

## КОНЦЕПТУАЛЬНЫЕ ПОДХОДЫ К ФОРМИРОВАНИЮ СИСТЕМЫ ЖИЛИЩНЫХ СТРОИТЕЛЬНЫХ СБЕРЕЖЕНИЙ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

М.М. Еременко\*

В статье на основе изучения зарубежного опыта внедрения и функционирования системы жилищных строительных сбережений разработаны концептуальные подходы к ее формированию в Республике Беларусь. Для эффективного функционирования системы ЖСС необходимо повысить ее привлекательность для банков и граждан путем предоставления возможности внедрить систему ЖСС во всех банках, а также использования ее средств не только на строительство, но и на приобретение, капитальный ремонт и реконструкцию жилья. Целесообразно предоставление права участия в системе жилищных строительных сбережений и получения премий государства для всех граждан – участников системы, а не только состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий и имеющих право на льготный кредит. Для социально незащищенных категорий граждан, неспособных финансировать строительство (реконструкцию) или приобретение жилья самостоятельно в силу объективных причин, следует развивать институт наемного жилья с одновременной разработкой системы адресной социальной помощи.

**Ключевые слова:** система жилищных строительных сбережений, ипотека, государственная жилищная политика, жилищное строительство.

**JEL-классификация:** G21, H54, L78.

*Материал поступил 20.04.2016 г.*

Приоритетом современной государственной жилищной политики Республики Беларусь является стимулирование финансирования строительства и приобретения жилья из собственных средств граждан и организаций. В частности, уже второе десятилетие рассматривается возможность внедрения такого распространенного за рубежом механизма финансирования строительства (приобретения) жилья, как система жилищных строительных сбережений (ЖСС). Однако до настоящего времени система не получила должного развития.

Целью данной работы является определение концептуальных подходов к внедрению и функционированию системы жилищных строительных сбережений в Республике Беларусь.

Для достижения поставленной цели проанализируем зарубежный опыт создания системы жилищных строительных сбережений (Еременко, 2015; Косарева, 2006;

Меркулов, 2003; Пастухова, Рогожина, 2002; Шанюкевич, 2011), а затем попытаемся выяснить возможность ее внедрения в Республике Беларусь в современных условиях; если это невозможно, определим, какие организационно-экономические условия должны быть созданы государством для ее внедрения.

Жилищные (строительные) контрактные сбережения относятся к наиболее характерным элементам так называемой «европейской модели ипотечного кредитования». В наибольшей степени они получили распространение в Германии, Австрии, Франции, а в последнее десятилетие – в Чехии, Венгрии, Словакии, Хорватии и Румынии.

В странах с переходной экономикой жилищные контрактные сбережения могут помочь решить следующие проблемы:

- привлечь долгосрочные кредитные средства для ипотечных кредитов по став-

\* **Еременко Марина Михайловна** (myaromenka@tut.by), кандидат экономических наук, доцент, зав. отделом разработки и совершенствования жилищной политики Института жилища – НИПТИС им. Атаева С.С.» (г. Минск, Беларусь).

кам ниже рыночных, практически не зависящим от изменений на финансовом рынке;

- помочь гражданам со средними и невысокими доходами накопить собственные средства и получить кредиты по относительно низким ставкам для приобретения жилья;

- посодействовать выработке определенной финансовой дисциплины у граждан сначала на стадии накопления, затем на стадии погашения кредита;

- восполнить недостаток кредитной информации о заемщиках, которая позволяет оценить кредитный риск и управлять им при предоставлении долгосрочных кредитов (Косарева, 2006; Пастухова, Рогожина, 2002).

Необходимо отметить, что привлечение средств граждан и организаций в долгосрочные депозиты системы жилищных строительных сбережений способствует снижению инфляционных процессов, позволяет поддерживать строительную отрасль страны.

Последнее в условиях экономического кризиса весьма актуально, поскольку строительная отрасль – одна из важнейших в экономике любой страны. Капитальное строительство создает большое количество рабочих мест и потребляет продукцию многих отраслей. Экономическая эффективность развития строительства состоит в том, что вложение средств в одно рабочее место в нем создает еще пять-шесть в смежных отраслях. Развитию строительной отрасли будут сопутствовать: производство строительных материалов и соответствующего оборудования, машиностроительная отрасль, металлургия и металлообработка, нефтехимия, производство стекла, деревообрабатывающая и фарфорофаянсовая промышленность, наземный транспорт, энергетика, бытовые услуги и пр. Очевидно также, что строительство, как никакая другая отрасль экономики, способствует развитию предприятий малого бизнеса, особенно специализирующегося на отделочных и ремонтных работах, производстве и установке встроенной мебели и т. д. Итак, развитие строительной отрасли содействует формированию необходимых условий для решения многих социальных проблем (Саямова, 2014).

Распространение различных финансово-экономических институтов в той или иной стране связано с факторами политического, исторического, ментального характера. Развивающаяся на основе прежде всего рыночной конъюнктуры ипотечная система попадает в поле зрения государства. Цивилизованное государство принимает меры к поддержке такой системы в масштабах страны как элемента финансовой стабильности экономики и эффективного социального механизма.

