

БАНКОВСКИЙ СЕКТОР В РЕАЛИЗАЦИИ НАЦИОНАЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ

Значимость задач, стоящих перед банковской системой в области реализации в странах СНГ государственных приоритетов, основным из которых является жилищное строительство, обуславливает необходимость совершенствования действующей практики кредитного участия банков в жилищной сфере и развития моделей ипотечного жилищного кредитования для различных групп граждан.

Мониторинг участия банковского сектора в решении жилищной проблемы государств СНГ в 2003—2006 г. выявил ряд схожих современных тенденций:

- стабильный рост объема выдачи жилищных кредитов населению: в Беларуси в 2005 г. кредитная задолженность физических лиц на строительство жилья увеличилась по сравнению с 2004 г. более чем в 2 раза, в январе—июне 2006 г. — в 1,25 раза. При этом в объеме кредитования преобладают льготные кредиты (73 %), предоставляемые гражданам, состоящим на учете нуждающихся с 1993 г. и с ежемесячным доходом, не превышающим в эквиваленте 250 дол. США. В России в жилищной сфере получило развитие ипотечное жилищное кредитование, объем выдачи которого в 2005 г. составил 52,8 млрд р. и увеличился за 2 года почти в 4 раза. В Казахстане к 2006 г. прирост объема ипотечных жилищных кредитов за год составил 287 %;

- неуклонное увеличение удельного веса жилищных кредитов населению в объеме кредитного портфеля банков. В Беларуси удельный вес кредитов физическим лицам в объеме кредитных вложений банков в 2003—2006 гг. увеличился на 8,8 п.п. и по состоянию на 01.07.2006 г. достиг 27,5 %. При этом удельный вес кредитов на жилую недвижимость составляет 61 %. В России с 2001 по 2006 г. удельный вес ипотечных жилищных кредитов увеличился с 0,9 до 7 %. Для сравнения: в США аналогичный показатель равен 55 %, в Чехии — 15,8 %. Соотношение объема выданных ипотечных кредитов населению и ВВП в России, как и в Казахстане, составляет менее 1 %, в США — 75 %;

- сохранение доминирующего положения сберегательного банка в сфере жилищного кредитования (на 01.07.2006 г. АСБ «Беларусбанк» предоставил более 80 % всего объема кредитов населению; Сбербанк России — более 49 %);

- упрощение процедуры и повышение доступности кредитования для граждан. В России средний срок по кредитам, предоставляемым банками на строительство и покупку жилья, равен 10—27 лет, в Беларуси — 10—15 лет; процентная ставка по жилищным кредитам в российских банках составляет 10—15 % годовых в иностранной валюте, в белорусских — 12—14 %. Первоначальный взнос по кредиту в России

составляет, как правило, 10—15 %, в то время как в Беларуси — 25—30 %.

В Республике Беларусь начата работа по формированию нормативно-правовой базы ипотечного жилищного кредитования. В 2006 г. белорусские банки получили возможность выпускать ценные бумаги под обеспечение строящегося жилья. Банки смогут выпускать облигации в объеме 70 % суммы 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 г. 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 01.09.2006 г. — 10,5 %) 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 льготный кредит под 11,5 % годовых в белорусских рублях сроком на 20 лет, которым могут воспользоваться граждане — участники системы независимо от нуждаемости в улучшении жилищных условий и места открытия вклада счета.

Таким образом, в Беларуси формируется ипотечный рынок, по основным параметрам приближенный к мировым стандартам.

*М.М. Еременко, канд. экон. наук
БГЭУ (Минск)*

ОСОБЕННОСТИ СДЕЛОК ОТЧУЖДЕНИЯ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Рынок недвижимости является одной из существенных составляющих в любой национальной экономике. Он представляет собой сферу вложения капитала в объекты недвижимости и систему экономических отношений, возникающих при операциях с недвижимостью. С развитием рыночных отношений в Республике Беларусь все большее значение приобретают сделки с недвижимостью: купля-продажа, аренда, лизинг, рента, обмен, мена, дарение, наследование, ипотечное кредитование. Немалую роль в современных условиях играют на рынке недвижимости риэлтерские организации, которые предоставляют физическим, а иногда и юридическим лицам услуги по сопровождению большинства из перечисленных сделок. Ниже мы рассмотрим ряд отличительных