

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».

Правительство Республики Беларусь рассматривает жилищное строительство как приоритетное направление социально-экономического развития страны, поэтому разрабатываются различные программы, направленные на эти цели.

Одной из таких программ можно считать систему строительных сбережений, которая вступила в силу на территории РБ в июле 2006 года по инициативе ОАО «АСБ Беларусбанк». Данная система включает в себя планы накопления (3, 5, 7 лет) и условия льготного кредитования, процентная ставка по которому выше ставки рефинансирования на один процент.

По нашему мнению, преимущества данной системы очевидны:

- участник системы, накопив средства, может передать свое право на получение кредита другому лицу (родители – детям, племянникам, внукам и т.д.);
- уплата процентов за пользование кредитом производится равномерными взносами, что позволяет планировать расходы семейного бюджета на длительный период времени;
- кредит предоставляется не зависимо от нуждаемости в улучшении жилищных условий;
- множество удобных способов погашения кредита (в том числе в инфокиосках банка, через системы Интернет и М – банкинг);
- оформление кредита гражданам, получающим заработную плату (пенсию) в учреждениях банка возможно без предоставления справки о доходах.

Исходя из информации сайта ОАО «АСБ Беларусбанк» условия данной системы строительных сбережений можно представить в виде таблицы 1.

Таблица 1

Условия предоставления кредита на покупку жилья по системе строительных сбережений

Условие	Описание
Размер кредита	До 75% стоимости строительства жилого помещения
Срок пользования	До 20 лет
Процентная ставка (устанавливается по желанию участника)	- ставка рефинансирования Национального банка Республики Беларусь плюс один процентный пункт Либо - средневзвешенная ставка рефинансирования Национального банка Республики Беларусь за период с месяца заключения договора жилищных сбережений по месяц, предшествующий месяцу заключения кредитного договора, увеличенная на один процентный пункт
Порядок уплаты процентов	Путем внесения равномерных взносов в период погашения
Способ предоставления кредита	Безналичное перечисление на счет третьих лиц
Обеспечение	Поручительство физических лиц, залог недвижимого или движимого имущества, и иные способы, предусмотренные законодательством Республики Беларусь

Источник: составлено автором на основании данных [1–3].

Проанализировав таблицу 1, следует, по нашему мнению, отметить, что право участника получить кредит возникает после выполнения им условий договора жилищных сбережений по окончании сберегательного этапа, в течение которого осуществлялось накопление и хранение денежных средств. Также следует учесть, что получить кредит можно в течение одного года со дня истечения договорного срока этапа сбережения. К вниманию следует принять и то, что в рамках одного кредитного договора жилищных сбережений можно построить (приобрести) только одно жилое помещение [4].

Автор полагает, что в сложившейся ситуации целесообразным является изучение практики кредитования жилищного строительства на примере банков Беларуси. Анализ и мониторинг данных показателей позволит выявить сложившуюся тенденцию в кредитовании и определить наиболее оптимальные пути получения гражданами РБ кредита на покупку жилья.

Для изучения нами были взяты следующие банки, действующие на территории РБ: ОАО «Белинвестбанк», ОАО «Приорбанк», ОАО «Белагропромбанк», ОАО «БПС-Сбербанк».

Изучив материал Интернет-ресурсов, автор свел полученные данные в следующие таблицы 2 и 3, отражающие условия кредитования жилья в вышеупомянутых банковских учреждениях.

Таблица 2

Условия кредитования жилищного строительства в банках ОАО «Белинвестбанк»,
ОАО «Приорбанк»

Условия	ОАО «Белинвестбанк»	ОАО «Приорбанк»
Срок кредита	20 лет	5, 10, 15 лет
Наименование кредита	На строительство жилья гражданам нуждающимся (не нуждающимся) в улучшении жилищных условий	На строительство или покупку квартиры/дома
Способ предоставления	Безналичное перечисление денежных средств на счет застройщика	Безналичное перечисление денежных средств на счет: 1. организации (физического лица), выступающей в качестве продавца; 2. организации в соответствии с договором о долевом строительстве
Максимальная сумма кредита	Рассчитывается исходя из платежеспособности заявителя	До 80% стоимости жилья, исходя из платежеспособности кредитополучателя
Способ обеспечения	Поручительство, залог	Покупка квартиры/дома – поручительство. Строительство жилья-залог недвижимости
Размер процентной ставки	Нуждающимся – 32%; Не нуждающимся – 35%	45% годовых

Источник: составлено автором на основании данных [5, 6].

Таблица 3

Условия кредитования жилищного строительства в банках ОАО «Белагропромбанк»,
ОАО «БПС-Сбербанк»

Условия	ОАО «БПС-Сбербанк»	ОАО «Белагропромбанк»
Срок кредита	До 20 лет	20 лет
Наименование кредита	На строительство и покупку жилья «Строим дом вместе»	На покупку жилого помещения
Способ предоставления	Единовременно, путем безналичного перечисления на счет продавца (застройщика) жилья	Единовременно, путем безналичного перечисления на счет продавца жилого помещения
Максимальная сумма кредита	Не более 80% стоимости жилья	500 000 000 бел. руб., но не более 90% от стоимости жилого помещения
Способ обеспечения	Зависит от размера кредита. Поручительство, залог	Поручительство (не менее двух физлиц); Залог приобретенного с использованием кредита жилого помещения
Размер процентной ставки	43–45% (плавающая)	48% годовых

Источник: составлено автором на основании данных [7, 8].

