

Е.П. Семиренко
Белорусский государственный экономический университет
г. Минск, Республика Беларусь

РАЗВИТИЕ ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Проблема обеспечения населения жильем остается одной из наиболее острых для Беларуси, несмотря на то, что по темпам жилищного строительства республика занимает первое место среди стран СНГ. Число семей, стоящих на учете нуждающихся в жилье, растет и составило на начало 2006 г. почти 565 тысяч, из них ежегодно улучшают свои жилищные условия только 5-5,5 % семей.

Решение жилищной проблемы определено в качестве одного из приоритетов государственной политики на современном этапе. Предусмотрено довести ежегодный объем строительства жилья в 2010 году до 4,5-5 млн. кв. метров и обеспечить доступность жилья для граждан со средней заработной платой.

Основной причиной, сдерживающей решение жилищной проблемы в республике, является дефицит финансовых ресурсов.

В первые перестроечные годы, когда резко снизились денежные доходы населения, а финансовое состояние предприятий было критическим, государственная поддержка жилищного строительства выражалась главным образом в расширении централизованного финансирования жилищного строительства за счет ресурсов Национального банка и Министерства финансов РБ. Централизованное финансирование, носившее эмиссионный характер и оказавшее отрицательное воздействие на экономику, безусловно, было вынужденным.

Постепенно, по мере улучшения социально-экономической ситуации в республике, на финансирование жилищного строительства стали более активно привлекаться сбережения граждан и субъектов хозяйствования, что позволило существенно сократить бюджетное финансирование, а с 2004 г. – практически прекратить его. Это обстоятельство потребовало нового подхода к финансированию жилищного строительства, в частности формирования системы внебюджетного финансирования.

На сегодняшний день почти 90 % общей площади жилых домов вводится в эксплуатацию за счет средств населения и банковских кредитов, около 6 % за счет ресурсов предприятий и организаций. Исходя из установленного соотношения собственных и заемных средств при оформлении финансирования строительства жилых домов основным источником является банковский кредит.

Кредитование жилищного строительства осуществляется по нескольким направлениям:

- льготное кредитование малообеспеченных трудоспособных граждан. Осуществляется учреждениями АСБ «Беларусбанк» на условиях Указа Президента РБ от 14.04.2000 г. № 185;

- льготное кредитование сельскохозяйственных организаций-застройщиков, осуществляемое учреждениями ОАО «Белагропромбанк» на условиях Указа Президента РБ от 2.09.1996 г. № 346;

- кредитование физических лиц на строительство и приобретение жилья на общих условиях за счет собственных ресурсов коммерческих банков.

Основная доля кредитов – свыше 80 % – выдается в настоящее время на льготных условиях за счет целевых ресурсов банков.

Совершенствование льготного кредитования в период действия Указов Президента РБ шло по пути увеличения размера предоставляемого кредита, удлинения сроков кредитования и снижения процентной ставки. Это сделало льготный кредит доступным для большинства малообеспеченных граждан и позволило многим из них решить свою жилищную проблему.

Однако с улучшением экономической ситуации в республике, повышением реальных денежных доходов и платежеспособного спроса населения основной формой финансирования строительства (приобретения) жилья должно стать ипотечное кредитование.

Как показал мировой опыт, ипотечный механизм является наиболее распространенным и эффективным способом решения жилищной проблемы. Он обеспечивает привлечение сбережений населения для инвестирования их в строительство жилья и другие, связанные с ним отрасли материального производства; стимулирует строительство, оборот и перераспределение жилых помещений; снижает риск непогашения банковских кредитов, обеспеченных недвижимостью; формирует фиктивный капитал в виде ипотечных ценных бумаг, являющихся объектом фондового рынка и способствующих его развитию. Необходимо только обеспечить доступность ипотечных кредитов для большинства групп населения с разными доходами (кроме инвалидов, пенсионеров и т.п.).

Мировая практика, как известно, выработала две модели организации ипотечного жилищного кредитования: одноуровневую и двухуровневую.

Двухуровневая модель ипотечного кредитования получила наибольшее распространение в государствах с развитой рыночной экономикой, а одноуровневая – главным образом в странах с переходной экономикой, которым присущи несовершенство законодательства, слабое развитие фондового рынка, отсутствие специализированных ипотечных кредитно-финансовых учреждений.

