

**СИСТЕМА ЖИЛИЩНО–СТРОИТЕЛЬНЫХ СБЕРЕЖЕНИЙ КАК ОДНА ИЗ ПЕРСПЕКТИВНЫХ
ФОРМ РАЗВИТИЯ КРЕДИТОВАНИЯ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

Д.Е. Даник

Институт экономики НАН Беларуси, Daniildan@km.ru

В Республике Беларусь, количество нуждающихся граждан в улучшении жилищных условий сохраняется на достаточно высоком уровне. Анализ жилищного сектора говорит о необходимости реформы системы кредитования жилищного строительства. Хорошим примером для решения проблемы кредитования жилищ-

ного строительства может послужить зарубежный практический опыт системы строительных сбережений. Потребности в жилье в нашей стране гораздо выше, чем темпы его строительства. Выбор стратегии государственной политики по вопросу жилищного кредитования в Беларуси представляется крайне важным. От него зависит не только эффективность и востребованность, но и доступность кредитных ресурсов. На сегодняшний день более 700 тысяч граждан нуждаются в улучшении жилищных условий.

По состоянию на сегодняшний день видно, что действующая в стране система льготного жилищного кредитования сыграла решающую роль в обеспечении жильем нуждающихся граждан, настало время подумать о внедрении иных схем финансирования строительства и приобретения жилья. К наиболее перспективным путям решения этой проблемы можно отнести ипотечное кредитование и систему жилищно-строительных сбережений. Под системой жилищного финансирования надо понимать комплекс правовых, финансовых и организационных условий и предпосылок для привлечения финансовых и кредитных средств в сферу строительства и приобретения жилья гражданами.

Возможность использования системы строительных сбережений в том виде, в котором она сегодня существует, к сожалению, существенного отклика у общества не нашла. Основными отрицательными моментами существующей системы строительных сбережений являются:

- процентная ставка ниже по сравнению с тем, какие ставки предлагались по рынку срочных депозитов в рублях за последние время;
- существенный рост цен на недвижимость;
- девальвация белорусского рубля;
- рост ставки рефинансирования Национального Банка Республики Беларусь, что в значительной мере исключает целесообразность такого накопления.

В таких условиях высокая вероятность потери сбережений накопителем выступает основным отрицательным фактором существующей системы.

Поэтому создание условий для целевых жилищных сбережений граждан чрезвычайно важно для развития системы жилищного финансирования в нашей стране. Источниками финансирования могут быть кредитные средства банков и других ссудных институтов, средства, заимствованные на финансовом рынке и рынке частных инвестиций, целевые накопления граждан и различные формы государственных субсидий и дотаций.

В настоящее время системы строительных, или жилищных, сбережений созданы в различных странах Европы, Северной и Латинской Америки, в ряде стран Азии и в значительной степени отражают особенности национальной политики и законодательства в жилищной сфере, а также культурные традиции и стратегию государства в области улучшения жилищных условий граждан. Эта стратегия реализуется в различных формах (субсидии на первоначальный взнос, субсидии по процентам по вкладам или кредитам) и с помощью различных мер прямого и косвенного (прямые дотации, налоговые льготы и т. п.) регулирования этого сектора. Как правило, под системами строительных сбережений понимается совокупность институциональных и организационно-правовых условий, позволяющих гражданам делать целевые долгосрочные накопления и получать долгосрочные жилищные кредиты. Целевые жилищные накопления осуществляются в специализированных сберегательных институтах и ориентированы на финансирование приобретения или строительства жилья. Накопления граждан служат основным источником средств для предоставления этими финансовыми институтами жилищных кредитов участникам данной системы, что позволяет максимально выгодно использовать финансовые ресурсы, создавая полностью либо частично замкнутый финансовый цикл: "долгосрочные сбережения — долгосрочные кредиты".

Замкнутость финансовых потоков в рамках специализированных ссудно-сберегательных (строительно-сберегательных) кредитных организаций позволяет устанавливать относительно низкие, независимые от колебаний финансового рынка процентные ставки как по вкладам, так и по кредитам. В ряде стран (Германия, Чехия, Словакия) системам стройсбережений оказывается активная государственная поддержка в форме прямых субсидий — "премий", начисляемых на суммы депозитов, налоговых льгот и других подобных мер.

Исходя из этого в Республике Беларусь возможно развитие системы строительных сбережений на основе имеющегося опыта зарубежных стран с учетом национальных особенностей, возможностей рынка и потребностей населения. Создание «закрытой» системы строительных сбережений с частичным государственным субсидированием, как специфического инструмента кредитования жилой недвижимости, окажет свое положительное влияние на развитие всей системы жилищного финансирования в нашей стране, при этом основным плюсом такого инструмента станет прежде всего защита от внешних колебаний ставки рефинансирования.

Таким образом, можно отметить, что при создании такой системы преследуется помимо чисто экономических целей и ряд важных социальных целей:

- дать гражданам со средними и ниже средних доходами возможность накопить денежные средства на специальном накопительном счете в банке и получить впоследствии кредит в сумме, достаточной для полного либо частичного финансирования приобретения или строительства жилья;
- сделать условия накопления и получения кредита доступными для большинства граждан;

- с помощью долгосрочных накоплений граждан можно создать устойчивый и дешевый источник для ипотечных жилищных кредитов, выдаваемых в рамках этой системы;
- способствовать оздоровлению финансовой системы, снижению инфляционных тенденций и направлению средств в жилищную сферу;
- привлечь накопления граждан в строительный и жилищный рынки через надежные финансовые институты, деятельность которых будет регулироваться и контролироваться государством;
- предоставлять долгосрочные жилищные кредиты под приемлемым, как правило, более низким, чем в других кредитных институтах, процентам.

Кроме того, следует отметить такие положительные черты системы долгосрочных сбережений, как:

- выработка определенной финансовой дисциплины у граждан сначала на стадии накопления, затем на стадии погашения кредита;
- возможность для коммерческого банка познакомиться с потенциальным заемщиком задолго до того, как он обратится за кредитом, и хорошо изучить его финансовые возможности и кредитоспособность.

Система строительных сбережений в Республике Беларусь в новом формате может с наименьшими потерями для темпа строительства заменить систему льготного кредитования и обеспечить помимо экономического роста и решение ряда социальных вопросов.