

Анализируя действующую в Республики Беларусь нормативную базу, регулиующую вопросы учета капитала, можно сделать вывод об обязательном использовании всеми предпринятиями элементов финансовой концепции поддержания капитала. Это, прежде всего, проявляется в использовании оценки по исторической (первоначальной) стоимости, а также в расчете и анализе величины чистых активов. Однако в полной мере указанная концепция не применяется, так как прибыль признается по принципам, несколько отличным от МСФО. Также не производится корректировка стоимости активов, которая в МСФО считается поддержанием капитала.

Список цитированных источников

1. Финансовый и товарный рынки [Электрон. ресурс] – Режим доступа: <http://www.profi-forex.by/news/entry5000004286.html> - Дата доступа: 03.04.2011
2. Экономические новости [Электрон. ресурс] – Режим доступа: <http://news.tut.by/165210.html> – дата доступа: 15.04.2011
3. Концепции капитала и поддержания капитала [Электрон. ресурс] – Режим доступа: <http://capital-bin.ru/article/46-koncepcii-kapitala-i-podderzhanija-kapitala.html> - дата доступа: 24.03.2011
4. Стандарт IAS 29. Финансовая отчетность в условиях гиперинфляционной экономики. [Электрон. ресурс] – Режим доступа - http://consulting.ru/econs_wp_2289 - Дата доступа: 15.03.2011
5. Журнал «Расчет» [Электрон. ресурс] – Режим доступа: http://art.thelib.ru/business/audit/rasstaemsya_s_lifo.html#ixzz1K2jVxtkf – Дата доступа: 23.04.2011

УДК 336.71

Положевец Е.С.

Научный руководитель: ст. преподаватель Кайдановский С.П.

КРЕДИТОВАНИЕ ЖИЛЬЯ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ: ПОИСК АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ПУТЕЙ

Цель исследования - выявить недостатки существующей системы финансирования недвижимости в РБ, определить оптимальный альтернативный путь развития.

Объект исследования - модели жилищного кредитования в РБ.

Обеспеченность населения страны жильем является одним из важнейших направлений социально-экономического развития государства. Т.к. цены на жилье достаточно велики, гражданам приходится прибегать к заимствованию средств у банков. Проблемой является поиск оптимальных путей финансирования. С 1994 года в Беларуси активно используется система льготного кредитования, что составляет 95% от общего числа кредитов на жилье. Если учесть опыт зарубежных стран, становится очевидным, что данная система не актуальна по ряду причин, основной из которых является большая нагрузка на госбюджет. Поэтому возникает необходимость поиска иных путей финансирования жилищного строительства.

Достойной альтернативой может стать ипотечное кредитование. В мировой практике активно используются европейская одноуровневая, немецкая система стройсбережений и американская двухуровневая модели ипотеки. Незрелость рынка ценных бумаг не позволяет полноценно использовать американскую модель. Система же стройсбережений, как разновидность европейской модели, имеет все предпосылки для использования

в Беларуси. В 2008 г. с принятием Закона Республики Беларусь "Об ипотеке" создана правовая основа для функционирования института ипотеки. Кроме того, вопросы ипотеки регулируют Конституция РБ, Кодекс РБ о земле, Жилищный кодекс РБ, Гражданский кодекс РБ и иные нормативно-правовые акты.

Но развитие ипотеки было слишком медленным, по большей части это происходило из-за несовершенства правовой базы. 1 марта 2010 г. издан декрет № 3 "О некоторых вопросах залога имущества". Документ направлен на совершенствование процедуры 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 [1].

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.

В Беларуси на финансирование строительства жилья за 2010 год должно было быть затрачено Br12,647 трлн. Собственные средства населения – Br4,367 трлн., кредитные ресурсы банков - Br7,171 трлн. (из них льготные кредиты - 6,794 трлн.). За 2005 - 2010 гг. инвестиции на строительство увеличились в 1,5 раза, в январе - сентябре 2010г. их удельный вес составил 24,1% к общему объему инвестиций. Стоимость квадратного метра жилья в Минске снизилась и в течение года остается примерно на уровне \$1,5 тыс. [3]. Однако, по прогнозам, снижения цен не ожидается, а наоборот, есть смысл повысить цены, т.к. людей становится все больше, а земли на душу населения все меньше.

