

## ФОРМИРОВАНИЕ СИСТЕМЫ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Целью настоящей работы является выявление наиболее приемлемых и доступных для республики моделей организации ипотечного жилищного кредитования.

В настоящее время строительство и покупка жилья в кредит, основу которого составляет ипотечное кредитование, является не только развитым направлением банковской деятельности в зарубежных странах, но и признано основным способом решения жилищной проблемы и перспективным направлением развития розничного рынка кредитных услуг в РБ.

В мировой практике до настоящего времени выработаны две модели организации ипотечного жилищного кредитования: одноуровневая и двухуровневая модели.

Основным отличием указанных моделей являются способы рефинансирования выданных кредитов. Так, если речь идёт о полной уступке прав по выданному банком ипотечному кредиту специализированной организации, получается два уровня: банк — специализированная организация; а если банк оставляет выданные ценные бумаги по закладным на своём балансе, то мы подразумеваем один уровень — банк.

В странах Западной и Восточной Европы в рамках одноуровневой модели наиболее развита система жилищных строительных сбережений (СЖСС). Так, в Дании и Германии с помощью модели стройсбережений ежегодно строится более 75% вводимого жилья. Двухуровневая модель наиболее развитие получила в США и Англии. В рамках данной модели кредитор может сохранять выданные закладные в собственном портфеле ценных бумаг либо продать их первичным инвесторам (пенсионным фондам, страховым компаниям),<sup>2</sup> обеспечивая себя дополнительными денежными средствами для предоставления новых кредитов. Для рефинансирования банков создаются эмиссионно-финансовые корпорации ("Фэзни Мэй", "Джинни Мэй" и "Фредди Мак"), которые на основе закладных выпускают производные ипотечные ценные бумаги.

В таблице 1 представлены основные отличия в организации указанных моделей ипотечного жилищного кредитования, выявленные в процессе их анализа.

Таблица 1 – Сравнительная характеристика моделей ипотечного жилищного кредитования

	Страна	Кредитор	Источник ресурсов	Условия предоставления кредита			Инвестор
				%	Сумма кредита	Срок кредита	
одноуровневая	Дания Испания Польша Чехия	Ипотечные банки	Вклады, депозиты	5%	70-80% стоимости жилья	10-30 лет	Ипотечные банки
	Германия Франция	Стройсберкассы учреждения взаимного кооперативного кредита	Контрактные сбережения	7%	45-50% стоимости жилья	6-18 лет	Стройсберкассы
двухуровневая	США Англия	Ссудосберегательные ассоциации; ипотечные, коммерческие и сберегательные банки	Ипотечные ценные бумаги, собственный капитал	8%	70% стоимости жилья	12-30 лет	Пенсионные фонды, страховые компании, коммерческие банки

Так, какая из двух моделей является приоритетной и наиболее целесообразной для Республики Беларусь? Проанализировав опыт зарубежной практики, на данном этапе для РБ с учётом всех её особенностей в области строительства и приобретения жилья, а также отличительных черт в сфере банковского сектора, а именно: недостаточное развитие фондового рынка, отсутствие специализированных ипотечных институтов, несовершенство законодательства - наиболее целесообразным будет формирование одноуровневой модели, в основе которой будет лежать СЖСС.

С целью анализа и доказательства приоритетности СЖСС для РБ воспользуемся методикой, по которой мы сравним различные модели ипотечного кредитования. Данная методика заключается в том, что мы будем оценивать доступность жилья (Дж) с помощью последовательных расчётов ряда показателей, а именно: доступности оплаты первоначального взноса в оплату жилья ( $D_{вн}$ ) и доступности погашения жилищного кредита в течение всего срока кредитования ( $D_{кр}$ ).

Первым шагом сотрудник службы кредитования определяет уровень минимального дохода кредитополучателя, достаточный для получения кредита ( $V_{min\ кр}$ ), т.е. оценивает кредитоспособность клиента. С этой целью мы рассчитаем ежемесячный платёж кредитополучателя по формуле аннуитетных платежей постнумерандо, повсеместно используемой в мировой практике банковского жилищного кредитования и способствующей росту доходов банка:

$$P(t)_{мес} = \frac{K}{12T} * \left(1 + \frac{r * (T + 1)}{2}\right)$$

где  $K$  – величина кредита;  $T$  – срок кредитования, лет;  $r$  – процентная ставка.

Учитывая, что в соответствии с практикой белорусских банков ежемесячный платёж по кредиту не должен превышать 50% чистого дохода кредитополучателя, минимальный размер дохода кредитополучателя ( $V_{min}$ ) определяется по формуле:

$$V_{min} = \frac{P_{мес}}{0,5}$$

При этом полученный размер минимального дохода нужно корректировать с учетом коэф-та семейности, определяемого на базе статистических данных:

$$V_{min\ кр} = \frac{V_{min}}{K_{сем}}$$

На втором этапе, исходя из статистического распределения граждан по доходным группам, определяется, какому интервалу доходных групп ( $V_{i-1}$ ;  $V_i$ ) соответствует полученный размер минимального дохода:  $V_{i-1} \ll V_{min\ кр} \ll V_i$

После этого рассчитывается показатель доступности погашения кредита как сумма удельного веса населения с доходом полученного интервала и все доходные группы с более высоким доходом:  $D_{кр} = p_{min} + p_{кр}$

В аналогичной последовательности по указанному алгоритму должно проводиться определение минимального дохода кредитополучателя, необходимого для накопления первоначального взноса, равного  $x\%$  стоимости приобретаемого жилья в системе жилищных строительных сбережений.

На заключительном этапе общий уровень доступности жилья для населения ( $D_{ж}$ ) определяется экспертным путём, исходя из показателей доступности уплаты платежей по кредиту и доступности оплаты первоначального взноса.

