

БУДІВЕЛЬНО-ОЩАДНІ КАСИ – ЕФЕКТИВНИЙ МЕХАНІЗМ СИСТЕМИ ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА ЖИТЛА

Юлія Суркова,
головний
контролер-ревізор
ГоловКРУ України

ФІНАНСОВІ ІНСТИТУТИ

Сучасні інститути фінансування житла потребують послідовного включення різних механізмів відповідно до готовності населення працювати з ними. Будівельні ощадні каси (надалі БОК) – це стабільні та стійкі організаційні форми фінансування житлового будівництва, оскільки формують прозорі фінансові потоки. БОК є ефективним способом мобілізації грошових коштів, тому що розширюють інвестиційні потоки за рахунок малих та середніх внесків, сприяють економічному зростанню будівельної галузі.

Основа будь-якої системи житлового кредитування – це грошові кошти, залучені на фінансовому ринку. Соціологічні опитування свідчать про те, що 57% громадян вважають гроші, заощаджені на купівлю житла, найкращими інвестиціями, а 17 млн громадян України потребують покращення своїх житлових умов [3, с. 8].

Україна має проблеми, пов'язані з розвитком житлового кредитування, які полягають у тому, що, з одного боку, створення сучасних інститутів фінансування житлового будівництва відбувалося за зразками розвинутих країн, а з другого, – основна ставка була зроблена на іпотеку. Як наслідок, країна отримала проблему: між доходами громадян та вартістю житлових кредитів виникла значна невідповідність. Відсотки за кредитами є високими, а іпотека доступна лише для забезпеченої частини населення країни. Наразі за допомогою іпотечного кредитування житло не можуть придбати 95% наших громадян [9].

Справа в тому, що іпотечний механізм кредитування є більш характерним для вже сформованого, сталого ринку житла, який перебуває в динамічній рівновазі. На жаль, у нашій країні тільки розпочався процес формування такого ринку. Для країн з економікою, яка розвивається, як перший етап більш доцільним є впровадження

не іпотеки, а системи банків будівельних заощаджень. Як свідчить практика, а саме в економічно нестійких країнах житлові заощадження майже наполовину накопичуються в будівельних ощадних касах. Ми вважаємо, що економічно доцільним є таке положення: послідовність включення механізмів житлового фінансування в державі повинна відповідати готовності населення працювати згідно з цими механізмами.

Для того щоб забезпечити пріоритетність розв'язання соціальних проблем, а також використати реальні можливості соціальної переорієнтації житлового будівництва, необхідно шукати нові способи мобілізації грошових коштів, впроваджувати різноманітні схеми фінансування, приділити особливу увагу розробленню та впровадженню нових видів кредитних операцій.

Фінансування придбання житла починається із заощадження вільних грошових коштів, створення цільової накопичувальної програми, за допомогою якої свідомо обирається форма накопичувального вкладу з дуже чітким виконанням сімейного бюджету. Ключовою проблемою становлення ринку житла є формування стартового довгострокового ресурсного капіталу, адже житлова економіка потребує створення джерел відносно недорогих грошових коштів. Для цього має ефективно пра-

цювати механізм залучення грошових ресурсів, який є основою стабілізації системи фінансування житлового будівництва. При тому слід відпрацювати збір довгих (терміном не менше двох років) грошових ресурсів.

Джерел так званих «довгих пасивів» фактично є два: це ринок цінних паперів, тобто іпотечні цінні папери та їхні модифікації, і ринок позичкового капіталу, тобто вклади різного терміну, переважно цільові житлові заощадження населення. Світова практика свідчить про те, що обидва джерела порівнянні за масштабами та ефективно доповнюють одне одного.

Виникнення самофінансованої системи, здатної до саморозвитку, можливе лише за умови, коли чергові кредити будуть видаватися за рахунок повернених платежів за раніше виданими кредитами. Реалізація такого виду кредитування можлива тільки за умови використання цільових житлових вкладів населення, тому ми вважаємо, що нинішній ситуації на ринку фінансування житлового будівництва найбільше відповідає система будівельно-ощадних кас.

Будівельні ощадні каси – це самостійні організаційно-правові форми юридичної особи, некомерційні організації, спеціалізовані фінансово-кредитні установи, які здійснюють обмежений обсяг банківських операцій: залучення коштів фізичних осіб у будівельні ощадні каси й надання вкладникам кредитів для поліпшення житлових умов: будівництва, придбання або ремонту житла.

Алгоритм дії БОК полягає в наступному: наприклад, десять осіб потребують житла, але кожна із них може накопичити за рік лише 1/10 необхідних від вартості нерухомості коштів. За умови об'єднання своїх заощаджень один споживач може задовольнити власні потреби в житлі вже протягом року за умови, що в майбутньому він буде виплачувати 9/10 вартості житла. Через два роки житло може придбати другий споживач, тобто в основі дії БОК лежить принцип взаємної допомоги.

Фінансовий механізм діяльності БОК базується на тому, що система житлових заощаджень синхронізує процес накопичення капіталу та фінансування учасників завдяки рефінансуванню

за рахунок власних активів каси. Гроші учасників акумулюються в житлово-ощадні депозити, а потім надаються у вигляді кредитів для покращення житлових умов, індивідуального будівництва на умовах строковості, платності та зворотності. Таким чином, БОК – це замкнена, автономно збалансована фінансова структура, камерне фінансове середовище з власним статутним капіталом та власними джерелами коштів – вкладками громадян. Доки одні учасники накопичують кошти в БОК, інші отримують ці грошові кошти як позичку та починають процес погашення позички. Цей самий принцип перебуває в основі роботи кредитних споживчих кооперативів та житлових будівельних кооперативів. Для того щоб стати членом БОК, споживач, який бажає придбати будинок чи квартиру, але не має коштів на первинний внесок, повинен укласти з уповноваженим банком спеціальну угоду. У ній обумовлюється загальна сума, до складу якої входить сума внесків вкладника, яку він має намір накопичити, відсотки за внесками, позичкові кошти і, якщо це передбачено, премія держави, а також термін дії – кількість років, упродовж яких вкладник повинен погасити позичку.

