

УДК 336.77

В. Г. Скоратов

Гомельский государственный университет им. Ф. Скорины

## АКТУАЛЬНОСТЬ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

Снижение возможностей банков в кредитовании долгосрочных проектов, в частности в области жилищного строительства, предполагает необходимость всестороннего изучения мировой практики в области долгосрочного финансирования и формирования новых финансовых механизмов в Республике Беларусь. В статье рассмотрен вопрос актуальности ипотечного кредитования в одной из основных отраслей экономики, а именно в отрасли жилищного строительства, а также проанализирована возможность формирования данной системы кредитования на современном этапе экономического развития Республики Беларусь.

Постепенное ослабление эффективности государственной поддержки, нарастание инфляционных процессов стали основными причинами все более четко проявляющейся тенденции снижения темпов жилищного строительства.

В системе финансирования жилищного строительства возникла необходимость перехода от льготного кредитования к внебюджетным источникам, основными из которых в мировой практике являются система стройсбережений и система ипотечного кредитования.

По мнению специалистов, внедрение классической системы стройсбережений возможно лишь в странах, где уровень инфляции не превышает 12 % в год. Поэтому в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 17 декабря 1996 года № 555 была разработана система стройсбережений, адаптированная к реальным условиям белорусской экономики. Начиная с мая 1997 года, в соответствии с Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 24. 04. 97 года № 396 "О мерах по обеспечению приоритетного развития жилищного строительства", эта система была внедрена в Минске в качестве базового эксперимента в рамках программы "Рациональный дом".

Предметную заинтересованность в распространении системы стройсбережений за пределы города Минска высказали Витебский, Гродненский, Минский облисполкомы.

Наиболее важным шагом в создании общереспубликанской системы

стройсбережений в Республике Беларусь было утверждение Постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 20 марта 2000 г. № 3 Положения о порядке осуществления инвестиционной деятельности в инвестиционно-строительной программе "Рациональный дом", действующая редакция которого была разработана в соответствии с Постановлениями Совета Министров Республики Беларусь от 24 января 2000 г. № 82 "О мерах по обеспечению широкого привлечения средств граждан и юридических лиц на финансирование жилищного строительства", от 12 июля 2000 г. № 1034 "О развитии базового государственного эксперимента по созданию системы строительных накоплений и взаимного жилищного кредитования".

Однако практическая реализация эксперимента, проведенного в городе Минск, показала недостаточную эффективность отработанных в его рамках механизмов финансирования для применения в таком виде системы стройсбережений на территории Республики Беларусь.

Вторым и достаточно эффективным механизмом внебюджетного финансирования жилищного строительства, широко распространенным в зарубежных странах и фактически не развитым в Республике Беларусь, является система ипотечного кредитования.

Необходимо отметить, что рынок ипотечного кредитования нередко понимают лишь как одну из областей банковской деятельности по предоставлению кредитов под залог недвижимого имущества. Однако такое представление является односторонним и не отражает всей совокупности отношений, складывающихся в данной сфере.

Рынок ипотечного кредитования подразделяется на первичный и вторичный. Предоставление кредитов, способом обеспечения исполнения обязательств по которым является ипотека, составляет только первичный рынок ипотечного кредитования. Вторичный же возникает в связи с необходимостью рефинансирования механизма ипотечного кредитования, когда кредитор сталкивается с потребностью в привлечении свободных денежных ресурсов с рынков долгосрочного денежного капитала с использованием в качестве обеспечения их возвратности имеющихся активов в виде прав требований, обеспеченных залогом недвижимости.

Несмотря на экономическую значимость долгосрочного ипотечного кредитования в Республике Беларусь, наиболее важные элементы правоотношений, складывающихся в этой сфере, остаются недостаточно урегулированными. Во-первых, это касается самого института ипотеки, а во-вторых, — формирования ресурсов ипотечного кредитования.

Несомненно, что при действующем законодательстве, регулирующем залог недвижимого имущества (ипотеку), стабильное функционирование системы ипотечного жилищного кредитования представляется достаточно затруднительным, что объясняется, главным образом, невозможностью в большинстве случаев обращения взыскания на заложенное имущество (в чи-

ственности на квартиру). Однако создание надежной системы залоговых правоотношений можно рассматривать как вопрос второго порядка, т.к. предмет залога (ипотеки) – построенная квартира – возникнет, как правило, не ранее чем через один год после начала финансирования жилищного строительства в системе ипотечного кредитования.

