

Рисунок 3. Комплекс мероприятий при выявлении признаков проблемных кредитов

УДК 336.72

Сушко О.В.

Брестский государственный технический университет, г. Брест

Научный руководитель: м.э.н., ст. преподаватель Кайдановский С.П.

ПРОБЛЕМЫ И ПУТИ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ ОТЕЧЕСТВЕННЫЙ И ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ

Ипотека в Беларуси является весьма дорогостоящей, что объясняется финансовой политикой государства и привязкой к официальной ставке рефинансирования. На сегодняшний день состояние рынка жилищного кредитования находится в критичном состоянии. Приобретение или строительство собственных квадратных метров для среднестатистического белоруса часто становится делом всей его жизни. Для достижения заветной цели ему предстоит заниматься накопительством, либо позаимствовать недостающую сумму у банка. Однако возложить на свой семейный бюджет многомиллионный заем на 15-20 лет под 40% годовых решится далеко не каждый. Да и не у каждого это позволит сделать его ежемесячный доход.

Этому свидетельствуют статистические данные представленные в таблице:

	2012 г.	2013 г.	2014 г.
З/плата, бел.р	3676100	5140800	6035300
Стоимость 1 м ² для граждан (семей), бел.р.	11259000	13795000	18054000
%-обеспечения 1 м ² собственными средствами	32,65	37,2	33,4

Т.о., среднестатистический белорус может самофинансировать лишь 30% стоимости 1 м² в то время как на одного человека положено 20,8 м². А число граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, увеличивается из года в год.

Поэтому можно сделать вывод о том, что в нашей стране существует острая нехватка жилья, большое количество граждан стоят на очереди на улучшение жилищных условий 10 лет, а то и больше. Государство не в силах обеспечить всех нуждающихся жилой площадью, об этом говорит и то, что ввод в эксплуатацию квадратных метров общей площади на 1-го человека в Республике ежегодно снижается:

	2012 г.	2013 г.	2014 г.
Вводится в эксплуатацию на 1-го чел., м ² общей площади	0,601	0,578	0,474

В таких сложных ситуациях с приобретением жилья гражданами существует такой вид кредитования, как ипотека.

Ипотека – это одна из форм залога, при которой закладываемое недвижимое имущество остается в собственности должника, а кредитор в случае невыполнения последним своего обязательства приобретает право получить удовлетворение за счет реализации данного имущества. Имущество, на которое установлена ипотека, остается у залогодателя в его владении и пользовании.

В настоящее время в мировой практике используются **две основные модели ипотечного кредитования: одноуровневая и двухуровневая.**

Суть **одноуровневой модели ипотечного кредитования** состоит в том, что кредитор, оставив требования по ипотечным кредитам в собственном портфеле, привлекает денежные средства через

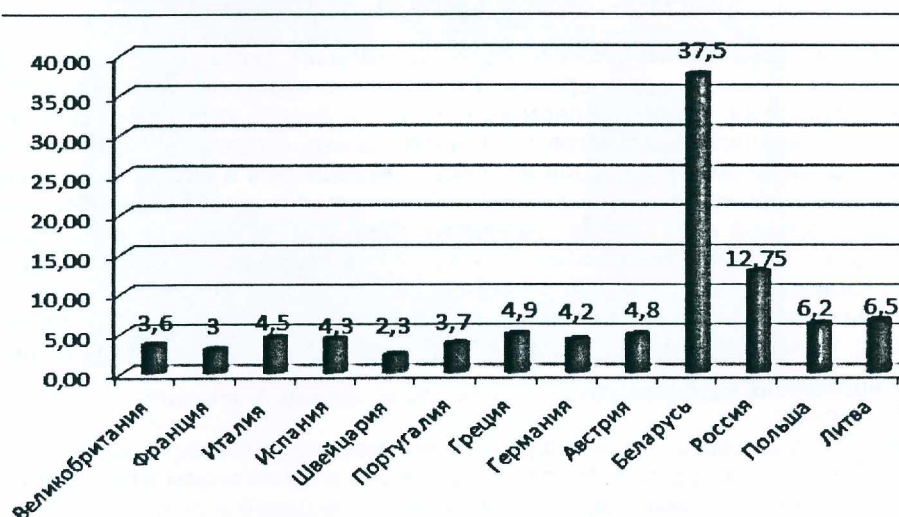
эмиссию своих ценных бумаг и иные пассивные операции, в том числе заемные, используя при этом в качестве обеспечения исполнения уже собственных долговых обязательств, имеющиеся у него права требования по ипотечным кредитам.

