

# ЗАСТОСУВАННЯ СВІТОВОГО ДОСВІДУ МОЛОДІЖНОГО ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УМОВАХ ПЕРЕХІДНОЇ ЕКОНОМІКИ УКРАЇНИ

*Ольга Німко,*  
юристка

Іпотечний кредит виник ще за рабовласницького ладу як різновид лихварського капіталу, дістав розвиток при феодалізмі, але особливого поширення набув при капіталізмі [1, с. 23]. Незважаючи на глибоке історичне коріння, іпотека в сучасному розумінні сформувалася лише наприкінці XIX ст. у Західній Європі та США. Саме у той період особливої гостроти набула проблема забезпеченості житлом, і відтоді вона стала однією із найбільш значущих соціальних проблем суспільства. У той час здійснюються перші спроби запровадити нетрадиційні методи інвестування в житлове будівництво в Англії та Німеччині. Отже, починаючи з кінця XIX ст. іпотека стає не просто різновидом кредитних відносин, а перетворюється на складний фінансовий інструмент, який, з одного боку, забезпечує додаткове інвестування в житлове будівництво, а з іншого – розширює доступ населення до житла як товару.

На сучасному етапі важливим є впровадження зарубіжного досвіду іпотечного кредитування, а також розширення масштабів застосування вже відпрацьованих в Україні фінансово-кредитних механізмів житлового будівництва.

Аналізу застосування світового досвіду іпотечного кредитування приділяли увагу український вчений О. Рябченко та російський дослідник Ю. Воробйов, однак їх дослідження стосувалися світового досвіду становлення іпотеки. Зазначеній проблемі присвятив ряд статей В. Омельчук, але його статті стосуються аспектів державного управління. Юридичний аспект проблеми майже не висвітлюється. Отже, проблема врахування досвіду інших країн, які створили успішно функціонуючий механізм молодіжного іпотечного кредитування, є майже не дослідженою.

**Метою цієї статті є аналіз можливості застосування світового досвіду молодіжного іпотечного кредитування в умовах перехідної економіки України. Для досягнення поставленої мети необхідно розглянути механізми житлового кредитування в країнах, які створили успішно функціонуючий іпотечний ринок.**

Вже наприкінці XIX – на початку XX ст. у Німеччині, Англії та США склалися свої національні моделі житлового інвестування будівництва житла з використанням іпотечних схем, спільною ознакою яких була наявність вторинного ринку заставних. На основі них були сформовані сучасні моделі іпотек.

Американську модель можна назвати типовою іпотечною моделлю країн із ринковою економікою. Однак держава активно використовує іпотеку в рамках своєї соціальної політики, у тому числі молодіжної житлової політики. Ще з 60-х років минулого століття молоді сім'ї отримали змогу взяти іпотечний кредит, незважаючи на реальні відсотки, лише під 1 % річних (решту виплачує держава).

Зовнішньою схемою житлової іпотеки США є достатньо простою та зрозумілою для позичальника. Під час придбання житла (окремого будинку чи квартири у власність) середній американець спроможний виплатити одразу 10–20 % його вартості. Решта суми береться у кредит. Будівельна чи інша компанія одержує необхідну суму за будинок, а сім'я або окрема особа стає власником житла. У цій ситуації ніколи не надається кредит під будівництво; обов'язковою є наявність предмета застави – конкретного житла.

Іпотечний кредит надається на термін до 30 років, протягом яких позичальник зобов'язаний вносити щомісячну плату на погашення кредиту, в іншому випадку на будинок може бути звернуто стягнення. Саме до цього зводиться основний зміст іпотеки. Слід також зазначити, що в США, як і в інших розвинутих країнах Заходу, земельна ділянка та будівля на ній розглядаються як єдине ціле, а їх правова доля завжди вирішується разом [2, с. 141].

У країнах, де житлове іпотечне кредитування досить розвинуте, існують значні відмінності у механізмах фінансування будівництва та купівлі житла для різних категорій громадян. У цьому контексті вирізняється німецька модель житлової іпотеки, де основою первинного ринку житлової іпотечної системи є кредитно-будівельні організації (будівельно-ощадні каси) [3, с. 122].

У Німеччині вкладники ощадних кас при іпотечному кредитуванні мають ряд переваг

порівняно із звичайними позичальниками: низька відсоткова ставка за кредит (5 % проти 8–9 % на вільному ринку капіталу); відсутність ризику зміни відсоткової ставки (ставка залишається незмінною незалежно від ринкової кон'юнктури); швидке погашення заборгованості (до 12 років) тощо.

