

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ: СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ

А. Д. Грищенко¹⁾, Н. А. Мельникова²⁾

¹⁾ магистр, Белорусский государственный университет, г. Минск, Республика Беларусь, e-mail: grishchenkov.alexei@gmail.com

²⁾ кандидат экономических наук, доцент, Белорусский государственный университет, г. Минск, Республика Беларусь, e-mail: m.n.a.7778@gmail.com

В научной статье рассматриваются основные процессы в ипотечном кредитовании населения Республики Беларусь и других стран мира, обозначены основные проблемы в ипотечном кредитовании и вероятные их пути решения.

Ключевые слова: ипотека; кредит; недвижимость; процентная ставка; жилье; банк; банковская деятельность.

MORTGAGE LENDING IN THE REPUBLIC OF BELARUS: CURRENT STATUS AND PROSPECTS

A. D. Grishchenkov¹⁾, N. A. Melnikova²⁾

¹⁾ master, Belarusian State University, Minsk, Republic of Belarus, e-mail: grishchenkov.alexei@gmail.com.

²⁾ PhD in economics, associate professor, Belarusian State University, faculty of economics, Minsk, Republic of Belarus, e-mail: m.n.a.7778@gmail.com

This scientific article reveals the main processes in mortgage lending to the population of the Republic of Belarus and other countries of the world, the main problems in mortgage lending and their likely solutions are also indicated.

Keywords: mortgage; loan; real estate; interest rate; housing; bank; banking.

В настоящее время одним из основных и перспективных направлений банковского бизнеса в Республике Беларусь является ипотечное кредитование. При анализе ипотечного кредитования жилья на европейском, американском рынках с рынком ипотечного кредитования Российской Федерации и Республики Беларусь, можно отметить, что на территорию Союзного государства тренд ипотечного кредитования пришел не так давно, как на территории Европейского союза или США. Связано это со многими факторами, одним из них являются процессы реформирования в финансовой и банковских сферах национальной экономики как России, так и Беларуси.

Ввиду «молодого» возраста ипотеки в Республике Беларусь появление проблем на пути ее развития пока неизбежно. Ипотечный рынок Беларуси имеет в распоряжении огромный потенциал, так как цены на жилую недвижимость повышаются более быстрыми темпами, чем доходы значительного числа граждан страны. Данные проблемы требуют быстрого и комплексного решения, так как вопрос обеспечения граждан страны доступным и качественным жильем все еще стоит очень остро и является одним из перспективных направлений социально-экономического развития национальной экономики.

Законодательно ипотечный рынок в Республике Беларусь, в основном, регулируется несколькими законодательными документами. В соответствии с пунктом 2 статьи 315 Гражданского кодекса Республики Беларусь ипотека может возникать из договора (ипотека в силу договора) или на основании законодательного акта при наступлении указанных в нем обстоятельств, где предусмотрено, какое имущество и для обеспечения какого обязательства признается находящимся в ипотеке (ипотека в силу законодательства). Также ипотека регулируется статьей 147 Банковского кодекса Республики Беларусь, в которой установлено, что ипотекой могут быть обеспечены обязательства по кредитным договорам, договорам займа, купли-продажи, аренды, подряда и иным договорам [1; 2]. В 2008 году был принят закон Республики Беларусь «Об ипотеке», где определены основные методы ипотечного кредитования, условия предоставления ипотечных займов и другие критерии выдачи ипотечного кредита [3]. В настоящее время закон работает не в полной мере за счет наличия у зарегистрированных людей в объекте недвижимости определенных социальных гарантий, которые не дают возможности банку выселить их из объекта недвижимости при не своевременном возврате ипотечного займа.

Белорусские банки предлагают ставки более высокие, чем в США, Европейском союзе. В настоящий период ставка по ипотеке в ОАО «АСБ Беларусбанк» составляет 17,56 % годовых, при этом срок кредитования составляет до 20 лет. В ОАО «Белинвестбанк» ставка по кредиту на недвижимость составляет 17,9 % годовых и срок кредитования – до 20 лет. Вместе с тем есть возможность кредитования «от партнера», где первые 12 месяцев ставка по кредиту на недвижимость составит 7,41 % годовых, а далее – 17,9 % годовых. В ОАО «Белагропромбанк» ставка по кредиту на приобретения жилья составляет 18 %. При этом ставка, чаще всего, является плавающей (привязана к ставке рефинансирования). Спрогнозировать динамику процентной ставки в перспективе достаточно сложно в силу достаточно частых изменений на банковском рынке и условий кредитования населения.

Сильно завышенные процентные ставки по кредитованию недвижимости или ипотечному кредитованию жилья связаны и с высокими ежемесячными платежами, что отражается на объеме ипотечного кредитования в банковской сфере (таблица).

Объемы ипотечного кредитования за 2022 г. (в тыс. руб.)

