змозі забезпечити необхідні кредитні ресурси для будівництва житла. Частка прострочених кредитів в банках України на кінець 2011 року знизилася і становить близько 10% від загальної суми виданих кредитів. В зарубіжній практиці, якщо цей показник сягає рівня 7%, то становище банку оцінюється як кризове.

Загальний обсяг іпотечного ринку перевищує 82,4 млрд. грн. (станом на 1 липня 2011 року), а співвідношення обсягу іпотечних кредитів до ВВП становить близько 8%. В кінці 2011 року обсяг кредитів на придбання нерухомості зменшився майже на 4,5 млрд. грн. Нових іпотечних кредитів населенню було видано всього на 2,2 млрд. грн.

Перспективи оздоровлення будівельного комплексу країни пов'язуються з відродженням в 2012 році діяльності ДІУ (найбільшої небанківської установи), яка за підтримки держави має повернутися до рефінансування та викупу кредитів шляхом випуску іпотечних облігацій. Крім відродження діяльності ДІУ і реалізації проекту АРЖК державна політика в сфері підтримки житлового будівництва вимагає якісного переосмислення і зміни акцентів при використанні бюджетних коштів, які краще за все спрямовувати на розвиток інфраструктури, підготовку земельних ділянок, інженерних мереж та будівництва об'єктів соціального призначення.

Для поживлення житлового будівництва в Україні не менш важливо добитись реальної дерегуляції будівельної галузі. За розрахунками експертів частка корупційної складової в собівартості житла на сьогодні становить 40-60% і її зменшення забезпечило б зменшення вартості житла до 500-650 дол. за м<sup>2</sup> навіть з урахуванням 30% планових накопичень будівельних організацій.

## Література

1. Конституція України : від 28.06.1996 р. // ВВР України. - 1996.- № 30. – Ст. 141.
2. Офіційний сайт Державної іпотечної установи України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://ipoteka.gov.ua>.
3. Сердюк Т.В. Порівняльна характеристика житлового будівництва по деяких країнах СНГ/ Т.В. Сердюк//Формування ринкових відносин в Україні: Збірник наукових праць НДІЕ Вип.6(121)/Наук. ред. І.Г. Манцуров. -К., 2011. –С.146-152.
4. Офіційний сайт Державного комітету статистики України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://stat.gov.ua>.
5. Левін П.Б. Стан і перспективи кредитування житла для молоді/ П.Б. Левін // Вісник Хмельницького національного університету. – 2009. - № 6. - Т. 1. - С.263-266.
6. Матичак Тетяна. На іпотеку в Києві можна ставити хрест, а квартири можуть подешевшати //Тетяна Матичак. –[Електронний ресурс] Режим доступу: <http://free-style.com.ua/node/2090>.
7. Пасочник В. Як не стати країною бездомних?/ В. Пасочник // «Дзеркало тижня. Україна». - №37. – 2011. – с. 3.

8. Череп А. В. Стан та перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні / А. В. Череп, А. К. Ярова // Економічний простір. – 2011. – №48. – С. 171–180.