

МЕТОДИЧНІ ПИТАННЯ ОЦІНКИ РЕЗУЛЬТАТИВНОСТІ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЖИТЛОВОГО ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

У статті розроблена методика комплексної оцінки ефективності державного регулювання житлової іпотеки. Така оцінка базується на підході, за яким результативність державного регулювання житлової іпотеки оцінюється за доступністю іпотечних кредитів.

В статье разработана методика комплексной оценки эффективности государственного регулирования жилищной ипотеки. Такая оценка базируется на подходе, по которому результативность государственного регулирования жилищной ипотеки оценивается по доступности ипотечных кредитов.

The method of complex estimation of effectiveness of government regulation of mortgage has been developed in the article. Given estimation has been based on approach in concordance with its effectiveness of government regulation of mortgage has been estimated at availability of mortgage loans.

Ключові слова: доступність іпотечних кредитів, державне регулювання.

Проблема розвитку житлового іпотечного кредитування в Україні існує давно. Незважаючи на певні кроки держави в напрямку регулювання даної сфери означена проблема ще далека від розв'язання. Ситуація, що склалася у сфері іпотечних відносин, характеризується недоступністю іпотечних кредитів для більшості населення, а надії на те, що іпотечне кредитування за рахунок ринкових механізмів розв'яже житлову проблему для значної кількості українських громадян, не справдилися. Так, в Україні тільки за офіційними даними в квартирній черзі налічується більше 1,2 млн. сімей [9], більше 7 млн. сімей (41,5% всіх сімей) мають житлову площу з розрахунку на одного члена сім'ї нижче за санітарну норму (13,65 м²) [15, с.25].

У зв'язку з цим державою неодноразово здійснювалися спроби поліпшити ситуацію на ринку житла через регулювання іпотечного житлового кредитування (зокрема, субсидування державою іпотечних кредитів для молодих сімей, створення Державної іпотечної установи (ДІУ)). Спроби вирішення житлової проблеми неодноразово декларувалися у низці національних і регіональних програм соціально-економічного розвитку України. Було прийнято нормативно-правові акти, спрямовані на розвиток молодіжного житлового будівництва і будівництва житла для пільгових категорій населення тощо (наприклад [10]). Проте слід визнати, що зусилля держави з розвитку житлового іпотечного кредитування в Україні не привели до помітних позитивних зрушень у сфері житлового забезпечення. Не останню роль в цьому, на наш погляд, відіграє відсутність моніторингу результативності регуляторних дій держави в сфері житлового іпотечного кредитування.

Регулювання житлового іпотечного кредитування повинно оцінюватися з метою визначення його впливу на проблему житлового забезпечення. Основою такої оцінки має стати не динаміка іпотечного кредитування, а доступність іпотечних кредитів для громадян. Саме в таких показниках має відобразитися результативність заходів державного регулювання в даній сфері.

У світовій практиці не вироблено єдиної методології оцінки результативності державного регулювання житлового іпотечного кредитування. В більшості робіт

державне регулювання житлової іпотеки визнається ефективним, якщо динаміка іпотечного кредитування позитивна, збільшується відношення заборгованості за іпотечними кредитами до ВВП та інші показники житлового іпотечного кредитування [3; 12; 14]. Проте, на нашу думку, виходячи з того, що метою державного регулювання процесів, що відбуваються у сфері житлового іпотечного кредитування, є не динаміка житлових іпотечних кредитів сама по собі, а показники, які характеризують їх доступність для населення. Адже для держави житлова іпотека є важливою, насамперед як інструмент розв'язання житлової проблеми для своїх громадян.

Чисельною характеристикою доступності іпотечних кредитів, як правило, приймають індекс доступності. У зарубіжній і вітчизняній економічній теорії пропонуються різні підходи до виведення його значення.

Так, Національна асоціація ріелторів США застосовує показник AI (affordability index) – індекс доступності, який розраховується наступним чином [13, с.27]:

$$AI = \frac{MI}{Im} \cdot 100 \quad (1),$$

де MI – середній дохід домогосподарства, грошових одиниць; Im – дохід, необхідний для отримання і обслуговування довгострокового іпотечного кредиту, достатнього для придбання середнього за вартістю житла, грошових одиниць.

