

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ: ПРОБЛЕМЫ И ПУТИ РАЗВИТИЯ

Цель исследования – изучить действующую систему финансирования недвижимости в Республике Беларусь, выявить существующие проблемы и обозначить пути развития.

Объект исследования – модели ипотечного кредитования в Республике Беларусь и за рубежом.

Создание условий для обеспечения граждан страны жильем, повышения его доступности является одной из важнейших целей социально-экономической политики государства. Проблема обеспеченности населения жильем с каждым годом не становится меньше, даже несмотря на большое количество новостроек: на 2010 год на одного жителя страны приходилось 24,6 кв.м. По данным на начало апреля 2011 года, в столице в очереди нуждающихся в улучшении жилищных условий стоят около 280 тыс. семей. Поэтому пользуются большим спросом льготные кредиты на строительство или приобретение жилья. Если проследить динамику развития мировой системы кредитования, очевидно, что льготные кредиты по поручительству, которые занимают доминирующие позиции в нашей стране, становятся неактуальными. Обширная система поддержки государством по компенсации потерь банков по льготной процентной ставке приводит к росту нагрузки на госбюджет. Ежегодные расходы бюджета на компенсацию подобных потерь банков соразмерны объемам льготного кредитования. Поэтому давно ведется поиск иных вариантов. Достойной альтернативой может стать ипотечное кредитование.

Обращение к теме организации рынков ипотечного кредитования является неслучайным. Республика Беларусь делает первые шаги в развитии ипотеки. Но, как в любой ситуации, начальный этап развития нельзя представить без сложностей. Для начала необходимо выделить модель развития системы ипотечного кредитования, которая будет оптимальна для нашей страны на данном этапе.

Исходя из способа рефинансирования, в мире доминируют две модели ипотечного кредитования - европейская одноуровневая и американская двухуровневая. Основные способы рефинансирования кредитов сводятся либо к полной уступке прав по выданному банком ипотечному кредиту специализированной организации (получается два уровня: банк — специализированная организация), либо к выпуску ценных бумаг самим банком, выдавшим кредит, при оставлении требований по этому кредиту на своем балансе (один уровень — банк).

В двухуровневой модели деятельность специализированной организации направлена на увеличение ликвидности инвестиций в сфере ипотечного бизнеса, а также на создание и развитие фондов ипотечного кредитования путем развития общенационального вторичного рынка обычных ипотечных кредитов в сфере жилья. Американская модель отличается долгосрочностью (20-30 лет); относительно низким кредитным риском, связанным с наличием залога и, следовательно, с более высокой ответственностью заемщика; неопределенностью поступлений в связи с возможностью досрочного погашения. Также заемщик может досрочно погашать, полностью или частично, остаток основного долга в любой момент времени. Это обстоятельство позволяет рассматривать ипотечный кредит как кредит со встроенным опционом на досрочное погашение со стороны заемщика (call option). Наличие такого опциона выгодно для заемщика, поскольку позволяет ему регулировать объем своих долговых обязательств в зависимости от соображений экономического или частного порядка. Для кредитора, напротив, досрочное погашение связано с проблемой рефинансирования незапланированных поступлений.

В отличие от классической модели ипотечного кредитования, при одноуровневой модели банк, который выдал ипотечный кредит, самостоятельно выпускает ценные бумаги облигационного типа, обеспеченные, с одной стороны, выданными ипотечными кредитами, а с другой — недвижимостью, заложенной заемщиками для получения кредита. Одноуровневая система в большей степени распространена в странах Западной Европы. В отличие от американской, она сформировалась не благодаря решению отдельного правительства, а в процессе естественной эволюции европейской кредитной системы. Процесс выпуска ипотечных облигаций банками регулируется специальными законами и контролируется органами банковского надзора, а деятельность самих банков ограничена узким перечнем операций с низким уровнем риска. Модель характеризуется жесткой регламентацией и надзором государства за ипотечным кредитованием как в специализированных организациях, так и в универсальных банках.

Кроме этого, в мировой практике применяется система контрактных сбережений. Такая модель получила название немецкой системы ипотечного кредитования и включает в себя одноуровневую модель и модель сбережений. В отличие от одноуровневой модели, в которой средства на ипотеку банки привлекают на открытом финансовом рынке за счет выпуска облигаций, система контрактных сбережений является замкнутой, оторванной от финансового рынка. При таком принципе кредитные ресурсы не заимствуются на открытом рынке капиталов, а целенаправленно формируются за счет привлечения сбережений будущих заемщиков по принципу кассы взаимопомощи [1].

