УДК 519.87;336.77:332.2;365.28

М.П. Соколик, *канд. екон. наук,*
Державна установа "Інститут економіки
та прогнозування НАН України", м. Київ

МОДЕЛЮВАННЯ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ ЖИТЛА ДЛЯ НАСЕЛЕННЯ УКРАЇНИ

У статті розроблено методичні підходи для визначення взаємозв'язку потреб домашніх господарств України у забезпеченні житлом і поліпшенні житлових умов з їхніми доходами. На основі структуризації окремих завдань обґрунтовано доступність житла на основі оцінки коефіцієнта доступності житла, враховуючи таке: наявний дохід сім'ї, можливість залучення іпотечного кредиту на основі пільгового кредитування і державних субсидій, величину першого внеску, процентну ставку, вартість житла стандартної площі.

Ключові слова: домашнє господарство, моделювання доступності житла, структуризація завдань, наявний дохід, іпотечний кредит, пільги, субсидії.

Постановка проблеми. Актуальність виконаного дослідження обумовлена такими факторами.

По-перше, житлові умови є одним із найскладніших показників умов життя населення, оскільки у забезпеченні житлом тісно переплітаються економічні можливості та соціальні пріоритети, особистий добробут і бюджетні обмеження, індивідуальні переваги і державна стратегія, особисті і суспільні інтереси. На пошук шляхів їх узгодження, знаходження балансу між ними і установлення певних меж у сучасних умовах повинна бути спрямована житлова політика. Специфіка забезпечення населення України житлом є наслідком взаємодії *житлової політики*, що визначається стратегією розвитку житлового фонду і потребами домашніх господарств у житлі, *житлового будівництва* як сегмента інвестиційної активності і виробничої галузі, що реалізує визначену стратегію, і *житлово-комунального господарства* як комплексу по використанню наявного і введеного в експлуатацію житлового фонду [1; 8; 15].

По-друге, квартирна черга та поліпшення житлових умов домогосподарств у 2000-2007 рр. здійснювалися дуже повільно; кількість сімей та одинаків, які одержували житло протягом року, в середньому становили 1,65 % до квартирної черги. Кількість новозбудованого житла, придбаного за власні кошти у 2,8-5,6 раза, перевищувала кількість квартир, наданих громадянам із квартирної черги. Крім цих домогосподарств із квартирної черги, кількість бажаючих поліпшити свої житлові умови, за даними опитування про задоволення сімей житловими умовами, сягає 35-42 %. Завдання житлової політики полягає у тому, щоб зробити доступним житло для більшості сімей [4; 10; 11].

По-третє, в Україні розроблено проект Закону України "Про основні засади державної житлової політики"; Концепцію Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла

на 2009-2016 рр. (схвалену розпорядженням КМУ від 05.12.2008 № 1406-р); Закон України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення фінансових механізмів здійснення інвестицій у будівництво житла від 18.12.2008 № 692-VI; проект Закону України "Про державну підтримку забезпечення громадян житлом та розвиток житлового будівництва" (зареєстровано у профільному комітеті Верховної Ради України від 21.12.2006 № 2809), прийнято Закон України "Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва" від 25.12.2008 № 800-VI), що спрямовані на забезпечення доступності житла для громадян і створення їм можливостей для поліпшення житлових умов. Пропозиції щодо передбачення витрат на будівництво доступного житла для населення у проектах Державного бюджету на поточний рік обсягом 0,5 % ВВП залишатимуться без уваги і не можуть бути реалізовані без достатніх обґрунтувань щодо використання цих коштів для придбання житла і поліпшення житлових умов сім'ї на основі іпотечних кредитів, пільгового кредитування і державних субсидій, порядку їх використання на такі цілі для різних верств населення [3; 5; 7; 18].

По-четверте, у 2007 р. населення інвестувало у житлове будівництво на будівництво власних квартир 9,9 млрд. грн., на індивідуальне житлове будівництво – 8,5 млрд. грн., але такі кошти мають тільки окремі прошарки населення. Для створення ширших можливостей населення у поліпшенні своїх житлових умов доцільно використовувати державну підтримку, але обґрунтування її меж потребує багатоваріантних оцінок на основі соціальних макропоказників, що системно майже не виконуються в Україні [17; 22].

