

Перелік посилань

1. Закон України «Про акціонерні товариства» : за станом на 17 вересня 2008 року [Електронний ресурс] / Верховна Рада України [№514-VI]. – Режим доступу до закону: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=514-17>.

2. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відповідальності за правопорушення на ринку цінних паперів» : за станом на 25 грудня 2008 року [Електронний ресурс] / Верховна Рада України [№801-VI]. – Режим доступу до закону: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=801-17>.

3. Закон України «Про господарські товариства» : за станом на 19 вересня 1991 року [Електронний ресурс] / Верховна Рада України [№1576-XII]. – Режим доступу до закону: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1576-12>.

4. Закон України «Про приватизацію Державного майна» : за станом на 28 грудня 2007 року [Електронний ресурс] / Верховна Рада України [№107-VI]. – Режим доступу до закону: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2007_12_28/T216300.html.

5. Кодекс України про адміністративні правопорушення: за станом на 19 вересня 1991 року [Електронний ресурс] / Верховна Рада України. – Режим доступу до закону: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=80731-10>.

Ошерова Н.

Інститут економіки та прогнозування НАН України

МЕХАНІЗМ РЕАЛІЗАЦІЇ ІПОТЕКИ ЧЕРЕЗ ОЩАДНО – БУДІВЕЛЬНІ КАСИ

У статті розглядається один з механізмів реалізації іпотеки – ощадно будівельні каси (ОБК). Досліджено світовий досвід успішного їх функціонування. Ця система ОБК працює в багатьох країнах Західної та Східної Європи й дозволяє громадянам накопичувати кошти під 2-3 % річних. Створення системи будівельних кас є необхідним етапом у розвитку масового іпотечного ринку. Проаналізовано слабкі та сильні сторони існування ощадно-будівельних кас та перспектива їх створення в Україні.

One of methods of realization of mortgage is examined in the article – oschadno build cashdesks (OBC). Investigational world experience of their successful functioning. This system OBC works in many countries of Western and East Europe and allows to the citizens to accumulate money under 2-3 % annual. Creation of the system of build cashdesks is the necessary stage in mass mortgage market development. The weak and strong sides of existence are analyzed oschadno-build cashdesks and prospect of their creation in Ukraine.

Ключові слова: ощадно-будівельні каси (ОБК), позичково-ощадні інститути (ПОІ).

Вступ. В світі іпотечне кредитування успішно розвивалося протягом останніх двох століть. Після приходу кризи в Україну, ситуація з кредитуванням практично зайшла в безвихідь, з тими відсотками по іпотечних

кредитах, які існують, і тими цінами, які пропонують забудовники, потрібно шукати інші механізми надання житла в розстрочку.

Відтак, особливої уваги заслуговує світовий досвід побудови системи іпотечного кредитування та залучення інструментів системи іпотечного кредитування до вирішення актуальних питань соціально-економічного розвитку країни, що дозволить зменшити рівень ризику як для кредитних установ, так і для населення.

В світовій практиці існують це деякі механізми реалізації іпотеки, що заслуговують особливої уваги, а саме ощадно-будівельні каси.

Будівельно-ощадна каса – це спеціалізований банк з обмеженим колом операцій із надання кредитів виключно на поліпшення житлових умов. Система ощадно-будівельних кас працює в багатьох країнах Західної та Східної Європи й дозволяє громадянам накопичувати кошти під 2-3 % річних.

Постановка задачі. Для створення ефективної системи житлового кредитування потрібно звернути увагу на досвід зарубіжних країн. Проаналізувати розвиток ощадно-будівельних кас, їх важливу роль у розвитку житлових фінансів. Формування системи будівельних суспільств дозволить за кілька років, не чекаючи зниження позичкового відсотка, забезпечити житловими кредитами мільйони споживачів із середніми доходами. Крім того, будівельне суспільство виявляється школою ощадного й боргового поведіння для мільйонів людей. Пройшовши цю школу, вони здобувають не тільки кредитні історії, але й навички довгострокового планування сімейного бюджету. Звичайно в рамках сучасних ОБК у розвинених країнах накопичується сума, що не покриває повністю вартість житла, а є забезпеченням кредиту від комерційного або іпотечного банку. Тим самим розширюється попит на банківські іпотечні програми. Зазначені риси будівельних суспільств є їхнім ефективним провідником державної політики стимулювання росту й соціальної політики.

