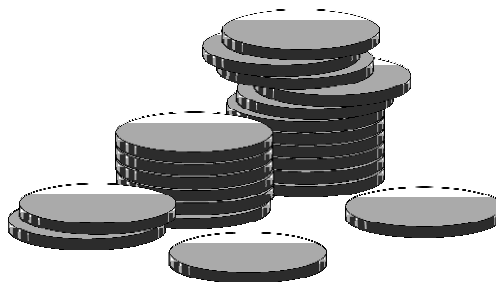


## ДЕНЕЖНО-КРЕДИТНАЯ ПОЛИТИКА



**А.А. РАКОВЕЦ**

---

### *ИПОТЕЧНЫЙ РЫНОК БЕЛАРУСИ: ИСТОРИЯ И ПЕРСПЕКТИВЫ*

---

Обеспечение населения жильем является важнейшей социально-экономической задачей для нашей страны.

Роль банковского сектора в решении данной проблемы очевидна — на современном этапе экономического развития Республики Беларусь кредитование населения в области жилищного строительства и покупки готового жилья становится важнейшим направлением деятельности банков.

Банковский кредит в настоящее время рассматривается как важнейший источник финансирования инвестиций в жилищное строительство. Так, в первом полугодии 2008 г. банками было выдано кредитов на строительство и приобретение жилья в объеме 1 709,4 млрд бел. р. По сравнению с первым полугодием 2007 г. выдача жилищных кредитов увеличилась на 487,9 млрд р., или на 40 %. Задолженность населения перед банками по кредитам на финансирование недвижимости по состоянию на 01 июля 2008 г. достигла 5 406,3 млрд р., что составляет 54,4 % от общей задолженности населения [1].

Позитивные тенденции в социально-экономическом развитии страны, а именно снижение стоимости кредитных ресурсов, повышение жизненного уровня населения, обеспеченные совместно проводимыми общеэкономическими и организационными мероприятиями правительства и Национального банка Республики Беларусь, стимулировали отечественные банки активно развивать долгосрочное кредитование физических лиц, в том числе предоставление кредитов на приобретение и строительство жилья на коммерческих (не льготных) условиях.

Стоит отметить, что доля кредитов, предоставленных банками на общих основаниях и направленных на строительство жилья, во всей задолженности физических лиц по кредитам, выданным на жилье на общих основаниях, составляет порядка 35 %. Соответственно оставшиеся 65 % приходятся на приобретение жилья. В первую очередь, перевес доли кредитов, предоставляемых на покупку жилья, связан с низким объемом предложения со стороны строительных организаций, а также с определенным риском при вложении средств в доленое строительство жилья, который обусловлен несвоевременным исполнением застройщиком своих обязательств, и, как следствие, повышением окончательной стоимости жилья.

На современном этапе, в условиях рыночных преобразований в жилищной сфере страны, переход к внебюджетному финансированию за счет собствен-

ных сбережений граждан и привлечения банковских кредитов на общих основаниях будет играть все более значимую роль в дальнейшем развитии жилищного строительства.

Эффективно задействовать механизм коммерческого кредитования жилья возможно путем развития в стране долгосрочного ипотечного кредитования. Приоритетность развития банковских кредитов, в том числе ипотечного жилищного кредитования как альтернативы бюджетному финансированию в жилищной сфере, определена Концепцией развития розничных банковских услуг в Республике Беларусь до 2010 г. (постановление Нацбанка Республики Беларусь № 120 от 29.07. 2004 г.) и Концепцией создания системы ипотечного жилищного кредитования в Республике Беларусь (постановление Совета Министров Республики Беларусь № 1173 от 07.08. 2001 г.) [2; 3].

История развития ипотеки берет начало в Греции в начале VI в. до н.э. Уже в те времена ипотека рассматривалась как инструмент капитализации различных производственных факторов и прежде всего труда и недвижимости. Многие экономисты считают, что в ипотеке заложен такой механизм, который с помощью экономического рычага позволяет наиболее эффективно перераспределять недвижимость в интересах общества. Природа ипотечного механизма такова, что она позволяет осуществлять постоянный поиск по вовлечению в кругооборот факторов, ранее слабо капитализированных или совсем не капитализированных [4].