Мета статті. Враховуючи актуальність проблеми забезпечення населення України житлом, збереження і розширення обсягів внутрішнього ринку, необхідно розробити методичні підходи до визначення взаємозв'язку між доходами домашніх господарств і умовами забезпечення доступності житла із залученням іпотечного кредиту, пільгових процентних ставок за кредит і державних субсидій, структурувати окремі завдання і виконати багатоваріантні оцінки коефіцієнта доступності житла за заданими сценаріями на 2008-2012 рр.

Виклад основного матеріалу. Для обґрунтування механізму і способів державної підтримки сімей у здійсненні житлової політики в Україні необхідно визначити оцінки коефіцієнта доступності житла, що враховують, як показує світова практика, вплив таких факторів: вартість житла, величину іпотечного кредиту (за існуючих умов кредитування) і першого внеску, можливість отримати кредит для домогосподарства, його сукупний дохід, витрати на утримання житла, страхові внески та гарантії [6; 12].

Іпотечні кредити на придбання, будівництво та реконструкцію житла у 2006-2009 рр. становили 25-37 % від всіх кредитів, наданих банками домашнім господарствам, із них 22-33 % в іноземній валюті, причому житлові кредити переважно надавалися на термін понад 10 років, їх частка зростала від 18 до 26 %. Їх рівень поки що не є критичним для банківської системи України. Але при існуючих цінах на житло кредити аж ніяк не

доступні для більшості громадян, незважаючи на те, що до 42 % домогосподарств хотіли б поліпшити свої житлові умови, використовуючи власні кошти, що є у населення поза банківською системою України, із залученням пільгового кредитування та державних субсидій [2; 19; 21].

Методичний підхід для визначення коефіцієнта доступності житла для домашніх господарств. Коефіцієнт доступності житла $\left(K_d\right)$ використовується у міжнародних порівняннях, зокрема, у програмі ООН з розвитку населених пунктів і визначається відношенням медіанної (у наших оцінках – середньої) ціни типового житла до медіанного (середнього наявного) річного доходу сім'ї, показує кількість років, упродовж яких сім'я при існуючих поточних доходах може придбати житло:

$$K_d\left(GC, CIN_{fhr}\right) = GC/CIN_{fhr} = C \cdot S/CIN_{fhr},$$

де CIN_{fhr} – середній річний наявний дохід сім'ї із трьох осіб;

GC – вартість житла;

S – загальна житлова площа;

C – вартість м^2 житла [23].

Реальна оцінка коефіцієнта доступності житла визначається, якщо із наявного доходу вирахувано поточні споживчі витрати на рівні річного прожиткового мінімуму для сім'ї із трьох чоловік $\left(PM\right)$:

$$K_d\left(GC, CIN_{fhr}, PM\right) = GC/\left(CIN_{fhr} - PM_{fhr}\right) = C \cdot S/\left(CIN_{fhr} - PM_{fhr}\right).$$

Щоб сформулювати достатні і необхідні умови доступності житла з урахуванням поточних наявних доходів на сім'ю, передбачено оцінки коефіцієнта доступності житла за варіантом, у якому враховано можливість надання субсидії, що компенсує вартість 10 м^2 житлової площі при придбанні житла за власні кошти. Таку субсидію доцільно надавати тільки тим сім'ям, які потребують житла або поліпшення своїх житлових умов і накопичили достатньо коштів для сплати першого внеску. Субсидія на придбання 10 м^2 житла може використовуватися або для сплати першого внеску, або вилучатися із кредиту для покриття решти його витрат за житло. Якщо субсидія використовується для сплати першого внеску, то модифікований коефіцієнт доступності житла за цих умов розраховується за формулою:

$$K_d\left(GC, CIN_{fhr}, PM, \beta_{ds}, \alpha_{pv}\right) = C \cdot S\left(1 - \alpha_{pv} - \beta_{ds}\right)/\left(CIN_{fhr} - PM_{fgr}\right),$$

де α_{pv} – частка першого внеску у вартості житла;

β_{ds} – частка вартості житла, на придбання якого надається державна субсидія.

