

**АНАЛИЗ СОСТОЯНИЯ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ
ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ
В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ**

*Н.Ю. Матвейчик,
ФБД, 4 курс*

Использование ипотеки имеет важное значение как для экономики страны в целом, так для субъектов хозяйствования и граждан. На практике этот инструмент чаще всего применяется для обеспечения обязательств по кредитным договорам. В то же время посредством широкого применения данного института достигается экономический эффект: происходит увеличение объемов привлечения инвестиций, оживление финансового оборота в экономике. Внедрение ипотеки имеет существенное значение и для развития банковской системы, повышая параметры устойчивости и ликвидности капитала.

Широкое использование кредита является необходимым условием функционирования экономики любого государства и невозможно без обеспечения интересов кредитора. Наиболее эффективно эти интересы могут быть защищены посредством использования сторонами залога недвижимости (ипотеки), поскольку, во-первых, недвижимость сравнительно мало подвержена риску гибели или внезапного исчезновения, а ее наличие легко проверяется. Во-вторых, недвижимость обладает осложненной оборотоспособностью (связанной с необходимостью регистрации сделок с ней в государственных органах), что позволяет кредитору легко проконтролировать либо вообще запретить ее отчуждение. В-третьих, стоимость недвижимости имеет тенденцию к постоянному росту, что дает кредитору гарантии полного погашения задолженности. И, в-четвертых, высокая стоимость недвижимости и риск ее потери являются мощным стимулом, побуждающим должника к точному и своевременному исполнению своих обязательств.

Значимость решения задач, стоящих перед банковской системой в области жилищного кредитования, обусловила необходимость проведения всестороннего комплексного анализа данного вида деятельности банков, что делает данную тему исследования актуальной.

Целью анализа является определение возможностей банков по наращиванию объемов жилищного кредитования и развитию ипотечного жилищного кредитования, в зависимости от состояния жилищной сферы и платежеспособного спроса граждан на жилье. Результаты анализа структуры жилищного фонда по территориальному признаку должны учитываться банками при разработке условий жи-

лищного кредитования в зависимости от характеристики местности. Это обусловлено необходимостью снижения рисков и повышения доходности жилищного кредитования, поскольку в действующей банковской практике уровень доходности кредитных операций в сельской местности значительно ниже, чем в городской. В этих целях банк может выдавать кредит для строительства жилья на селе с более продолжительным сроком пользования или определять особые формы обеспечения обязательств по кредиту.

В условиях необходимости развития ипотечного жилищного кредитования в соответствии с Концепцией развития розничных банковских услуг в Республике Беларусь до 2010 г., для банков важно проанализировать структуру жилищного фонда с точки зрения определения доли частного жилья, которая может выступать залогом при заключении договора ипотечного кредитования. По сравнению с 2006 г. удельный вес частного сектора жилья увеличился на 1% и за 2008г. составил 85% общего объема жилищного фонда.

При этом следует отметить, что в настоящее время для сельской местности более характерно перераспределение, т.е. купля-продажа жилья, в то время как в крупных городах отмечается устойчивый рост жилищного фонда, обусловленный увеличением объемов строительства нового жилья. Например, в 2008 г. сданы в эксплуатацию жилые дома общей площадью 5131,6 тыс. м², что составляет 110% объема введенного жилья в 2007 г. Если базовым показателем строительства жилья в республике считать данные 2006 г. – 4086,7 тыс. м², то в 2008 г. объем ввода жилья в эксплуатацию составил 126 % уровня 2006 г.

В 2008 г. удельный вес жилья, построенного за счет кредитов банков, составил 41,7%, т.е. 2139,9 тыс. м², а удельный вес жилья, построенного за счет бюджетных средств, за анализируемый период сократился на 0,2% и составил 4,9% от общего объема жилья.

Не смотря на то, что объемы ввода жилья в эксплуатацию постоянно растут, число граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, не уменьшается. Удельный вес граждан, улучшивших жилищные условия, в 2008 г. составил всего лишь 5% от общего количества всех нуждающихся.