Даний показник орієнтований на визначення доступності житла через іпотечний механізм. Значення показника, яке дорівнює 100%, свідчить про доступність житла за умови його придбання шляхом довгострокового іпотечного кредиту, оскільки середній дохід домогосподарства відповідає доходу, необхідному для здобуття такого кредиту. У Методичних коментарях до житлової статистики американського Бюро перепису вказано, що при розрахунку індексу доступності житла враховуються умови кредитування з терміном 30 років і відсотковими ставками з іпотеки за даними Федерального бюро житлового фінансування (Federal Housing Finance Board's Monthly Interest Rate Survey) або Департаменту житлового і міського розвитку (Department of Housing and Urban Development's) [13]. Однак даний показник охоплює лише один з блоків іпотечної схеми: вимоги іпотечних кредиторів до позичальника, але залишає поза увагою інший – можливість позичальника зібрати кошти на первинний внесок. Адже формула (1) коректно визначає доступність житла лише в разі нульового першого внеску, тоді як у випадку його значної суми громадянин чи сім'я, яка претендує на іпотечний кредит, повинні накопичити суму, еквівалентну первинному внеску.

Метою статті є розробка комплексної оцінки результативності державного регулювання житлового іпотечного кредитування.

Проаналізуємо ситуацію з доступністю іпотечних кредитів в Україні. Оскільки узагальненої інформації щодо вартості житла по країні не існує, то розглянемо даний аспект на прикладі м. Києва, оскільки найбільший обсяг інформації, усередненої по цьому місту, надає АН «Планета Оболонь» [11]. Для розрахунків використовувалося середньоарифметичне значення індексу вартості житла на вторинному ринку м. Києва за даними на початок та кінець року. Як допоміжне

джерело, використовувалася інформація Асоціації ріелторів України, яка надає середню вартість одного квадратного метра житла на вторинному ринку м. Києва по його адміністративних районах [16]. Вторинний ринок нами обрано, виходячи з того, що даний сегмент є основним сегментом ринку житла в Україні (особливо у 2008-2009 рр.).

Розглянемо динаміку індексу доступності житла за іпотечною схемою згідно з формулою (1), але враховуючи, що домогосподарство в середньому складається з трьох осіб (табл. 1).

Як бачимо з даної таблиці, іпотечна схема в Україні в усі роки, крім 2008-го, не сприяла підвищенню доступності житла, навпаки, його доступність зменшувалася. В 2008 р. доступність житла за допомогою іпотечної схеми зросла, насамперед за рахунок росту доходів на 1 особу в м. Києві. Але необхідно зауважити, що з осені 2008 р. банки фактично перестали надавати іпотечні кредити, а в 2009 р. умови кредитування стали набагато жорсткіші і, незважаючи на ріст середньодушових доходів та зниження вартості житла, доступність останнього суттєво зменшилася. У розвинутих країнах індекс доступності іпотечних кредитів перевищує 90% [2], в Україні даний показник набагато нижчий.

Таблиця 1

Індекс доступності житла в м. Києві за іпотечною схемою, згідно з методикою Національної асоціації ріелторів США

Показники	2005	2006	2007	2008	2009
Середня вартість 1 м. кв. житла в м. Києві, дол. США [11]	1057	1400	2380	2700	2330
Ставки за іпотечними кредитами (медіанні), % [5-8]	18	16,5	17	18	26
Термін кредиту [5-8], років	10	15	15	10	10
Вартість квартири площею 54 кв. м, дол. США [16]	57078	75600	128520	145800	125820
Сума іпотечного кредиту, дол. США	34246,8	52920	102816	102060	62910
Сума іпотечного кредиту в грн. (враховуючи курс) [1, с.174]	175504,6	267246	519220,8	537570,432	490144,392
Щомісячний платіж, грн.	3162,33	4018,60	7990,83	9686,22	11497,82
Частка платежів по кредиту у доходах позичальника [5-8], %	50	50	50	50	35
Необхідний сукупний дохід у місяць, грн.	6324,7	8037,2	15981,7	19372,4	32850,9
Середній дохід на 1 особу, грн./особу [4]	890,28	1130,58	1519,43	2080,02	2316,03
Індекс доступності житла, %	42,23	42,20	28,52	32,21	21,15

Доступність іпотечних кредитів пропонується оцінювати за двома параметрами: 1) кількості років, потрібних для накопичення домогосподарством суми, еквівалентної першому внеску з врахуванням витрат та 2) відношенню доходів домогосподарств до витрат з обслуговування кредиту (з врахуванням вимог банків).

Перший показник розраховуватиметься за формулою

$$T = \frac{Vp}{(Cd - Vd) \cdot 3 \cdot 12} \quad (2),$$

де T – період накопичення, років;

Vp – початковий внесок при придбанні житла за іпотечною схемою,

грошових одиниць. Даний показник залежить від такого параметру іпотечної схеми, як частка кредиту у вартості житла (LTV).

Другий показник розраховується за формулою (1).

Для оцінки доступності житла за іпотечною схемою доцільно використати графічний метод (рис. 1).