Суть двухуровневой модели ипотечного кредитования состоит в том, что кредитор уступает права по ипотечным кредитам другому лицу взамен на получение денежной суммы.

В отличие от двухуровневой (американской) модели ипотечного кредитования, **одноуровневая (европейская) модель экономически более устойчива**, следовательно, в белорусских условиях является более предпочтительной.

Закон Республики Беларусь «Об ипотеке» (далее – Закон) был подписан Президентом Республики Беларусь 20 июня 2008 г. и вступил в силу с 27 декабря 2008 г. Изменения и дополнения: Закон Республики Беларусь от 4 января 2010 г.; 3-н РБ от 12 июля 2013 г. Законом предусматривается так называемая классическая одноуровневая система ипотечного кредитования: выдача кредитов и привлечение инвестиций на финансовом рынке осуществляются одним и тем же лицом, в качестве которого выступает банк (небанковская кредитно-финансовая организация). Самым «узким местом» Закона является, на наш взгляд, отсутствие механизма привлечения в ипотечную систему долгосрочных ресурсов за счет выпуска ценных ипотечных бумаг.

С европейскими ставками на ипотеку белорусскому кредитованию недвижимости тягаться просто невозможно. Самые лояльные условия предлагают швейцарские банки – 2,3% (ставка плавающая), дороже всего ипотека в Греции – 4,9%. В странах-соседах условия складываются так: Россия – 12,75%, Польша – 6,2%, Литва – 6,5%. В Беларуси стоимость заемных ресурсов устанавливается в привязке к ставке рефинансирования и сегодня находится в диапазоне от 37,5% до 43% годовых.



Всего 5 банков готовы предложить своим клиентам такие кредиты **Белагропромбанк, Белгазпромбанк, Беларусбанк, БПС-Сбербанк и Приорбанк.**

Представим, что шикарные апартаменты нам не светят априори и на приобретение однокомнатной квартиры не хватает 50 000 долларов США.

Для получения такой суммы в **Белагропромбанке** совокупный доход заявителя должен составлять минимум **32,6 млн**. К вашей зарплате свои официальные доходы могут приплюсовать помимо супруга, мама, папа, бабушка, дедушка и прочие родственники, которые относятся к первой линии родства. Для того, чтобы кредитоваться в **Приорбанке**, вам потребуется порядка **31 млн** совокупного дохода. В **Белгазпромбанке** вам выдадут 50 000 в эквиваленте, если заявленный доход будет не менее **31 млн**. Для получения кредита в **БПС-Сбербанке** совокупный доход клиента и его ближайших родственников должен достигать также **30 млн**.

Самая сложная ситуация складывается для потенциальных клиентов **Беларусбанке**. Чтобы взять у банка 500 млн на 15 лет, вы должны зарабатывать около **74 млн** самостоятельно! Банк не учитывает совокупный доход ни вашей законной пассии, ни родителей. Коэффициент платежеспособности по кредитам на недвижимость в Беларусбанке составляет 0,25. Поэтому, при сумме дохода в размере 31 млн, вы сможете рассчитывать на 208 млн кредита.

Отметим, что Беларусбанк предлагает своим клиентам стать участниками системы **строительных сбережений**. Условия лояльные, но нюансы есть.

