УДК 332.834.4(477)

***В.І. Савич**, канд. екон. наук, Івано-Франківський інститут менеджменту і економіки "Галицька академія"*

МЕТОДОЛОГІЯ ДОСЛІДЖЕННЯ СЕРЕДОВИЩА ФУНКЦІОНУВАННЯ СИСТЕМИ ЖИТЛОВОГО ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

Постановка проблеми. В Україні робляться поступові, хоча й не досить послідовні, кроки у напрямі створення критичної маси передумов, достатніх для становлення та ефективного функціонування інституту іпотечного житлового кредитування, нагальність в якому викликана гостротою проблеми житла для переважної більшості населення країни. Прийнята низка визначальних законів: "Про іпотеку" [4], "Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати" [5], "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю" [7]. На черзі –закону про іпотечні цінні папери, завершення роботи по створенню системи державної реєстрації нерухомості, майнових прав, іпотек та угод з іпотекою тощо. Власне, головна ідея полягає у формуванні завершеної законодавчої бази у даному сегменті права, яку слід розглядати як першочерговий необхідний елемент середовища, в якому має функціонувати система іпотечних відносин.

Водночас слід зауважити, що належне правове забезпечення є лише необхідною умовою запровадження відносин у тій чи іншій сфері. Жодна правова база будь-якого ступеня ідеальності не спроможна забезпечити належний рівень розвитку відносин, коли для цього відсутні сприятливі соціально-економічні передумови. У сфері іпотечного житлового кредитування навряд чи можна позитивно стверджувати про останнє. Низький платоспроможний попит населення, його надзвичайна регіональна диференціація, територіально деформований ринок нерухомості – це досить обмежений перелік головних елементів середовища, в якому відбувається становлення системи іпотечного житлового кредитування в Україні. В дослідженнях сучасників – такими, зокрема, є В.М. Геєць, К.В. Паливода, П.М. Леоненко, Л.П. Чубук, Л.А. Килимник та інші – на окремих з них (а це, переважно, рівень доходів населення, вартість кредитних ресурсів, інфляційні процеси та їх вплив на рівень доходів та вартість житла) акцентується увага на гостроті існуючих проблем. Разом із тим, регіональний аспект проблеми, інтегрований підхід до системної оцінки комплексу чинників такого середовища, зіставлення інтересів всіх учасників ринку іпотечного житлового кредитування залишаються недостатньо висвітленими та опрацьованими.

Мета статті. Щоб дати комплексну оцінку такому середовищу, на підставі якої створиться можливість спрогнозувати параметри іпотечного ринку у найближчій, середньо- та довгостроковій перспективі, опрацювати відповідні заходи, спрямовані на усунення поточних та ймовірних загроз і небезпек на шляху впровадження іпотечних схем в усіх регіонах країни,

© В.І. Савич, 2005

нагальним є проведення відповідного системного дослідження, результати якого повинні бути доведені до відома всіх учасників ринку іпотечного житлового кредитування. Останні, а в першу чергу ті, що формують на ньому цінову пропозицію, пропозицію об'єктів нерухомості з числа новозбудованого та вживаного житла, пропозицію кредитних ресурсів, мали б можливість коригувати свої дії відповідно до інтенсивності та спрямованості трансформаційних змін в системі елементів середовища функціонування іпотечного ринку. У зв'язку із цим постає завдання опрацювання методології такого системного дослідження, розробки логічної послідовності вивчення основних елементів середовища, яке визначатиме інтенсивність, спрямованість, регіональну диверсифікацію та масштаби розвитку ринку іпотечного житлового кредитування в Україні.