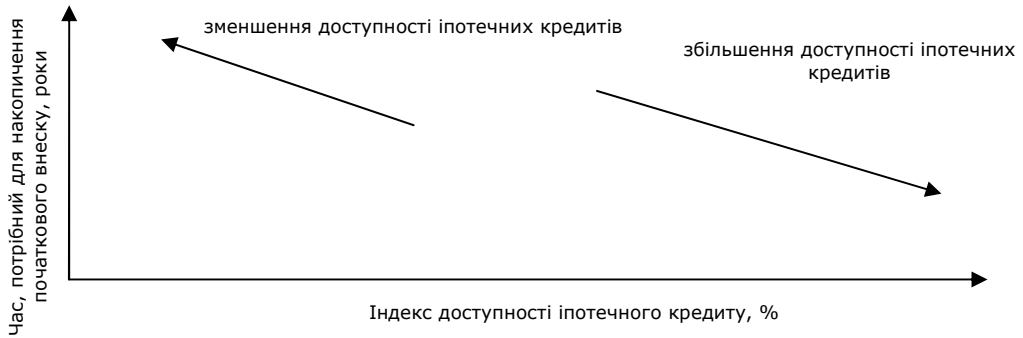


Рис. 1. Графічна інтерпретація доступності іпотечних кредитів*

*Джерело: розроблено автором

Таким чином, доступність іпотечних кредитів буде характеризуватися точкою, координати якої відповідатимуть індексу доступності за іпотечною схемою (1) та мінімальному періоду, необхідному для накопичення суми для першого внеску при придбанні житла за іпотечною схемою (2).

Розрахунок координат доступності житла в 2005-2009 рр. за іпотечною схемою в Україні наведено в табл. 2.

Таблиця 2

Координати доступності житла в Україні за іпотечною схемою*

Показники	2005	2006	2007	2008	2009
Вартість квартири, площею 54 м кв., грн.	292507,6	381780,0	649026,0	767957,8	980288,8
Початковий внесок, грн.	117003,1	114534,0	129805,2	230387,3	490144,4
Заощадження сім'ї (3 особи) при витратах на рівні прожиткового мінімуму, грн./місяць	1401,8	1975,6	2962,2	4361,9	4884,8
Термін накопичення початкового внеску, роки	7,0	4,8	3,7	4,4	8,4
Індекс доступності за іпотечною схемою	42,2	42,2	28,5	36,0	21,2

*Джерело: розраховано автором з врахуванням даних табл. 1

На основі результатів, наведених у табл. 2, побудуємо траєкторію доступності іпотечних кредитів (рис. 2).

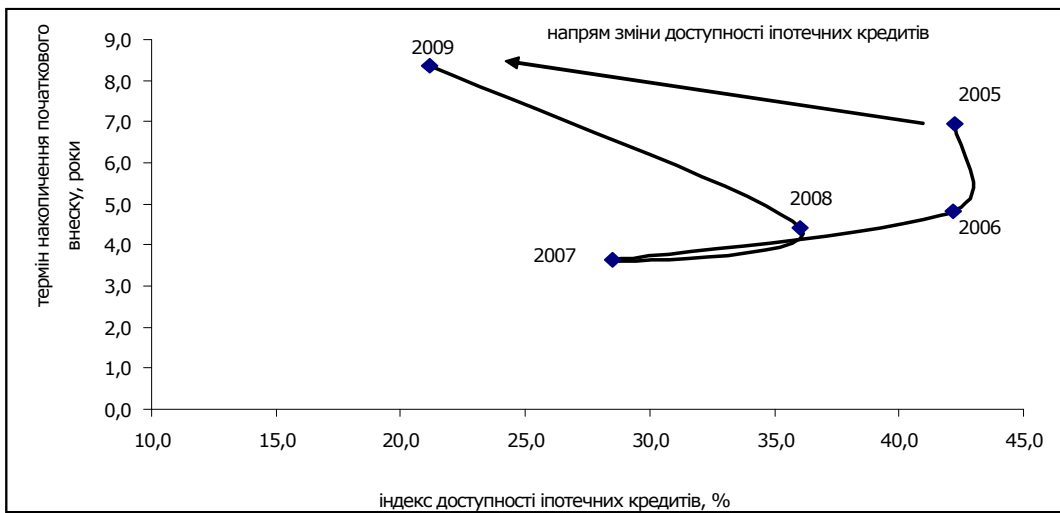


Рис. 2. Траєкторія зміни доступності житлових іпотечних кредитів за період 2005-2009 рр.*

*Джерело: розроблено автором

Як бачимо з даного рисунку, жодного разу траєкторія доступності житлових іпотечних кредитів в Україні не збігалася з напрямом її максимального підвищення. Натомість у 2009 р. траєкторія доступності житлових іпотечних кредитів збіглася з напрямом найбільшого зменшення. Загалом, за 2005-2009 рр. доступність житлових іпотечних кредитів в Україні зменшилася по обох осях: як по індексу доступності іпотечного кредиту, так і по терміну накопичення початкового внеску. Це означає, що державне регулювання в сфері житлового іпотечного кредитування потрібно визнати неефективним.