Важливим є також надання державою гарантій вкладникам таких кас на першому етапі, коли відбувається накопичення вкладником певної суми, обумовленої контрактом. Після акумуляції такої суми вкладник отримує кредит на купівлю житла під його ж заставу, маючи зазначені переваги.

Держава використовує дану схему для реалізації мети своєї молодіжної житлової політики, нараховуючи премію вкладнику, що розраховується як частка від суми власних заощаджень вкладника. Так, у період відновлення країни після 1945 р. премія нараховувалась у розмірі 33 % від суми власних заощаджень; на сучасному етапі така премія становить 10 %, а в колишній Східній Німеччині – 15 %. Описаний механізм реалізується через спеціально створену систему будівельних ощадкас і ощадбанків, через які фінансується близько 70 % обсягів житлового будівництва у Німеччині.

Держава відіграє не останню роль у житлових іпотеках розвинутих країн і активно використовує їх у рамках реалізації соціальної політики, у тому числі державної молодіжної житлової політики. Роль держави полягає у тому, що створюється і забезпечується правове поле й економічні умови для функціонування іпотечної системи; забезпечується захист вкладників іпотечних установ; держава сприяє певним групам сімей (у тому числі молодим) у придбанні житла.

Кредити за кордоном видаються строком на 15–30 років. У середньому, необхідно виплачувати 30 % сукупного доходу сім'ї за місяць. Навантаження, звичайно, суттєве, але сім'я стає учасником іпотечних програм, сплачує 70 % вартості житла, потім підключається держава. В європейських країнах, наприклад у Бельгії, держава списує половину суми кредиту і в цьому випадку тільки виграє. По-перше, вирішується житлова проблема; по-друге, іпотечні кошти – це значні інвестиції.

У США держава надає власникам житла податкову знижку шляхом штучного заниження їх оподатковуваних прибутків на суму боргу (з відсотками), які щорічно сплачуються за банківським кредитом за придбаний будинок [4, с. 60].

Перехідні економіки постають перед значними труднощами як при організації позабюджетного інвестування в житлове будів-

ництво, так і при організації іпотечних схем такого кредитування. Для таких країн за часів адміністративно-командних систем управління економікою характерним було державне фінансування житлового будівництва. При переході до ринкових відносин практично всі постсоціалістичні країни зазнають труднощів у формуванні внутрішніх ринків, у тому числі ринків капіталу, житла, підрядних робіт тощо. Особливих клопотів при формуванні іпотеки в умовах перехідної економіки завдає нерозвинутість фінансової інфраструктури, оскільки саме вона відіграє ключову роль в успішному функціонуванні всіх моделей іпотек.

У процесі вирішення проблеми створення національних житлових іпотек частина постсоціалістичних країн пішла шляхом копіювання діючих моделей іпотечних схем (як правило, німецького варіанта), інша частина перебуває на шляху створення іпотек, застосовуючи для вирішення проблеми житлового інвестування або окремі елементи іпотеки, або відокремлені іпотечні програми універсальних банків. До першої групи належать переважно країни центральної Європи, насамперед Чехія, Угорщина, Польща, до другої – республіки колишнього СРСР.

Одним із найбільш сформованих є іпотечний ринок Чехії [5, с. 144]. Подібно до німецької іпотечної моделі, на первинному ринку заставних цієї країни діють Будівельні товариства, які використовують програми будівельних заощаджень. Ці програми, по суті, є системою фінансування житлового будівництва, заснованою на цільових житлових заощадженнях. Як і в Німеччині, перевагою програм будівельних заощаджень є можливість доступу вкладників до дешевих кредитів. Мінімальна щорічна сума, яка має вноситися на накопичувальний рахунок, еквівалентна близько 1,5 середньомісячної зарплати. Такі рахунки є дохідними, відсоткова ставка по заощадженнях становить до 25 % річних. При вступі у товариство укладається контракт на певну суму для купівлі житла. Кредит видається під 6 % за умови накопичення 50 % контрактної суми. Середній період до отримання кредиту – близько 5 років [5, с. 145].

Зазначені програми реалізують 6 чеських банків. Важливим для функціонування чеської житлової іпотеки є те, що у країні існує 9 заставних банків, які мають право випускати облігації, забезпечені заставними, тобто, фактично, таким чином створено вторинний ринок заставних. Крім спеціалізованих банків, згідно з чеським законодавством, іпотечною діяльністю можуть займатися й універсальні банки за наявності відповідної

ліцензії, умовою отримання якої є роздільне ведення документації за звичайними та іпотечними операціями.

