

ИПОТЕКА: ЛЮДЯМ — ЖИЛЬЕ, ЭКОНОМИКЕ — СТИМУЛ К РАЗВИТИЮ

Борис ГУСАКОВ,

доктор экономических наук, профессор БНТУ

Елена КОНДРАТЕНКО,

экономист

Мировой опыт свидетельствует, что локомотивом экономического развития может стать жилищное строительство. Но для этого нужно объединить финансовые ресурсы государства с ресурсами граждан и коммерческих банков. Теодор Рузвельт начал «новый курс» с развития кредитования домовладельцев (жилищная ипотека). Так было не только в США, но и в ФРГ, Италии и других странах, где оздоровление экономики, как правило, сопровождалось развитием ипотечного кредитования.

Кроме того, ипотека способна быстро обеспечить имущественные права на жилье, когда другие формы их реализации — бесплатное получение, покупка, долгосрочная аренда, — в данных конкретных условиях трудноосуществимы или нежелательны.

С классической точки зрения ипотека — это залог недвижимого имущества, строений с целью получения ипотечной ссуды. Ипотека представляет такой вид залога, при котором закладываемое имущество не передается в руки кредитора, а остается у должника на все время погашения ссуды и выплаты процентов.

В Беларуси жилищная ипотека существует пока только как экономический термин. В Российской Федерации есть реальные ростки жилищной ипотеки, хотя и довольно слабые. В общей массе кредитных операций российских коммерческих банков лишь около 0,5% кредитов предоставлены под залог жилья.

Ипотечный кредит в развитых странах считается относительно низкорисковой банковской операцией. Обязательным обеспечением залога может выступать только та недвижимость, для покупки которой берется ипотечный кредит. В этом слу-

чае использование в качестве залога жилья защищает интересы банка.

Ипотечный кредит на постсоветском экономическом пространстве пока не может считаться особо привлекательной банковской операцией. Это обусловлено недостатком активов банков, спецификой системы жилищного учета и работы судебных органов, низким уровнем доходов значительной массы населения. К тому же долгосрочные ипотечные жилищные кредиты предоставляются на срок от 3 до 20-25 лет. Белорусские банки, испытывающие дефицит «длинных денег», не всегда могут позволить себе долгосрочные кредиты.

Уровень дохода заемщика должен обеспечить платежи по ипотечной ссуде. Ипотечные ссуды носят целевой характер, поэтому величина ежемесячных платежей не должна превышать 30% совокупного дохода семьи заемщика. Низкий уровень доходов значительной части населения Беларуси существенно ограничивает сферу ипотечного кредитования жилья.

По строительству жилья Беларусь устойчиво занимает одно из первых мест среди стран СНГ. На 1000 жителей нашей республики приходится 303 м² жилья, в России — 215 м², Казахстане — 101 м², Кыргызстане — 77 м².

Несмотря на все усилия государства, дефицит жилья сохраняется. В 1995 году в целом по Республике Беларусь нуждалось в улучшении жилищных условий 623,8 тыс. семей, или 18,7% среднестатистических семей. По данным Министерства статистики и анализа, очередь нуждающихся в улучшении жилищных условий на 2004 год составляет 550,7 тыс. семей. Ежегодный ввод жилья в пределах 3 млн. м² не в состоянии оперативно решить данную проблему.

При недостатке государственных источников финансирования жилищного строительства объективно возникает потребность в привлечении финансовых ресурсов населения и коммерческих банков, минимально подверженных воздействию

Таблица 1

Кредит, долл.	11900	11900	11900	11900	11900	11900
Годовая ставка, %	9,5	12	17	15	20	25
Срок, лет	15	15	15	15	15	15
Плата за кредит, долл.	94,2	119,0	168,6	148,8	198,3	247,9
Размер выплачиваемого кредита, долл.	66,1	66,1	66,1	66,1	66,1	66,1
Суммарные выплаты, долл.	160,3	185,1	234,7	214,9	264,4	314,0
Требуемый ежемесячный чистый доход, долл.	534,4	617,0	782,3	716,2	881,5	1046,8

инфляции и максимально обеспеченных своевременным возвратом. Именно этим требованиям отвечает ипотечный кредит, обеспеченный залогом недвижимости.

Опыт многих зарубежных стран свидетельствует, что при правильной организации и взвешенной государственной политике ипотека постепенно трансформируется в самофинансируемую систему, которая обеспечивает и в значительной степени определяет функционирование рынка жилья.

Развитие ипотечного бизнеса позитивно сказывается на развитии реального сектора экономики. Ипотека способствует реализации построенных домов, рост же строительства вызывает оживление в производстве строительных материалов и конструкций, строительного и дорожного машиностроения, в деревообработке и производстве мебели и т.д. Промышленное ипотечное кредитование дает возможность модернизировать производства, что приводит к повышению качества и конкурентоспособности продукции — все это ведет к увеличению экономического потенциала страны.

Одновременно развитие ипотечного кредитования оказывает положительное влияние на преодоление социальной нестабильности. Появляются дополнительные рабочие места в строительстве и смежных отраслях.

Огромное влияние ипотека оказывает на повышение стабильности и эффективности функционирования банковской системы страны. Обеспеченные кредиты более безопасны для банков. Кроме того, общее оживление экономики вызовет мультипликационный рост банковских активов.

