

СИСТЕМА СТРОЙСБЕРЕЖЕНИЙ КАК ПЕРСПЕКТИВНАЯ МОДЕЛЬ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Жилищная проблема, обострившаяся при переходе к рынку в условиях постоянного роста стоимости жилой недвижимости и невысокого уровня доходов населения, является одной из самых важных социально-экономических проблем в странах с переходной экономикой. В Республике Беларусь, несмотря на меры, предпринимаемые государством, удельный вес нуждающихся в жилье граждан в постсоветский период сохраняется на уровне 20% всего населения, из них только около 1,5% ежегодно улучшают свои жилищные условия. Недостаточная эффективность эмиссионного льготного жилищного кредитования, используемых схем долевого участия граждан в строительстве и других форм финансирования приобретения жилья, которые носят краткосрочный характер и рассчитаны на высокую обеспеченность населения, обуславливают усиление роли банковского кредита как основного способа решения жилищной проблемы в республике.

К сожалению, не существует универсальной для всех стран модели ипотечного жилищного кредитования. Выбор той или иной модели должен определяться в первую очередь правовыми условиями, макроэкономической ситуацией и степенью развития жилищной инфраструктуры.

В Республике Беларусь существующие общезкономические и правовые проблемы не позволяют в настоящее время использовать двухуровневую модель ипотечного жилищного кредитования из-за недостаточного развития рынка ценных бумаг с участием физических лиц, высокого уровня инфляции, отсутствия специальной правовой базы по ипотеке, а также наличия специфических для банковской системы проблем (недостаток долгосрочных ресурсов, невысокая эффективность ипотечных жилищных кредитов и высокий уровень рисков). Одноуровневая система ипотечного кредитования, представленная схемой стройсбережений, на сегодняшний день является наиболее приемлемой для нашей страны. Ее суть в том, что вкладчик, постепенно, месяц за месяцем накапливает в стройсбербанке половину суммы, необходимой для строительства, реконструкции или приобретения жилья. И на этой фазе – ее называют накопительной – становится кредитором тех, кто накопительную фазу уже завершил.

В настоящее время в Минстройархитектуре разрабатывается проект закона о стройсбережениях. Этот проект подразумевает создание системы стройсбережений в ее классической финансовой форме. Для этого предполагается создать специальный стройбанк (точнее, делегировать его полномочия «Беларусбанку»), который будет накапливать сбережения граждан и направлять их исключительно на строительство жилья. Согласно законопроекту, стройсбережения граждан будут накапливаться на специальном счете без выплаты какого-либо дохода по вкладам. Однако после накопления 50% стоимости жилья банк предоставит вкладчику вторую часть в кредит на условиях, более льготных по сравнению с рыночными. Для стимулирования привлечения средств населения законопроект предусматривает, что за счет бюджета вкладчику могут быть выплачены так называемые «премиальные», т.е. при перечислении вкладчиком за определенный период оговоренной суммы на его счет будут переведены бюджетные средства. Планируется, что премиальные могут составить порядка 10% от размера вклада. Средний накопительный период составит 5-6 лет, после чего вкладчик может получить недостающие средства в кредит и приобрести жилье, а это уже не 20 лет стоять в очереди на улучшение жилищных условий. Кроме того, важным моментом является то, что эта система рассчитана и на малообеспеченных граждан.

Это не первая попытка белорусских властей воспользоваться немецким опытом для решения острого квартирного вопроса. В 1997-2002гг в Минске была реализован эксперимент по созданию системы жилищных накоплений «Рациональный дом», который оказался неудачным. Главной причиной неудачи оказалась гиперинфляция, которая не позволила быстро осваивать вложенные вкладчикам средства. Лишь за один месяц белорусский рубль успевал настолько обесцениться, что купить стройматериалы и выплатить зарплату рабочим было нечем. Люди стали спешно изымать вклады. И это несмотря на изначально предусмотренные разработчиками «Рационального дома» механизмы защиты: например, вложенные средства сразу же переводили в квадратные метры, а после окончания накопительного периода участник вселялся в квартиру, которая оставалась в собственности программы до полного расчета. В рамках этой программы было построено всего несколько домов, после чего эксперимент был локализован и завершен. Участниками, которые вложили свои деньги, но так и не смогли заселиться в квартиры организаторы вернули средства с установленной индексацией. Впрочем, в пересчете на доллары многие все равно потеряли часть средств. [6]