Формулювання умов для кредитування житла. Вважаємо, що *оціночний щомісячний дохід* на сім'ю при отриманні кредиту для придбання житла повинен бути таким, щоб його було достатньо для задоволення поточних споживчих потреб і сплати кредиту. Останній повинен не перевищувати, як прийнято у більшості країн світу, 25 % доходу сім'ї. Мінімальний наявний (грошовий) дохід сім'ї за місяць для придбання житла стандартної площі за рахунок власних коштів і кредиту визначається за формулою:

$$CIN_{oh} = \left\{ \left(LTV \cdot C \cdot S \cdot \frac{RK}{12 \cdot 100} \right) \Big/ \left[1 - \left(1 + \frac{RK}{12 \cdot 100} \right)^{(-t \cdot 12)} \right] \right\} \cdot 100 / PI,$$

де CIN_{oh} – оціночний мінімальний наявний дохід сім'ї;

LTV – частка кредиту у вартості житла;

C – середня вартість м^2 житла, що змінюється на C_b – вартість м^2 житла у забудовника і C_r – ринкову вартість м^2 житла;

$S\left(S\min, S\max\right)$ – (мінімальна, максимальна) стандартна площа житла;

RK – процентна ставка за іпотечний кредит;

t – термін кредиту, років;

PI – частка платежу за іпотечним кредитом у щомісячному доході сім'ї (≈ 25 %) [9].

Передбачено модифікацію коефіцієнта доступності житла з урахуванням сплати першого внеску, державної субсидії та вартості наявного житла площею S_1, що зараховується при продажу останнього у сплаті вартості нового житла для позичальника:

$$K_d\left(GC, CIN_{fhr}, PM, \beta_{ds}, \alpha_{pv}, RGC_{s_1}, S_1\right) =$$

$$= \left\{ \left[C \cdot S\left(1 - \alpha_{pv} - \beta_{ds}\right) \right] - RGC_{s_1}(C) \right\} \Big/ \left(CIN_{fhr} - PM_{fhr} \right),$$

де RGC_{s_1} – вартість житла, що зараховується позичальнику при наданні кредиту;

S_1 – наявна житлова площа у позичальника;

при умові:

$$CIN_{fhr} > \left(PM + 12R_{om}\left(BK, n, RK - RK_p\right) \right),$$

де R_{om} – щомісячний платіж за кредитом;

BK – наданий кредит для придбання житла;

RK_p – пільгова ставка за кредит.

Зміст останньої умови полягає в тому, що позичальник може не отримати іпотечного кредиту, якщо його поточні доходи значно менші від суми поточних витрат на рівні прожиткового мінімуму на сім'ю і річних виплат для погашення кредиту. Позичальник взагалі може мати значні збитки при невиконанні умов кредитного договору, тобто житло для нього є недоступним. При врахуванні вартості наявного житла у позичальника при іпотечному кредитуванні значно підвищується його доступність [20].

Застосування пільгової процентної ставки при іпотечному кредитуванні житла передбачає зменшення середньозваженої поточної процентної ставки за кредит, зокрема, на величину, не вищу за існуючу міжбанківську процентну ставку. Щомісячний платіж (R_{om}) за кредитом при пільговому кредитуванні житла дорівнює:

$$R_{om} = BK \Big/ \left\{ \left[1 - \left(1 + \left(\frac{RK - RK_p}{100} \right) \Big/ m \right)^{-(m \cdot n)} \right] \Big/ \left(\left(\frac{RK - RK_p}{100} \right) \cdot m \right) \right\},$$

де BK – розмір іпотечного кредиту при умові сплати першого внеску;

RK – діюча процентна ставка на іпотечний кредит;

RK_p – величина пунктів процентної ставки, що вилучається при пільговому кредитуванні житла;

n – термін кредиту, років;

m – кількість виплат за рік, m = 12 [9; 20].

Аналогічні умови збережено у розрахунках щомісячного платежу (R_{om}) за кредитом при пільговому кредитуванні житла з урахуванням субсидії на придбання 10 м^2 житла:

$$R_{OM} = \frac{\left(BK - \beta_{ds} \cdot GC \right)}{\left\{ \left[1 - \left(1 + \left(\frac{\left(RK - RK_p \right)}{100} \right) / m \right)^{-(m \cdot n)} \right] / \left(\left(\frac{\left(RK - RK_p \right)}{100} \right) \cdot m \right) \right\}}.$$

Для реалізації викладеного методичного підходу створено інформаційну базу, що складається як із статистичних даних про доходи домашніх господарств, середньозваженої процентної ставки за кредит, ціни м^2 житла для забудовника і ринкової, так і прогнозних даних за базовим сценарієм за 1999-2012 рр., фрагмент якої наведено у табл. 1.

