

## **Ипотека как вид кредитования недвижимости в Республике Беларусь**

Мотько Н.А.

Белорусский национальный технический университет

Жилищная проблема - одна из самых насущных проблем перехода Беларуси к рыночной экономике. Создание в Республике Беларусь ипотечной системы кредитования недвижимости послужит одним из важнейших источников инвестиций для всех отраслей экономики. Ипотечное кредитование является существенным фактором экономического и социального развития страны.

В мире доминируют две основные системы ипотечного кредитования: американская и франко-скандинавская.

Основой американской двухуровневой системы является секьюритизация ипотечных кредитов (выпуск в оборот ценных бумаг) и использование специализированных институтов. Именно такая система была положена в основу создания ипотечной системы в России. Американская двухуровневая система предполагает выдачу ипотечного кредита, формирование портфеля ипотечных кредитов (пулов), их секьюритизацию. Выдавать кредиты могут любые банки и небанковские финансовые организации (агенты, брокеры и др.).

Основу франко-скандинавской одноуровневой системы составляют ссудо-сберегательные системы и специализированные ипотечные банки. Такая система нашла свое применение в странах Западной и Восточной Европы, наиболее ярким представителем которой является Германия с развитой системой касс стройсбережений. Приблизительно около 75 % всего жилищного финансирования осуществляется здесь при помощи ссудо-сберегающей системы и только около четверти ипотечных кредитов секьюритизируются.

Одноуровневая система характеризуется тем, что специализированный ипотечный банк или стройсберкасса выдают кредит либо ссуду для приобретения, строительства или реконструкции жилья. Гражданин, используя накопленную

сумму и полученный кредит, улучшает свои жилищные условия.

В настоящее время для решения жилищной проблемы в Республике Беларусь следует развивать эффективно работающую правовую систему обеспечения граждан доступным по стоимости жильем. Важно, чтобы сформированная система ипотечного кредитования работала и давала ощутимый результат для населения. Такая система должна быть основана на рыночных принципах приобретения жилых помещений на свободном от монополизма рынке за счет собственных средств граждан и долгосрочных ипотечных кредитов. Одним из необходимых условий функционирования такой системы ипотечного жилищного кредитования является разработка полной законодательной основы.

Ипотека имеет ряд преимуществ перед другими способами приобретения жилья (покупка за счет собственных средств, кредитование под поручительство и т.д.):

1. Возможность жить в собственной квартире, заплатив за нее лишь часть стоимости (первоначальный взнос);

2. Проценты по ипотечному кредиту сопоставимы с месячной арендной платой за аналогичную квартиру, которую приходилось бы в это время снимать.

Одной из целей создания системы ипотечного кредитования – это обеспечение доступности жилья широким слоям населения. Наиболее развитой системой кредитования на сегодняшний день является та, при которой возвращение кредита гарантируют два поручителя. Однако в последнее время появились банки, работающие под залог приобретаемого недвижимого имущества. В целом же система ипотечного кредитования предусматривает, что кредит можно будет брать под любую недвижимость, что, естественно, значительно расширит возможности граждан

Одним из итогов внедрения системы ипотечного кредитования станет развитие строительной отрасли. Развитие ипотеки сделает возведение жилья доступным более широким слоям населения.

В Беларуси 14 мая 2008 года принят Палатой Представителей, 4 июня 2008 года одобрен Советом Республики Национального собрания Республики Беларусь и 20 июня 2008 года

подписан Президентом Республики Беларусь Закон Республики Беларусь «Об ипотеке». Основные его положения вступили в силу через 6 месяцев после официального опубликования. Согласно существующей концепции развития ипотеки в Беларуси предполагается достаточно длительный срок внедрения и развития этой системы.

В законе правительству поручено привести нормативные правовые акты в соответствие с принятым Законом, принять иные меры необходимые для реализации его положений. Для этого следует подготовить ряд проектов нормативных правовых актов, которые после их принятия смогли бы решить такие проблемы, как недостаток долгосрочных ресурсов в банковской системе, высокие процентные ставки по кредитам, более активное привлечение денежных средств населения для финансирования жилищного строительства, право выселять должников из заложенной квартиры либо жилого дома.

