

КРЕДИТОВАНИЕ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ОСНОВЕ СИСТЕМЫ СТРОЙСБЕРЕЖЕНИЙ

*А.А. Николаенко, 3 курс
Научный руководитель – М.И. Бухтик, к.э.н., доцент
Полесский государственный университет*

Выработанная в Республике Беларусь (РБ) модель развития экономики создает условия для обеспечения в долгосрочной перспективе устойчивого роста объемов ввода жилья с максимальным использованием внебюджетных источников финансирования. А современный этап развития сферы банковского кредитования строительства и покупки жилья характеризуется, ростом потребности населения в улучшении жилищных условий.

В РБ на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий на конец 2010 года состояло 855,6 тысяч граждан (семей), что на 62,4 тысяч больше, чем на конец 2009 года [1]. А число граждан (семей), улучшивших жилищные условия за год 48,9 тысяч, хотя республика занимает ведущее место в СНГ по строительству жилья и в эксплуатацию за 2010 год было введено 6 628,1 тысяч квадратных метров общей площади жилья, обеспечить всех нуждающихся, используя только льготное кредитование, невозможно [1]. Система льготного кредитования может стать обременительной для государства, учитывая, что нуждающихся в жилье из года в год становится все больше. И если же сохранятся такие же темпы роста, то к 2015–2016 годам к таковым можно будет причислить всех жителей Беларуси. Такую нагрузку не выдержит ни одно государство, если не разнообразить систему жилищного кредитования РБ. Выйти из сложившейся ситуации можно с помощью перспективной схемы финансирования строительства и приобретения жилья, которую впервые в РБ в июле 2006 года внедрил в свою деятельность ОАО «АСБ Беларусбанк». Всё потому, что условия кредитования в рамках системы строительных сбережений наиболее привлекательны и имеют ряд преимуществ по сравнению с действующими условиями кредитования на общих основаниях [2, с.42–43].

Главное преимущество заключается в том, что размер процентной ставки за пользование кредитом одинаковый для всех участников системы, независимо от нуждаемости в улучшении жилищных условий и равен ставке рефинансирования Национального банка Республики Беларусь плюс один процентный пункт, что ниже на несколько пунктов, чем ставка по стандартному кредиту «Беларусбанка» на строительство, реконструкцию и приобретение индивидуальных жилых домов и квартир. Причем срок, на который банк предоставляет кредит по системе строительных сбережений, более длительный, по сравнению с кредитом на общих основаниях гражданам, не нуждающимся в улучшении жилищных условий, и составляет до 20 лет. Что является немаловажным

преимуществом системы кредитования, так как кредит является менее рискованным и более рациональным для заемщиков со средним уровнем доходов.

Но практика показывает, что система строительных сбережений Республики Беларусь имеет свои положительные стороны, но по сравнению с системами других стран она недостаточна совершенна.

В Германии система стройсбережений (Vausparen) зародилась ещё в кризисные 1930-е годы. Отличительными признаками которой является первичное накопление сбережений в комбинации с правом на кредит с долгосрочно оговоренной низкой процентной ставкой.

Существенным отличием немецкой системы сбережений является её замкнутость. То есть источником для выдачи жилищных кредитов являются только средства, размещенные и заработанные в рамках системы ЖСС. Именно благодаря непрерывному привлечению новых вкладчиков система стройсбережений сохраняет свою стабильность. Так как условия контракта для новой группы клиентов могут измениться, реагируя на изменения на рынке капитала.

Воспользоваться так называемой ссудой по стройсбережениям может только тот, кто делал накопления в стройсберкассе (Vausparkasse), причем ссуда может быть использована исключительно на недвижимость, а не на товары широкого потребления, так как стройсберкасса – специализированное кредитно-финансовое учреждение, которое не может осуществлять никаких банковских операций кроме операций по стройсбережениям. Стройсберкассы, будучи специализированными банками, являются составной частью банковской системы Германии. Они в полном объеме подпадают под действие норм германского закона о кредитных учреждениях. Таким образом, они находятся в ведении Федерального управления финансового надзора (BaFin).

Принципиальное отличие этой системы в том, что, во-первых, проценты в таких учреждениях ниже, чем в обычном банке и они на протяжении всего срока контракта фиксированы. Во-вторых, гражданин сам решает, каким образом ему делать вклад — сразу или частями. В-третьих, государство оказывает поддержку людям, откладывающим средства на индивидуальное строительство и осуществляет «помощь через самопомощь» посредством проведения соответствующих мероприятий, то есть вкладчикам государство ежегодно начисляет премии, если они в соответствии с договором не пользуются вложенными деньгами. Также большим достоинством немецкой системы является ее полная прозрачность. Согласно германскому закону о стройсберкассах, эти организации не могут осуществлять никаких активных операций, кроме выдачи кредитов своим членам. Таким образом, в отличие от вкладчика коммерческого банка, не имеющего никакой информации, как, на какие нужды и насколько рискованно используются его средства, вкладчик стройсберкассы точно знает, кто и на каких условиях пользуется его деньгами. И самое главное, система жилищно-строительных сбережений Германии является закрытой, а значит кризис в экономике на нее практически никак не влияет.

Таким образом, система строительных сбережений Республики Беларусь имеет свои положительные стороны, но по сравнению с системой Германии она недостаточно совершенна, так как в первую очередь система работает как открытая, это говорит о том, что кризис в экономике страны может оказать большое влияние на работу всей системы в целом. Процентные ставки установлены на уровне ставки рефинансирования Национального банка, что с одной стороны является негативным фактором, поскольку неопределенность долгосрочных контрактов устраняется только через фиксацию процентных ставок, а с другой стороны установление процентной ставки в размере ставки рефинансирования обеспечивает положительный уровень доходности для инвестора, так как ставка рефинансирования превышает уровень инфляции, тем самым, оберегая инвестора от обесценения. И ещё одним далеко немаловажным недостатком является отсутствие государственных премий, что весьма повысило бы привлекательность граждан участия в системе ЖСС.

Для всесторонней организации работы системы строительных сбережений в РБ необходимо прежде всего принятие закона о системе строительных сбережений, так как именно этот шаг сможет приблизить уже существующую систему Беларусбанка к хорошо отработанной и зарекомендованной немецкой системе строительных сбережений «Vausparen». И тем самым, выработанная система станет подспорьем нынешнему механизму финансирования жилья.

Список использованных источников

1. Официальный сайт Министерства статистики Республики Беларусь [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.belstat.gov.by. – Дата доступа: 25.02.2012.

2. Дорох, Е.Г. Система строительных сбережений – перспективный способ кредитования жилищного строительства / Е.Г. Дорох // Вестн. ассоц. белорус. банков. – 2004. – № 1 – 2. – С.42–43.