

УДК [336.77:332](476)

**Э. Е. Симченко,***кандидат экономических наук, профессор кафедры экономики  
Института парламентаризма и предпринимательства;***Ю. А. Шабаль,***кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики БГПУ*

## **ПРОБЛЕМЫ ФОРМИРОВАНИЯ НАЦИОНАЛЬНОЙ СИСТЕМЫ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ**

Усилия человека по обеспечению жильем как базовым благом во многом определяют его экономическое поведение, влияют на выбор сферы приложения рабочей силы и модели потребления в течение значительной части жизни. Удовлетворение потребности людей в жилье является постоянным и важным элементом экономической и социальной политики любой страны. Отметим, что в развитых странах жилищный фонд составляет более трети реального национального богатства, в жилищной сфере занято около одной шестой части рабочей силы и на ее долю приходится более 17 % всего объема инвестиций [1, с. 9].

В Концепции государственной жилищной политики Республики Беларусь до 2016 г. ставится задача расширения количества механизмов финансирования жилищного строительства, в том числе ипотеки, системы жилищных строительных сбережений, жилищных облигаций [2, с. 4, 6]. Это предполагает изменение сложившейся структуры финансирования строительства и приобретения жилья, переход от универсальных традиционных форм к специализированным механизмам кредитования, снижение доли льготного финансирования.

Однако на практике внедрение современных методов финансирования жилья осуществляется медленно, в незначительных объемах и не комплексно. В отношении ипотечного кредитования, которое является наиболее массовым и эффективным механизмом в данной области во многих странах, очевидно следующее. В стране на концептуальном уровне все еще не определены направления развития системы финансирования приобретения жилья и места в нем ипотечного кредитования, а ипотека рассматривается в большей мере как форма обеспечения возврата кредита на жилье, а не как система ипотечного жилищного кредитования. Сохраняются проблемы источников финансирования жилищного строительства, снижения нагрузки на государственную бюджет и улучшения структуры долгосрочных инвестиций.

В то же время мировой опыт свидетельствует, что ипотечное кредитование является

наиболее распространенной формой финансирования строительства и приобретения жилья. На основе ипотечного кредитования в США приобретается ежегодно более 67 % всего построенного жилья, в странах Западной Европы более 70 % [3, с. 99]. При этом речь идет не просто об ипотеке как финансовом инструменте, а о национальной системе, включающей глубокое рефинансирование и активное участие государства в поддержке и регулировании строительства и приобретения жилья.

Значение ипотечного кредитования вытекает не только из его роли в решении жилищной проблемы, но и его влияния на динамику экономического роста в целом, состояние банковской системы в частности, финансовых рынков и строительного комплекса. Проблемам ипотечного кредитования в Республике Беларусь посвящены труды многих ученых (С. А. Мартынов, Э. И. Петрович, А. А. Раковец, Р. Р. Томкович, О. В. Щелков и др.).

При анализе вопросов ипотечного кредитования важно учитывать, что в современном мире имеется несколько основных вариантов обеспечения населения жильем. Их можно классифицировать по формам собственности на жилье (частная и государственная), ее видам (например, частная индивидуальная или кооперативная), по полноте прав собственности на объекты жилой недвижимости (владение, найм, социальное жилье), по способам финансирования строительства и приобретения жилой недвижимости.

Из указанного выше следует, что аспект финансирования развития жилищного сектора представляется наиболее актуальным, так как большая часть жилого фонда создается, продается и перераспределяется на основе тех или иных форм финансирования, а не прямых покупок и продаж. Вопрос финансирования значим как для государства, учитывая его регулирующую роль и непосредственное участие в решении жилищной проблемы, так и частного сектора, реализующего процессы строительства жилья, продажи и аренды жилищной недвижимости и ее эксплуатации. При этом важно рас-

смагивать вопрос финансирования на всех этапах создания и оборота жилья, в том числе для строительных компаний и посредников, поскольку все они участвуют в формировании объема предложения и цены жилья.

При анализе финансирования жилья в экономической литературе, с методической точки зрения, можно выделить несколько уровней рассмотрения проблемы – используемые финансовые продукты или их комбинации, специализированные способы жилищного финансирования и модели финансирования.

Финансовые продукты – это конкретные базовые формы реализации финансовых отношений, обеспечивающие формирование финансовых ресурсов. В финансировании жилья может применяться большинство продуктов. Прежде всего, это банковское кредитование, самофинансирование, бюджетные трансферты, ценные бумаги и лизинг. Данные продукты используются отдельно или в сочетании с вспомогательными финансовыми инструментами, (обеспечение, льготирование и т. д.).

