

## БУДІВЕЛЬНІ ОЩАДНІ КАСИ ЯК НОВИЙ ІНСТИТУТ ФІНАНСУВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА В УКРАЇНІ

У статті розглянуто новий для України інститут фінансування житлового будівництва – будівельно-ощадні каси, які широко розповсюджені в багатьох країнах Європи та представляють основне джерело фінансування житла для населення. Розглянуто переваги цього інституту та необхідність його впровадження в Україні.

A new for Ukraine form of housing finance – Bausparkassen – is explored in the article. This institute of housing finance is widely used in many European countries and is one of their main sources for funding housing problems. Advantages of this infrastructural institute are being explored and reasons for its urgent implementation in Ukraine are proposed.

**Постановка проблеми у загальному вигляді.** Досвід ряду розвинутих країн світу вказує на важливе значення іпотечного кредитування для виходу країни з економічної кризи. В Україні іпотечне кредитування в житловому секторі економіки знаходиться в катастрофічному становищі, однак може стати вагомим чинником активізації загального інвестиційного процесу. Сьогодні першочергово важливо знижувати рівень відсоткової ставки за іпотечним кредитом на житлове будівництво для залучення населення до системи іпотечного кредитування. Це відповідатиме змісту іпотеки як довгострокової позики і закономірностям розвитку іпотечного кредитування у країнах із розвинутою ринковою економікою. Одним із основних способів вирішення поточних потреб у житловій сфері може стати формування нового інституту фінансування житлового будівництва – будівельних ощадних кас, які широко використовуються в багатьох країнах світу.

**Аналіз досліджень і публікацій останніх років.** Окремим аспектам розвитку житлового будівництва в Україні присвячені розробки вітчизняних учених: А. Асаула, А. Беркути, А. Гойка, Ю. Манцевича, В. Кравченко, Л. Левіта, К. Паливоди, де автори викладають своє бачення необхідності забезпечення населення житлом, а також шляхів удосконалення процесів розвитку житлового будівництва. На сучасному етапі основним напрямом реформування економіки України визначено побудову таких ринкових інститутів, які передбачають широке застосування іпотечного кредитування. Теоретичні аспекти іпотечних відносин досліджувались багатьма зарубіжними і вітчизняними економістами. Основні напрями розвитку іпотечних відносин та іпотечного ринку досліджено в працях відомих зарубіжних учених: С. Роуза, М. Левіна, Д. Ван-Хуза, Р. Страйка, І. Телгарського, М. Равіса, Дж. Фрідмана, Н. Ордуея, Ф. Фабоцці, російських економістів Н. Зеленкової, Г. Ціліної, А. Ужегова, В. Кудрявцева, О. Кудрявцевої, М. Логінова та ін.

**Виділення невіршених раніше частин загальної проблеми.** Українські науковці досліджували здебільшого окремі питання по запобіганню впливу кризи на розвиток житлового будівництва, а також по вирішенню проблем іпотечного кредитування в Україні в період після кризи. Проблема ж пошуку альтернативних інститутів та моделей фінансування житлового будівництва є недостатньо дослідженою, а відтак важливою та актуальною, оскільки сьогодні інститути іпотечного кредитування в Україні показали свою неспроможність.

**Постановка завдання.** Спроба обґрунтувати необхідність впровадження нового інституту фінансування житлового будівництва в Україні, а саме будівельних ощадних кас; проаналізувати переваги та недоліки цього інституту; прослідкувати функціонування даного інституту на прикладі досвіду розвинутих країн, у яких будівельні ощадні каси існують вже деякий період часу.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Сьогодні середня забезпеченість громадян України житлом у 2-3 рази менша, ніж у розвинутих країнах світу. Частка житла, спорудженого за рахунок бюджетних коштів, зменшилася за останнє десятиріччя з 22 до 14%. Іпотечне кредитування мало б стати одним із визначальних факторів підвищення якості життя громадян, що розширило б їхні права та можливості підприємницького самовизначення, дозволило б вирішувати житлову проблему у державі, зменшило б соціальну напруженість у суспільстві. Однак за умов світової фінансової кризи та глибинних проблем в економіці України іпотечне кредитування майже повністю припинило своє існування. Якщо в 2008 році житлові кредити видавало близько 100 банків, то в 2009 році – лише 10-12. У 2010 році кількість банків, що пропонують іпотеку на купівлю житла на вторинному ринку, скоротилася до 7. Більше того, з серпня 2009-го по січень 2010-го року українські банки підняли ставки по іпотечних кредитах на купівлю житла на вторинному ринку [1]. Це робить майже неможливим придбання житла для більшості громадян України.

