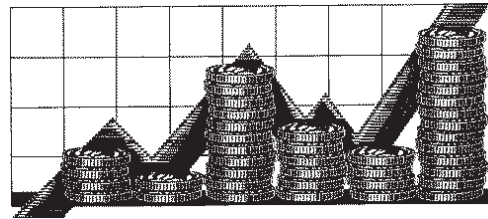


ФИНАНСОВЫЙ СЕКТОР ЭКОНОМИКИ



Е.Г. ДОРОХ

КРЕДИТНОЕ УЧАСТИЕ БАНКОВСКОГО СЕКТОРА В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ

Значимость реализации государственных приоритетов в странах СНГ, основным из которых является жилищное строительство, обуславливает расширение кредитного участия банков в реальном секторе экономики и усиление их международного сотрудничества по ведению банковского розничного бизнеса, а также по разработке и внедрению приемлемых для различных групп граждан моделей ипотечного жилищного кредитования. Это позволит разрешить ряд социально-экономических проблем государств, удовлетворить спрос на банковские услуги большей части населения, развить инвестиционную активность банков, а также будет способствовать повышению доступности жилья для граждан во всех регионах.

В большинстве стран СНГ в постсоветский период удельный вес нуждающихся в жилье граждан сохраняется на уровне 20 % всего населения. При этом на каждые 1 000 чел. приходится почти на 100 квартир меньше, а полезная площадь жилья на 1 чел. почти вдвое ниже, чем в странах Европейского союза. При существующих темпах жилищного строительства (3,5–4 млн м² в год в Беларуси, 40–45 млн м² в год в России) обеспечить жильем нуждающихся граждан возможно только через 15–20 лет.

По мере финансовой стабилизации и роста благосостояния населения стран СНГ усиливается необходимость оценки кредитного участия банковского сектора в жилищной сфере, в том числе с учетом спроса на банковские услуги, а также определения проблем организации и направлений совершенствования кредитной деятельности. В настоящее время в Беларуси подобный анализ носит узковедомственный характер, осуществляется, главным образом, по отдельным направлениям, без учета всех факторов, определяющих потенциал жилищного кредитования. В связи с этим обобщенно оценку банковского участия в сфере приобретения жилья в странах СНГ можно проводить по следующим направлениям:

- анализ состояния жилищной сферы и источников ее финансирования;
- выявление современных тенденций кредитной деятельности банков в сфере приобретения жилья и оценка рыночной потребности населения в услугах банковского жилищного кредитования;

Елена Григорьевна Дорох, кандидат экономических наук, зам. декана факультета финансов и банковского дела Белорусского государственного экономического университета.

• систематизация проблем организации и обоснование направлений совершенствования кредитной деятельности банков в жилищной сфере, в том числе на основе международного банковского сотрудничества.

Жилищная сфера и источники ее финансирования. В Республике Беларусь, как и в других странах СНГ, с 1990 по 2000 гг. осуществлялся переход от централизованного распределения жилья и бюджетного финансирования к банковскому льготному кредитованию за счет государственных ресурсов. При этом ежегодное увеличение объемов льготных кредитов на 300–400 % не сопровождалось адекватным ростом строительства жилья, который находился на уровне от 17,3 до 51,5 % в год, а льготные кредиты составляли от 20 до 60 % денежной эмиссии, что привело к дестабилизации экономики, инфляционным потерям населения и росту стоимости жилья.

С начала 2001 г. льготные жилищные кредиты предоставляются банками за счет собственных, а не государственных ресурсов малообеспеченным трудоспособным гражданам Республики Беларусь, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий. В настоящее время правом на получение льготных кредитов в большинстве случаев обладают граждане со среднемесячным совокупным доходом не выше суммы, эквивалентной 250 дол. США, и датой постановки на учет нуждающихся — не позднее 01.01.1993 г.

Расширение кредитного участия банковского сектора в жилищной сфере в 2001–2005 гг. способствовало стабилизации объема жилищного строительства на среднегодовом уровне 3 200–3 500 тыс. м². В 2006 г. большая часть запланированного в объеме 4 200 тыс. м² жилья также обеспечена за счет банковских кредитов, предоставляемых как на льготных, так и на общих основаниях (рис. 1).