Специализированные способы финансирования жилья включают доленое строительство, систему строительных сбережений и ипотечное кредитование. Они представляют совместное использование двух или более финансовых продуктов и инструментов. При долеом строительстве – это использование собственных и заемных источников строительной компании и заказчика, в системе строительных сбережений – сберегательные депозиты и последующее банковское кредитование, при ипотечном кредитовании – кредитование и ипотечное обеспечение. Благодаря классическому построению и относительно простой организации, специализированные способы финансирования широко распространены во многих странах (Германии, Франции, Испании, Израиле, странах Северной Европы и др.)

Понятие модели финансирования обозначает более развитой и обычно институционально закреплённый на национальном уровне подход к финансированию, основанный на специализированных способах, определенных параметрах финансирования и поддерживающих их финансовых инструментах. Например, в немецкой модели для получения ипотечного кредита заемщик сначала накапливает 40–50 % от стоимости жилья и затем получает кредит. Во Франции используются две модели строительства. Первая (так называемая сберегательная книжка А) предусматривает накопление до 100 тыс. франков (при этом каждый год к целевому вкладу прибавляется государственная премия в размере 7,5 тыс. франков), после чего можно получить льготный жилищ-

ный кредит в 150 тыс. франков под 3,75 %. Второй вид жилищных сберегательных счетов – так называемые счета PEL (план жилищных сбережений), на которых можно накапливать до 400 тыс. франков и получать льготный жилищный кредит на сумму до 600 тыс. франков под 4,8 % годовых. Ставки по кредитам ниже рыночных на 4–5 % [4, с. 1].

Отметим, что понятия способа финансирования и модели финансирования часто отождествляются. Например, термином «классическая континентальная модель» часто означают механизм, в котором центральную роль играет ипотечный банк, который работает на средствах граждан, депозитных вкладах, краткосрочных и долгосрочных займах, а также продает собственные ценные бумаги, облигации, сертификаты и закладные листы, обеспеченные выданными этими же банками кредитами. Такой механизм можно характеризовать как специализированный способ финансирования.

Наряду с предлагаемым нами подходом к анализу жилищного финансирования по уровням «продукт – способ – модель», представляется целесообразным рассмотреть данную проблему в контексте финансовой системы и национальной экономики в целом. Первая ее часть касается источников ресурсов для жилищного финансирования, то есть в какой мере они формируются за счет собственников и коммерческих банков или на рынке ценных бумаг. Использование в качестве источника ресурсов рынка ценных бумаг характерно для стран с развитой рыночной экономикой и получило применительно к ипотечной схеме название двухуровневой модели. Согласно ей, сначала формируется первичный рынок закладных, которые затем продаются пенсионным фондам, коммерческим банкам, страховым компаниям и эмиссионно-финансовым корпорациям. Данная схема решает проблему источника масштабных долгосрочных, устойчивых, возобновляемых и относительно дешевых финансовых ресурсов.

На национальном уровне (в дополнение к указанным выше характеристикам) следует принимать во внимание насущность потребности в жилье, особенности и степень развития финансовой системы, цели и задачи государственной жилищной политики, участие государства в финансировании жилья.

Таким образом, комплексная характеристика национальной системы финансирования жилья должна включать используемые финансовые продукты, специализированные способы, модели, источники ресурсов и формы государственного участия.

В Республике Беларусь проблема выбора подходов к формам финансирования жилищ-

ного строительства возникла в начале 90-х гг. XX в. в связи с приватизацией и расширением сферы частной собственности на жилую недвижимость. В 1994 г. принята Национальная жилищная программа (утверждена Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 3 мая 1999 г. № 38, 5/763), основу которой составляет субсидирование граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Реализация программы позволила увеличить объемы ввода жилья, что иллюстрируют данные, представленные на рисунке. В динамике этого показателя за 1985–2009 гг. можно выделить периоды спада (1991–1995 гг.), послекризисного восстановления (1995–1998 гг.), неустойчивого развития (1999–2002 гг.) и устойчивого роста с 2002 по 2011 г. Влияние финансирования на решение жилищной проблемы происходило в результате перехода от централизованного бюджетного финансирования и распределения жилья к льготному банковскому кредитованию как основному способу решения жилищной проблемы.