Становлення ринку житла та розвиток житлової іпотеки відбувається практично в усіх країнах з перехідною економікою. Так, у Росії, яка суттєво випереджає Україну за масштабами, інтенсивністю та регіональною диверсифікацією впровадження іпотечних відносин у житловій сфері, вже започатковуються подібного роду дослідження. У 2004 р., зокрема, фондом "Інститут економіки міста", Центром досліджень Російської асоціації маркетингу, Центром інформації й економічних досліджень у будіндустрії, фондом економічних досліджень "Центр розвитку", ВАТ "Агентство з іпотечного кредитування" та ЗАТ "АН САВА" на замовлення ВАТ "Банк зовнішньої торгівлі" під кураторством Робочої групи по формуванню ринку доступного житла Центру стратегічних розробок була проведена оцінка масштабів і динаміки платоспроможного попиту на житло й обсягів житлового будівництва в Росії [2]. Україна не повинна пасти задніх у цій сфері, адже користь від отримання результатів подібного дослідження матимуть усі учасники іпотечного ринку. Визначення концептуальних напрямів цього дослідження, адаптованого до умов вітчизняної дійсності, власне, і є предметом розгляду у даній статті.

Виклад основного матеріалу. Виходячи з того, що будь-який тип ринку являє собою співіснування інтересів усіх його учасників, які формують попит і пропозицію на ньому, логічним видається сконцентрувати таке дослідження на наступних основних блоках:

блок 1 – оцінка і прогноз потреби та можливостей населення щодо вкладання коштів у житло;

блок 2 – оцінка та прогноз можливостей збільшення пропозиції житла;

блок 3 – оцінка та прогноз можливостей банківської системи щодо іпотечного житлового кредитування населення.

Проведення такого дослідження має орієнтуватися на вирішення низки завдань, які логічно повинні бути зведені до оцінок та прогнозів:

- попиту з боку населення на житло (структура мотивів та інтересів);
- платоспроможного попиту на житло (рівень та структура доходів, заощаджень тощо);
- потенціалу та структури пропозиції житла;

- потенціалу будівельної індустрії щодо нарощування обсягів житлового будівництва, його територіальної диверсифікації;
- рівня матеріально-технічного, інфраструктурного та організаційного забезпечення реалізації програм житлового будівництва;
- можливостей банківської системи та інших інвесторів щодо пропозиції кредитних ресурсів для населення та забудовників;
- впливу державної політики на активність учасників ринків житла та іпотечного житлового кредитування.

В розрізі кожного із зазначених блоків основні напрями досліджень доцільно диференціювати за окремими складовими. Основні з них можуть бути наступними.

Блок 1. Оцінка та прогноз потреби та можливостей населення щодо вкладання коштів у житло

Дослідження в межах даного блоку повинні бути орієнтовані, насамперед, на виявлення та структурування мотивів, що формують попит з боку населення на житло. Такими, як показує аналіз сучасних тенденцій на ринку житла, є наступні:

- потреба у вирішенні житлової проблеми – мотив, характерний для осіб, перед якими існує проблема так званого "першого" житла. Такими особами, як правило, є особи, які не мають власного житла: проживаючі в гуртожитках, готельних, комуналках, орендують житло, проживають у службовому житлі чи в родичів або знайомих, новостворені молоді сім'ї або дорослі діти, які проживають з батьками;
- потреба у покращанні житлових умов – мотив, характерний для осіб, житлова площа в яких є меншою за законодавчо встановлений норматив, а також для тих, рівень забезпечення житлом якої є задовільним, проте існує потреба і реальна можливість поліпшення житлових умов за рахунок придбання більш елітного житла, в тому числі шляхом зміни місця його розташування тощо;
- вибір ефективної форми збереження заощаджень – характерний для осіб з достатньо високим рівнем доходів, для яких існує проблема вибору ефективної форми їх збереження та примноження у строковому періоді. В умовах високої реальної інфляції, низької ефективності чинних фінансових інструментів, що знаходяться в обігу в Україні (різноманітних акцій, облігацій, сертифікатів тощо), в контексті їх здатності забезпечити належний рівень інфляційного захисту та примноження, тривалої стабільності валютного курсу, низької довіри населення до банківської системи та загалом досить невисокої ефективності останньої щодо інфляційного захисту збережень населення, перевага громадянами при виборі форми заощадження дедалі більше надається інвестуванню коштів саме в нерухомість і, в першу чергу, в житло;
- вибір ефективної форми особистого збагачення – характерний для осіб, які здійснюють власний бізнес шляхом безпосереднього продажу житла та здавання його в оренду. Для обох видів бізнесу на сьогодні загалом