Система строительных сбережений, основанная на кооперативных принципах, начала функционировать в большинстве стран Европы, США, Австралии еще с 1830 г. Сегодня она успешно конкурирует с классической моделью ипотеки. Ее историческими предшественниками были кредитно-сберегательные кооперативы, возникшие еще в Древнем Китае и Индии и предлагавшие первые кредитно-сберегательные программы строительства жилья. Научная революция, промышленный переворот, возникновение нового класса наемных работников привели к появлению строительных товариществ (кооперативов), которые начали активно создаваться в Англии с 1775 г. Успешно работая на протяжении многих десятилетий, они трансформировались в кредитно-сберегательные ассоциации.

В 1924 г. в Германии возникли стройсберкассы (Vausparkasse). В 1925 г. немецкий опыт был перенесен в Австрию, с 1965-го – во Францию и другие страны. В конце XX столетия за счет средств строительных касс в Бельгии финансировалось 50% ипотечных сделок, в Австралии – 35, в Норвегии – 38, во Франции – 76%. Главное назначение таких касс – предоставление их участникам жилищных кредитов на льготных условиях. Ресурсы касс формируются за счет вкладов их участников, процентов, уплаченных по ранее выданным кредитам, а также государственных премий, предоставляемых участникам касс за счет средств государственного бюджета. Размер премий составляет, как правило, 10–30% его годового вклада.

Для процесса функционирования системы строительных сбережений характерны две фазы. Первая – накопление личных средств участника. После достижения

заранее оговоренного объема средств он получает право на кредит. Вторая фаза – кредитование, в течение которой участник возвращает полученный кредит.

В мире существуют две системы строительных сбережений – закрытого и открытого типа, а также различные варианты их сочетания (усеченно-открытая).

Отличия закрытой и открытой систем ЖСС приведены в табл. 1.

Закрытая система предполагает, как правило, фиксацию процентных ставок по кредитам и сбережениям в течение всего срока действия контракта, открытая – установление гибких процентных ставок. Анализ различий открытой и закрытой систем жилищных строительных сбережений на первый взгляд позволяет сделать вывод о том, что последняя из упомянутых может быть эффективной при любом уровне инфляции, по-

Таблица 1

**Отличия закрытой и открытой систем жилищных строительных сбережений**

Параметр	Закрытая система ЖСС	Открытая система ЖСС
Процентная ставка по депозиту и кредиту	Не зависит от ситуации на рынке, может быть зафиксирована на любом уровне	Гибкая, зависит от общего состояния кредитно-финансового рынка в стране, ставок на рынке капитала
Источник кредитования	Ссудо-сберегательный принцип функционирования системы данного типа предусматривает, что портфель кредитных ресурсов не заимствуется на открытом рынке капиталов, а целенаправленно формируется за счет привлечения сбережений будущих заемщиков по принципу кассы взаимопомощи	Совокупная заявка всех клиентов банка на ипотечные ссуды может обеспечиваться банком из произвольных источников, в том числе за счет собственных капиталов банка, средств клиентов, находящихся на депозитах, межбанковских кредитов и т. п.
Субъект предоставления услуг	Специализированные ипотечные банки	Универсальные банки, имеющие отделы ипотечного кредитования
Ставки по депозитам и кредитам	Ставки совершенно не зависят от общего состояния финансово-кредитного рынка в силу автономности системы. При реализации сбалансированной автономной модели для ипотечного банка требуется лишь установить разумную маржу за услуги. Ставки дохода по вкладам, начисляемым на сбережения, и ставки процента за пользование кредитом могут быть установлены на произвольном уровне. Такая модель становится независимой не только от колебаний рыночной цены заемных денег, но и от общего уровня этой цены вообще	Как правило, меньше, чем на рынке капиталов, но зависят от его общего состояния
Соотношение размера депозита и кредита	Сумма сбережений должна быть примерно равной сумме кредита, на который вправе рассчитывать участник системы	Может устанавливаться банком самостоятельно
Очередность выдачи кредитов вкладчикам	Устанавливается на основе оценочного показателя, который вычисляется в зависимости от суммы вкладов конкретного вкладчика и времени их хранения в стройсберкассе	Может устанавливаться банком самостоятельно
Срок ожидания кредита по окончании накопительного периода	Период ожидания, как правило, составляет от 2 до 6 месяцев. Зависит от наличия средств для кредитования в системе, притока новых вкладчиков, поступления платежей по кредитам, перечисления премий государства и других средств. Снижается при увеличении количества вкладчиков, которые только накапливают средства в системе, не имея намерений в будущем кредитоваться	Может устанавливаться банком самостоятельно
Наличие у кредитора возможности для проверки реальной платежеспособности участника системы	Имеется	Имеется, если участник системы делает взносы периодически. Не имеется, если участник системы внес всю сумму одновременно

*Источник.* Авторская разработка на основе (Косарева, 2006; Меркулов, 2003; Пастухова, Рогожина, 2002), Жилищная кооперация в финансировании строительства. «Зеркало недели. Украина». № 2. 20 янв. 2012. URL: [http://gazeta.zn.ua/ECONOMICS/zhilischnaya\\_kooperatsiya\\_v\\_finansirovanii\\_stroitelstva.html](http://gazeta.zn.ua/ECONOMICS/zhilischnaya_kooperatsiya_v_finansirovanii_stroitelstva.html)

скольку ставки по депозитам и кредитам здесь автономны. Вместе с тем при ближайшем рассмотрении вопроса становится очевидной ошибочность такого вывода, так как в условиях высокого уровня инфляции и низких ставках по депозитам размер накоплений средств участников будет постоянно отставать от растущих цен на жилье.

