

ПІДВИЩЕННЯ ДОСТУПНОСТІ ЖИТЛОВИХ КРЕДИТНИХ РЕСУРСІВ

В статті визначено особливості позабюджетного інвестування житлової сфери шляхом забезпечення доступності для населення кредитних ресурсів та запропоновано механізм вдосконалення іпотечного житлового кредитування.

In the article the features of extra-budgetary investment residential areas by providing access to credit for households and suggested areas of improvement mortgage lending.

Вступ. Аналіз процесів фінансово-кредитного забезпечення програм житлового будівництва свідчить про те, що інвестиції є тим самим вузьким місцем, яке лімітує рух до рівноважного стану житлового фонду. Саме цим визначається актуальність розробки механізмів мобілізації позабюджетних інвестиційних ресурсів у формування житлового фонду.

Збільшення житлових інвестицій можливе за рахунок зростання прямих державних вкладень. Однак, доводиться визнати, що на даному етапі можливість використання державних інвестицій незначна. На жаль, за останні роки у структурі капітальних вкладень на житлове будівництво країни частка засобів державного бюджету постійно скорочується. З цих причин перспективи інвестиційного процесу у житловій сфері залежать, головним чином від позабюджетних джерел фінансування.

Ключовим моментом для досягнення збалансованості є визначення джерел інвестиційних коштів.

До основних джерел позабюджетного фінансування відносяться:

- кошти юридичних (підприємства, організації в т. ч. приватні інвестиційні компанії) і фізичних осіб;
- засоби від часткової оплати житла, що виділяється, громадянам-черговикам на поліпшення житлових умов;
- кошти для будівництва індивідуального житла;
- кошти на відселення і знос старих будинків, які перераховуються забудовниками адміністрації міста;

- кошти від різниці у вартості реалізації якісного житла, житла в престижних районах і середньо-стандартного житла;
- кошти на проектування і будівництво споруд водопостачання і каналізації міста;
- кошти від реалізації аукціонних земельних ділянок під житлове будівництво;
- допомога низки країн інвестиційними коштами, що виділяються під програми житлового будівництва.

Домінуюче місце в структурі позабюджетних джерел інвестування могли б зайняти засоби підприємств. Як свідчать результати дослідження, відсутність коштів на рахунках підприємств не є основною причиною їх низької інвестиційної активності. При всій обмеженості власних ресурсів суб'єктів господарювання одною з головних проблем залишається їх некапітальне використання. Про це свідчить, наприклад, той факт, що більшість підприємств не здійснюють капітальні вкладення навіть у межах нарахованих сум амортизації.

В умовах, коли державна влада не може впливати на ухилення суб'єктами економічної діяльності від інвестиційних рішень директивними методами, основним напрямом діяльності державної влади повинні стати формування сприятливого інвестиційного клімату в країні. На сьогодні у сфері позабюджетного фінансування житлового будівництва використовують традиційні форми залучення інвестицій (пайова участь, іпотека, непряме кредитування, власні кошти) а також використовують нові форми (фонди фінансування будівництва, фонд операцій з нерухомістю, недержавне пенсійне страхування, цільові облігації, інститути спільного інвестування).

Для розширення сфери позабюджетного фінансування нашої країни розроблено і затверджено ряд документів, що регламентують правила залучення та використання коштів населення і ресурсів фінансових установ в процесі формування житлового фонду країни. Закон України «Про інститут спільного інвестування» (2000р.), «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» (2003р.), «Про іпотеку» (2003р.), «Про іпотечне кредитування, операцій з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» (2003р.).

З метою створення ефективного механізму рефінансування іпотечних кредитів утворено Державну іпотечну установу (ДІУ) (2004р.), ухвалено Закон України «Про іпотечні облігації»

(2005р.), які створили передумови для розвитку системи іпотечного кредитування в Україні. Нажаль, все це ще не сприяє належному притоку позабюджетних інвестицій.

Зростання позабюджетного інвестування можливе тільки при створенні певних умов, стимулюючих вкладення фінансових ресурсів в будівництво та відтворення житла [2]. Обмежена можливість самостійних інвестицій приватних інвесторів потребує вдосконалення економічних методів залучення фінансових ресурсів. Мова йде про визначення пріоритетних напрямів фінансово-кредитного забезпечення процесів залучення та реалізації позабюджетних житлових інвестицій, а саме: забезпечення доступності населення до кредитних ресурсів та розвиток іпотечно-житлового кредитування.

В Україні ринок іпотечного кредитування залишається слаборозвиненим. Відсутні дієві інструменти, що забезпечують перехід права вимоги, звернення стягнення на нерухоме майно, використовуване для забезпечення кредитних зобов'язань у разі невиконання чи неналежного їх виконання. Усе це вкрай негативно впливає на всі підсистеми інвестиційно-житлової сфери.