В 1990 г. удельный вес жилья, построенного за счет бюджетных средств, составлял 70,6 % от общего объема, в 2000 г. он снизился до 6 %. [5, с. 99]. При этом в 1996–2000 гг. 40–45 % от общего объема средств, направляемых на жилищное строительство, составлял льготный жилищный кредит. Процентная ставка по этим кредитам была значительно ниже уровня инфляции, а объемы льготного кредитования росли ежегодно на 300–400 %, что в условиях отсутствия роста строительства привело к дестабилизации денежного обращения, инфляции и росту стоимости жилья.

В целом белорусская модель жилищного финансирования характеризуется относительно высокими объемами финансирования и абсолютным преобладанием льготного кредитования строительства и приобретения жилья. Параллельно с этим была поставлена задача создания в Беларуси системы долгосрочного ипотечного кредитования.

В соответствии с постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 07.08.2001 № 1173 «О создании системы ипотечного жилищного кредитования», Министерством экономики была разработана Концепция создания системы ипотечного жилищного кредитования в Республике Беларусь. Она включила основные принципы развития системы долгосрочного ипотечного кредитования в Республике Беларусь, предусматривающие максимальную адаптацию зарубежного опыта к национальным особенностям, обеспечение доступности ипотечных жилищных кредитов для широких слоев населения, сочетание ипотечных кредитов с другими источниками приобретения жилья и использование модели рефинансирования банков институциональными инвесторами путем покупки ипотечных облигаций, обеспеченных залогом на недвижимость.

Однако реализация концепции происходила главным образом в области подготовки законодательных актов на уровне финансовых инструментов, обеспечивающих кредитование (обеспечения кредита, регистрации недвижимости, оценки стоимости имущества). В то же время белорусское законодательство в части выпуска и обращения ценных бумаг во многом не удовлетворяет требованиям развития рынка ипотечного кредитования и привлечения на него долгосрочных финансовых ресурсов через выпуск

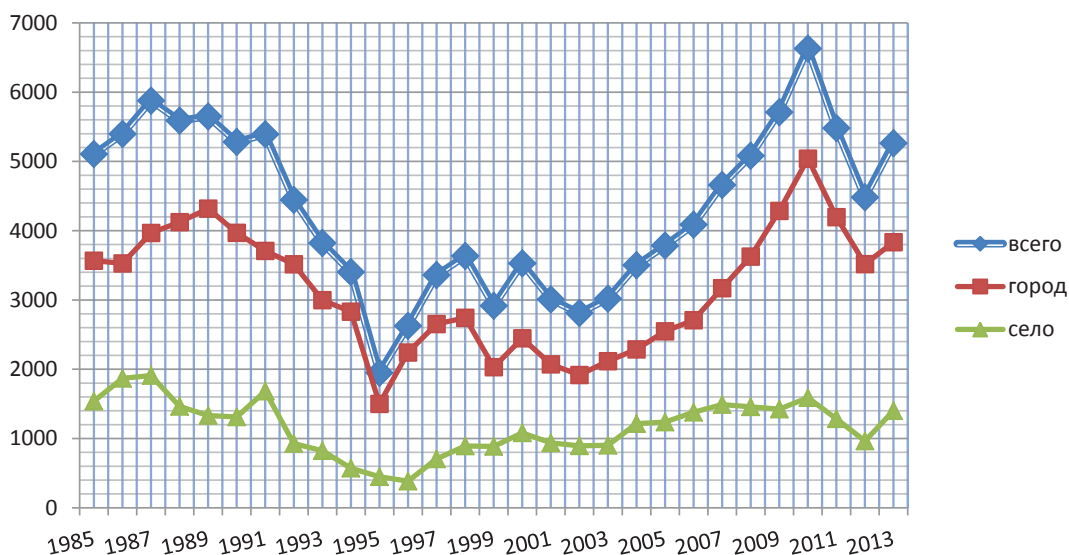


Рисунок – Объемы ввода жилья в Республике Беларусь в 1985–2013 гг. [6, с. 341]

и обращение эмиссионных ипотечных ценных бумаг.

В отличие от Беларуси в России и Казахстане именно формирование национальных систем жилищного финансирования рассматривается как стратегически важное направление решения обозначенной проблемы. Эти страны используют централизованные системы, основанные на ипотечном кредитовании, рефинансировании на фондовом рынке и активном государственном участии. В России создано Агентство по ипотечному жилищному кредитованию, в функции которого, наряду с главной – рефинансированием ипотечных кредитов, входит разработка стандартов по жилищному кредитованию и правил ипотечного кредитования, обучение специалистов, контроль за деятельностью кредитных учреждений в данной сфере. Деятельность Агентства позволила решить проблему недостатка долгосрочных ресурсов для кредитования жилья посредством приобретения у банков обязательств по ипотечным кредитам и выпуска на их основе ипотечных ценных бумаг. Разработана долгосрочная стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 г. [7]. Все это привело к устойчивому (за исключением периода кризиса) росту объемов ипотечного кредитования в регионах и увеличению количества банков, выдающих ипотечные кредиты.