Таблиця 1

Початкові дані для оцінки показників доступності житла в Україні за 2005-2012 рр.

Рік	IN_{fo}, грн. на особу на місяць*	IN_{fh}, грн. на сім'ю на місяць*	LTV, % кредиту в GC	C_b, грн. за м²	C_r, грн. за м²	RK, % на рік	t, років	PI, % до доходу	S min, м²	S max, м²	CIN_{fh}, CIN_{oh}, грн. на сім'ю на місяць*
2005	471,0	1 413,1	70	2 276	4 551	16,4	30	25	41,0	61,0	1 583,0
2006	554,9	1 664,8	70	2 785	5 571	12,4	30	25	41,0	61,0	1 942,8
2007	659,8	1 979,3	70	3 476	6 952	13,0	30	25	41,0	61,0	2 482,6
З 2008 р. збільшено мінімальну і максимальну стандартну площу житла											
2008	…	…	70	4 415	8 829	17,0	30	25	54,5	81,1	3 435,0
2009	…	…	70	5 562	11 125	18,0	30	25	54,5	81,1	4 109,6
2010	…	…	70	6 397	12 793	16,0	30	25	54,5	81,1	4 901,3
2011	…	…	70	7 228	14 456	12,0	30	25	54,5	81,1	5 610,6
2012	…	…	70	8 023	16 047	10,0	30	25	54,5	81,1	6 428,1

*В оціночних (на 1999-2007 рр.) і прогнозних (на 2008-2012 рр.) розрахунках використовується для порівняння тільки наявний дохід сім'ї, оскільки грошовий дохід сім'ї за даними вибіркових обстежень домашніх господарств завжди залишався нижчим за наявний.

Доступність житла з мінімальною (41 м^2) і максимальною (61 м^2) стандартною площею на сім'ю за умови, що весь річний наявний дохід сім'ї із трьох чоловік відкладається на придбання житла, у 2005-2007 рр. становила, відповідно, 4,8-4,9 року і 7,1-7,3 року (за I варіантом). У прогнозних розрахунках коефіцієнта доступності житла на 2008-2012 рр. використано загальну мінімальну площу 54,5 м^2, максимальну – 81,1 м^2. При збільшенні житлової площі коефіцієнт доступності житла у 2008-2012 рр. зростає і становитиме, відповідно, 5,8-5,7 і 8,7-8,4 року (табл. 2).

Якщо в коефіцієнті доступності житла із наявного доходу на особу вирахувати прожитковий мінімум і порівняти залишковий річний наявний дохід на сім'ю із вартістю житла (за нормативами площі, що прийнято вище), то коефіцієнт доступності житла для придбання житла з мінімальною (41 м^2) площею на сім'ю становив у 2005-2007 рр. 24,7-13,4 року, з максимальною 61 м^2 площею – 36,8-19,9 року (за II варіантом). При збільшенні житлової мінімальної площі до 54,5 м^2 і максимальної до 81,1 м^2 коефіцієнт доступності житла у 2008-2012 рр. зростатиме і становитиме, відповідно, 15-12,2 і 22,4-18,1 року (за II варіантом, табл. 2). Зменшення кількості років для придбання житла до 2012 р. зумовлено зростанням наявних доходів, оскільки, за нашими припущеннями, у 2009 р. не очікується зростання наявних доходів населення внаслідок фінансової кризи.

Таблиця 2

Коефіцієнт доступності житла за варіантами у 2005-2012 рр.

Рік	Варіанти						
	I	II	III із першим внеском, що дорівнює частці вартості житла				
			0,1С	0,2С	0,3С	0,4С	0,5С
з мінімальною площею 41 м² на сім'ю у 2005-2007 рр.							
2005	4,9	24,7	16,2	13,7	11,3	8,8	6,3
2006	4,9	18,0	11,8	10,0	8,2	6,4	4,6
2007	4,8	13,4	8,8	7,4	6,1	4,8	3,4
з мінімальною площею 54,5 м² на сім'ю у 2008-2012 рр.							
2008	5,8	15,0	10,8	9,3	7,8	6,3	4,8
2009	6,2	15,6	11,2	9,6	8,1	6,5	4,9
2010	5,9	14,1	10,1	8,7	7,3	5,9	4,5
2011	5,9	13,3	9,6	8,2	6,9	5,6	4,2
2012	5,7	12,2	8,7	7,5	6,3	5,1	3,9
з максимальною площею 61 м² на сім'ю у 2005-2007 рр.							
2005	7,3	36,8	27,1	23,4	19,7	16,0	12,4
2006	7,3	26,9	19,8	17,1	14,4	11,7	9,0
2007	7,1	19,9	14,7	12,7	10,7	8,7	6,7
з максимальною площею 81 м² на сім'ю у 2008-2012 рр.							
2008	8,7	22,4	17,4	15,1	12,9	10,7	8,4
2009	9,2	23,2	18,0	15,7	13,4	11,1	8,7
2010	8,8	20,9	16,3	14,2	12,1	10,0	7,9
2011	8,7	19,9	15,4	13,4	11,4	9,5	7,5
2012	8,4	18,1	14,1	12,3	10,4	8,6	6,8