Ми поділяємо точку зору О.Берчука, який в пошуках шляхів вдосконалення іпотечного житлового будівництва приходить до висновку, що розвиток іпотечного кредитування в країні слід розглядати в двох аспектах:

- забезпечення державної підтримки розвитку іпотечного ринку рефінансування первинних кредиторів, страхування ризиків усіх учасників іпотечного ринку – від інвестора до позичальника;
- необхідність розробки банкам стратегії діяльності на іпотечному ринку, покликаної визначити джерела ресурсного забезпечення, привабливості іпотечних кредитів та поєднати управління ризиками, притаманними іпотечному кредитуванню на всіх етапах технологічного процесу: від розробки інструментарію до внесення остаточного платежу клієнтом за наданим кредитом [1, с.43].

До інструментів державної підтримки іпотечного житлового кредитування О.В. Тригуб пропонує включити державні премії на щорічні заощадження клієнтів житлових ощадно-кредитних інститутів; звільнення від оподаткування доходу за цільовими депозитами; продаж клієнтам банків житлового кредиту за нормативною ціною, що регламентується органами державної влади, закріплення в законодавчому порядку мінімальної частини іпотечних цінних паперів в активах інституційних інвесторів [4].

Щодо забезпечення ефективності використання державної підтримки іпотечного фінансування житла Луцки Т.Є. пропонує: затвердити адекватні мінімальні соціальні житлові стандарти; забезпечити безпосередню участь приватного сектору в системі іпотечного фінансування житла; проводити кредитування під позитивні відсоткові ставки; створити необхідне інституційне середовище в житловому секторі, яке забезпечить прийняття законів, що гарантують дотримання прав усіх суб'єктів іпотечного ринку [3].

На нашу думку для розробки банківської стратегії розвитку іпотечного житлового кредитування необхідне законодавче регулювання фінансово-кредитного забезпечення інвестування будівництва, відтворення та придбання житла, що вирішує проблему з нестачею дешевих банківських ресурсів. Мова йде про впровадження механізмів фондів фінансування будівництва та фондів операцій з нерухомістю забезпечити банківські фінансові установи додатковими можливостями розвитку іпотечного кредитування.

Участь банківських інституцій у створенні фондів фінансування і будівництва та фондів операцій з нерухомістю дозволить залучати дешеві та довгострокові ресурси для можливості розвитку іпотечного кредитування та мінімізувати сукупні банківські ризики при інвестуванні коштів інвесторів у сертифікати фондів операцій з нерухомістю та нерухомість.

Слід зазначити, що учасники фондів фінансування будівництва, права яких засвідчуються свідоцтвом, а не цінними паперами зацікавлені у придбанні у власність житлових та не житлових приміщень, а учасники фондів операцій з нерухомістю (власники сертифікатів) – розраховують на одержання прибутку в грошовій формі.

До зазначених двох напрямків вдосконалення іпотечного житлового кредитування (державна підтримка, наявність банківської стратегії) слід віднести можливість підвищення рівня доступності до інвестиційних ресурсів населення, а саме:

- зниження витрат на операції щодо залучення іпотечних кредитів шляхом надання соціально незахищеним категоріям громадян адресних субсидій, розмір яких корелюється з сімейними доходами;
- створення надійних систем накопичення коштів населення;
- впровадження та вдосконалення механізмів страхування і гарантування;

- створення механізмів соціального захисту від неправомірних дій кредиторів;
- соціальна адаптація при процедурі висвітлення позичальників у разі неможливості погашення узятого раніше іпотечного кредиту.

Проблема підвищення рівня доступності до кредитних ресурсів О.Берчук пропонує вирішити за допомогою стандартів іпотечного кредитування. В якості прикладу розглядаються стандарти Національної іпотечної асоціації і стандарти Державної іпотечної організації, які базуються на наступних критеріях:

- обсяги первинного внеску (розраховується як співвідношення вартості нерухомості, що купується за рахунок кредиту і суми внеску позичальника та варіює в межах 20-50%);
- відношення суми кредиту до вартості забезпечення -50-80%;
- коефіцієнт кредитоспроможності позичальника (розраховується як відношення щомісячних обов'язкових платежів за кредитом до щомісячного доходу позичальника та варіює в межах 30-60%);
- коефіцієнт житлових витрат (розраховується як співвідношення щомісячних витрат на утримання нерухомості і щомісячного доходу до 25%);
- коефіцієнт платоспроможності позичальника (розраховується як відношення його сумарних витрат до його сумарних доходів за певний період в межах 50-65%);
- коефіцієнт доступності кредиту (розраховується як співвідношення вартості нерухомості, що купується та річного доходу позичальника і перебуває в межах 2-4%).

Практичне застосування зазначених процедур потребує повнішого обліку всіх ринкових чинників і розширення кола потенційних клієнтів. В свою чергу банки покликані забезпечити диференціацію стандартів у розрізі клієнтських груп [1, с.43].

Слід наголосити, що одночасно з забезпеченням доступності населення до кредитних ресурсів одним з першочергових завдань державної інвестиційно-житлової політики є налагодження стабільних фінансових потоків в житлове будівництво з метою підвищення координації між темпами формування ринку іпотечних кредитів і ринку нерухомості. Адже відставання темпів нарощування пропозиції житла від збільшення обсягів грошових вкладень у іпотечне житлове кредитування населення може

привести до дисбалансу попиту і пропозиції і стрибкоподібного зростання цін на ринку нерухомості.

