

ЗАЧЕМ БЕЛАРУСИ ИПОТЕКА?

ИВАН МАРТУСЕВИЧ,

аспирант БГЭУ

СЕРГЕЙ ПЕЛИХ,

доктор экономических наук,
профессор Академии управления при Президенте РБ

Развитие института ипотеки во многих странах позволило не только решить проблему дефицита жилой недвижимости, но и в целом способствовало экономическому развитию внедривших ее государств. Добиться аналогичных положительных результатов реально и в Беларуси.

ИСТОРИЯ ВОПРОСА

Слово «ипотека» греческого происхождения. Царь Солон в 594 году до н. э. предложил ставить на имени должника столб с надписью, что эта земля служит обеспечением прав кредитора на определенную сумму. Такой столб получил название «ипотека» (от греч. *hypoteka* – подставка, подпорка, основание). На нем отмечались все долги собственника земли. Позже для этой цели стали использовать особые книги.

В древнейшую эпоху обеспечением исполнения обязательства служила личность должника, а не его имущество. Основой сделки было доверие между участниками. Однако личные качества человека не поддавались точной оценке, что сдерживало развитие денежных и кредитных отношений, а также обуславливало дороговизну займа.

Таким образом постепенно возникла необходимость в более четком определении меры ответственности каждого участника экономических соглашений. В результате устанавливается право собственности на землю и недвижимость, а также ограничения на ее использование. Благодаря этому появилась основа для сделок с недвижимым имуществом, в частности возможность его залога (введен в практику Римским гражданским правом).

Изначально договор ипотеки имел вид простого соглашения

между заемщиком и кредитором. Позже стали составляться официальные документы, которые уже обладали правовой силой.

Аналогичным образом признавались частные бумаги, подписанные тремя и более свидетелями. Кроме того, ипотека делилась по законодательной принадлежности.

Наибольшая сила была у ипотек «по закону» (фискальных). Далее следовали договоры, заверенные официальными документами, за ними – оформленные частными документами и лишь затем – составленные простыми соглашениями.

Достаточно сложные по структуре оценки сделки требовали контроля и регулирования, отлаженной регистрационной системы. В связи с ослаблением этих государственных функций, с закатом эпохи Древнего мира институт ипотеки перестал существовать в течение ряда веков, прежде чем возродиться в средневековом европейском законодательстве.

ВОЗМОЖНОСТИ ИНСТРУМЕНТА

В настоящее время ипотека признана основным способом решения жилищных проблем и перспективным направлением развития розничного рынка кредитных услуг.

Обобщая опыт ипотечного кредитования в зарубежных странах, следует отметить, что именно

оно явилось одним из основных факторов экономического роста в США (новый курс Рузвельта), Германии (послевоенные реформы Эрхарда), Аргентине («план Ковальо») и Чили (реформы Пиночета).

Например, развитие рынка недвижимости в США имело громадное значение для экономики страны. В настоящее время почти 18% общенационального продукта формируется под воздействием строительной отрасли, продаж коммерческого жилья и различных залогов (связанных с недвижимостью), а также сделок со средствами, которые используются для возведения зданий.

На пике ипотеки объем соответствующих кредитов составлял в США более 600 млрд. USD, в Европе – свыше 450 млрд. USD.

Успехи направления были бы невозможны без правительственной поддержки системы ипотечного кредитования. Ее главная цель – обеспечение всех граждан недвижимостью по современным стандартам путем возведения домов коттеджного типа, а не строительства дешевых недолговечных и некомфортных муниципальных квартир.

Наиболее популярными методами регулирования ипотеки являются: обеспечение достаточными кредитными ресурсами, государственное страхование ссуд, льготы в получении займов для малообеспеченных групп на-

селения и ветеранов, надзор за деятельностью сберегательных учреждений, налоговые льготы для инвесторов и, самое главное, установление стандартов на экологическое, комфортное, энергоэффективное жилье.

ОСОБЕННОСТИ СИСТЕМЫ

В мировой практике до настоящего времени выработаны две модели организации ипотечного кредитования: *одноуровневая* и *двухуровневая*.

