

Жилищные строительные сбережения: мировой опыт и отечественные реалии

Елена ДОРОХ,

аспирантка кафедры денежного обращения, кредита и фондового рынка ВГЭУ

Система жилищных стройсбережений сформировалась после Второй мировой войны и наибольшее распространение получила в ФРГ, где с ее помощью с 1948 по 1993 годы было профинансировано 75% введенного жилья. В 2001 году доля стройсбережений в общем объеме источников финансирования жилищного строительства в этом государстве составила 77,7%.

В странах Западной Европы с 1988 по 2000 годы объем ипотечных

жилищных ссуд увеличился в два раза, превысив 2700 млрд. EUR. По оценке Европейской ипотечной федерации, в 2003 году удельный вес стройсбережений в общем объеме выданных ипотечных кредитов в Западной Европе прогнозировался на уровне 62%.

В Венгрии, Польше, Чехии и Словакии система жилищных строительных сбережений действует с 1995 года, причем в двух последних государствах жилищные кредиты составляют сегодня 40% в общем объеме предоставленных ссуд, в Венгрии — 90%.

В системе жилищных строительных сбережений можно выделить две основ-

ные модели: немецкую (Bauspar); французскую (Epargne-Logement).

Основные отличия их заключаются в том, что во Франции ипотечные институты ориентируются на рыночную ставку по депозитам физических лиц, чтобы обеспечить положительную доходность по накопительным жилищным вкладам по сравнению с другими формами сбережений, что нехарактерно для Германии. В немецкой модели предоставляется промежуточный кредит, во французской системе он не предусмотрен, поскольку заемщик имеет право немедленно получить кредит по окончании накопительного периода. Характеристика названных моделей по этапам сберега-

Таблица 1. Сравнительная характеристика немецкой и французской систем жилищных строительных сбережений (ЖСС)

Критерии	Франция	Германия
Кредитодатель	Коммерческие и сберегательные банки	Стройсберкассы
Накопительный период		
Первоначальный взнос	Символический минимум	Минимум не установлен
Сумма минимальных ежегодных взносов	Устанавливается. Поощряются долгосрочные вложения	Не устанавливается, но поощряются регулярные взносы
Максимальная сумма сбережений	Устанавливается	Не устанавливается
Процентный доход по сбережениям	Доход сопоставим с доходами по другим формам сбережений	Доход ниже рыночного, выплачиваемого по альтернативным формам сбережений
Государственная поддержка	Полное освобождение от налогообложения дохода. Процентная субсидия предоставляется в зависимости от суммы процентов, выплачиваемых банком (максимально — 10000 франков)	Полное освобождение от налогообложения дохода. Процентная субсидия предоставляется только при предоставлении жилищного кредита, вне зависимости от начисленных процентов по вкладу
Минимальный накопительный период	4 года (10 лет по контрактам, предусматривающим льготы в процессе кредитования)	2 года
Период реализации права на кредит		
Временной период реализации права на кредит	Право на кредит может предоставляться немедленно после завершения периода накопления или в течение 10 лет после накопительного периода	Срок реализации права на кредит определяется кредитодателем
Кредитный период		
Максимальный размер кредита	Определяется соотношением между суммой накопления (с учетом государственных субсидий) и стоимостью жилья	Равен сумме жилищных накоплений
Срок кредитования	От 2 до 15 лет по выбору заемщика	От 6 до 15 лет по выбору заемщика
Процентная ставка по кредиту	Ставка по жилищному накопительному вкладу плюс регулируемый сбор за обслуживание	Минимальная маржа составляет 2% по отношению к ставке по жилищному накопительному вкладу
Платежи по кредиту	Равными долями в течение всего срока кредитования	Равными долями в течение всего срока кредитования
Государственная субсидия	Варьируется от 4/9 до 2/7 от ставки по накопительному жилищному вкладу. Может быть получена после завершения срока контракта, независимо от реализации права на кредит	Выплачивается по всем контрактам, независимо от их условий
Переуступка прав	Льготы завершеного контракта могут быть переданы родственникам	Передача льгот ограничена

тельно-ссудного процесса представлена в таблице 1.

Как видно из таблицы, в немецкой модели сбережений сумма накопительного вклада составляет, как правило, 40–50% от стоимости приобретаемого жилья, соответственно сумма кредита составит 60–50% в зависимости от условий контракта. Процент, выплачиваемый по жилищным накопительным вкладам, варьируется от 2,5 до 4,5%. Процентная ставка по кредитам включает ставку по накопительным вкладам плюс 2%.

При этом в данной модели ставка по ипотечным кредитам принята ниже рыночной, поскольку процент, выплачиваемый по накопительным жилищным вкладам, устанавливается вне зависимости от уровня процентных ставок по другим формам сбережений.

