

*Д. С. Пастушенко*

## **ИПОТЕКА КАК ВИД КРЕДИТОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ**

*Статья посвящена исследованию ипотечного кредитования. Особое внимание уделено ипотеке как механизму финансирования строительства и приобретения жилья, выступающему рыночной альтернативой льготному жилищному кредитованию с государственной поддержкой. На основе сравнительного анализа моделей ипотечного кредитования с учетом отечественной практики кредитования под залог недвижимости в Республике Беларусь обоснована целесообразность применения в условиях снижения и стабилизации ставки рефинансирования и уровня инфляции контрактно-сберегательной модели.*

Согласно Конституции Республики Беларусь, каждый гражданин нашей страны имеет право на достойный уровень жизни, включая достаточное питание, одежду, жилье и постоянное улучшение необходимых для этого условий. Это право обеспечивается в том числе развитием государственного и частного жилищного фонда, содействием гражданам в приобретении жилья. В рамках такого содействия государство разрабатывает нормативные правовые акты, а также создает систему и механизмы, помогающие желающим приобрести жильё. Однако льготное кредитование, которое широко распространено в Республике Беларусь, направлено на помощь нуждающимся в улучшении жилищных условий. Тем самым обнаруживается, что с использованием только системы льготного жилищного кредитования интересы и потребности не всех слоев населения в покупке жилья могут быть удовлетворены. Обычный кредит на жильё не всегда является доступным для людей со средним уровнем дохода и решением их жилищного вопроса он не служит. Поэтому нужно находить другие варианты содействия гражданам в приобретении жилья.

Ипотечное кредитование широко применяется в зарубежных странах на протяжении длительного срока, тем самым доказав свою действенность и способность к разрешению вопросов приобретения гражданами собственного жилья.

Ипотечное кредитование – это предоставление банками кредита как юридическим, так и физическим лицам под залог недвижимости. В широком смысле – это механизм, в котором тесно взаимодействуют заемщики, застройщики, страховые компании и другие субъекты рынка, выполняя при этом свойственные им функции, которые удовлетворяют интересы каждого субъекта.

Ипотечное кредитование осуществляется при соблюдении основных принципов кредитования: целевого использования, обеспеченности, срочности и возвратности.

Выделяют две основные модели ипотечного кредитования: одноуровневую (европейскую) и двухуровневую (американскую). Отдельного внимания заслуживает контрактно-сберегательная модель ипотечного кредитования.

Характерной чертой одноуровневой модели ипотечного кредитования является ее закрытость – источниками для кредитования являются собственные средства банка (кредитного учреждения) и средства, получаемые по банковским операциям (деPOSITные вклады, средства на счетах, краткосрочные и долгосрочные займы, эмиссия ценных бумаг).

Относительная простота организации системы ипотечного жилищного кредитования на базе данной модели обусловила ее достаточно широкое распространение во многих странах мира, как в развитых (Англия, Франция, Дания, Испания, Израиль и ряд других стран Европы, а также Австралия и Южная Америка), так и в развивающихся (Болгария, Польша, Венгрия др.). В 90-х гг. XX в. в странах Восточной Европы (Польше, Чехии, Словакии, Венгрии) были приняты законы, направленные на организацию одноуровневой системы ипотечного кредитования [1, с. 67].

Для двухуровневой модели ипотечного кредитования характерно наличие первичного и вторичного рынков ипотечных кредитов. Таким образом, здесь появляются другие обязательные участники данной системы, помимо банка. Специфичность данной модели сужает круг ее применения в других странах, что обусловлено и дороговизной обеспечения действия двухуровневой модели, и сложностью ее законодательного регулирования. Двухуровневая модель ипотечного кредитования характеризуется довольно сложным механизмом действия, что не всегда применимо в условиях определенного устройства экономики и государства в целом. Классическим примером данной модели считается ипотечная система США.

Контрактно-сберегательная модель ипотечного кредитования является самостоятельно действующей системой жилищного кредитования, при которой кредитные ресурсы формируются за счет привлечения сбережений будущих заемщиков.

Основной причиной, сдерживающей развитие рынка ипотечного кредитования в нашей стране, является отсутствие у банков дешёвых долгосрочных ресурсов, которые могли бы быть направлены на выдачу кредитов на недвижимость. Частично эта проблема может быть решена путем выпуска ипотечных облигаций, которые могут повторно обращаться на рынке.

На основании вышеизложенного можно сделать вывод о том, что наиболее простой и легко интегрируемой моделью применительно к Республике Беларусь могла бы стать одноуровневая модель ипотечного кредитования, предполагающая выпуск ценных бумаг с особым правовым режимом. Однако, как показывает практика, такого рода облигации не являются привлекательными и востребованными среди инвесторов. В 2018 году объем выпусков ипотечных облигаций составил всего 10 млн. руб. (рисунок 1).