Реалізація угоди має кілька етапів.

Перший етап – накопичення, адже для того, щоб отримати всю передбачену угодою суму, спочатку необхідно накопичити певну її частину. Обсяг цієї частини вказаний в угоді, виходячи з нього визначається сума щомісячних платежів та період накопичення. Вкладник сам обирає суму та термін щомісячних внесків згідно зі своїми фінансовими можливостями. На внески нараховуються відсотки, розмір яких також фіксується в угоді.

Розмір першого внеску може бути різним. Так, у Росії його планують довести до 20%, у Німеччині середня величина цього внеску становить 40%, а за українськими прогнозами – 50% вартості об'єкта кредитування [8].

Окрім накопичення певної суми вкладу, для отримання позички повинні бути виконані такі правила:

1. Досягнення необхідного мінімального терміну заощадження грошей на цільовому депозиті, тобто дотримання періоду підтвердження платоспромож-

ності. Це сприятиме досягненню високого оціночного числа, яке розглядається як добуток величини вкладу на термін його накопичення, адже від протяжності попереднього періоду, а також від суми першого внеску може залежати розмір кредитної ставки: чим довшим є цей період, тим нижча ставка. Грошові кошти вкладаються під гарантовано низьку ставку відсотка, наприклад, 3% [8].

2. Якщо в позичальника немає грошових коштів на перший внесок, йому пропонують накопичувально-кредитну програму терміном до 5 років. Упродовж цього періоду він накопичує гроші на депозиті.

БОК – це приватна кредитна установа, яка перебуває під контролем та захистом держави, свідченням цього є встановлення заохочувального розміру приросту вкладу – державна премія. Вона формується за рахунок бюджетних коштів та надається вкладникам, які виконали всі умови угоди щодо накопичення грошових коштів. Розмір цієї премії може визначатися в законодавчому порядку залежно від суми та терміну накопичення. Можливий варіант, коли на величину державної премії може впливати категорія дохідної групи позичальника, кількість дітей, стаж роботи.

У Росії практикується такий механізм розрахунку заохочувального розміру приросту вкладу. При його встановленні беруть до уваги кілька чинників:

- максимальний розмір премії може становити 20% від розміру накопичувального вкладу;

- середня заробітна платня (W);

- гіпотеза можливості максимального заощадження не більше ніж 30% річного доходу, тобто гранична схильність до заощадження (MPS) становить 0,3;

- уточнювальний (поправний) коефіцієнт 1,5, оскільки передбачається, що основними споживачами системи БОК будуть представники середнього класу, адже важливо, щоб саме сегменти середнього класу мали достатні стимули для участі в системі будівельних заощаджень;

- враховується рівень інфляції (p), за допомогою якого здійснюється індексація накопичувальних внесків.

Тоді максимальний обсяг накопичувального внеску, на який нараховується премія, матиме такий вигляд:

$$W * MPS * 1.5 * p.$$

Таким чином, отримуємо розмір максимальної премії, яка нараховується на максимальний обсяг накопичувального внеску:

$$W * 0.2 * MPS * 1.5 * p.$$

Якщо розглянути реалії вітчизняного ринку будівельних заощаджень, то розрахунки можливого максимального обсягу накопичувального внеску пов'язані за однією проблемою: середня норма заощаджень та споживання як показники «у перехідній економіці України ще не усталені» [6]. Тому якщо використовувати середню граничну норму заощаджень 0,3, то за умови середньої заробітної плати 2000 гривень (за даними Держкомстату України), розмір максимального обсягу накопичувального внеску становитиме:

$$2000 \text{ грн} * 1,5 * 0,3 = 900 \text{ грн.}$$

Розмір максимальної премії, яка нараховується на максимальний обсяг накопичувального внеску:

$$900 \text{ грн} * 0,2 = 180 \text{ грн,}$$

без урахування темпів інфляції.

При цьому слід враховувати те, що річної «стелі» розмірів накопичувального внеску в учасників будівельно-ощадних кас немає, лише розмір державної премії є стабільним незалежно від суми, накопиченої вкладником.

За наявності на рахунку встановленої угодою суми тільки вкладник будівельної ощадної каси зможе отримати накопичений внесок з відсотками та пільговий довгостроковий кредит на недостатні кошти, які необхідні для купівлі житла, тобто в його розпорядженні може бути вся сума грошей, що передбачена угодою.

Визначивши для себе посильний режим на етапі накопичення, вкладник входить у цей режим і продовжує його дотримуватися – тільки тепер він не накопичує, а виплачує позичку з відсотками. При тому кредит надається без довідки про доходи: головне – накопичена кредитна історія та депозит у БОК. Зазначимо, що відсоткові ставки (як на внесок, так і на кредит) фіксовані на весь час дії контракту про будівельні заощадження, але, як правило, є можливість дострокової виплати без штрафів, однак не раніше, ніж через

рік після отримання кредиту. Кредит видається на умовах ануїтету, проте навіть у цьому разі переплата за такими позичками значно нижча, ніж у іпотечному банку.

Утім БОК можуть встановлювати певні додаткові умови надання кредиту, наприклад, у разі необхідності реєстрації позичальника в місті.