сформовані сприятливі економічні умови, які зводяться до стабільного тривалого зростання ціни на житло та вартості його оренди. Хоча слід відзначити, що інтенсивність та масштаби такого бізнесу мають чітко виражену територіальну диференціацію.

Оцінка таких мотивів у перспективі базуватиметься на прогнозах рівня інфляції, депозитних ставок комерційних банків, динаміки та структури пропозиції житла на ринку (новозбудованого, на вторинному ринку), рівня доступності житла (на підставі співвідношення доходів та вартості житла), трансформації бізнесових інтересів, еволюції вподобань населення щодо типу та місця розташування житла, типу пропозиції житла будівельними організаціями (продаж житла на стадії будівництва чи готового житла, від чого залежить суб'єкт, на якого переноситимуться ризики), рівня доступності іпотечних кредитів, асортименту та доступності інших форм кредитування населення (застосування накопичувальних схем, участь у частковому будівництві житла) тощо. Інформаційне забезпечення системи оцінки характеру та рівня активності населення на ринку іпотечного житлового кредитування передбачає отримання даних про:

- рівень задоволеності житловими умовами та загальну потребу населення України в житлі;
- контингент населення, яке має намір придбати житло на вторинному ринку;
- контингент населення, яке має намір і реальні можливості придбати житло самотужки без залучення кредитних ресурсів;
- контингент населення, яке має намір придбати житло із залученням певної суми кредитних ресурсів (від чого залежатиме величина так званого відкладеного попиту на кредитні ресурси);
- контингент населення, яке має право на отримання соціального житла;
- контингент населення, яке має намір поліпшити власні житлові умови шляхом отримання житла у спадщину, у подарунок, в порядку черговості, шляхом обміну житла тощо;
- контингент населення, яке має намір поліпшити власні житлові умови шляхом індивідуального житлового будівництва;
- контингент населення, яке не має жодних можливостей для покращання власних житлових умов;
- контингент осіб, в яких виникне об'єктивна потреба вирішення житлової проблеми внаслідок прийняття рішень щодо ліквідації будинку, закриття його на реконструкцію через фізичне зношення (що набуває широкого розмаху нині у великих містах, особливо у м. Київ, де інтенсивність операцій на житловому ринку найбільша в країні).

Отримання таких даних дозволить структурувати переваги населення за способами вирішення житлової проблеми, а також змоделювати трансформацію такої структури залежно від рівня державної підтримки, підвищення привабливості іпотечних кредитів тощо.

Блок 2. Оцінка та прогноз можливостей збільшення пропозиції житла

В даному блоці інтерес для дослідження, у першу чергу, становлять потенціал будівельної індустрії щодо нарощування обсягів житлового будівництва і рівень матеріально-технічного, інфраструктурного, організаційного та фінансового забезпечення реалізації програм житлового будівництва.

Оцінка потенціалу будівельної індустрії повинна дати відповідь на питання, чи спроможна будівельна галузь забезпечити відповідну пропозицію новозбудованого житла відповідно до рівня та структури попиту на житло в тому чи іншому часовому періоді залежно від сценарію розвитку середовища, в якому формуватиметься такий попит. Важливим моментом при проведенні таких досліджень є регіональний та поселенський зріз цієї проблеми. На користь такого висновку свідчить практика поширення досвіду КиївміськбудУ щодо житлового будівництва в окремі регіони України (станом на кінець 2003 р. в 11-ти містах різних регіонів).