В каком ключе может развиваться ипотечное кредитование в Беларуси? Чтобы ответить на этот вопрос, хотя бы в общих чертах произведем расчет требуемого ежемесячного уровня дохода населения исходя из различных ставок платы за кредит и сроков его предоставления. Вести такой расчет будем на примере приобретения гражданином квартиры стоимостью 17 тыс. долл. В силу того что банк предоставляет кредит в размере 70% от стоимости приобретаемой недвижимости, сумма кредита составит 11900 долл. США. Дальнейший расчет отражен в таблице 1. Проанализировав расчетные данные, можно сделать вывод: наиболее приемлемым вариантом ипотечного кредитования, учитывающим интересы населения и банков, является предоставление кредита под 15% годовых сроком на 15 лет.

Из таблицы 2 видно, что для участия в системе долгосрочного ипотечного кредитования жилья необходимо наличие у среднестатистической семьи ежемесячного дохода в размере не менее 715 долл. США.

Таблица 2

Выплаты по ипотечному кредиту в первый год из пятнадцати

Показатель	1-й мес.	2-й мес.	3-й мес.	4-й мес.	5-й мес.	6-й мес.	7-й мес.	8-й мес.	9-й мес.	10-й мес.	11-й мес.	12-й мес.	Итого
Плата за кредит, долл.	148,8	147,9	147,1	146,3	145,4	144,6	143,8	143,0	142,1	141,3	140,5	139,7	1730,5
Размер выплачиваемого кредита, долл.	66,1	66,1	66,1	66,1	66,1	66,1	66,1	66,1	66,1	66,1	66,1	66,1	793,3
Суммарные выплаты, долл.	214,9	214,0	213,2	212,4	211,6	210,7	209,9	209,1	208,3	207,4	206,6	205,8	2523,8

Таблица 3

Выплаты по ипотечному кредиту во второй год из пятнадцати

Показатель	1-й мес.	2-й мес.	3-й мес.	4-й мес.	5-й мес.	6-й мес.	7-й мес.	8-й мес.	9-й мес.	10-й мес.	11-й мес.	12-й мес.	Итого
Плата за кредит, долл.	138,8	138,0	137,2	136,4	135,5	134,7	133,9	133,0	132,2	131,4	130,6	129,7	1611,5
Размер выплачиваемого кредита, долл.	66,1	66,1	66,1	66,1	66,1	66,1	66,1	66,1	66,1	66,1	66,1	66,1	793,3
Суммарные выплаты, долл.	204,9	204,1	203,3	202,5	201,6	200,8	200,0	199,2	198,3	197,5	196,7	195,9	2404,8

Статистические данные об уровне доходов населения республики свидетельствуют — возможное количество семей, которые способны стать субъектами ипотечного жилищного кредитования, не превышает 10%.

Однако Программой социально-экономического развития Республики Беларусь до 2010 г. предусмотрен рост заработной платы за год на 20%. Данная мера увеличит доходы среднестатистической семьи, что, в свою очередь, позволит вовлечь в ипотечное жилищное кредитование большее количество семей.

При этом кредитование должно вестись на следующих условиях.

Кредит выдается под залог квартиры, приобретаемой в собственность заемщиком (инвестиционный договор, договор переуступки права требования или другие права на квартиру в строящемся доме в залог не принимаются).

Ипотечные кредиты выдаются в долларах США на срок до 15 лет под фиксированную процентную ставку 15% годовых на сумму, не превышающую 70% стоимости квартиры.

Заемщик должен внести на банковский счет первоначальный денежный взнос в размере не менее 30% от стоимости покупаемой квартиры.

Погашение кредита производится ежемесячно (равными долями по 1/180 части от суммы кредита в течение всего срока пользования кредитом). Заемщику предоставляется право досрочного погашения кредита. В этом случае некоторые месячные платежи будут увеличены, а сумма выплат по процентам уменьшится.

Выплата процентов производится ежемесячно, проценты начисляются на остаток непогашенной суммы кредита с учетом срока фактического

пользования. Сумма месячного платежа по процентам постоянно уменьшается.

Для более наглядного понимания механизма ипотечного кредитования приведем расчет процентов за пользование кредитом и сумму ежемесячных выплат (таблица 2 и таблица 3).

Произведенные расчеты показывают, что сумма выплат по ипотечному кредиту ежегодно уменьшается на 119 долл. США.

Ипотечное жилищное кредитование будет способствовать развитию инфраструктуры жилищно-коммунального хозяйства, обеспечит создание новых рабочих мест в сфере строительства жилья, позволит вовлечь в рыночный оборот свободные денежные средства граждан. В целом, благодаря ипотеке повысится жизненный уровень населения страны.

Предоставление гражданам долгосрочных жилищных ипотечных кредитов на приобретение жилья позволяет государству решить целый комплекс социально-экономических задач:

- трудоспособное население страны получает возможность самостоятельно, без финансовой помощи государства решать проблемы улучшения жилищных условий, используя долгосрочные ипотечные кредиты банков;
- банковский сектор существенно расширяет операции по ипотечному жилищному кредитованию, создавая для себя устойчивый и перспективный рынок финансовых услуг, предоставляемых населению;
- инвесторы получают возможность вкладывать свободные денежные средства в новые надежные долгосрочные финансовые инструменты, создаваемые на основе долгосрочных жилищных кредитов, обеспеченных ипотекой. ■