

важнейшим фактором, влияющим на спрос на иностранную валюту. Очевидно, что объём спроса зависит от стоимости нефти и газа.

Таким образом, при прочих равных условиях можно говорить, что национальная валюта может расти в конце каждого месяца, а особенно сильно – в конце квартала. Стоит ожидать, что она подешевеет перед новогодними праздниками. Однако из-за большого числа взаимно влияющих и взаимно пересекающихся факторов «идеальных условий» ожидать не следует.

Литература

1 Austin, J. S. How to Use and Interpret Seasonal Factors / J. S. Austi // *Business Economics*. – 1981. – 16, no. 4.

2 Елисеева И. И. Эконометрика / И. И. Елисеева. – М.: Финансы и статистика, 2005.

УДК 336.763.34:336.77

К. И. Соловей

ИПОТЕЧНЫЕ ОБЛИГАЦИИ, КАК ПЕРСПЕКТИВНЫЙ ВИД ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

В работе автор обращает внимание на проблемы ипотечного кредитования в Республике Беларусь и предлагает возможные пути решения данной проблемы. В статье освещается ситуация на современном отечественном рынке жилья и приводится статистическая информация.

В Республике Беларусь, несмотря на меры предпринимаемые государством, остаётся острым вопрос с улучшением жилищных условий населения. Удельный вес нуждающихся в жилье граждан сохраняется на уровне 20 % всего населения и количество нуждающихся в жилье или улучшении жилищных условий постоянно возрастает. На учете нуждающихся в улучшении жилищных условий на конец 2012 года состояло 813,6 тыс. граждан (семей), что на 35,6 тыс. меньше, чем на конец 2011 года. В 2012 году получили жилье и улучшили жилищные условия 39,2 тыс. граждан (семей), или 4,6 % от общего количества состоявших на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Количество граждан (семей), состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, получивших жилье и улучшивших жилищные условия, представлены на рисунке 1.

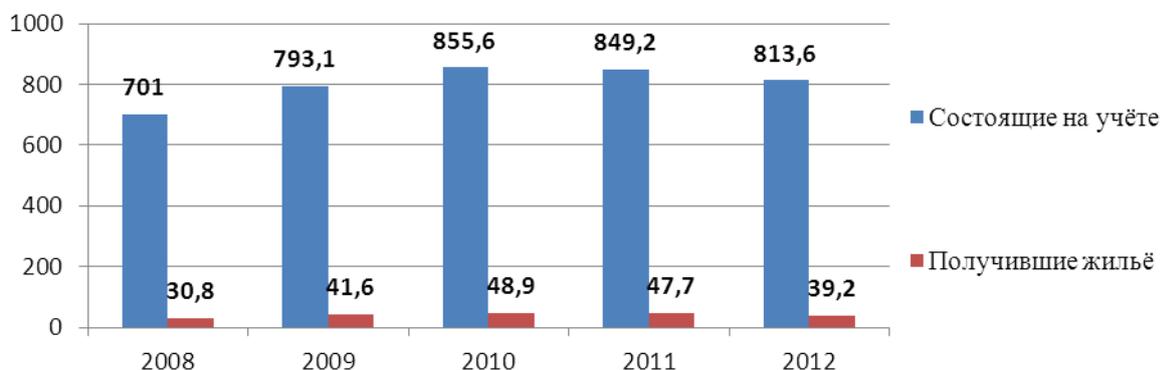


Рисунок 1 – Количество граждан (семей), состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, получивших жилье и улучшивших жилищные условия, в тыс. человек [1]

Из вышесказанного можно сделать вывод, что для предоставления жилья всем желающим на наиболее выгодных условиях понадобился новый механизм финансирования, который успешно функционирует в экономически развитых странах – ипотечное кредитование. Закон Республики Беларусь от 20 июня 2008г. №345-З «Об ипотеке» ознаменовал начало системы ипотечного кредитования в нашей стране.

В Республике Беларусь имеются все предпосылки развития системы долгосрочного ипотечного кредитования: сокращение бюджетного финансирования жилищного строительства; повышение доли жилья возводимого за счет средств граждан; последовательное проведение государственной политики по созданию в стране системы залогового кредитования и др.

Следует отметить, что нововведения в области ипотечного кредитования активно внедряются банками – эмиссия жилищных облигаций. Жилищные облигации являются альтернативной стандартному кредитованию. Их можно приобрести у застройщика как напрямую, так и посредством банковского займа.

Облигация представляет собой именную ценную бумагу, которая подтверждает внесение владельцем средств на строительство определенного количества квадратных метров жилого помещения. На облигации указывается номинальная стоимость ценной бумаги в белорусских рублях или инвалюте, а также эквивалент стоимости в квадратных метрах. Чаще всего одна облигация эквивалентна одному квадратному метру.