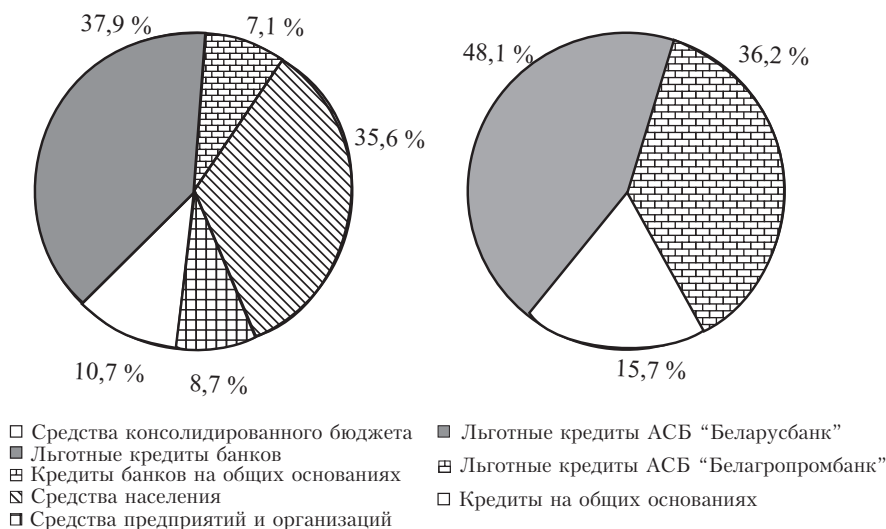


Рис. 1. Источники финансирования жилья в 2006 г., в том числе кредитные ресурсы

Преобладание кредитных ресурсов в источниках финансирования жилищного строительства характеризует уровень участия белорусского банковского сектора в решении социальных проблем государства: в 2005 г. — 41,6 %, по прогнозу 2006 г. — 45 % (рис. 1). Для сравнения: в России суммарный удельный вес собственных средств граждан и банковских кредитов в объеме финансирования вводимого жилья в 2005 г. составил 40,1 %.

В Республике Беларусь в январе — сентябре 2006 г. введено в эксплуатацию 3 136 тыс. м² жилья, что на 10,3 % больше, чем за аналогичный период 2005 г. и составляет 75 % годового задания. В сельских населенных пунктах за указанный период введено 1 323 тыс. м² жилья, т.е. более 1/3 вводимого жилья.

При этом за счет кредитов банков было построено 1 222 тыс. м² жилья (39 %), что на 15,6 % выше, чем за 9 месяцев 2005 г.

Если базовым показателем ввода жилья в Беларуси считать, как принято статистическими органами, данные 1990 г. — 5 282 тыс. м², то в 2006 г. объем вводимого жилья составляет 80 % от базового уровня, по прогнозу 2007 г. — 90 %, а к 2010 г. данный показатель планируется довести до 118 %. При этом ежегодный прирост жилья в 2007—2010 гг. намечен на уровне 500 тыс. м² [1].

В России объем строительства жилья в последние годы равен 40—43 млн м² в год, что составляет около 55 % от уровня, достигнутого в 1990 г. При этом доля жилья, вводимого населением за свой счет и с помощью кредитов, увеличилась с 1990 г. более чем в 4 раза и достигла в 2005 г. почти 41 %. В январе — сентябре 2006 г. в России введено в эксплуатацию 26 млн м² жилья, что составило 112 % к данному периоду 2005 г.

В Казахстане за 2000—2003 гг. за счет средств населения, включая кредиты, построено 4,6 млн м² жилья, или 72,7 % общего объема введенных в эксплуатацию жилых домов. В соответствии с «Государственной программой развития жилищного строительства в Республике Казахстан на 2005—2007 гг.» в 2006 г. запланировано ввести более 3 млн м² жилой площади, а в 2007 г. — более 5 млн м² жилья, обеспечив при этом жильем около 195 тыс. семей. При этом фактически за январь — сентябрь 2006 г.

в стране построено более 4 млн м², что на 30 % больше аналогичного показателя предыдущего года. В целом за 2005—2006 гг. введено около 11 млн м², из них 70 % составляет индивидуальное жилищное строительство, что обеспечено в основном за счет активизации деятельности банковских учреждений в жилищной сфере [2].