Таким образом, результаты, полученные с помощью данной методики, предоставят возможность банкам оценить масштабы потенциального спроса населения на действующие услуги кредитования.

Рассмотрим применение предложенной методики на примере. Для этого определим общие для всех моделей условия: площадь квартиры составляет 50 м<sup>2</sup>, стоимость — 40000 долл. США (допустим, курс доллара 3000 бел. руб); гражданам необходимо накопить в течение 5 лет во вкладе сумму первоначального взноса, после чего получить кредит в белорусских рублях на условиях, характерных для каждой модели. Кроме того, в расчетах используем статистические данные о распределении населения по группам с различным уровнем доходов, представленные в таблице 2.

Таблица 2 – Статистическая группировка населения в зависимости от уровня дохода в 2011 г.

Ресурсы в месяц (Vi-1 – Vi), тыс.руб.	Удельный вес населения, %
До 300	4,5
300,1 – 400,0	6,8
400,1 – 500,0	12,7
500,1 – 600,0	17,7
600,1 – 700,0	12,5
700,1 – 800,0	11,0
800,1 – 900,0	9,1
900,1 – 1000,0	5,4
1000,1 – 1100,0	4,9
1100,1 – 1200,0	3,7
1200,1 – 1300,0	2,9
1300,1 – 1500,0	3,1
1500,1 – 1700,0	2,3
Более 1700,0	3,4

Исходя из заданных условий, произведем расчеты доступности жилья для различных моделей кредитования, а именно: при кредитовании строительства и покупки жилья АСБ "Беларусбанк"; в системе сбережений АСБ "Беларусбанк" и двухуровневой модели ипотечного кредитования, основанных на международных стандартах. Результаты расчетов представлены в таблице 3.

Таблица 3

Показатель	Кредит на строительство, реконструкцию и приобретение индивидуальных жилых домов и квартир АСБ «Беларусбанка»		Система строительных сбережений	Двухуровневая модель ипотечного кредитования
	(Гражданам, не нуждающимся в улучшении жилищных условий)	(гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий)		
Срок кредитования	15 лет	20 лет	3-7 года   20 лет	10 лет
Сумма кредита	75% стоимости строительства	75% стоимости строительства	Не более 75% стоимости строительства	60%
% ставка по кредиту	17%	14,5%	11,5%	5%
Сумма первоначального взноса	25% стоимости жилья	25% стоимости жилья	Не менее 25% стоимости жилья	40%
Платежи по кредиту	За фактическое время пользования	За фактическое время пользования	Равными долями	Равными долями
Минимальная сумма дохода клиента	1 180 000	946 000	828 000	765 000
Дкр	15,4%	25,7%	34,8%	45,8%
Дзн	88,7%	88,7%	34,8% - 95,5%	45,8%

Сразу отметим, что с 1 июля 2006 года филиалы ОАО «АСБ Беларусбанк» по всей республике приступили к приёму денежных средств во вклады в рамках Системы строительных сбережений. Программа состоит из двух временных периодов: сберегательно-платёжного и кредитного.

Как видно из таблицы 3 выплачивать кредит на строительство и приобретение жилья (показатель Дкр) на общих условиях могут себе позволить только 15,4% населения республики, а получить кредит на льготных условиях (т.е. по ставке 14,5%) и выплачивать его могут 25,7% граждан. При этом показатель доступности оплаты первоначального взноса равен 88,7%. Двухуровневая модель ипотечного кредитования на условиях, принятых в мировой практике, в настоящее время является доступной для 45,8% граждан республики. Однако неразвитость вторичного рынка ценных бумаг, а также отсутствие необходимой нормативно-правовой базы не позволяет её полноценное функционирование в РБ. Анализ системы строительных сбережений, предлагаемой АСБ «Беларусбанк», показывает, что показатель доступности уплаты платежей по кредиту составил 34,8%, что на 19,4% больше, чем при получении кредита на строительство жилья. Также использовать систему стройсбережений для накопления первоначальной суммы могут себе позволить от 34,8% граждан (при базовом сроке сберегательного этапа в 3 года) до 95,5% (при базовом сроке сберегательного этапа в 7 лет). В связи с этим можно сделать вывод, что для большинства граждан республики наиболее доступной является система строительных сбережений.

В заключение хочется отметить, что результаты работы системы стройсбережений «Беларусбанка» подтверждают востребованность данного банковского продукта. С учетом завершения сберегательного этапа и получения кредитов по состоянию на 1 января 2011 г. действует 2,7 тыс. счетов по «Жилищно-накопительному вкладу».

С февраля 2008 года банк приступил к выдаче кредитов участникам системы. За это время (на 01.01.2011) 1500 участников системы получили кредиты на сумму почти 95 млрд. рублей. Наибольшее количество кредитных договоров с участниками системы строительных сбережений заключено в городе Минске и в Минской области (25 и 16 % соответственно).

Как показывает статистика, участники системы покупают жилье чаще, чем строят: 73 % кредитных договоров заключено на выдачу кредитов для приобретения жилых помещений и только 27 % кредитных договоров - на строительство.

Таким образом, в условиях недостаточного развития фондового рынка и ограниченных ресурсных возможностей банков наиболее приемлемой для республики является легко адаптируемая к действующей банковской практике и не требующая значительных затрат для организации модель жилищных строительных сбережений.

#### **Список цитированных источников**

1. Дорох, Е.Г. Банковское жилищное кредитование. – Мн., 2006.
2. Сорвилов, Б.В. Ипотечное жилищное кредитование. – Гомель, 2006.
3. Шелков, О.В. Ипотечное кредитование. – Мн., 2007.
4. [www.belarusbank.by](http://www.belarusbank.by)