Название банка	2019	2020	2021	2022
ОАО «АСБ Беларусбанк»	1 670 495	1 655 420	1 734 300	1 536 600
ОАО «Белагропромбанк»	1 610 890	1 530 760	1 587 400	1 375 900
ОАО «Белинвестбанк»	760 130	650 790	695 300	520 600

Источник: составлено автором на основе данных, предоставленных банками.

Как иллюстрируют данные таблицы, до 2020 года ипотечное кредитование недвижимости населения по объемам находилось на более высоком уровне, что связано с большим количеством застройщиков на рынке, а также большим количеством платежеспособных граждан, чем несколькими годами позднее, которые по разным причинам перестали приобретать недвижимость в стране.

Вместе с тем необходимо отметить непопулярность использования ипотечного кредитования в Республике Беларусь.

Повысить интерес у населения страны к ипотечному кредитованию возможно, например, следующими методами:

- снизить ставку процента по ипотечному кредитованию до уровня 9 %;
- повысить сроки платежей по ипотечному займу;
- законодательно закрепить решение о запрете на выселение владельцев объектов недвижимости при регистрации в данном объекте недвижимости детей до 18 лет.

Учитывая вышеизложенную информацию об условиях кредитования в Республике Беларусь, справедливо отметим, что, белорусский опыт ипотечного кредитования требует дальнейшего развития и реформирования. Условия предоставления ипотеки или кредита на недвижимость сильно невыгодны для среднего белоруса. Процентные ставки, средние платежи по кредиту достаточно высоки в сравнении со средней заработной платой гражданина страны.

К основным проблемам, сдерживающим развитие ипотеки в Республике Беларусь, можно отнести следующее:

- низкую платежеспособность населения, обусловленную, во-первых, высокими процентными ставками по различным кредитам, во-вторых, низким уровнем доходов большинства белорусских граждан, а в-третьих, низкой степенью подтвержденности получаемого дохода в некоторых случаях;

- высокой стоимостью квадратного метра жилья (особенно в Минске), недостаточными объемами строительства доступного жилья эконом – класса, отсутствием действенных механизмов его реализации отдельным категориям, нуждающимся в улучшении жилищных условий;

- недостаток дешевых долгосрочных ресурсов финансирования ипотечных программ;

- для молодого поколения отсутствует возможность в краткосрочный период времени приобрести свое собственное жилье из-за длительности кредита и высокого размера переплат;

- неразвитость системы защиты неплатежеспособных заемщиков.

В целях реформирования ипотечного кредитования в Республике Беларусь можно предложить следующие перспективные направления его развития:

- упрощение налогового режима для застройщиков, что позволит снизить стоимость земли а, как следствие, стоимость жилья;

- административное регулирование рынка недвижимости, а именно, реализация строящихся объектов недвижимости исключительно посредством предоставления населению ипотечных займов, что увеличит предложение конкурентных условий на рынке ипотечного кредитования;

- ввиду предложения достаточно выгодных условий ипотечного кредитования, ввести уголовную ответственность за несвоевременное погашение ипотечного займа (при этом необходимо выделить и определить случаи, подпадающие под вышеуказанные санкции);

- санирование поля застройщиков недвижимости от недобросовестных девелоперов;

- введение существенно серьезнее уголовного наказания за мошенничество в сфере долевого строительства;

- введение стопроцентной субсидиарной ответственности учредителей обществ с ограниченной ответственностью во избежание возможности мошенников собрать деньги вкладчиков, обанкротить предприятие и вывести его за границу. Данный шаг позволит убедить и население в безопасности участия в долевым строительстве.

Библиографические ссылки

1. Гражданский кодекс Республики Беларусь (Особенная часть) [Электронный ресурс] : 7 декабря 1998 г. № 218-3: принят Палатой представителей 28 октября. 1998 г. : одобрен Советом Республики 19 ноября 1998 г. : в ред. Законов Республики Беларусь от 31.12.2021 N 141-3, от 18.07.2022 N 195-3 , от 30.12.2022 N 230-3, от 03.01.2023 N 239-3, от 03.01.2023 N 240-3 // Национальный правовой интернет-портал Республики Беларусь. Минск, 2023. URL: <https://pravo.by/> (дата доступа: 13.02.2023).

2. Банковский кодекс Республики Беларусь, 25 октября 2000 г. № 441-3 [Электронный ресурс] : принят Палатой представителей 3 октября 2000 г., одобрен Советом Республики 12 октября 2000 г. // Национальный правовой интернет-портал Республики Беларусь. Минск, 2023. URL: <https://pravo.by/> (дата доступа: 13.02.2023).

3. Закон «Об ипотеке», 20 июня 2008 г. № 345-3 [Электронный ресурс] : принят Палатой представителей 14 мая 2008 г.: одобрен Советом Республики 4 июня 2008 г. // Национальный правовой интернет-портал Республики Беларусь. Минск, 2023. URL: <https://pravo.by/> (дата доступа: 13.02.2023).