

ной ликвидацией обанкротившихся предприятий, тем самым, оздоровив экономическую систему. Следующим аспектом регулирования является помощь предприятиям, находящимся в неудовлетворительном финансовом положении, но обладающим значительным финансово-экономическим потенциалом, что стимулирует общественное производство.

ЛИТЕРАТУРА:

1. Инструкции по анализу и контролю за финансовым состоянием и платежеспособностью субъектов предпринимательской деятельности от 14.05. 2004 г.
2. Закон Республики Беларусь «Об экономической несостоятельности (банкротстве)» №423-З от 18.07. 2000 г.

УДК 330 534.4 (476)

Новицкая М.Н.

Научный руководитель: ст. преподаватель Михальчук Н.А.

ОДНОУРОВНЕВАЯ МОДЕЛЬ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ КАК СТИМУЛ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЫ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

Мировой опыт свидетельствует, что двигателем экономического развития государства может стать ипотечное кредитование: именно оно способствует улучшению жизненного уровня населения, развитию производства и решению проблемы занятости. Однако, для его развития необходимо объединение финансовых ресурсов государства с ресурсами граждан и коммерческих банков. Ипотека представляет такой вид залога, при котором закладываемое имущество не передается в руки кредитора, а остаётся у должника на всё время погашения ссуды и выплаты процентов.

В современной рыночной экономике значение ипотеки как инвестиционного инструмента нельзя недооценивать: для заёмщика ипотека – дополнительная возможность получения средств на длительные сроки для решения жилищной проблемы, для кредитного института – устойчивое функционирование со стабильными доходами и гарантией возврата кредита, для экономики в целом – постоянные инвестиции в жилищный сектор, становление рыночных отношений в смежных отраслях экономики. А самое главное, это одно из направлений решения социальных проблем.

В мировой практике сложились две основные схемы жилищного финансирования:

- 1) одноуровневая модель ипотечного кредитования;
- 2) американская модель с вторичным рынком ипотечного кредита.

На начальном этапе функционирования ипотечного кредитования в Республике Беларусь, на наш взгляд, целесообразнее применить одноуровневую модель ипотечного кредитования, которая представляет собой схему жилищного финансирования на основе первичного рынка кредита. Механизм функционирования данной модели сводится к следующему: гражданин, желающий приобрести жильё, включается во взаимодействие со специализированной финансово-кредитной системой не в момент приобретения жилья, а значительно раньше, обычно за 2-10 лет до этого. Чаще всего это холостые люди или молодые семьи, живущие с родителями или в арендуемых квартирах. Исходя из своих возможностей, они вносят деньги в специализированные банки или сберкассы до накопления примерно 45% от стоимости будущего жилья. После чего получают право на получение государственной дотации и право на получение льготного кредита для оплаты недостающей его части, погашение кредита обычно длится 10-15 лет.

Благодаря аккумулярованию на первом этапе значительных финансовых ресурсов за счёт целевых накопительных вкладов, у кредитных учреждений появляется возможность использовать эти средства для выдачи ссуд тем гражданам, которые обратились в

эту систему раньше и уже вышли на второй этап получения кредитов. Таким образом немецкая модель стройсбережений значительно меньше зависима от функционирования вторичного рынка ценных бумаг под закладные на недвижимость.

Согласно вышеизложенному, одноуровневая модель ипотечного кредитования имеет следующие преимущества:

- 1) финансирование не зависит от рынка капитала
- 2) процентная ставка по ссуде устанавливается в самом начале и является очень низкой, поэтому для вкладчика отсутствует риск колебания процентов;
- 3) относительно высокая последовательность осуществления выплат сберкассами приводит к стабильному развитию жилищного сектора

Проведем сравнительный анализ между одноуровневой и двухуровневой моделями ипотечного кредитования, как обоснование нашего предложения по введению одноуровневой модели ипотечного кредитования

Общим для американской ипотечной модели и немецкой системы стройсбережений является то, что:

