

РАЗВИТИЕ СИСТЕМЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Создание условий для обеспечения граждан страны жильем, повышения его доступности является одной из важнейших целей социально-экономической политики государства.

Целью развития системы ипотечного кредитования является, с одной стороны, улучшение жилищных условий населения, а с другой, стимулирование спроса на рынке недвижимости и строительства.

Ипотека – это залог недвижимости (земельных участков, капитальных строений и др.) и другого имущества, которое законодательством приравнивается к недвижимому.

При ипотеке должник оставляет в своем владении и использовании недвижимое имущество, которое закладывается в банк, а кредитор (банк) в случае, если пользователь ипотеки не выполнит своих обязательств, получает право вернуть деньги за счет продажи заложенного имущества.

Ипотечное кредитование – это кредит, который обеспечивается залогом недвижимости, на покупку которой он и предоставляется.

В Беларуси ипотечное кредитование действует, но по ряду причин не имеет широкого распространения.

В 2008 году был принят закон Республике Беларусь «Об ипотеке». В 2010 и в 2013 году он изменялся и дополнялся. Однако кардинально ситуация не изменилась. Предложения банков по кредитованию под залог недвижимого имущества немногочисленны.

Первая причина – высокие ставки по ипотечному кредитованию в Беларуси. В Европе ипотечные ставки находятся в пределах 3-5% годовых. Белорусские банки предлагают ставки в районе 14% годовых. При этом ставка чаще всего является плавающей (привязанной к ставке рефинансирования). Ставка рефинансирования устанавливается Национальным банком Республики Беларусь и с 19 февраля 2020 года составляет 8,75 % годовых.

В отдельных банках процентная ставка зависит от ставки овернайт, которая также устанавливается Нацбанком (с 19 февраля она составляет 9,75 % годовых) [1].

Кроме того, сроки выплат ипотеки по сравнению с европейскими странами небольшие – до 25 лет. В сравнении ипотеку в Польше можно взять на срок до 40 лет, Португалии – до 35 лет, Франция – до 30 лет.

Большинство банков просто не в состоянии предложить большой период, потому что им не хватит средств на выплату кредитов.

Следствием высоких ставок и небольшого периода кредитования являются высокие ежемесячные платежи. Это вторая причина непопулярности ипотеки в Беларуси – невысокий доход населения (недостаточный для ежемесячного погашения долга).

Еще одна причина небольшого распространения ипотеки в стране – вопрос законодательства. А именно запрет на выселение из квартиры или дома семьи, в которой есть несовершеннолетние дети. В случае неуплаты долга банк ждет длительные судебные разбирательства с должником, убытки от недополучения процентов [2].

В результате большинство банков предоставляют кредиты под поручительство, чтобы минимизировать свои риски. Поручители должны обладать определенным уровнем ежемесячного дохода. В результате получение такого кредита оказывается проблематичным.

Спрос на ипотеку возрастет только тогда, когда будут реализованы все пункты:

1. Процент ипотеки в Беларуси снизится хотя бы до 9-10%, желательно – еще ниже;
2. Сроки выплат вырастут;
3. Решится вопрос с запретом на выселение семей с детьми до 18 лет.

Кредит на недвижимость в Беларуси может быть предоставлен до 70-80% от полной стоимости квартиры. В отдельных случаях – до 90% ее стоимости. В случае с максимальной долей финансирования обязательно потребуется привлечение поручителей. В дополнение к залому недвижимости часть банков предлагает дополнительно оформить страховку жизни и имущества.

Таким образом, в стране назрела необходимость повышения роли ипотечного кредитования. Постепенная стабилизация ситуации на денежном рынке, сокращение объемов льготного кредитования населения создают предпосылки для оживления ипотечного рынка. Однако ипотека как один из рыночных инструментов кредитования не получит дальнейшего развития без формирования соответствующих условий, которые сделают данный вид долгосрочных заимствований привлекательным как для банков, так и для населения.

ЛИТЕРАТУРА

1. Портал MYFIN.BY [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://myfin.by/>. – Дата доступа: 09.04.2020.
2. Порт REALT.BY [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://realt.by/> – Дата доступа: 09.04.2020.