Массовый характер развития система ссудо-строительных касс закрытого типа приобрела в Германии, где ее вкладчиками являются 32% взрослого населения. Сумма вкладов — более 650 млрд евро (около 40% ВВП Германии). Строительство 61% нового жилья финансируется за счет кредитов, выданных строительными сберкассами. В стране функционируют 11 государственных и 20 частных строительно-сберегательных касс — *Vausparkasse*. Закрытая система строительных сбережений не зависит от рынка капиталов и колебаний процентных ставок. Согласно договору, вкладчики-участники делают вклады в общую кассу, из которой им по определенной очередности выплачивают необходимую сумму, включающую сбережения вкладчика (40–50% от общей суммы) и заем. Срок предоставления займа колеблется от 6,5 до 18 лет. Вкладчики имеют возможность выбирать удобную для них схему финансирования. Основные нормативные принципы системы *Vausparkasse* изложены в контракте, который регулирует отношения между банком и участником системы. Кредиты, предоставляемые кассами, имеют исключительно целевое назначение: приобретение жилья, земли, погашение других ипотечных кредитов.

В Германии широко применяется государственное стимулирование накопления собственного капитала на жилищное строительство путем предоставления государственных премий. В 2005 г. государственная премия в размере 8,8% от суммы годовых сбережений предоставлялась на условиях минимального периода сбережения и не превышения предельного уровня годового дохода (25 600 евро для одиноких и 51 200 евро для лиц, имеющих семью). Минимальный срок сбережения для получения премий составляет семь лет.

Системы строительных сбережений, функционирующие в ряде развитых стран,

имеют определенные особенности. Несмотря на значительное сходство австрийской системы с немецкой, ставка процента по кредиту в Австрии не является фиксированной, а зависит от ставок денежного рынка. Существующая во Франции открытая система строительных сбережений характеризуется сравнительно небольшими процентными ставками (ниже рыночного уровня) — они начисляются как на сбережения, так и на кредиты, и уплатой государственной премии. Начиная с 1970-х годов популярным во Франции типом сберегательных контрактов является *Plan d'épargne-logement* (*PEL contract*). Срок накопления составляет минимум 5 лет. Кредит предоставляется в размере, в 2,5 раза превышающем сумму, накопленную на счете. Размеры ставок для новых планов (счетов) накопительного периода устанавливаются государством периодически и зависят от ставок на финансовом рынке (Косарева, 2006).

Системы жилищных сбережений, действующие в Чехии, Словакии, Венгрии, Хорватии, схожи с немецкой моделью, но в этих странах существуют многочисленные ее варианты. Так, в словацкой модели принимать решения по изменениям размеров премии для вкладчиков может исключительно правительство; в трех других странах она фиксируется законодательно, и изменения относительно ее размера (схем) должны приниматься парламентом. Словакия и Чехия создали стройсберкассы в 1992–1993 гг., и уже через десять лет 10% населения Словакии и 45% населения Чехии стали участниками стройсберкасс. Правда, в Чехии сделали ошибку — назначили слишком большую премию на строительные сбережения, и стало выгодно просто накапливать деньги в стройсберкассах, даже если не были нужны квартира или дом. Это и дало такой большой процент участников стройсберкасс в Чехии. Впоследствии положение было исправлено. В Словакии действовали иначе: рационально выбранная величина премии со временем начала уменьшаться. В результате 20% населения страны улучшили жилищные условия.

В Чехии с 1993 г. создано пять ссудо-строительных касс, а функционирование программ строительных сбережений осуще-

ствляется на таких принципах: объем средств, который участник ссудо-строительной кассы планирует накопить на своем счете, определяется им самостоятельно, по соглашению с этой кассой. Сберегательно-строительные кассы платят их участникам 4% годовых по депозитам, а кредитование проводится по ставке 6% годовых. Минимальный период сбережений для получения ссуды на жилье (при условии накопления 50% от контрактной суммы) составляет пять лет. При осуществлении годовых накоплений заемщик получает государственную премию в 25% от суммы сбережений, накопленной за год. Размер премии может пересматриваться парламентом страны. Такая система способствует росту количества ее участников, объемов полученных займов и приобретению жилья, в том числе на первичном рынке. Так, по состоянию на 2007 г. участие в контрактных схемах сбережений в Чехии принимали 5,7 млн граждан страны (55% от общего количества населения). *Vausparkasse* аккумулировали 15 млрд, или 50% всех депозитов в Чешской Республике. Было выдано 1300 тыс. кредитов общим объемом более 10,4 млрд евро.

