

УДК 336.717.061:336.648

**ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ КАК МЕТОД РЕШЕНИЯ ЖИЛИЩНОГО ВОПРОСА
СРЕДИ НАСЕЛЕНИЯ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ****Р.Д. САРВАРИ***(Представлено: канд. экон. наук, доц. С.В. ИЗМАЙЛОВИЧ)*

Проанализирована система ипотечного кредитования как метод решения жилищного вопроса в Республике Беларусь. Рассмотрены зарубежные системы ипотечного кредитования и их сущность.

Республика Беларусь занимает одно из первых мест среди стран ближнего зарубежья по темпам возводимого жилья. Взять кредит на жилье теоретически можно, а вот практически – довольно сложно. Банки кредиты на жилье, конечно, предлагают, но вот процентные ставки вряд ли вас порадуют.

В стране реализуются различные программы поддержки граждан при приобретении жилья, однако количество нуждающихся в улучшении жилищных условий увеличивается с каждым годом.

Автор полагает, что в данной ситуации целесообразным будет воспользоваться опытом зарубежных стран в решении данной проблемы. В мировой практике давно используется такой способ жилищного кредитования как ипотечное. Под ним подразумевается «длинные деньги» под маленькие проценты. Залог недвижимого имущества является одним из наиболее надежных способов обеспечения обязательств. Это связано с тем, что к моменту удовлетворения обеспечения требования, вероятность утраты такого залога минимальна.

По нашему мнению, ипотека имеет ряд преимуществ. Данные преимущества представлены в таблице 1.

Таблица 1

Преимущества ипотечного кредитования

Название	Характеристика
Широта охвата	Ипотечное кредитование позволяет обеспечить жильем широкие слои населения. Ведь если человек не попадает под льготную категорию для улучшения жилищных условий, то ему будет проблематично получить кредит из-за высоких цен на коммерческое жилье. В то время как ипотека позволяет взять кредит на продолжительное время под залог имеющейся или строящейся недвижимости
Стимулирующий фактор	Ипотека позволяет совершенствовать банковскую систему и будет стимулировать работу рынка ценных бумаг
Развивающая направленность	Ипотека позволяет развивать строительную отрасль за счет перелива финансовых ресурсов, что существенно улучшит положение данной отрасли национальной экономики Республики Беларусь

Источник: составлено автором на основании данных [1].

Целесообразно полагать, что такой вид кредитования также поспособствует улучшению уровня и качества жизни населения Республики Беларусь.

Повышение уровня и качества жизни населения является комплексом мер, предпринимаемых государством, по поддержанию экономической и социальной стабильности в обществе, обеспечению правовой защиты, созданию социальных гарантий в обществе.

С этой целью политика повышения уровня и качества жизни всегда направлена на поддержание экономической стабильности, обеспечение более равноправного и равномерного распределения и перераспределения доходов общества.

Как отмечалось ранее, по мнению автора, целесообразно рассматривать опыт зарубежных стран в области жилищного строительства. Системы ипотечного кредитования стран зарубежья представлены в таблице 2.

Таблица 2

Зарубежные системы ипотечного кредитования

Страна	Сущность системы
1	2
Германия	Модель ипотечного кредитования замыкается на первичном рынке. Ее характерной чертой является то, что совокупная заявка всех клиентов на ипотечные кредиты может обеспечиваться банком из произвольных источников: за счет

Окончание табл. 2

1	2
	собственных средств на депозитах, межбанковских кредитов. Второй особенностью этой модели является зависимость процентных ставок по ипотечным кредитам от общего состояния кредитно-финансового рынка. Простота организации и неразвитость финансового рынка обусловили ее применение в развивающихся странах
Канада	Ипотечные банки являются традиционным видом кредитных институтов. Они занимаются главным образом кредитованием операций с недвижимостью, а также инвестициями в долгосрочные ценные бумаги государства и корпораций. Вначале объектом их деятельности было кредитование сельского хозяйства под залог земли, впоследствии – кредитование жилищного строительства
Дания	Реализована система ипотечного кредитования, в которой 100% ипотечных кредитных обязательств секьюритизируется
Великобритания	Процесс формирования ипотечных банков приобрел характер замещения строительных обществ. Крупнейшие строительные общества сами превратились в ипотечные банки. В 90-х годах прошлого столетия ипотечные банки стали преобладать по объемам кредитов над строительными обществами
Аргентина	Эффективная система ипотечного кредитования реализована при помощи Всемирного Банка в рамках поддержки развивающихся рынков. Правительство Аргентины создало гарантийный Фонд для облигаций (долговых обязательств), эмитируемых банками – участниками проекта. Мировой Банк для создания Фонда предоставил 15-летний заем (включая 7-летнюю отсрочку платежа) на сумму 500 млн долларов США. Фонд выдает гарантии по ценным бумагам (паям участия в пулах ипотечных кредитов ипотечных банков), эмитируемым субъектами ипотечного рынка. Плата за гарантию – 5% от суммы кредита. Сертификаты паев имеют единый стандарт и номинированы к валюте кредита Всемирного Банка
США	В стране активно реализуются мероприятия по формированию вторичного ипотечного рынка, что решает главную проблему жилищного финансирования – проблему кредитных ресурсов. С этой целью в разные годы были созданы специализированные организации – Федеральная национальная ипотечная ассоциация (Fannie Mae), Корпорация жилищного кредитования (Freddie Mac) и Правительственная национальная ипотечная ассоциация (Ginnie Mae)

Источник: составлено автором на основании данных [2, 3].

Проведя анализ имеющихся данных, автор пришел к выводу, что создание системы ипотечного кредитования наряду с другими механизмами жилищного финансирования позволит существенно расширить возможности приобретения жилья гражданами, активизировать деятельность на рынке, вовлечь недвижимость в экономический оборот, создать базу для привлечения сбережений населения в жилищный сектор.

ЛИТЕРАТУРА

1. Property Investment Index for 2010 [Электронный ресурс] / National Association of Realtors. – Режим доступа: <http://www.numbeo.com/property-investment/rankings.jsp>. – Дата доступа: 03.02.2015.
2. Ковтун, Л. Международный опыт ипотечного кредитования / Л. Ковтун // Вестн. ассоц. белорус. банков. – 2007. – № 35(439). – С. 35–38.
3. Рудный К. Ипотечное кредитование США / К. Рудный // Вестн. ассоц. белорус. банков. – 2004. – № 27(287). – С. 30–32.

УДК:336.717.061:336.648

АНАЛИЗ ДЕЙСТВУЮЩЕЙ ПРАКТИКИ КРЕДИТОВАНИЯ ЖИЛЬЯ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Р.Д. САРВАРИ

(Представлено: канд. экон. наук, доц. С.В. ИЗМАЙЛОВИЧ)

Изучена система строительных сбережений как метод кредитования жилья в Республике Беларусь. Рассмотрены варианты кредитования жилья на примере банков: ОАО «Белинвестбанк», ОАО «Приорбанк», ОАО «Белагропромбанк», ОАО «БПС-Сбербанк».