Современные тенденции кредитной деятельности банков в сфере приобретения жилья. Мониторинг участия банковского сектора в решении жилищной проблемы ряда государств СНГ в 2003—2006 гг. выявил ряд схожих тенденций:

- *стабильный рост объема выдачи жилищных кредитов населению* в рамках общих высоких темпов роста розничного банковского кредитования: в Беларуси в 2005 г. кредитная задолженность физических лиц увеличилась в 1,7 раза, за январь — сентябрь 2006 г. — в 1,5 раза, при этом объем кредитов

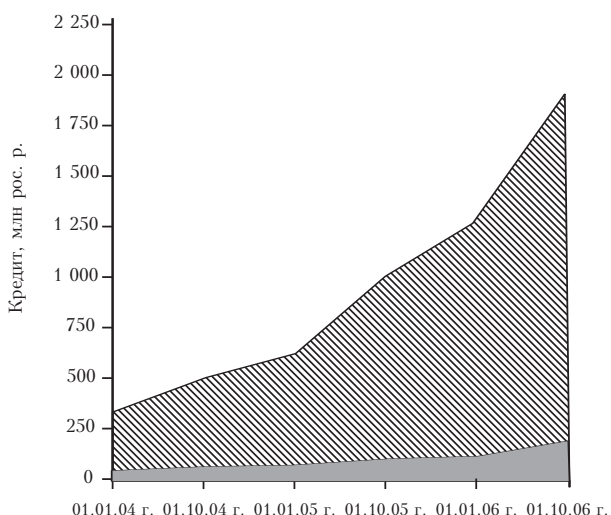
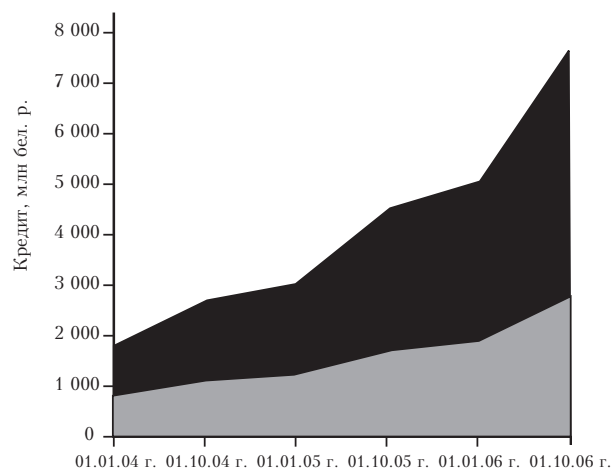


Рис. 2. Динамика роста объема розничного кредитования в Беларуси и России: ■ — кредиты населению в Беларуси; □ — кредиты в Беларуси на строительство и покупку жилья; ▨ — кредиты физическим лицам в России; ▩ — кредиты в России на строительство и покупку жилья

на строительство и покупку жилья с начала 2006 г. вырос в 1,6 раза (рис. 2). В России объем задолженности по банковским кредитам, предоставленным гражданам на приобретение жилья, в том числе на ипотечной основе, в 2005 г. увеличился несколько больше, чем в Беларуси, — в 2,3 раза, за январь — сентябрь 2006 г. — в 1,53 раза, т.е. аналогично росту общего объема кредитов населению в заданном периоде — в 1,52 раза (рис. 2). В Казахстане наблюдается некоторое снижение ежегодного прироста объемов жилищных кредитов: если в 2003 г. рост кредитов составил 3,8, в 2004 г. — 2,6, то в 2005 г. — всего 1,7 раза [3; 4];

- *структурные изменения розничного кредитного портфеля в сторону неуклонного роста удельного веса жилищных кредитов* (рис. 2). В Беларуси удельный вес кредитов физическим лицам в объеме кредитных вложений банков в 2005—2006 гг. увеличился на 5,9 п.п. и по состоянию на 01.10. 2006 г. достиг 27,8 %. При этом удельный вес кредитов на приобретение жилья в общем объеме кредитов населению составляет 70 %. В России удельный вес кредитов населению в общем объеме банковских кредитов изменяется более динамично: с 14,6 % в 2005 г. до 22,1 % к концу 2006 г., т.е. на 7,5 п.п. Удельный вес кредитов на приобретение жилья в общем розничном кредитном портфеле в указанном периоде изменился на 1,5 п.п., в то время как удельный вес ипотечных жилищных кредитов вырос на 4 п.п. и по состоянию на 01.10. 2006 г. составил 7 % [4]. Данная динамика подтверждает мировую тенденцию активного роста ипотеки вслед за ростом потребительского кредитования населения: удельный вес ипотечного кредитования в общем объеме кредитов населению в 2006 г. в Чехии увеличился до 56, в Венгрии — до 46, в Хорватии — до 39, в Польше — до 35, а в США составляет 55 %;