Для применения классической системы стройсбережений финансовая система страны должна быть по-настоящему стабильной. Согласно официальным данным, инфляция в Беларуси регулярно снижается: в 2003г. она составила 28,4%, в 2004г. – около 15% в 2005г. – 8%. Между тем для устойчивого развития финансовой системы стройсбережений требуется, чтобы инфляция в течение нескольких лет оставалась в коридоре 10-12%. Следует также учитывать рост цен на недвижимость: квартиры в Минске и областных центрах постоянно дорожают, причем очень высокими темпами. Кстати, одной из причин роста цен является снижение ставки рефинансирования, что уменьшает стоимость кредитных ресурсов, а удешевление кредитов, в свою очередь, влечет рост цен на недвижимость.

Возникает закономерный вопрос: что может заставить население накапливать свои сбережения на банковском счете без выплаты каких-либо процентов по нему? По мнению разработчиков проекта, таким стимулом может стать премия дисциплинированным участникам. Однако некоторые специалисты полагают, что 10% премии на сумму вклада, которые предполагает новый законопроект Минстройархитектуры, – это мало с учетом того, что средний процент по депозитам сейчас составляет 10,4-13,4%. Таким образом, более привлекательным выглядит вложение средств в депозиты. [9]

Основы системы стройсбережений могут быть сформулированы следующим образом [3]:

1. Субъектами системы жилищных строительных сбережений являются: коммерческие банки (кредитодатели), население (вкладчики – кредитополучатели), государство (гарант выполнения программ).

2. Источниками строительства и приобретения жилья будут являться средства граждан в накопительном жилищном вкладе (50%), государственные премии (10%), предоставленные кредитные ресурсы (20%-40%) и в большинстве случаев средства от продажи жилья, находящегося в распоряжении граждан (20%). На первом этапе участник системы, выступая вкладчиком осуществляет накопление суммы во вкладе в размере 50% стоимости квартиры. В случае направления накопленной суммы средств на строительство жилья, участнику системы оказывается государственная поддержка в виде премии по вкладам. После определения разницы между суммой накопления (с учетом государственной премии) и стоимостью жилья на недостающую сумму участнику предоставляется кредит, погашение которого осуществляется на этапе завершения расчетов.

3. Условия начисления процентов по накопительному вкладу и уплаты процентов за пользование кредитом, а также мероприятия по оказанию государственной поддержки представлены в таблице 1

Таблица 1 – Условия предлагаемой автором системы жилищных строительных сбережений для Республики Беларусь

Условия	Содержание
Накопительный период	
Процентная ставка по накопительному вкладу	Устанавливается не ниже среднего уровня процентных ставок на депозитном рынке на момент внесения средств во вклад. Не должна изменяться на протяжении всего срока действия договора
Периодичность начисления процентов	Ежемесячно. По усмотрению вкладчика начисленные проценты могут присоединяться к основной сумме вклада или быть использованы для личного потребления
Сумма минимальных ежемесячных взносов	Не устанавливается. Режим накопления должен носить гибкий характер, в зависимости от финансовых возможностей граждан
Минимальная сумма сбережений	Устанавливается в размере не менее 50% стоимости жилого помещения
Минимальный срок накопления	3 года
Компенсация инфляционных потерь	Корректировка суммы вклада в зависимости от уровня инфляции
Период реализации права на кредит	
Государственная поддержка населения	Премия по вкладам или полное освобождение от налогообложения суммы вклада; предоставляется только в случае, если средства направляются на строительство жилья
Источники государственной поддержки участников	Сумма государственной поддержки предусматривается ежегодно в республиканском бюджете, предоставляется через банки
Продолжительность ожидания реализации права на кредит	Право на кредит может предоставляться немедленно после завершения периода накопления
Период кредитования	
Максимальный размер кредита	Определяется исходя из соотношения суммы накопления и стоимости жилья
Срок кредитования	10 лет и более, в зависимости от кредитоспособности кредитополучателя
Процентная ставка по кредиту	Ставка по жилищному накопительному вкладу плюс размер банковской маржи (исходя из мировой практики – в размере 2-3%)
Порядок погашения кредита	Платежи в погашение кредита и уплату процентов осуществляются ежемесячно равными долями
Способ обеспечения обязательств по кредиту	Залог приобретаемого жилья

Как видно из таблицы, предусматривается гибкий режим внесения дополнительных взносов в зависимости от финансовых возможностей граждан, и относительно невысокая процентная ставка по кредиту, что позволяет развивать подобную систему в современных условиях республики и привлечь значительную часть населения к этому процессу [5].

