

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ: ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА

С. В. Ерёмушкина

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

Наиболее важной экономической целью системы ипотечного кредитования является предложение достаточного количества денежных ресурсов для жилищного строительства. Для достижения этого долгосрочный капитал должен быть привлечен и перенаправлен на рынок недвижимости. Существующая система финансирования жилищного строительства в Беларуси характеризуется высоким влиянием субсидий и льготных (поддерживаемых государством) кредитов. Основная проблема, подлежащая разрешению – это поиск других источников рефинансирования с целью замены существующих и преодоление нехватки капитала для жилищного строительства.

В общем случае существуют следующие возможные источники рефинансирования банков: во-первых, центральный банк и межбанковский кредит, во-вторых, банковские депозиты и, в-третьих, инструменты фондового рынка. Кредит центрального банка означает расширение денежной базы и, в конечном счете, приводит к увеличению инфляционного пресса. Такой механизм не перенаправляет частные сбережения на жилищный рынок. Признавая необходимость государственных жилищных субсидий, существующую систему (кредитование Национальным банком) все же стоит оценить как слабо результативную и неэффективную.

Возможности такого источника рефинансирования, как банковские депозиты, в Беларуси весьма ограничены, поскольку объем долгосрочных депозитов, которые необходимы для предоставления банками долгосрочных кредитов, гораздо ниже необходимого уровня. Привлечение долгосрочных депозитов может работать только в стабильной экономике при низкой инфляции.

Третий источник рефинансирования – это фондовый рынок. Если бы для институциональных инвесторов (страховых компаний, пенсионных фондов и др.) были созданы стимулы направлять свои активы на рынок жилья через фондовый рынок, то острота проблемы (недостаток предложения капитала) была бы смягчена. Для создания таких стимулов должен быть создан надежный инструмент, являющийся для них средством инвестирования, а для банков – рефинансирования. Существует два инструмента, удовлетворяющих этим требованиям: ипотечные облигации (ИО) и ипотечные ценные бумаги, обеспеченные пулом ипотек (ИЦБ).

Система ипотечных облигаций используется во многих европейских странах и состоит из трех участников: ипотечные заемщики, ипотечные кредиторы и инвесторы. Вначале ипотечный банк предоставляет кредит ипотечному заемщику. В целях рефинансирования ипотечные банки продают

ипотечные облигации. В общем случае ипотечное кредитование включает в себя четыре аспекта: источник средств, возникновение кредита, владение им и его обслуживание. Три последних аспекта по-прежнему связаны с банком. Но система ИО дает возможность преодолеть главную проблему рефинансирования: право эмитировать ипотечные облигации предоставляет банкам эффективный инструмент для привлечения средств, который может быть куплен инвесторами. Таким образом, система ИО привлекает нового рыночного игрока (фондового инвестора), который в другом случае не функционировал бы на данном рынке.

Ипотечные облигации позволяют банку в большей степени производить трансформацию ресурсов по срокам. Это устраняет риск ликвидности для банка. Основным преимуществом для заемщика должна быть более приемлемая процентная ставка. Кроме того, в этом случае ипотечные кредиты станут более доступными из-за притока средств на рынок жилищных финансов. Совмещение надежности и ликвидности этого инструмента будет привлекать как институциональных, так и частных инвесторов, особенно в том случае, если он имеет лучшую кредитоспособность, чем банковские депозиты и/или лучшее отношение доход/срочность, чем государственные облигации.

Альтернативой ипотечным облигациям являются ипотечные ценные бумаги, обеспеченные пулом ипотек (ИЦБ). Отличительной чертой системы ипотечных ценных бумаг является четвертый участник, так называемый институт специального назначения (ИСН) или «передаточный механизм». Банки продают ипотечные кредиты ИСН, где они «пакуются» и секьюритизируются в ипотечные ценные бумаги и продаются инвестору. Банки, таким образом, могут продать ипотечные кредиты инвестору (через ИСН) и очистить свои балансы. Основное экономическое преимущество системы – перераспределение риска. С операционной точки зрения, выгодным аспектом системы ИЦБ для банков в сравнении с системой ИО является высвобождение капитала для выдачи новых кредитов. Тем не менее, механизм секьюритизации активов и чрезмерное развитие рынка деривативов может привести к системным рискам в финансовой сфере, что весь мир и наблюдал в процессе глобального финансового кризиса, начавшегося в 2007 году с обвала ипотеки.