Приобретение жилья через жилищные облигации на практике представляет собой фактически обмен ценных бумаг на жилую площадь. Приобретать их можно постепенно в виде безналичных расчетов в установленном порядке. После завершения строительства объекта застройщик погашает облигации и передает жилье владельцу.

Продажа облигаций происходит через банк, который одновременно выступает также гарантом надежности ценных бумаг. Таким образом, покупатель жилплощади в данном случае надежнее застрахован от неожиданностей, чем при долевым строительстве.

Кроме того, так как выпуском облигаций занимается ОАО «БПС-Сбербанк», имеющий серьезные активы, гарантирует высокий процент сохранности вложений.

Эксперты рынка недвижимости отмечают, что жилищные облигации – новый и пока не слишком популярный в Беларуси механизм приобретения жилья. Однако с сокращением льготного кредитования и увеличением объемов строительства жилья за счет собственных средств граждан специалисты полагают, что развитие получат и альтернативные способы решения жилищной проблемы.

Как и в случае с обычным кредитованием, кредит на приобретение жилищных облигаций выдается нуждающимся и не нуждающимся под разный процент. При этом в БПС-Сбербанке процентная ставка еще зависит от этапа и продолжительности пользования кредитными деньгами. Так на первом этапе – на срок до 18 месяцев – банк готов предоставить не нуждающимся гражданам кредит под 23,5 % (СР-3,5 %). На втором этапе при сроке более 18 месяцев ставка вырастет до 31,5 %.

Таким образом, на первый взгляд, строить жилье путем приобретения жилищных облигаций действительно выгодно. Однако такой механизм строительства жилья имеет свои подводные камни как для застройщика, так и для покупателей ценных бумаг. Прежде всего, жилищные облигации теоретически могут выпускаться как в белорусских рублях, так и в долларах. В Беларуси этот вид ценных бумаг выпускается исключительно в национальной валюте, а то время как цена квадратного метра жилой площади у большинства застройщиков указывается в долларах.

Кроме того, жилищные облигации выпускаются номиналом, которая оказывается ниже рыночной стоимости. Это означает, что, если покупатель решит выйти из строительства или компания-застройщик обанкротится, гарант в виде банка непременно выплатит вам вложенные деньги, но не все, а только часть согласно номиналу ценных бумаг. При этом если на завершающем этапе найдется покупатель, который будет готов купить всю квартиру по уже актуальной стоимости, застройщик продаст ему это жилье, а держатель облигаций останется не у дел [2].

Для застройщика (кредитора) трудности заключаются в том, что в случае неуплаты по кредиту банк не имеет право на выселение кредитополучателя из заложенной квартиры без разрешения органов опеки и попечительства. В свою очередь, такое разрешение, как правило, не даётся в случае, когда на данной жилплощади прописаны несовершеннолетние и недееспособные лица. В настоящее время по статистике, которой обладает Национальный банк Республики Беларусь, количество дефолтов по льготным кредитам составляет 0,0035 процента. Из чего следует, что в случае принятия предложения банков на выселение кредитополучателя из заложенной квартиры количество семей, которых коснётся вопрос выселения, будет незначительным. В то же время риск лишиться заложенной квартиры будет дисциплинировать заемщиков и заставлять более ответственно рассчитывать свои силы.

Во многом именно ситуация с правом выселения тормозит развитие ипотеки в стране. Складывается завышенная цена ипотечного кредита по отношению к другим кредитам на строительство и покупку жилья, ведь заложенное имущество нужно застраховать. Кроме того, банки будут требовать страхования жизни самого кредитополучателя. То есть при чистом кредитовании под залог квартиры или дома появляются дополнительные издержки.

О том, что для запуска ипотеки в Беларуси надо разрешить банкам выселять заемщиков-должников из квартир, которые они предоставили в залог, в Беларуси говорится уже давно и на разных уровнях. Но законодательно такая форма реализации права банка на заложенную квартиру, как выселение из квартиры в случае, если заемщик оказался не в состоянии вернуть кредит, до сих пор не закреплена.

«Сегодня под залог банк берет квартиру, но не имеет права выселить из квартиры, такого закона у нас нет» – пояснял ситуацию бывший Председатель правления Национального банка Петр Прокопович. Закон должен был быть принят до конца 2010 года. Однако, Председатель уже совсем другой, да и на дворе 2013 год, а законопроект так и остался на словах.

Дело в том, что институт поручительства при таких высоких процентных ставках и таких низких заработных платах, как сегодня в Беларуси, позволяет снижать риски банков, связанные с предоставлением кредитов, и тем самым делать кредиты более доступными для населения. Чем выше риски, тем дороже кредиты. Само собой разумеется, что никто не собирается запрещать поручительство. Но утверждать, что принятием Жилищного кодекса необходимость в поручителях отпадет, наверное, преждевременно. Будет правильно, если оба института – ипотека и поручительство – будут существовать параллельно, чтобы человек имел право выбора [3].

