

БАНКОВСКИЙ СЕКТОР В РЕАЛИЗАЦИИ ВАЖНЕЙШИХ НАЦИОНАЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ СТРАН СНГ

В большинстве стран СНГ в постсоветский период удельный вес нуждающихся в жилье граждан сохраняется на уровне 20 % всего населения. На каждые 1000 человек приходится почти на 100 квартир меньше, а полезная площадь жилья на 1 человека почти вдвое ниже, чем в странах Европейского союза. При существующих темпах жилищного строительства (3,5-4 млн. кв. м. в год в Беларуси, 40-45 млн. кв. м. в год в России) обеспечить жильем нуждающихся граждан возможно только через 15-20 лет.

По мере финансовой стабилизации и роста благосостояния населения стран СНГ усиливается необходимость оценки кредитного участия банковского сектора в жилищной сфере, в том числе с учетом спроса на банковские услуги, а также определения проблем организации и направлений совершенствования кредитной деятельности. В настоящее время в Беларуси подобный анализ носит узководственный характер, осуществляется, главным образом, по отдельным направлениям, без учета всех факторов, определяющих потенциал жилищного кредитования. В связи с этим, обобщенно оценку банковского участия в сфере приобретения жилья можно проводить по следующим направлениям:

- анализ состояния жилищной сферы и источников ее финансирования;

- выявление современных тенденций кредитной деятельности банков в сфере приобретения жилья и оценка рыночной потребности населения в услугах банковского жилищного кредитования;
- систематизация проблем организации и обоснование направлений совершенствования кредитной деятельности банков в жилищной сфере, в том числе на основе международного банковского сотрудничества.

Жилищная сфера и источники ее финансирования. В Республике Беларусь, как и в других странах СНГ, в 1990-2000 гг. осуществлялся переход от централизованного распределения жилья и бюджетного финансирования к банковскому льготному кредитованию за счет государственных ресурсов. При этом ежегодное увеличение объемов льготных кредитов на 300-400% не сопровождалось адекватным ростом строительства жилья, который находился на уровне от 17,3 до 51,5% в год, а льготные кредиты составляли от 20 до 60% денежной эмиссии, что привело к дестабилизации экономики, инфляционным потерям населения и росту стоимости жилья.

Расширение кредитного участия банковского сектора в жилищной сфере в 2001-2005 гг. способствовало стабилизации объема жилищного строительства на уровне 3200-3500 тыс. кв.м. В 2006 году большая часть 4200 тыс. кв.м. жилья также обеспечена за счет банковских кредитов. Преобладание кредитных ресурсов в источниках финансирования жилищного строительства характеризует уровень участия банковского сектора в решении социальных проблем государства: в 2005 г. – 41,6%, в 2006 г. – 45%. Для сравнения: в России суммарный удельный вес собственных и кредитных средств граждан в объеме финансирования жилья в 2005 году составил 40,1%.

В Республике Беларусь в 2006 году объем вводимого жилья составляет 80% от уровня 1990 года, по прогнозу 2007 года – 90%, а к 2010 году данный показатель планируется довести до 118%.

В России объем строительства жилья в последние годы равен 40-43 млн. кв.м. в год, что составляет около 55% от уровня, достигнутого в 1990 году. Доля жилья, вводимого населением за свой счет и с помощью кредитов, увеличилась с 1990 года более чем в 4 раза и достигла в 2005 году почти 41%. В январе-сентябре 2006 года в России введено в эксплуатацию 26 млн. кв.м. жилья, что составило 112% к данному периоду 2005 года.

Современные тенденции кредитной деятельности банков в жилищной сфере. Мониторинг участия банковского сектора в решении жилищной проблемы ряда государств СНГ в 2003-2006 годы выявил ряд схожих тенденций:

- *стабильный рост объема выдачи жилищных кредитов населению* в рамках общих высоких темпов роста розничного банковского кредитования: в Беларуси в 2005 году кредитная задолженность физических лиц увеличилась в 1,7 раза, за январь – сентябрь 2006 года – в 1,5 раза, при этом объем кредитов на строительство и покупку жилья с начала 2006 года вырос в 1,6 раза (рисунок

2). В России объем задолженности по банковским кредитам, предоставленным гражданам на приобретение жилья, в том числе на ипотечной основе, в 2005 году увеличился несколько больше, чем в Беларуси, – в 2,3 раза, за январь-сентябрь 2006 года – в 1,53 раза, т.е. аналогично росту общего объема кредитов населению в заданном периоде – в 1,52 раза;