Отже, шукаючи шляхи вирішення ситуації, що склалася у житловій сфері в Україні, варто було б звернути увагу на досвід інших країн та спробувати знайти нові для України форми та джерела фінансування житлового будівництва, зокрема на будівельні ощадні каси. Принцип функціонування таких інститутів добре відомий на Заході. У світовій практиці цільові житлові заощадження здійснюються саме в спеціалізованих ощадних інститутах – будівельно-ощадних касах (БОК). Ці заощадження слугують основним джерелом коштів для надання житлових кредитів учасникам даної системи. Це дозволяє створити практично замкнений цикл «довгострокові заощадження-довгострокові кредити». На сьогодні за рахунок коштів будівельних кас у Бельгії фінансується 50% іпотечних угод, у Австрії – 35 %, у Норвегії – 38 %, у Франції – 76 % [2, с.32].

Будівельна ощадна каса (Bausparkasse) – це кредитна установа, метою якої є прийом ощадних (bauspar) депозитів від клієнтів будошадкаси й подальше надання ощадних (bauspar) кредитів з цих сукупних заощаджень клієнтів для фінансування житлового будівництва. Тільки будошадкаси (Bausparkassen) мають дозвіл на проведення вищезазначеної ощадноїbauspar діяльності. Клієнтом будівельної ощадної каси є особа, яка укладає договір з касою, а остання клієнту право на отримання кредиту після вкладання в БОК певної суми коштів у формі депозитів [3].

Головне призначення таких кас — надання їх учасникам житлових кредитів на пільгових умовах. Ресурси кас формуються за рахунок вкладів їх учасників, процентів, сплачених за раніше виданими кредитами, а також державних премій, що надаються учасникам кас за рахунок коштів державного бюджету. Розмір премій учаснику будівельної каси становить, як правило, 10—30% від його річного вкладу [4, с.18].

Сьогодні вже більш, ніж в 50% випадків фінансування житлового будівництва в Німеччині використовувався механізм БОК. Наслідуючи досвід Німеччини, в 1992 році БОК впровадила Словаччина, за рік – Чехія, в 1997 році – Угорщина. Після 10 років функціонування будівельно-ощадних кас вже 44,6% чехів й 50% словаків були задіяні в систему будівельних заощаджень, а в Угорщині за чотири роки після своєї появи БОК допомогли поліпшити житлові умови більш, ніж мільйону громадян. Однак практично у всіх державах світу, де будівельно-ощадні каси функціонують цивілізовано, держава для членів БОК виділяє субсидії в розмірі до 20% суми вкладу. У Німеччині підтримка держави у вигляді премій спочатку складала 25-35% щорічного депозиту. З часом вона поступово знизилася до 10% [5, с.10].

Німецькі будівельні ощадні каси розрізняються за формою власності. Першу групу складають 15 приватних будошадкас, які є акціонерними товариствами й належать, як правило, страховим компаніям чи банкам. Найбільші з них – це Schwäbisch Hall AG, Wüstenrot Bausparkasse AG, BHW Bausparkasse AG, HUK-COBURG-Bausparkasse AG. Свої будошадкаси мають великі німецькі банки (Deutsche Bank, Dresdner Bank). Окремо функціонує Quelle Bauspar AG – підрозділ концерну Quelle, який працює з 1990 року. Це єдина на німецькому ринку директ-будошадкаса, що означає, що вона не має ані офісів, ані

філіалів, ані агентів. Усі клієнти отримують інформацію й консультації за допомогою Інтернету й телефону.