Оцінка рівня матеріально-технічного, інфраструктурного та організаційного забезпечення реалізації програм житлового будівництва повинна охоплювати такі питання, як:

- можливості підприємств, що виробляють будівельні матеріали, по забезпеченню житлового будівництва;
- можливості виділення земельних ділянок для житлового будівництва (наявність, процедури тощо);
- можливості забезпечення комунальною інженерно-технічною інфра-структурою земельних ділянок, що мають виділятися під житлове будівництво;
- можливості банківського кредитування забудовників;
- можливості державної підтримки (прямої та опосередкованої, через компенсацію процентних ставок банків за рахунок бюджетних коштів) забудовників (головним чином при будівництві останніми соціального житла, будівництві житла в депресивних регіонах тощо);
- інвестиційні можливості підприємств, установ та організацій, які будують житло для власних працівників.

В процесі проведення таких оцінок слід також виходити з того, що урізноманітнення мотивів, які в кінцевому плані визначають структуру попиту на житло, своїм наслідком має диверсифікацію суб’єктів, які формують пропозицію житла. У зв’язку з цим, оцінки та прогнози в межах зазначених у другому блоці напрямів повинні бути проведені залежно від варіантів змін в обсягах та структурі попиту на житло, середовищі, що впливатиме на трансформацію таких обсягів та структури.

Крім того, потребує оцінки варіантна структура суб’єктів, які формуватимуть пропозицію житла у перспективі. Такими на сьогодні, як засвідчує аналіз, є: забудовники, населення, банки, підприємства (установи та організації), що будують житло власними коштами для своїх працівників,

держава (в частині соціального житла). Отримання відповідних даних дозволить оцінити рівень збалансування попиту та пропозиції на ринку житла.

Блок 3. Оцінка та прогноз можливостей банківської системи щодо житлового кредитування населення

На сьогодні основними кредиторами як забудовників, так і населення при здійсненні житлового будівництва виступають банки. Разом з тим, у цій сфері діяльності зміцнюють свої ринкові позиції й інші кредитори. Суб'єкти пропозиції кредитних ресурсів на сьогодні крім банків представлені: забудовниками, кредитними спілками та іншими фінансовими небанківськими установами, населенням, підприємствами (установами, організаціями), які фінансують житлове будівництво для своїх працівників, різноманітними фондами (за програмами молодіжного житлового будівництва, будівництва житла для військовослужбовців та інших категорій громадян). У зв'язку з цим, нагальною є оцінка конкурентного середовища у цьому сегменті кредитної діяльності.

Потребують визначення та структурування чинники, що формують попит на кредитні ресурси з боку населення та забудовників.

Кінцевим результатом проведення таких оцінок має стати визначення потенційної та реальної спроможності банківської системи щодо кредитування населення залежно від змін рівня забезпечення платоспроможного попиту на житло його пропозицією на ринку.

Проведення оцінок в розрізі трьох блоків має передбачати ту обставину, що з метою отримання повної картини про рівень готовності усіх суб'єктів, які беруть участь у формуванні попиту та пропозиції на ринку житла, а також суб'єктів, які забезпечують фінансове забезпечення такої участі, щодо участі в реалізації схем іпотечного житлового кредитування дане дослідження повинно бути проведене на території усієї країни з диференціацією в регіональному розрізі, між міською та сільською місцевістю. В окремих випадках слід здійснити диференціацію між багатоквартирними будинками та індивідуальними житловими будинками, хоча б з огляду на надання переваги дедалі більшого контингенту громадян саме останнім як основному місцю проживання. В Росії, наприклад, за даними Держкомстату Росії, близько 42 % споруджуваного житла належить до індивідуального будівництва [2].