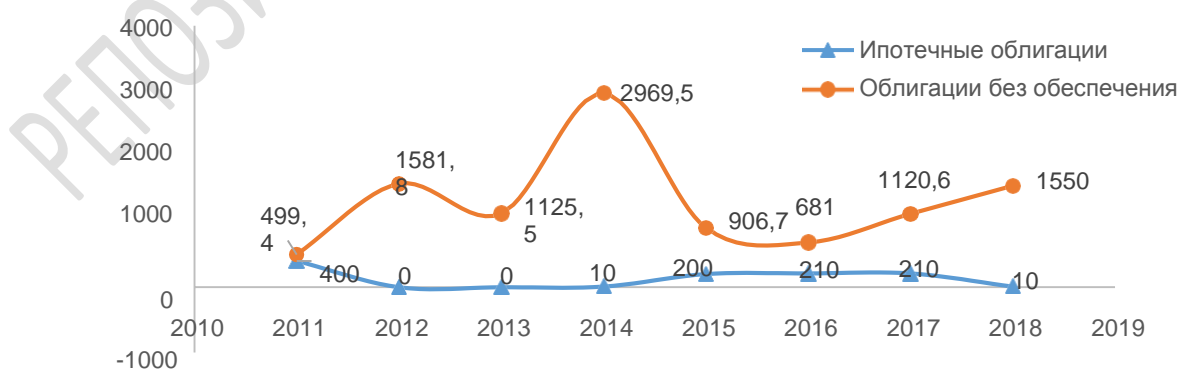


Рисунок 1 – Объем согласованной эмиссии ипотечных облигаций и банковских необеспеченных облигаций в Республике Беларусь за 2011–2018 гг., млн. руб. [2, с. 59]

Представленные на рисунке 1 данные свидетельствуют о том, что ипотечные облигации для банков являются вторичным инструментом привлечения денежных средств по сравнению с облигациями без обеспечения, которые банки вправе выпускать в размере, не превышающем 80 % их нормативного капитала, в соответствии Указом Президента Республики Беларусь от 28 апреля 2006 г. № 277 «О некоторых вопросах регулирования рынка ценных бумаг».

Считаем, что освобождение доходов, полученных от операций по облигациям, обеспеченным обязательствами по возврату основной суммы долга и уплате процентов по предоставленным кредитам на строительство, реконструкцию или приобретение жилья под залог недвижимости от налога на прибыль, может стать стимулирующей мерой, позволяющей повысить уровень активности на данном сегменте рынка ценных бумаг.

Оценивая возможность применения контрактно-сберегательной модели в Республике Беларусь, отметим, что в стране имеется опыт ее частичной реализации через систему строительных сбережений в рамках локальной системы регулирования указанных отношений. Единственным банком, применяющим с 1 июля 2006 г. данный механизм в жилищном кредитовании, является ОАО «АСБ Беларусбанк». Система предполагает прохождение двух этапов. Первый – период накопления собственных сбережений, второй – период кредитования.

Вместе с тем, отсутствие норм регулирования указанных отношений на макроуровне не способствует широкому применению системы строительных сбережений в Республике Беларусь. Кроме того, условием активного вовлечения населения в подобную систему является низкий уровень инфляции, и, что не менее важно, повышение доходов населения. Все это возможно только в случае улучшения общей экономической ситуации в стране.

Таким образом, внедрение контрактно-сберегательной модели на фоне снижения ставки рефинансирования и уровня инфляции при условии стабилизации указанных процессов может стать импульсом к развитию моделей рефинансирования ипотечных кредитов на открытом финансовом рынке. Как показывает мировой опыт, ссудо-сберегательные институты являются промежуточным звеном в развитии ипотечного рынка и их роль снижается по мере роста благосостояния и склонности к сбережению населения, а также развития рынка капиталов. Общей закономерностью является постепенное снижение выделяемых государственных премий в рамках функционирующей системы и, соответственно, снижение доли ссудо-сберегательных институтов в объеме выдаваемых кредитов.

Ипотечное кредитование в различных странах доказало свою результативность в решении жилищных вопросов. В Республике Беларусь действие такого механизма, безусловно, приведет к благоприятным последствиям в сфере жилищного строительства. При этом большое значение на начальном этапе становления системы ипотечного кредитования имеет государство, которое должно создать необходимые условия для ее успешного функционирования.

## Литература

1 Вяжевич, Л. Ипотечное кредитование воспроизводства жилищного фонда в мировой практике и возможности применения в Республике Беларусь / Л. Вяжевич // Банковский вестник. – 2019. – №8. – С. 66–70.

2 Горяева, Е. А. Совершенствование внебюджетного финансирования жилищного строительства в Республике Беларусь / Е. А. Горяева // Банковский вестник. – 2018. – № 1. – С. 55–64.