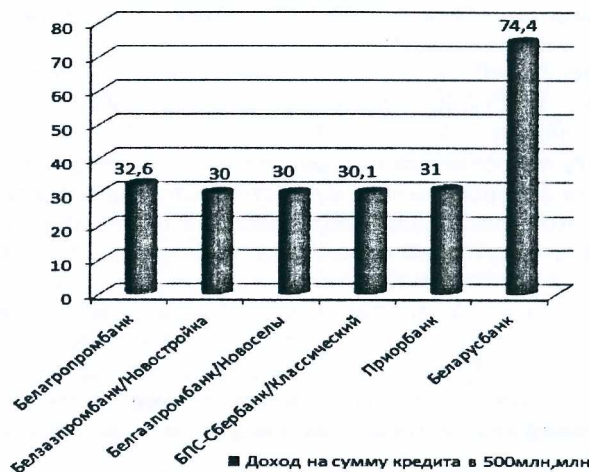
В большинстве случаев обеспечением при жилищном кредитовании является **поручительство физических лиц** (двух и более), а также залог приобретаемого имущества. Люди, которые решаться стать вашими поручителями, должны будут зарабатывать не меньше вас. Как правило, совокупный доход поручителей должен быть равен совокупному доходу заемщиков, либо превышать его.

Проблемы в ипотечном кредитовании:

- высокая стоимость жилья и одновременно низкая платежеспособность потенциальных заемщиков;
- высокие процентные ставки по жилищным кредитам;

– 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 закладных плюс ориентированность банков только на работу с системой поручительства третьих лиц. Т.е. отсутствует главная характеристика ипотеки – механизм «перезакладывания» кредитной квартиры.



Крайне важным для развития ипотеки является наличие системы гарантий, как правовой, так и финансовой защиты, проводимых операций. Речь идет о страховании в обязательной или добровольной форме имущества, предоставляемого в залог, от рисков утраты и повреждений, страховании гражданской ответственности участников ипотечного рынка, страховании жизни и трудоспособности заемщиков. При правильной организации ипотека превращается в самофинансируемую систему, которая служит мощным фактором формирования рынка жилья и обеспечивает его функционирование.

Решением глобальной проблемы с жильем в нашей стране мы хотели бы предложить развитие фонда арендного жилья (как государственного, так и при возведении их частными компаниями), что позволит нуждающимся найти свой уголок за небольшие деньги. В перспективе с выкупом или если метраж вашей съемной квартиры не превышает установленный государством метраж (лимит) на одного члена семьи, то вы останетесь в очереди нуждающихся на улучшении жилищных условий.

Список цитированных источников:

1. <http://belstat.gov.by/>
2. <http://nbrb.by/>
3. <http://pravo.by/>

УДК 330.322

Мельникова Ю.А.

Брестский государственный технический университет, г. Брест

Научный руководитель:

КРАУДФАНДИНГ КАК АЛЬТЕРНАТИВНЫЙ ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ МАЛЫХ ПРОЕКТОВ

Краудфандинг (народное финансирование, от *англ. crowd funding, crowd – «толпа», funding – «финансирование»*) – это коллективное сотрудничество людей, которые добровольно объединяют свои деньги или другие ресурсы вместе, как правило через Интернет, чтобы поддержать усилия других людей или организаций.

Краудфандинг является относительно новым методом финансирования проектов при помощи Интернета. Социальные медиа играют не последнюю роль в развитии и продвижении Краудфандинга. Facebook, Вконтакте, Twitter, специализированные сайты являются важнейшими инструментами для обмена информацией о краудфандинговых проектах и способствуют преобразованию социально-го капитала в капитал финансовый.

Классификация краудфандинга:

1. По цели краудфандингового проекта (бизнес проект, креативный, политический, социальный).
2. По виду вознаграждения для спонсоров (без вознаграждения (пожертвование), нефинансовое вознаграждение, финансовое вознаграждение (краудинвестинг)). В свою очередь финансовое вознаграждение подразделяется на: модель роялти, народное кредитование, акционерный краудфандинг.

Схемы применения краудфандинга представлены на рисунке 1.

Что же ждет краудфандинг в будущем?

1. **Crowdfunding будет продолжать развиваться.** В 2012 г. краудфандинговые платформы собрали 2,7 млрд. долларов, в 2013 г. эта сумма составила уже 5 млрд. Всемирный банк провел исследование, результаты которого позволяют предположить, что к 2025 г. годовой объем средств, собранных таким образом, приблизится к 90 млрд. долларов (рис. 2).