Что же касается формирования ресурсов ипотечного кредитования, то необходимо отметить, что в мировой банковской практике наиболее распространены следующие механизмы формирования таких ресурсов:

- рефинансирование путем продажи кредиторами выданных ипотечных кредитов на вторичном рынке ипотечных кредитов;
- рефинансирование по системе закладных листов;
- рефинансирование путем эмиссии ипотечных ценных бумаг, имеющих коллективную гарантию (обеспеченных пулом закладных).

Учитывая сложившуюся к настоящему времени в Республике Беларусь социально-экономическую обстановку, наиболее эффективным способом формирования ресурсной базы для развития национальной системы долгосрочного ипотечного кредитования можно признать рефинансирование по системе закладных листов, применяемое в европейской одноуровневой модели ипотечного кредитования.

Для системы закладных листов характерно соединение функций кредитора, эмитента закладных листов, управляющей компании по обслуживанию выданных ипотечных кредитов и закладных листов в одном лице – ипотечном банке. Таким образом, специализированные ипотечные банки представляют собой банки, выдающие ипотечный кредит на основе финансовых средств, поступивших от размещения ипотечных облигаций (закладных листов), обеспеченных залогом недвижимости. Надежность таких ценных бумаг (закладных листов, ипотечных облигаций) обеспечивается принятием жестких законодательных ограничений, условий предоставления ипотечных кредитов и сфер деятельности ипотечных банков. Для эффективного функционирования ипотечных банков обеспечивается соответствующая государственная поддержка, включая правовое, лицензионное и финансовое регулирование их деятельности, предоставление государственных гарантий и налоговых стимулов, поощрение организаций и предприятий, выступающих инвесторами при приобретении ипотечных облигаций, эмитированных ипотечными банками. При этом необходимо отметить, что функции ипотечных банков могут выполнять не только специализированные банки, но и банки, обладающие специальной лицензией и отвечающие соответствующим нормативам, что более доступно для банковской системы Республики Беларусь.

Однако организация данной системы рефинансирования в Республике Беларусь в рамках действующего законодательства осложнена отсутствием закрепления на законодательном уровне правового режима ипотечных ценных бумаг, недостаточной урегулированностью оценочной деятельности, а

также неподготовленностью налогового, банковского законодательства, законодательства о ценных бумагах и т.д. к построению такой модели вторичного рынка ипотечного кредитования.

Первым непосредственным шагом в организации системы ипотечного кредитования в Республике Беларусь является Постановление Совмина от 07.08.2001 № 1173 (ред. от 19.11.2001), которым в целях совершенствования кредитно-финансовых механизмов в жилищной сфере Правительство Республики Беларусь одобрило разработанную Министерством экономики совместно с заинтересованными лицами Концепцию создания системы ипотечного жилищного кредитования в Республике Беларусь, закрепившую наиболее общие способы формирования данной системы в нашем государстве и отдельные направления совершенствования необходимой для этого законодательной базы. При этом необходимо отметить, что построение классической системы ипотечного кредитования в Республике Беларусь в настоящее время представляется невозможным, т.к. по оценкам специалистов для ее организации уровень инфляции не должен превышать 10 % в год, и именно по этой причине при разработке нового и совершенствовании действующего законодательства необходимо учитывать специфику экономического положения Республики Беларусь.

Следует обратить внимание, что ипотечное кредитование, с одной стороны, станет наиболее доступным источником решения жилищных проблем для большинства граждан, а с другой, – одним из основных механизмов восстановления строительного комплекса и экономики в целом.

Таким образом, при внедрении системы ипотечного кредитования достигается совпадение государственных и личных интересов. При этом государство должно будет обеспечить бесплатным "социальным" жильем наименее защищенных граждан и предоставить возможность остальным приобрести жилье на условиях ипотечного кредитования. В свою очередь, массовость в развитии ипотечного кредитования позволит вовлекать внебюджетные средства в жилищную сферу и смежные отрасли промышленного производства и таким образом обеспечивать мощный мультипликационный эффект.

Получен 01.02.2003