- *нарастание темпов развития ипотечного жилищного кредитования*: в России объем ипотечного жилищного кредитования в 2003—2006 гг. увеличился практически в 10 раз, в том числе за 2005 г. — в 3 раза, за 9 месяцев 2006 г. — в 2 раза. Прирост задолженности по ипотечным банковским кредитам только в I полугодии 2006 г. составил 51,7 млрд р. Следствием является рост объема сделок с ипотекой на рынке жилья: если в 2005 г. только 3 % сделок с жильем совершались с помощью ипотечных кредитов, то в 2006 г. — 6 % [3]. В Казахстане 30 % всех сделок с жилой недвижимостью осуществляется с помощью ипотеки, в то время как в странах Евросоюза значение данного показателя равно 85 %. В Республике Беларусь на современном этапе становления системы ипотечного жилищного кредитования на рынке жилья преимущественно используются кредиты, обеспеченные поручительством физических лиц.

- *расширение состава банковских участников в сфере кредитования жилья*: в Республике Беларусь 20 из 29 действующих банков предоставляют кредиты гражданам на покупку жилья. В России количество кредитных организаций, предоставляющих жилищные кредиты, увеличилось с 465 в 2004 г. до 663 в середине 2006 г., что составило более 55 % общего количества кредитных организаций, имеющих право на осуществление банковских операций. Позитивные тенденции участия банковского капитала в развитии жилищного строительства отражает также динамика роста числа банков, реализующих ипотечные программы: в 2004 г. их количество — 204, в начале 2005 г. — 24,1 и рост в 2 раза данного показателя за I полугодие 2006 г. — до 442 [4; 5].

- *сохранение доминирующего положения сберегательного банка в сфере жилищного кредитования*: на 01.10. 2006 г. АСБ «Беларусбанк» предоставил более 80 % всего объема кредитов населению, в том числе на покупку жилья; Сбербанк России — более 49 %. При этом в Беларуси в 2000—2006 гг. за счет жилищных кредитов АСБ «Беларусбанк» построено более 9,3 млн м² при ежегодном объеме строительства 3—3,5 млн м², а объем задолженности по жилищным кредитам населению за указанный период увеличился в 15 раз;

- *упрощение процедуры и смягчение условий предоставления жилищных кредитов, в том числе на ипотечной основе*: срок по кредитам на приобрете-

ние жилья в последние годы планомерно увеличивается. В начале 2007 г. в России он составил 10–27 лет, в Беларуси, как и в Казахстане, — 10–20 лет. Первоначальный взнос по жилищному кредиту в России и Казахстане составляет, как правило, 10–15 %, в то время как в Беларуси — 25–30 %. Процентная ставка по кредитам на жилье в странах СНГ имеет общую тенденцию к снижению, но варьируется в зависимости от принятых стандартов и программ кредитования. В Беларуси в начале 2007 г. процентная ставка по льготным кредитам, выдаваемым отдельной категории граждан, равна 3–5 % годовых, в то время как по коммерческим жилищным кредитам — 13–17 % годовых в национальной валюте. В Казахстане рыночная процентная ставка по жилищным кредитам составляет 12–13 % годовых в тенге, а по стандартным ипотечным кредитам Казахстанской ипотечной компании (КИК) — 10 % годовых. В России процентная ставка по коммерческим жилищным кредитам составляет 12–18 % годовых в рублях, в то время как по кредитам Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) — 10 % в рублях;

• *использование различных моделей кредитного участия банков в сфере строительства и покупки жилья:* в России в 2004–2007 гг. развивается двухуровневая модель ипотечного жилищного кредитования на основе стандартов АИЖК, созданного для решения проблемы недостатка долгосрочных ресурсов посредством приобретения у банков обязательств по ипотечным кредитам и выпуска на их основе ипотечных ценных бумаг. АИЖК в 2007 г. сотрудничает с банками в 76 регионах. В рамках заключенных договоров банки ежемесячно переуступают Агентству более 2 000 ипотечных кредитов. В Казахстане с аналогичной целью в 2000 г. образована Казахстанская ипотечная компания (КИК). К началу 2004 г. КИК было приобретено 3 410 кредитов на сумму 5,6 млрд тенге, что составляет 19 % общей задолженности по ипотечным кредитам физическим лицам. Кроме того, в Казахстане реализована модель строительных сбережений. В 2005 г. сбережения в системе составили 67 млн тенге, заключено 1 400 договоров на сумму 1 млрд тенге.