Таким чином, накопичувальні вклади додатково захищаються від можливих ризиків. Законодавчо існує обмеження, яке вимагає приведення іпотечної діяльності банків у відповідність із діяльністю спеціалізованих іпотечних банків з фіксованою ставкою по іпотечних кредитах. Встановлено також максимальний розмір іпотечного кредиту, який не може перевищувати 70 % вартості житла. Стандартний термін кредиту на купівлю житла – 20 років. Держава здійснює підтримку кредитування під заставу нерухомості молодих сімей шляхом надання податкових пільг. Однак, хоч іпотека у Чехії наближається до моделей розвинутих країн, по-справжньому масовою їй заважає стати низький рівень доходів багатьох сімей.

Як свідчить аналіз стану розвитку іпотеки в республіках колишнього СРСР, іпотека там перебуває лише на першому етапі свого розвитку. Додатковою перешкодою на шляху становлення житлової іпотеки в цих країнах є відсутність належного правового регулювання іпотечної діяльності. Часто законодавство обмежує можливість повноцінного функціонування вторинного ринку заставних.

Відсутність цілісної іпотечної схеми інвестування у будівництво спостерігається в Росії. Як показав проведений аналіз стану розвитку житлового іпотечного кредитування, у цій країні проблема позабюджетного інвестування у сферу житлового будівництва вирішується кількома шляхами: пайове будівництво з продажем житла в розстрочку; система житлових заощаджувальних програм; регіональні програми з використанням ресурсів місцевих бюджетів; муніципальні житлові облігації; кредитування купівлі житла підприємствами для своїх працівників; система кредитування купівлі житла ощадбанку Російської Федерації; іпотечні програми комерційних банків.

Пайове будівництво з продажем житла в розстрочку, хоч і є засобом залучення коштів у житлове будівництво, але не має підстав вважатися іпотечною схемою, оскільки право власності на житло переходить до покупця лише після повної сплати вартості житла.

Системи житлових заощаджень в Росії є, по суті, комбінацією накопичувальних та іпотечних програм і спробами окремих російських банків адаптувати подібні схеми розвинутих країн, насамперед Німеччини. Відносини покупця і банку при такій схемі здійснюються у два етапи. На першому етапі покупець накопичує у банку суму, обумовле-

ну договором, яка є першим внеском при отриманні іпотечного кредиту. Другий етап полягає в отриманні кредиту на купівлю житла під його заставу з подальшою сплатою боргу і відсотків за ним. Але, на відміну від розвинутих країн, у Росії відсутня система державних гарантій житлових накопичувальних вкладів, що збільшує ризик вкладників. Відсутність вторинного ринку заставних суттєво обмежує ресурси банків на такі програми. Такий вид кредитування останнім часом набуває все більшої популярності і стає в більшості банків обов'язковим елементом кредитної діяльності. Це зумовлено тим, що за фактичної відсутності кредитних історій, накопичувальний етап є єдиним способом для банку вивчити майбутнього позичальника, знижуючи таким чином ризик при наданні кредиту [6, с. 21].

Своєрідна система іпотечного житлового кредитування склалася в Білорусі. Особливістю її є активна участь держави, чого не спостерігається в інших республіках колишнього СРСР. Схема кредитування передбачає емісійний кредит під 2,5–5 % річних на строк до 40 років [7, с. 162]. Умови отримання такого кредиту стандартні: оплата 10 % вартості житла коштами покупця, перебування покупця на обліку в черзі на поліпшення житлових умов, позичальник повинен мати місячний доход, який удвічі перевищує місячний платіж по кредиту, тобто умови більш як прийнятні. Єдиний спірний момент – емісійна природа кредиту. Існує думка, що ця операція сприятливо впливає на економіку в цілому, оскільки кошти інвестуються в житлове будівництво, а новосели потребуватимуть ряду товарів довгострокового споживання: меблів, побутової техніки тощо. Тому така операція не супроводжується інфляцією [8, с. 1–2]. З такою думкою напевно можна погодитися з огляду на те, що в країні останнім часом спостерігаються інфляційні процеси.

Отже, всі розглянуті схеми іпотечного житлового кредитування (крім білоруської) є малодоступними. Обмеженість бюджетних ресурсів не дає можливості державам з перешкодами економіками запроваджувати програми пільгового житлового іпотечного кредитування та виступати в ролі гаранта іпотечних вкладів. Відсутність належного розвитку страхового бізнесу практично унеможливило страхування діючих іпотечних схем, що підвищує ризики іпотечного кредитування. Через це іпотечні кредити за умов перехідної економіки є дорогими і нетривалими, порівняно з житловими іпотеками розвинутих країн.