Окресливши основні фрагменти дослідження, варто поставити питання – хто може стати суб'єктом його проведення? З огляду на статус, можливості, функціональну спрямованість, видається, що найбільше підстав і найвища заінтересованість у цьому є у банків. Тому очолити цю роботу могла б Асоціація українських банків – інституція, яка має достатні матеріально-фінансові ресурси і практичний досвід банківського маркетингу, озброєна належним методологічним і методичним інструментарієм. Виходячи із завдань, що стоять у напрямі становлення ефективної системи іпотеки в Україні, саме банкам тут відводиться провідна роль. Проведена ними робота

послужила б для багатьох банківських установ вагомою допомогою в переході від так званого ситуаційного менеджменту до стратегічного.

Другим співорганізатором такого дослідження мала б виступити українська національна іпотечна асоціація. На момент створення останньої її тодішнім керівництвом було наголошено на необхідності доведення через 5 років обсягу довгострокового фінансування під заставу нерухомості з 5 до 25 % від валового внутрішнього продукту. На сьогодні можна констатувати, що за поточної динаміки розвитку іпотечних відносин навряд чи вдасться досягти цього рівня. Як не прикро, але на сьогодні (за підсумками 2003 р.) частка усіх кредитів, наданих комерційними банками в економіку України (суб'єктам господарювання та населенню), становила 25,6 %. Тому для даної інституції є всі підстави прийняти безпосередню, активну і направляючу участь в такому масштабному проекті. Крім того, отримані результати проведеного дослідження могли б слугувати серйозною методологічною базою для розробки останньою стандартів іпотечного кредитування, що є одним із завдань, визначених Концепцією становлення національної системи іпотечного кредитування [6].

Необхідна також участь в такому дослідженні і Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України, який, як свідчать результати наукових публікацій, має певний досвід у проведенні подібних оцінок, зокрема в частині структурування громадян за спроможністю формування попиту на житло [8, с. 43].

Висновки. Підсумовуючи результати нашого дослідження, слід зазначити, що в кінцевому плані зіставлення трьох складових – попиту на житло, пропозиції житла та пропозиції кредитних ресурсів (з урахуванням масштабів, регіональної, об'єктової та суб'єктової сегментації) – дозволить визначити реальну ємність ринку іпотечного житлового кредитування в кожному періоді відповідно до змодельованого сценарію розвитку соціально-економічного середовища.

Список літератури

1. Копишинська Н.В. Становлення іпотеки в Україні // Фінанси України. – 2004. – № 5. – С. 54-60.
2. Оцінка масштабів і динаміки зміни платоспроможного попиту на житло й обсягів житлового будівництва в Росії (короткий виклад основних результатів і висновків). – Москва, березень 2004 р. // www.rusipoteka.ru.
3. Погорєльцева Н.П. Дослідження економічної природи іпотечного ринку // Актуальні проблеми економіки. – 2004. – № 6. – С. 66-73.
4. Про іпотеку: Закон України від 05.06.2003 № 898-IV // Відомості Верховної Ради. – 2003. – № 38. – С. 313.
5. Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати: Закон України від 19.06.2003 № 979-IV // Відомості Верховної Ради. – 2004. – № 1. – С. 1.
6. Про схвалення Концепції створення національної системи іпотечного кредитування: Розпорядження Кабінету Міністрів України від 10 серпня 2004 р. № 559-р.
7. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю: Закон України від 19.06.2003 № 978-IV // Відомості Верховної Ради. – 2003. – № 52. – С. 377.

8. Череп В.І. Розвиток житлово-будівельного комплексу України на основі приватних інвестицій та іпотеки // Іпотечний ринок в Україні: Матеріали міжнародної науково-практичної конференції “Проблеми розвитку іпотечного ринку та шляхи їх розв’язання” (Київ, 7-8 грудня 2001 р.). – К.: Науково-дослідний фінансовий інститут при Міністерстві фінансів України, 2002. – С. 42-48.

Савич, В.І. Методологія дослідження середовища функціонування системи житлового іпотечного кредитування в Україні [Текст] / В.І. Савич // Проблеми і перспективи розвитку банківської системи України: зб. наук. праць. – Суми: УАБС НБУ, 2005. – Т. 12. – С. 208-216.