

**РАЗВИТИЕ СИСТЕМЫ СТРОИТЕЛЬНЫХ СБЕРЕЖЕНИЙ
ОАО «АСБ БЕЛАРУСБАНК»**

*А.А. Николаенко, 2 курс
Научный руководитель – М.А. Коноплицкая, ассистент
Полесский государственный университет*

Современный этап развития сферы банковского кредитования строительства и покупки жилья в республике характеризуется, сокращением бюджетных источников финансирования, ростом потребности населения в улучшении жилищных условий, а также активизацией деятельности банков на рынке розничных кредитных услуг. Как показывает практика многих европейских стран, что для переходной экономики, которой присущи несовершенство законодательства и недостаточное развитие рынка ценных бумаг, а также отсутствие специализированных ипотечных кредитных институтов, наиболее приемлема одноуровневая модель ипотечного кредитования – система жилищных строительных сбережений. В соответствии с Концепцией создания системы ипотечного жилищного кредитования в нашей стране система жилищных строительных сбережений признается приоритетной на современном этапе развития [3].

Выработанная в Республике Беларусь модель развития экономики создает условия для обеспечения в долгосрочной перспективе устойчивого роста объемов ввода жилья с максимальным использованием внебюджетных источников финансирования. Это отражает суть концептуального подхода государственной жилищной политики в области финансирования строительства жилья и создания условий для жилищных строительных сбережений граждан. В рамках этой стратегии и была разработана концепция закона о жилищных строительных сбережениях, которую впервые в июле 2006 года самостоятельно внедрил в свою деятельность ОАО «АСБ Беларусбанк». Наряду с успешно действующей системой льготного жилищного кредитования для нуждающихся у нас в стране, которая сыграла решающую роль в обеспечении жильём нуждающихся граждан, система строительных сбережений разработанная ОАО «АСБ Беларусбанк» является перспективной схемой финансирования строительства и приобретения жилья. 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].

Участником системы строительных сбережений может стать дееспособное физическое лицо (гражданин Республики Беларусь, иностранный гражданин и лицо без гражданства), зарегистрированное по месту жительства в пределах Республики Беларусь и заключившее договор жилищных сбережений. Система состоит из двух временных периодов: сберегательно-платежного и кредитного. Сберегательно-платежный период состоит из двух последовательных этапов:

- ✓ сберегательный этап, соответствует договорному сроку сберегательного этапа;
- ✓ платежный этап, начинается со дня окончания договорного срока сберегательного этапа. В

течение данного этапа участник осуществляет перечисление безналичным путем всех денежных средств с вkladного счета на цели строительства или приобретения жилья, строящегося или приобретаемого в рамках программы.

После окончания сберегательного этапа банк предоставляет участнику возможность заключить кредитный договор на строительство или приобретение жилья на условиях программы. Право участника на получение кредита возникает после выполнения им условий договора жилищных сбережений по окончании сберегательного этапа, в течение которого осуществлялось накопление и хранение денежных средств.

То есть система строительных сбережений помогает накопить необходимую сумму денежных средств, не менее 25% от суммы планируемых инвестиций на строительство или приобретение жилья. После этого банк предоставляет кредит в размере до 75% от суммы планируемых инвестиций на более льготных, по сравнению с действующими, условиями кредитования на срок до 20 лет.

Таким образом, кредитоспособным клиентам банк гарантирует выдачу кредита, срок пользования которым и порядок уплаты процентов аналогичны условиям, установленным по льготному кредитованию жилищного строительства, то есть погашение кредита и процентов производится равномерными взносами в период погашения кредита. Кроме того, процентная ставка за пользование кредитом одинакова для всех участников системы, независимо от нуждаемости в улучшении жилищных условий и установлена на уровне ставки рефинансирования НБ РБ + 1 процентный

пункт, что на несколько пунктов ниже, чем ставка по кредитам на общих основаниях. Участник системы, накопив средства, при желании может передать свое право на получение кредита другому лицу, а также строить или приобретать жилье в любом регионе Беларуси в независимости от места проживания.

А прежде всего система помогает сократить ежегодный рост семей зарегистрированных в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий и стать подспорьем нынешнему механизму финансирования жилья. Вместе с тем, при отсутствии государственной поддержки данная система становится неконкурентоспособной по сравнению с двухуровневой моделью ипотечного кредитования [1, с.123].

Результаты работы системы стройсбережений «Беларусбанка» подтверждают востребованность данного банковского продукта. С учетом завершения сберегательного этапа и получения кредитов по состоянию на 1 июня 2010 г. действует 2,3 тыс. счетов по «Жилищно-накопительному вкладу». С февраля 2008 года банк приступил к выдаче кредитов участникам системы. За это время (на 01.06.2010) 1400 участников системы получили кредиты на сумму почти 85 млрд. рублей [4].

Практика показывает, что система строительных сбережений является одним из прогрессивных способов финансирования. Однако, у населения республики недостаточно мотивации к накопительству, а наращивание объемов и темпов льготного кредитования не позволяет сформировать привычку к сбережению своих доходов и тем самым ограничивает возникновение предпосылок к более интенсивному развитию системы.

Список использованных источников

1. Дорох, Е.Г. Банковское жилищное кредитование. Ипотека / Е.Г. Дорох. - Мн.: ООО «Современная школа», 2006. – 123 с.
2. Дорох, Е.Г. Система строительных сбережений – перспективный способ кредитования жилищного строительства // Вестн. Асоц. белорус. банков. 2004. № 1 – 2. – 42–43 с.
3. О создании системы ипотечного жилищного кредитования в Республики Беларусь: Постановление Совета Министров Респ. Беларусь 28.08.2002 г. №1173 // Консультант Плюс: Беларусь [Электрон. Ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. Центр правовой информ. Респ. Беларусь. Мн., 2002.
4. ОАО «АСБ Беларусбанк» [Электронный ресурс] / ОАО «АСБ Беларусбанк». – Минск, 2011. – Режим доступа: <http://www.belarusbank.by>. – Дата доступа: 21.02.2011.