З боку держави в ряді зарубіжних країн діє підтримка молодих родин для купівлі

квартири у власність або для її будівництва. Зокрема, у Фінляндії використовуються такі заходи: обмежено всі види оподаткування фізичних і юридичних осіб до загального рівня 32 %; встановлено парламентом тверді ставки банківського кредиту на купівлю молодими сім'ями квартир під 3 % річних з розстрочкою до 20–25 років; знижену на 25–50 % плату (залежно від кількості народжених дітей) за придбані молодими сім'ями квартири. Загальні умови іпотечного кредитування будівництва житла також дуже м'які, банківська ставка становить 3–5 % річних, на відміну від середньої ставки на інші види кредитування 9–17 %.

Система підтримки молодих громадян у Німеччині полягає в тому, що будівельні ощадкаси укладають із працюючими громадянами договір на фінансування будівництва, на підставі якого майбутній власник житла вносить щомісяця на свій рахунок у будівельній ощадкасі певну суму. Роботодавець на підставі «Закону про 936 марок» щомісяця додає до зарплати 78 марок (936 марок у рік), а держава додає ще 93,6 марки, чи 10 % від 936 марок. У такий спосіб накопичується «будівельний капітал». Коли сума накопичується до необхідної (близько 1/3 вартості житла), держава виділяє громадянину 10 % вартості житла, а на іншу суму будівельна ощадкаса видає під низький відсоток кредит. Крім цього, після купівлі житла молодою сім'єю, яка має не менше 2 дітей, держава видає їм протягом 8 років після купівлі житла 40 тис. марок у вигляді субсидій на будинок, 24 тис. марок на дітей, 4 тис. марок у вигляді екологічної надбавки і 3,2 тис. марок у вигляді субсидій на енергію [3, с. 203].

В Україні прийнятною є як американська схема іпотечного кредитування, що дозволяє створювати дворівневий іпотечний ринок житла, так і традиційна європейська схема, що дозволяє кожній людині із середніми доходами отримати в банку чи в іншій фінансово-кредитній установі кредит, купити за нього квартиру, при цьому використовуючи її як заставу. Слід також розширювати банківське іпотечне кредитування, започатковувати створення будівельно-ощадних кас, які добре зарекомендували себе у багатьох країнах Європи та у США. Своє місце у системі іпотечного кредитування мають зайняти кредитні спілки, інвестиційні фонди та інші

інститути, що акумулюватимуть кошти населення [1, с. 22–23].

Викладене дозволяє зробити такі **висновки**:

- усі більш-менш успішно діючі моделі іпотечного кредитування в країнах з перехідними економіками є, фактично, спробою адаптації окремих елементів німецької іпотечної моделі до конкретних національних умов;

- спроба механічного перенесення іноземних іпотечних моделей не забезпечує бажаного результату (про що свідчить аналіз стану житлового іпотечного кредитування в країнах з перехідними економіками);

- беззаперечним є врахування досвіду інших країн, які створили успішно функціонуючий іпотечний ринок; необхідне розроблення своїх, національних моделей молодіжного житлового іпотечного кредитування з урахуванням економічного стану, менталітету, традицій, тенденцій економічного й соціального розвитку кожної окремо взятої країни;

- за нинішніх умов важливими є запровадження зарубіжного досвіду іпотечного кредитування, а також розширення масштабів застосування вже відпрацьованих в Україні фінансово-кредитних механізмів житлового будівництва.

## Література

1. *Рябченко О. П.* Світовий досвід становлення іпотеки // Економіка України. – 2003. – № 1. – С. 23–27.
2. *Воробовъ Ю., Караваева И., Скробов А.* Залоговое кредитование: зарубежный опыт и российская действительность // Вопросы экономики. – 1995. – № 11. – С. 12–18.
3. *Ламберт Х.* Социальная рыночная экономика: германский путь. – М., 1994. – 224 с.
4. *Михайлов Е.* Ипотечное финансирование в США // США: экономика, политика, идеология. – 1993. – № 1. – С. 33–39.
5. *Штольц П.* Краткий обзор развития ипотечного рынка в Чехии // Ипотечный рынок в Україні: Міжнар. наук.-практ. конф. «Проблеми розвитку іпотечного ринку та шляхи їх розв'язання» / Під ред. П. І. Гайдуцького. – К., 2002. – С. 144–151.
6. *Печатникова С. М.* Особенности жилищного ипотечного кредитования в России // Экономика строительства. – 2003. – № 2. – С. 20–32.
7. *Евтух А. Т.* Ипотечный механизм инвестирования. – Луцк, 2001. – 180 с.
8. *Чортобай А.* Новосілля у сярбів // Будівельна газета. – 1998. – 26 берез. – С. 1–2.