- 1) процесс их практического функционирования сильно и всесторонне поддерживается государством, включая систему правового, лицензионного и финансового регулирования данной деятельности, предоставление ей государственных гарантий и обеспечение страхования рисков, налоговые льготы и целевые адресные дотации.
- 2) обе модели в сущности, чисто банковские, т.е. они не имеют прямой организационной связи с процессом инвестирования строительства;
- 3) имеют аналогичные процедуры оформления кредитов под залог недвижимости, обслуживания и погашения данных кредитов

Отличительная особенность между одноуровневой и двухуровневой моделями ипотечного кредитования заключается в определении суммарных выплат по кредиту

Таблица 1 Существенные отличия между одноуровневой и двухуровневой моделями ипотечного кредитования

Вид ипотечного кредитования	Одноуровневая модель	Двухуровневая модель	Отклонение +,-
Стоимость жилья, долл. США	30000	30000	-
Дотация	1500 (10% от суммы кредита)		-1500
Сумма кредита, долл. США	13500 (50% от стоимости жилья- дотация)	21000 (70% от стоимости жилья)	7500
Срок кредита, лет	15	15	
Годовая ставка, %	12	12	
Требуемый ежемесячный чистый доход, долл. США*	291	408	117
Суммарные выплаты за 1-й год из 15-ти, долл.США	2470,8	3843,4	1372,6

*Требуемый ежемесячный чистый доход = месячная плата за кредит + размер выплачиваемого кредита + величина потребительской корзины

Величина потребительской корзины = 174410 руб или 81 долл.США¹

Согласно данным табл.1 приемлемым вариантом для Республики Беларусь является создание одноуровневой модели ипотечного кредитования. Данная модель отражает реальные возможности граждан для приобретения жилья, а также пытается стимулировать склонность населения к сбережению, ведь именно их средства служат одним из источников ипотечного кредитования. Исходя из расчётов ежемесячный чистый доход при

¹ На 3 марта 2006 года по курсу Национального банка Республики Беларусь 1 долл. США=2151 руб.

стоимости жилья 30000 долл. США должен составлять 291 долл. США (табл. 2), а при аналогичной ситуации для двухуровневой модели 408 долл. США (табл. 3). Также прослеживаются значительные изменения в суммарных выплатах: при одноуровневой модели за 1-ый год из 15 они составляют 2470,8 долл. США (табл. 2), а при двухуровневой – 3843,4 долл. США (табл. 3). Подводя итог вышеизложенному, хотелось бы отметить, что наиболее целесообразным на начальном этапе развития ипотечного кредитования в Республике Беларусь является одноуровневая модель, так она сочетает в себе именно те условия, которые позволяют не только минимизировать возможные кредитные риски, но и в конечном итоге уменьшить стоимость кредита для заемщика, сделав его доступными для большинства белорусских семей.

Таблица 2 Выплаты по ипотечному кредиту в первый год из пятнадцати при одноуровневой модели

Показатель	1-й мес.	2-й мес.	3-й мес.	4-й мес.	5-й мес.	6-й мес.	7-й мес.	8-й мес.	9-й мес.	10-й мес.	11-й мес.	12-й мес.	Итого
Плата за кредит, долл.	135,0	134,3	133,5	132,8	132,0	131,3	130,5	129,8	129,0	128,3	127,5	126,8	1570,8
Размер выплаты заемщика кредита, долл.	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	900
Суммарная плата, долл.	210,0	209,3	208,5	207,8	207,0	206,3	205,5	204,8	204,0	203,3	202,5	201,8	2470,9

Таблица 3 Выплаты по ипотечному кредиту в первый год из пятнадцати при двухуровневой модели

Показатель	1-й мес.	2-й мес.	3-й мес.	4-й мес.	5-й мес.	6-й мес.	7-й мес.	8-й мес.	9-й мес.	10-й мес.	11-й мес.	12-й мес.	Итого
Плата за кредит, долл.	210,0	208,8	207,7	206,5	205,3	204,2	203,0	201,8	200,7	199,5	198,3	197,2	2443,0
Размер выплаты заемщика кредита, долл.	116,7	116,7	116,7	116,7	116,7	116,7	116,7	116,7	116,7	116,7	116,7	116,7	1400,4
Суммарная плата, долл.	326,7	325,5	324,4	323,2	322,0	320,9	319,7	318,5	317,4	316,2	315,0	313,9	3843,4