Эволюция банковского жилищного кредитования на различных исторических этапах формирования белорусского государства имеет характерные особенности. Ипотечное кредитование на белорусских землях приобрело широкое развитие во второй половине XIX в., чему способствовало открытие акционерных земельных банков. К концу XIX ст. сложилась развитая кредитно-банковская система долгосрочного ипотечного кредитования. На начало 1915 г. ипотечными учреждениями было выдано 507 тыс. кредитов общим объемом в 3,5 млрд р. под залог 61 587 тыс. десятин частновладельческой земли. Заложенные земли (без Прибалтийских губерний) составляли 78 % всей площади частного личного землевладения. Клиентами земельных банков являлись 2/3 частных владельцев [5, 76 – 81].

Переход от системы централизованного распределения жилья, существовавшей в советское время, и действовавшая на начальном этапе формирования белорусского государства практика эмиссионного льготного кредитования не привели до настоящего времени к существенным сдвигам в решении жилищной проблемы. В современных условиях развития рыночных отношений отказ от использования централизованных ресурсов обусловил усиление роли кредита как основного способа решения важнейшей социальной проблемы — обеспечение населения жильем.

Ипотека является существенным фактором экономического и социального развития страны. Ее роль может быть особенно заметна для страны с переходной экономикой. Что на сегодняшний день необходимо для развития ипотечного кредитования в Республике Беларусь?

Особую роль на начальном этапе создания системы долгосрочного ипотечного кредитования населения призвано играть государство. Оно определяет концепцию развития этой системы, формирует правовую базу. Соответственно и дальнейшее эффективное функционирование системы долгосрочного ипотечного кредитования возможно только при последовательном, единообразном нормативном закреплении принципов ипотечного кредитования в законодательных и подзаконных актах, касающихся тех или иных аспектов ипотеки.

Первым шагом для развития в стране долгосрочного ипотечного кредитования должен был стать принятый в первом чтении 14 декабря 2006 г. депутатами Палаты представителей проект закона “Об ипотеке”, целью которого являлось развитие в Беларуси основополагающих правовых институтов, формиро-

вание ипотечного законодательства, а также регулирование механизма долгосрочного ипотечного кредитования. В законопроекте получили отражение следующие основные моменты: основания возникновения ипотеки, а также имущество, которое может быть предметом ипотеки, обязательства и требования, обеспечиваемые ипотекой, особенности договора об ипотеке, понятие закладной как ценной бумаги, порядок перехода прав на предмет ипотеки к другим лицам, порядок обращения взыскания на имущество, являющееся предметом договора об ипотеке, особенности ипотеки отдельных видов имущества и др. Стоит отметить, что разработанный законопроект относится к рабочему документу, для его эффективного применения на практике необходимо будет разработать еще ряд дополняющих его нормативных актов.

Принятый Палатой представителей Национального собрания Беларуси 14 мая 2008 г. законопроект “Об ипотеке” — следующий серьезный шаг в развитии долгосрочного ипотечного кредитования. Возможно, именно он и будет являться определенным фундаментом в дальнейшем развитии института ипотечного кредитования в Беларуси. Однако этот закон и дальнейшее утверждение дополняющих его нормативных актов не следует рассматривать как панацею от всех жилищных проблем.

Постоянно наблюдаемый рост цен на недвижимость свидетельствует о том, что на рынке жилья недостаточен объем предложения. После выхода Указа Президента Республики Беларусь № 396 от 15.06.2006 г. “О долевом строительстве многоквартирных жилых домов” многие застройщики потеряли экономический интерес к долевым строительству и стали уходить из этой сферы. В Указе был сделан акцент на защиту интересов дольщиков, тогда как пожелания субъектов хозяйствования работать с прибылью учтены не были. На рынке долевого строительства жилья остались работать преимущественно строительные организации государственной формы собственности, которые ориентированы на застройку для граждан, имеющих право на получение льготных кредитов, и, как следствие, — снижение темпов жилищного строительства. Среди ряда причин низкого темпа строительства следует отметить основные — нарушение сроков подготовки проектно-сметной документации и освоения отведенных под застройку площадок.