Основой первой служат специальные ипотечные банки. Такую систему часто называют немецкой.

Важной особенностью одноуровневой модели является то, что совокупная потребность всех клиентов в кредитах обеспечивается за счет собственного капитала кредитного учреждения, средств клиентов, размещенных во вкладах и депозитах банка, межбанковских кредитах. В данной модели банк не использует закладные для операций купли-продажи на рынке ценных бумаг.

Отметим, что с 1900 года в Германии существует специальная сеть ипотечных банков, и ни один из них с того времени не разорился. Кроме того, проценты по закладным листам они выплачивали вкладчикам даже в период Первой и Второй мировых войн.

Ипотечный банк может выдавать не только денежный, но и материальный кредит: строительные материалы, земельный участок и т.д. Интересно, что при возврате средств также предусматривается возможность расчета продукцией сельского или подсобного хозяйства.

Одноуровневая система, помимо Германии, доминирует в Дании, Швеции и Канаде, широко развита в Австрии, Нидерландах,

Великобритании и Финляндии. Во Франции и Испании она реализована через монопольные государственные ипотечные банки.

При двухуровневой системе ипотечного кредитования требования по выданным займам переуступаются специализированным агентствам. Основная отличительная черта данной схемы – разделение субъектов кредитора и инвестора.

Впервые такой вариант был реализован в США. Он предполагает, что участники ипотеки (покупатель жилья, банк-кредитор и агентство-продавец) связаны через некий государственный орган, у которого есть дешевые ресурсы для выкупа закладных у банка. Его прообраз – американское государственное агентство FALMA. На этапе первичного рефинансирования агентство, выкупая у банка закладные, возвращает ему выданные ранее населению деньги. Затем оно приобретает облигации, обеспеченные этими закладными. Сделки с инвесторами совершаются уже без участников первого этапа, но покупатель продолжает выплачивать кредит агентству в течение всего установленного срока.

В настоящее время система финансирования жилья в США – это сложный рынок общенационального масштаба, на котором действует огромное число учреждений, включая ипотечные банки, сберегательные и кредитные ассоциации, страховые компании, пенсионные фонды...

Решающим фактором успеха в данном направлении оказались мероприятия по формированию вторичного ипотечного рынка, что решило главную проблему жилищного финансирования – недостаток кредитных ресурсов. С этой целью в разные годы были созданы специализированные организации: Федеральная

национальная ипотечная ассоциация (Fannie Mae), корпорация жилищного кредитования (Freddie Mac) и правительственная национальная ипотечная ассоциация (Ginnie Mae).

Двухуровневую систему ипотечного кредитования США напрямую или через Всемирный банк пытались привить в странах Восточной Европы. Но в этих государствах (за исключением России) приняли законы, основанные на германском праве.

ЦЕЛЕСООБРАЗНОСТЬ ДЛЯ БЕЛАРУСИ

Жилищная проблема, обострившаяся при переходе к рынку в условиях постоянного роста стоимости недвижимости и невысокого уровня доходов населения, является одной из самых важных проблем в странах с переходной экономикой.

В Беларуси, несмотря на меры, предпринимаемые государством, удельный вес нуждающихся в жилье граждан составляет 20% населения. Если же учесть низкий уровень комфортности объектов в сельской местности и засилье высотной, не отвечающей экологическим требованиям, городской застройки, то потенциальная потребность в жилье имеется у более 60% белорусов.

С учетом этого нам нужно разработать Программу жилищного строительства до 2030 года с преобладанием коттеджного.

Единственным способом гарантированно добиться поставленных целей является активное внедрение ипотеки – кредита застройщику под залог возводимого здания. Обычно он предоставляется на срок 25–30 лет под 1–2% годовых.

