

УДК 711.

Дорошенко Ю.М.

АНАЛІЗ СВІТОВОГО ДОСВІДУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ.

Житлова проблема є однією з найгостріших соціально-економічних проблем в Україні. Крім того, майже не працює механізм розподілу державного житла. Ціни на квартири високі й недоступні для переважної більшості громадян. У зв'язку з цим питання розв'язання житлової проблеми є надзвичайно актуальним. В умовах становлення ринку нерухомості, придбання нерухомості здійснюється в основному за рахунок власних коштів інвестора, якщо ж всіх коштів не вистачає, то як і в усьому світі найефективнішим, цивілізованим механізмом розв'язання житлових проблем населення є іпотека.

Світова практика країн з ринковою економікою виходить з того, що майже всі угоди з нерухомістю здійснюються із залученням іпотечних кредитів. Зокрема, в Західній Європі до 70% усіх кредитів видається під заставу житлової нерухомості [1].

Іпотечне кредитування - один з пріоритетних й основних напрямків загального ринку кредитування Європи. Іпотечний ринок в Європі – це галузь фінансового сектора, яка останнім часом дуже стрімко розвивається.

Кредитування житлової іпотеки є пріоритетним і домінуючим в Європі. Обсяг кредитування під заставу житлової іпотеки постійно зростає, наприклад, в 2000 році в становив 3,2 трильйони євро [1], що підтверджує значимість іпотечного кредитування. Це стосується не лише зростання обсягів кредитування, а й збільшення спектру послуг, відбуваються зміни в напрямку підвищення привабливості умов кредитування для позичальника, зокрема, зменшення відсоткових ставок, подовження строків кредитування, адаптуються способи розрахунків тощо.

Згідно з даними Національної іпотечної організації [1] наведено умови „типових” іпотечних кредитів в країнах ЄС у 2000 році (Табл.1).

№	Країна	Обсяг придбаної нерухомості (млн. євро)	Обсяг наданих кредитів (млн. євро)	LTV	Термін надання кредиту (років)
1	Данія	134000	107000	80%	30
2	Німеччина	263000	176000	67%	28
3	Люксембург	95000	45000	47%	15
4	Іспанія	96000	67500	70%	16
5	Франція	120000	80000	67%	15
6	Ірландія	176144	158530	90%	20
7	Італія	150000	75000	50%	10
8	Нідерланди	170000	122000	72%	30
9	Швеція	170000	119000	70%	30
10	Британія	165000	114000	69%	25
11	Норвегія	155000	108000	70%	

Умови типових іпотечних кредитів в країнах ЄС Таблица 1.

Співвідношення між сумою наданого Первинним кредитором іпотечного кредиту і оціночною (ринковою) вартістю предмета іпотеки відображається коефіцієнтом LTV (loan-to-value ratio). Діапазон цього показника в країнах членах ЄС є дуже різним від 47% в Люксембурзі до 80% в Данії. В багатьох країнах показник LTV обов'язково регулюється законодавством.

Автором на основі даних Національної Іпотечної організації було проведено аналіз динаміки розмірів відсоткових ставок по іпотечним кредитам в країнах ЄС (рис.1, рис.2).

