

вання, мінімізація ризиків, скорочення витрат на страхування, підвищення капіталізації, підвищення мотивації персоналу та соціальної відповідальності бізнесу.

Бібліографічний список

1. *Ивашкин Е.И.* Теоретические основы, практика и принципы корпоративного страхования // Финансовый менеджмент. — 2005. — №1. — С. 83–89.
2. *Гринько Сергей Анатольевич.* Система корпоративного страхования рисков производственно-хозяйственной деятельности промышленного предприятия: диссертация ... канд. экон. наук : 08.00.05. — М., 2000. — 146 с.
3. *Кропотина О.Е.* Страхование как метод управления рисками промышленных предприятий // Экономика и управление народным хозяйством. — 2009. — № 11 /12. — С. 12–14.
4. *Натальин Алексей Александрович.* Развитие корпоративного страхования в условиях рынка : диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.10. — Саранск, 2006. — 172 с.
5. *Витале М.* Глобальный взгляд на корпоративное страхование // [Електронний ресурс] — Режим доступу: <http://www.insur-info.ru/interviews/650/>

Стаття надійшла до редакції 01 лютого 2013 р.

УДК 336.77:332.2

А. Б. Іванова, здобувач
кафедри банківської справи,
ДВНЗ «КНЕУ імені Вадима Гетьмана»,
заступник начальника відділу корпоративного бізнесу
Києво-Святошинського відділення
АТ «КБ «ХРЕЩАТИК», м. Київ

ПІЛЬГОВІ ІПОТЕЧНІ ЖИТЛОВІ КРЕДИТИ ЯК СПОСІБ ЗНИЖЕННЯ КРЕДИТНОГО РИЗИКУ БАНКУ

АНОТАЦІЯ. Розглянуто необхідність і напрями підвищення ефективності використання державних програм пільгового іпотечного житлового кредитування з метою зниження кредитного ризику банку.

КЛЮЧОВІ СЛОВА: житлові умови, платоспроможність позичальника, часткова компенсація процентів по кредиту.

АННОТАЦИЯ. Рассматриваются необходимость и направления повышения эффективности использования государственных программ льготного ипотечного жилищного кредитования с целью снижения кредитного риска банка.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА: жилищные условия, платежеспособность заемщика, частичная компенсация процентов по кредиту.

ABSTRACT. Necessity and directions to improve effectiveness of use of Government Preferential Mortgage Housing Lending Programs in order to lower the bank's credit risk are considered.

KEY WORDS: housing conditions, creditworthiness of the borrower, partial indemnity of interest on credit.

Актуальність дослідження обумовлена прийняттям 25 квітня 2012 року Постанови КМУ «Про затвердження Порядку здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов», яка визначає механізм взаємодії банків з фізичними особами — позичальниками та розпорядниками бюджетних коштів нижчого рівня при кредитуванні фізичних осіб на будівництво (реконструкцію) чи придбання житла в об'єктах незавершеного будівництва, або придбання житла, не реалізованого замовниками (управителями) в об'єктах, прийнятих в експлуатацію після 2007 року житла і спрямована на забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов. Сьогодні кредитування за умовами Постанови КМУ від 25.04.2012 р. №343 здійснюється у АТ «Ощадбанк», «Укресімбанк», «Укргазбанк». Прийняття Постанови від 25.04.2012 р. має велике значення для підтримки забудовників у розрізі швидкого акумулювання коштів і підвищення активності банківського кредитування, адже кредитування відбувається за підтримки держави, що є одним з учасників кредитного проекту, а отже, й бере на себе частину ризиків, пов'язаних з цим проектом [1].

Питанням стосовно перспектив пільгового іпотечного кредитування житла в Україні активно займаються українські вчені М.П. Соколик, В.В. Орлов, О.В. Тригуб, Є.О. Бублик, В.В. Корнєєв, О.М. Непомнящий, які у своїх дослідженнях розглянули, головним чином, шляхи вдосконалення механізмів надання державної підтримки у здійсненні житлової політики уряду з огляду на їх важливість для домогосподарств, забудовників, забезпечення виконання державою своїх функцій і розширення внутрішнього ринку. Однак більшість досліджень не приділили уваги необ-

хідності і напрямам підвищення ефективності використання державних програм пільгового іпотечного житлового кредитування в ризик-менеджменті банку загалом, і з метою зниження кредитного ризику банку, зокрема.

