

А.В. Моисейчиков, 5 курс

*Научный руководитель – Г.К. Болтрушевич, к.э.н., доцент
Гомельский государственный университет имени Франциска Скорины*

Остройшей социально-экономической проблемой Республики Беларусь является жилищная проблема. На учёте нуждающихся в улучшении жилищных условий на начало 2010 года состояло 793,1 тыс. граждан (семей), увеличившись за год на 92,1 тыс. [1]. В 2009 году получили жильё и улучшили жилищные условия 41,6 тыс. граждан (семей), что составляет 5,9 % от общего количества состоявших на учёте нуждающихся.

Основным способом решения жилищной проблемы стал банковский кредит. В 2010 г. только льготных кредитов на строительство жилья банки выдали на общую сумму 6,76 трлн. рублей, что на 2,2 трлн. рублей, или почти в 1,5 раза больше, чем за 2009 год. Совокупная же задолженность населения по всем кредитам на строительство и приобретение жилья к 1 января 2011 г. достигла 15,8 трлн. рублей, что в 1,5 раза больше по сравнению с началом прошлого года [2]. Населению Беларуси в 2009 г. за счёт средств банков было выдано 4,6 трлн. руб. льготных кредитов на строительство (реконструкцию) и приобретение жилья и 666,8 млрд. руб. кредитов на общих условиях [3].

Правом на получение льготного кредита обладают семьи, состоящие на учёте нуждающихся в улучшении жилищных условий, доход на одного члена которых не превышает в эквиваленте 390 долларов США. Поэтому примерно 80 – 85 % нуждающихся имеет право на льготный кредит.

Законодательство выделяет в составе лиц, имеющих право на получение льготного кредита, категорию граждан, для которых условия льготного кредита будут более выгодными по сравнению со всеми остальными. Сюда относятся граждане и их семьи, которые постоянно проживают, работают и осуществляют строительство жилых помещений в населённых пунктах с численностью населения до 20 тыс. человек, а также многодетные семьи.

Максимальный размер льготного кредита на строительство жилых помещений составляет 90 %, а для многодетных семей – 100 % стоимости строительства норматива льготно кредитуемой площади жилого помещения типовых потребительских качеств.

Срок пользования льготным кредитом не должен превышать 20 лет, а для льготных категорий – 40 лет. При этом такой срок исчисляется с даты предоставления кредита до полного его погашения. Плата за пользование льготными кредитами в течение срока их погашения устанавливается в размере 5 % годовых, а для льготных категорий граждан – 1 %

Стоит отметить, что компенсация банкам потерь по льготным кредитам осуществляется за счёт средств республиканского бюджета. Объём выданных льготных кредитов составляет 17,7 % расходной части республиканского бюджета 2010 г. (в 2009 г. – 10 %). Подобно значительному дотированию сельского хозяйства, льготное жилищное кредитование по многим параметрам имеет схожие негативные черты, основная из которых – неэффективное использование, «проедание денег». Государственная политика, направленная на широкое льготное кредитование, приводит также к росту следующих отрицательных последствий:

- 1) патерналистское настроение и иждивенчество;
- 2) различные махинации (населения – с недвижимостью, чиновников – с крупными бюджетными средствами);
- 3) низкое качество возводимого жилья.

Выходом из подобной сложившейся нежелательной ситуации должно стать расширение коммерческого ипотечного (под залог недвижимости) кредитования. Сегодняшняя непопулярность таких кредитов объясняется невыгодностью условий, которые вряд ли можно считать ипотечными в классическом понимании: срок не превышает 20 лет, высокие процентные ставки (20 – 27 %), необходимость поручительства.

При этом предпочтение следует отдать немецкой модели ипотечного кредитования, которая предполагает накопление первоначального взноса через систему строительных сберегательных касс и значительные субсидии государства. В упрощённой форме механизм действия данной модели выглядит так.

