

Секция «1. Перспективы развития современной финансовой системы»

Развитие жилищно-ипотечного кредитования в Казахстане

Жуматкан Мади Бекетович

Студент

Международная Академия Бизнеса, финансы, Алматы, Казахстан

E-mail: arsenal_544@mail.ru

Научный руководитель

профессор Косолапов Геннадий Вячеславович

Развитие жилищно-ипотечного кредитования в Казахстане

Жуматкан М.Б.

Международная Академия Бизнеса

«Финансы», 4 курс

г.Алматы

Научный руководитель: Косолапов Г.В. к.э.н., профессор

Одной из главных задач государств, является обеспечение населения доступным и качественным жильем. Данный вопрос является очень актуальным, так как многие люди просто не могут позволить себе жилье в, частности, это касается молодых семей, которым необходима поддержка государства. Поэтому эта проблема, является стратегически и экономически очень важной для любого государства.

Одним из важных направлений решения жилищных вопросов, является развитие системы жилищно-ипотечного кредитования.

Ипотека - слово, пришедшее к нам из Европы. Ипотека начала развиваться в VI веке до нашей эры в Греции. Тогда кредитор в качестве обеспечения своего займа принял земельный участок должника, и на границе земельного участка дебитора он установил столб, на котором было обозначено слово ипотека.

Ипотечное кредитование – это своего рода залог недвижимого имущества при получении займа в банке, которое дает право кредитору преимущественного удовлетворения претензий к должнику на сумму заложенного имущества [1].

Ипотечный кредит – это кредит на долгосрочной основе, выдаваемый банками под заклад недвижимого имущества, право собственности на которое переходит на время кредитования к кредитору, хотя само имущество находится в пользовании заемщика [1].

Ипотечное кредитование играет особенную роль в экономическом и социальном развитии любого государства. Оно очень актуально для страны в период выхода из экономического кризиса.

Рассмотрим Американскую модель ипотечного кредитования и Германскую модель строительно-сберегательных касс (bausparkasse).

Сущность американской модели заключается в том, что гражданин приобретает в собственность готовое жилье, оплачивая определенную часть его стоимости, а оставшуюся сумму получает в заем у ипотечного банка, которые выдаются под залог приобретаемой недвижимости. Возврат кредита должник осуществляет в течение нескольких лет (15-30 лет).

По немецкой модели строительно-сберегательных касс, вы открываете специальный «накопительный счет» в ипотечном банке. Когда вы накопите необходимую сумму, вы получаете право на государственную дотацию (до 10% стоимости жилья и льготный кредит). Погашение кредита осуществляется в течение 10-15 лет. Банк в праве, использовать вложенные средства для выдачи ссуд клиентам, обратившимся за кредитом.

Стройсбережение - это система финансирования жилья, основанная на накоплении собственного капитала с последующим правом на кредит для проведения мероприятий по улучшению жилищных условий [1].

Понятие системы стройсбережений основывается в том, что население, желающее улучшить свои жилищные условия, обязываются накопить часть необходимых средств на ссудосберегательных счетах в банке (не менее 50 % от стоимости жилья), а банк, берет на себя обязательство предоставить вкладчику ссуду, в размере разницы между договорной суммой и суммой его собственных сбережений.

Особенность системы стройсбережений заключается в том, что предоставляемые ссуды не имеют конкуренции, так как ставка вознаграждения по нему низкая и она гарантируется на весь срок погашения ссуды. Банки, осуществляющие деятельность в данной сфере кредитования в силе гарантировать низкую ставку вознаграждения, так как данные организации будут осуществлять деятельность вне рынка капитала и не будут зависеть от колебаний его ставки вознаграждения. Данные финансовые институты будут иметь собственный рынок стройсбережений и кредитов, собственную систему рефинансирования, а также фонд, из которого клиенты, внесшие вклады, будут получать ссуды. Вкладчик и заемщик в одном лице [2].

Также необходимо отметить, что система стройсбережений не требует наличия развитых финансовых рынков и ориентирована на население с низким и средним доходом. Система стройсбережений дает возможность решить государству следующие основные задачи:

- решение социальной задачи;
- население вкладывает денежные средства в недвижимость;
- стимулирование инициативы населения при решении жилищных проблем;
- развивается строительство;
- создание новых рабочих мест.

Система жилищных строительных сбережений, является новой системой кредитования по улучшению жилищных условий населения в Республике Казахстан [2].

Казахстан – является первой страной на территории СНГ, которая активно начала использовать данную систему. Это доказательство того, что Казахстан совершенствуется и развивается по мере развития мировой экономической интеграции.

АО «Жилстройсбербанк Казахстана», использует немецкую модель системы жилищных строительных сбережений и опыт, приобретенный многими экономически развитыми странами мира. Европейские страны такие, как: Чехия, Словакия, Венгрия, Франция, Люксембург успешно развивают данную систему и уже продемонстрировали всему миру потенциальные возможности этой системы финансирования мероприятий по улучшению жилищных условий [2].

Но, несмотря на это есть аспекты, которые требуют дальнейшего развития.

Проблема дольщиков - одна из самых актуальных для нашей республики. Граждане, которые вложили в строительство не малые деньги, посей день, не могут получить свое

желанное имущество. Некоторые из них брали кредиты, занимали в долг, а сейчас вынуждены скитаться по съемным квартирам либо жить у родственников.

Таким образом, ощутимый вклад в решении данного вопроса может оказать создание банка «Эскроу»- деньги до окончания строительства находятся в данном банке, то есть сохранность вложенных средств дольщика гарантируется.

«Эскроу» активно используется для минимизации риска не выполнения сделки и в целях недопущения разногласий между участниками сделки.

Внедрение «Эскроу» в Казахстане – это не только инновация в банковской сфере услуг, но и модернизация строительного бизнеса.

Назначением «Эскроу» счета (escrow account), является временное хранение денежных средств до периода осуществления выплаты по операциям с недвижимостью [3].

Агент контролирует выполнение заранее оговоренных в сделке условий и не зависит ни от одной из сторон, но сотрудничает с ними.

Денежные средства, хранящиеся в банке, выплачиваются своевременно по мере завершения очередного этапа проекта. Данный инструмент дает заказчику осуществлять оплату работы только по факту их выполнения. Застройщик в свою очередь имеет гарантию, что оказанные им услуги будут оплачены [3].

Хотелось бы отметить, что «Эскроу» счет может иметь широкое применение во всех отраслях бизнеса.

В заключение хотел бы отметить, что внедрение данной системы может оказать существенное влияние на решение возникшей проблемы.

Литература

1. Источники:

1. Банковское дело. Под.ред. О.И.Лаврушина, Уч.пособие М. – КНО-РУС, 2010г.
2. <http://www.hcsbk.kz/>
3. <http://www.profelltd.com/ru/ru-contactus.ht>