Основным источником кредитных ресурсов в немецкой модели являются средства жилищных накопительных вкладов (контрактные сбережения), аккумулируемые стройсберкассами. В общем виде такие сбережения составляют 75% пассивов стройсберкасс, а в активах преобладают ипотечные жилищные кредиты (81%). В этой системе предусмотрено, что накопленные сбережения могут быть использованы исключительно на кредитование жилищного строительства в порядке очереди. Клиент, не желающий ждать льготного ипотечного кредита, может получить промежуточный кредит по рыночной ставке до срока наступления права на кредит. Промежуточный кредит предоставляется за счет внешних источников (в частности кредитных линий других финансовых учреждений) на срок не более 3 лет.

В Германии используются две формы государственной поддержки: налоговые льготы (10% от размера сбережений) и программы премирования по жилищным сбережениям (в дополнение к налоговым льготам для граждан с низким и средним уровнем дохода).

В отличие от замкнутой немецкой модели формирование ресурсов во французской модели стройсбережений осуществляется не только за счет средств граждан, желающих получить ипотечный кредит, но и за счет средств граждан, заинтересованных в получении рыночного процентного дохода по контрактным сбережениям. Собранные таким образом средства могут быть использо-

ваны не только на ипотечное кредитование, но и инвестированы в ипотечные ценные бумаги. Являясь более открытой, французская модель жилищных строительных сбережений сильнее подвержена влиянию колебаний ставок на фондовом рынке по сравнению с немецкой.

В настоящее время во Франции действуют две программы жилищных накоплений граждан: жилищные накопительные счета (CEL); плановые жилищные сбережения (PEL). Основным отличием программ является возможность получения государственной субсидии, так называемой государственной премии. PEL-контракт предусматривает предоставление премии даже в случае неполучения кредита, а по условиям CEL-контракта государственная премия предоставляется только при получении жилищного кредита.

Преимущество системы жилищных строительных (контрактных) сбережений по сравнению с другими видами ипотечного жилищного кредитования состоит в независимости от конъюнктуры финансово-кредитного рынка. Ставки дохода по вкладам стройсбережений и ставки процента за пользование кредитом могут быть установлены на произвольном уровне. Банк может не выплачивать доход по вкладам, а в качестве цены кредита установить уровень банковской маржи по данной операции. Это особенно важно для развития ипотечного кредитования в странах с неустойчивой экономикой.

При реализации системы стройсбережений в странах с переходной экономикой основной проблемой является обеспечение положительных процентных ставок по накопительным жилищным вкладам и определение денежной единицы сбережений. Девальвация национальной валюты в условиях неустойчивой экономики без соответствующей государственной поддержки приводит к неэффективности данной модели аккумуляции и инвестирования средств в жилищное строительство.

Несомненно, выбор той или иной модели организации системы жилищных строительных (контрактных) сбережений должен определяться, в первую очередь, доступностью кредита для кредитополучателя со средними доходами, испытывающего наибольшую потребность в банковских кредитных ресурсах для финансирования строительства и покупки жилья.

Исходя из статистических данных о доходах населения Беларуси в 2002 году и специальной методики, опирающейся на международную практику, мы провели расчеты доступности для наших граждан различных моделей кредитования строительства и покупки жилья, действующих в республике, а также применяемых за рубежом: кредитования строительства и покупки жилья с использованием иностранной валюты; системы стройсбережений; системы ипотечного кредитования, основанной на международных стандартах.

Результаты расчетов представлены в таблице 2.

Как вытекает из таблицы, сегодня наиболее привлекательными для населения являются валютный кредит, погашаемый равными долями в течение срока действия кредитования, и система стройсбережений, поскольку размер кредита, равный 50% стоимости жилья при 10-летнем сроке кредитования и 5-летнем накопительном этапе, способствует расширению доступности для населения данной модели. При этом двухуровневая модель ипотечного кредитования, основанная на международных стандартах жилищного кредитования, является менее привлекательной (1%).

Отметим, что при расчете доступности жилья по показателю располагаемых ресурсов всего населения республики необходимо учитывать только платежеспособных граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий (приблизительно 2 млн. человек). Тогда можно предположить, что количество людей, потенциально являющихся участниками рассматриваемых моделей жилищного кредитования, определяется в соответствующих пропорциях.

Анализ доступности улучшения жилищных условий населения позволяет в зависимости от ситуации, складывающейся в сфере кредитования жилищного строительства, посредством параметров кредита регулировать динамику индексов доступности в приемлемых границах, достигая большей сбалансированности между реальным платежеспособным спросом населения и предложением на рынке жилья, внедрять социально ориентированные механизмы реализации жилищной политики.