Потери банков, реализующих государственную программу льготного кредитования, по недополученным процентам при выдаче льготных кредитов компенсируются из средств госбюджета. Рассмотрим на примере потери бюджета при выдаче одного кредита. Допустим, строится квартира в Минске площадью 60 м² в 9-этажном доме серии ЗА-ОПБ. Стоимость 1 м² такой квартиры 1.434.675 руб. [2]. Для удобства сравнения принимаем срок кредитования 15 лет с ежемесячными выплатами. Сравним льготный кредит и кредит ОАО "АСБ Беларусбанк" на строительство и приобретение жилья:

Таблица 1 – Расчет потерь банка при выдаче одного льготного кредита

	Льготный	На строительство и приобретение
%	5	17
Срок, лет	15	15
Сумма кредита	77 472 450	77 472 450
Количество платежных месяцев	179	179
Ежемесячный платеж по %	162 302,6187	551 828,9036
Сумма выплат по % за весь срок	29 052 168,75	98 777 373,75
Потери банка по одному кредиту		69 725 205

Для расчета ежемесячных платежей по кредитам использовалась формула, применяемая ОАО «АСБ Беларусбанк»:

$$PC = \frac{C}{2} \times \frac{ПС \times (ПП+1)}{2 \times ПМ \times 100\%}$$

где С - сумма кредита; ПС - процентная ставка, %; ПП - количество месяцев пользования кредитом; ПМ - количество платежных месяцев.

Как было сказано выше, за 2010 год было выдано льготных кредитов на строительство жилья на сумму 6,794 трлн. руб. Рассчитаем потери бюджета и сравним с альтернативой использования этих средств - системой стройсбережений, учитывая те же допущения и принимая, что по системе стройсбережений кредит выдается на 75% от стоимости жилья:

Таблица 2 – Расчет расходов госбюджета на компенсацию потерь банков за 2010 год

	Льготный	Система стройсбережений	На строительство и приобретение
%	5	11	17
Срок, месяцев	179	179	179
Сумма кредита, трлн. руб.	6,794	5,66	6,794
Ежемесячный платеж по % - трлн. руб.	0,01423324	0,026094274	0,048393017
Сумма выплат по % за весь срок, трлн. руб.	2,54775	4,670875	8,66235
Потери бюджета, трлн. руб.	6,1146	0	

Из расчетов следует, что потери бюджета составили более 6 трлн.руб., что в общем объеме затрат на строительство жилья занимает почти 50%. Это еще раз доказывает, что использование системы стройсбережений более выгодно для государства. Кроме того, банки не только получают больше прибыли по процентным отчислениям, но и получают возможность увеличить привлеченные средства на депозиты от населения. Одним из условий данного вида кредитования является обязательное резервирование средств на депозитах на срок 19 месяцев, что позволяет банкам получать дополнительную прибыль от использования данных активов, а населению быстрее накопить необходимые 25% стоимости жилья.

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.

Основной проблемой кредитования жилья в последние годы является большая нагрузка на госбюджет из-за использования льготных кредитов, что негативно сказывается на всей экономике в целом. Поэтому имеет смысл определить альтернативный и более оптимальный в данных условиях вид жилищного кредитования. Наиболее оптимальной моделью, по моему мнению, является система стройсбережений. При ее использовании возможно существенно сократить потери бюджета, увеличить доходы банков, нарастить депозитную базу страны. Для активного использования такой системы необходимо полностью отказаться от системы льготного кредитования, усовершенствовать правовую базу, изменить консервативные взгляды населения. Незрелость системы аренды жилья лимитирует развитие института ипотеки. Кроме того, ипотечное кредитование станет более приемлемым вариантом кредитования строительства и приобретения жилья, в отличие от существующих кредитов с высокими процентными ставками и обязательным поручительством. Развитие института ипотеки путем введения системы стройсбережений благоприятно скажется как на благосостоянии граждан, так и на благосостоянии экономики всей страны.

Список цитированных источников

1. О некоторых вопросах залога имущества: Декрет Президента РБ № 3 от 1 марта 2010 г.
2. О показателе стоимости 1 квадратного метра общей площади квартир жилых домов в общем уровне цен: Решения Мингорисполкома от 22 апреля 2010 г. № 864.
3. 25 ноября, Минск /Елена Демешкевич - БЕЛТА/