- *структурные изменения розничного кредитного портфеля в сторону неуклонного роста удельного веса жилищных кредитов.* В Беларуси удельный вес кредитов физическим лицам в объеме кредитных вложений в 2005-2006 гг. увеличился на 5,9 п.п. и по состоянию на 01.10.2006 достиг 27,8%. При этом удельный вес кредитов на приобретение жилья в общем объеме кредитов населению составляет 70%. В России удельный вес кредитов населению в общем объеме банковских кредитов изменяется более динамично: с 14,6% в 2005 году до 22,1% к концу 2006 года, т.е. на 7,5 п.п. Удельный вес кредитов на приобретение жилья в общем розничном кредитном портфеле в указанном периоде изменился на 1,5 п.п., в то время как удельный вес ипотечных жилищных кредитов вырос на 4 п.п. и по состоянию на 01.10.2006 составил 7%. Данная динамика подтверждает мировую тенденцию активного роста ипотеки вслед за ростом потребительского кредитования населения: удельный вес ипотечного кредитования в общем объеме кредитов населению в 2006 году в Чехии увеличился до 56%, в Венгрии – до 46%, в Хорватии – до 39%, в Польше – до 35%, США – составляет 55%;

- *нарастание темпов развития ипотечного жилищного кредитования:* в России объем ипотечного жилищного кредитования в 2003-2006 годы увеличился практически в 10 раз, в том числе за 2005 год – в 3 раза, за 9 месяцев 2006 года – в 2 раза. Следствием является рост объема сделок с ипотекой на рынке жилья: если в 2005 году только 3% сделок с жильем совершались с помощью ипотечных кредитов, то в 2006 году – 6%;

- *расширение состава банковских участников в сфере кредитования жилья:* в Республике Беларусь 20 из 29 действующих банков предоставляют кредиты гражданам на покупку жилья. В России количество кредитных организаций, предоставляющих жилищные кредиты, увеличилось с 465 в 2004 году до 663 в середине 2006 года, что составило более 55% общего количества кредитных организаций, имеющих право на осуществление банковских операций. Позитивные тенденции участия банковского капитала в развитии жилищного строительства отражает также динамика роста числа банков, реализующих ипотечные программы: в 2005 году их количество, рост в 2 раза данного показателя за 1 полугодие 2006 года – до 442.

- *сохранение доминирующего положения сберегательного банка в сфере жилищного кредитования:* (на 01.01.2007 АСБ «Беларусбанк» предоставил более 75% всего объема кредитов населению, в том числе на покупку жилья; Сбербанк России – более 49%). При этом в Беларуси в 2000-2006 годы за счет

жилищных кредитов АСБ «Беларусбанк» построено более 9,3 млн. кв.м. при ежегодном объеме строительства 3-3,5 млн.кв.м., а объем задолженности по жилищным кредитам населению за указанный период увеличился в 15 раз;

- *упрощение процедуры и смягчение условий предоставления жилищных кредитов, в том числе на ипотечной основе:* срок по кредитам на приобретение жилья в последние годы планомерно увеличивается и в начале 2007 года в России равен 10-27 лет, в Беларуси, как и в Казахстане, – 10-20 лет. Первоначальный взнос по жилищному кредиту в России и Казахстане составляет, как правило, 10-15%, в то время как в Беларуси – 25-30%. Процентная ставка по кредитам на жилье в странах СНГ имеет общую тенденцию к снижению, но варьируется в зависимости от принятых стандартов и программ кредитования. В Беларуси в начале 2007 года процентная ставка по льготным кредитам, выдаваемым отдельной категории граждан, равна 3-5% годовых, в то время как по коммерческим жилищным кредитам – 13-17% годовых в национальной валюте. В России процентная ставка по коммерческим жилищным кредитам составляет 12-18% годовых в рублях, в то время как по кредитам Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) – 10% в рублях;

- *использование различных моделей кредитного участия банков в сфере строительства и покупки жилья:* в России в 2004-2007 годы развивается двухуровневая модель ипотечного жилищного кредитования на основе стандартов АИЖК, созданного для решения проблемы недостатка долгосрочных ресурсов посредством приобретения у банков обязательств по ипотечным кредитам и выпуска на их основе ипотечных ценных бумаг. АИЖК в 2007 году сотрудничает с банками в 76 регионах. В рамках заключенных договоров банки ежемесячно переуступают Агентству более 2000 ипотечных кредитов. В Республике Беларусь начата работа по формированию нормативно-правовой базы, позволяющей развивать деятельность банков в жилищной сфере на основе ипотечного механизма кредитования. В 2006 году белорусские банки получили возможность выпускать ипотечные ценные бумаги в объеме 70% от суммы выданных жилищных кредитов.

Несмотря на активизацию деятельности банковских структур на жилищном рынке, в большинстве стран СНГ только 2-4% граждан, нуждающихся в жилье, ежегодно улучшают свои жилищные условия. При этом в Беларуси в 2006 году удельный вес граждан-кредитополучателей в общем количестве экономически активного населения составил 4,8%, в Казахстане – 6%, в то время как в странах Западной Европы – 20-30%.

Рыночная потребность населения в услугах банковского жилищного кредитования. Рыночная потребность населения в услугах банковского жилищного кредитования предопределена их покупательной способностью. В России семья со средними доходами в 2005 году могла накопить на квартиру за 4,7 года,

а в 2006 году – за 6 лет, т.е. покупательная способность граждан на рынке жилья снизилась на 15-30%.