Положительный опыт Венгрии в области организации функционирования кредитно-сберегательных учреждений заключается в образовании национального фонда защиты кредитно-сберегательных учреждений (OTIVA). Деятельность OTIVA направлена главным образом на обеспечение стабильности и надежности функционирования всех кредитно-сберегательных кооперативов и содействие укреплению доверия к кредитно-сберегательным кооперативам со стороны их членов и клиентов. OTIVA осуществляет конкретные меры для предотвращения кризисных явлений, реорганизацию отдельных кооперативов, оказывает необходимую финансовую поддержку в форме выдачи кредитов, увеличения капитала. Это учреждение основано на смешанном капитале, сформированном учредителями (сберегательными кооперативами) и государством. Обслуживание кредитно-сберегательных кооперативов осуществляется через специально образованный банк *Takarekbank*, более 60% капитала которого принадлежит кредитным кооперативам, а остальное - государству. Это позволяет не

выводить деньги за пределы системы кредитной кооперации, обеспечивает повышение ее стабильности и углубление специализации участников.

За последние 20 лет жилищные контрактные сбережения были внедрены в ряде развитых и развивающихся стран: помимо Франции и Германии различные формы долгосрочных накопительных систем используются в Испании, Тунисе, Марокко, Чили, Индонезии, Таиланде.

Схемы контрактных сбережений, которые можно отнести к комбинированному (индивидуально-коллективному) финансированию жилищного строительства, развиваются в России в различных организационно-правовых формах: жилищно-строительных кооперативов, потребительских кредитных союзов, кредитных кооперативов, депозитно-кредитных товариществ, банков-застройщиков. Кредитные кооперативы создаются гражданами для накопления средств и получения займов на приобретение жилья. Законодательно предусмотрено ограничение численности членов кооператива (от 15 до 2000 чел.), что позволяет избежать «пирамидальности» схемы. В кооперативе создается фонд финансовой взаимопомощи, который и является источником займов, при этом остаток фонда может быть инвестирован в государственные и муниципальные ценные бумаги или банковские депозиты. Участие в периоде накопления поощряется выплатой процентов, причем процентные ставки каждый кооператив определяет по своему усмотрению. Гарантией возврата займа служит договор залога кооперативу приобретенной гражданином квартиры.

Широкое развитие на постсоветском пространстве система ЖСС получила и в Республике Казахстан.

Впервые о создании системы строительных сбережений в Республике Беларусь зашла речь в феврале 1994 г., когда Верховный Совет одобрил Национальную жилищную программу (концептуальные положения жилищной политики в условиях перехода к рыночной экономике).

В рамках существующего нормативного правового поля ОАО «АСБ «Беларусбанк» приступил к реализации системы

жилищных строительных сбережений открытого типа с 1 июля 2006 г.

ОАО «АСБ «Беларусбанк» предоставляет несколько планов накопления средств в системе ЖСС. Система предполагает два этапа – накопления и кредитования. Став участником системы, гражданин принимает на себя обязательство собрать не менее 25% планируемых инвестиций на строительство либо приобретение жилья. После того как эта сумма будет накоплена на специальном банковском счете, банк предоставляет кредит в размере, не превышающем 75% от стоимости приобретаемого или строящегося жилья, сроком на 20 лет под следующий процент по желанию участника: ставка рефинансирования +1% либо средневзвешенная ставка рефинансирования за период с месяца заключения договора жилищных сбережений по месяц, предшествующий месяцу заключения кредитного договора, +1%.

Предусмотрено, что оплата процентов производится равными частями в период пользования кредитом, при этом вначале используются средства, находящиеся на вкладе с учетом накопившихся процентов, а привлекаются кредитные средства. Сумма предоставляемого кредита также зависит от платежеспособности кредитополучателя, но в совокупный доход могут включаться доходы близких родственников.

Широкой популярностью данная система у населения республики не пользовалась, а кризис 2011 г. фактически привел ее к провалу.

В настоящее время вновь предпринимаются попытки разработать нормативный правовой акт, регламентирующий создание и внедрение системы ЖСС в республике (Еременко, 2014).

Разработка и внедрение системы ЖСС были и остаются приоритетом государственной жилищной политики республики предыдущего и текущего десятилетий, что отражено в Концепции строительства (реконструкции) доступного и комфортно жилья для граждан Республики Беларусь, утвержденной постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 22.02.2008 г. № 262; Концепцией государственной жилищной политики Республики Беларусь до 2016 года, утвержденной

постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 5 апреля 2013 г. № 267, а также проектом Государственной программы Республики Беларусь «Строительство жилья на 2016–2020 годы». При этом стоит отметить, что в Плане мероприятий к указанным документам ответственным исполнителем по разработке механизма ЖСС является Министерство архитектуры и строительства Республики Беларусь, что вызывает определенные вопросы, поскольку представляется логичным, что разработка данного механизма должна находиться в компетенции Национального банка и Министерства финансов Республики Беларусь.

Национальный банк Республики Беларусь распоряжением от 31 декабря 2013 г. № 487 сформировал межведомственную рабочую группу для разработки проекта нормативного правового акта, регулирующего функционирование системы ЖСС в республике.

Проект Указа Президента Республики Беларусь «О государственной системе жилищных строительных сбережений в Республике Беларусь» был разработан, однако согласование с заинтересованными организациями по многим концептуальным вопросам системы ЖСС не прошел.

Как и прежде, развитие системы ЖСС в республике сдерживают некоторые разногласия разработчиков нормативного документа и правительства, а также экономические проблемы.

