

ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Ипотечное кредитование - это неотъемлемый атрибут цивилизованного государства, локотив его экономического развития. Ипотека - это долгосрочная ссуда, которая выдается кредитором (чаще всего банком) под залог земли, недвижимого имущества для покупки или строительства жилья, рыночная стоимость заложенного имущества должна превышать размер кредита. Главная особенность такого вида кредитования заключается в том, что в качестве залога под полученные в банке деньги может быть оформлена та самая квартира (или дом), которую кредитополучатель намеревается купить или построить.

В мировой практике основу банковского кредитования строительства и покупки жилья составляет ипотечное кредитование населения, удельный вес которого равен 30% общего объема банковских кредитов. И ежегодно около 70% всего построенного жилья приобретаются с помощью ипотечного кредитования гражданами США и стран Западной Европы.

Экономическая развитость этих стран, а так же наличие необходимой законодательной базы позволяют установить довольно низкие проценты по кредиту (2-8% годовых) на длительный срок (от 6 до 30 лет). Там зачастую такой кредит на строительство дома берет молодая семья, а выплачивают ее окончательно уже их дети или даже внуки.

К сожалению, в нашей стране еще достаточно семей, для которых собственная квартира - это пока не более чем мечта.

На сегодняшний день экономисты разных стран мира, в том числе и Республики Беларусь, утверждают, что ипотека - это одна из самых совершенных форм кредитования населения на строительство или покупку жилья. Поэтому, в июле 2001 г. Совет Министров Республики Беларусь принял концепцию ипотечного жилищного кредитования, которая призвана создать систему ипотеки и сделать ее доступной для средних слоев населения.

Для внедрения такого вида кредитования белорусскому правительству необходимо принять закон "Об ипотеке". Уже существует законопроект, который должен стать основой для развития двухуровневой системы ипотечного кредитования.

В нынешнем квалификационном и технологическом состоянии белорусская банковская система готова к реализации программ ипотечного кредитования. Первым, как планируется, коммерческим банком в этом направлении станет крупнейший универсальный банк - АСБ "Беларусбанк". Это связано с тем, что он имеет многолетний опыт кредитования населения, в его штате есть специалисты в области строительства и технического надзора, имеет управление контрольных обмеров, тое есть слежение за целевым использованием кредитов, и "Беларусбанк" пользуется наибольшим доверием у населения среди других коммерческих банков.

Анализируя дальше возможности применения ипотечного кредитования в нашей стране, к сожалению, на каждом этапе сталкиваешься с рядом причин, не разрешение которых попросту уничтожит всю систему.

Существующего в настоящее время в стране законодательства не достаточно для эффективного функционирования ипотеки. На сегодняшний день отношения по ипотеке в республике регулируются Гражданским кодексом, законом "О залоге" и рядом других нормативно-правовых актов. Они закрепляют лишь общее положения, и некоторые из них уже устарели и не отвечают требованиям современной жизни.

Приведу ряд примеров: в Беларуси объемы жилищного строительства не успевают за спросом, и необходимо предпринять меры по увеличению объемов жилищного строительства, в противном случае введение ипотеки может спровоцировать очередной виток цен на квартирном рынке.

А также процедура уплаты подоходного налога не содержит стимулов для легализации неофициальных доходов (что не позволяет кредитополучателю взять необходимую сумму кредита, т.к. кредит рассчитывается исходя из подтвержденных документально доходов). У нас до сих пор действует унаследованный от СССР институт прописки, изменением (или отменой) которого можно существенно уменьшить кредитные риски. А так складывается странная ситуация: должник в случае не выполнения своих обязательств по ипотеке перед банком ничем не рискует. Квартире никто ведь все равно не отберет, тогда как банк вернет свои деньги? Этот вопрос уже находится на рассмотрении. Но здесь есть один очень важный момент. Все эти изменения законодательства означают, что должник и его семья будут выселены из своей квартиры, в случае не выполнения своих финансовых обязательств. Недвижимость попросту перейдет в собственность банка. А должник будет иметь право проживания в этой квартире и рассчитываться с кредитором уже за пользование этим помещением. Но этот способ не самый верный: банк все равно не может в полной мере вернуть свои средства, скажем, от продажи такой квартиры. Парадоксально еще то, что, в случае если банк и обратит взыскание на заложенное имущество, то продать его будет очень сложно из-за отсутствия в нашей стране института аукционов.

Огромный вопрос навис и над системой источников ресурсов для ипотечного кредитования. Они должны быть разными, не только вклады граждан, поскольку стоимость этих ресурсов достаточно высока и 64% всех банковских вкладов населения – это краткосрочные вклады, а ипотека это долгосрочный вид кредита, т.е. наблюдается острая нехватка долгосрочных ресурсов.

