

УДК 336.77

**ЖИЛИЩНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ
НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ**

**Лисовский Максим Иванович, к.э.н., доцент,
Орышко Александр Андреевич, магистрант,
Полесский государственный университет**

Lisouski Maksim, Phd, Head of the Department of Financial Management,
lisovsky.m@polessu.by,
Aryshka Aliaksandr, Master's student, alexander.oryshko@outlook.com
Polessky State University

Аннотация. В статье рассмотрены основные направления развития жилищного кредитования в Республике Беларусь.

Ключевые слова: кредит, ипотека, строительные сбережения, вклад, финансирование

Строительство жилья, как правило, имеет высокий мультипликативный эффект для экономики страны в целом. Поэтому жилищное строительство вот уже многие годы является важнейшим приоритетом хозяйственного развития, обеспечивающим, с одной стороны, ускоренный рост ВВП, с другой - решение крупной социальной проблемы.

Самыми эффективными, положительно зарекомендовавшими себя, прежде всего, в странах Восточной и Западной Европы, в первую очередь, в периоды становления в этих странах рыночных отношений, когда финансовые возможности государства ограничены и не могут в полном объеме удовлетворять потребности в жилье, являются ипотечное кредитование, система жилищных строительных сбережений и рынок наемного жилья, которые ориентированы на различные категории потребителей и, как правило, дополняют друг друга [1].

Рассмотрим возможность широкого применения следующих источников рефинансирования ипотечных кредитов в Республике Беларусь таких, как средства участников системы строительных сбережений и эмиссия облигаций, обеспеченных обязательствами по возврату ипотечных кредитов.

Положительный опыт функционирования системы жилищных строительных сбережений во многих европейских и азиатских государствах подтверждает важность широкого обсуждения законодательного закрепления такой системы и в нашей стране.

Можно выделить 2 типа систем строительных сбережений: системы открытого типа (французская система) и системы закрытого типа (немецкая система).

Открытая система, в отличие от закрытой, предполагает, что вклады могут использоваться для выдачи кредитов субъектам, не являющимся участниками системы, а средства, привлеченные от лиц, не являющихся ее участниками, – на выдачу ипотечных кредитов.

Закрытая система более прозрачна и проста для осуществления мониторинга. Такая система предполагает фиксацию процентных ставок по кредитам и сбережениям в течение всего срока действия контракта, а открытая – установление гибких процентных ставок. Таким образом, существенным преимуществом закрытой системы строительных сбережений является ее независимость от финансового рынка и колебаний процентных ставок. Кроме того, закрытая система поз-

воляет привлекать сравнительно дешевые ресурсы, что в дальнейшем отражается на процентных ставках выдаваемых кредитов и их доступности для более широкого круга лиц.

Поскольку наибольшее распространение системы строительных сбережений получили во Франции и Германии, при этом являясь примером реализации открытой и закрытой системы, сравним их основные параметры (таблица 1).

Процентные ставки по вкладам в открытой французской системе существенно превышают аналогичные ставки в закрытой системе, т. к. ориентированы на привлечение средств широкого круга лиц, в т. ч. вкладчиков, целью которых не является получение ипотечного кредита. Привлекательность вкладов в открытую систему достигается во Франции путем увеличения процентной ставки за счет средств бюджета. Кроме того, полный процент, получаемый вкладчиком, освобождается от налогообложения.

Таблица 1. – Сравнительная характеристика французской и немецкой моделей строительных сбережений

Показатели	Французская (открытая) модель	Немецкая (закрытая) модель
Источники финансирования	Вклады неограниченного круга лиц. Денежный поток от активных операций	Целевые вклады участников системы (будущих кредитополучателей). Денежный поток от активных операций
Процентная ставка по кредитам	Определяется сберегательной ставкой, действующей во время контракта, и маржой, регулируемой Министерством финансов. Как правило, ниже рыночных процентных ставок	Фиксированная, льготная
Государственная поддержка	Полный процент, получаемый вкладчиком, освобождается от налогообложения. Государственные субсидии в форме «процентной премии»	Программа налоговых льгот. Премирование по жилищным сбережениям

В августе 2001 г. была принята Концепция создания системы ипотечного жилищного кредитования в Республике Беларусь. Согласно данной Концепции, формирование ипотечной системы в республике должно происходить в рамках системы строительных сбережений. В результате в июле 2006 г. начала свою работу система строительных сбережений ОАО «АСБ Беларусбанк». Однако массового развития она не получила.

Для выявления причин, по которым система строительных сбережений оказалась невостребованной среди большей части населения Беларуси, рассмотрим параметры ее функционирования (таблица 2).

Система строительных сбережений ОАО «АСБ Беларусбанк» имеет черты как закрытой, так и открытой системы и является смешанной. Процентные ставки по

вкладам участников и кредитам на строительство или приобретение жилья привязываются к действующей ставке рефинансирования.

