

или реального отсутствия резервных амортизационных фондов для целей воспроизводства:

$$\Xi = 57679,243 - 47000 = 10679,243 \text{ тыс. руб.}$$

Таким образом, можно сделать вывод, что если транспортное предприятие решит обновить подвижной парк с учетом сложившегося дефицита ресурсов, то из двух возможных вариантов лизинг окажется наиболее приемлемым. Так экономический эффект, в денежном выражении, составит в сравнении с кредитом — 3994,107 тыс. руб., а эффект издержки предприятия в связи с дефицитом ресурсов составят 10679,243 тыс. руб.

УДК 65.9 (2) 30

СОЦИАЛЬНО — ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ЭФФЕКТЫ ИНТЕГРАЦИИ ЕВРОПЕЙСКОГО ОПЫТА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В УСЛОВИЯХ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

Петровская Т.В.*, Шабeka В.Л.

*Университет Потсдам, Берлин, Германия**

*Белорусский национальный технический университет
Минск, Беларусь*

Система ипотечного кредитования в экономически развитых странах имеет большое общественное значение. Она предоставляет возможность долгосрочного кредитования под залог недвижимости, способствует решению жилищных проблем населения, стимулирует спрос на рынке недвижимости и строительства, и как следствие является предпосылкой экономического роста.

Основная роль ипотечного кредитования в системе рыночных отношений заключается в разрешении противоречия между ожиданиями, планами потребления и текущими доходами, сбережениями. Именно дисбаланс между этими категориями, возникающий вследствие высокой стоимости такого товара как недвижимость, делает востребованным ипотечное кредитование, позволяющее преодолеть существующий разрыв между ценой недвижимости и доходом ее пользователя.

Актуальность развития ипотечных- кредитных отношений в Республике Беларусь обуславливается необходимостью совершенствования действующих механизмов внебюджетного финансирования недвижимости с целью расширения возможностей для приобретения гражданами жилья в частную собственность.

Социально-экономические трансформации конца 80-х — 90-х гг. создали предпосылки для зарождения ипотечно-кредитных отношений в республике. Этот период был отмечен началом приватизации и введением частной собственности на землю, что дало толчок к развитию рынка недвижимости, перераспределению недвижимости между собственниками и вовлечению ее в хозяйственный оборот. Была сформирована система коммерческих банков, начал зарождаться рынок капитала.

Сложности в экономике страны в целом и низкие доходы населения сдерживают дальнейшее развитие рынка недвижимости и рынка банковских услуг. В результате сегодня практически нельзя купить недвижимость в рассрочку, работать с залогом, осуществлять долгосрочные проекты в области недвижимости.

Опыт большинства европейских стран доказывает целесообразность постепенного введения системы ипотечного кредитования, основанной на принципах государственной поддержки в виде премирования, взаимного кредитования граждан через строительно-сберегательный механизм и долгосрочного кредитования через ипотечные банки, даже в условиях неустойчивой переходной экономики, несовершенного законодательства, неразвитого фондового рынка и отсутствия высоких доходов населения.

Интерес для Беларуси представляет одноуровневая система ипотечного кредитования Германии, которая успешно функционирует по трем направлениям: ипотечные кредиты банков, строительные-сберегательные кредиты и льготные жилищные кредиты государства. Опыт Германии в сфере ипотечно-кредитных отношений эффективно используется такими бывшими социалистическими странами, как Словакия, Чехия, Венгрия, Польша.

Наибольшую социально-экономическую актуальность для развития ипотеки в Беларуси имеет система строительных сбережений, так как ее замкнутый механизм максимально защищает от внешнеэкономических воздействий и помогает участникам



Рис. 1 Принцип строительных сбережений [1]

В соответствии со сберегательными контрактами граждане в течение нескольких лет вносят средства по определенному плану, выполнив который они имеют право получить ипотечный кредит в пределах общей суммы сбережений.

Источником рефинансирования денежных ресурсов в строительных-сберегательных кассах являются вклады граждан, плата заемщика за пользование кредитом, а также государственные премии.

Жилищный кредит может получить только вкладчик строительной сберкассы по истечении срока контракта, в течение которого он ежемесячно делал вклады в установленном размере и накопил 40-50% суммы, на которую был заключен контракт. При этом размер кредита обычно составляет не более 80% от стоимости залогового имущества.

Процентные ставки по кредиту в системе строительных сбережений являются фиксированными на все время действия контракта и составляют в среднем 4-6% годовых. Эта величина колеблется в зависимости от долгосрочности контракта и величины процентных ставок, по которым вкладчики накапливают свои средства.

Важным аспектом системы являются государственные премии, которые выплачиваются в соответствии с контрактом при условии, что вкладчик в течение года вносит на свой счет определенную сумму и его годовой доход не превышает установленный уровень. Размер премии обычно составляет до 30% от суммы средств, накопленных в течение года. Целью премии является повышение уровня доходности по вкладам.

Выдача премии происходит независимо от того, забирает ли человек потом деньги, или направляет их в жилищное строительство, потому что эти деньги работали в реальном секторе экономики и с их помощью кредитовались другие участники программы. В этих условиях значительное количество граждан (в Германии около 20% участников программы строительных сбережений) не планируют для себя никакого жилищного строительства, а просто рассматривают данную систему как надежное средство сбережения и получения премий. Для государства это также выгодно, так как премии, выплаченные вкладчикам, стимулируют дополнительное поступление инвестиций в жилищную сферу и возвращаются государству в виде налогов.

На сегодняшний день в Германии заключено и выполняется более 32 млн. договоров строительных сбережений на общую сумму свыше 600 млрд EUR. В финансировании строительства, покупки и модернизации каждого двух из трех объектов жилищной собственности принимают участие строительные-сберегательные кассы [2].

Таким образом, строительные-сберегательные кассы являются важным звеном в системе ипотечного кредитования. Они способствуют долгосроч-

ному накоплению средств граждан и представляют возможность получения кредита на более льготных условиях.

Для успешного внедрения этого механизма в Республике Беларусь необходимо создание эффективной системы государственного премирования, которое будет носить не доминирующий, а стимулирующий адресный характер. Тем самым государство сможет оказать посильную помощь отдельным гражданам в возврате ипотечного кредита, первоначальная сумма которого будет образована за счет внебюджетных и не эмиссионных источников.

Кроме того, задача государства заключается в создании нормативно-правовой базы, обеспечивающей эффективное взаимодействие всех участников ипотечного жилищного кредитования, а также в налоговом стимулировании как получателей ипотечных кредитов, так и ипотечных кредиторов.

В результате осуществления этих мероприятий ипотечное кредитование должно стать не только способом улучшения жилищных условий, но и перспективной возможностью для долгосрочного помещения сбережений. Это объясняется тем, что ипотечное кредитование является одним из самых проверенных в мировой практике и надежных способов привлечения внебюджетных инвестиций в жилищную сферу. Ипотека позволяет согласовать интересы населения – в улучшении жилищных условий, коммерческих банков – в эффективной и прибыльной работе, строительного комплекса – в ритмичной загрузке производства, и государства, заинтересованного в экономическом росте, которому будет способствовать широкое распространение ипотечного кредитования населения.

Источники:

1. Diepen, Gerhard: Der Bankbetrieb: Lehrbuch u. Aufgabensammlung, 12. Aufl., Gabler, Wiesbaden 1989, S. 686
2. Инфоцентр стройсбережений // www.minsk2000.to