

УДК 336.722(476)

Немецкая система строительных сберегательных касс и возможность ее применения в Беларуси

Воробей А.А.

(научный руководитель – Шанюкевич И.В.)

Белорусский национальный технический университет

Минск, Беларусь

Немецкая система обеспечения долгосрочных ресурсов для ипотечного кредитования заключается в создании замкнутого ипотечного финансового рынка, который формируется вокруг строительно-сберегательных касс (bausparkasse). Строительная сберегательная касса — это специализированный банк (далее – стройсберкасса). Источником ресурсов для целевых жилищных займов в стройсберкассе являются вклады граждан, плата заемщиков за пользование жилищным займом, а также государственная премия, которая выплачивается в соответствии с контрактом о строительных сбережениях при условии, что вкладчик в течение года вложил на свой счёт определённую сумму. Жилищный кредит может получить только вкладчик стройсберкассы по истечении определённого времени (обычно несколько лет), в течение которого он ежемесячно делал вклады на установленную в контракте сумму [1], т.к. вкладчиками и заемщиками являются одни и те же люди - члены стройсберкассы. Процентные ставки (как на вклад, так и на кредит) фиксированные на все время действия контракта, при этом они могут быть ниже рыночных: низкая доходность депозита - своего рода плата за право получить кредит по более низкой ставке.

Весьма упрощенно механизм функционирования стройсберкассы можно представить следующим образом: предположим, 10 семей намерены обзавестись жильем и каждая из них в состоянии ежегодно откладывать не более 10% необходимой суммы. Это значит, что для осуществления задуманного им придется ждать 10 лет. Для ускорения процесса все семьи договорились объединить свои накопления. Тогда уже в конце первого года одна из семей может приобрести жилье. Начиная со второго года, она будет выплачивать долг, а также платить проценты за кредит. Еще до истечения второ-

го года собранных средств хватит на приобретение жилья второй семьей и т. д. То есть при объединении усилий десяти семей средний срок ожидания сократился с десяти до менее чем пяти лет [2].

Первую стройсберкассу в Германии - *Bausparkasse für Jedermann* - основал в 1885 г. в Билефельде пастор Бодельшвинг. Наиболее старой из ныне действующих является *Wüstenrot*, названная так по имени швабской деревни, где в 1921 г. было создано объединение *Gemeinschaft der Freunde*, положившее начало одной из крупнейших стройсберкасс Германии [2]. Несмотря на то, что со времени возникновения первых стройсберкасс механизм их работы существенно усовершенствован, принцип остается тем же. Вкладчик заключает с кассой договор, в котором отражены размер желаемого конечного капитала (*Bausparsumme*), процент прибыли по вкладу (*Guthabenzinssatz*) и процент по ссуде (*Darlehenszinssatz*), на которую вправе претендовать вкладчик, накопивший определенную часть (как правило, от 30 до 50%) оговоренной суммы. Эти параметры предлагаются в различных комбинациях, так что вкладчик может подобрать оптимальный для него вариант.

Допустим, вкладчик заключил договор на сумму 10 тыс. евро с условием получения права на ссуду при накоплении 40-50% этой суммы. Это значит, что накопив 4-5 тыс. евро, он может получить от стройсберкассы 10 тыс., из которых 6-5 тыс. евро являются ссудой. Эта ссуда выплачивается так же, как и банковский кредит, но она имеет ряд преимуществ. Во-первых, уже при заключении строительного-сберегательного договора вкладчик знает условия этой ссуды и они гарантированы независимо от изменения ситуации на финансовых рынках. Это обстоятельство делает такие договоры особенно интересными в фазе низких процентных ставок, позволяя зафиксировать эти выгодные условия (2-3% годовых) на будущее. Во-вторых, ссудный процент, как правило, ниже процента по кредитам коммерческих банков. В-третьих, срок погашения ссуды сравнительно короткий, что также минимизирует процентные выплаты. В-четвертых, стройсберкассы предъявляют к заемщикам значительно более низкие требования, чем коммерческие банки, что особенно важно для семей с невысоким уровнем дохода.

