

# ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ: ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ В БЕЛАРУСИ

Д. В. Кирилко,  
студент 2 курса,  
Полесский государственный университет, Беларусь

Научный руководитель: Н.Л.Давыдова,  
кандидат экономических наук, доцент

*Рассматриваются проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в Республике Беларусь. Текущее положение кредитования жилья свидетельствует о востребованности ипотечного финансирования жилищного строительства. Выделены проблемы развития ипотеки, такие как несовершенство законодательного поля и высокий уровень процентных ставок.*

*Ключевые слова: ипотека, кредитование, банковская система, рынок, проценты.*

**Постановка проблемы и анализ последних исследований.** В современных условиях задача страны заключается в поддержании платежеспособного спроса

различных слоев населения на рынке жилища за счет создания условий для развития рыночных инструментов формирования внебюджетных ресурсов общества и их мобилизации в кредитно-финансовую сферу посредством развития системы долговременного жилищного ипотечного кредитования. Это означает переход от практики строительства жилья и его последующего бесплатного распределения к покупке населением готового жилья на свободном рынке за счет личных и кредитных средств.

**Цель и методика исследования.** Целью работы является определение проблем и перспектив развития ипотечного кредитования в Республике Беларусь.

**Результаты исследований.** Ипотека – залог недвижимого имущества (земельных участков, капитальных строений (зданий, сооружений) и др.) и иного имущества, приравненного законодательными актами к недвижимым вещам [1]. Наличие системы ипотечного кредитования в стране гарантирует поднятие жизненного уровня населения, стабильности и эффективности функционирования банковской системы и ведет к подъему экономического потенциала страны в целом.

Уже порядка 10 лет в Беларуси действует инструмент, который наравне с иными вариантами позволяет гражданам республики решить проблему жилья. В июле 2006 года ОАО «АСБ Беларусбанк» спроектировал и ввел систему стройсбережений. Данная система способствует накоплению необходимой суммы денежных средств (не менее 25% от общей суммы планируемых инвестиций на постройку либо покупку жилья). После этого банк предоставляет кредит в размере до 75% от суммы планируемых инвестиций на наиболее льготных условиях по отношению к действующим условиям кредитования, а именно:

- процентная ставка за пользование кредитом установлена на уровне ставки рефинансирования Национального банка Республики Беларусь, увеличенной на 1 процентный пункт, что на 2—5 пунктов ниже ставки на общих основаниях;

- уплата процентов за пользование кредитом производится равномерными взносами в период пользования им независимо от нуждаемости участника Системы в улучшении жилищных условий, что позволяет планировать расходы семейного бюджета на длительный период времени;

- участнику программы предоставляется отсрочка по уплате процентов за пользование кредитом сроком до 3 месяцев [2].

Результаты фактически десятилетней работы системы сбережений «Беларусбанка» подтверждают востребованность данного банковского продукта. За всё время существования к этой системе присоединились около 10 тысяч человек. Кредиты по ней получили около 5000 человек.

Одной из основных причин неразвитости ипотечного кредитования в Беларуси является несоответствие действующего законодательства потребностям ипотеки в части обращения взыскания на заложенное имущество. Данную проблему обязан был исключить вступивший в силу с 27 декабря 2008 г. Закон «Об ипотеке», но было необходимо внести поправки в Гражданский и Жилищный кодексы (проект изменённого кодекса был принят в первом чтении Палатой представителей 24 ноября 2010 г.). Кроме этого, содержание закона признано специалистами не самым удачным и требует доработки.

Тем не менее, опыт «Беларусбанка» показывает, что ныне действующего законодательства по ипотечному кредитованию вполне достаточно, чтобы создать такую

систему – и в рамках отдельного банка, и для всей банковской системы. Необходимы привлекательные условия кредитования и размещения вкладов, стабильность финансового рынка и рынка недвижимости.

С февраля 2008 года началась выдача кредитов банком, для участников системы. Кредитный портфель банка на 01.02.2016 составил 185,7 трлн. рублей, в том числе:

- кредиты юридических лиц (с учетом облигаций и ресурсов, переданных ОАО «Беларусбанка» для кредитования госпрограмм) – 135,6 трлн. рублей;

- кредиты физических лиц – 50,1 трлн. рублей, в т.ч. по льготным кредитам на оплату недвижимости, выданным в согласовании с Указами Президента Республики Беларусь – 45,0 трлн. рублей.

Статистика свидетельствует, что, участники системы приобретают жилье чаще, чем строят. Так, к примеру, 75% кредитных договоров заключено на выдачу кредитов для покупки жилых помещений и лишь 25% кредитных договоров - на строительство [3].

Таким образом, можно назвать некоторые проблемы развития ипотеки в нашей стране: 1) высокая стоимость жилья и одновременно низкая платежеспособность потенциальных кредитополучателей; 2) высокие процентные ставки по жилищным кредитам; 3) отсутствие подменного фонда жилья; 4) нет вторичного рынка закладных.

Для того, чтоб устранить эти препятствия, необходимо к уже принятому закону внести некоторые изменения в законодательство. Главные барьеры на пути развития ипотеки в Беларуси – высокие процентные ставки и малые сроки выдаваемых кредитов – могут исчезнуть после появления вторичного рынка закладных и понижения для банков рисков, связанных с обращением

взыскания на заложенное имущество.

Выбор направления жилищного кредитования в Беларуси выглядит очень перспективным. От него зависит не только эффективность и востребованность ипотеки, но также и доступность кредитных ресурсов.

**Выводы и предложения.** Делая вывод по вышеизложенному материалу, можно заявить, что в Беларуси происходит переориентация деятельности банковской системы с учетом нужд населения согласно обеспеченности жильем. Однако в республике системы сбережений и ипотечного кредитования развиты пока недостаточно. Это представляет собой резерв для дальнейшего развития банковской деятельности и решения важнейших жилищных проблем населения.

#### **Список использованных источников**

1. Об ипотеке: Закон Республики Беларусь от 20 июня 2008 г. № 345-З.
2. Норесков В. Ипотека для приобретения жилья / Норесков В. // М.: Изд-во АО "Консалтбанкир", 2008. – 178 с.
3. Ящук А. Государственная поддержка семей в улучшении жилищных условий и система стройсбережений / Ящук А. // Банковский вестник. – 2008. – №16. – С. 66-68.
4. Система стройсбережений «Беларусбанка» / ОАО "АСБ Беларусбанк" [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http:// www.belarusbank.by/](http://www.belarusbank.by/). – Дата обращения: 06.05.2016.