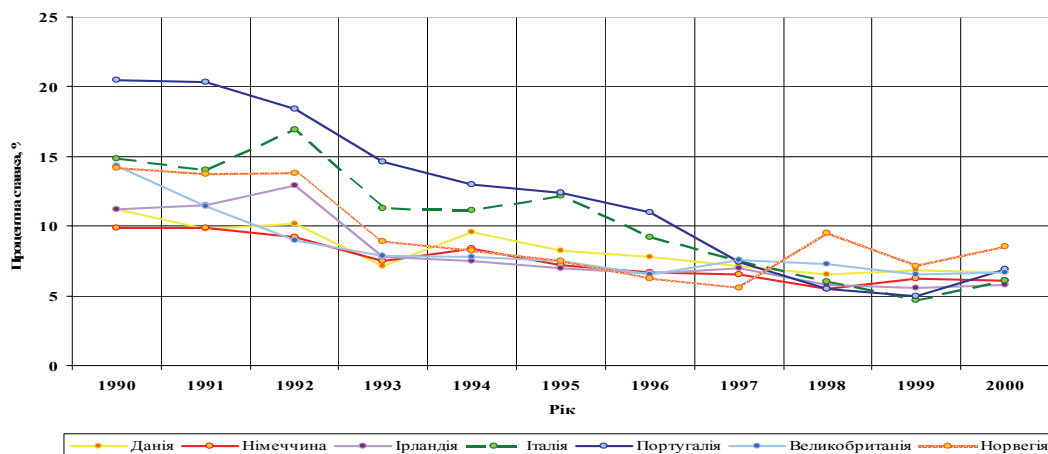


Рис.1. Динаміка відсоткових ставок за іпотечними кредитами в деяких країнах ЄС.

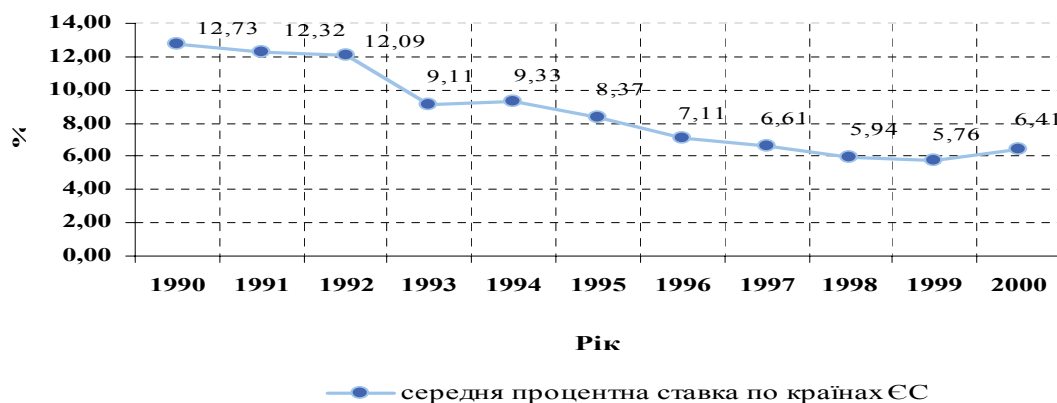


Рис.2. Динаміка середньої відсоткової ставки по країнах ЄС.

В результаті проведеного аналізу можна зробити висновок, що відсоткові ставки починаючи з 1990 року поступово знижуються і на теперішній час становлять у середньому 5-6%.

Можна зробити висновок, що іпотечний ринок Європи не є однорідним. Система іпотечного кредитування кожної країни є достатньо унікальною і враховує історичні передумови, рівень розвитку економіки взагалі та специфіку кожної конкретної країни. Банківський сектор країн ЄС є

висококапіталізованим, банки мають довгострокові ресурси у вигляді довгострокових депозитів населення.

Сьогодення в Україні характеризується розвитком іпотечного кредитування. Житлова проблема є однією з найгостріших соціально-економічних проблем в Україні, близько третини населення країни проживає у незадовільних умовах - гуртожитках, квартирах, в яких мешкають два або більше наймачів, непридатних для проживання приміщеннях, приміщеннях із забезпеченістю менше ніж 9 кв. метрів житлової площі на одну людину[2].

Аналізуючи динаміку житлового будівництва в Україні за часи ринкової економіки [3] можна зробити висновок, що обсяги будівництва житла в порівнянні з 1991 роком знизилися майже в двічі, тобто потреба населення в житлі пропорційно зростає, і, нажаль, на сьогодні не є задоволеною (Рис.3).