Другу групу складають будошадкаси федеральних земель Німеччини. На сьогоднішній день це 11 БОК. Характерно, що оскільки дані будошадкаси діють лише в межах своїх федеративних земель, то конкуренція між ними відсутня [5, с.12].

Принцип роботи БОК достатньо простий. Контракт вкладника передбачає внесення їм протягом певного терміну (зазвичай на 2-7 роки) вкладів фіксованого обсягу. Коли нагромаджена сума складає 30-50 відсотків вартості житла, вкладник набуває права отримання кредиту в обсязі, який йому необхідний для купівлі житла. Як правило, оформлення кредиту займає певний час – це залежить перш за все від того, чи є в будівельній ошадній касі необхідні кошти. Період очікування складає від 2 до 6 місяців. Кредити надаються на термін від 7 до 15 років. Замкненість фінансових потоків БОК дозволяє встановлювати відносно низькі, незалежні від коливань фінансового ринку, відсоткові ставки, як закладами, так й за кредитами.

Для функціонування системи будівельних заощаджень характерні дві фази. Перша – накопичення особистих коштів учасників. Після досягнення заздалегідь обумовленого обсягу коштів учасник дістає право на кредит (у момент видачі кредиту виплачуються й накопичені кошти). Друга фаза – кредитування, протягом якої учасник повертає отриманий кредит [2, с.33].

Житлові нагромадження через систему будівельних ошадних кас забезпечують прихід на іпотечний ринок середнього та низького сегментів середнього класу, які зараз практично не можуть отримати іпотечний кредит в Україні. Саме тому система будівельних ошадних кас націлена на значно більш широкі прошарки населення, ніж класичний іпотечний кредит. Крім того, система будошадкас дозволяє відносно швидко накопичити первісний внесок для подальшої співпраці з іпотечним банком. Необхідно особливо підкреслити, що БОК – не конкуренти іпотечним банкам. Вони можуть ефективно доповнювати один одного. Зазвичай використовується приблизно така схема: 30-40 відсотків від вартості житла громадянин накопичує в БОК, 30-40 відсотків – це позика в БОК, решта в 20-40 відсотків фінансується за рахунок іпотечного кредиту. При цьому іпотечний банк отримує позичальника з доброю кредитною історією, яка сформувалася в період терміну накопичення в БОК [5, с.13-15].

Основна перевага будошадкас полягає в тому, що вони можуть працювати в поганому інституційному середовищі – за низької культури заощаджувальної поведінки, відсутності кредитних історій у переважній частини населення, за високих ставок банківського відсотку по кредитах й відносно низького співвідношення середнього доходу до ціни житла.

БОК виявляються більш ефективними у поганому інституційному середовищі через такі причини:

1. Вузька спеціалізація і попередні плани заощадження БОК знижують кредитні ризики та долають проблему недовіри, дозволяючи залучати в систему іпотечного кредитування основну масу населення. Завдяки колективному договору учасників будівельні ошадні каси можуть призначати низькі відсотки за депозитами, які суттєво нижчі ринкових й не залежать від інфляції.
2. Будошадкаса виявляється школою підвищення культури заощаджувальної й боргової поведінки для мільйонів людей, де вони отримують: а) кредитні історії; б) навички довгострокового планування сімейного бюджету. Тим самим, будошадкаси готують підґрунтя для пом'ягшення умов ринкового кредитування й розвитку більш досконалих форм іпотеки.
3. Будошадкаса є ефективним інструментом навчання й відбору надійних позичальників для банківського сектору [5, с.41].

У межах будівельних ошадних касах за правильного підбору параметрів позиково-заощаджувальних схем не виникає пірамід («міхурів»). Однією з основних переваг БОК є й той факт, що вони відносно незалежні від фінансових ринків. Саме через це в періоди криз БОК мають особливі переваги перед іншими іпотечними інститутами.