Розмір позички, як правило, визначається різницею між величиною загальної потреби в грошових коштах на будівництво житла та величиною накопиченого вкладу. Позичка надається населенню за рахунок таких кредитних ресурсів:

1. Коштів, які накопичені на цільовому житловому рахунку.
2. Погашення раніше виданих позичок, плати позичальників за користування житловою позичкою.
3. Державної премії, яка виплачується згідно із контрактом про будівельні збереження за умови, що вкладник протягом року вніс на свій рахунок певну суму.

У світовій практиці роботи БОК середній термін угоди становить 12 років, максимальний – 30 років.

Другою складовою частиною системи заохочення вкладників має стати відсоткова ставка за кредитом. З метою ізоляції системи БОК від фондового та банківського ринків відсотки за накопичувальними рахунками й позичками будуть встановлюватися вже при підписанні угоди з вкладником.

Як правило, ставка за кредитами не повинна бути більшою ніж 5–6%. За українськими прогнозами, мінімальні ставки можуть дорівнювати 4% [8]. Різницю між ставкою відсотка за внесками та кредитами буде встановлювати НБУ. Хоча світова практика свідчить про те, що відсоткові ставки за кредитами не можуть перевищувати ставки за депозитами більш ніж на 3%, тобто маржа банку не перевищує 3%. Таким чином, вкладник може отримати пільговий «дешевий» довгостроковий кредит під 5–6% річних на сплату суми, якої не вистачало для купівлі житла. Загальне правило діяльності БОК – збільшення періоду накопичення зменшує відсотки за кредитами. Після цього починається період погашення позички. Так позичкові ресурси повертаються в систему БОК та йдуть на кредитування нових вкладників.

Особливість моделі фінансування житла за допомогою ощадно-будівельних кас полягає в тому, що інвестор будівництва житла отримує довгостроковий кредит не товаром, тобто конкретною квартирою, а грошима.

Існують моделі, згідно з якими БОК використовують отримані від вкладників грошові кошти для фінансування конкретних будівельних об'єктів: тобто члени каси прив'язані до придбання тих квартир, які будуються за певними адресами. Інша модель полягає в тому, що, формуючи фінансовий потенціал членів, БОК дозволяє купити квартиру на первинному чи вторинному ринках згідно із власним вибором. Але в Україні переважає купівля житла саме на вторинному ринку, що є передумовою зростання цін. При тому БОК можуть створюватися як самостійні кредитні організації й матимуть змогу надавати кредити тільки після певного терміну, прогнозовано до року роботи, а можуть функціонувати при банках. Так, в Україні прогнозується створення БОК при державних банках [8]. У бюджеті 2009 року державна політика фінансування житлового будівництва знаходить свій вияв у направленні коштів на збільшення статутних капіталів ВАТ «Державний ощадний банк» та ВАТ «Державний експортно-імпорتنний банк» із метою кредитування житла.

За цієї умови БОК можуть працювати як із фізичними, так і з юридичними особами і не обмежуватися тільки видачею грошових кредитів, вони здатні допомогти позичальникам ефективно використати грошові кошти. Із цією метою БОК спроможні здійснити низку допоміжних операцій з фінансування та кредитування будівельних фірм, наприклад:

1. Розміщення залучених коштів в інструменти з низьким рівнем ризиків, приміром, державні цінні папери.
2. Відкриття та обслуговування рахунків фізичних осіб.
3. Здійснення розрахунків за дорученням фізичних осіб за їхніми банківськими рахунками.
4. Купівля та продаж іноземної валюти в безготівковій формі.
5. Видача банківських гарантій.

Такий обмежений перелік банківських операцій покликаний знизити ризики системи.

Іншим важливим елементом ефективною роботи БОК є створення страхового фонду на випадок зниження сукупної величини будівельних накопичувальних вкладів. Нормативи фінансової стійкості базуються також на певних обмеженнях на використання коштів БОК. За умови виходу з накопичувальної системи відсотки виплачуватимуться в повному обсязі.

Однак головною умовою підтримання стабільності роботи БОК є положення про те, щоб обсяг наданих кредитів та обсяг отриманих вкладів були однаковими. Адже за відсутності такого балансу є можливість існування черги на отримання кредиту. Для захисту інтересів вкладників, які мають намір отримати кошти на купівлю житла, важливо, щоб клієнти, які спроможні вкласти значні грошові кошти, але пізніше за інших, не отримували кредит раніше.

На нашу думку, будівельно-ощадні каси – алгоритм, який дозволить значній кількості споживачів вирішити проблему забезпечення житлом, тому що це:

- Механізм, де гармонійно поєднуються державні кошти та грошові ресурси населення. Як показує західний досвід, без цільової підтримки держави набути масового характеру система БОК не зможе. Переваги функціонування БОК полягають у тому, що за низької відсоткової ставки в режимі накопичення пайщики мають унікальну можливість отримання гарантованого кредиту на покращення житлових умов, а державні премії дозволяють компенсувати інфляцію та зростання цін. Світова практика свідчить про те, що система накопичувальних заощаджень дозволить отримати позичкові кошти у 2,5 рази дешевше, ніж за існуючої системи іпотечного кредитування [5]. Причому в процесі функціонування БОК існує така закономірність: чим стійкіша система, тим більші державні бонуси вкладникам.