Передбачено оцінки коефіцієнта доступності житла за III варіантом, за яким враховується можливість надання субсидії, що компенсує вартість 10 м^2 житлової площі на сім'ю при придбанні житла за власні кошти. Розглянуто сценарії за умови, що перший внесок може становити 10, 20, 30, 40 і 50 % вартості житла, а решта його вартості покривається домогосподарством за допомогою кредиту. За цих умов (за III варіантом), якщо із середнього річного наявного доходу домогосподарства вилучити потреби сім'ї на рівні прожиткового мінімуму і додатково такій сім'ї надати субсидію, змінюючи за вибором особи розмір першого внеску, що відповідає його заощадженням і поточному доходу, то коефіцієнт доступності житла має тенденцію до зменшення кількості років для придбання житла сім'єю порівняно із II варіантом.

За III варіантом при збільшенні житлової мінімальної площі до 54,5 м^2 і максимальної до 81 м^2 коефіцієнт доступності житла у 2008-2009 рр.

зростатиме, а надалі у 2011-2012 рр. спадатиме. Зменшення кількості років для придбання житла у 2011-2012 рр. зумовлено як зростанням наявних доходів населення, так і збільшенням першого внеску для отримання житла (табл. 2, ІІІ варіант).

Оцінки щомісячного доходу на сім'ю, необхідного для придбання житла із залученням кредиту, виконано при припущеннях: по-перше, іпотечний кредит надається на 10, 15, 20, 30 років і є зіставним із працездатним віком особи – одержувача житла; по-друге, поточний платіж за погашення іпотечного кредиту не перевищуватиме 25 % щомісячного доходу сім'ї; по-третє, величина кредиту при зміні вищезазначених параметрів залишається стабільною у всіх наведених нижче сценаріях і становитиме 70 % від вартості житла. Оцінки вартості житла виконано за середньою ринковою ціною і ціною забудовника.

Вважаємо, що у формуванні ринкової ціни $м^2$ житла, крім кошторисної вартості проекту, враховано витрати на оплату процедур, передбачених законодавством у розмірах, що затверджені офіційними розцінками, а також відрахування на розвиток соціальної та інженерної інфраструктури, виділення квартир для потреб територіальної громади (10 % новозбудованого житла) та інші офіційні та неофіційні витрати: на отримання дозволів на будівництво, обслуговування банківських кредитів, компенсацію ризиків, на оплату послуг посередників, на забезпечення прибутку забудовника, посередників та інші непередбачувані витрати. Оцінки, виконані Ю. Манцевич, показують, що при врахуванні всіх витрат з корекцією на споживчий попит ринкова ціна $м^2$ житла в 2-2,5 раза перевищуватиме ціну забудовника. Тому виконано оцінки очікуваного щомісячного доходу сім'ї й за припущення, що ринкова ціна $м^2$ житла є у 2 рази вищою за ціну $м^2$ житла для забудовника [13; 14; 16].

Як показують наші розрахунки, щомісячний дохід повинен в 4-5,5 раза перевищувати наявний дохід сім'ї у 2005-2007 рр. для отримання житла мінімальною стандартною площею і у 5,2-7,2 раза – максимальною стандартною площею. Але оціночний дохід на сім'ю за останні роки при використанні вартості житла за ціною забудовника (із майже в 2 рази нижчою ціною за $м^2$ житла порівняно з ринковою) вже можна порівнювати з тим доходом, що отримувало в середньому домогосподарство, а також із тими доходами працівників, які за рівнем доходів належать до 8, 9 і 10-ї децильних груп за розподілом їх за рівнем середньомісячної заробітної плати (за даними Державної податкової адміністрації України). Дані розподілу працівників за рівнем середньомісячної заробітної плати, що публікуються Держкомстатом України за останній місяць кварталу і характеризують розподіл за величиною заробітної плати тільки приблизно для 10 млн. зайнятих на підприємствах і в організаціях, що надають таку звітність, є набагато нижчими, тому їх заробітну плату тільки для 10-15 % працівників можна порівнювати із необхідною як для претендентів на придбання житла або поліпшення житлових умов із залученням іпотечного кредиту.