Однако после принятия закона о выселении должников по ипотеке сразу возникает другой вопрос: а где жить тем, кого выселили из квартиры? В странах, где ипотека имеет достаточно развитое положение, эту проблему решили путём строительства резервного жилья. Квартиры, которые строились в резерв, как правило, сдаются в аренду. Люди, которые не имеют своего жилья, могут арендовать его у государства на протяжении всей жизни. Безусловно, решение проблемы таким способом, на сегодняшний день в Беларуси, не может быть реализовано в полной мере. Вместе с тем, можно сказать с уверенностью, что «лёд» в данном направлении тронулся: с 1 января 2012 года в Республике Беларусь вступил в действие Указ №512 «О некоторых вопросах использования государственного жилищного фонда». Данный Указ определяет создание в стране фонда жилых помещений для коммерческого использования. Благодаря указу № 512 граждане смогут снимать жилье у государства и при этом заниматься улучшением своих жилищных условий. Такое жилье будет соответствовать всем техническим требованиям и установленным нормам.

На сегодняшний день государство уже установило типовой договор найма жилого помещения, и определило ставку оплаты. Она составит 0,2 базовой величины за 1 кв.м. С учетом увеличенной базовой величины (100 тыс. р. с 1 апреля 2012 года) это 20 тыс. р./кв. м.

К вышеуказанной арендной ставке будут применяться коэффициенты соответствующие месторасположению дома, в котором арендуется квартира, и другим факторам [4].

Первый в Гомельской области арендный дом, построенный в Мозыре, готов принимать жильцов. Прием заявлений от желающих поселиться в доме заканчивается 11 января 2013 года, после этого начнется заселение. В доме 40 однокомнатных квартир и такое же количество двухкомнатных. Договор на аренду можно заключать на срок от одного до пяти лет [5]. Таким образом, квартиры в новых домах можно также использовать для замещения заложенного жилья: должник должен получить от банка квартиру в замен, только с меньшей площадью.

Таким образом, покупка жилья посредством приобретения жилищных облигаций, очевидно, имеет ряд плюсов. Однако без должного урегулирования процедур с покупкой и продажей данных ценных бумаг, а также без доступной возможности изъятия у должников имущества, институт ипотечного кредитования не сможет продемонстрировать все свои преимущества.

Литература

- 1 Жилищный фонд Республики Беларусь // Национальный статистический комитет Республики Беларусь [Электронный ресурс]. – 2013. – Режим доступа: http://belstat.gov.by/homep/ru/indicators/house_fond.php. – Дата доступа: 03.04.2013.
- 2 Жилищные облигации / MyFin [Электронный ресурс]. – 2013. – Режим доступа: <http://myfin.by/stati/view/1382zhilishhnye-obligacii>. – Дата доступа: 03.04.2013.
- 3 Ситко, М. В Беларуси закон об ипотеке действует почти 2 года / М. Ситко // АссистансХэлс агенство недвижимости [Электронный ресурс]. – 2012. – Режим доступа: <http://a-h.by>. – Дата доступа: 12.12.2012.
- 4 Государственные квартиры в аренду [Электронный ресурс]. – 2013. – Режим доступа: <http://geb.by>. – Дата доступа: 12.01.2013.
- 5 Сидорчик, В. Первый в Гомельской области арендный дом готов принять жильцов [Электронный ресурс]. – 2013. – Режим доступа: <http://tut.by>. – Дата доступа: 10.01.2013.

УДК 336.717.061:334.012.6(476)

О. С. Стельмах

ПРОБЛЕМЫ КРЕДИТОВАНИЯ МАЛОГО И СРЕДНЕГО БИЗНЕСА В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Кредитование малого и среднего бизнеса является весьма рискованным видом деятельности, в связи с чем и возникает ряд проблем, как для банка, так и для потенциального заемщика. Для банка кредитование малого и среднего бизнеса требует особого подхода к таким клиентам, направленного на минимизацию рисков в работе с ними. В статье рассматриваются проблемные аспекты кредитования малого и среднего бизнеса и перспективы его развития.

Основной задачей экономической трансформации различных страновых экономических моделей является создание малого и среднего предпринимательства. Большинство стран признают, что малый и средний бизнес играет важную роль в процессе эффективного развития и перестройки экономики. Вместе с тем функционирование малого и среднего бизнеса не имеет стихийного характера. Этот процесс – результат активной политики государства, направленной на создание максимально благоприятных условий для деятельности бизнеса, его ориентации на