На початку 1990-х років країни Східної Європи почали формувати ринок іпотечного кредитування. Словаччина, Чехія, а потім й Угорщина обрали в якості вихідного один з найпростіших інститутів – будівельні ощадні каси, а Польща, Росія й Україна – пішли шляхом створення передових форм іпотеки, обходячи її початкові стадії. Однак зараз стає зрозумілим, що такий «шоковий» метод інституційного позичання був помилковим й що завдання впровадження будівельних ощадних кас зберігає свою актуальність для України. Сьогодні це підтверджується даними про реакцію східноєвропейських іпотечних систем на світову фінансову кризу. Серед країн з перехідною економікою найбільшого успіху досягли Словаччина й Чехія, які впровадили БОК в 1992 й 1993 роках. Через 10 років роботи вже 45% чехів й 20% словаків були залучені до системи будівельних заощаджень. Масовий старт БОК в Словаччині й Чехії надав додатковий імпульс для розвитку банківського іпотечного кредитування. Після 16 років перетворень відношення обсягу діючих житлових кредитів до ВВП досягло 16% – в Чехії й 14% – в Словаччині, тоді, як в Росії й Україні воно склало менше 3%.

У Росії та Україні бурний ріст кредитування населення почався лише в 2005-2007 роках після утворення «мішура» на будівельному ринку. У Росії й Україні з 2003 до 2007 року спостерігалось перевищення темпу росту цін над темпом росту доходів. У Чехії та Словаччині ріст житлових цін відносно доходів населення залишався стабільним. На відміну від Словаччини та Чехії, де ріст обсягів кредитування був викликаний збільшенням доступності іпотеки для масових прошарків населення з невисокими доходами, в Росії та Україні іпотечні банки довгий час надавали житлові кредити лише заможним громадянам. Після утворення цінового «мішура», почався ріст обсягів іпотеки без ретельних перевірок можливостей позичальників й координації їхніх кредитних історій. Стрімко почала зростати частка прострочених боргів [6, с.11].

Криза вплинула вкрай погано на іпотечний ринок Росії та України порівняно з Чехією та Словаччиною. У розрахунку на 1000 мешканців кількість нових контрактів в Чехії в першій половині 2009 року була в 28 разів більше, ніж в Росії та Україні. У Словаччині аналогічний показник був в 8 разів більший, ніж в Росії та Україні [5, с.23].

Розрахунки показують, що премії на будівельні заощадження, які передбачені стандартними алгоритмами БОК, є більш ефективним механізмом субсидування населення з середніми доходами, ніж субсидування первісного внеску чи проценту за кредит: будівельні ощадні каси дозволяють вкладнику купувати житло більшої площі, ніж інші схеми субсидування за тої самої приведеної величини субсидій. На відміну від банку, обсяг та схема обслуговування кредиту гарантується за вступу до ощадної каси, але він видається лише після виконання плану з попереднього нагромадження коштів. Член БОК має вносити регулярні вклади на депозит впродовж 4-6 років й заощадити 40% від ціни житла, для того, щоб отримати кредит на інші 50-60% за пільговою ставкою в 5% річних на 10-15 років. Ставка за депозитами дорівнює 2%. Як і ставка за кредит, вона не залежить від темпів інфляції. На заощадження щорічно нараховується премія в розмірі 30%, яка виплачується з державного бюджету. Щорічний об'єм премії на заощадження однієї особи не може бути більшим встановленої маржи в 10% від річної середньої заробітної плати. Ця маржа на початковому етапі індексується з темпом росту заробітної плати. Термін надання кредиту не гарантується [5, с.31].

БОК можуть використовуватися для організації воєнної іпотеки. Крім того, використовуючи механізм БОК, можна досягти значного зменшення кількості «черговиків» й скорочення витрат їхнього дотування.

Більш того, досвід багатьох країн і модельні розрахунки показують, що у міру росту доходів населення й зниження кредитних ставок за рахунок вдосконалення кредитного ринку й накопичення кредитних історій роль будівельних ощадних кас знижується; за правильного регулювання вони поступово переформовуються в спеціалізовані банки й поступаються місцем більш сучасним іпотечним інститутам.

