

ликвидируется узкая специализация, возникают профессии широкого профиля, растет квалификация рабочих. Все это способствует уплотнению рабочего дня, дает возможность маневрировать рабочими, обеспечивает выполнение такого же объема работ при меньшей их численности и как следствие непременно влечет за собой повышение производительности труда бригады, и организации в целом.

УДК 69:658(075.32)

Особенности ипотечного жилищного кредитования в Республике Беларусь

Филян И., Коновод Е.

(научный руководитель – Корбан Л.К.)

Белорусский национальный технический университет
г. Минск, Республика Беларусь

В механизме жилищного финансирования можно выделить следующие блоки:

- долгосрочное ипотечное жилищное кредитование населения;
- кредитование жилищного строительства;
- государственная бюджетная поддержка приобретения жилья населением (система целевых адресных субсидий);
- долевое строительство.

Система ипотечного жилищного кредитования включает в себя предоставление долгосрочных жилищных ипотечных кредитов коммерческими банками и иными кредиторами гражданам-заемщикам, а также механизм обеспечения кредиторов необходимыми долгосрочными ресурсами для кредитования.

Название «ипотека» (от греческого *hypoteke* – залог) впервые появилось в Греции в начале 6 в. до н.э. и было связано с обеспечением ответственности должника кредитору определенными земельными владениями.

Ипотечный кредит — это кредит, который обеспечивается определенной недвижимой собственностью. Ипотечное кредитование — это предоставление кредита под залог недвижимого имущества.

Преимуществами ипотечного кредитования являются:

- толчок общеэкономическому развитию страны.
- привлечение финансовых ресурсов в долгосрочное кредитование.

- приток инвестиционных ресурсов в строительную отрасль.

Основная проблема ипотечного кредитования — недостаток долгосрочных финансовых ресурсов, одним из источников привлечения которых являются вклады частных лиц.

Для нормального функционирования механизма ипотеки в Беларуси необходимо создание благоприятных условий развития этой системы. К числу факторов, влияющих на успешное развитие ипотеки можно отнести:

1. для населения:

- разгосударствление жилищного фонда и сосредоточение домовладения в личной собственности. В настоящее время основная часть жилищного фонда страны приватизирована, и это жилье может являться предметом купли – продажи;

- формирование среднего класса, то есть слоя населения, имеющего высокую кредитоспособность и достаточные доходы для обслуживания и возврата ипотечных кредитов;

- рост понимания значимости недвижимости как объекта вложения сбережений, важного условия стабильности жизни и обеспечения старости;

2. для предпринимателей:

- стремление к модернизации предприятий стройиндустрии и улучшению технологий строительства для обеспечения возросших потребностей покупателей жилья и укрепления конкурентоспособности в соперничестве с иностранными подрядчиками и поставщиками;

- возникновение сети новых предпринимательских структур, обслуживающих рынок жилья (риэлторы, оценщики).

3. для финансовых структур:

- Укрепление нормативной базы ипотечного кредитования.

- Сокращение сферы спекулятивного вложения капитала.

- Создание инфраструктуры рынка недвижимости, рост конкуренции.

4. Для органов государственной и местной власти:

- Новая возможность решения жилищной проблемы.

- Укрепление позиции среднего класса, рост занятости населения.
- Рост деловой активности на рынке жилья.
- Рост налоговых поступлений.
- Выполнение градостроительных планов.

Чтобы ипотека могла действительно работать, необходимо соблюдение как минимум трех условий. Во-первых, должны быть долгосрочные финансовые ресурсы, которые можно предоставлять клиентам в виде кредитов; во-вторых, потенциальные клиенты, способные подтвердить, что их доходы достаточны для погашения кредита, и они готовы выплачивать определенные суммы в течение оговоренного в закладной периода времени; в-третьих, юридическая возможность использования жилья в качестве залога. В первую очередь ипотеку необходимо обеспечить источниками финансовых ресурсов.

Палата представителей 14 мая 2008 года приняла законопроект «Об ипотеке», который вступил в действие 27 декабря 2008 года. С введением закона об ипотеке появится закладная – ценная бумага, которая будет удостоверяет право предъявителя на получение определенных средств от должника. С ней могут совершаться любые сделки, что является несомненным плюсом для банковской системы.

Механизм действия закладной: банк, выдавая кредит, может просить физическое лицо, которому дает кредит, подписать закладную – документ, обязывающий физическое лицо выплатить определенную сумму. Если у банка нет потребности в денежных средствах, то закладные просто хранятся в банке, и он получает по ним выплаты, как по кредитному договору. Если у банка появляется необходимость привлечь деньги, то он может собрать закладные в пул, продать другому банку и получить определенные средства. Экономический смысл закладной заключается в возможности совершения сделок с ценными бумагами. Кредитополучатель, в т.ч. физическое лицо, будет иметь обязательства по закладной перед предъявителем этой ценной бумаги.

Положительным моментом для заемщика является то, что его права по отношению к первоначальным обязательствам не могут быть ухушены, например, если у вас есть обязательство по кре-

дитному договору в размере 150 млн. руб. и вы его постоянно погашаете, то никакой держатель закладной не может потребовать от вас большую сумму. Данное требование будет сохраняться независимо от того, кто будет владеть закладной. Условия закладной стабильны и не меняются, например, вы обязаны выплатить банку 130 млн.руб. Выплатили уже 60 млн. и банк продал закладную. Первый банк будет обязан заключить с вами соглашение по уточнению обязательств, т.е. уже на 70 млн.руб., и затем передать новую закладную другому банку. Новый владелец закладной будет требовать от вас не 130 млн., а 70 млн.руб.