Т.е. основная особенность немецкой системы - она основана на сбережении ресурсов, а американской - основана на вторичном рынке ипотечных ценных бумаг.

Таблица 1 – Сравнительные параметры моделей кредитования:

Сравниваемые параметры	Немецкая модель	Американская модель
Стоимость привлекаемых банком ресурсов	Ниже рыночных	Рыночная
Получение кредита	После прохождения сберегательной стадии	Сразу после обращения в банк
Форма привлеченных ресурсов	Сберегательные (депозитивные) счета	Обеспеченные ипотекой ценные бумаги
Основная форма государственной поддержки	Премияльные выплаты по вкладам	Государственные гарантии по закладным
Объемы кредитования	Ограничены объемом сбережений	Ограничены платежеспособностью заемщика
Нагрузка на бюджет	Постоянно	На 1 этапе при становлении системы рынка
Сроки кредитования	8-10 лет	От 15 до 30 лет
Сумма кредита	до 45% от стоимости квартиры	До 100% стоимости квартиры

Из вышесказанного можно сделать вывод, что для Беларуси наиболее приемлемой на данном этапе может стать немецкая модель. В нашей стране пока плохо развит рынок долгосрочных ресурсов, рынок ценных бумаг для использования американской модели. Кроме того, европейская модель в большей степени соответствует нашему политическому режиму,

что позволит осуществлять контроль над ипотечным кредитованием со стороны центрального банка. Подтверждением является факт, что в июле 2006 года ОАО «АСБ Беларусбанк» разработал и внедрил систему строительных сбережений. Система помогает накопить необходимую сумму денежных средств (не менее 25% от общей суммы планируемых инвестиций на строительство или приобретение жилья). После этого банк предоставляет кредит в размере до 75% от суммы планируемых инвестиций на более льготных условиях по сравнению с действующими условиями кредитования. Как видим, оснований достаточно для того, чтобы предположить, что именно немецкая модель будет взята за основу системы ипотеки.

Развитие ипотеки в Республике Беларусь осуществляется довольно медленно. В 2008 г. с принятием Закона Республики Беларусь «Об ипотеке» создана правовая основа для функционирования института ипотеки. Кроме того, вопросы ипотеки регулируют Конституция Республики Беларусь, Кодекс Республики Беларусь о земле, Жилищный кодекс Республики Беларусь, Гражданский кодекс Республики Беларусь и иные нормативно-правовые акты. После принятия закона в течение двух лет ипотека не реализовывалась в полной мере по ряду причин, например:

- высокая стоимость жилья и одновременно низкая платежеспособность потенциальных заемщиков. Мало кто способен купить квартиру в столице за сумму, эквивалентную 100 и более тыс. долларов, выплачивая затем по кредиту сумму, эквивалентную 500—700 долл. каждый месяц;
- высокие процентные ставки по кредитам на строительство (реконструкцию) и приобретение жилья;
- отсутствие у банков дешевых долгосрочных ресурсов, которые могли бы быть направлены на выдачу кредитов на недвижимость;
- отсутствие подменного фонда жилья. Ведь зачастую нужно вначале продать свою квартиру и выплатить так называемый взнос собственными средствами, а уже затем построить (или купить) новую, ипотечную;
- отсутствие вторичного рынка залговых;
- проблематичность обращения взыскания по договору об ипотеке недвижимого имущества ввиду закрепленного в законодательстве запрета на выселение проживающих на условиях договора найма, поднайма в заложенном жилом доме, квартире лиц, а также лиц, проживающих в заложенном жилом доме, квартире, которым предоставлено право пожизненного пользования жилым домом, квартирой по завещательному отказу;
- проблемы может вызвать обращение взыскания на заложенный жилой дом или квартиру. Дело в том, что действующий Жилищный кодекс Республики Беларусь не предусматривает возможности выселения собственника 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 пользования им. Выселить их принудительно практически невозможно.