В период 2006-2008 гг. увеличились объемы льготного кредитования населения в 2,2 раза. Наряду с льготным кредитованием населения банковская система активно осуществляет выдачу кредитов физическим лицам на строительство и приобретение жилья на общих основаниях. По состоянию на 1 января 2009 г. задолженность физических лиц по кредитам на строительство и приобретение жилья,

выданным на общих основаниях, достигла 2 трлн. руб., что в 1,6 раза больше, чем на сопоставимую дату прошлого года.

Задолженность физических лиц по кредитам на строительство жилья на общих основаниях составляет 30,3% от общей суммы задолженности по кредитам физических лиц на финансирование недвижимости (6,7 трлн. руб.).

Льготные кредиты физическим лицам на строительства и приобретение жилья выдает только один банк в нашей стране – ОАО «АСБ Беларусбанк». В целом жилищное кредитование в Республике Беларусь осуществляют несколько банков – «АСБ Беларусбанк», «Приорбанк», «БПС-Банк», «Белвнешэкономбанк», «Белинвестбанк», «Паритетбанк» и некоторые другие. Стоит также отметить, что практически во всех банках, предоставляющих кредиты на жилье, есть возможность в качестве обеспечения кредита выбрать залог имущества, на покупку или строительство которого берется кредит, т.е. получить ипотечный кредит.

Еще одним инструментом рынка ипотечного кредитования в Республике Беларусь являются ипотечные облигации. Они появились на отечественном фондовом рынке 1 февраля 2007, и их первым эмитентом стал ОАО «АСБ Беларусбанк». За период с 1 февраля по 1 июля 2007 года ОАО «АСБ Беларусбанк» разместил четыре выпуска ипотечных облигаций с процентным доходом и общим объемом эмиссии 70 млрд. руб., что позволило банку занять доминирующее положение на этом рынке с долей более 75%.

С 1 апреля 2008 года ОАО «АСБ Беларусбанк» приступил к размещению очередного выпуска ипотечных облигаций с объемом эмиссии – 100 млрд. рублей. По состоянию на 01.04.2008 г. банк полностью разместил 9 выпусков ипотечных облигаций общим объемом 246 млрд. рублей и его доля на данном рынке составила 70%. Однако с развитием мирового финансового кризиса выпуск ипотечных облигаций в Республике Беларусь приостановился.

До 2007 года одним из главных факторов, сдерживающих развитие ипотечного кредитования в Республике Беларусь, являлось несовершенство законодательной базы. Принятие Закона «Об ипотеке» устранило данную проблему, однако существует еще ряд проблем, которые необходимо решить для того, чтобы институт ипотеки начал работать на полную мощность в Республике Беларусь. Так, население Беларуси должно быть психологически готово к внедрению системы ипотечного кредитования, а банковская система — обладать достаточными финансовыми ресурсами для реализации этой системы. Лишь во второй половине 2007 года в Республике Беларусь было создано Бюро кредитных историй. Законодательная база го-

сударства на момент создания кредитного бюро и по настоящее время не позволяет полноценно использовать информацию по клиентам, имеющуюся в отечественных банках. Во-первых, в кредитном бюро отсутствует информация по кредитным договорам в сумме менее 10 тыс. дол. США. Во-вторых, в кредитное бюро не поступает информация по финансовым обязательствам, которые несет в себе кредитный риск наравне с обязательствами по кредитному договору, это гарантия, поручительство и т.п. В-третьих, кредитное бюро накапливает лишь банковскую информацию и не содержит сведений о нарушениях налогового законодательства, мерах ответственности и т.п., которые не являются налоговой тайной. Таким образом, Бюро кредитных историй в нашей стране не позволяет получать полную информацию о заемщиках, тем самым, увеличивая кредитные риски банков.

Значимость задач, стоящих перед государством и банковской системой в области кредитования жилищной сферы, очевидна. Решение жилищной проблемы в рамках программ социально-экономического развития страны обуславливает усиление роли банковского кредита как основного способа решения жилищной проблемы. Последовательные активные действия государства в области развития системы долгосрочной ипотеки при одновременной и своевременной поддержке банковским сообществом позволит удовлетворить спрос на жилье большей части населения, что впоследствии послужит мощным ускорителем развития экономики страны и принесет ожидаемый социально-экономический эффект.