Так, не решены некоторые концептуальные вопросы. Первый заключается в выборе типа системы жилищных строительных сбережений. Закрытая система, предполагающая создание специальной структуры и зарекомендовавшая себя в мире, требует первоначальных бюджетных вложений. По этой причине правительство настаивает на создании открытой системы жилищных строительных сбережений на базе ОАО «АСБ «Беларусбанк», хотя такая форма уже показала свою несостоятельность. Второй важный вопрос, по которому не удается прийти к единому мнению, – это необходимость выплаты премий государства всем вкладчикам системы, как это принято за рубежом, а не только тем из

них, которые находятся на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Кроме того, был предложен новый вариант функционирования системы, в соответствии с которым предлагается ограничение круга участников системы ЖСС только гражданами, состоящими на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий и имеющими право на получение льготных кредитов в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 06.01.2012 г. № 13 «О некоторых вопросах предоставления гражданам государственной поддержки при строительстве (реконструкции) или приобретении жилых помещений».

Очевидно, что такой подход противоречит общемировой модели функционирования классической системы ЖСС, основным залогом успешной работы которой является привлечение в нее максимально широкого круга участников и поощрение их премией государства за то, что они на долгосрочной основе хранят деньги в данной системе, а также тех, кто не планирует в будущем вкладывать средства в улучшение жилищных условий.

Кроме того, высокий уровень инфляции при накопительном периоде свыше

трех лет сводит накопления граждан к концу такого периода к величине, явно недостаточной для первоначального взноса на строительство нового жилья, а также делает неподъемными выплаты по последующему кредиту (Еременко, 2014).

Рассчитаем на конкретных примерах три возможных варианта участия граждан Республики Беларусь в системе ЖСС с учетом прогнозных и оптимистичных сценариев развития экономики на 2016–2020 гг. при условии накопления средств на строительство двухкомнатной квартиры общей площадью 60 м<sup>2</sup>.

В первом и втором вариантах (табл. 2, 3) предполагается, что срок накопления составит три года (2016–2018 гг.), соответственно кредит будет получен в 2019 г. на 7 лет. При этом ставка по депозиту приравнивается к ставке рефинансирования, а ставка по кредиту – к ней же, но увеличенной на 2%. Разница между первым и вторым вариантами в том, что в первом случае рассчитывается, какую долю стоимости квартиры соберет гражданин к концу накопительного периода в случае, если он будет накапливать 35% от номинальной начисленной средней заработной платы в месяц, и каков будет среднемесяч-

Таблица 2

**Возможности строительства двухкомнатной квартиры в системе ЖСС при условии ежемесячного взноса в размере 35% от номинальной начисленной средней зарплаты в месяц (вариант 1)**

Показатель	Год			
	2016	2017	2018	2019
Индекс потребительских цен, % к предыдущему году*	115,1	109,8	107,6	106,4
Стоимость строительства 1 м <sup>2</sup> общей площади жилья, млн руб.*	9,3	10,2	11,0	11,7
Стоимость строительства двухкомнатной квартиры площадью 60 м <sup>2</sup> , млн руб.	559,4	614,2	660,9	703,2
Номинальная начисленная средняя заработная плата, млн руб. в месяц*	7,8	8,7	9,6	10,6
Ежемесячный накопительный взнос (35% от номинальной начисленной средней заработной платы), млн руб.	2,7	3,1	3,4	0
Накопления в системе ЖСС на конец года с учетом ежемесячно начисляемых процентов по депозиту нарастающим итогом, млн руб.	41,0	92,7	154,6	0
Необходимая сумма кредита, млн руб.	0	0	0	548,6
Ставка по депозиту (ставка рефинансирования), %	23	18	15	12
Ставка по кредиту в системе ЖСС (ставка рефинансирования+2%)	25	20	17	14

\* Данные из проекта Программы социально-экономического развития Республики Беларусь на 2016–2020 гг.

*Примечание.* В январе–сентябре 2015 г. стоимость строительства 1 м<sup>2</sup> общей площади жилья составила, по данным Национального статкомитета, 8,1 млн руб.

*Источник.* Собственная разработка.

Возможности строительства двухкомнатной квартиры при условии накопления гражданином 25% ее стоимости (вариант 2)

Показатель	Год			
	2016	2017	2018	2019
Индекс потребительских цен, % к предыдущему году*	115,1	109,8	107,6	106,4
Стоимость строительства 1 м <sup>2</sup> общей площади жилья, млн руб.*	9,3	10,2	11,0	11,7
Стоимость строительства двухкомнатной квартиры площадью 60 м <sup>2</sup> , млн руб.	559,4	614,2	660,9	703,2
Номинальная начисленная средняя заработная плата, млн руб. в месяц*	7,8	8,7	9,6	10,6
Ежемесячный накопительный взнос, млн руб.	3,4	3,4	3,4	0
Ежемесячный накопительный взнос в процентах от номинальной начисленной средней заработной платы в месяц, %	44,0	39,2	35,5	0
Накопления в системе ЖСС на конец года с учетом ежемесячно начисляемых процентов по депозиту нарастающим итогом, млн руб.	51,5	110,5	175,9	0
Необходимая сумма кредита (75% от стоимости квартиры), млн руб.	0	0	0	527,3
Ставка по депозиту (ставка рефинансирования), %	23	18	15	12
Ставка по кредиту в системе ЖСС (*ставка рефинансирования+2%)	25	20	17	14

\* Данные из проекта Программы социально-экономического развития Республики Беларусь на 2016–2020 гг.