В Республике Беларусь начата работа по формированию нормативно-правовой базы, позволяющей развивать деятельность банков в жилищной сфере на основе ипотечного механизма кредитования. В 2006 г. белорусские банки получили возможность выпускать ипотечные ценные бумаги в объеме 70 % от суммы выданных жилищных кредитов.

Новаторским в сфере кредитования жилья является опыт АСБ «Беларусбанк» по организации в стране локальной системы жилищных строительных сбережений, введенной в действие с 1 июля 2006 года. Участие в данной системе предполагает для клиента прохождение двух этапов: период накопления и период кредитования. При этом вкладчик самостоятельно выбирает вариант накопления средств (3,5 или 7 лет) и определяет сумму для дальнейшего инвестирования в приобретение жилья. Средства размещаются в целевом вкладе «Жилищно-накопительный», предусматривающем начисление процентов по вкладу по ставке рефинансирования (на 01.01.2007 г. — 10 %) с ежемесячной капитализацией. При этом минимальная сумма накопления средств установлена банком в размере 25 % от общей суммы планируемых средств для финансирования жилья. После завершения этапа накопления банк предоставляет вкладчику кредит на условиях более льготных по сравнению с действующими условиями жилищного кредитования. При этом право на получение кредита возникает у клиента только после завершения минимально установленного срока хранения средств (19 месяцев). Процентная ставка за пользование кредитом в национальной валюте установлена на уровне ставки рефинансирования плюс 1 п.п. (11 % годовых), срок пользования — 20 лет. На 01.01. 2007 г. в банк привлечено более 30 млрд р. жилищных сбережений, вкладчиками являются более 4 тыс. граждан.

Несмотря на активизацию деятельности банковских структур на жилищном рынке, в большинстве стран СНГ только 2–4 % граждан, нуждающихся в

жилье, ежегодно улучшают жилищные условия. При этом в Беларуси в 2006 г. удельный вес граждан-кредитополучателей в общем количестве экономически активного населения составил 4,8, в Казахстане — 6, в то время как в странах Западной Европы — 20–30 %.

Рыночная потребность населения в услугах банковского жилищного кредитования. На современном этапе в большинстве стран СНГ рынок розничных кредитных услуг, в том числе на цели приобретения жилья, характеризуется значительным потенциалом развития, реализация которого все сильнее зависит от дальнейшего роста доходов населения.

В России в 2000–2005 гг. уровень реальных располагаемых доходов граждан увеличился на 86, уровень реальной заработной платы — на 130, в то время как реальный объем ВВП — только на 48 % [3]. За январь — сентябрь 2006 г. реальные располагаемые денежные доходы населения увеличились на 11,8, в то время как объем розничных кредитов — на 52,4 % [3]. В Республике Беларусь за 2001–2005 гг. реальные денежные доходы населения возросли на 76,7 %, а уровень реальной заработной платы — в 2 раза [1]. За январь — сентябрь 2006 г. реальные располагаемые денежные доходы населения увеличились на 17,5 %, что значительно меньше роста объема жилищных кредитов.

Потребность населения в услугах банковского жилищного кредитования и потенциал развития данного рынка можно оценить посредством сопоставления среднего остатка кредитной задолженности и уровня заработной платы граждан: в России данный показатель равен 0,95, в Беларуси — 0,77, в Казахстане — 1,29, в то время как в странах Восточной Европы соотношение варьируется от 1,79 (Чехия) до 3,08 (Венгрия) (рис. 3).