Для України система БОК є справді актуальною. Перш за все тим, що не потребує

великого стартового капіталу, високої офіційної «білої» заробітної плати й ідеальної кредитної історії. Однак разом з тим вона потребує ідеально прописаного законодавчого регулювання. Оскільки, як показує практика, кожний новий варіант збору грошей «в народі» стає привабливим джерелом для шахрайства. В Україні ще в 2006 році за схемою, схожою на будівельно-ощадні каси, в Україні намагалися діяти різні шахрайські організації. Наприклад, досить цікавою й вигідною багатьом здавалася житлова програма «Житло-Кредит-Україна», згідно з якою кожний учасник мав бути щомісяця вносити суму, яка складала певний процент від вартості квартири, після чого отримував право брати участь у розіграшу загального внеску всіх учасників програми. У випадку перемоги вкладник отримував можливість жити в квартирі й виплачувати її повну вартість протягом п'яти років, а його виплати знову поступали в загальну касу для потреб інших вкладників. Класична фінансова піраміда отримала класичне завершення: програма провалилася, постраждали сотні людей. Таких прикладів в Україні, на жаль, багато. Саме тому законодавчі норми щодо формування будівельно-ощадних кас мають бути чітко прописані та, впроваджуючи цей новий інститут в Україні, необхідно продумати все до останнього нюансу.

**Висновки і перспективи подальших розробок.** Отже, в умовах масштабної економічної кризи, кризи фінансових інститутів вважаємо за потрібне розробити державну програму підтримки іпотечного кредитування з врахуванням досвіду розвинених країн. Сьогодні в Україні необхідно шукати нові форми та джерела фінансування житлового будівництва, а система будівельних ощадних кас, яка широко використовується в багатьох європейських державах, сприятиме розвитку житла й задоволенню потреб населення. На нашу думку, для підвищення ефективності системи іпотечного кредитування, її соціальної спрямованості, особливо в післякризовий період, потрібно здійснити такі основні кроки:

1. Надати перевагу системі будівельно-ощадних вкладень закритого типу з невисоким, але додатним реальним процентом по заощадженнях.
2. Стимулювати вклади (заощадження) через: а) податкові пільги, насамперед звільнення вкладників від сплати податку з доходів, отриманих від заощаджень в будівельно-ощадних касах; б) державну підтримку житлової ощадної системи, якою є сплата державної премії на заощадження, що спрямовується категоріям вкладників із низькими й середніми доходами та може мати контрциклічний характер.
3. Прийняти необхідні закони для впровадження системи будівельно-ощадних кас в Україні. Розробити стандартні терміни й умови контрактів будівельно-ощадних кас, які не повинні бути надто змінними. Це підвищить довіру населення до цієї системи.
4. Сформувати за фінансової участі держави фонд захисту будівельно-ощадних кас, діяльність якого буде спрямована на надання останнім необхідної фінансової підтримки (у формі надання кредитів, збільшення капіталу чи порук), виявлення й відвернення кризових ситуацій у їхній діяльності, здійснення реорганізації окремих будошадкас.

#### Література

1. Отчет портала Est.ua о результатах первого полугодия работы [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [www.est.ua/press](http://www.est.ua/press).
2. Єщенко П. С. Досвід фінансування житлового будівництва у зарубіжних країнах / П. С. Єщенко, Л. П. Чубук // Фінанси України. – 2009. – № 7. – С. 32–34.
3. Bausparkassen Act [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.bausparkassen.de/uploads/mit\\_download/Bausparkassen\\_Act.pdf](http://www.bausparkassen.de/uploads/mit_download/Bausparkassen_Act.pdf).
4. Ситулин Н. Альтернатива ипотеке / Н. Ситулин // Янус нерухомість. – 2003. – № 4(209). – С. 18.
5. Полтерович В. М. Поэтапное формирование массовой ипотеки / В. М. Полтерович, О. Ю. Старков. – М.: ЦЭМИ РАН, 2009. – 45 с. – (Препринт WP).
6. Полтерович В. М. Формирование ипотеки в догоняющих экономиках: проблема трансплантации институтов / В. М. Полтерович, О. Ю. Старков. – М.: Наука, 2007. – 175 с.