Метою статті є визначення необхідності і напрямів підвищення ефективності використання державних програм пільгового іпотечного житлового кредитування з метою зниження кредитного ризику банку. Поставлена мета обумовила виконання таких завдань:

1. розглянути можливість надання банком іпотечного кредиту на придбання житла відповідно до умов Постанови КМУ від 25.04.2012 р. № 343;

2. сформулювати рекомендації щодо підвищення ефективності використання державних програм пільгового іпотечного кредитування з метою зниження кредитного ризику банку.

Проаналізуємо реалізацію Постанови КМУ від 25.04.2012 р. № 343 в банку на прикладі середньостатистичної української молоді сім'ї, яка має за мету поліпшити свої житлові умови. У Дарницькому районі м. Києва у 2-кімнатній квартирі загальною площею 72,3 кв. м., житловою площею 38,00 кв. м., прописані і проживають 2 родини, одна з яких — молода українська сім'я (громадяни України віком до 35 років з неповнолітньою дитиною віком 7 років), інша — подружжя пенсійного віку. Житлова площа на кожну особу, яка прописана і проживає в даній квартирі, не перевищує 7,6 кв.м., а якщо розподілити всю житлову площу даної квартири між двома сім'ями рівномірно (по 19 кв.м. житлової площі на кожну сім'ю), тоді одна особа молоді сім'ї забезпечена житловою площею, що не перевищує 6,3 кв. м.. Відповідно до Постанови громадяни, які забезпечені за місцем проживання, зареєстрованим в установленому порядку, житловою площею, що не перевищує 9 кв. м. На одного члена сім'ї, що підтверджується довідкою про склад сім'ї, виданої за місцем проживання, належать до таких, що потребують поліпшення житлових умов. Оскільки отримати кредит на будівництво 2-кімнатної квартири молоді сім'я планує у кінці серпня 2012 року, нормативна площа визначатиметься виходячи з розрахунку 40 кв. м. загальної площі на одинокого громадянина або сім'ю з двох осіб і 18 кв. м на кожного наступного члена сім'ї, але не більше 76 кв. м. Розрахункова вартість житла загальною площею 76 кв. м. визначатиметься з урахуванням зареєстрованого в установленому порядку місця

проживання громадян, у розмірі 7000 грн за 1 кв. м для м. Києва, а саме: 532 000,00 грн.

Враховуючи, що для укладення договору часткової компенсації процентів серед переліку документів, які позичальник подає розпоряднику бюджетних коштів нижчого рівня, є документи про доходи позичальника та членів його сім'ї за останні шість місяців, то платоспроможність позичальника визначається з урахуванням його офіційних доходів та офіційних доходів його поручителів. У даному прикладі позичальником виступатиме чоловік, а його поручителем — дружина. Середньомісячна офіційна заробітна плата без урахування податків дружини, яка працює менеджером з логістики, становить 4000,00 грн, а чоловіка, який працює програмістом, — 5000,00 грн [2].

В Україні з 01 січня 2011 року змінилася система оплати соціальних внесків у зв'язку з набранням чинності Закону України «Про збір та облік єдиного внеску на загальнообов'язкове державне соціальне страхування» [3]. Платниками єдиного внеску на загальнообов'язкове державне соціальне страхування (далі — єдиний внесок) є всі роботодавці, у тому числі і підприємці, які знаходяться на загальній і спрощеній системах оподаткування. Єдиний внесок — консолідований страховий внесок, збір якого здійснюється до системи загальнообов'язкового державного соціального страхування в обов'язковому порядку та на регулярній основі з метою забезпечення у випадках, передбачених законодавством, захисту прав застрахованих осіб і членів їхніх сімей на отримання страхових виплат (послуг) за діючими видами загальнообов'язкового державного соціального страхування. Відповідно до ЗУ від 08.07.2010 р. №2464-VI, розмір єдиного внеску, який утримується із заробітної плати найманих працівників, становить 3,6 % (2 % — до Пенсійного фонду, 0,6 % — до Фонду соціального страхування на випадок безробіття, 1 % — до Фонду соціального страхування з тимчасової втрати працездатності). Відповідно до п. 1 ст. 167 Податкового кодексу України від 2 грудня 2010 року № 2755-VI, зі змінами та доповненнями, ставка податку щодо нарахованих (виплачених, наданих) доходів становить 15 % [4]. Враховуючи середньомісячні витрати на послуги житлово-комунального господарства (ЖКГ) м. Києва молодій сім'ї в сумі 723,86 грн, середньомісячні витрати на продовольчі та непродовольчі товари та послуги з розрахунку на 1 члена молодій сім'ї — 1200,00 грн, допомогу батькам похилого віку в сумі

1000,00 грн, а також вищезазначені податки, чистий сукупний дохід молодій сім'ї становитиме 2002,14 грн (табл. 1) [5].