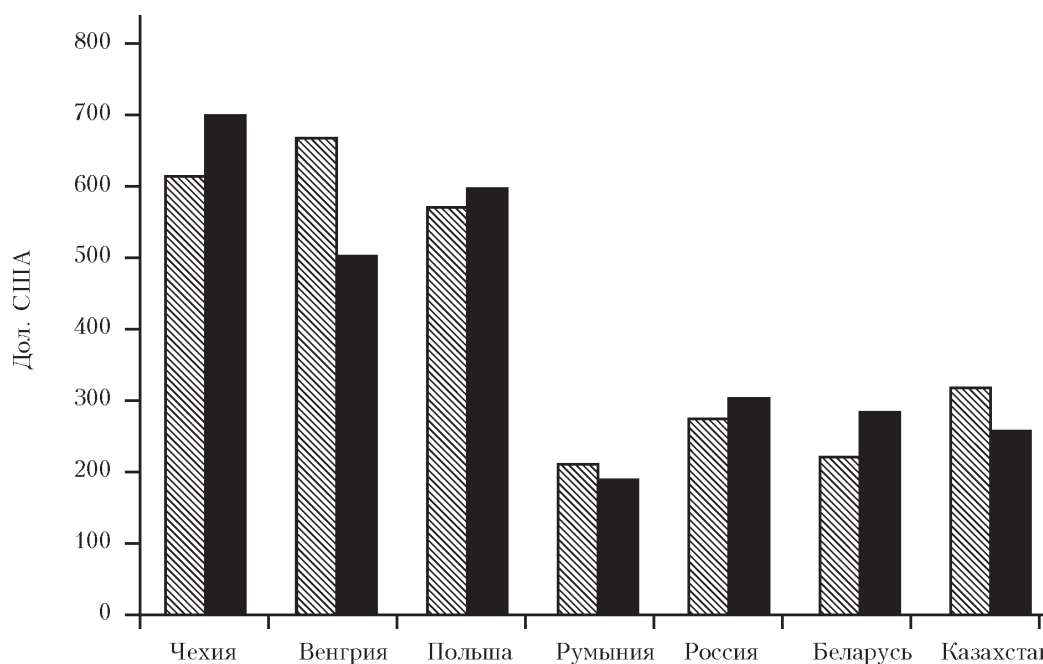


Рис. 3. Индикаторы развития розничного кредитного рынка в 2006 г.: ▨ — средний размер кредита населения; ■ — размер среднемесячной заработной платы

При этом в России объем потребительского кредитования на душу населения составляет 266 дол. США, в то время как объем ипотечной задолженности — только 21 дол. США. Обремененность ипотечными кредитами, таким образом, в России в 40 раз меньше, чем в Венгрии и в 30 раз меньше, чем в Чехии.

Рыночная потребность населения в услугах банковского жилищного кредитования предопределена их покупательной способностью. В России, по данным Минрегионразвития, семья со средними доходами в 2005 г. могла накопить на квартиру за 4,7 г., а в 2006 г. — за 6 лет, т.е. покупательная способность граждан на рынке жилья снизилась на 15–30 %.

В Беларуси возможная степень участия населения в строительстве жилья за счет собственных средств определяется соотношением заработной платы граждан и рыночной стоимости 1 кв м² жилья: в 2000 г. данное соотношение составляло 0,28; в 2001 г. — 0,31; в 2002 г. — 0,33; в 2004 г. — 0,36; в 2006 г. — 0,40. По данным Министерства экономики Республики Беларусь, цены на жилье в 2007 г. для граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, составят 400 дол. США. При этом размер реальной заработной платы должен увеличиться на 8–9 %, т.е. к концу 2007 г. среднемесячная заработная плата составит 759,5 тыс. р. или 350 дол. США. В данном случае увеличится доступность жилья лишь для граждан, строящих жилье с господдержкой.

Аналогичная ситуация наблюдается и в других странах СНГ. Это означает, что население в среднем за год способно в зависимости от региона, за счет собственных средств оплатить немногим более 5–10 % стоимости новой квартиры. Соответственно, банкам в рамках СНГ целесообразно согласовывать пороговый размер кредита.

Подтверждением важности межстранового взаимодействия банков в жилищной сфере является недостаточное развитие розничного бизнеса: кредитная задолженность в 2006 г. в Беларуси и России составляет 5 % ВВП, в странах Евросоюза — 45, а в США — 75.

Вместе с тем тот факт, что средний уровень заработной платы в России и Беларуси отличается от ее уровня в странах Восточной Европы только в 1,5–2 раза, а рынок жилищного кредитования в 15–20 раз меньше, свидетельствует о наличии проблем организации кредитной деятельности, в том числе на ипотечной основе (недостаток долгосрочных ресурсов, трудности в формировании качественного залогового обеспечения, неразвитость инфраструктуры, сложность механизма секьюритизации).

Направления взаимодействия банковского сектора стран СНГ в решении жилищной проблемы. Основываясь на мировом опыте участия банковских структур в сфере приобретения жилья, мы предлагаем несколько основных направлений банковского взаимодействия в жилищной сфере стран СНГ.