*Примечание.* В январе–сентябре 2015 г. стоимость строительства 1 м<sup>2</sup> общей площади жилья составила, по данным Национального статкомитета, 8,1 млн руб.

*Источник.* Собственная разработка.

ный размер его взноса в период кредитования, а во втором варианте производится расчет взноса гражданина в случае, если к концу периода он накопит 25% стоимости квартиры, а также каков будет среднемесячный размер его взноса в период кредитования.

Приведем результаты расчетов. Первый вариант (табл. 2): за три года гражданин накопит 154,6 млн руб., или 21,98% стоимости квартиры. Размер ежемесячного платежа по кредиту на оставшуюся сумму по принципу аннуитета в 2019–2025 гг. составит 10,3 млн руб., т. е. 97,3% от номинальной начисленной средней заработной платы в месяц. Следовательно, получение гражданином банковского кредита невозможно.

Второй вариант (табл. 3): 25% от стоимости двухкомнатной квартиры в 2019 г. составит 175,8 млн руб. Данную сумму гражданин накопит за три года при условии ежемесячного взноса 3,4 млн руб. Размер ежемесячного платежа по кредиту по принципу аннуитета в 2019–2025 гг. составит 9,9 млн руб., или 93,5% от номинальной начисленной средней заработной платы в месяц. И в этом случае получение гражданином банковского кредита невозможно.

Результаты расчетов свидетельствуют, что в обоих вариантах размеры платежей

на этапах и накопления, и кредитования не имеют значительных отличий, причем для гражданина со средним уровнем доходов по республике они неприемлемы.

В третьем варианте (табл. 4) представлен оптимистичный вариант развития экономики, при котором уровень инфляции, приравненный в нашем примере к ставке рефинансирования, составит 5% годовых. Кроме того, срок накопления будет увеличен до четырех, а срок кредитования – до 15 лет.

Следовательно, 25% от стоимости двухкомнатной квартиры в 2020 г. составит 155,1 млн руб. Эту сумму гражданин накопит за 4 года при условии ежемесячного взноса 2,8 млн руб. (от 41% номинальной начисленной средней заработной платы в 2016 г. до 35% в 2019 г.). Размер ежемесячного платежа по кредиту по принципу аннуитета в 2020–2034 гг. составит 4,3 млн руб., т. е. 50,7% от номинальной начисленной средней заработной платы в месяц.

Если гражданин продолжит накапливать средства в 2020 г. на тех же условиях, то при кредитовании в 2021 г. сумма кредита снизится; соответственно уменьшится ежемесячный платеж: в 2021–2035 гг. размер ежемесячного платежа по кредиту



**Возможности строительства двухкомнатной квартиры среднестатистическим гражданином  
в системе ЖСС при условии накопления им 25% ее стоимости**

Показатель	Год					
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Стоимость строительства 1 м <sup>2</sup> общей площади жилья, млн руб.	8,5	8,9	9,4	9,8	10,3	10,9
Стоимость строительства двухкомнатной квартиры площадью 60 м <sup>2</sup> , млн руб.	510,3	535,8	562,6	590,7	620,3	651,3
Номинальная начисленная средняя заработная плата, млн руб. в месяц	7,0	7,3	7,7	8,1	8,5	8,9
Ежемесячный накопительный взнос, млн руб.	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	0
Ежемесячный накопительный взнос в процентах от номинальной начисленной средней заработной платы в месяц, %	41,0	39,0	37,2	35,4	33,7	0
Накопления в системе ЖСС на конец года с учетом ежемесячно начисляемых процентов по депозиту нарастающим итогом, млн руб.	35,9	73,7	113,4	155,2	199,0	0
Необходимая сумма кредита (75% от стоимости квартиры), млн руб.	0	0	0	0	477,3	465,1

*Примечание.* В январе–сентябре 2015 г. стоимость строительства 1 м<sup>2</sup> общей площади жилья составила, по данным Национального статкомитета, 8,1 млн руб.

*Источник.* Собственная разработка.

по принципу аннуитета составит 4,2 млн руб., т. е. 47,1% от номинальной начисленной средней заработной платы в месяц. Данный платеж составит 35% от номинальной начисленной средней заработной платы в месяц к 2027 г.

Таким образом, расчеты свидетельствуют, что участие в системе ЖСС на условиях третьего варианта представляется более реалистичным, чем на условиях первого и второго вариантов.

Вместе с тем очевидно, что система ЖСС неприемлема для социально незащищенных категорий граждан, которые нуждаются в создании других механизмов улучшения жилищных условий.

Информация об уровне инфляции в странах, где успешно внедрена система ЖСС, приведена в табл. 5.