Можно сделать обоснованный вывод о том, что в Беларуси более целесообразно создание системы ИО, нежели ИЦБ [3]. Система ИО имеет преимущество с точки зрения надежности, поскольку кредитному риску подвергается тот же институт, ко-

торый инициировал этот кредит. Это обеспечивает доскональную оценку кредитоспособности заемщика, очень интенсивное отслеживание кредитором после подписания контракта, и существенно снижает проблему морального риска. В то же время система ИО практически не создает мотивов для коррупции в отличие от системы ИЦБ, которая может их создать в белорусских реалиях. Следующий критерий, говорящий в пользу выбора ИО в Беларуси, – это правовое обеспечение для каждой из систем. Очевидно, что внедрение любой из систем потребует значительных изменений и дополнений к действующему законодательству. Но включение четвертого участника (ИСН) значительно увеличивает число и сложность правовых актов, необходимых для начала деятельности системы. Это, конечно, стало бы дополнительной проблемой для Беларуси. Выбирая систему ИО, Беларусь столкнется с необходимостью создания новых институтов только в случае введения принципа специализированной банковской деятельности. Часто система ИО сосуществует с требованием специализации ипотечных банков, то есть только те банки, которые специализируются исключительно на ипотечном кредитовании, получают право эмитировать ипотечные облигации, но никак не универсальные банки. Но в настоящее время банковская система Беларуси универсальна, кроме того, в коротком периоде, когда фондовый рынок начнет развиваться, банк, занимающийся исключительно ипотечными операциями, не будет иметь достаточной ресурсной базы, следовательно, другие инструменты рефинансирования также должны быть разрешены. Таким образом, когда преимущество специализированных ипотечных банков с точки зрения надежности не очевидно, а осуществление рефинансирования через фондовый рынок все еще весьма затруднительно в Беларуси, можно заключить, что принцип универсальной банковской деятельности более предпочтителен.

Для того чтобы сделать систему ИО надежной и привлекательной для инвесторов, для обращения на вторичном рынке должны быть разрешены только облигации, удовлетворяющие специфическим требованиям надежности. Основным механизмом безопасности – «принцип покрытия». В любое время ипотечные облигации должны быть покрыты ипотечными кредитами, как минимум равными номинальной стоимости всех выпусков, находящихся в обращении, и иметь как минимум такую же процентную доходность. Еще один критерий, который должен быть установлен правительством – это так называемый коэффициент «кредит/стоимость». Чем выше этот коэффициент, тем

выше кредитный риск для банка. С другой стороны, низкое значение коэффициента означает, что заемщик должен финансировать большую часть стоимости дома или квартиры из собственных сбережений, и это затрудняет сведение заемщика и кредитора вместе. Поскольку основной проблеме белорусского фондового рынка является недостаток надежных облигаций, приоритетом должна стать законодательная база для их создания. В противном случае инвесторы не будут покупать ипотечные облигации, и банки не смогут получить долгосрочного рефинансирования на фондовом рынке.

С 1 июля 2011 года в Беларуси должны заработать механизмы классического ипотечного кредитования. Жилищный кодекс готовится ко второму чтению. Измененные положения катализируют процессы жилищного кредитования.

Закон Республики Беларусь «Об ипотеке» (далее – *Закон*) был подписан Президентом Республики Беларусь 20 июня 2008 г. и вступил в силу с 27 декабря 2008 г. Законом предусматривается так называемая классическая одноуровневая система ипотечного кредитования: выдача кредитов и привлечение инвестиций на финансовом рынке осуществляются одним и тем же лицом, в качестве которого выступает банк (небанковская кредитно-финансовая организация). Самым «узким местом» Закона является, на наш взгляд, отсутствие механизма привлечения в ипотечную систему долгосрочных ресурсов за счет выпуска ценных ипотечных бумаг. Без них рефинансирование ранее выданных кредитов невозможно. Тем не менее, одним из ключевых моментов Закона является введение института закладной как способа удостоверения прав залогодержателя по обязательству, обеспеченному ипотекой. Банки прибегают к использованию такой ценной бумаги в целях обеспечения дополнительного финансирования для последующей выдачи новых кредитных средств. При использовании закладных имеет место рефинансирование ипотечного рынка и создается эффект «длинных денег».