Спрос на строительные-сберегательные договоры объясняется их полезностью и выгодностью. Также государство оказывает вклад-

чикам в стройсберкассы существенную материальную поддержку. В настоящее время она осуществляется в двух формах, которые возможно использовать одновременно.

Arbeitnehmersparzulage - это государственная дотация с целью стимулировать накопление капитала наемными работниками. С этой целью государство доплачивает определенный процент от суммы, которую работник вкладывает в банковские накопительные планы, строительско-сберегательные договоры или акционерный капитал. В рамках дотируемого государством строительско-сберегательного договора каждый наемный работник, чей годовой налогооблагаемый доход не превышает определенной суммы, может получить надбавку в размере 9% вложенной суммы.

Wohnungsbauprämie - это государственная дотация с целью стимулировать граждан к приобретению недвижимости. Она выплачивается вкладчикам стройсберкасс в качестве надбавки к взносам, на которые не распространяется *Arbeitnehmersparzulage*. Размер надбавки составляет 8,8% от суммы годовых взносов. Право на получение надбавки имеет любой житель Германии, достигший 16-летнего возраста и имеющий трудовые доходы [2].

В нашей стране уже предпринимались попытки внедрения системы строительско-сберегательных касс. Так с 1 июля 2006 года филиалы ОАО «АСБ Беларусбанк» по всей республике приступили к приему денежных средств во вклады в рамках системы строительных сбережений. Данная программа состоит из двух временных периодов: сберегательно-платежного и кредитного.

Сберегательный этап соответствует договорному сроку сберегательного этапа. В рамках договора жилищных сбережений участнику открывается вкладной счет на условиях срочного банковского вклада «Жилищно-накопительный». Денежные средства на вкладной счет принимаются в белорусских рублях. Первоначальный взнос на вкладной счет осуществляется в момент заключения договора жилищных сбережений. Доход по вкладному счету выплачивается за период со дня заключения договора жилищных сбережений до дня закрытия вкладного счета. Платежный этап начинается со дня окончания договорного срока сберегательного этапа. В течение данного этапа участник осуществляет перечисление безналичным путем всех денежных средств (за исключением оговоренных

случаев) с вkladного счета на цели строительства или приобретения жилья, строящегося или приобретаемого в рамках программы.

Право участника на получение кредита возникает после выполнения им условий договора жилищных сбережений по окончании сберегательного этапа, в течение которого осуществлялось накопление и хранение денежных средств. Получить кредит можно в течение одного года со дня истечения договорного срока сберегательного этапа. Одним из условий кредита является, что процентная ставка за пользование кредитом устанавливается по желанию участника в размере: ставки рефинансирования Национального банка Республики Беларусь плюс один процентный пункт; средне-взвешенной ставки рефинансирования Национального банка Республики Беларусь за период с месяца заключения договора жилищных сбережений по месяц, предшествующий месяцу заключения кредитного договора, увеличенная на один процентный пункт [4].

По данным ОАО «АСБ Беларусбанк» в системе строительных сбережений приняли участие около свыше 9,5 тыс. человек. С учетом завершения сберегательного этапа и получения кредитов по состоянию на 1.10.2013 г. действует более 1,3 тыс. счетов по «Жилищно-накопительному вкладу» с остатком около 38 млрд. руб. [5].

Однако возможность использования системы строительных сбережений в том виде, в котором она сегодня существует, к сожалению, существенного отклика у общества не нашла. С одной стороны, система стройсбережений - это возможность получить кредит по сниженной ставке независимо от обеспеченности жильём. С другой – существует ряд отрицательных моментов для ее развития: заниженная процентная ставка в период накопления, по сравнению с теми ставками, которые предлагались по рынку срочных депозитов в рублях за последнее время; значительный рост цен на недвижимость в течение нескольких лет; девальвация белорусского рубля; частое изменение ставки рефинансирования Национального Банка Республики Беларусь [6]. Возможность потерять свои сбережения является существенным аспектом, почему граждане активно не участвуют в существующей системе.