Результати досліджень. В Англії позичково-ощадні інститути були масовим іпотечним інститутом 70 років, поки в 1845 році не перетворилися в роздрібні банки, що спеціалізуються на кредитуванні житла. У США ощадно-будівельні кооперативи з'явилися в 1831 році й були в основному витиснуті більше передовими інститутами через 60 років. У Німеччині перші ощадно-будівельні кооперативи виникли в 1885 році, а через 39 років з'явилися ощадно-будівельні каси, що відіграють у цій країні найважливішу роль і донині. В 1925-м німецький досвід був перенесений в Австрію, а в 1965 році – у Францію. В 1952-м Німеччина ввела державну премію по будзаощадженням: 25–35 % від щорічного депозиту. Згодом вона поступово знижувалася: в 1975 – 23 %, в 1976 – 18 %, в 1982 – 14 % і потім в 1989 – 10 %. Роль ощадно-будівельних кас у щорічно видаваних житлових кредитах досягла піка до початку 1980-х років, а потім, у міру розвитку кредитного ринку, стала падати.

Для створення ефективної системи житлового кредитування потрібно звернути увагу на досвід країн Східної Європи 1991–1993 роках. Словаччина ввела ОБК в 1992 році, Чехія – в 1993-м. У Чехії в перший же рік членами ОБК

стали 2 % жителів, у Словаччині 0,9 %. Через 10 років роботи вже 44,6 % чехів і 50 % словаків були залучені в систему будзаощаджень.

Польща пішла по іншій дорозі, ніж Словаччина, Чехія й Угорщина. Тут, починаючи з 1993 р., основна ставка була зроблена на розвинені форми іпотеки, включаючи інститути сек'юритизації іпотечних кредитів по американському зразку. У результаті, досягнення Польщі в житловому кредитуванні й будівництві набагато відстали від країн-сусідів. Частка виданих житлових кредитів у ВВП склала в Польщі лише 0,8 % в 1999 році й 1,8 % в 2002. А в Чехії й Словаччині вже в 1999 році частка всіх житлових кредитів у ВВП була 8,4 % і 7 % відповідно, в 2002 р. – вже 20 % і 12,7 %.

Польща, не дивлячись на повільне зростання житлового кредитування, не уникнула серйозних бюджетних витрат на його розвиток. Уряд, чекаючи самостійного виникнення ринку житлового кредитування, загальмував їхній ріст. В 1992 р. витрати на житлові субсидії будівництву склали 6,1 % державного бюджету, в 1996 р. – 3,1 %, а в 2001 р. – 1,3 %. Завдяки такій політиці, а також зростанню в перші роки реформ покупок житла середнім класом за свій рахунок Польща випробувала менш глибокий спад у житловому будівництві, чим Словаччина й Чехія.

Однак у процесі відновлення житлове будівництво зіштовхнулося з відсутністю кредитних інститутів, доступних широким верствам населення. Уже з 2000 р. у Польщі почало скорочуватися число схвалених заявок і реально початих новобудов, що в 2002 р. привело до зміни тенденції в завершеному будівництві знову убік спаду з 68 % від рівня 1989 р. до 63 %. В 2004-2005 р. у Польщі була стагнація житлового будівництва. У Словаччині, Чехії, Угорщині спостерігається стабільний ріст будівництва.

Отже, у Польщі помилкова стратегія сповільнила становлення більше масових інститутів житлового кредитування. Для їхнього подальшого просування Польщі можуть знадобитися нові бюджетні видатки, порівнянні з видатками сусідніх країн.

Росія, як і інші перехідні економіки, зіштовхнулася із проблемою розвитку інституту житлових фінансів. Основна ставка, як і в Польщі, була зроблена на створення сучасних інститутів за зразком розвинених країн. Були розпочаті численні спроби, витрачені сотні мільйонів доларів, а результати не можна вважати задовільними. Усього з 2000 по 2003 р. житловим кредитом змогли скористатися близько 130370 позичальників, тоді як в одному тільки 1990 році було 170000 позичальників. Частка житлових кредитів у житлових інвестиціях за цей період склала близько 1,6 %. Навіть в 1990 р. аналогічна величина становила 7 %. До 2004 р. частка житлових кредитів у ВВП склала менш 0,2 %.