Таким чином, для здійснення позичальником обов'язкового власного внеску в сумі, що не перевищує 25 % вартості житла, а саме 133000,00 грн молодій сім'ї необхідно 5,5 років заощаджувати суму чистого сукупного доходу 2002,14 грн.

Таблиця 1

**ВИТРАТИ НА ПОСЛУГИ ЖКГ м. КИЄВА
МОЛОДОЇ СІМ'Ї ПОЗИЧАЛЬНИКА**

Послуги ЖКГ	Середньо-місячний обсяг наданих ЖКГ послуг	Тарифи (з НДС)	Витрати на послуги ЖКГ, грн
Електроенергія населених пунктів, де квартири (будинки), обладнані кухонними електроплитами (у тому числі в сільській місцевості), крім гуртожитків	300 кВт/год.	28,02 коп. за 1 кВт/год.	84,06
Гаряче водопостачання і водовідведення наявності квартирному або будинкового (на групу будинків) приладу обліку холодної води (до 20 числа щомісяця)	11 куб. м	16,24 грн за 1 куб. м	178,64
Холодне водопостачання і водовідведення при наявності квартирному або будинкового (на групу будинків) приладу обліку холодної води (до 20 числа щомісяця)	7 куб. м	3,18 грн за 1 куб. м	22,26
Централізоване опалення (оплата до 20 числа щомісяця)	38 кв. м	2,91 грн за 1 кв. м площі, що опалюється	110,58
Утримання будинків і прибудинкових територій (оплата до 20 числа щомісяця)	72,3 кв. м	2,66 грн за 1 кв. м загальної площі квартири	192,32

Закінчення табл. 1

Послуги ЖКГ	Середньо-місячний обсяг наданих ЖКГ послуг	Тарифи (з НДС)	Витрати на послуги ЖКГ, грн
Телефон			36,00
Інтернет і кабельне телебачення			100,00
Всього			723,86

Враховуючи умови Порядку, розрахункову вартість об'єкта кредитування і суму обов'язкового власного внеску позичальника іпотечний кредит буде наданий у сумі 399000,00 грн під 16 % річних, 3 % з яких буде сплачувати Позичальник за рахунок власних коштів, а решта компенсуватися Одержувачем бюджетних коштів відповідно до умов Договору про надання часткової компенсації процентів, строком на 15 років. Погашення кредиту здійснюватиметься згідно графіку (основна сума заборгованості повертається рівними частинами, а відсотки нараховуються на залишок фактичної заборгованості) з можливим достроковим погашенням кредиту без будь-яких обмежень і штрафних санкцій (табл. 2).

Таблиця 2

ГРАФІК ПОГАШЕННЯ КРЕДИТУ, грн

№	Дата погашення	Розмір платежу, що сплачує позичальник	Платіж в погашення заборгованості за кредитом	Відсотки, що сплачує позичальник
1	30.09.2012	3 197,81	2 216,67	981,15
2	30.10.2012	3 224,89	2 216,67	1 008,22
3	30.11.2012	3 186,91	2 216,67	970,25
.
.
.

Закінчення табл. 2

№	Дата погашення	Розмір платежу, що сплачує позичальник	Платіж в погашення заборгованості за кредитом	Відсотки, що сплачує позичальник
178	30.06.2027	2 233,06	2 216,67	16,40
179	30.07.2027	2 227,96	2 216,67	11,30
180	30.08.2027	2 222,31	2 216,67	5,65
Всього, грн		489 252,52	399 000,00	90 252,52
Середні витрати позичальника, грн			2 216,67	

Додатковими обов'язковими витратами Позичальника є: оформлення договору забезпечення (двічі за весь строк кредитування — при оформленні в заставу майнових прав позичальника на квартиру, що будується, і квартири після введення будинку в експлуатацію), оцінка заставного майна: квартири (здійснюється акредитованим у Банку суб'єктом оціночної діяльності), страхування в акредитованій Банком страховій компанії: особисто Позичальника (за договором страхування життя або від нещасного випадку) та нерухомості — після введення будинку в експлуатацію. Стягнення комісії за видачу кредиту банком не передбачене.

