

**Эффективность использования кредитов на рынке
недвижимости**

Мотько Н.А.

Белорусский национальный технический университет

Одним из важнейших показателей, характеризующих уровень и качество жизни населения любой страны, является обеспеченность населения жильем. Этот показатель зависит в первую очередь от объемов и качественных характеристик жилищного строительства.

Банковская система страны принимает самое активное участие в выполнении государственных программ жилищного строительства. В последние годы за счет кредитов банков обеспечивается значительная часть ввода жилья. В 1998 году она составляла 44%, в 2000 году – 25,7%, в 2002 году – 32,2%. В 2003 году банки выделили на строительство жилья кредитных ресурсов на сумму 31,5 млрд. рублей, из них 14,6 млрд. – Приорбанк. В текущем году сумма таких кредитов должна увеличиться в 3 – 4 раза. Только Беларусбанку на строительство жилья в соответствии с совместным постановлением Совета Министров и Национального Банка от 31 декабря предстоит выделить не менее 500 млрд. рублей, что почти в 1.5 раза больше, чем за 2003 год, Белагропромбанку на реализацию программы строительство жилья на селе – 252 млрд. рублей.

Влияние подобных кредитов на рынок недвижимости весьма не однозначно, с одной стороны, они частично решают проблему финансирования жилищного строительства, с другой стороны, кредитование на коммерческой основе приводит к росту цен на жилье. Так с середины 2002 года цены на жилье стремительно выросли в связи с тем, что коммерческие банки стали практиковать выдачу валютных кредитов на строительство и приобретение жилья. Это привело к росту спроса над предложением на рынке недвижимости. На уменьшение предложения на рынке недвижимости также повлияло то, что с недавних пор квартиры, построенные за счет льготного кредита, разрешается продавать в течение 3 лет после выплаты кредита только с согласия местных властей.

Весомую лепту в кредитный потенциал банковской системы вносили централизованные кредиты Национального Банка. Они составили 86% в общем объеме кредитов банковской системы в 1998 году, 54% - в 2000 году и 48% в 2002 году. Можно отметить, что доля централизованных кредитов постепенно снижалась и это объясняется тем, что они носят эмиссионный характер. С 2004 года порядок льготного финансирования со стороны Национального Банка, являвшийся значительным источником жилищного кредитования в предыдущие годы, действовать не будет. Это будет способствовать, с одной стороны, снижению инфляции, с другой – приведет к уменьшению более чем на 15% источников финансирования жилищного строительства. Таким образом, проблема обеспеченности населения жильем по-прежнему остается острой. Все это свидетельствует о необходимости изыскания дополнительных альтернативных источников финансирования строительства жилья в целях обеспечения прогнозных параметров жилищного строительства на 2004 год.

Главным реальным источником замещения централизованных кредитов в 2004 году должны рассматриваться внебюджетные средства, из них – прежде всего кредиты банков, средства местных жилищно-инвестиционных фондов, а также собственные средства населения и предприятий.

Как свидетельствует мировой опыт, ипотечный механизм кредитования является наиболее эффективным в сфере жилищного строительства, так как способствует росту доходов бюджета, стабилизации денежного обращения, решению жилищной проблемы.

Несовершенство существующих организационно-правовых и кредитно-финансовых механизмов в сфере строительства и приобретения жилья на коммерческой основе приводят к высоким рискам для всех участников инвестиционного процесса, необоснованному росту цен на недвижимость, и в целом, тормозят активность населения в решении жилищной проблемы. Поэтому, необходимо создание безопасной и взаимовыгодной системы строительства и приобретения жилья, что значительно увеличит инвестиционную привлекательность этой сферы для банков и населения.

Сравнивая ипотечное кредитование с наиболее распространенными в республике способами приобретения жилья – долевым строительством, покупкой на первичном и вторичном рынках, можно сказать, что ипотека обладает рядом преимуществ и представляет собой новый уровень организации экономических отношений в жилищной сфере.

Основным преимуществом является распределение рисков и их минимизация. При ипотеке покупатель недвижимости не несет строительных рисков, так как он приобретает уже построенное жилье. Немаловажным преимуществом ипотечного жилищного кредитования является использование в расчетах безналичных денежных средств.

Ипотечное кредитование является перспективным направлением в решении жилищной проблемы и требует на данном этапе от государственных структур создания благоприятных условий для развития данного направления.

Литература

1. Алымов Ю., Левенков Н., Мойсейчик Г. Строительство жилья: новые подходы // Банковский вестник, 2003, № 28 [249].
2. Букатов М. Реальность и перспективы ипотечного кредитования в Беларуси // Банковский вестник, 2003, № 28 [249].
3. Дорох Е. Направления банковского кредитования жилищного строительства // Банковский вестник, 2004, №1 [258].
4. Иванов А.Г. Внебюджетное финансирование строительства жилых помещений // Строительный рынок, 2004, № 1-2.
5. Прокопович П.П. Об итогах выполнения Основных направлений денежно-кредитной политики на 2003 год и задачах банковской системы в 2004 году // Банковский вестник, 2004, №7 [264].
6. Юхнович Ю.В. Молодежная жилищная политика – приоритеты и перспективы // Строительный рынок, 2004, №1-2.