Результат перемен на рынке долевого строительства жилья — резкий рост цен на вторичном рынке. Только за первое полугодие 2007 г. цены выросли на 55 % при том, что ранее их рост в течение года составлял 12 — 15 %. Кредитные ресурсы, направляемые физическими лицами на финансирование приобретения жилья, воспроизводят рост цен квадратного метра. Как следствие — высокий уровень цен на строительство на тех объектах, где государство не регулирует стоимость квадратного метра общей площади жилого помещения.

Развитие стройиндустрии, а в частности обновление как основных фондов вообще, так и активной их части (строительной техники), призван был решить принятый Указ Президента Республики Беларусь № 499 от 04.08. 2006 г. Этот документ обязал все организации в области строительства и производства стройматериалов платить в инновационный фонд Минстройархитектуры обязательные отчисления. Данный документ вызвал негативную реакцию со стороны субъектов хозяйствования, поскольку, в частности, нововведенный налог больно ударил по финансовым показателям частных компаний и по существу поставил под сомнение возможность работать с положительной рентабельностью. Обязательные отчисления в размере до 13,5 % от стоимости реализованной продукции (работ и услуг) автоматически увеличили стоимость строительства нежилых объектов.

Говоря об ипотеке в целом, следует подразумевать, что система ипотечного жилищного кредитования — это совокупность механизмов, обеспечивающих повышение спроса за счет ипотечного кредитования и цивилизованного формирования предложений на рынке жилья. Если указанные составляющие не

будут рассматриваться совокупно, то рынок будет деформирован, и все прогрессивные начинания дадут отрицательный результат.

В настоящее время уровень доходов и сбережений населения страны не позволяет гражданам самостоятельно решать жилищную проблему, но при этом люди стремятся улучшить свои жилищные условия, в том числе используя кредитные ресурсы банков. Главная задача государства и банковской системы состоит в том, чтобы создать инструмент и условия для приобретения человеком этого жилья.

В основе развития ипотечного жилищного кредитования лежит самое большое достижение структурных преобразований жилищной сферы — формирование класса реальных собственников. Доминирование в структуре жилищного фонда Республики Беларусь удельного веса частного жилья, доля которого в настоящее время уже составляет более 80 %, обеспечивает возможность приступить к формированию рынка доступного жилья. Ведь жилая недвижимость, являющаяся собственностью — это ликвидный актив, который позволяет капитализировать кредитные ресурсы банков [6].

Привлечение в жилищное строительство свободных денежных средств граждан, стимулирование населения страны к долгосрочным сбережениям — еще одна важнейшая задача, стоящая перед государством и банковской системой.

Практика многих европейских стран доказала, что для переходной экономики, которой присущи несовершенство законодательства и недостаточное развитие рынка ценных бумаг, а также отсутствие специализированных ипотечных кредитных институтов, наиболее приемлема одноуровневая модель ипотечного кредитования — система жилищных строительных сбережений. Более того, в соответствии с Концепцией создания системы ипотечного жилищного кредитования в Республике Беларусь система жилищных строительных сбережений признается приоритетной на современном этапе развития.

Необходимость внедрения в стране системы строительных сбережений в настоящее время обусловлена также тем, что, несмотря на многообразие видов банковских вкладов, население для накопления необходимой денежной суммы на покупку или строительство жилья размещает средства в краткосрочных депозитах, поскольку вклады со специальными условиями долгосрочных жилищных накоплений белорусскими банками не предлагаются. В то же время тенденция роста банковских вкладов населения свидетельствует о том, что в последние годы доверие граждан к банковской системе возрастает.