При визначенні платоспроможності позичальника середньомісячними витратами сім'ї позичальника будемо вважати суму прожиткових мінімумів на кожну особу на місяць, а саме: 3348,00 грн (1102,00 грн x 2 + 1144,00 грн, де 1102,00 грн — прожитковий мінімум на 1 працездатну особу з 01.07.2012 р., 1144,00 грн — прожитковий мінімум на дитину віком від 6 до 18 років з 01.07.2012 р. відповідно до статті 12 ЗУ «Про Державний бюджет України на 2012 рік») [6]. Середньорічний страховий платіж при страхуванні життя позичальника в страховій компанії, акредитованій банком, становить 0,5 % від залишку заборгованості по кредиту, і перед здійсненням позичальником першого платежу в погашення цієї заборгованості становитиме 1995,00 грн. Середня вартість послуг нотаріуса при видачі кредиту становить

тиме 1399,00 грн, а послуг оціночної компанії, акредитованої банком, при оцінці об'єкта незавершеного будівництва житлових будинків 900,00 грн [7]. Таким чином, сукупні витрати сім'ї позичальника становитимуть 7642,00 грн, що на 317,00 грн перевищуватимуть чистий сукупний дохід сім'ї позичальника. Якщо банк сплатить усі додаткові обов'язкові витрати позичальника за кредитним договором в той час, коли вони виникнуть, рівномірно розподіливши їх на весь період кредитування, сукупних чистих доходів позичальника буде достатньо для погашення першого щомісячного платежу за кредитним договором (табл. 3, 4).

Таблиця 3

**ГРАФІК ПОГАШЕННЯ ДОДАТКОВИХ
ОБОВ'ЯЗКОВИХ ВИТРАТ ПОЗИЧАЛЬНИКА, грн**

№	Дата погашення	страхування заставного майна	страхування життя	Послуги нотаріуса	Послуги оціночної компанії
1	30.09.2012	0,00	166,25	58,29	37,50
2	30.10.2012	0,00	166,25	58,29	37,50
3	30.11.2012	0,00	166,25	58,29	37,50
4	30.12.2012	0,00	166,25	58,29	37,50
5	30.01.2013	0,00	166,25	58,29	37,50
6	28.02.2013	0,00	166,25	58,29	37,50
7	30.03.2013	0,00	166,25	58,29	37,50
8	30.04.2013	0,00	166,25	58,29	37,50
9	30.05.2013	0,00	166,25	58,29	37,50
10	30.06.2013	0,00	166,25	58,29	37,50
11	30.07.2013	0,00	166,25	58,29	37,50
12	30.08.2013	0,00	166,25	58,29	37,50
13	30.09.2013	0,00	166,25	58,29	37,50
14	30.10.2013	0,00	166,25	58,29	37,50
15	30.11.2013	0,00	166,25	58,29	37,50

Закінчення табл. 3

№	Дата погашення	страхування заставного майна	страхування життя	Послуги нотаріуса	Послуги оціночної компанії
16	30.12.2013	0,00	166,25	58,29	37,50
17	30.01.2014	0,00	166,25	58,29	37,50
18	28.02.2014	0,00	166,25	58,29	37,50
19	30.03.2014	0,00	166,25	58,29	37,50
20	30.04.2014	0,00	166,25	58,29	37,50
21	30.05.2014	0,00	166,25	58,29	37,50
22	30.06.2014	0,00	166,25	58,29	37,50
23	30.07.2014	0,00	166,25	58,29	37,50
24	30.08.2014	0,00	166,25	58,29	37,50
25	30.09.2014	197,31	166,25	9,91	3,21
26	30.10.2014	197,31	166,25	9,91	3,21
27	30.11.2014	197,31	166,25	9,91	3,21
.
.
.
180	30.08.2027	197,31	166,25	9,91	3,20
Всього, грн		30 780,36	29 925,00	2 944,80	1 400,00
Середні витрати позичальника, грн		171,00	166,25	16,36	7,78

Таблиця 4

**РОЗРАХУНОК СУМИ ЧИСТИХ ДОХОДІВ СІМ'Ї ПОЗИЧАЛЬНИКА,
ЩО ЗАЛИШАЄТЬСЯ ПІСЛЯ ПОГАШЕННЯ СЕРЕДНЬОМІСЯЧНОГО
ПЛАТЕЖУ ПО КРЕДИТУ, грн**