- Більш доступний інструмент кредитування, адже за підрахунками експертів для отримання кредиту в БОК, як правило, необхідно мати дохід удвічі менший, ніж для отримання іпотечного кредиту. Саме тому будівельні ощадні каси мають усі підстави стати альтернативою соціальної іпотеці,

підтвердженням чого є те, що в європейських країнах основними клієнтами БОК є фізичні особи з рівнем доходів, нижчими за середній. Механізм БОК дозволить споживачам, які потребують поліпшення житлових умов, але не мають достатніх коштів, стати власниками житла за умови доступності для вкладників розмірів щомісячних виплат. «Іпотека – це інструмент фінансування для тих, хто спроможний сплачувати високі відсоткові ставки, а більш довгострокова програма зі створення заощаджувальних будівельних кас – розумне доповнення до іпотеки для тих, хто може зачекати, наприклад, для молодих сімей» [8]. Адже молодь – це найбільш активна частина населення, яка має значний часовий запас для того, щоб накопичувати кошти для будівництва житла та виплачувати кредити. Крім того, БОК мають довші строки кредитування – до 30 років.

- Користуючись БОК, можна накопичити грошові кошти на перший внесок за іпотечними кредитами, оскільки, за даними експертів, понад половини потенційних клієнтів іпотечних банків не мають можливості зробити первинний внесок. Адже майже всі банки працюють із позичальниками, які роблять перший внесок, в іншому разі – це досить ризикована група. БОК допоможуть інвесторам накопичити необхідні кошти за відсутності такої детальної перевірки як у випадках з наданням іпотечних кредитів. Побоювання, що бюджетне дотування БОК зруйнує інститут іпотеки, є безпідставними, адже БОК – це комбінована накопичувально-кредитна система, яка не суперечить іпотеці, більше того, є її доповненням, оскільки можлива схема фінансування виглядає таким чином: 30% від вартості житла громадянин накопичує в касі, ще 30% каса видає йому як кредит, а 40% він бере в кредит в іпотечному банку. При цьому банк отримує позичальника з позитивною кредитною історією, яка сформувалася в процесі накопичення, що значно спростить процес одержання іпотечного кредиту. Очікується, що банки будуть робити деякі знижки клієнтам БОК, які бажають накопичити гроші на первинний внесок і надалі одержати іпотечний кредит у цьому ж таки банку. Отже, БОК як новий банківсь-

кий інструмент кредитування житла є альтернативою, а не заміною іпотеки.

• Є всі підстави стверджувати, що БОК – це інструмент соціальної справедливості, адже БОК є неефективним механізмом для купівлі елітного житла, оскільки премія не перевищуватиме 180 грн, а заохочувальна сума – не більше ніж 900 грн, саме тому додаткові переваги отримуватимуть власники дрібних та середніх вкладів. Механізми БОК орієнтовані на житло економ-класу, на відміну від іпотечних кредитів, призначених для населення, яке має стабільний, високий і «білий» зарібок. Багато важить і те, що за рахунок збільшення обсягів будівництва житла вирішуються соціальні питання.

У системі БОК можуть функціонувати всі державні цільові програми: будівництва житла для військових, молоді, мешканців села тощо, адже виділення коштів через систему будівельних заощаджень, як мінімум, подвоює ці грошові ресурси за рахунок надання державного кредиту та низького відсотка за кредитами, тому є можливість більш швидкого, ніж за простими вкладами, накопичення коштів. Причому немає підстав стверджувати, що система будівельних заощаджень у вигляді БОК буде тягарем для фінансової системи країни. Фінансова підтримка системи житлових ощадних кас не становитиме суттєвої проблеми для державного бюджету, оскільки вона стосується лише малозабезпечених сімей. На нашу думку, ефективний розвиток ринкової системи житлових заощаджень шляхом накопичення та участі коштів населення для фінансування житлового будівництва, навпаки, знизить навантаження на бюджет, який передбачає забезпечення населення житлом.

Діяльність БОК абсолютно не залежить від зовнішнього фінансового ринку з його інфляційними коливаннями та вартістю кредитних ресурсів. БОК – це замкнена система, яка існує поза інфляційними процесами. Надійність системи формується за рахунок збалансованості, адже БОК майже на залежить від ринку капіталу: кошти накопичень і фінансування створюють замкнене коло: банк надає кредит, утворюючи «пул заставних», і він чітко в розмірі

цих «заставних» може випустити цінні папери, продати їх на ринку й отримати кошти знову видати в кредит. Банк не може випускати цінних паперів більше, ніж він видав кредитів, тому забезпеченість цих паперів висока, а схема фінансування має високий рівень надійності; банкрутства БОК не може бути в принципі. При тому ринкова ставка залишається незмінною, наявність інфляційних ризиків мінімальна, оскільки БОК – це на один порядок більш стабільний та надійний, ніж іпотека, механізм фінансування будівництва житла. Усі БОК – це банки, які будуть жорстко підпорядковані НБУ та контрольовані ним. На сьогодні не зафіксовано жодного випадку перетворення цієї системи на «піраміду».

Система БОК забезпечує зниження нелегального та «сірого» обігу грошових коштів у сфері нерухомості. Справа в тому, що кредити надаються громадянам за рахунок тих коштів, які вони самі внесли як члени одного великого колективу, об'єднаного єдиним завданням – покращити свої житлові умови. «Ніхто не може сісти на ці фінансові потоки» [2], тому потенційно така система може мати багато противників. «Система приблизно в 6 разів ефективніша, ніж допомога агентства з іпотечного кредитування, оскільки 1 вкладений державою рубль дає 12 рублів приватних інвестицій на купівлю житла» [2]. Крім того, система БОК – важливий інструмент забезпечення більш прозорого використання державних субсидій на житлове будівництво.

БОК на порядок надійніший за комерційні банки, зокрема й іпотечні, ще й тому що:

- у комерційному банку вкладник і позичальник кредиту – різні люди, і іноді вони можуть діяти всупереч один одному; для будівельно-ощадної каси таке неможливо, адже вкладник і позичальник – одна особа;
- БОК знає всіх своїх клієнтів до того часу, як необхідно надати кредит, привчає їх виконувати певні зобов'язання, тому відсоток неповернень низький, а довгостроковий зв'язок з клієнтом сприяє зростанню довіри;
- усі вкладники рівноправні, розміри відсотків за вкладами та кредитами постійні, що є гарантом довгострокової стабільності функціонування БОК.