В России в 2000-2005 годы уровень реальных располагаемых доходов граждан увеличился на 86%, уровень реальной заработной платы – на 130%, в то время как реальный объем ВВП – только на 48%. За январь-сентябрь 2006 года реальные располагаемые денежные доходы населения увеличились на 11,8%, в то время как объем розничных кредитов – на 52,4%. В Республике Беларусь за 2001-2005 годы реальные денежные доходы населения возросли на 76,7%, а уровень реальной заработной платы – в 2 раза. За январь – сентябрь 2006 года реальные располагаемые денежные доходы населения увеличились на 17,5%, что значительно меньше роста объема кредитов.

Потребность населения в услугах банковского жилищного кредитования и потенциал развития данного рынка можно оценить посредством сопоставления среднего остатка кредитной задолженности и уровня заработной платы граждан: в России данный показатель равен 0,95, в Беларуси – 0,77, в Казахстане – 1,29, в то время как в странах Европы соотношение варьируется от 1,79 (Чехия) до 3,08 (Венгрия).

При этом в России объем потребительского кредитования на душу населения составляет 266 дол. США, в то время как объем ипотечной задолженности – только 21 дол. США. Обремененность ипотечными кредитами, таким образом, в России в 40 раз меньше, чем в Венгрии и в 30 раз меньше, чем в Чехии.

В Беларуси возможная степень участия населения в строительстве жилья за счет собственных средств определяется соотношением заработной платы граждан и рыночной стоимости 1 кв.м. жилья: в 2000 г. данное соотношение составляло 0,28; в 2001г. – 0,31; в 2002г. – 0,33; в 2004г. – 0,36; в 2006г. – 0,40. По данным Министерства экономики Республики Беларусь, цены на жилье в 2007 году для граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, составят 400 дол. США. При этом размер реальной заработной платы должен увеличиться на 8-9%, т.е. к концу 2007 года среднемесячная заработная плата составит 759,5 тыс. руб. или 350 дол. США. В данном случае увеличится доступность жилья лишь для граждан, строящих жилье с господдержкой.

Аналогичная ситуация наблюдается и в других странах СНГ. Это означает, что население в среднем за год способно в зависимости от региона, за счет собственных средств оплатить немногим более 5-10% стоимости новой квартиры. Соответственно, банкам в рамках СНГ целесообразно согласовывать пороговый размер кредита.

Подтверждением важности взаимодействия банков в жилищной сфере является недостаточное развитие розничного бизнеса: кредитная задолженность в 2006 году в Беларуси и России составляет 5% ВВП, а в странах Евросоюза – 45%, в США – 75%.

Вместе с тем тот факт, что средний уровень заработной платы в России и Беларуси отличается от ее уровня в странах Восточной Европы только в 1,5-2 раза, а рынок жилищного кредитования в 15-20 раз меньше, свидетельствует о наличии проблем организации кредитной деятельности, в том числе на ипотечной основе (недостаток долгосрочных ресурсов, трудности в формировании качественного залогового обеспечения, неразвитость инфраструктуры, сложность механизма секьюритизации).

Направления взаимодействия банковского сектора стран СНГ в решении жилищной проблемы. Основываясь на мировом опыте участия банковских структур в сфере приобретения жилья, автором предлагаются несколько основных направлений банковского взаимодействия в жилищной сфере стран СНГ.

Перспективным для большинства стран СНГ видится создание кредитно-строительной системы с оплатой населением приобретаемого жилья в длительном периоде времени после вселения на условиях на условиях длительного финансового лизинга.

Для реализации такого проекта необходимо создать специализированную инвестиционную компанию, обеспечивающую функции заказчика, финансово-го менеджера и агента по недвижимости. Существующий опыт строительства жилья показывает, что наибольшего эффекта (до 30%) в снижении стоимости строительства позволяет добиться непрерывность строительного процесса, который в свою очередь обеспечивается непрерывностью финансирования и рациональной организацией производства. Если рациональная организация строительного процесса в первую очередь зависит от внутренних факторов – менеджмента, то непрерывность финансирования находится в прямой зависимости от внешних факторов – наличия заемных средств. Обеспечением возвратности заемных средств является сам проект, реализуемый на принципах проектного финансирования.

Предоставляемые иностранным кредитором средства поступают в уполномоченный банк-резидент и выделяются им инвестиционной компании по ее обоснованным запросам для финансирования проектно-изыскательских работ и строительства. Инвестиционная компания, выполняя функции заказчика, обеспечивает строительство домов стандартных потребительских качеств с полной отделкой, не нуждающейся в доработках и переделках. После окончания строительства и сдачи домов в эксплуатацию инвестиционная компания оформляет построенные дома и все квартиры в собственность (оформление в БРТИ паспортов домов и квартир) и создает необходимые службы по обслуживанию данных домов и квартир.

Разработка и создание новых моделей банковского жилищного кредитования, в том числе за счет привлечения иностранных инвестиций, позволит увеличить платежеспособный спрос граждан и сделать приобретение жилья доступ-

ным для основной части населения стран СНГ; активизировать деятельность банковского сектора на рынке жилья и обеспечить развитие строительного комплекса.