Тем не менее, в Концепции государственной жилищной политики Республики Беларусь до 2016 года записано, что наряду с иными инструментами финансирования жилищного строительства преду-

смотрена разработка нормативного правового акта и в целом системы жилищных строительных сбережений [7]. Беларусь также продолжает интересоваться опытом других стран в этой сфере. Так в сентября 2013 г. белорусская делегация по приглашению казахстанских коллег приняла участие в Международной конференции «10 лет системе жилищных строительных сбережений Казахстана» [8].

Одной из мер по усовершенствованию системы стройсбережений в Республике Беларусь может явиться ориентация в накопительный и кредитный периоды на валютный курс, так как цены и на первичном и на вторичном рынках жилья указываются в долларах США, но конечный кредитный расчёт производится в белорусской валюте. Также оказание государством материальной поддержки обеспечивало бы рост числа вкладчиков, но для этого необходимо принятие соответствующих нормативных правовых документов.

Таким образом, развив систему стройсбережений в Беларуси, можно снизить выделения дотационных средств из государственного бюджета, обеспечить как экономический рост, так и решение ряда социальных вопросов.

ЛИТЕРАТУРА

1. Строительная сберегательная касса // Википедия: свободная энциклопедия [Электронный ресурс]. – 2011. – Режим доступа: http://ru.wikipedia.org/wiki/Строительная_сберегательная_касса. - Дата доступа: 17.11.2013.
2. Фетисов, Д.Н. Анализ зарубежного опыта функционирования строительно-сберегательных касс / Д.Н. Фетисов // Труды МЭЛИ: электронный журнал [Электронный ресурс]. – 2005. – Режим доступа: http://www.e-magazine.meli.ru/vipusk_3/35_3v_fetisov.doc. - Дата доступа: 17.11.2013.
3. Внедрение системы строительно-накопительных договоров (системы стройсбережений) в Беларуси: основные характеристики, рекомендации и примеры // Исследовательский центр Института приватизации и менеджмента [Электронный ресурс]. – 2004. – Режим доступа: <http://old.research.by/pdf/pp2004r13.pdf>. - Дата доступа: 17.11.2013.
4. Система строительных сбережений // ОАО «АСБ Беларусбанк» [Электронный ресурс]. – 2006. – Режим доступа:

http://belarusbank.by/ru/fizicheskim_licam/vklady/vklad_v_sisteme_stroitelnyh_sberezheniy. - Дата доступа: 17.11.2013.

5. Романчук, В.К. Кредитование жилищного строительства на современном этапе в Республике Беларусь / В.К. Романчук // Жилищная политика и жилищное строительство: материалы Междунар. форума, Минск, 13-15 нояб. 2013 г. / Министерство строительства и архитектуры Респ. Беларусь. – Минск, 2013. – Ч.1. – С. 31-38.

6. Даник Д.Е. Совершенствование механизма кредитования жилой недвижимости путем развития систем строительных сбережений / Д.Н. Даник // Гродн. гос. ун-т имени Я. Купалы [Электронный ресурс]. – 2011. – Режим доступа: <http://www.grsu.by/emconf/forumdoc/doklad14grsu.doc>. - Дата доступа: 17.11.2013.

7. О Концепции государственной жилищной политики Республики Беларусь до 2016 года : Постановление Совета министров Респ. Беларусь, 5 апр. 2013 г., №267 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2013. - №5/37114.

8. Новый импульс развития системы жилищных строительных сбережений // Инженерное республиканское унитарное предприятие «Белстройцентр» [Электронный ресурс]. – 2013. – Режим доступа: <http://bsc.by/story/novyy-impuls-razvitiya-sistemy-zhilishchnyh-stroitelnyh-sberezheniy>. - Дата доступа: 17.11.2013.

УДК 347.214.2

Кто ты, риэлтор?

Высоцкий А.А.

(научный руководитель: Борздова Т.В.)

Белорусский государственный университет

Минск, Беларусь

Как известно, недвижимость – одна из наиболее прибыльных отраслей в плане вложения капитала. Недвижимость – одна из самых перспективных сфер деятельности. За пять лет работы в риэлтерской компании вполне реально подняться с позиции агента до исполнительного директора фирмы. Рынок недвижимости также свя-