Порівняння оціночного щомісячного доходу із фактичним (очікуваним) наявним доходом сім'ї одержувача житла із залученням іпотечного кредиту за умови щомісячної сплати за кредит до 25 % середньомісячного доходу сім'ї (див. табл. 1) показує, що дохід сім'ї повинен би бути у 2006-2007 рр. у 1,7-3,6 раза вищим за існуючий, зокрема, у попередні роки ще вищим для придбання житла навіть за ціною забудовника. У 2008-2009 рр. внаслідок зростання процентних ставок за кредити придбання житла вимагало б ще значнішого зростання наявного доходу сім'ї порівняно з 2006-2007 рр. Якщо припустити, що в 2011-2012 рр. процентні ставки на іпотечні кредити на придбання житла буде знижено порівняно з 2008-2009 рр., то в 2012 р. наявний дохід сім'ї, залежно від терміну кредитування, необхідно було б збільшити у 2,5-3,7 раза з терміном кредитування житла на 10 років, у 2-3 рази – на 15 років, у 1,8-2,7 раза – на 20 років і у 1,7-2,5 раза при використанні іпотечного кредиту на 30 років. Якщо житло буде придбано за ринковою ціною, що, за нашими припущеннями, майже у 2 рази перевищуватиме ціну забудовника, то при вищезазначених умовах наявний дохід сім'ї необхідно було б ще збільшити. Оскільки у найближчі 5 років не слід очікувати зростання наявного доходу сім'ї навіть у 1,5-2 рази, то житлова політика щодо забезпечення домашніх господарств доступним житлом повинна бути спрямована на пошук інших інструментів – надання субсидій, застосування пільгового кредитування для придбання сім'єю житла або при поліпшенні житлових умов.

Ризики у доступності житла для домашніх господарств пов'язані із зменшенням схильності до заощаджень і формуванням додаткових обмежень при наданні кредитів фізичним особам. Рівень боргового навантаження на доходи населення України за останні роки постійно зростав, але є допустимим і свідчить про потенційне існування кредитних ризиків у банківській системі.

Якщо у 2001-2007 рр. обсяг кредитування фізичних осіб кожен рік порівняно з попереднім роком зростав щорічно майже у 2 рази, оскільки ще в 2002 р. в Україні не існувало масового ринку кредитування фізичних осіб, то зниження темпів кредитування фізичних осіб у 2008-2009 рр. в умовах зміни курсу долара, коли всі кредити перераховуються у гривневому еквіваленті, посилює ризики, негативні очікування як банків, так і населення з виконання кредитних зобов'язань. Причиною відмови новим позичальникам у наданні кредиту банкіри пояснюють сформованою до цього часу надійною клієнтською базою, впровадженням жорсткіших умов кредитування для фізичних осіб. Зменшення довіри до банків спричинено зростанням процентних ставок за кредит, що коливаються залежно від територіальних особливостей, конкуренції між банками та якості позичальників.

При обсягах кредитів фізичних осіб, що майже дорівнюють обсягу депозитів, нижчих темпах наявних доходів і заробітної плати може створитися ризикова ситуація щодо неповернення кредитів фізичними особами. Тенденція до скорочення нарощування заощаджень населення у банках небезпечна і супроводжуватиметься втратою пасивів для банків,

скороченням кредитних програм, що пов'язано як із зростанням процентних ставок на кредити, так і значним підвищенням (у 3-5 разів) резервних вимог за короткостроковими кредитами банків, з жорсткішими умовами іпотечного кредитування населення (зростанням розміру першого внеску, подорожчанням кредитів, підвищенням вимог до платоспроможності потенційних позичальників, збільшенням термінів у прийнятті рішення банком про надання кредиту). Зниження темпів нарощування депозитів і кредитів фізичних осіб, спад споживання порівняно з попереднім роком призведуть до нижчих темпів зростання ВВП у 2008-2009 рр. порівняно з 2007 р. і згортання ринку кредитів для придбання житла.