В мире давно разработан и эффективно действует механизм привлечения долгосрочных ресурсов или, другими словами, «длинных денег» в систему кредитования. Гражданин, который решил использовать ипотеку передает свою недвижимость в залог (ипотеку) банку. На сумму получаемого кредита гражданин передает банку закладную – именную ценную бумагу. Эту ценную бумагу банк вправе продать другому банку и так далее. Полученные денежные средства от продажи закладной банки могут использовать для выдачи новых ипотечных кредитов. Кроме закладных на фондовом рынке могут быть задействованы и иные ипотечные ценные бумаги – облигации, сертификаты. Таким образом, появляются длинные деньги. Это один из способов накопления долгосрочных ресурсов, который требует наличия развитого рынка ценных бумаг. В настоящее время принимается ряд мер для активизации фондового рынка в Беларуси. Однако развитие фондового рынка зависит от активизации всех сегментов рынка в стране. Заставить работать одну часть, если другие составляющие пассивны, невозможно.

В Республике Беларусь крупнейшим банком признан ОАО «АСБ Беларусбанк». Этот банк выдает большинство льготных кредитов на покупку или строительство жилья. С развитием системы ипотечного кредитования, условия рынка кредитов

существенно изменятся. ОАО «АСБ Беларусбанк» уже имеет положительный опыт работы с системой строительных сбережений. Данная система состоит из двух этапов - накопления и кредитования. Банк предлагает три варианта: 3 года, 5 и 7 лет накопления (не менее 25% от общей суммы планируемых инвестиций) на строительство или приобретение жилья. После накопления денежных средств наступает этап кредитования (до 75% от суммы строительства или приобретения жилья в зависимости от накопленной суммы сбережений) на срок до 20 лет под ставку рефинансирования Национального банка Республики Беларусь плюс один процентный пункт.

В начале сентября 2009 года «Белинвестбанк» и ОАО «АСБ Беларусбанк» оформили свои первые бездокументарные закладные по кредитной задолженности клиентов, обеспеченные ипотекой. Появление бездокументарных закладных связано с тем, что Белорусский рынок ценных бумаг сужается по причине превышения погашения государственных ценных бумаг над их выпуском, и перед центральным банком страны стоит серьезный вопрос: каким может быть предмет залога под рефинансирование банков дальше? Самая цивилизованная его форма – ценные бумаги, которые включаются в ломбардный список. Когда дорабатывался Закон «Об ипотеке» Национальный банк проиницировал внесение туда возможности выпуска облигаций закладных в электронной форме. Электронная форма, по мнению специалистов, сделает процесс налаживания механизма учета закладных на счетах депо и вовлечение их в систему рефинансирования более простым. Сам факт появления закладной, а тем более в электронном виде, чего нет еще нигде, кроме Беларуси, является еще одним шагом вперед к развитой ипотеке.

Действующий Жилищный кодекс Республики Беларусь не предусматривает возможности выселения собственника (и его детей) из его жилого помещения в случае неисполнения им обеспеченного ипотекой обязательства. Кроме того, члены семьи собственника, даже если они перестали быть таковыми, но продолжают проживать в этом жилом помещении, имеют право пользоваться им, и выселить их принудительно будет практически невозможно. Решение этих вопросов, принятие

соответствующих изменений в законодательство и стабилизация экономики активизирует Закон «Об ипотеке».

УДК 338.124.4 (100)

## **Функциональные метаморфозы денег, обусловившие мировой финансовый кризис**

Светлицкий И.С.

Белорусский национальный технический университет

Финансовый кризис, начавшийся в США летом 2008 года и вскоре достигший мировых масштабов, еще далек от своего окончания. Он будет иметь свои рецидивы в обозримом будущем – вплоть до полного общественного осознания природы современных денег.

Цель данных тезисов заключается в том, чтобы показать метаморфозы, т.е. существенные перемены, деформации всех пяти «хрестоматийных» функций денег и на основании этих метаморфозов сформулировать обобщающий вывод о наиболее значимой функции современных денег.

Первая функция денег – мера стоимости – осуществляется идеальным образом, т.е. в форме знаний о ценах товаров и услуг. В качестве технического средства используется при этом масштаб цен, т.е. национальная денежная единица. В целом, все «простые» моменты первой функции денег ограничиваются масштабом воспроизводства ВВП.

Однако в настоящее время масштабы использования первой функции денег расширены... до неузнаваемости самой категории «стоимость». Посредством деривативов (лат. *derivatio* – отведение, отклонение) эта функция явно и недвусмысленно смещена в сторону преимущественного измерения стоимостей ценных бумаг различного рода. Так, на текущий период деривативы составляют примерно 1500 трлн. дол., что в 50 раз больше мирового ВВП. Чрезмерный метаморфоз первой функции денег препятствует точному учету стоимости качественной составляющей экономического роста в каждой стране.