\* \* \*

В основу концептуального подхода к формированию системы ЖСС в Республике Беларусь, на наш взгляд, должны быть положены следующие ключевые моменты:

- предоставление возможности внедрения системы ЖСС для всех банков. Воз-

можность ее внедрения только ОАО «АСБ «Беларусбанк», во-первых, ограничивает конкуренцию между жилищными строительными сберегательными банками и не позволяет частным банкам участвовать в

Таблица 5

**Уровень инфляции в странах мира за 2015 г.**

Страна	Уровень инфляции, %
Германия	0,2
Австрия	0,9
Франция	0,1
Испания	-0,6
Чехия	0,4
Словакия	-0,2
Венгрия	0,1
Хорватия	-0,3
Тунис	4,7
Марокко	1,7
Чили	4,4
Индонезия	6,7
Таиланд	-0,8
США	0,2
Казахстан	5,3
Беларусь	15

*Источник.* Central Intelligence Agency. 2016.

Country comparison: inflation rate (consumer prices). URL: <https://www.cia.gov/library/publications/resources/the-world-factbook/rankorder/2092rank.html>

системе ЖСС; во-вторых, у банков нет стимулов для вступления в данную систему. Для исправления этой ситуации банки должны получить разрешение на заключение с вкладчиками договоров любого типа, одобренного надзорным органом (Чубрик, Джуччи, Рой, Крук, 2005);

- разработка нормативного правового акта, регламентирующего создание системы закрытого типа, в которой размер ставок по кредитам, сроки кредитования и другие условия основаны на классическом подходе. Открытая система может функционировать и в существующем правовом поле, что демонстрирует практика ОАО «АСБ «Беларусбанк»;

- передача компетенций по разработке нормативного правового акта, регламентирующего создание и внедрение системы ЖСС, от Министерства архитектуры и строительства Национальному банку и Министерству финансов Республики Беларусь;

- предоставление возможности использования средств системы ЖСС не только на строительство, но и на приобретение, а также капитальный ремонт и реконструкцию жилья, как это принято во многих странах мира (Шанюкевич, 2011). В настоящее время значительная часть жилищного фонда республики нуждается в капитальном ремонте, со временем количество такого фонда будет только возрастать, что делает данный аспект особенно актуальным;

- предоставление права участия в системе жилищных строительных сбережений всем гражданам, а не только состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий и имеющим право на льготный кредит;

- предоставление премий государства всем участникам системы, независимо от того, будут сбережения ее участников направлены в дальнейшем на приобретение и строительство жилья либо не будут. При этом размер, максимальная сумма и сроки выплаты премии государства должны быть четко определены в законодательстве (Чубрик, Джуччи, Рой, Крук, 2005);

- освобождение от налогообложения полного процента, получаемого вкладчиком, как это делается во многих странах мира.

Преимуществами изложенного подхода является повышение привлекательности системы, которая тем эффективнее, чем больше в ней участников, поскольку многие участники системы жилищных строительных сбережений будут приходить в нее только лишь для накопления сбережений. Они могут не иметь намерений улучшать жилищных условия, поэтому по окончании накопительного периода не будут претендовать на кредит. Производить накопления в такой системе выгодно, поскольку на них начисляется премия государства. При этом привлечение таких вкладчиков принесет выгоду не только им самим, но и системе, а также государству. Долгосрочные депозитные ресурсы тех участников, которые вступили в систему только для накопления, можно использовать на кредитование остальных участников, что сокращает срок ожидания ими кредитов.

Отсутствие ограничений для участников системы способствует снижению социальной напряженности, обусловленной неравенством условий участия для различных категорий. Расширение круга участников системы оказывается эффективным для экономики в целом, выражаясь в увеличении занятости, налоговых поступлений в бюджет от роста объемов строительства жилья, прямо или косвенно связанных со строительством производств.

Для социально незащищенных категорий граждан, неспособных финансировать строительство (реконструкцию) или приобретение жилья самостоятельно в силу объективных причин, следует развивать институт наемного жилья с одновременной разработкой системы адресной социальной помощи.

Необходимо предусмотреть поэтапный переход от системы льготного кредитования к жилищным строительным сбережениям, а не симбиоз данных систем. Система льготного кредитования строительства жилья уже не отвечает направленности белорусской государственной жилищной политики на либерализацию. Кроме того, нагрузка на бюджет от выдачи льготных кредитов стала непосильной.

Только лишь при решении на уровне правительства концептуальных вопросов

формирования системы ЖСС в Республике Беларусь можно переходить к разработке нормативного правового документа, в котором будет представлен конкретный организационно-экономический механизм с определенными показателями.

Изучение зарубежного опыта свидетельствует о том, что внедрение системы жилищных строительных сбережений может быть эффективным при условии снижения инфляции в долгосрочной перспективе до уровня ниже 10% годовых, а также при росте реальных денежных доходов населения. С учетом этого в настоящее время, на наш взгляд, необходимо сконцентрироваться на стабилизации общеэкономических показателей и вернуться к вопросу внедрения системы ЖСС в Республике Беларусь только после решения макроэкономических задач.

Изложенные в статье концептуальные подходы к формированию системы ЖСС могут быть использованы для принятия управленческих решений в процессе формирования жилищной политики в Республике Беларусь.

## СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ (REFERENCES)

**Еременко М.М.** 2014. Проблемы внедрения системы жилищных строительных сбережений в Республике Беларусь. *Экономический рост Республики Беларусь: глобализация, инновационность, устойчивость*: материалы VII Международной науч.-практич. конференции. Минск: БГЭУ. Т. 1. С. 246–247. [Eremenko M.M. 2014. Prospects of implementation of the system of housing construction savings in the Republic of Belarus. *Ekonomicheskii rost Respubliki Belarus': globalizatsiia, innovatsionnost', ustoychivost'*: materialy VII Mezhdunarodnoi nauch.-praktich. konferentsii. Minsk: BGEU. Vol. 1. PP. 246–247. (In Russ.)]

**Еременко М.М.** 2015. Перспективы внедрения системы жилищных строительных сбережений в Республике Беларусь. Материалы Белорусско-Китайского молодежного форума «Новые горизонты – 2015». Минск. С. 79–81. [Eremenko M.M. 2015. Prospects of implementation of the system of housing construction savings in the Republic of Belarus. *Materialy Belorussko-Kitaiskogo*

*molodezhnogo foruma «Novye gorizonty – 2015»*. Minsk. PP. 79–81. (In Russ.)]

**Косарева Н.** (Ред.) 2006. *Основы ипотечного кредитования*. Москва: Фонд «Институт экономики города». 576 с. URL: <http://refdb.ru/look/1414393.html> [Kosareva N. (Red.) 2006. *Fundamentals of mortgage lending*. Moscow: Fond «Institut ekonomiki goroda». 576 p. URL: <http://refdb.ru/look/1414393.html> (In Russ.)]

**Меркулов В.В.** 2003. *Мировой опыт ипотечного жилищного кредитования и перспективы его использования в России*. СПб: «Юридический центр Пресс». 384 с. [Merkulov V.V. 2003. *The world experience of mortgage lending and prospects of its use in Russia*. Spb: «Iuridicheskii tsentr Press». 384 p. (In Russ.)]

**Пастухова Н.С., Рогожина Н.Н.** 2002. *Зарубежный опыт жилищных сберегательных программ. Рекомендации по использованию жилищных сберегательных программ в работе банков*. Москва: Фонд «Институт экономики города». 52 с. [Pastukhova N.S., Rogozhina N.N. 2002. *Foreign experience in housing savings programmes. Recommendations for the use of housing savings programmes for the banks*. Moscow: Fond «Institut ekonomiki goroda». 52 p. (In Russ.)]

**Салимова Р.Р.** 2014. Роль строительства в развитии инвестиционных процессов национальных экономик. *Науковедение*. № 1(20). URL: <http://cyberleninka.ru/article/n/rol-stroitelstva-v-razvitiy-investitsionnyh-protsesov-natsionalnyh-ekonomik> [Saliyomova R.R. 2014. The role of construction in development of investment processes in national economies. *Naukovedenie*. No 1(20). URL: <http://cyberleninka.ru/article/n/rol-stroitelstva-v-razvitiy-investitsionnyh-protsesov-natsionalnyh-ekonomik> (In Russ.)]

**Чубрик А., Джуччи Р., Рой Ф., Крук Д.** 2005. *Создание системы жилищных строительных сбережений в Беларуси*. Минск. URL: <http://www.research.by/webroot/delivery/files/pp2005r04.pdf> [Chubrik A., Dzhuchchi R., Roi F., Kruk D. 2005. *The establishment of the housing construction saving system in Belarus*. Minsk. URL: <http://www.research.by/webroot/delivery/files/pp2005r04.pdf> (In Russ.)]

**Шаниюкевич И.В.** 2011. Система жилищных строительных сбережений: опыт, действительность и перспективы. *Вестник Белорусского государственного экономического университета*. № 3. С. 31–40. [Shaniukevich I.V. 2011. The system of housing construction savings: experience, reality and prospects. *Vestnik Belorusskogo gosudarstvennogo ekonomicheskogo universiteta*. No 3. PP. 31–40 (In Russ.)]

## CONCEPTUAL APPROACHES TO FORMING A HOUSING CONSTRUCTION SAVINGS SYSTEM IN BELARUS

Marina Yeryomenko<sup>1</sup>

*Authors affiliation:* <sup>1</sup>Institute of Housing - NIPTIS named after S.S. Ataev (Minsk, Belarus).

*Corresponding author:* Marina Yeryomenko (myaromenka@tut.by).

**ABSTRACT.** Based on the study of overseas experience of implementation and operation of a housing construction savings (HSS) system, the paper develops conceptual approaches to its formation in the Republic of Belarus. For effective operation of the HSS system, it is necessary to raise its attractiveness for banks and citizens by means of providing an opportunity to implement the HSS system in all the banks, as well as using its funds not only for construction purposes, but also for purchasing, general overhaul, and reconstruction of housing accommodation.

It is expedient to provide the right of participation in the HSS system and getting state bonuses for all the citizens-participants of the system, not only for those registered as the needy for improving housing conditions and having the right to a subsidized loan. For socially unprotected categories of citizens unable to finance the construction (reconstruction) or the purchasing of housing accommodation independently due to objective reason, it is necessary to develop the institute of rented housing, combined with the development of targeted social protection system.

**KEYWORDS:** system of housing construction savings, mortgage, state housing policy, housing construction.

**JEL-code:** G21, H54, L78.

*Received 20.04.2016*