ЛИТЕРАТУРА

1. Булатецкая Е. Жилищные планы //»Белорусы и рынок» №4, январь 2005.
2. Деньги, кредит, банки. / Под ред. Белоглазовой Г.Н.: Учебник. - М.: Юрайт-Издат, 2004, стр. 210-212.
3. Дорох Е.Г. Банковское жилищное кредитование. Ипотека /Е.Г. Дорох. – Мн.: ООО «Современная школа», 2006. – 192 с.
4. Дорох Е.Г. Направления банковского кредитования жилищного строительства // «Банковский вестник», 2004, №1(258), с. 15-18.
5. Дорох Е.Г. Система строительных сбережений – перспективный способ кредитования жилищного строительства // Вестн. Асс. беларус, банк. 2004. № 1-2.
6. Жбанов С.А. Нам ставка строить и жить помогает // «Белгазета», № 29 [497] от 25.07.2005г.
7. Жилищный кодекс Республики Беларусь от 22 марта 1999г.

8. Закон «О залоге» Республики Беларусь от 24 ноября 1993 г. N 2586-XII с изменениями и дополнениями от 22 декабря 2005 г № 76-3
9. Заяц Д. Как всем дом построить // «Белорусская деловая газета», май 2005
10. Кравцова Г.И., Кузьменко Г.С., Кравцов Е.И. и др. Деньги, кредит, банки: учебник/ под ред. Г.И. Кравцовой. – Мн.: БГЭУ, 2003.
11. Микша О. Премия за стройсбережения // «Белгазета» №18 (486) от 09.05.2005г
12. Савицкий В. Ипотека: поиск рациональных решений // «Недвижимость Белоруссии», 2001, №23
13. Тарасов В.И. Деньги, кредит, банки: курс лекций - Мн. ООО «Мисанта». 1997 стр. 202-207
14. Толочко Е. Развитие ипотечного кредитования в Беларуси // НЭГ, 2005, №37

УДК 330.534.4(419)

Ерёмин А.С.

Научный руководитель: ст. преподаватель Макарук Д. Г.

БИРЖЕВЫЕ ИНДЕКСЫ И ВОЗМОЖНОСТЬ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Информационно-аналитические агентства и фондовые биржи постоянно рассчитывают различные биржевые индексы, которые используются для анализа динамики курсовой стоимости биржевых активов.

Биржевой индекс – это показатель, который определяется как средняя величина курсов или цены биржевого актива на конкретную дату по представительной группе компаний или активов по отношению к их базовой величине, которая рассчитывается на более раннюю дату. Таким образом, в общем виде индексы представляют собой среднее изменение цен определенного набора активов.

Индексы, применяемые в практической деятельности, можно классифицировать как отраслевые и сводные.

Отраслевые индексы – это индексы, которые рассчитываются для конкретной отрасли экономики, например, черная и цветная металлургия, нефтегазовый комплекс, энергетика, финансовый сектор и т.д. В основу расчета берутся котировки акций ведущих фирм конкретной отрасли.

Сводные (композитные) индексы – это индексы, которые рассчитываются на основе цен акций компаний различных отраслей.

Наиболее употребимыми являются три метода расчета фондовых индексов:

1) метод простой средней арифметической величины. Базовая формула

$$J = \frac{\sum_{i=1}^n C_i}{n} \quad (1)$$

где J – значение индекса для данного момента времени; C_i – цена i -й ценной бумаги (акции, облигации), входящей в состав ценных бумаг составляющих индекс; n – делитель, базирующийся на количестве ценных бумаг (компаний), входящих в индекс и учитывающий их последующую замену и сплит (деление акций),

2) метод среднеарифметической взвешенной величины. Базовая формула

$$J = M \times J_0 \times \frac{\sum_{i=1}^n C_i \cdot K_i}{\sum_{i=1}^n C_i^0 \cdot K_i^0} \quad (2)$$