Важливо, що клієнт із часу підписання угоди чітко знає, які умови кредитування та гарантії їхньої незмінності він отримує, але гнучкість системи дозволяє в будь-який час змінити угоду згідно зі змінами потреб вкладників. Таким чином підвищується прозорість та ефективність цього напряму фінансування житла.

Важливим інструментом забезпечення платоспроможності будівельних ощадних кас є страхові фонди, оскільки вони роблять важливий внесок у стабільну та довгострокову діяльність в їхнє функціонування. Вважається, що страхові внески забезпечать фінансову стійкість БОК та гарантуватимуть бережливе ставлення до заощаджень громадян. При тому для системи БОК, як правило, характерний вільний вибір страхової компанії. Клієнти БОК повинні бути впевнені в збереженні своїх заощаджень протягом усього строку накопичення й мати можливість зосередити всі заощадження в одному банку, а не розподіляти їх по кількох кредитних організаціях, намагаючись мінімізувати ризики.

Безперечно, розвиток системи житлових заощаджень може призвести до пом'якшення умов ринку житлового кредитування в цілому. Насамперед тому, що на ринок житлового кредитування вийде ще один гравець із державною підтримкою. Можна сподіватися, що поява конкуренції на ринку кредитів сприятиме процесу зниження банками відсотків за іпотечними кредитами. Потенційні інвестори житлового будівництва матимуть можливість вибору між іпотекою та будівельними ощадними касами, що зумовлюється наявністю різних варіантів способу купити квартиру.

Будівельні заощадження дають можливість задовольнити індивідуальні потреби в житлі та збільшують число громадян, які зацікавлені в реконструкції або будівництві власного житла, адже система цікава для тих, хто не може документально підтвердити отриманий дохід. Відомо, що в значній частині працюючих громадян частина зарплати не проходить за документами, адже українській економіці притаманний високий рівень тіньових доходів, що є наслідком недосконалості податкової системи. Ця схема фінансування жит-

лового будівництва доцільна ще й тому, що більшість потенційних вітчизняних позичальників не має кредитних історій, а для діяльності БОК, як правило, характерна відсутність комісій. Відтак роль БОК, як нових фінансових інститутів у житловому будівництві, є значущою та важливою завдяки їхній доступності.

Зазначена схема фінансування житла є вигідною для будівельників, оскільки половина коштів на будівництво буде профінансована, а навіть 50% - відсоткові накопичення можуть покрити вартість будівництва.

Усе це, безумовно, позитивно впливає на розвиток житлового будівництва, оскільки частина грошових коштів, які інвестуються в будівельні заощадження, повертаються до державного бюджету у вигляді зростаючих податкових надходжень будівельних компаній та їхніх партнерів, зайнятих виробництвом будівельних матеріалів, та інших суміжних галузей. Водночас зростання обсягів будівництва сприяє збільшенню зайнятості населення та його доходів, що дозволяє нарощувати обсяги споживання, зокрема нерухомості, і внаслідок цього зміцнити державний бюджет. Окрім того, макроекономічний ефект системи будівельних заощаджень полягає ще й у тому, що вона сприяє зниженню інфляції, зв'язуючи вільні кошти та спрямовуючи їх на інвестиції в реальний сектор економіки.

Але в той же час створення інституту будівельних ощадних кас пов'язане з низкою системних проблем.

На нашу думку, відсутність відповідної законодавчої бази є найважливішою перешкодою в розвитку процесу будівельних заощаджень. Адже українське законодавство не передбачає особливої форми кредитних організацій, що працюють за контрактною ощадною схемою. Безумовно, система БОК не спрацьовує з діючим законодавством, а саме з Податковим та Цивільним кодексами та Законом України «Про банки та банківську діяльність». Процедура створення БОК значною мірою ускладнюють проблеми з недосконалістю законодавства, яке повинне передбачати наявність додаткових бонусів для клієнтів. Безумовно, це свідчить про те, що уряд не готовий нести щорічні

витрати, спрямовані на стимулювання учасників системи БОК, відтак якісний фінансово-організаційний інструмент залучення заощаджень громадян у процес житлового фінансування опинився в Україні поза законом.

Безумовно, для системи БОК дуже важливим є фактор довіри між учасниками БОК та їхньої загальної довіри до керівництва. Важливо наголосити, що в цьому разі джерелом позички є кошти, надані іншими членами каси у вигляді накопичень, тобто відбувається перерозподіл коштів і виникає загроза виникнення процесу так званої «пірамідальності». Саме тому у свідомості більшості населення БОК асоціюються з установами, які залучають кошти громадян та будують фінансові піраміди.

Крім того, в Україні мають місце тіньові форми житлового кредитування та залучення коштів населення з метою фінансування житлового будівництва. Ці «сурогати іпотеки» працюють без ліцензій НБУ. Наслідком таких дій фізичні особи – інвестори – мають суттєві ризики, пов'язані в більшості випадків з діяльністю тих фінансових структур, які на етапі будівництва залучають грошові кошти громадян (так звані дольщики) і самостійно ведуть будівництво, хоча такий бізнес має бути відокремлений один від одного. Тому великі будівельні компанії зацікавлені у створенні БОК.

Виникають побоювання щодо того, що обсяг ринку житлових заощаджень може бути незначним унаслідок негативного ставлення до механізму БОК з боку прихильників іпотечних кредитів, які вважають, що іпотека простіший, зрозуміліший та безпечніший механізм. Адже діяльність будівельних ощадних кас незрозуміла масовому споживачеві, оскільки цей механізм майже не роз'яснюється в засобах масової інформації.