Перспективным для большинства стран СНГ видится создание кредитно-строительной системы с оплатой населением приобретаемого жилья в течение продолжительного периода времени после вселения на условиях длительного финансового лизинга.

Для реализации такого проекта необходимо создать специализированную инвестиционную компанию, обеспечивающую функции заказчика, финансового менеджера и агента по недвижимости. Существующий опыт строительства жилья показывает, что наибольшего эффекта (до 30 %) в снижении стоимости строительства позволяет добиться непрерывность строительного процесса, который, в свою очередь, обеспечивается непрерывностью финансирования и рациональной организацией производства. Если рациональная организация строительного процесса в первую очередь зависит от внутренних факторов — менеджмента, то непрерывность финансирования находится в прямой зависимости от внешних факторов — наличия заемных средств. Обеспечением возвратности заемных средств является сам проект, реализуемый на принципах проектного финансирования.

Предоставляемые иностранным кредитором средства поступают в уполномоченный банк-резидент и выделяются им инвестиционной компании по ее обоснованным запросам для финансирования проектно-изыскательских работ и строительства. Инвестиционная компания, выполняя функции заказчика, обеспечивает строительство домов стандартных потребительских качеств с полной отделкой, не нуждающейся в доработках и переделках. После окончания строительства и сдачи

домов в эксплуатацию инвестиционная компания оформляет построенные дома и все квартиры в собственность (оформление в БРТИ паспортов домов и квартир) и создает необходимые службы по обслуживанию данных домов и квартир.

Разработана переходная модель ипотечного жилищного кредитования, в основу которой предлагается положить новый механизм ресурсного обеспечения банков за счет предоставления средств со стороны банковских учреждений стран СНГ (рис. 4).