Якщо орієнтуватися на очікуване зростання споживчих цін у 2009 р., то реальні темпи як наявних доходів населення, так і середньомісячної заробітної плати демонструватимуть тенденцію до зниження. Якщо ця тенденція триватиме, то в населення не тільки зменшиться схильність до заощаджень, але деякі позичальники не зможуть повернути кредити, зокрема кредити, надані в іноземній валюті.

Зростання інфляції та дефіцит грошей спонукатимуть банки до підвищення процентних ставок на депозити, і, як наслідок, подорожчання кредитів для бізнесу, підвищення цін на товари і включення у вартість продукції інфляційної складової. Попередити розбалансування споживчого та іпотечного ринків для населення необхідно як адміністративними методами, так і підвищенням вимог до позичальників споживчих та іпотечних кредитів.

За умови стабільного розвитку економіки України у 2010-2012 рр., за нашими оцінками, процентні ставки на кредити і депозити на перспективу будуть знижуватися, що зменшить при зростанні реальних доходів населення процентні ризики у сплаті іпотечних кредитів позичальниками, а водночас і витрати держави, що пов'язані із процентними ризиками, при використанні домогосподарствами пільгових іпотечних кредитів і субсидій для придбання житла або поліпшення своїх житлових умов.

Висновки. Багатоваріантні оцінки коефіцієнта доступності житла для домашніх господарств України у взаємозв'язку з очікуваним наявним доходом сім'ї на 2008-2012 рр. показують, що житло стане доступним для 25-30 % населення України за таких умов: по-перше, якщо наявні доходи сім'ї до 2012 р. збільшаться у 2-2,5 раза і заощаджень буде достатньо для сплати першого внеску, то за більш тривалого терміну кредитування і вартості житла за ціною, що гарантує забудовнику середню рентабельність, зросте його доступність. По-друге, при значно меншому зростанні наявного доходу сім'ї доцільно використовувати пільгову ставку кредитування (на 6 % меншу від існуючої) при залученні іпотечного кредиту до 30 років при сплаті першого внеску на рівні 20 % вартості житла або до 20 років при сплаті першого внеску на рівні 40 % вартості житла, що забезпечуватимуть відношення розміру щомісячного платежу за кредит до середньомісячного наявного доходу сім'ї, як прийнято у світовій практиці, на рівні 22-29 %.

Комфортне житло для населення України стане доступнішим, якщо, крім пільгової процентної ставки, при іпотечному кредитуванні застосовувати державну субсидію на придбання 10 м^2 житла. Величина останньої може вилучатися як із першого внеску або при сплаті останнього із іпотечного кредиту. При використанні субсидії відношення щомісячного платежу за кредит до поточного наявного доходу сім'ї не перевищуватиме 25 % доходу, але при задоволенні потреб сім'ї у більшій житловій площі.

Оцінки коефіцієнта доступності житла за різними сценаріями очікуваного доходу, сплати першого внеску, залучення іпотечного кредиту з урахуванням способів державної підтримки домогосподарств вказують на існування реальних можливостей у реалізації їх потреб у житлі, що забезпечать, з одного боку, здійснення Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2009-2016 рр. для домогосподарств України; з іншого – розширення платоспроможного попиту населення, зменшення кредитних і процентних ризиків у банківській системі при гарантіях за кредитами фізичних осіб для придбання житла Державною іпотечною установою, як важливих факторів виходу із кризи та економічного зростання в Україні.