Основними перешкодами для широкого поширення розвинених форм іпотеки в Росії, як і в інших країнах на відповідному етапі розвитку, є низьке співвідношення між доходами населення й вартістю житла, недостатня культура ощадного поведіння й високі ставки відсотка за кредит. Зниженню ставок перешкоджають низька якість судової системи, взаємна недовіра банків, населення й держави, відсутність кредитних історій у більшості населення, поширеність тіньових відносин, що утрудняють перевірку платоспроможності

позичальника й роблять не вигідним виявлення інформації про ціну угоди. Ці перешкоди не можна перебороти тільки за рахунок введення тієї або іншої законодавчої бази.

Із проведеного аналізу можна зробити ряд важливих висновків:

По-перше, на початкових етапах становлення ринкової економіки ефективно функціонування розвинених форм масової іпотеки неможливо, тому що, чим складніше інститут, тим більші вимоги він пред'являє до інституціонального й культурного середовища. Створення масового ринку житла повинне опиратися на відносно прості форми іпотечних інститутів.

По-друге, початкові форми іпотеки повинні передбачати вбудовані механізми подолання недовіри між кредиторами й позичальниками в умовах слабкої судової системи й відсутності кредитних історій.

У третій, на початкових етапах іпотечні інститути повинні сприяти підвищенню культури ощадного поведіння й допускати перехід до більше зроблених форм іпотеки.

Завдяки вузькій спеціалізації, вбудованій системі контролю й досить високим початковим дотаціям будівельні суспільства знижують кредитні ризики й переборюють проблему недовіри, дозволяючи втягнути в систему іпотечного кредитування основну масу населення. Будівельно-ощадні кооперативи нерідко організуються групою людей, тісно зв'язаних один з одним, наприклад, що живуть на одній території або працюють в одній галузі. Завдяки цьому кооператив має досить повну інформацію про свої члени й може відбирати тих, хто заслуговує довіри.

Необхідною умовою подолання перешкод і успішного становлення іпотеки є активна підтримка держави. При наявності продуманої стратегії державні видатки на це будуть виправдані не тільки із соціальної, але й із чисто економічної точки зору, оскільки радикально перетворять існуючий ощадний ринок, а за допомогою його й кредитний з будівельним, втягуючи в їх верстви населення з низькими й середніми доходами, що не брали участь у них раніше.

Практично у всіх країнах на початковому етапі розвитку вихідною точкою розвитку масової іпотеки є позичково-ощадні інститути. ПОІ - це організації, що реалізують контракти зі своїми членами на надання кредиту для придбання або реконструкції житла, причому одержання кредиту обумовлене не тільки заставою й зобов'язаннями позичальника по обслуговуванню боргу, але й попереднім виконанням плану по нагромадженню заощаджень. Від інших іпотечних інститутів ПОІ відрізняються тим, що надають права на позичку тільки своїм вкладникам.

ПОІ нерідко поєднують тих, хто не має доступу до банківського кредитного ринку через відсутність надійної інформації про дохід і здатність до довгострокової виплати боргів. Однак у їхній структурі передбачені особливі «неринкові» механізми для подолання проблем інформаційної асиметрії й примуси до виконання зобов'язань.

Ощадно – будівельні кооперативи звичайно організуються групою людей, тісно зв'язаних один з одним, наприклад, що живуть на одній території або працюють в одній галузі. Завдяки цьому кооператив має досить повну

інформацію про свої члени й може відбирати тих, хто заслуговує довіри, забезпечуючи ефективні соціальні санкції за порушення контрактів.

Члени ОБК не обов'язково зв'язані один з одним. У рамках ОБК схема видачі й повернення кредиту залежить від плану заощаджень, а субсидії на заощадження, виплачувані з бюджету, сприяють залученню груп населення із середніми доходами. Будучи школою позичково-ощадного поведіння й джерелом кредитних історій для широких мас, ці інститути створюють умови для розвитку банківської іпотеки. Остання, як правило, існує одночасно зі ОБК, але починає швидко розвиватися лише після того, як ОБК залучать достатню кількість позичальників на кредитний ринок. У міру того як населення й банки починають усе більше довіряти один одному, банківська маржа зменшується. Завдяки цьому й загальному росту добробуту уряд може зменшити субсидії. ОБК втрачають свою привабливість і вимушено перетворюються в спеціалізовані банки.