Як показало проведене дослідження доступності житлових іпотечних кредитів, регуляторні дії, які здійснювалися державою в даній сфері не можна визнати ефективними, оскільки у підсумку доступність іпотечних кредитів зменшилася, тобто менша кількість громадян може ними скористатися, щоб вирішити власну житлову проблему. Але висока вартість житла в порівнянні з можливістю заощадження громадянами України робить іпотечний механізм єдиною можливою, який скільки-небудь помітно може покращити стан справ у сфері забезпечення житлом з використанням комерційних механізмів.

Отже, житлове іпотечне кредитування має стати центральною ланкою державного регулювання в сфері створення та розбудови ринку доступного житла. Але для цього саме державне регулювання в сфері житлової іпотеки має бути побудованим відповідним чином, так, щоб у підсумку сприяти підвищенню доступності житлових іпотечних кредитів. Адже за рахунок ринкових чинників іпотечний механізм в Україні еволюціонує в напрямку, протилежному підвищенню доступності житлових іпотечних кредитів. Це вказує на необхідність кардинальних змін у державному регулюванні житлового іпотечного кредитування, в тому числі й впровадження нових іпотечних інститутів, оскільки існуючий інститут – банківське іпотечне кредитування – не сприяє підвищенню доступності житлових іпотечних кредитів.

Список використаних джерел:

1. Бюлетень НБУ. – 2010. - №6. –191 с.
2. Галянтич М.К. Проблеми забезпечення прав людини на житло в Україні / М.К. Галянтич – режим доступу: <http://www.minjust.gov.ua/udhra/conf-materials-19.html>
3. Гришук Н.В. Основні проблеми та перспективи розвитку інституту іпотеки та ринку іпотечного кредитування в Україні / Н.В. Гришук // Соц.-екон. дослідж. в перехід. період. – 2007. – Вип.1. – С.339–346.
4. Доходи населення м. Києва – режим доступу <http://www.gorstat.kiev.ua/p.php3?c=421&lang=1>
5. Житлове іпотечне кредитування в Україні. Аналітичний огляд УНІА за 2005 рік. –К., - 2006. – 43 с.- Режим доступу - <http://www.unia.com.ua/>
6. Житлове іпотечне кредитування в Україні. Аналітичний огляд УНІА за 2006 рік. –К., -2007. – 64 с.- Режим доступу - <http://www.unia.com.ua/>
7. Житлове іпотечне кредитування в Україні. Аналітичний огляд УНІА за 2007 рік. К., 2008 – 56 с. - Режим доступу - <http://www.unia.com.ua/>
8. Житлове іпотечне кредитування в Україні. Аналітичний огляд УНІА за 2008 рік. – УНІА. – К., - 2009 – 87 с. – Режим доступу - <http://www.unia.com.ua/>
9. Житловий фонд України - - <http://ukrstat.gov.ua/>
10. Загальнодержавна програма реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009-2014 роки: Затв. Законом України від 24 червня 2004 року N 1869-IV – режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1869-15>
11. кв.м.жилой недвижимости вторичного рынка по Административным районам города Киева 1995 год-2009 год – режим доступу: <http://www.asnu.net/analitica08-1.php>
12. Индекс стоимости жилья – режим доступу: <http://www.domik.net/mod/main/indexes/?pg=value&step=mon&period=all>
13. Левчук В.М. Проблеми іпотечного кредитування в системі розвитку фінансового сектору економіки / В.М. Левчук // Соц.-екон. пробл. сучас. періоду України. – 2008. – Вип. 1. – С. 346–354.
14. Руди Л. Ю. Методические подходы к определению показателя доступности жилья и их применение / Л. Ю. Руди , Т. А. Тропникова // Инвестиции и инновации. – 2006. - №43. – С.27-33.
15. Савич В.І. Іпотечне кредитування в умовах трансформації економіки України: автореф. дис.. д-ра екон. наук: 08.00.08 / В.І. Савич :. Терноп. нац. екон. ун-т. — Т., 2008. — 40 с.
16. Соціально-економічний розвиток України за січень-березень 2010 року. – режим доступу: <http://ukrstat.gov.ua/> - Заголовок з екрану