Таблица 2. – Параметры системы строительных сбережений
ОАО «АСБ Беларусбанк»

Продолжительность сберегательного этапа	3–7 лет в зависимости от выбранного плана накопления
Валюта накоплений	Белорусские рубли
Процентная ставка по накоплениям	Ставка рефинансирования НБРБ
Размер кредитования	До 75% стоимости строительства или приобретения жилого помещения исходя из величины денежных средств, определенных по результатам сберегательного этапа, с учетом кредитоспособности участника
Срок кредитования	До 20 лет
Процентная ставка по кредиту	Ставка рефинансирования НБРБ + 1 процентный пункт либо средневзвешенная ставка рефинансирования НБРБ за период с месяца заключения договора жилищных сбережений по месяц, предшествующий месяцу заключения кредитного договора, увеличенная на один процентный пункт (на выбор кредитополучателя)
Схема погашения процентов по кредиту	Равными платежами в течение периода пользования кредитом
Срок получения кредита	В течение одного года со дня истечения договорного срока сберегательного этапа

Условиями системы определено, что при изменении ставки рефинансирования Национального банка Республики Беларусь начисление процентов со дня ее изменения осуществляется исходя из размера вновь установленной ставки рефинансирования. Данное обстоятельство не позволяет существенно снизить процентные ставки по вкладам и выдаваемым кредитам по сравнению с рыночными. Вместе с тем использование фиксированных процентных ставок в рамках закрытой системы строительных сбережений позволит привлечь дешевые ресурсы будущих кредитополучателей, заинтересованных в получении кредита по пониженной процентной ставке.

Вкладчик, помимо собственных накоплений может получать еще предусмотренные законодательством премии (государственные субсидии). Данная практика широко распространена и использовалась практически во всех странах, внедрявших систему строительных сбережений.

Цель премирования – побудить вкладывать максимальное количество средств в строительство жилья. При этом премируются как не нуждающиеся в финансовой помощи государства, строящие элитное жилье, так и строящие скромную квартиру.

Существенная роль в поддержании высоких показателей привлечения средств в систему строительных сбережений принадлежит именно системе государствен-

ного премирования вкладчиков, которая сглаживает негативное влияние инфляции на накопительном этапе (таблица 3).

Во всех случаях размер государственной премии был близок или превышал уровень инфляции, что и явилось, на наш взгляд, решающим фактором развития систем строительных сбережений в рассматриваемых странах.

Таблица 3. – Соотношение размера государственной премии на вклады участников системы строительных сбережений и уровня инфляции в некоторых странах

Страна	Год	Размер государственной премии на вклады участников системы строительных сбережений, % годовых	Уровень инфляции, %
Германия	1948	35	40
Венгрия	1997	25	18,3
Чехия	1993	25	20,8
Словакия	1993	до 40	23,2
Казахстан	2008	20	17,2

Системой строительных сбережений ОАО «АСБ Беларусбанк» не предусматривается выплата государственной премии на сбережения участников. При этом сбережения могут осуществляться только в национальной валюте Республики Беларусь, что на фоне высокого уровня инфляционных ожиданий является негативным фактором привлечения долгосрочных ресурсов.

Нами была разработана методика определения предельного уровня процентных ставок по ипотечным жилищным кредитам при заданных сроках кредитования и заданном показателе «Платеж/доход» (доли суммы платежей по кредиту в ежемесячном доходе заемщиков), при котором ипотечное кредитование будет иметь массовый характер. Методика основана на использовании авторского коэффициента доступности ипотечного кредита и предполагает расчет фиксированной процентной ставки по ипотечному кредиту с дифференцированной схемой погашения, определяющей возможность его погашения домохозяйством со средним количеством занятых членов с медианным заработком.

Согласно произведенным расчетам, в диапазоне сроков кредитования 15 – 20 лет и показателей «платеж/доход» 35-50 %, являющихся оптимальными в условиях Республики Беларусь, процентные ставки, создающие условия для развития массовой ипотеки в стране, варьируются от 0,04 % до 9 % годовых. С учетом действующей ставки рефинансирования, установленной Национальным банком Республики Беларусь, можно сделать вывод о том, что в текущих условиях развитие массовой ипотеки возможно только при условии создания закрытой системы кредитования и использовании в качестве источника рефинансирования средств будущих кредитополучателей.

Список использованных источников

1. Кузнецов М.Г., Шашко Т. Д. Перспективы развития жилищной сферы в Беларуси// Белорусский экономический журнал. – 2006. – № 1 – с.72–83.

2. Ливенский В.М. Направления оптимизации государственных расходов в Республике Беларусь // Современные аспекты экономики: научный журнал. – 2019. – № 6(262). – С. 16-22.