Следует отметить, что условия ипотеки зависят от банка и получателя кредита. Закладная при ипотечном кредите может быть, а может и не быть, но она не заменяет кредитный договор. Закладная, подписанная кредитором, может повлиять на более выгодные условия кредитного договора, причем она является определяющим фактором для получения более выгодных условий.

С точки зрения анализа потенциальных обладателей ипотеки, следует отметить, что закон регулирует передачу в ипотеку предприятий, земельных участков, жилых домов, квартир. Причем, в большей степени закон об ипотеке ориентирован не на старое, а на строящееся жилье. Старое жилье закладывать будет невыгодно и как показал российский опыт, банки дают за него примерно треть реальной стоимости.

Кроме того, заложить жилье смогут не все. Эксперты прогнозируют, что ипотека будет малодоступна наиболее нуждающейся в ней категории граждан – молодым семьям с несовершеннолетними детьми. По мнению специалистов, органы опеки не разрешат закладывать квартиры, в которых прописаны несовершеннолетние дети, да и банки будут относиться к такому имуществу с большой опаской.

В то же время, условием размера процентной ставки по ипотечным кредитам занимаются сами банки. Благодаря закону «Об ипотеке», риски снижаются и они смогут выдавать клиентам большие суммы. Законом так же определяется максимальный срок выдачи кредита – 25 лет, причем ипотечные кредиты будут выдавать на возрастной основе, а банки должны проверять платежеспособность заемщика.

В основном закон об ипотеке направлен на то, чтобы упростить и для банков и для клиентов предоставление кредитов под залог жилого или нежилого помещения, а также земли. По статистике, за последние 3,5 года объем жилищного кредитования вырос в 4,2 раза, но тем не менее процедура получения жилищного кредита достаточно сложна.

В настоящее время белорусские банки работают по следующей схеме: клиент заключает договор о покупке своей новой квартиры, а банк перечисляет деньги в качестве оплаты этого договора и только после этого оформляется залог. Закон об ипотеке позволит максимально сократить срок этой процедуры. Кроме того, на сегодняшний день действует практика, по которой в залог принимается именно та квартира, которую покупает клиент. Закон об ипотеке позволит заложить старую квартиру и с помощью полученного кредита приобрести новую. Принципиальной особенностью является то, что покупатели смогут проще и быстрее оформлять залог т.к. нужен минимальный перечень документов, а общий срок регистрации договора об ипотеке составляет 7 рабочих дней с момента подачи заявления, после чего можно получить кредит.

Развитие ипотечного кредитования может привести к удорожанию жилищного строительства т.к. количество желающих построить новое жилье резко возрастет, а мощности строительства останутся на прежнем уровне при возможном росте финансовых потоков. Основными проблемами на пути развития ипотечного кредитования в Беларуси являются:

- ✓ Высокая стоимость жилья.
- ✓ Низкая мотивация банков.
- ✓ Отсутствие долгосрочных ресурсов на рынке капиталов.
- ✓ Высокие госпошлины и налоги.
- ✓ Низкая информированность населения.
- ✓ Отсутствие высококвалифицированных кадров.
- ✓ Низкая платежеспособность населения.

Закон «Об ипотеке» в Республике Беларусь начинает действовать не в простых условиях, которые обусловлены мировым финансовым кризисом. Учитывая, что наш законопроект больше адаптирован к российскому аналогу, нежели западному, имеет смысл рассмотреть проблемы, с которыми столкнулись ипотечные банки России, где заметно снизился спрос на недвижимость. В начале 2008

года оформить ипотечный кредит можно было под вполне разумную процентную ставку: 10–11% годовых в СКВ, а в сентябре банки кардинально изменили стратегию. Испытывая проблему с ликвидностью, они были вынуждены пересмотреть требования к заемщикам по всем параметрам: увеличили процентные ставки, отменили программы без первоначального взноса и на кредитование строящегося жилья, ужесточили оценку платежеспособности заемщиков. За последние несколько месяцев ставки по ипотечным кредитам возросли на 3–5%. Вдобавок при оформлении кредита заемщику нужно иметь на руках не менее 30% от стоимости жилья, причем в следующем году особых изменений на рынке ипотеки эксперты не прогнозируют. Не исключено, что банки будут вводить элементы немецко-американской модели ипотечного кредитования, т.е. потенциальный заемщик в течение двух и более лет накапливает на специализированном вкладе не менее 30% стоимости жилья. После аккумулирования нужной суммы банк выдает ему кредит в размере, равном сумме вклада, по ставке на 20% ниже рыночной, а оставшуюся часть стоимости жилья заемщик получит под рыночный процент. Банкиры прогнозируют введение плавающих процентных ставок, что может повлиять на объемы ипотечного кредитования: последние будут сокращаться. В связи с этим произойдет переориентация рынка, т.к. выдавать ипотеку смогут только крупные банки. Главной задачей банков является не наращивание объема кредитных портфелей, а сохранение платежеспособности тех заемщиков, которые уже получили кредит.

Эксперты отмечают, что многое зависит от дальнейшего совершенствования технологии ипотеки.

ЛИТЕРАТУРА

1. Дорох, Е. Возможная модель развития ипотечного кредитования в РБ // Банковский вестник. – 2005. №13. – с.13–19.
2. Дорох, Е. Банковское жилищное кредитование в Беларуси и Казахстане: состояние и направление развития// Банковский вестник. – 2005. – №34. – с.19–23.