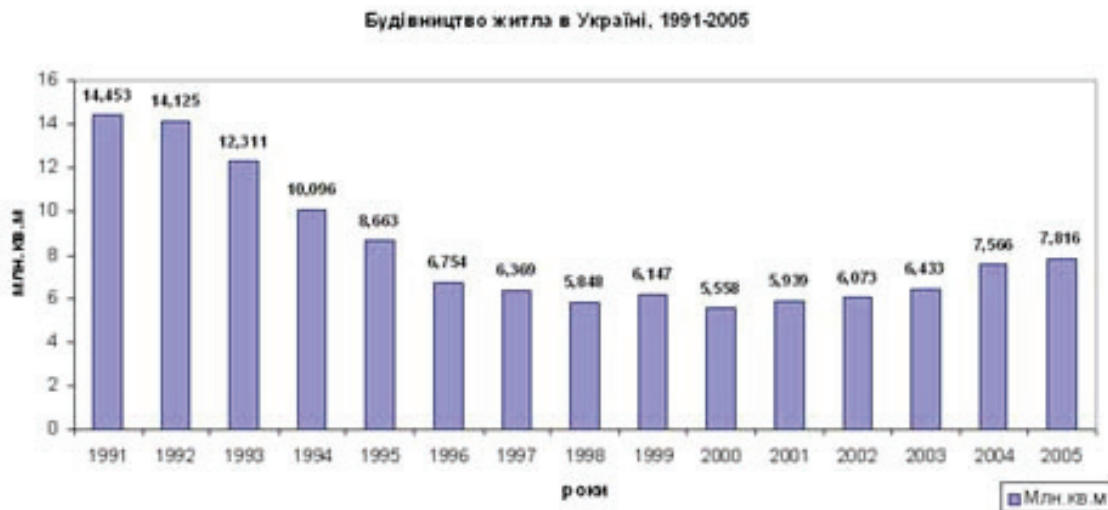


Рис. 3. Будівництво житла в Україні, 1991-2005 роки

У 2005 році в ході реалізації регіональних програм житлового будівництва році, залучення кредитних ресурсів на його розвиток, в тому числі на основі іпотечного кредитування встановлено, що капітальні вкладення, що спрямовуються на будівництво житла, не відповідають, з одного боку, вимогам забезпечення житлом соціально незахищених верств населення, а з іншого - сучасним вимогам ринкової економіки [4]. Вони складаються з таких джерел:

- за рахунок коштів державного бюджету введено 541,0 тис. м² житла або 7,1 % загального обсягу введення житла;
- за рахунок коштів місцевих бюджетів-288,2 тис.м², відповідно 3,8%;
- за рахунок коштів населення - 5254,3 тис. м² (69,2 %);
- за рахунок коштів підприємств, установ і організацій-1088,0 тис.м² (14,3%).

- введення житла за рахунок іпотечного кредитування у загальному обсязі збільшилась у 2005 році до 5,6% (427,6 тис.м²) проти 0,8% у 2004 році(61,2

тис.м²).

Тобто, стає очевидним, що основними джерелами фінансування стали кошти приватних інвесторів, власні кошти населення і значно в меншому ступені кредити банків.

Більшість регіонів України передбачають введення соціального житла, загальний обсяг якого дозволяє забезпечити житлом лише невеличку кількість сімей (Рис. 4), які перебувають на квартирному обліку, а на квартирному обліку перебуває більше 1 млн. 700 тис. сімей [3]. Лише для пільгових категорій громадян згідно з чинним законодавством необхідно побудувати близько 70 млн.м² житла.



Рис.4. Надання житла населенню, 1990-2007 роки

Незважаючи на Укази Президента України від 15.07.99 №856/99 "Про Основні напрями забезпечення житлом населення України на 1999 - 2005 роки" та від 08.11.2007 №1077/2007 «Про заходи щодо будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом» [5,6] на законодавчому рівні невизначені питання стосовно створення та впровадження у житлове будівництво ефективних фінансово-кредитних механізмів, залишається невирішеною проблема забезпечення житлом громадян, які потребують соціального захисту, що й призводить до загострення житлової проблеми, збільшення черг на житло, тощо.