Необходимо так же учитывать и опыт России в ипотечном кредитовании, когда за основу была взята двухуровневая модель. Как итог, объём накопленных за несколько лет банковских ипотечных кредитов не превышал 1,5 млрд. долл., а ипотечные ценные бумаги на финансовом рынке так и не появились. Сложившаяся ситуация объясняется недостаточным развитием финансового рынка, на котором могли бы обращаться данные ценные бумаги, а ресурсы АИЖК (около 200 млн. долл.) слишком малы, чтобы финансировать рынок за счёт государственных средств.²

Все это еще раз подтверждает, что наиболее предпочтительным является применение в Республике Беларусь одноуровневой модели ипотечного кредитования, которая позволит:

- 1) повысить стабильность и эффективность банковской системы страны;
- 2) реализовать программу жилищного строительства, достигнуть ее непрерывности.

3) оказать благоприятное воздействие на социальную сферу.

4) ориентироваться, в первую очередь, на те категории населения, которые нуждаются в небольшом ипотечном кредите и обеспечить кредитами максимальное число заемщиков;

Успешное формирование и развитие одноуровневой модели в Республике Беларусь станет возможным при активной политике государства, целью которой является обеспечение системной стабильности и создание необходимых условий для развития рынка ипотечного кредитования в условиях здоровой конкуренции.

Воздействие государства на банковский сектор должно осуществляться путем формирования адекватной законодательной и нормативной базы, регулирующей функционирование рынка финансовых услуг, а также осуществления контроля исполнения требований законодательства и нормативных актов

В Республике Беларусь необходимо совершенствовать методику оценки кредитоспособности кредитополучателя в зависимости от структуры расходов клиента и с учётом оценочной стоимости жилья.

В целом для создания в Республике Беларусь успешно функционирующей одноуровневой модели необходимо

1) проработать механизмы, которые бы обеспечили возможность эффективного ипотечного кредитования,

2) создание системы ипотечных кредитных институтов - банков и других кредитных учреждений, непосредственно осуществляющих ипотечные кредитные операции

3) организовать эффективные условия работы кредитных учреждений на рынке ипотечных кредитов;

4) создать благоприятную налоговую среду для ипотечного кредитования граждан

Важнейшим принципом формирования одноуровневой модели ипотечного кредитования является принцип адекватного правового обеспечения. Деятельность всех элементов системы нуждается в подробной правовой регламентации. Решающее значение имеет полнота законодательной базы, её адекватность реальным экономическим процессам взаимосвязанность, внутренняя непротиворечивость и своевременность разработки

На начальном этапе создания одноуровневой модели ипотечного кредитования населения решающую роль призвано сыграть государство, т.к. именно оно определяет и формирует правовую базу данного вида кредитования, создает механизм социальной защиты заемщиков, проводит налоговую политику, стимулирующую участников рынка и т.д.

На наш взгляд, грамотное использование опыта ипотечного жилищного кредитования, адаптированного к условиям современной Республики Беларусь, поможет ей избежать множества негативных явлений, сопутствующих развитию данной системы. Создание одноуровневой модели ипотечного кредитования со встроенными юридическими и экономическими механизмами ограничения рисков, мобилизации финансовых ресурсов способно существенно удешевить ипотечные кредиты и превратить их в распространенное средство решения жилищной проблемы граждан Республики Беларусь

ЛИТЕРАТУРА:

1. Гусаков Б., Кондратенко Е. Ипотека: людям – жилье, экономике – стимул к развитию // Финансы, Учет, Аудит – 2005. - №1. – с. 16-18
2. Разумова И.А. Ипотечное кредитование: Учебн. пособие. - СПб.: Питер, 2005 - 208 с.
3. Финансирование и кредитование инвестиций: Учебн. пособие / И И Кикоть - Мн: Вышш.шк. 2003. - 255 с.
4. Шелков О.В. Правовые условия создания в Республике Беларусь системы долгосрочного ипотечного кредитования // СПС Консультант Плюс
5. <http://www.bolshe.ru/unit/100/books/8121/s/1>
6. <http://news.tut.by/economics/64865.html>