

следовательно, и в обеспечении высокого уровня экономического и социального развития государства.

Е.Г. Дорох, канд. экон. наук

БГЭУ (Минск)

ПРОБЛЕМЫ МИКРОКРЕДИТОВАНИЯ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ

Переход к мировым социальным стандартам в жилищной сфере в условиях постоянного роста стоимости недвижимости и невысокого уровня доходов населения обуславливает увеличение роли банковской системы в применении внебюджетных механизмов кредитования. Количество нуждающихся в жилье граждан Республики Беларусь сохраняется на уровне 20 % всего населения. Из них только около 1,5 % ежегодно улучшают свои жилищные условия. При этом граждане республики способны за счет собственных средств оплатить немногим более 40 % стоимости строительства жилья.

В 2005 г. белорусским банкам предложено выделить 196,5 млрд р. жилищных кредитов на общих основаниях, что на 35 % больше, чем в 2004 г. При этом кредиты на жилье в сумме, не превышающей 7500 базовых величин, составляют 99,8 % всего объема кредитования. Несмотря на значительное увеличение суммы кредитования, в 2004 г. объем ввода жилья составил 66 % уровня 1990 г., а по плану 2005 г. — 70—75 %.

Несмотря на положительные результаты, достигнутые в последние годы, банковское кредитование населения в республике (в том числе микрокредитование) остается пока недостаточно развитым по сравнению с европейскими странами. Так, кредитная задолженность населения на 1 июля 2005 г. в Республике Беларусь составляет около 5 % ВВП, в Российской Федерации — около 3,7, в США — 74,7, в странах Евросоюза — 45 %. Сумма кредитной задолженности на одного жителя республики составляет в среднем около 120 дол. США, в то время как в Российской Федерации — около 150, в Чехии — более 900, в США — около 30 тыс. дол.

Сравнительный анализ рынка розничного кредитования Беларуси и европейских стран показывает, что отечественный рынок обладает значительным потенциалом роста, для реализации которого необходимо развивать новые формы микрокредитования, в частности — ипотечный кредит.

В мировой практике ипотечное жилищное кредитование составляет основу банковского кредитования в жилищной сфере,

удельный вес которого равен 30 % общего объема банковских кредитов. В странах Западной Европы и США объем ипотечных кредитов в 2004 г. составил более 6 млрд евро.

Вместе с тем на современном этапе белорусские банки как рыночный институт не могут в полном объеме функционировать в сфере микрокредитования, в том числе на ипотечной основе, поскольку остаются нерешенными следующие проблемы:

- невозможно сформировать качественный залог по кредитам, так как отсутствует возможность обратить взыскание на заложенное имущество (строящуюся квартиру или дом, землю) по причине ограниченности права собственности на землю и невозможности выселения несостоятельного заемщика из заложенного жилья;

- недостаточно долгосрочных банковских ресурсов;

- отсутствует механизм привлечения долгосрочных ресурсов за счет выпуска ценных бумаг с целью рефинансирования выданных кредитов. В значительной степени это связано с действующим порядком налогообложения доходов от операций с негосударственными ценными бумагами (доходы по ним облагаются по ставке 30 % для банков, 40 % — для остальных инвесторов);

- не проводятся мониторинг и оценка доступности ипотечного жилищного кредитования для белорусских граждан.

В белорусских условиях (при низком уровне доступности микрокредитов) целесообразно, на наш взгляд, расширить практику предоставления льгот для банков, специализирующихся на кредитовании населения и субъектов малого предпринимательства в жилищной сфере, путем снижения уровня обязательного резервирования банками средств на величину выданных кредитов.

Развитие ипотечного механизма микрокредитования в республике необходимо проводить поэтапно. Это будет способствовать распределению рисков среди множества участников системы кредитования и повышению доходности банков за счет расширения спектра розничных продуктов, обеспечит развитие предпринимательских структур по оказанию оценочных, риэлтерских и инвестиционных услуг в жилищной сфере, а также обеспечит социальную стабильность общества посредством решения жилищной проблемы граждан Беларуси.