Основними причинами такого стану є:

- обмеженість асигнувань у житлове будівництво з державного та місцевих бюджетів,
- відсутність доступних для громадян довгострокових кредитів для будівництва житла та стимулів укладати капітал у житлове будівництво,
- висока вартість будівництва житла;
- низька платоспроможність населення

Але все ж деяка частина населення користується іпотечними кредитами [7], адже заборгованість по іпотечним кредитам в Україні - з початку 2002 року зросла в 7,3 рази або на 9005 млн. грн., а з початку 2005 року - в 2,7 рази. В цілому за період з січня 2003 року по січень 2006 обсяг заборгованості по

іпотечним кредитам в Україні збільшився на 5,8 млрд. грн., і станом на 01 січня 2006 року становив 10441 млн. грн., за I квартал 2007 року – 20,9% та 5,7 млрд. гривень та за I квартал 2008 року - 13,9%, тобто приріст нових іпотечних позик становить близько 7,9 млрд. гривень[1], що свідчить про зростання загального обсягу іпотечних кредитів, яке позитивно впливає на розвиток економіки в цілому.

Середньозважена відсоткова ставка за іпотечними кредитами в Україні, наданими суб'єктам господарювання та громадянам у національній валюті, знизилась за період 2000 – 2005 рр. з 27% до 16,3% річних, в іноземній валюті - з 17% до 11,1% річних [3] (Табл. 2).

рік	іноземна валюта, %	національна валюта, %	строк кредитування, роки
2000	18	27	3 - 5
2002	12 - 14	21	7-15
2003	12 - 14	21	7-15
2007	9,07-12,07	14,08	20-30
2008	11-13	14-16	20-30

Таблиця 2. Середньозважена відсоткова ставка за іпотечними кредитами в Україні

Наведені дані свідчать, що починаючи з 2002 року стійкою є тенденція до поступового зниження процентних ставок за іпотечними кредитами, наданими суб'єктам господарювання та громадянам. Збереження цієї тенденції може призвести до розширення кола потенційних споживачів іпотечних кредитів, про яких йшлося вище. Це є позитивною тенденцією, яка свідчить про наближення відсоткових ставок в Україні до загальносвітових.

Аналіз відсоткових ставок проведений по деяким банкам показав, що офіційно визначені відсоткові ставки не зовсім відповідають дійсності – зменшені відсоткові ставки приховують додаткові щомісячні комісії у розмірі 0,1-0,2% від розміру кредиту, тому, в результаті відсоткова ставка буде на кілька відсотків вищою. Крім відсотків за житловий кредит, позичальнику необхідно заплатити десятки тисяч за послуги банків, такі як: щорічна плата за страхування квартири (0,5%-1% від її вартості) та життя позичальника (залежить від віку $\approx 5,354\$$) можуть також додати страхування фінансового ризику (ще додатково $\approx 1,400\$$); окрім щомісячної комісії ще комісія банку за видачу кредиту $\approx 1-3\%$ від суми кредиту; разовий збір за касове обслуговування кредитних операцій $\approx 1,5\%$ від суми кредиту; за відкриття рахунку $\approx 154\$$; за оформлення договору іпотеки $\approx 145\$$.

Середньомісячна заробітна плата українців з початку 2008 року складала 1647 грн. [3], тобто „грубо кажучи” 360\$ на чоловіка або 720\$ на сім'ю.

Для позитивного вирішення питання про кредитування приймаються до уваги середньомісячний дохід клієнта та загальний дохід сім'ї. Розмір

щомісячної плати за погашення кредиту, як правило, не повинен перевищувати 40-50% сукупного доходу сім'ї.