С 2002 г. ведется работа над проектом закона Республики Беларусь “О жилищных строительных сбережениях”. Предполагается, что с его принятием будут созданы дополнительные возможности для привлечения в жилищное строительство свободных денежных средств граждан. И снова рост цен на жилье, в разы опережающий темпы роста доходов и сбережений граждан в банках, противодействует успешному внедрению и развитию системы строительных сбережений. В связи с этим приступивший к приему денежных средств во вклады в рамках Системы строительных сбережений АСБ “Беларусбанк” даже при наличии более привлекательных условий получения кредита, а именно, невысокая процентная ставка по сравнению со ставкой на общих основаниях; уплата процентов равными долями, отсрочка до трех месяцев по уплате процентов в настоящее время не получил должной поддержки со стороны населения. Однако не стоит забывать, что данная система при более благоприятных условиях экономического развития Беларуси позволит отчасти заместить льготные кредиты коммерческими. Также не стоит забывать и о необходимости урегулирования правовой базы, которая развивается медленными темпами.

Еще один важнейший аспект деятельности банков на ипотечном рынке, непосредственно влияющий на кредитную активность, — управление кредитными рисками. Оценка кредитоспособности индивидуального кредитополучателя

в банковской практике является одним из основных способов управления кредитным риском. По данным Всемирного банка и по оценке белорусских специалистов, большая часть просроченных и невозвращенных кредитов физических лиц, в том числе на строительство и приобретение жилья, обусловлена недостаточно правильной оценкой информации о клиенте в процессе изучения его платежеспособности, и только незначительная часть связана с форс-мажорными обстоятельствами. Более эффективное управление кредитными рисками при принятии решения банками о предоставлении долгосрочных ипотечных кредитов в первую очередь обусловлено продолжительностью отвлечения банковских ресурсов и сложностью прогноза вероятности возврата предоставленных кредитных средств в условиях изменения экономической конъюнктуры. Помимо различных систем оценки кредитоспособности клиента при принятии банками решения о предоставлении кредита (отказе в предоставлении или предоставлении кредита на условиях отличных от стандартных процедур) важную роль играет изучение кредитной истории заемщика. В настоящее время Бюро кредитных историй существует более чем в 120 странах. Кредитное бюро в нашей стране начало функционировать лишь во второй половине 2007 г., когда был предоставлен первый кредитный отчет. Законодательная база государства на момент создания кредитного бюро и по настоящее время не позволяет полноценно использовать информацию по клиентам, имеющуюся в отечественных банках. Во-первых, в кредитном бюро отсутствует информация по кредитным договорам в сумме менее 10 тыс. дол. США, именно тот сегмент кредитов, которыми уже воспользовались граждане до момента подачи документов в банк с целью получения его на финансирование жилья. Во-вторых, в кредитное бюро не поступает информация по финансовым обязательствам, которые несет в себе кредитный риск наравне с обязательствами по кредитному договору, это гарантия, поручительство и т.п. При условии, что поручителю физических лиц в качестве обеспечения возврата кредита наиболее распространено в Республике Беларусь, банки не получают необходимую информацию по большому сегменту потенциальных заемщиков. В-третьих, кредитное бюро накапливает лишь банковскую информацию и не содержит сведений о нарушениях налогового законодательства, мерах ответственности и т.п., которые не являются налоговой тайной.

Еще одной из основных нерешенных проблем, сдерживающих развитие ипотечного кредитования, является сложность формирования качественного залога по ипотечным кредитам, так как отсутствует возможность обращения взыскания на заложенное имущество (квартиру или дом, землю) по причине ограничения права собственности на землю и невозможности выселения несостоятельного заемщика из заложенного жилья, если оно является единственным. В данном случае речь идет о внесении ряда поправок в действующее законодательство. В частности, для определения механизма изъятия заложенного имущества у кредитополучателя, не выполнившего обязательства перед банком по возврату ипотечного кредита, необходимо будет изменить гражданский и жилищный кодексы страны. Более того, у нас отсутствуют правовые нормы, обеспечивающие социальную защиту граждан, на жилье которых обращено взыскание, отсутствует законодательный механизм отселения в подменное жилье с минимальными потребительскими качествами и нет рынка такого жилья.