Значна протяжність та нечіткість терміну накопичення є серйозним недоліком цієї схеми. Відносно довгий період підтвердження платоспроможності може стати причиною відмови від угоди з купівлі житла за умови, якщо позичальник бере кредит на купівлю конкретної квартири і не вирішить питання з продавцем щодо відтермінування купівлі на строк підтвердження своєї фінансової спроможності.

Система БОК не вигідна для клієнтів ще й тому, що вона збільшує термін купівлі житла, оскільки отримання кредиту буде можливим лише за наявності більш ніж 50% вартості квартири [8]. Якщо за традиційними іпотечними програмами одержати кредит й оформити квартиру у власність можна відразу, то у вкладника будівельної ощадної каси шанси внести потрібну суму можуть з'явитися тільки через багато років.

Високий рівень інфляції в Україні може стати серйозною перепорою для реалізації цього задуму, адже для отримання кредитів громадяни повинні погодитися на депозити під умовно 3%, тимчасом як банки пропонують 20%. Безумовно, ніхто не стане вкладати гроші під відсотки менші, ніж темпи інфляції, тому що в такому разі реальний відсоток буде від'ємним, і не можна буде окупити власні кошти. Існує певна недовіра щодо низьких відсотків за кредитами, тобто щодо існування таких «дешевих» грошей.

Цілком можливо, що грошові кошти в системі БОК будуть знецінюватися, адже перші кілька років ніхто не зможе купити квартиру, вкладники будуть тільки збирати гроші на первинний внесок. Доходимо висновку, що накопичувати понад (умовно) 900 грн щомісячно не вигідно, адже премія від держави не зможе покрити темп інфляції. Крім того, держава виплачуватиме незначні суми, які не можуть вплинути на можливість позичальника придбати житло.

Проблемою може стати й установлення черговості на отримання кредиту серед позичальників, оскільки основною формулою вкладів є примноження внесених грошових коштів упродовж певного часу. Тому навіть якщо за рік ви накопичили більшу грошову суму, ніж інший позичальник за кілька років, це не означає, що кредит отримає саме ви, адже кошти позичальника використовувалися системою довгий термін.

Ми вважаємо, що класична система БОК вимагає змін і коректувань для роботи на українському ринку, тому що в самому механізмі є певні ризики, пов'язані зі швидким зростанням цін на житло. У цьому механізмі кредитування ціна на житло не зафіксована,

як при купівлі за допомогою іпотечно-го кредиту, тому існуватиме невідповідність темпів зростання доходів населення й цін на нерухомість. За роки підготовки до отримання кредиту ціни можуть значно вирости, і кредит у будівельній ощадній касі не дозволить вкладникові придбати нерухомість. Отже, є обґрунтовані сумніви в тому, що вкладення в БОК буде менш витратним, аніж в іпотечні програми.

Упевненості в тому, що БОК можуть бути надійним довгостроковим кредитором, не додає і ще одна обставина: іпотечні банки можуть сек'юритизувати та продавати власні кредити, й невідомо, як цю проблему будуть вирішувати БОК.

Державний контроль таких структур є проблематичним, оскільки питання контролю та нормативів, за якими існуватиме цей банківський інструмент, ще не опрацьовані. Після появи АКБ «Аркада» на українському ринку житлового кредитування стало зрозумілим, що з подібних схем держава отримує незначні кошти, і тому ці організації потребують додаткового контролю з боку державних органів. На нашу думку, саме розв'язання питання про контроль та рівень державної участі буде вирішальним у прийнятті програми розвитку будівельно-ощадних кас.

Безумовно, практично неможливо відслідкувати джерело доходів членів БОК і може виникнути ситуація, за якої вони будуть визнані незаконними та підлягатимуть конфіскації.

З факту існування досить успішно-го досвіду функціонування будівельних ощадних кас у Німеччині не можна автоматично зробити висновок про доцільність такого інструменту фінансування на вітчизняному ринку житлового будівництва. Адже Німеччина – країна зі стійкою економікою й стабільним ринком нерухомості, чого не можна сказати про реалії сучасної України.

Упровадження в практику фінансування житлового будівництва класичної схеми будівельних ощадних кас пов'язане з певними труднощами, які пояснюються особливостями житлового ринку України, а саме:

1. Існуванням значного попиту, який вимагає негайного задоволення потреб у житлі.

2. Будівництво приватних будинків розвинуто недостатньо, а є потреба у квартирах у багатоповерхових будинках.

3. Безоплатне надання квартир у плановій економіці призвело до змін у ментальності громадян, а саме до відсутності традиції довгострокових заощаджень на придбання житла; практично відсутня схема, за якою грошові кошти на придбання житла накопичуються тривалий період, а спрацьовує такий механізм: спочатку знаходять необхідний варіант житла, а вже потім виникає термінова потреба в кредиті.

4. Державні органи приділяли недостатньо уваги створенню сприятливих умов на попередньому етапі фінансування житлового будівництва – накопиченню грошових коштів на перший внесок у розмірі 20–50% величини кредиту.

Тому існує потреба адаптувати класичну схему до реалій українського ринку фінансування будівництва житла.

Слід зазначити, що, попри відсутність в Україні класичних будівельно-ощадних кас, вітчизняні банки поступово впроваджують окремі елементи БОК з метою залучення довгострокових накопичень, які клієнти здійснюють задля купівлі житла. Як правило, банки включають їх у свої стандартні депозитні та іпотечні програми. Винятком є банк «Аркада», в якому існувала власна кредитно-накопичувальна схема кредитування в більш-менш чистому вигляді, але потім її закрили.