На сегодняшний день, несмотря на наличие необходимой нормативной правовой базы, регулирующей ипотеку, рынок долгосрочных ипотечных кредитов в Республике Беларусь развивается медленно; долгосрочное ипотечное кредитование все еще не стало стабильным самостоятельным бизнесом для банков. Как было сказано ранее, основным фактором, сдерживающим развитие рынка ипотечного кредитования в нашей стране, является отсутствие у банков дешевых долгосрочных ресурсов, которые могли бы быть направлены на вы-

дачу кредитов на недвижимость. Частично эта проблема может быть решена путем выпуска ипотечных облигаций, которые могут повторно обращаться на рынке. Но в Беларуси сегодня такие облигации выпускаются на непродолжительный срок – от 1,5 до 5 лет. К тому же, доходность по ним невысока, она немногим выше ставки рефинансирования. Поэтому эмиссия таких ценных бумаг ничтожно мала по сравнению с жилищной кредитной задолженностью.

Механизм выселения неплательщиков по ипотеке, если у них есть несовершеннолетние члены семьи или недееспособные, до сих пор остается урегулированным не в полной мере. Банк не сможет выселить из квартиры семью с детьми, даже если они систематически не платят по ипотечному кредиту. Банкиры предлагают более четко урегулировать этот процесс в законодательстве и перейти от процедуры получения согласия органов опеки на выселение несовершеннолетних на заблаговременное (за 3 месяца) уведомление их об этом. Принятие таких мер позволит снизить риски банков при выдаче ипотечных кредитов, а следовательно, они будут более охотно продвигать этот банковский продукт на рынке и предлагать более выгодные условия кредитополучателям.

Можно назвать еще несколько обстоятельств, препятствующих развитию ипотеки в нашей стране:

- высокая стоимость жилья и одновременно низкая платежеспособность потенциальных заемщиков. Сегодня цена квадратного метра превышает среднюю зарплату по стране примерно в четыре раза. Возможно, действенным шагом станет приравнивание стоимости квадратного метра к среднемесячной зарплате. В Минэкономике прогнозируют это к 2015 году за счет увеличения валовой добавленной стоимости, объема подрядных работ, производительности труда. А новые показатели, в свою очередь, позволят увеличить и объемы строительства жилья. В планах их рост на 60 % через 5 лет;

- высокие процентные ставки по жилищным кредитам. В Беларуси ипотечный кредит будут выдавать приблизительно под те же 14–15 % годовых, почти как и обычные кредиты, ведь ипотечная ставка не может быть ниже инфляции. При средней стоимости одного квадрата в 1 000 у. е. ежемесячные выплаты по кредиту, выданному на 20 лет под 14 % годовых, могут составлять 600–700 у. е. И даже при снижении ставки до 10,5 % и увеличением срока до 40 лет выплачивать придется 450–500 у. е. [1]. А ведь в большинстве стран с развитой ипотекой процентные ставки по кредитам колеблются 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;

– отсутствие вторичного рынка закладных плюс ориентированность банков только на работу с системой поручительства третьих лиц. Т. е. отсутствует главная характеристика ипотеки – механизм «перезакладывания» кредитной квартиры [2].

Крайне важным для развития ипотеки является наличие системы гарантий, как правовой, так и финансовой защиты проводимых операций. Речь идет о страховании в обязательной или добровольной форме имущества, предоставляемого в залог, от рисков утраты и повреждений, страховании гражданской ответственности участников ипотечного рынка, страховании жизни и трудоспособности заем-

щиков. При правильной организации ипотека превращается в самофинансируемую систему, которая служит мощным фактором формирования рынка жилья и обеспечивает его функционирование.

Литература

1. *Бенько, А.* Механизм внедрения ипотечного кредитования до сих пор является спорным / А. Бенько // Рэспубліка, 10.02.2011. – № 25.
2. *Романчук, Ю.* Ипотека в Беларуси / Ю. Романчук // Penthouse [Электронный ресурс]. – 2010. – Режим доступа : <http://www.penthouse.by/article/46/>. – Дата доступа : 03.02.2011.
3. Рекомендации по повышению эффективности ипотечного кредитования в Беларуси – аспекты рефинансирования // Исследовательский центр ИПМ [Электронный ресурс]. – 2003. – Режим доступа : <http://research.by/pdf/pp2003r07.pdf>. – Дата доступа : 03.02.2011.