При відсутності попиту на дешеве житло будівельники змушені стимулювати спекулятивний попит - будувати елітне житло й підвищувати на нього ціни. А при швидкому росту цін будувати дешеве житло не вигідно, а виходить, на нього не може виявитися попит. Створення ОБК означало б виникнення стабільного попиту на недороге житло, пропозицію якого в цей час у Росії практично відсутній. Нагромадження значних кредитних ресурсів у ОБК спонукає влади розширити пропозиція землі, полегшить банківське кредитування забудовників і стимулює будівництво масового житла.

Висновок. Для розвитку іпотеки в Україні, потрібно розглядати усі можливі варіанти, щоб стимулювати будівництво масового житла. Звичайно, в цих не легких умовах, в яких знаходиться зараз Україна, миттєвого покращення ситуації не буде. Але якщо розробити прозорий механізм функціонування ОБК, що дозволить покращити ситуації на ринку іпотеки та та вернути довіру населення. Щоб збільшити доступність житла в умовах швидкого росту цін, державі одночасно із введенням ОБК, можливо, буде потрібно вжити додаткових заходів, спрямовані на створення нового сектора - будівництво щодо дешевого житла. Адміністрації регіонів і міст можуть укласти із забудовниками угоди про надання їм дотацій в обмін на зобов'язання підтримувати низькі ціни на житло. Такі дотації можуть бути надані у вигляді земельних ділянок, не затребуваних комерційними (у цей час - елітними) забудовниками. Звичайно такі ділянки розташовані в непрестижних районах і призначені для громадян з низькими доходами. Створення інституту некомерційного (з низькою нормою прибутку) будівництва є важливим елементом політики забезпечення населення житлом. Ощадно-будівельні каси - найбільш ефективний інструмент створення масової іпотеки

ОБК виявляються найбільш ефективним інститутом на початковому етапі формування іпотеки, тому що:

1. Завдяки вузькій спеціалізації й попереднім планам нагромадження ОБК знижують кредитні ризики й переборюють проблему недовіри, дозволяючи втягнути в систему іпотечного кредитування основну масу населення. На відміну від банків ощадно-будівельні каси засновані на колективній угоді

учасників і здатні призначати низькі відсотки по депозитах, які істотно нижче ринкових і не залежать від інфляції. Завдяки низькому кредитному ризику й «довгим» пасивам ощадно-будівельні каси здатні функціонувати з мінімальної маржі і видавати відносно довгострокові кредити.

2. Важлива роль ОБК укладається в їхньому впливі на масову економічну культуру. Ощадно – будівельна каса виявляється школою ощадного й боргового поведіння для мільйонів людей. Пройшовши цю школу, вони здобувають не тільки кредитні історії, але й привчаються до дисциплінованого заощадження. Тим самим ОБК підготовляють ґрунт для зм'якшення умов ринкового кредитування й розвитку більше зроблених форм іпотеки.

3. ОБК є ефективним інструментом навчання й відбору надійних позичальників для банківського сектора.

Можна виділити ряд послідовних перетворень, створення масової іпотеки:

1. Впровадження ОБК для залучення основної маси середньо- і низькодохідних верств населення на ринок заощаджень, кредиту й будівництва.

2. Після 5-10 років доцільно почати поступове зниження розміру державної премії по ОБК ; продовжувати зниження протягом наступних 10-20 років.

3. Одночасно зі скороченням премії необхідно збільшити субсидії початкового внеску для прискорення переходу споживачів до банківської іпотеки.

4. Після того як банківська іпотека стане масовою, інтенсифікувати розвиток інститутів сек'юритизації іпотечних кредитів [4].

Перелік посилань

1. Семенов Б.Е. Будут ли у нас ссудо-сберегательные товарищества / Семенов Б.Е. // Бухгалтерия и банки. – 2001. – №10. – С.47.

2. Державна іпотечна асоціація [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ipoteka.gov.ua>

3. Жалгасбаева А. Жилищно-сберегательные банки / Жалгасбаева А. // Финансовый бизнес. – 2001. – № 8. – С.26.

4. Полтерович В.М. Формирование ипотеки в догоняющих экономиках: проблема трансплантации институтов / Полтерович В.М., Старков О.Ю. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: www.cemi.rssi.ru/publication/newbooks/ipoteka/ipoteka_intr.htm.