

УСТОЙЧИВОСТЬ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ СТРОИТЕЛЬНЫХ СБЕРЕЖЕНИЙ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ**Т.П. Крымовская**

Белорусский государственный экономический университет, krymtanya@rambler.ru

Развитие рынка жилья в Республике Беларусь занимает центральное место в системе управления экономикой и требует повышения функциональной значимости и роли банковского сектора. В настоящее время актуализируется необходимость участия банков в реализации национальных государственных программ, одной из которых является жилищное строительство.

Одним из оптимальных решений жилищной проблемы является, исходя из зарубежного опыта, система жилищных строительных сбережений. Система строительных сбережений в жилищной сфере остается стабильной даже в условиях неустойчивости финансового рынка. Например, в условиях финансового кризиса уровень выплаты долгов в немецких стройсберкассах составил около 0,1 % их общей суммы задолженности.[2] Система строительных сбережений в Германии доказала свою эффективность, т.к. в этой стране действует 34 стройсберкассы и заключено 33 миллиона договоров [4, с.109].

В Польше в настоящее время формально действует две схемы стройсбережений: в соответствии с Законом Республики Польша от 26 октября 1995 года (польский вариант системы стройсбережений) и Законом от 7 июля 1997 года (немецкий вариант системы стройсбережений). Отличительной чертой польского варианта является построение данной системы на основе действующей банковской системы без создания специализированных стройсберкасс (банков). В Польше 4 банка имеют специальную лицензию Национального банка на такой вид деятельности. Однако в этих универсальных банках ведется отдельный баланс по строительным сбережениям, что позволяет не смешивать средства стройсберкасс с другими средствами, которые находятся на счетах в банке. Кроме Германии и Польши, система жилищных строительных сбережений устойчиво действует и в других странах Европы: Австрии, Чехии, Франции, Англии, Словакии, Финляндии, Венгрии, Хорватии. Закон о строительных сбережениях принят в Казахстане.

В целях обеспечения устойчивости и перспективы развития банковской системы ОАО «АСБ Беларусбанк» разрабатывает новые инструменты для граждан республики, чтобы улучшить их жилищные условия. Именно таким источником финансирования и является система строительных сбережений. Этот новый для Беларуси финансовый инструмент ОАО «АСБ Беларусбанк» предложил гражданам с 1 июля 2006 года.

Система строительных сбережений предполагает два этапа: первый – накопление собственных сбережений путем открытия жилищно-накопительного вклада, второй – этап кредитования. Участникам системы предлагается три варианта накопления: в течение трех, пяти или семи лет, а процентная ставка по срочному банковскому вкладу «Жилищно-накопительный» установлена в размере ставки рефинансирования Национального банка Республики Беларусь.

При накоплении всей заявленной суммы на жилищно-накопительном вкладе наступает этап кредитования: заем предоставляется сроком до 20 лет в соответствии с общепринятыми условиями кредитования физических лиц с уплатой процентов в размере ставки рефинансирования плюс один процентный пункт. По мере завершения сберегательного этапа и получения кредитов по состоянию на 1 декабря 2009 года действует около 2,5 тыс. счетов по жилищно-накопительному вкладу с остатком около 35 млрд. рублей.

С февраля 2008 года банк приступил к выдаче кредитов. 1133 участника системы получили займы на сумму 67 млрд. рублей. Наибольшее количество кредитных договоров заключено в Минске и Минской области (27% и 16% соответственно). По статистике, 75% кредитных договоров заключено на выдачу кредитов для приобретения жилых помещений и только 25% – на строительство [3]. Результаты данной системы подтвердили востребованность и устойчивость данного банковского продукта. Однако рассматривается необходимость и обоснованность подготовки проекта закона о жилищных премиях, что позволит повысить заинтересованность участников системы и поможет привлечь в банковскую систему личные сбережения граждан для приобретения жилья. Проект Закона «О жилищных строительных сбережениях» был предложен в 2009 году [1].

Государству должно быть выгодно поддерживать внедрение системы строительных сбережений, т.к. она помогает преодолеть информационное ограничение, которое сдерживает заключение

договоров и помогает привлечь большие объемы сбережений населения. Однако правительству необходимо учитывать такие аспекты, как:

1. Создание общей системы жилищного финансирования и ее взаимосвязей со всей банковской системой страны.
2. Финансовые издержки и преимущества каждой возможности, что существует в рамках предлагаемой системы строительных сбережений.
3. Интеграция системы строительных сбережений в общую национальную финансовую систему.

Следовательно, основной функцией системы строительных сбережений является оказание помощи вкладчикам в накоплении капитала для первоначального взноса с целью приобретения жилья на территории Республики Беларусь. Такая помощь в виде конкретного размера бонуса – 3,5% годовых – будет оказана после принятия Закона о стройсбережениях. Правда, только тем участникам системы, которые состоят на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий. Сумма льготного кредита будет предоставлена в размере трехкратной накопленной суммы с учетом всех процентов и жилищной премии от государства для того, чтобы стимулировать вкладчиков максимально возможную сумму. Кроме того, участники системы строительных сбережений могут в любой момент забрать свои сбережения без учета жилищной премии от государства.

Подготовленный вариант законопроекта имеет свои недостатки, которые в процессе доработки будут ликвидированы. В перспективе развития система строительных сбережений будет являться помощью вкладчикам в накоплении капитала для первоначального взноса, а государству поможет расширить доступ людей с низким и средним достатком к жилищному финансированию. В итоге, система строительных сбережений не только станет стабильным способом решения жилищной проблемы заемщиков с низким и средним достатком, но и даст возможность перспективному развитию всего рынка капитала Беларуси.

Литература:

1. http://belarusbank.by/ru/press/bank_news
2. <http://bundesbank.de/download/statistik/bankenstatistik>
3. Романчук, В. К ипотеке через систему сбережений / В. Романчук // Директор. – 2009. – №12 (126). – С. 14-15.
4. Цветкова, Е.Н. Зарубежный опыт управления жилищно-коммунальной сферой / Е.Н. Цветкова // Новая экономика. – 2009. – №12. – С.106-113.