Деякою подобою накопичувально-будівельних схем є спеціальні депозитні вклади для потенційних покупців житла в кредит. Як правило, за такимикладами встановлені найвищі, порівняно з іншими депозитними програмами, відсоткові ставки. Крім того, особливістю вкладу є те, що він розрахований тільки на клієнтів певного банку, які мають можливість отримати депозитний кредит на пільгових умовах.

Визначимо, що можливість розвитку системи житлових заощаджень пов'язана з державною політикою в галузі житлового будівництва – тобто лише за умови реальної підтримки, яка, згідно з експертними оцінками, повинна бути на

рівні не менш ніж 20% від внесеної вкладником суми. Відповідно, реалізація проекту БОК потребує виділення з державного бюджету необхідних фінансових ресурсів, можливе також використання на ці цілі грошових коштів фінансового стабілізаційного фонду. Якщо ж питання з державною підтримкою БОК не буде вирішеним, то є вірогідність того, що в Україні будуть законодавчо створені умови для реалізації ідеї будівельно-ощадних кас за допомогою комерційних структур, що сприятиме появі на житловому ринку іноземних інвестицій.

Лише за умови прийняття відповідного закону за короткий період у країні зможе з'явитися працююча мережа БОК. Багато залежить від того, що буде важливішим у проведенні державної політики на ринку житлового будівництва: бажання зекономити чи розуміння того, що будь-які значні соціальні пріоритети сьогодні не можуть бути реалізовані без участі бюджету. Причому особливості функціонування схеми БОК полягають у тому, що її неможливо реалізувати в окремо взятому банку. Безумовно, можна залучити кошти вкладників, але без відповідного законодавства неможливо здійснювати фінансовий контроль. Можливі зловживання можуть дискредитувати саму ідею житлових заощаджень громадян. Тому насамперед необхідно внести зміни в банківське законодавство; потребує корекції податкова система, адже кредит БОК буде видаватися під відсоткову ставку, істотно нижчу за ринкову, він буде вважатися матеріальною вигодою й обкладатися спеціальним податком.

На нашу думку, для того щоб система БОК одержала підтримку населення, необхідно здійснити інформаційний прорив з метою максимального інформування суспільства про можливість такого фінансового інституту. Адже в основі концепції соціально відповідального бізнесу лежить усвідомлення того, що об'єднана сила громадян завжди була більш здатною забезпечити добробут народу, ніж урядова влада. Фінансування житлового будівництва має ґрунтуватися на новій парадигмі – існуванні справедливих і раціональних стосунків бізнесу, суспільства та влади. Саме будівельно-ощадні

каси здатні об'єднати людей суспільно- й особисто значущими цінностями, породжуючи потік соціальної та фінансової підтримки будівництва житла. Безумовно, БОК сприятимуть процесу «набуття громадянами навичок довгострокового планування сімейного бюджету» [4].

Механізм створення БОК ще не можна вважати достатньо відпрацьованим. Проблемою є, перш за все, статус організації: чи матиме вона банківський характер, чи буде самостійним фінансовим інститутом. На нашу думку, задля забезпечення надійності та контрольованості, бажано, щоб БОК була спеціалізованою банківською установою, для якої будуть встановлені спеціальні правила. Одним з можливих варіантів є створення будівельних ощадних кас на базі вже існуючих іпотечних банків, тому що:

1. З огляду на рівень довіри населення до банківської системи тільки великі банки мають достатню гарну репутацію, щоб залучати в значних обсягах внески фізичних осіб. Адже ці фінансові установи довели свою надійність, вони можуть запропонувати кращі умови як за накопичувальними внесками, так і за іпотекою.

2. Регулятору банківської системи буде значно простіше контролювати систему БОК, якщо вони перебуватимуть усередині вже відомих, ефективно працюючих та прозорих структур.

3. Розвиток будівельних ощадних кас на базі існуючих банків дозволить обійтися без додаткової нормативної документації.

4. Зменшиться ризик виникнення нових фінансових пірамід.

5. Нагляд за діяльністю БОК здійснюватиме НБУ, що повинно підвищити роль цих інститутів серед потенційних вкладників. Будуть створені надійні нормативи фінансової стабільності, які зможуть захистити будівельні ощадні каси від банкрутства, а з держбюджету в БОК щорічно перераховуватимуться грошові кошти.

Проблематичною є потреба в обмеженні нецільового використання активів певним обсягом та набором операцій, адже вважається, що відволікати на цілі, які не стосуються купівлі або будівництва житла, можна не більш ніж 15% зібраних коштів.

На сьогодні система будівельних ощадних кас майже не працює, тому що вона може бути ефективною лише за умов цінової стабільності на ринку житлового будівництва. Держава повинна гарантувати вкладнику, що вартість квартири не зміниться під час накопичення. Адаже стійкі ціни на житло нададуть покупцю впевненості в тому, що накопичених коштів вистачить на купівлю житла. Робота БОК буде ефективною, якщо держава зможе створити прозорий механізм формування цін на житло.

Для розвитку такої схеми потрібна стабільність фінансового ринку, доходів населення, темпів зростання економіки. Створення БОК можливе лише за умови низьких темпів інфляції. Таким чином, стабілізація та економічне зростання вітчизняної економіки зробить зазначену вище схему фінансування житлового будівництва конкурентоздатною.

Утім законодавчу базу слід створювати вже зараз, адже вкрай необхідний подальший розвиток системи житлових заощаджень, який повинен передбачати забезпечення всебічного захисту прав та інтересів кредиторів і позичальників, всебічне правове регулювання. Необхідно відновити баланс щодо різних видів фінансування житлового будівництва. У розв'язанні цього питання не останню роль має відіграти рішучість і відповідальність держави за впровадження запропонованого механізму.