Следует упомянуть и о недоработках действующего законодательства в части реализации заложенного имущества собственными силами залогодержателя. При действующем подходе к распределению расходов, связанных с обращением взыскания на заложенное имущество, залогодатель не заинтересован самостоятельно проводить реализацию с публичных торгов заложенного имущества. Сумма, которую он оставит себе в счет погашения задолженности, не будет увеличена на понесенные им расходы, следовательно, такая реализация ему будет не выгодна: проще обратиться в хозяйственный суд и нести только

возвратные расходы по госпошлине, а расходы по исполнению будут взысканы судебным исполнителем с должника принудительно. В последнем случае залогодатель будет нести еще большие финансовые убытки, что поставит его в еще более сложное финансовое положение. Кроме того, увеличивается нагрузка на суды. Возможно, при решении данного вопроса стоит обратиться к российскому законодательству, в котором прямо перечислены суммы, уплата которых происходит за счет находящегося в залоге недвижимого имущества. Помимо прочего, это: судебные издержки и иные расходы, вызванные обращением взыскания на заложенное имущество; суммы в возмещение расходов по реализации заложенного имущества (расходы на организацию торгов по продаже вышеуказанного имущества, расходы на оповещение хозяйствующих субъектов и населения о предстоящих торгах, расходы на охрану соответствующего имущества в предпродажный период и т.д.). Следует предположить, что данный подход является более обоснованным и должен быть реализован в белорусском законодательстве об ипотеке [7, ст. 3, 56].

Возможно, одной из составляющих в системе гарантий финансовой защиты проводимых операций могут выступить: страхование имущества, предоставляемого в залог от рисков утраты и повреждений; страхование гражданской ответственности участников ипотечного рынка; страхование жизни и трудоспособности заемщика. Более того, в соответствии с Концепцией создания системы ипотечного жилищного кредитования в Республике Беларусь страхование кредитного риска признается обязательным условием ипотечного жилищного кредитования. Дальнейшее развитие такого способа обеспечения обязательств по возврату кредита, как страхование риска невозврата кредита, может произойти лишь при более тесном взаимодействии страховых и банковских учреждений. В настоящее время страховые компании обладают незначительным размером страховых резервов, незначительно развита и региональная сеть, а также страховые компании практически не располагают опытом взаимодействия с отечественными банками. Застраховано менее 5 % всех банковских рисков, из них менее двух приходится на страхование кредитного риска (в экономически развитых странах 90 – 95 %), при этом в нашей стране на одного человека приходится 0,8 договора страхования (в экономически развитых странах – 5 договоров).

Необходима разработка новых схем сотрудничества в сфере банковского кредитования строительства и покупки жилья, в том числе использование современных банковско-страховых продуктов, позволяющих вовлекать дополнительные ресурсы в сферу строительства жилья и одновременно минимизирующих риски кредитования. Существенным пробелом до сих пор является невозможность для банка застраховать финансовый риск неполучения процентов по кредиту, поскольку страхование данного вида риска не предусмотрено законодательством и правилами страховых компаний.

Еще одна дополнительная возможность решить проблему очередности для нуждающихся в улучшении жилищных условий – развитие индивидуального жилищного строительства как непосредственно в границах, так и в окрестностях областных городов, строительство жилья в сельской местности. Наиболее остро эта проблема стоит в Минске. И снова речь идет о развитии ипотечного кредитования как единственно эффективного инструмента среди множества предлагаемых банками программ жилищного кредитования.