Проанализировав данные таблиц 2 и 3, автор пришел к выводу, что вышепредставленные банки предлагают оптимальные условия кредитования жилищного строительства. Автор полагает, что в данной ситуации не стоит принимать размер процентной ставки в качестве главного ориентира при выборе кредита. Так зачастую он носит лишь иллюзорный характер и не является однозначным параметром при определении платы за кредит (а скорее формальным). Дополнительные платежи и комиссии могут в разы увеличить стоимость предоставленного кредита. Что, несомненно, может усложнить поиск подходящего предложения.

ЛИТЕРАТУРА

1. Кредит на строительство жилья по системе стройсбережений [Электронный ресурс] // Сайт ОАО «АСБ-Беларусбанк». – 2014. – Режим доступа: http://belarusbank.by/ru/fizicheskim_licam/kredit/financing/28346. – Дата доступа: 28.02.2015.
2. Система строительных сбережений [Электронный ресурс] // Сайт ОАО «АСБ-Беларусбанк». – 2014. – Режим доступа: http://belarusbank.by/ru/fizicheskim_licam/vklad_v_sisteme_stroitelnyh_sberezheniy-. – Дата доступа: 02.03.2015.
3. Кредит на строительство жилья по системе стройсбережений от «Беларусбанк»// Информационный портал [Электронный ресурс]. – 2015. – Режим доступа: http://myfin.by/bank/belarusbank/kredity/prod_id/592-. – Дата доступа: 07.03.2015.
4. Информация о кредите на недвижимость [Электронный ресурс] // Информационный портал. – 2014. – Режим доступа: <http://infobank.by/1866/ItemID/1810/default.aspx->. – Дата доступа: 09.03.2015.
5. Кредитование в Белинвестбанке [Электронный ресурс] // Сайт банка «Белинвестбанк». – 2014. – Режим доступа: http://www.belinvestbank.by/private-clients/lending/loans_to_finance_real_estate.php-. – Дата доступа: 15.03.2015.
6. Финансирование недвижимости в Приорбанке-кредит на жилье и покупку дома [Электронный ресурс] // Сайт банка «Приорбанк». – 2014. – Режим доступа: https://www.priorbank.by/r/retail/loan/real_estate_loan/-. – Дата доступа: 16.03.2015.
7. Кредит на покупку жилого помещения в Белагропромбанке [Электронный ресурс] // Сайт банка «Белагропромбанк». – 2014. – Режим доступа: http://www.belapb.by/rus/natural/credits/property/house_purchase/-. – Дата доступа: 16.03.2015.
8. Кредит на покупку и строительство жилья по программе «Строим дом вместе» в банке «БПС-Сбербанк» [Электронный ресурс] // Сайт банка «БПС-Сбербанк». – 2014. – Режим доступа: <http://www.bps-sberbank.by/bank/ru.personal.credits.realestate.stroimdom.html->. – Дата доступа: 17.03.2015.

УДК:336.717.061:336.648

**ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ЛИЗИНГА
КАК МЕТОДА КРЕДИТОВАНИЯ ЖИЛЬЯ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ.
ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ ПРИМЕНЕНИЯ ЛИЗИНГОВОЙ ФОРМЫ КРЕДИТОВАНИЯ**

Р.Д. САРВАРИ

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

Лизинг рассмотрен как возможная форма кредитования жилья в Республике Беларусь. Выявлены основные преимущества и недостатки данной формы кредитных отношений и перспективность данного метода в условиях белорусского кредитного рынка. Представлен зарубежный опыт лизинга как метода кредитования. Рассмотрены лизинговые формы отношений на примере стран: США, Англия, Франция, Германия, Япония.

Изменения экономических условий хозяйствования вызывают необходимость внедрения новых методов обновления материально-технической базы и модификации основных фондов различных отраслей деятельности. Автор полагает, что одним из таких методов можно считать лизинг.

Рассматривая лизинг как метод кредитования в Республике Беларусь рациональной, по нашему мнению, является необходимость рассмотрения определения данного понятия.

Лизинг – это долгосрочная аренда имущества с последующим правом выкупа [1].

Лизинг предусматривает амортизацию имущества, что со временем снижает его стоимость. Так что к концу договора предмет лизинга может перейти во владение лизингополучателя без существенных доплат.

На наш взгляд, для того, чтобы в полной мере понять суть лизинга, целесообразным является рассмотрение зарубежного опыта применения данной формы кредитных отношений. Автор полагает, что с полным основанием основоположником современного лизинга как метода кредитования можно считать США. Данное государство первым среди развитых стран стало использовать лизинг в качестве средства сбыта оборудования и финансирования инвестиционных проектов. Выполненные исследования позволили выявить четыре этапа становления лизинга в данной стране: первый – 1952–1962 гг.; второй – 1963–1975 гг.; третий – 1976–1986 гг.; четвертый – 1987 г. до нашего времени [2].

Данные этапы характеризуются структурными изменениями в нормах кредитования посредством лизинга и расширением лизинговых отношений на внутреннем рынке.