

## **КРЕДИТНЫЕ СОЮЗЫ НА РЫНКЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ**

М. Л. Зеленкевич

*Государственный институт управления и социальных технологий БГУ,  
г. Минск, Республика Беларусь*

Мировая практика накопила значительный опыт в развитии рынка жилой недвижимости, где основными институциональными инвесторами являются не только коммерческие банки, специализирующиеся в данной сфере, но и другие институты, которые, с одной стороны, формируют инвестиционные вложения в недвижимость и являются активными участниками рынка ценных бумаг, а с другой – предлагают более выгодные условия для потребителя в плане формирования первоначального взноса и отличаются более низкой процентной ставкой по ипотечному кредиту. К первым институтам относят инвестиционные компании, например, трастовые фонды инвестиций в недвижимость и партнерства управления недвижимостью, получившие широкое распространение в США [1, с. 733–740]. Примером второй группы институтов, которые выполняют еще и важную социальную функцию посредством формирования и развития системы строительных сбережений для поддержки потенциальных кредитополучателей, являются кредитные союзы. Кредитные союзы представля-

ют собой кооперативные сберегательные институты, организуемые обычно профсоюзами, работодателями или просто группой частных лиц, объединенных некими общими интересами [2, с. 146]. По своей сути кредитный союз является неприбыльной формой самоорганизации людей, которые, объединившись, создают для себя возможность удовлетворения потребностей в финансовой сфере. С точки зрения проводимой политики и основного вида деятельности кредитные союзы можно поделить на две группы: первая специализируется на беззалоговом кредитовании – предлагает быстрые кредиты на потребительские нужды, вторая кредитует пайщиков под залог недвижимости.

Кредитные союзы появились в Европе во второй половине XIX века, в США первый кредитный союз был основан в 1909 году, а к концу XX века уже насчитывалось свыше 11 тыс. кредитных союзов, обслуживающих почти 70 млн пайщиков [3, с. 64]. В настоящее время кредитные союзы по сравнению с другими небанковскими институтами занимают более скромное место, они охватыва-

ют 3 % всех личных сбережений в США, при этом мобилизуют до 4 млрд долл. денежных средств. В конце 80-х гг. они располагали 2 % всех активов кредитно-финансовых институтов, тогда как в 1955 г. им принадлежало всего 0,5 %, а в 1965 г. – 1 %. [4] Наибольшей популярностью кредитные союзы пользуются также в Канаде, Ирландии, Австралии, Южной Корее и Тайване. В этих странах львиная доля потребительских кредитов выдается кредитными союзами, и около четверти от общих активов составляют ипотечные кредиты.

Популярность кредитных союзов как института ипотечного рынка обусловлена несколькими факторами: прежде всего, это привлечение сбережений мелких инвесторов, людей со средним и низким достатком для участия в жилищном строительстве, применение более льготных условий (низкие процентные ставки и длительные сроки кредитования) при ипотечном кредитовании, чем в коммерческих банках. Тем не менее, следует отметить, что ипотека через кредитные союзы может являться лишь дополнением к банковскому кредитованию, но не заменять последнее.

В странах СНГ кредитные союзы функционируют достаточно активно. В настоящее время в России насчитывается около 130 кредитных потребительских кредитных союзов с числом пайщиков порядка 40 тыс. человек и активами около 30 млрд руб. [5] На рынке ипотечного кредитования все более актуальной становится такая форма организации граждан, как строительная сберегательная касса (ССК). В европейских странах ССК являются одним из главных инструментов приобретения жилья наравне с ипотекой. Их деятельность поддерживается государством. В Думе РФ уже обсуждается законопроект «о строительных сберегательных кассах» (ССК). В связи с этим в ближайшей перспективе кредитные союзы могут быть реорганизованы в строительные сберегательные кассы, что заметно облегчит условия выдачи займов благодаря государственной поддержке.

Инициативу по участию кредитных кооперативов в ипотечном кредитовании начали проявлять российские банки. Так, Внешэкономбанк сейчас ведет переговоры с Лигой кредитных союзов по вопросу об условиях и механизме жилищного кредитования. Предполагается, что на средства пайщиков, накопивших более половины стоимости квартиры, будут строиться дома, а квартиры в них станут собственностью участников союза. В том случае, если собранных средств не хватает, банк инвестирует собственные деньги и выступает гарантом союза, а излишки площади пойдут на продажу. С другой стороны, при желании

пайщика взять ипотечный кредит союз гарантирует банку его своевременное погашение.