«Концепция создания системы ипотечного жилищного кредитования в Республике Беларусь» в качестве приоритетной на современном этапе развития страны также определила одноуровневую модель ипотечного кредитования, в основу которой положена система жилищных строительных сбережений.

Указанная система разработана и реализуется АСБ «Беларусбанк», накопившим большой опыт кредитования жилищного строительства и являющимся проводником государственной жилищной политики.

Целью программы является привлечение денежных средств участников в АСБ «Беларусбанк» с последующим предоставлением им целевых кредитов на строительство (приобретение) жилья.

Участником программы может стать любое дееспособное лицо (гражданин Беларуси, либо без гражданства, иностранный гражданин), прописанное на территории республики, имеющее постоянный источник дохода независимо от нуждаемости в улучшении жилищных условий.

Система строительных сбережений состоит из двух последовательных этапов: периода накопления средств и периода кредитования.

Предварительно накопив на банковском вкладном счете не менее 25 % предполагаемой стоимости жилья, на остальную сумму участник может получить кредит.

АСБ «Беларусбанк» предлагает участникам системы строительных сбережений три варианта накопления средств (3 года, 5 и 7 лет) и получения кредита (табл. 1).

Таблица 1.

Варианты накопления средств и получения кредита

Условия	Вариант 1	Вариант 2	Вариант 3
Срок накопления	3 года (36 месяцев)	5 лет (60 месяцев)	7 лет (84 месяца)
Возможность получения кредита	Через 19 месяцев, не более 55 месяцев	Через 31 месяц, не более 91 месяца	Через 43 месяца, не более 127 месяцев
Доходность по вкладу «жилищно-накопительный»	Ставка рефинансирования Национального банка РБ, с ежемесячной капитализацией		
Срок кредитования	До 20 лет		
Процентная ставка по кредиту	Ставка рефинансирования Национального банка РБ + 1 %		

Участники системы строительных сбережений имеют более привлекательные условия пользования кредитом, чем физические лица, получающие его на общих основаниях:

- кредит предоставляется на срок до 20 лет (на общих основаниях – до 15 лет) в размере до 75 % стоимости жилья, т.е. аналогично условиям выдачи льготных кредитов малообеспеченным гражданам стоящим на учете нуждающихся;

- получение кредита не зависит от нуждаемости участника в улучшении жилищных условий;

- процентная ставка за пользование кредитом устанавливается на уровне ставки рефинансирования + 1 %, что ниже ставок по кредитам на общих основаниях на 2-5 процентных пункта;

- накопив средства в размере 25 % стоимости жилья, участник может передать вклад и свое право на получение кредита другому лицу (родители – детям, племянникам, внукам и др.);

- выдача кредита производится по месту прописки участника и строительства (приобретения) жилья, независимо от места открытия вклада счета;

- участнику программы предоставляется отсрочка по уплате процентов за пользование кредитом сроком до 3-х месяцев, между тем как по действующим условиям – только для тех кредитополучателей, которые подали соответствующие заявления;

- уплата процентов производится равномерными взносами в период погашения кредита, что позволяет планировать расходы семейного бюджета на длительный период времени;

- отсутствуют ограничения на продажу жилья, построенного на условиях системы стройсбережений;

- при соблюдении участником системы условий договора накопления банк, при предъявлении договора на строительство (приобретение) жилого помещения и других необходимых документов, гарантирует выдачу кредита.

Таким образом, участие в системе строительных сбережений является в настоящее время наиболее выгодным вариантом решения жилищной проблемы для кредитополучателя.

Кроме того, реализация программы строительных сбережений позволит приблизиться к внедрению в республике системы ипотечного жилищного кредитования

Для активизации ипотечного кредитования необходимо:

- ускорить принятие законов «Об ипотеке», «О строительных сбережениях», а также внести соответствующие изменения в Гражданский, Жилищный кодексы и другие законодательные акты;

- обеспечить снижение стоимости жилья и рост доходов большинства групп населения;

- работать над понижением процентных ставок по жилищным кредитам. Например, в Германии проценты по ипотечным кредитам составляют около 4 %, а кассы жилищных строительных сбережений предоставляют ссуды под 1,5-3 % годовых.;

- наращивать собственный капитал банков и привлечение долгосрочных ресурсов.

Как видим, внедрение ипотечного кредитования – комплексная проблема и требует решения многих вопросов.