Автором було досліджено скільки потрібно заробляти щоб отримати кредит на житло (Табл.3). Для порівняння були взяті середньоринкові умови кредитування в \$: кредит під 13% річних з першим внеском 10%, схема погашення – анuitет (рівними частинами). Виявлено, що витрати по іпотечному кредиту можуть бути різними в залежності від суми ссуди, терміну та валюти кредитування, а також банківського закладу. Таким чином, сімейна пара повинна заробляти 1000-1600 \$, що в декілька разів перевищує доходи сім'ї середнього достатку.

вартість житла, \$	сума кредита, \$	кредит на 10 років		кредит на 20 років	
		щомісячна плата, \$	необхідний дохід, \$	щомісячна плата, \$	необхідний дохід, \$
33 333	30 000	448	627	362	507
55 556	50 000	747	1 046	604	846
83 333	75 000	1 120	1 568	906	1 268
111 111	100 000	1 493	2 090	1 207	1 690
166 667	150 000	2 240	3 136	1 811	2 535
222 222	200 000	2 986	4 180	2 415	3 381

Таблиця 3. Скільки потрібно заробляти щоб отримати кредит на житло

Головною проблемою розвитку іпотеки України є відсутність необхідних фінансових коштів у середньостатистичного громадянина України для того щоб взяти кредит та велика кількість ризиків для банків, що не дозволяє знизити відсоткові ставки та зробити іпотеку більш доступною.

Очевидно, що передумовою подальшого зростання ринку іпотечного кредитування є стабільний розвиток економіки України в цілому та банківського сектора зокрема. Крім того, для забезпечення подальшого зростання ринку житлового іпотечного кредитування слід подолати стримуючий розвиток цього ринку фактор:

- низький попит на житлові іпотечні кредити, котрий насамперед обумовлений високими процентними ставками за кредитами та високими цінами на нерухомість. Якщо при такому рівні відсоткових ставок громадянин все ж таки приймає рішення отримати кредит, розмір цього кредиту знаходитиметься на мінімальному рівні з високою ймовірністю дострокового погашення. Тому відносно високі відсоткові ставки є одним з основних стримуючих факторів для зростання ринку житлового іпотечного кредитування. Держава повинна стимулювати зниження процентних ставок, в тому числі шляхом впорядкування системи державного субсидування житлового будівництва і її переорієнтації на субсидування процентних ставок за житловими іпотечними кредитами.

Отже, стан іпотечного кредитування в Україні в цілому має позитивну динаміку і перспективи подальшого розвитку: збільшення обсягів кредитів та кількості банків, які працюють з іпотекою; незважаючи на ще недостатню розвиненість українського іпотечного ринку кредитування нерухомості в порівнянні з країнами ЄС.

Література:

- [1] Матеріали Української національної іпотечної асоціації - www.unia.com.ua;
- [2] Постанова Кабінету Міністрів України від 27.08.2000 №1347 „Про затвердження прогнозу розвитку житлового будівництва на 2000 - 2004 роки”;
- [3] Матеріали Держкомстату України www.ukrstat.gov.ua;
- [4] Рішення Колегії державного комітету України з будівництва та архітектури від 24.06.2005 №41;
- [5] Указ Президента України від 15.07.99 №856/99 "Про Основні напрями забезпечення житлом населення України на 1999 - 2005 роки";
- [6] Указ Президента України від 08.11.2007 №1077/2007 «Про заходи щодо будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом»;
- [7] Матеріали Національного банку України – www.bank.gov.ua ;

Анотація.

Проведено аналіз світового досвіду іпотечного кредитування житлової нерухомості та висвітлені фактори, що стримують розвиток іпотечного кредитування в Україні.

Аннотация.

Проведен анализ мирового опыта ипотечного кредитования жилой недвижимости и рассмотрены факторы сдерживающие развитие ипотечного кредитования в Украине.