Следует также отметить, что дальнейшее развитие долгосрочного ипотечного кредитования в стране напрямую отразится на стратегии формирования ресурсной базы современных банков. Последние станут активнее привлекать иностранные инвестиции в банковский сектор Беларуси с целью дальнейшего их вложения в жилищное строительство. В настоящее время у нас уже имеют место такого рода проекты, которые включают в себя участие в финансировании и контроль за его реализацией. Это застройка площадки по проспекту Дзержинского на въезде в столицу со стороны г. Бреста, а также застройка в

проектируемом районе “Лебяжий” по проспекту Победителей. Общая площадь жилья, которое планируется возвести, составит до 1 млн м<sup>2</sup>, что предполагает общий объем инвестиций в сотни миллионов долларов. Строительство упомянутых объектов инициировано мэром Москвы Ю.М. Лужковым и получило одобрение главы нашего государства. В порядке эксперимента решено применить российские проектные решения и нормы — повышенная этажность и плотность застройки, что будет способствовать снижению себестоимости жилья и повышению его доступности. Конечной целью реализации подобных проектов является рост объемов жилищного строительства, увеличение рыночного предложения и снижение цен на жилье. Участие же зарубежных инвесторов даст возможность эффективно привлекать целевые иностранные ресурсы в строительный сектор. Упомянутые строительные проекты являются первыми и наиболее крупными иностранными инвестициями в жилищный сектор, которые дадут старт дальнейшему активному развитию международного сотрудничества в строительной сфере.

Стоит предположить, что привлечение иностранных инвестиций положительно отразится и на сегменте кредитных услуг для физических лиц путем снижения ставок по кредитам, предоставляемым в иностранной валюте на финансирование недвижимости. В случае дальнейшей неизменной тенденции в структуре сделок на рынке жилья, которые в настоящее время номинируются, как правило, в иностранной валюте и при относительно стабильном валютном курсе белорусского рубля к свободно конвертируемым валютам, очевидно продолжающееся увеличение удельного веса и впоследствии — преобладание кредитов, предоставляемых на финансирование жилья в иностранной валюте в структуре кредитного портфеля банков по отношению к кредитам, выдаваемым в белорусских рублях. Вероятно, и для банков будет характерна данная тенденция. При долгосрочном кредитовании банки стремятся ограничить валютный риск путем открытия длинных позиций в иностранной валюте, тем более что для этого банки, как правило, имеют достаточную инвалютную ликвидность.

Значимость задач, стоящих перед государством и банковской системой в области кредитования жилищной сферы, очевидна. Решение жилищной проблемы в рамках программ социально-экономического развития страны, в том числе в соответствии с Концепцией создания системы ипотечного жилищного кредитования в Республике Беларусь, обуславливает усиление роли банковского кредита как основного способа решения жилищной проблемы. Недостаточная эффективность льготного жилищного кредитования, использование существующих схем банковского финансирования требуют скорейшей разработки и внедрения адаптированных к экономике страны и приемлемых для различных категорий граждан разнообразных моделей ипотечного кредитования. Последовательные активные действия государства в области развития системы долгосрочной ипотеки при одновременной и своевременной поддержке банковским сообществом позволит удовлетворить спрос на жилье большей части населения, что впоследствии послужит мощным ускорителем развития экономики страны и принесет ожидаемый социально-экономический эффект.

### **Литература и электронные публикации в Интернете**

1. *Лузгин, Н.В.* Реализация концепции развития розничных банковских услуг в Республике Беларусь до 2010 г. / Н.В. Лузгин // Банк. вестн. — 2008. — № 22.

2. О создании системы ипотечного жилищного кредитования в Республике Беларусь: постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 07 авг. 2001 г., № 1173 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО “ЮрСпектр”, Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. — Минск, 2002.

3. Концепция развития розничных банковских услуг в Республике Беларусь до 2010 г.: постановление Национального банка Респ. Беларусь, 29 июля 2004 г. № 120 // Банк. вестн. — 2004. — № 24.

4. *Кудрявцев, В.А.* Основы организации ипотечного кредитования: учеб. пособие / В.А. Кудрявцев, Е.В. Кудрявцева. — М.: Высш. шк., 1998.