Узагальнення результатів дослідження дозволяє зробити висновки, що розв'язання проблеми підвищення доступного житла визначає необхідність розвитку системи іпотечного житлового кредитування. Для цього нагальним є формування організаційно-фінансової схеми, яка дозволить скоординувати за термінами інвестиційно-житлові цикли та обсяги їх фінансово-кредитного забезпечення. На нашу думку такий підхід представляє собою сукупність механізмів, які забезпечують узгоджений розвиток ринку житла, ринку іпотечних кредитів і ринку іпотечних цінних паперів у спосіб:

- збільшення пропозиції на ринку житла за рахунок активації інвестиційної діяльності в будівництві;
- збільшення платоспроможного попиту через банківське іпотечне житлове кредитування;
- створення надійних систем накопичення коштів населення на придбання житла;
- зменшення ризиків іпотечного кредитування.

Підсумовуючи відзначимо, що іпотечний ринок України має досить вагомий вплив на макроекономічне середовище і насамперед - на фінансовий сектор, тому для формування успішної діяльності даного ринку необхідно більш глибоке вивчення можливостей та загроз використання іпотечних цінних паперів та спеціалізованих фінансових посередників. Саме з цих причин потребує розвитку іпотечне страхування, яке направлене на максимальне зниження усіх можливих ризиків неплатоспроможності кредитора.

В цьому процесі активну участь приймають страхові компанії. Їх функції в системі іпотеки не зводяться лише до одного конкретного виду страхування; а мають широкий спектр діяльності. Види ризиків іпотечного кредитування приведені на рисунку 1.

Страховий захист дозволяє підняти рівень інвестиційної привабливості житла, розподілити ризики, зробити кредитування доступнішим. Основне завдання страховика полягає в мінімізації ризиків учасників іпотечного кредитування, які пов'язані з припиненням клієнтом виплат. Саме необхідність забезпечення надійного захисту від ризиків, що виникають в процесі кредитування, вимагає включення страхових компаній до складу основних учасників іпотечного ринку.

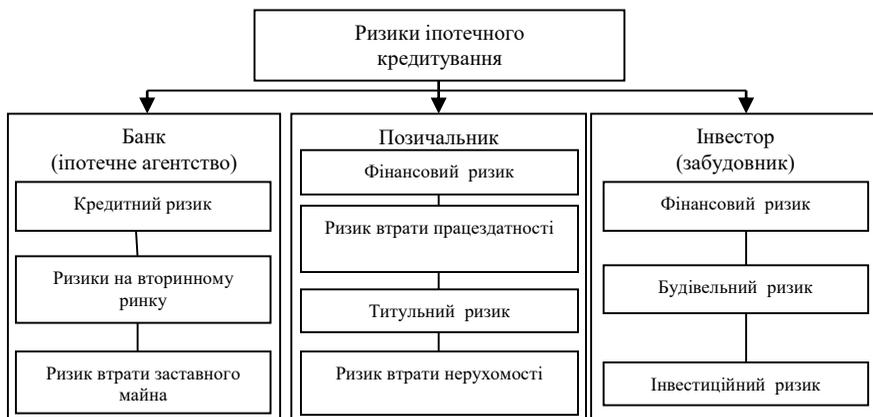


Рис. 1. Види ризиків іпотечного кредитування

Таким чином, для подальшого успішного становлення і розвитку іпотечного кредитування, на нашу думку, необхідно забезпечити: доступність кредиту для позичальника; прибутковість для кредитора; захист кредитора від кредитного ризику (ризика неповернення кредиту); захист кредитора від ризику відсоткової ставки (банк може видати кредит за фіксованою ставкою, яка впродовж кредитного періоду може стати менше тієї, що склалася на фінансовому ринку); соціальний захист споживача від кредиторів; визначення порядку формування фондів тимчасового поселення, умов мешкання в них громадян, чіткої регламентації діяльності органів опіки, прав членів сім'ї власника житла, формування кредитних історій громадян.

Бібліографія

1. Берчук О. **Можливості вирішення проблеми розвитку іпотечного кредитування в Україні.** – Київ, вісник НБУ, метод. – 2011, – С.43.
2. Левчинський Д.В. **Вдосконалення механізму інвестування в житлову сферу України** // Економічний аналіз. – 2010. вип. 5. – с.284-287.
3. Луцик Т.С. **Сучасні тенденції фінансового ринку.** (с) Луцик Т. // ЛНУ імені Івана Франка. [Електронний ресурс]. - Режим доступу до джерела : <http://lifbfor.com/index.php?newsid=63>.

4. Тригуб О.В. **Іпотечний механізм фінансування житла в Україні**: автореф. Дис. На здобуття наук. ступеня канд. екон. Наук., спец.: 08.00.08/ О.В. Тригуб К., 2010.-20с.

5. **Українська національна іпотечна асоціація : правове регулювання фінансування будівництва.** – <http://www.unia.com.ua/ukr/legislation/problem-map/?aid=144>.