Список літератури

1. Айзинова, И. М. "Жилищный вопрос" в трех измерениях [Текст] / И. М. Айзинова // Проблемы прогнозирования. – 2007. – № 2. – С. 90–115.
2. Барановський, О. І. Економіка "мильних бульбашок" [Текст] / О. І. Барановський // Економіка і прогнозування. – 2009. – № 1. – С. 7–23.
3. Борисюк, К. М. Система іпотечного кредитування в Україні: етапи становлення та проблеми розвитку [Текст] / К. М. Борисюк // Наукові праці НДФІ. – 2005. – № 4(33). – С. 242–250.
4. Викторов, М. Национальный проект по жилью: факторы реализации [Текст] / М. Викторов, В. Кощеев, В. Грахов // Экономист. – 2007. – № 1. – С. 56–60.
5. Долженко, Г. Іпотечний дефолт. Потрібна державна програма подолання фінансової кризи у будівельній галузі [Текст] / Г. Долженко // Урядовий кур'єр. – 2008. – № 187. – 8 жовтня. – С. 8.
6. Дружинин, А. Роль банковской сферы в повышении уровня и качества жизни населения [Текст] / А. Дружинин // Человек и труд. – 2008. – № 2. – С. 15–16.
7. Злобін, Г. К. На рівень європейських стандартів [Текст] / Г. К. Злобін // Урядовий кур'єр. – 2008. – № 129. – 17 липня. – С.10.
8. Иванченко, В. Социальное значение и перспектива жилищного кредитования [Текст] / В. Иванченко // Экономист. – 2008. – № 11. – С. 75–82.
9. Косарева, Н. Об оценке доступности жилья в России [Текст] Н. Косарева, А. Туманов // Вопросы экономики. – 2007. – № 7. – С. 118–135.
10. Крикун, О. І. Житлові умови домогосподарств [Текст] / О. І. Крикун // Рівень життя населення України / за ред. Л. М. Черенько. – К. : Консультант, 2006. – С. 151–162.
11. Левін, П. Б. Економічний механізм соціальної інфраструктури: стан і перспективи розвитку [Текст] / П. Б. Левін ; відп. ред. В. М. Новіков. – К. : Інститут демографії та соціальних досліджень, 2008. – С. 185–223.
12. Луценко, А. Деякі аспекти правового регулювання споживчого кредитування в Україні [Текст] / А. Луценко // Економіка України. – 2008. – № 5. – С. 37–42.
13. Манцевич, Ю. Про можливість обвалу ринку житла в Україні [Текст] / Ю. Манцевич // Економіка України. – 2007. – № 7. – С. 81–86.

14. Манцевич, Ю. Про можливі шляхи зниження цін на ринку житла [Текст] / Ю. Манцевич // Економіка України. – 2008. – № 3. – С. 76–83.
15. Маслов, А. Ю. Актуальные проблемы массового жилищного строительства в России [Текст] / А. Ю. Маслов // Проблемы прогнозирования. – 2007. – № 3. – С. 74–80.
16. Минц, В. О факторах динамики цен на жилую недвижимость [Текст] / В. Минц // Вопросы экономики. – 2007. – № 2. – С. 111–121.
17. Рогова, О. Вопросы устойчивости экономики и кредитной активности [Текст] / О. Рогова // Экономист. – 2008. – № 11. – С. 69–74.
18. Родіонова, О. Хто будуватиме доступне житло? [Текст] / О. Родіонова // Урядовий кур'єр. – 2008. – № 154. – 21 серпня. – С. 10.
19. Статистика по іпотечному кредитуванню житла [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://www.bank.gov.ua/Statist/electronic%20bulletin/el_bul.
20. Стерник, Г. М. Влияние параметров ипотечного кредитования на коэфициент доступности жилья [Текст] / Г. М. Стерник, А. Н. Краснопольская // Доклад. II Петербургский ипотечный форум. – 2007. – 1–2 марта.
21. Шелудько, Н. М. Реструктуризація банківського сектора в умовах світової фінансової кризи: міжнародний досвід і доцільність його використання в Україні [Текст] / Н. М. Шелудько // Економіка і прогнозування. – 2009. – № 1. – С. 24–34.
22. 4th Annual Demographia International Housing Affordability Survey: 2008. Ratings for Major Urban Markets [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://www.demographia. com/dhi-ix2005g3.pdf.
23. Metodology for the Housing Affordability Index [Електронний ресурс]. – Режим доступу : // http://www.realtor.org/wps/wcm/connect.

Summary

The author develops various methodological approaches to define the interrelation between the Ukraine's households' needs of housing and improvement of their housing conditions on the one hand and their incomes on the other hand. Using the structurization of individual tasks, she expresses the housing affordability based on the assessment of the housing affordability index and with regard of such indicators as the family's available income, the possibility of using mortgage crediting with priviledged terms and government subsidies, the amount of the first installment, interest rate and the value of an average-size flat.

Отримано 09.09.2009

Соколик М.П. Моделювання іпотечного кредитування житла для населення України / М.П. Соколик // Проблеми і перспективи розвитку банківської системи України: зб. наук. праць. - Суми: УАБС НБУ, 2009. – Вип. 26. – С. 129–142.