Анализ существующих классических моделей стройсбережений, принципов и способов их функционирования в странах с развитой экономикой и показателей доступности данных моделей в со-

Таблица 2. Доступность для населения различных моделей кредитования строительства и покупки жилья

Показатели	Кредит в иностранной валюте на строительство жилья, предоставляемый АСБ "Беларусбанк"		Система стройсбережений, применяемая в Европе	Схема ипотечного кредитования, применяемая в США
Срок кредитования	10 лет		10 лет	10 лет
Сумма кредита	10000 долларов США			
Максимальный размер кредита	90% стоимости строительства		50% стоимости строительства	70% стоимости строительства
Процентная ставка по кредиту в иностранной валюте, годовых	10% для граждан, не состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий	9,5% для не состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий	8%*	10-15%*
Сумма первоначального взноса	10% стоимости жилья		50% стоимости жилья	30% стоимости жилья
Ежемесячные платежи по кредиту (%+основной долг), долл. США	170	125	125	170-210
Минимальная сумма чистого дохода кредитополучателя, тыс. руб.	750,0**	560,0**	560,0	750,0-900,0

* Процентная ставка определена с учетом международных стандартов кредитования;

** В соответствии с мировой и отечественной практикой кредитования ежемесячный платеж по кредиту не должен превышать 50% чистого дохода кредитополучателя.

временных условиях предопределяет, на наш взгляд, необходимость разработки особой стратегии создания и внедрения системы стройсбережений в Беларуси, основанной на следующих принципах:

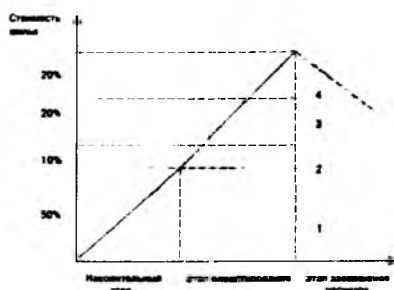
- источниками строительства и приобретения жилья являются средства граждан в накопительном жилищном вкладе (50%), государственные субсидии (10%), средства от продажи жилья, находящегося в распоряжении граждан, но не отвечающего предъявляемым требова-

ниям (20%), и сумма предоставленных кредитных ресурсов (20%). Схема использования источников на различных этапах сберегательно-ссудного процесса представлена на рис. 1;

- субъектами системы жилищных строительных сбережений являются: коммерческий банк (кредитодатель), население (вкладчики-кредитополучатели), государство (гарант выполнения программ);

- в условиях недостаточной стабильности денежного обращения и низких доходов населения режим накопления должен носить гибкий характер, предполагающий фиксацию суммы минимального взноса, срока накопления и максимальной суммы накопления (представляется, что она должна составлять 50% от стоимости жилья) по накопительному жилищному вкладу и свободный выбор для клиента периодичности и суммы дополнительных взносов во вклад с учетом его финансовых возможностей;

Рис.1 Источники системы стройсбережений



- срок кредитования и накопительный период не должны совпадать по продолжительности. Даже в мировой практике, в условиях стабильной экономики накопительный период составляет в Европе 2-4 года, а период кредитования – 10-18 лет;

- обеспечение реальных положительных ставок по накопительному жилищному вкладу, при этом процентные ставки целесообразно устанавливать на уровне ниже рыночных, поскольку данный вклад предоставляет право на получение льгот при кредитовании;

- оказание комплексной государственной поддержки участникам системы жилищных сбережений путем предоставления налоговых льгот и субсидий по результатам выполнения условий накопительного этапа.

Таким образом, на начальном этапе развития ипотечного жилищного кредитования наиболее приемлемой моделью в Республике Беларусь может быть одноуровневая система ипотечного кредитования, представленная схемой стройсбережений, при которой кредитные ресурсы не заимствуются на открытом рынке капиталов, а формируются за счет привлечения средств будущих заемщиков посредством сбережений на долгосрочном накопительном вкладе.

В Республике Беларусь на начальном этапе внедрения различных моделей ипотечного жилищного кредита банкам следует ориентироваться на категории населения, имеющие доходы выше среднестатистического уровня и приобретающие коммерческое жилье.

Для развития системы жилищных строительных сбережений целесообразно разработать мероприятия по увеличению срока кредитования и минимизации банковских рисков, предусматривающих заблаговременный (до строительства дома, на стадии проектирования) выбор необходимой квартиры и открытие накопительного вклада. Кроме того, срок накопления также увеличится за счет срока строительства данного дома.

Используя комбинированный подход, предполагающий зачет в форме стоимости имеющегося у населения жилья или предоставление субсидий из бюджета, покрывающих 10% стоимости квартиры, можно значительно расширить спектр действия данной модели кредитования жилищного строительства.

Раздел подготовил В. БАЦКАЛЕВИЧ.