На первоначальном этапе от покупателя жилья требуется подтверждение кредитоспособности, причём именно реальное, а не документальное. На имя покупателя открывается накопительный счёт в том банке, который предоставляет ипотеку, затем на этот счёт производятся отчисления из зарплаты покупателя. Через несколько лет, когда банк убедится в кредитоспособности покупателя, а на счёте сформируется не менее 30 % от стоимости жилья, банк может покрыть остающуюся величину. Только тогда покупатель сможет вселиться в квартиру. Но это ещё не означает, что данное жильё переходит в собственность покупателя. Владельцем квартиры клиент немецкого ипотечного банка сможет стать только после выплаты банку всей суммы. Ипотека в Германии предлагается на любое жильё – будь это новостройка или «вторичное» жильё. Квартира или дом обязательно должны быть в наличии, так как на строящееся жильё ипотека не выдаётся. Максимальный срок ипотеки устанавливается самим банком и может варьироваться от 25 до 36 лет.

В отличие от американской системы в немецкой модели более высокие требования, предъявляемые к доходам клиента. Сегодня нижний порог семейного дохода клиента – 4 тыс. евро в месяц. Информация о доходах предоставляется за последние 3 года. При этом учитывается всё: премии, пособия, надбавки за внеурочную работу и т.д. На практике банки идут навстречу людям с постоянным доходом, работающим на государственных предприятиях, даже если общий доход семьи меньше официального. У тех, кто в принципе не может рассчитывать на высокий заработок (люди с непрестижными профессиями или пенсионеры), также есть возможность взять кредит – для них существует специальная форма ипотеки. В последнее время ставка по ипотечному кредиту в немецких банках колеблется от 5,2 до 8 % годовых [4].

Преимуществами данной модели являются:

- 1) снижение нагрузки на бюджет;
- 2) рост ресурсной базы банков;
- 3) повышение качества возводимого жилья.

В Беларуси попытки освоения данной модели проводятся на протяжении последних 15 лет, однако они не привели к значительному результату. Так, «Беларусбанк» самостоятельно разработал и внедрил в свою деятельность систему строительных сбережений в июле 2006 г. За всё время существования к системе данной присоединилось около 10 тысяч человек. Кредиты по ней получили 1200 человек. Задолженность по кредитам, предоставленным по системе строисбережений, на 1

января 2010 г. составила 65 млрд. руб. На жилищно-накопительных вкладах аккумулировано 33 млрд. руб. [5].

Одной из основных причин неразвитости ипотечного кредитования в Беларуси является несоответствие действующего законодательства требованиям ипотеки в части обращения взыскания на заложенное имущество. Данную проблему должен был решить вступивший в силу с 27 декабря 2008 г. Закон «Об ипотеке», однако необходимо внесение поправок в Гражданский и Жилищный кодексы (проект изменённого кодекса был принят в первом чтении Палатой представителей 24 ноября 2010 г.). Кроме того, текст закона признан специалистами не самым удачным и требует доработки.

Тем не менее, опыт «Беларусбанка» показывает, что ныне действующего законодательства по ипотечному кредитованию вполне достаточно, чтобы создать такую систему – и в рамках отдельного банка, и для всей банковской системы. Необходимы привлекательные условия кредитования и размещения вкладов, стабильность финансового рынка и рынка недвижимости. Не следует также забывать и о том, что в настоящее время в Беларуси средняя цена 1 м² самого дешёвого жилья в 1,5 раза превышает размер средней заработной платы.

Список использованных источников

1. Официальный сайт Национального статистического комитета РБ: О количестве граждан (семей), состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, получивших жилье и улучшивших жилищные условия [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://belstat.gov.by/homep/ru/indicators/pressrel/needs> – Дата доступа: 15.12.2010

2. Официальный сайт Национального банка РБ: Состоялось расширенное заседание Правления Национального банка [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.nbrb.by/press/?date=01.01.2011> – Дата доступа: 14.02.2011

3. Официальный сайт БЕЛТА: Населению Беларуси в 2009 году было выдано Вг4,555 трлн. Льготных кредитов на строительство жилья [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://belta.by/ru/news/econom/?id=480630> – Дата доступа: 24.11.2010

4. Шелков, О. Ипотечное кредитование в Германии // Финансовый директор. – 2008. – № 6. – С. 18–22.

5. Официальный сайт ОАО «АСБ «Беларусбанк»: «Беларусбанк»: кредитование строительства жилья (пресс-релиз) [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://belarusbank.by/ru/press/bank_news/20242 – Дата доступа: 01.12.2010