Такие условия позволят обзавестись домом семьям, где есть хотя бы один работающий. Учи-

тывая, что земля и недвижимость практически никогда не падали в цене, то ипотека является единственным кредитом, не подверженным почти никаким рискам. Длительный срок погашения займа объясняется еще и тем обстоятельством, что гражданин страны и его семья не должны себе отказывать в удовлетворении остальных потребностей. Для этого во всех развитых странах предусматриваются «каникулы» в погашении кредита до 5–7 лет при возникновении каких-либо трудностей. В свою очередь, система страхования помогает справиться с проблемами при потере здоровья, работы, смерти кредитополучателя. В крайнем случае банк может изъять свой залог и реализовать.

Исходя из этого, можно сделать вывод, что ни банковская система, ни граждане, а значит, и государство в целом при ипотеке не несут убытки.

Как ее можно внедрить в Беларуси? Здесь нам стоит опираться на опыт Германии 50-х годов XX века.

Вначале гражданин должен приобрести участок земли под строительство в собственность (в наших условиях – 5–10 тыс. USD).

Параллельно желающему необходимо разработать или купить готовый типовой проект дома. Его площадь рассчитывается с учетом 30 кв. м на человека. Если семья молодая, то берется в расчет 5 человек плюс гостевая комната, то есть площадь дома выходит 180 кв. м, плюс цокольный этаж, где базируются инженерные сооружения и помещения для хранения продуктов.

Необходимо предусмотреть использование только экологически чистых и со сроком службы не менее 300 лет материалов для строительства. Толщина стен нужна не менее 500 мм

с тем, чтобы на отопление и горячее водоснабжение тратилось не более 40 кВт·ч на 1 кв. м в год (в Беларуси без горячего водоснабжения сегодня уходит 70–80 кВт·ч на 1 кв. м).

Проектом целесообразно предусмотреть обеспечение жизнедеятельности при чрезвычайной ситуации, то есть альтернативное обеспечение водой, теплом, канализацией.

Без выполнения этих требований органы власти не должны давать разрешение на строительство.

После утверждения проекта можно приступать к заключению договора ипотечного кредитования с разбивкой на этапы необходимых работ, под которые выделяются финансовые ресурсы.

Строительство может осуществляться разными способами – самостроем, строительной организацией, комбинированно.

После завершения первого этапа возведения цокольного этажа приглашается работник банка, который на месте активирует успешность работ и выдает средства на возведение стен и крыши. Дальше активируется второй этап и предоставляются деньги на третий и т.д. Таким образом исключается всякое мошенничество.

Данная простая и действенная система позволяет любому работающему гражданину страны построить комфортное жилье в течение года без всяких очередей, льгот и другой бюрократической волокиты.

Остается ответить на вопрос: где взять средства на запуск этого процесса? Выходом из положения может стать финансирование на средства организаций, которые обязаны сохранить покупательную силу средств на длительную перспективу, – пен-

сионные фонды накопительного типа, страховые фонды, трастовые фонды и т.д. Поэтому параллельно с запуском ипотеки нужно развить до необходимого уровня институт пенсии накопительного типа.

ВЫГОДЫ ИПОТЕКИ

Помимо обеспечения жильем населения, ипотека способствует решению ряда других вопросов.

Во-первых, она позволяет не тратить деньги государственного бюджета на несвойственные его статусу задачи (в некоторые годы на строительство жилой недвижимости уходило до 20% бюджета).

Во-вторых, вовлекает в денежно-кредитную сферу экономики стоимость земли и недвижимости. По экспертным оценкам, это даст кредитных ресурсов на сумму 50–60 млрд. USD.

В-третьих, ипотека выступит локомотивом для всех отраслей экономики страны, создаст до 500–600 тыс. новых рабочих мест.

В-четвертых, способствует равномерному расселению населения страны, сохранит молодежь в сельских районах, «вытащит» наших детей и молодежь из «каменных джунглей» городов, даст им возможность жить в экологически чистой зоне.

В-пятых, остановит отток талантливой рабочей силы за рубеж.

В-шестых, улучшит демографическую ситуацию в стране, когда иметь три ребенка станет минимальной нормой.

Отметим, что в Беларуси Парламентом уже принят пакет законов «Об ипотеке», заимствованный из германского опыта. В нашей стране созданы законодательные основы для развития направления. Дело стоит за немногим – ввести их в действие. ■