

УСТОЙЧИВОСТЬ СИСТЕМЫ ЖИЛИЩНЫХ СТРОИТЕЛЬНЫХ СБЕРЕЖЕНИЙ В УСЛОВИЯХ КРИЗИСА

В условиях кризисной волатильности экономики актуализируется необходимость кредитного участия банков в реализации национальных государственных программ, основной из которых является жилищное строительство. Особенностью текущего периода является увеличение кредитных дефолтов граждан. В Беларуси проблемная задолженность физических лиц по кредитам в белорусских рублях и валюте на 1 августа 2010 г. с начала года возросла на 23,9 и 15,8 процентных пункта и с начала года составила 29,5 млрд р. и 28,6 млн дол. соответственно [3].

В современной банковской практике в зависимости от организационной формы приобретения жилья можно выделить следующие виды жилищных кредитов: кредиты на долевое строительство жилья; кредиты на приобретение жилья по договору купли-продажи в рассрочку; кредиты на общих и льготных условиях с использованием бюджетных средств; кредиты в системе жилищных сберегательных программ; ипотечные жилищные кредиты.

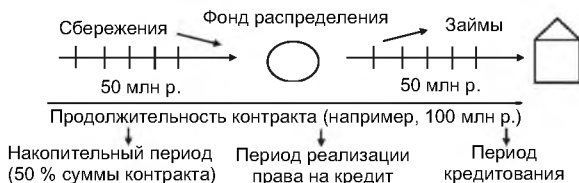
В настоящее время на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий в Беларуси состоят 793,1 тыс. семей. Среднее время пребывания граждан на учете нуждающихся при сложившихся темпах строительства по республике в 2009 г. составляет 19 лет. В 2009 г. улучшили жилищные условия только 41,6 тыс. семей, или 5,9 % общего количества состоящих на жилищном учете граждан [2].

Одним из оптимальных вариантов решения жилищной проблемы в условиях кризиса, исходя из мирового опыта, может стать система жилищных стройсбережений. Эта распространенная в Центральной Европе система накопления и кредитования в жилищной сфере остается стабильной и в условиях неустойчивого финансового рынка.

В условиях сложившегося кризиса объем просроченной задолженности по ипотечным жилищным кредитам в 2009 г. составил, например, в США и России — 73 % и 4 % соответственно. В то время как уровень отказов выплаты долгов в немецких стройсберкассах составил около 0,1 % их общей суммы дебиторской задолженности [4].

Система стройсбережений является успешным инструментом мобилизации финансовых средств для развития жилищного сектора. В Германии по состоянию на 1 августа 2010 г. при населении около 82 млн человек насчитываются около 30 млн договоров по стройсбережениям.

Система стройсбережений представляет собой механизм финансирования жилья, включающий этап накопления и последующий этап льготного кредитования (см. рисунок).



Механизм системы стройсбережений

Популярность системы стройсбережений можно объяснить тем, что она одновременно удовлетворяет интересы государства, банка и клиентов.

Преимущества участия в системе строительных сбережений:

- государства — инструмент мобилизации финансовых средств для развития жилищного сектора; возможность строительства жилья для всех категорий граждан;

- банка — минимизация кредитных рисков ликвидности; увеличение ресурсной базы; долгосрочная связь банка с клиентом;

- клиентов — более низкая процентная ставка по сравнению с кредитом на общих основаниях; процентная ставка за пользование кредитом является фиксированной на протяжении всего срока кредитования; получение государственной помощи; гарантированная выдача кредита при соблюдении участником условий системы.

Главное преимущество системы строительных сбережений в том, что она не зависит от внешних финансовых рынков, поскольку ресурсы формируются в рамках закрытой *Vaursparkasse* и не заимствуются на рынке ценных бумаг, а значит, не подвержены его колебаниям.

Система строительных сбережений в том виде, в каком она существует в Германии и Австрии, в течение последнего десятилетия была успешно реализована в Чехии, Словакии, Венгрии, Китае, Румынии. Кроме того, Казахстан создал и успешно развил за 7 лет этот способ финансирования жилья, что в рамках Таможенного союза и Единого экономического пространства усиливает необходимость выработки в этих странах единого подхода к проведению денежно-кредитной политики и выработки общих направлений решения социальных проблем.

В Беларуси с 1 июля 2006 г. ОАО «АСБ Беларусбанк» приступил к приему денежных средств во вклады в рамках системы строительных сбережений. Этой системой воспользовались 3,7 тыс. граждан, 1,4 тыс. из них уже получили кредиты. В 2009 г. в Беларуси был предложен проект Закона «О системе жилищных строительных сбережений» [1].

Система предполагает классическую схему системы стройсбережений. Однако подготовленный вариант законопроекта, по мнению специалистов, имеет ряд недостатков:

- проект предполагает открытую систему стройсбережений, т.е. вклады будут вноситься не в специальные стройсберкассы, а в уполно-

моченные банки, которые будут осуществлять иные виды банковской деятельности;

- проект не содержит жестких ограничений осуществления возможных видов банковской деятельности и использования денежных средств во вкладах;

- в проекте Республики Беларусь не предусмотрены премии для вкладчиков.

Таким образом, в условиях недостаточного развития фондового рынка и ограниченных ресурсных возможностей банков наиболее приемлемой для республики, на наш взгляд, является легко адаптируемая к действующей банковской практике и не требующая значительных затрат для организации модель жилищных строительных сбережений, но при условии создания универсального механизма прямой государственной финансовой поддержки, обеспечивая защиту инвестиций в условиях роста стоимости жилья.

Литература

1. http://belarusbank.by/ru/press/bank_news
2. <http://belstat.gov.by/homep/ru/indicators/pressrel/needs.php>
3. http://www.nbrb.by/statistics/bulletin/2010/bulletin2010_9.pdf
4. <http://www.bundesbank.de/download/statistik/bankenstatistik>

Ю.М. Уласевич

Белорусский государственный экономический университет (Минск)

ОСОБЕННОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ ФИНАНСОВ СУБЪЕКТОВ КОЛЛЕКТИВНОГО МАЛОГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА

В соответствии с действующим законодательством в Республике Беларусь к субъектам малого предпринимательства относятся индивидуальные предприниматели и коммерческие организации, соответствующие официально установленным критериям.

Сущность финансов всех хозяйствующих субъектов одина, основы организации фундаментальны, однако практическая организация финансов субъектов малого предпринимательства, а среди них субъектов индивидуального и коллективного малого предпринимательства, имеет свои особенности.

Особенности организации финансов субъектов коллективного малого предпринимательства можно объединить в две условные группы: особенности, обусловленные спецификой субъектов коллективного малого предпринимательства; особенности, обусловленные особым статусом субъектов коллективного малого предпринимательства.

При этом специфика субъектов коллективного малого предпринимательства предопределяет особый характер формирования и использования ими финансовых ресурсов, а особый статус субъектов коллектив-