В Республике Беларусь основным фактором, сдерживающим развитие рынка ипотечного кредитования, является отсутствие у банков дешевых долгосрочных ресурсов (так называемых «длинных денег»), которые могли бы быть направлены на выдачу кредитов на недвижимость. Кроме того, развитие ипотеки наталкивается на такие препятствия, как:

- высокая стоимость жилья и одновременно низкая платежеспособность потенциальных заемщиков. Мало кто способен купить квартиру в столице за 150 и более тыс. долларов, выплачивая затем по кредиту 500–800 долларов каждый месяц. Сегодня цена квадратного метра превышает среднюю зарплату по стране примерно в четыре раза, в то время как в западных странах нормой считается возможность купить за месячную зарплату один квадратный метр жилья;

- высокие процентные ставки по жилищным кредитам. Ежемесячные платежи по погашению долга велики, на их выплату не хватило бы дохода от сдачи квартиры, если рассматривать аренду как источник погашения по кредиту. А ведь в большинстве стран с развитой ипотекой процентные ставки по кредитам составляют около 6 % годовых;

- отсутствие подменного фонда жилья. Ведь зачастую нужно вначале продать свою квартиру и выплатить так называемый взнос собственными средствами, а уже затем построить (или купить) новую, ипотечную. А где, спрашивается, жить все это время?

- нет вторичного рынка закладных. То есть самая суть ипотеки, когда есть простой механизм «перезакладывания» кредитной квартиры, у нас в стране отсутствует.

В этих условиях в республике необходимо развивать дополнительные небанковские формы ипотечного кредитования, в частности через кредитные союзы. Первый кредитный союз граждан в Беларуси – Столичный клуб взаимопомощи – зарегистрирован в сентябре 2004 года. Кредит доверия к ПК «Столичный клуб взаимопомощи», если его выразить в денежном эквиваленте, сегодня составляет почти в 2 млрд руб., которые участники принесли в кооператив, и снова есть очереди желающих разместить свои сбережения. Потребность в заемных средствах у граждан есть всегда, и если сравнивать займы, выданные всего одним кооперативом по годам, то эта необходимость прослеживается отчетливо: 2007 год – 54 млн руб., 2008 год – 142 млн руб., 2009 год – 591 млн. руб., 2010 год – 3 млрд 270 млн руб. Для небольшого коопера-

тива выдать займов за один год более чем на миллион долларов – это безусловный результат кропотливой работы, доверия участников и потребности в специфической финансовой услуге кредитного кооператива [6]. Однако основным видом деятельности белорусских кредитных союзов – это потребительское кредитование. Наиболее перспективный вид деятельности – ипотека – пока не получил развитие.

### **Литература**

1. *Гитман, Л. Дж.* Основы инвестирования : пер. с англ. / Л. Дж. Гитман, М. Д. Джонк. – М. : Дело, 1997. – 1008 с.
2. *Долан, Э. Дж.* Деньги, банковское дело и денежно-кредитная политика : пер. с англ. /

Э. Дж. Долан [и др.] ; под общ. ред. В. Лукашевича. – Л., 1991. – 448 с.

3. *Рудый, К. В.* Финансово-кредитные системы зарубежных стран : учеб. пособие / К. В. Рудый. – М. : Новое знание, 2003. – 301 с.

4. Кредитные союзы [Электронный ресурс]. – 2011. – Режим доступа : <http://websurveys.ru/dens/mons77.htm>. – Дата доступа : 13. 06.2011.

5. Коллективные инвестиции. Кредитные союзы [Электронный ресурс]. – 2011. – Режим доступа : <http://antireider.msk.ru/kollektivnie-investicii/kreditnie-soyzi.php>. – Дата доступа : 13.06.2011.

6. Поздравляем кредитный союз «Столичный клуб взаимопомощи» с юбилеем доверия! [Электронный ресурс]. – 2011. – Режим доступа : <http://allminsk.biz/content/view/8145/225>. – Дата доступа : 15.06.2011.