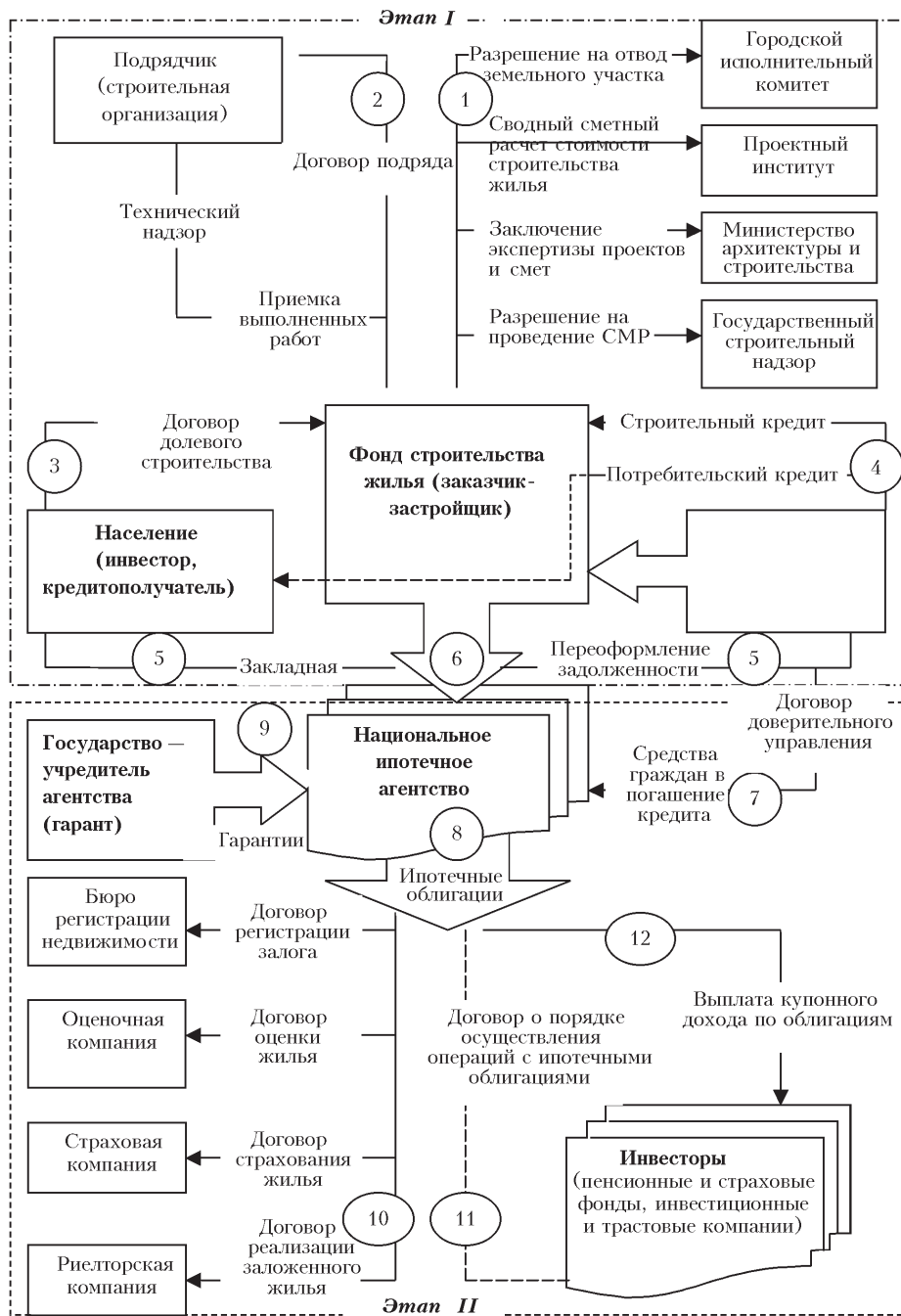


Рис. 4. Институционально-организационные основы модели ипотечного жилищного кредитования и механизм ресурсного обеспечения

Внедрение предлагаемой модели целесообразно осуществлять в II этапа:
I. Организация переходной модели кредитования, включающая создание Фонда строительства жилья за счет средств иностранных банков;

II. Формирование двухуровневой системы ипотечного кредитования, одним из участников которой является Национальное ипотечное агентство.

Механизм банковского взаимодействия в рамках данной модели заключается в совокупности мероприятий и определении порядка предоставления иностранным кредитодателем средств, поступающих в уполномоченный банк-резидент, для дальнейшего финансирования проектно-изыскательских работ и строительства жилья.

Поскольку Фонд строительства жилья в данной модели выполняет функции заказчика, учитывает особенности данного строительного процесса и осуществляет контроль на каждой стадии строительства, было бы целесообразно управление обязательствами, обеспеченными построенным жильем (ипотекой), также возложить на него. Необходимость создания Фонда вызвана отсутствием в настоящее время у банков реальной возможности контролировать целевое использование средств, направляемых подрядным организациям на строительство.

На основе исследования российского и казахского опыта развития ипотечных отношений на II этапе предложено создать Национальное ипотечное агентство, в функции которого входили бы выпуск и размещение ипотечных ценных бумаг с целью рефинансирования банков. В целом, на наш взгляд, переходная модель кредитования необходима, поскольку первоначально, когда еще не сформирован рынок ипотечных ценных бумаг, ее использование позволит аккумулировать достаточный ресурсный потенциал, повысить доверие граждан к банковской системе и снизить кредитные риски.

Таким образом, сравнительный анализ кредитного участия банковского сектора в решении жилищной проблемы в Республике Беларусь, России и других странах СНГ выявил схожие тенденции развития и результаты воздействия макроэкономических и правовых факторов, а также позволил отметить растущую потребность населения в кредитовании.

Разработка и создание новых моделей банковского жилищного кредитования, в том числе за счет привлечения иностранных инвестиций, позволит увеличить платежеспособный спрос граждан и сделать приобретение жилья доступным для основной части населения стран СНГ, активизировать деятельность банковского сектора на рынке жилья и обеспечить развитие строительного комплекса.

Литература и электронные публикации в Интернете

1. Об утверждении программы социально-экономического развития Республики Беларусь на 2006–2010 годы: Указ Президента Респ. Беларусь, 12 июня 2006 г., № 384 // Консультант Плюс: Беларусь [Электрон. ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. — Минск, 2007.

2. *Ахметов, Д.* Динамика строительства жилья / Д. Ахметов // Жилищное строительство [Электрон. ресурс]. — 2007. — Режим доступа: <http://www.khabar.kz/index.cfm24668.html>. — Дата доступа: 26.01. 2007.

3. Аналитическая и статистическая информация Национального банка Республики Беларусь и Центрального банка Российской Федерации (на 01.10. 2006). — Минск: НБ РБ, 2006.

4. Бюллетень банковской статистики Центрального банка Российской Федерации. — М.: ЦБ РФ, 2006.

5. Бюллетень банковской статистики Национального банка Республики Беларусь. — Минск: НБ РБ, 2006.