На вітчизняному ринку житлового будівництва тільки формуються цивілізовані механізми фінансування житла, тому доцільним є використання зарубіжного досвіду та розуміння особливостей українського споживача. «Загалом, проблема «Де тримати заощадження?» виглядає значно серйознішою, ніж може видатися на перший погляд. Українці в рейтингу «скнар» ближчі до японців, які історично звикли відкладати на чорний день, аніж до росіян, де все зароблене традиційно швидко витрачається» [7]. Тому будівельно-ощадні каси допоможуть розширити інвестиційні джерела житлового будівництва шляхом залучення коштів населення, що прискорить вирішення житлових проблем. Свідченням того є успішний досвід країн Східної Європи, де така система ефективно функціонує,

а БОК уже не сприймаються як спосіб вирішення житлової проблеми – це просто спосіб життя.

Причому заслуговує на увагу наступна закономірність – в країнах Східної Європи США напряму або через Світовий банк витратили значні кошти для створення дворівневих систем іпотечного кредитування, але в результаті ці країни прийняли закони, які базуються на європейському праві, яке більш відповідає історичним традиціям та економічним реаліям цих країн. Так, в Чехії 2,5 млн жителів – з 10-мільйонного населення – накопичують кошти на купівлю житла в одній з семи діючих будівельних кас; 1 млн жителів Словаччини – з 5-мільйонного населення – накопичують кошти в одному з трьох будівельних банків [10].

Польща ж обрала інший шлях: в цій державі основна ставка була зроблена на розвиток іпотечного кредитування. Коли в країні з'явилися будівельно-ощадні каси, премії вкладникам не були передбачені, податкові пільги виявилися недостатніми. В результаті Польща помітно відстала від країн-сусідів за рівнем розвитку масового житлового кредитування, а разом з ним і житлового будівництва.

В той же час в останні роки в Німеччині та Великобританії дістає значного розвитку дворівнева система іпотечного кредитування. Аналіз західноєвропейського ринку житлового кредитування свідчить про те, що там існує тенденція до падіння відсотків за іпотечними кредитами та появи комбінованих банківських продуктів. Так, за оцінками експертів, у Великобританії більшість інститутів аналогічних БОК ((Building Societies) поступово перейшли на роботу з іпотечними кредитами [1].

На нашу думку, є підстави спрогнозувати, що в п'ятирічній перспективі частка БОК на ринку житлового кредитування може досягти 5–15%, в основному, за рахунок позичальників у регіонах. Адаже там немає можливості розгортати повністю державні бюджетні програми фінансування житла. А за цієї схеми кошти громадян та регіональних бюджетів будуть доповнювати одне одного, фінансуючи нове будівництво. Водночас і накопичити грошові кошти на квартиру в БОК є більш віро-

гідним у невеликих населених пунктах, де житло коштує на багато разів дешевше, ніж в обласних центрах та столиці. Гарантією стабільності було б те, що власниками БОК стали б міста та райони, які несли б відповідальність за будівельно-ощадну касу, оскільки збереження громадян повністю були б гарантовані резервними фондами місцевих громад.

Існує думка, що БОК можуть бути актуальними і для великих компаній, де цей механізм буде використаний для створення внутрішніх мотиваційних схем.

Сьогодні, коли на державному рівні зроблені заяви про те, що серед пріоритетних завдань – забезпечення жителів України доступним житлом, є підстави стверджувати, що модель БОК має на вітчизняних теренах велике майбутнє. Головне, що на ринку житлового будівництва почнуть працювати гроші населення з низькими та середніми доходами, які раніше не були задіяні. Передумовою для цього є довгострокова довіра з боку громадян завдяки створенню стабільних та стійких організаційних форм, які управлятимуть внесками громадян, трансформуватимуть їх у житлові кредити, щоб у такий спосіб надати імпульс розвитку процесу фінансування житлового будівництва. Базові позиції запропонованого варіанта значною мірою відповідають цим вимогам та створюють необхідну основу для організації дієвої та стабільної заощаджувальної системи для фінансування житлово-будівельних заходів.

Можна стверджувати, що за умови розвитку будівельно-ощадних фінансових інститутів Україна прийде до справжніх європейських стандартів механізмів забезпечення фінансування житла, що дозволить мати власне житло переважній більшості громадян.

Література

1. *Граник І., Дорофєєва А.* Правительство не против альтернатив ипотеке // *Коммерсантъ* – М., 2008 – № 126
2. *Дмитрієва О.* Деньги – в кассы, квартиры – в массы // (Балтійська інформаційна агенція – www.bia-news.ru)
3. *Кравченко В.* Фінансування будівництва житла. – К., Вид. дім «Києво-Могилянська академія», 2006. – 175 с.
4. *Кучеренко О.* Пояснювальна записка до проекту Концепції розвитку житлових будівельно-ощадних інститутів в Україні // (Офіційний сайт Міністерства житлово-комунального господарства України – www.minjkg.gov.ua)
5. *Миронов С.* В России увеличат доступность жилья // (Міжнародний економічний електронний журнал – www.kvadroom.ru)
6. *Панчишин С.* Макроекономіка. – К., Либідь, 2002. – 438 с.
7. *Патиковський Ю.* Боже, Америку збережи! // *Україна молода* – К., 2008. – № 174
8. *Патиковський Ю.* Громадяни, купуйте квартири в ощадній касі! // *Україна молода* – К., 2008. – № 212
9. www.ipoteka.gov.ua/ – Офіційний сайт Державної іпотечної установи
10. www.polpred.com – Електронний журнал «Економіка і право 233 країн»