Чисті сукупні доходи сім'ї позичальника за період (дохід — податки)	7 326,00
Витрати сім'ї позичальника за період	3 709,39
Прожитковий мінімум членів сім'ї	3 348,00
Страховання заставного майна	171,00

Закінчення табл. 4

Страховання життя позичальника	166,25
Послуги нотаріуса	16,36
Послуги оціночної компанії	7,78
Сумма чистих доходів сім'ї позичальника, спрямована на погашення щомісячного платежу,	3 616,61
Розмір першого щомісячного платежу, що сплачує позичальник	3197,81
Розмір середньомісячного платежу, що сплачує позичальник	2 005,61
Сумма чистих доходів сім'ї позичальника, що залишається після погашення першого щомісячного платежу	418,80
Сумма чистих доходів сім'ї позичальника, що залишається після погашення середньомісячного платежу	1 611,00

За зазначену вище послугу банк може встановити комісію в сумі, що не перевищує суми чистих доходів позичальника після погашення першого щомісячного платежу (до 400 грн на місяць).

До того ж, відповідно до ст. 166 Податкового кодексу України позичальник, який водночас є платником податку, має право скористатися податковою знижкою, включивши до неї у зменшення оподаткованого доходу такі фактично здійснені ним протягом звітного податкового року витрати:

- суми витрат платника податку на сплату видатків на будівництво (придбання) доступного житла, визначеного законом, у тому числі на погашення пільгового іпотечного житлового кредиту, наданого на такі цілі, та процентів за ним;

- суму витрат платника податку на сплату страхових платежів (страхових внесків, страхових премій) і пенсійних внесків, сплачених платником податку страховику-резиденту, недержавному пенсійному фонду, банківській установі за договорами довгострокового страхування життя, недержавного пенсійного забезпечення, за пенсійним контрактом з недержавним пенсійним фондом, а також внесків на банківський пенсійний депозитний рахунок, на пенсійні вклади та рахунки учасників фондів банківського управління як такого платника податку, так і членів його сім'ї першого ступеня споріднення, які не перевищують (у розрахунку за кожний з повних чи неповних місяців звітного податкового року, протягом яких діяв договір страхування).

Враховуючи викладене, зазначимо, що середньостатистична українська молода сім'я, яка потребує поліпшення житлових умов, враховуючи повну працевлаштованість, середній рівень заробітної плати чоловіка і дружини і прожитковий мінімум на кожну особу сім'ї на місяць, відповідно до умов Постанови КМУ від 25.04.2012 р. № 343, без допомоги банку-кредитора і не скориставшись податковою знижкою, встановленою Податковим кодексом України, отримати пільговий іпотечний кредит не може. Таким чином, сплата банком-кредитором усіх додаткових обов'язкових витрат позичальника за кредитним договором у час виникнення цих витрат, рівномірно розподіливши їх на весь період кредитування, а також використання позичальником права на податкову знижку, що зменшує розмір його оподаткованого доходу, дозволить підвищити ефективність використання державних програм пільгового іпотечного кредитування з метою зниження кредитного ризику банку.

Бібліографічний список

1. Постанова КМУ «Про затвердження Порядку здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов» від 25.04.2012 р. №343 [Електронний ресурс] / Режим доступу — <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/343-2012-п>
2. Статистика заробітних плат в м. Києві [Електронний ресурс] / Режим доступу — <http://www.work.ua/stat>
3. Закон України «Про збір та облік єдиного внеску на загальнообов'язкове державне соціальне страхування» від 08.07.2010 р., №2464-VI, за станом на 07.11.2012 р. [Електронний ресурс] / Режим доступу — <http://zakon1.rada.gov.ua/>
4. Податковий кодекс України від 02.12.2010 року, № 2755-VI, за станом на 19.11.2012 р. [Електронний ресурс] / Режим доступу — <http://zakon2.rada.gov.ua/>
5. Тарифи на житлово-комунальні послуги для населення станом на 01.01.2012 р. [Електронний ресурс] / Режим доступу — <http://www.giok-kmda.kiev.ua/main/law/tariff/>
6. Тарифи на послуги з незалежної оцінки майна консалтингової компанії ТЗОВ «ВАЛКОР» [Електронний ресурс] / Режим доступу — <http://valkol.com.ua/>
7. Закон України «Про Державний бюджет України на 2012 рік», №4282-VI, за станом на 17.11.2012 р. [Електронний ресурс] / Режим доступу — <http://zakon2.rada.gov.ua/>

Стаття надійшла до редакції 27 листопада 2012 р.