Несмотря на то, что отдельные банки Республики Беларусь выдают кредиты на финансирование недвижимости под ее залог, такие кредиты вряд ли можно считать ипотечными в классическом понимании. Для примера рассматривались кредиты Белагропромбанка, Белинвестбанка, Беларусбанка, БПС-банка на строительство и приобретение и некоторые другие, процентная ставка по которым составляет 15-18%. Срок, на который выдаются кредиты на строительство и приобретение жилья, не превышает 20 лет, а в большинстве банков он и того меньше — от 10 до 15 лет. Процентными ставками кредиты на недвижимость также мало похожи на ипотечные. Главной же особенностью, которая не позволяет отнести рассмотренные кредиты на недвижимость к ипотечным, является то, что в большинстве банков существует требование дополнительного обеспечения в виде поручительства физических лиц.

Очевидно, что недостатки в законодательных актах, касающихся ипотеки, необходимо было исправить. С этой целью 1 марта издан декрет № 3 «О некоторых вопросах залога имущества». Документ направлен на совершенствование процедур залога имущества.

В нем предусматривается расширение применения залога (в том числе ипотеки) посредством предоставления в залог имущества, закрепленного за организацией на праве оперативного управления. Вводится норма о внесудебном порядке удовлетворения требования залогодержателя за счет заложенного имущества [2].

12 ноября подготовлен проект указа об отказе от института поручительства при кредитовании строительства жилья в пользу залога имущества. Льготные кредиты планируется предоставлять семьям с тремя и более детьми для улучшения демографической ситуации, а также талантливой молодежи. В течение ближайших пяти лет планируется полный переход к системе ипотечного кредитования и использование системы сбережений.

Таким образом, правовая база по вопросам ипотечного кредитования совершенствуется, давая тем самым больше возможностей для полноценного развития ипотеки в стране. Но основной проблемой развития ипотеки в Беларуси является неразвитость рынка ценных бумаг, что делает невозможным использование инструментов секьюритизации и последующее привлечение ресурсов долгосрочного кредитования с внешних рынков. С другой стороны, развитие ипотеки на основе сложившейся депозитной базы отечественных банков вряд ли может серьезно компенсировать процесс секьюритизации. Это потребует серьезной работы по привлечению инвестиций в страну и развитию инвестиционных фондов. Кроме того, население еще не готово активно пользоваться услугами ипотеки: льготные кредиты на жилье, которые активно используются с 1994 года, стали нормой, многие люди не представляют иных путей получения жилья, чем «стать в очередь и расплачиваться до пенсии», зачастую консервативные настроения решают не в пользу ипотеки, несмотря на очевидные преимущества. Стоит отметить, что отсутствие полноценной системы аренды жилья также является лимитирующим фактором. Впоследствии после решения данных проблем проблема ипотеки постепенно решится сама собой. Для развития ипотеки стоит начать ее использовать. Активное ее использование также станет стимулом для развития всех необходимых для улучшения условий кредитования факторов.

Список цитированных источников

1. Крымовская, Татьяна. Модели жилищной ипотеки: европейский опыт регулирования // Банковский Вестник. - 2010. - №10 (483). - С.26-31.
2. О некоторых вопросах залога имущества: Декрет Президента Республики Беларусь № 3 от 1 марта 2010 г.

УДК 338.33:339.3

Потапчук А.И.

Научный руководитель: ст. преподаватель Зазерская В.В.

ПЛАНИРОВАНИЕ АССОРТИМЕНТА ПРОДУКЦИИ В СИСТЕМЕ ДИРЕКТ-КОСТИНГ

Актуальность темы. В условиях ограниченных материальных и финансовых ресурсов, предприятия Республики Беларусь вынуждены для сохранения и повышения эффективности работы активизировать внутренние резервы организационно-экономического характера. Но для этого необходимы адекватные методы оценки организационно-технического уровня производства, которые позволяли бы проводить анализ, выявлять резервы увеличения прибыли и разрабатывать мероприятия для их реализации. Именно разработке таких методов с целью их использования при управлении ассортиментной политикой предприятия и посвящено данное исследование.

Ассортиментная политика - это одна из важнейших составляющих конкурентной стратегии компании. Вопрос о расширении/сужении ассортимента выпускаемой/продаваемой продукции может иметь различные решения в зависимости от целого комплекса конкретных условий: отрасль, товарная группа, размеры фирмы и прочие составляющие.