В Казахстане на начальном этапе экономических реформ целью было создание условий для перехода на приобретение и строительство жилья населению через развитие прогрессивных форм кредитования. В качестве основного направления решения данной проблемы Казахстан выбрал развитие системы ипотечного кредитования, которое рассматривалось также как стимул для экономического роста. С 1998 г. банки стали выдавать ипотечные кредиты на приобретение жилья на короткие сроки (в долларах и под высокие проценты), что делало жилье доступным только отдельным категориям граждан страны. В целях создания и регулирования ипотечного рынка, расширения объемов ипотечного кредитования и снижения процентных ставок была создана Казахстанская Ипотечная Компания, разработана и принята Специальная программа ипотечного кредитования доступного жилья в рамках Государственной программы жилищного строительства Республики Казахстан на 2005–2007 гг. В ней Казахстанская Ипотечная Компания играет роль финансового оператора. Особенностью Казахстана стало создание АО «Казахстанский Фонд гарантирования ипотечных кре-

дитов», который является некоммерческой организацией и осуществляет деятельность по гарантированию ипотечных займов. Он обязуется перед кредитором отвечать за исполнение заемщиком обязательств по договору ипотечного займа [8, с. 42].

Таким образом, проведенный анализ позволяет сделать вывод о необходимости разработки долгосрочной концепции финансирования развития жилищного сектора. В ее основе, в соответствии с предлагаемым в исследовании подходом, необходимо создание национальной системы ипотечного жилищного кредитования с широкой рыночной ресурсной базой и государственными механизмами поддержки и регулирования.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Багаев, А. Н. Как приобрести жилье в кредит по ипотечным программам? / А. Н. Багаев, М. В. Багаева. – Ростов н/Д.: Феникс, 2006. – 160 с.
2. Концепция государственной жилищной политики Республики Беларусь до 2016 года / Утверждено Постановлением Совета Министров Республики Беларусь 05.04.2013 № 267. – 19 с. – Режим доступа: [http://www.government.by/upload/concept\\_hpolicy\\_2012.pdf](http://www.government.by/upload/concept_hpolicy_2012.pdf). – Дата доступа: 27.10.14.
3. Бардасова, Э. В. Исследование и сравнительный анализ моделей финансирования строительства жилья в субъектах Российской Федерации / Э. В. Бардасова // Проблемы современной экономики. № 3(23). – Режим доступа: <http://www.m-esopolmu.ru/art.php3?artid=22723>. – Дата доступа: 27.10.14.
4. Щербинин, А. Г. Зарубежный опыт привлечения инвестиций в строительство жилья / А. Г. Щербинин // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. 2003. – № 1–2. – Режим доступа: [http://www.dpr.ru/journal/journal\\_11\\_9.htm](http://www.dpr.ru/journal/journal_11_9.htm). – Дата доступа: 17.02.11.
5. Дорох, Е. Г. Банковское жилищное кредитование. Ипотека: монография / Е. Г. Дорох. – Минск: Мисанта, 2005.
6. Статистический ежегодник Республики Беларусь, 2014. – Минск, 2014. – 534
7. Долгосрочная стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации. Проект. – М., 2009 – 53 с. – Режим доступа: [www.gdeetotdom.ru/static/files/Strategiya\\_HML.pdf](http://www.gdeetotdom.ru/static/files/Strategiya_HML.pdf). – Дата доступа: 13.03.2011.
8. Тлеуберген, Д. Развитие системы ипотечного кредитования в экономике Казахстана / Д. Тлеуберген // Аналитическое обозрение. – 2005. – № 4. – С. 40–43.

#### SUMMARY

*The paper analyzes the problem of creating the national residential mortgage system in the Republic of Belarus. The methodological approaches to the residential financing is considered. It is proposed to differentiate funding system depending on the product, expertise in the financing of housing, funding models, the volume of funding base and forms of the government participation. In this respect an assessment of experience of developed countries, Belarus, Russia and Kazakhstan is made. The conclusion is made about the necessity to develop a long-term financing concept, based on the national system of residential mortgage with considerable market funding base and the government's support mechanisms and regulation.*

Поступила в редакцию 17.11.2014 г.