Нужно добиться, чтобы сама экономика начала генерировать необходимые ресурсы. В стандартных ситуациях ипотека кредитруется за счет внутренних источников, но мы пока еще должны рассчитывать на привлечение внешних долгосрочных ресурсов, т.е. выпуск ипотечных ценных бумаг или облигаций с ипотечным покрытием. Но сейчас этот механизм отсутствует. В значительной степени это связано с действующим порядком налогообложения доходов от операций с негосударственными ценными бумагами (доходы по ним облагаются по ставке 30% для банков, 40% - для остальных инвесторов). Долгосрочными ресурсами так же могут быть средства пенсионных, страховых фондов, система которых требует значительной доработки.

В этой связи необходимо оздоровление экономики: стабильные темпы экономического роста, устойчивость национальной валюты, доходы населения должны быть стабильными и достигать 30% стоимости жилья, инфляция должна быть не более 10%, на данный момент в нашей стране она составляет порядка 11%.

Для нормального функционирования ипотеки также нужно дальнейшее развитие кадастровых служб, учреждений, ведущих поземельные книги, нотариальных учреждений, организаций-оценщиков, страховых компаний, ипотечных банков (на первых порах их функции могут выполнять уполномоченные коммерческие банки).

На данный момент количество нуждающихся в жилье граждан составляет 20% населения республики. Эти граждане и те, кто имеет свои 15 кв. метров, но желающие приобрести еще дополнительную жилую площадь все чаще обращаются в кредитные учреждения. Поэтому, я считаю, что психологический фактор не станет преградой на пути развития ипотечного кредитования.

Ипотека в целом – явление положительное. Плюсов гораздо больше, чем минусов, последних может и не быть вовсе, если будет налажена, проверена и отработана должным образом вся система института ипотечного кредитования, и будут введены, изменены и доработаны соответствующие нормы Гражданского процессуального и Жилищного кодексов, необходимость которых изложена выше, тогда ипотека позволит:

- 1) большому числу граждан быстрее решить свой квартирный вопрос за счет выдачи кредитов на длительный срок – 3,10 и более лет в сумме 70% стоимости жилья;

- 2) застраховать риски банков, связанные с предоставлением кредитов;
- 3) перейти с бюджетного на небюджетное финансирование жилья, граждане сами активно включаться в процесс строительства своих квартир, т. е. ипотека позволит в большем объеме вовлечь личные средства граждан, что положительно скажется на экономике страны в целом;
- 4) благодаря ипотеке, будут созданы условия для развития рынка ценных бумаг и рынка недвижимости;
- 5) инвесторам получить возможность вкладывать свободные денежные средства в новые неденежные долгосрочные финансовые инструменты.

При правильной организации ипотека постепенно трансформируется в самофинансируемую систему, которая формирует и обеспечивает функционирование всего рынка жилья.

Для решения жилищной проблемы в республике одной ипотеки не достаточно. Необходимо также разработать и внедрить на общегосударственном уровне систему жилищно-строительных сбережений.

Сегодня только со стороны "Беларусбанка" сделана попытка в этом направлении: с июля 2006 г. введен новый вид вклада – "жилищно-накопительный". По этому виду вклада выплачивается доход в размере ставки рефинансирования НБ Республики Беларусь. Суть вклада состоит в следующем: гражданин, исходя из своих финансовых возможностей, выбирает срок накопления (3,5,7 лет), в течение которого будет накапливать денежные средства в размере не менее 25% от предполагаемой стоимости жилья, далее следует сберегательный период, и последний этап – кредитный. Построить жилье по этой системе можно в любой точке Беларуси. По данному виду вклада возможна передача накопления другому лицу, т.е., например, бабушки, дедушки или родители могут передать свои накопления детям на строительство или покупку жилья. Наряду с перечисленными выше плюсами, существует минус – стоимость жилья очень быстро увеличивается; это необходимо учесть при выборе суммы накопления.

Внедрение ипотечного кредитования и системы строительных сбережений - это два основных на сегодня направления в решении жилищного вопроса.

Литература

1. Дорох Е.Г. Банковское жилищное кредитование. Ипотека – Мн.: ООО "Современная школа", 2006. – 192 с.
2. Довдиенко И.В. Ипотека. Учебно-практическое пособие/Под ред. д.э.н. проф. В.З.Черняка.- М.: РДЛ 2002. - 272 с.
3. Ужегов А.Н. Квартира в кредит: ипотечная сделка – СПб.: Питер, 2001. - 228 с.
4. Цылина Г.А. Ипотека: жилье в кредит. – СПб.: 2001.
5. Головин Ю.В. Ипотечное кредитование жилищного строительства: Учеб. пособие. – СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 1999. - 158 с.

УДК 693.22.004.18

Касьяник Н.Н.

Научный руководитель: к.э.н., доц. Козинец М.Т.

РАЗВИТИЕ ИННОВАЦИЙ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Инновационное развитие экономики на сегодня является одним из основных приоритетов развития белорусской экономики. Однако для успешного развития инноваций в экономике необходимо решение многих проблем прежде всего на государственном уровне. В Республике Беларусь, как и в большинстве стран мира, отношения государства к инновациям носит в значительной мере утилитарный характер. Это вполне закономерно, если рассматривать инновации как результат трансформации идей в решение, направленное на общественное признание через использование в практической дея-