

А. Н. Шпадарук

ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В БАНКАХ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

Статья посвящена проблемам, перспективам и мерам активизации ипотечного кредитования в Республике Беларусь. Приведены факторы, сдерживающие развитие данного вида кредитования, показано, какие меры предпринимаются на уровне государства для активизации предоставления ипотеки гражданам, описываются основные преимущества и недостатки ипотеки как способа финансирования приобретения недвижимости. В работе рассматриваются актуальные данные о состоянии ипотечного кредитования в банках Республики Беларусь в 2022 году.

Значение и важность ипотечного кредитования состоит в его способности решить проблемы граждан Республики Беларусь с наличием собственного жилья. Вместе с тем, в стране есть ряд сложностей в сфере кредитования, приобретения и строительства недвижимости, в связи с чем следует отметить, что, несмотря на наличие различных программ жилищного строительства, необходимо выявлять и грамотно решать проблемы в данной сфере и принимать соответствующие меры для их устранения.

В 2008 г. был принят Закон Республики Беларусь «Об ипотеке», в результате чего в целом создана правовая основа данного вида кредитования. Вместе с тем развитие ипотеки сдерживается рядом факторов:

- высокой стоимостью жилья при достаточно низком уровне платежеспособности его потенциальных покупателей;
- высокими ставками по ипотеке, доходящими до 20 % годовых и выше;
- высокими рисками для кредиторов и заемщиков, ростом цен на недвижимость;
- отсутствием подменного фонда жилья;
- сложностью изъятия заложенного недвижимого имущества в пользу банка в случае непогашения заемщиком долга по ипотеке в связи с закрепленным на законодательном уровне запрете на выселение проживающих на условиях договора найма, поднайма в заложенном жилом доме, квартире лиц, а также лиц, проживающих в заложенных жилом доме, квартире;
- недостаточной проработанностью белорусского законодательства в сфере строительства и приобретения жилья на коммерческой основе [1].

Принципиальным моментом является то, что в большинстве случаев по ипотечным кредитам устанавливаются плавающая процентная ставка, зависящая от ставки рефинансирования. В Беларуси эта ставка в 2020 г. по сравнению с 2019 г. снизилась до 7,75 %, однако в дальнейшем снова была увеличена и на данный момент составляет 12 % (рисунок 1).

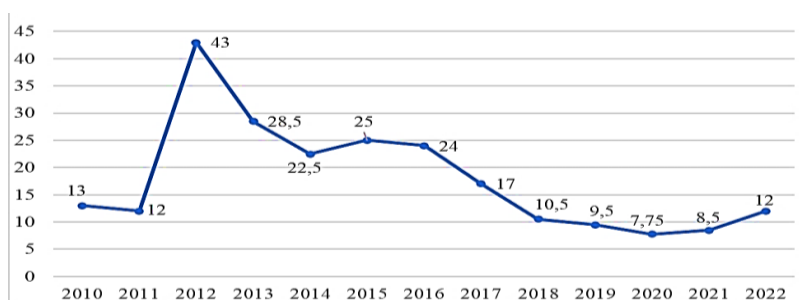


Рисунок 1 – Уровень ставки рефинансирования в Республике Беларусь в 2010–2022 гг., %

Рост данной ставки повлиял на размер ставок по ипотечным кредитам (1 февраля 2021 года – 20 %, 1 марта 2022 года – 23 %). На основании проведенного анализа можно предположить, что может иметь место дальнейший рост ставки или как минимум ее сохранение на нынешнем уровне. Значит, привлекательность ипотеки для населения остается под вопросом.

Причиной высокой стоимости кредитов на жилье в стране является значение ставки рефинансирования, а также кредитная политика самих банков. В совокупности все это делает такие кредиты слишком дорогими и недоступными для значительной части населения. Более того, от заемщиков требуют не только регулярно погашать задолженность по кредиту, но и иметь значительную сумму первоначального взноса, которая варьируется в диапазоне 20–30 % и выше. В условиях невысоких доходов кредитные предложения банков становятся почти недоступны, что не дает людям возможности решить проблемы с жильем с помощью заемных банковских ресурсов [2]. Что касается самих банков, то они также не имеют больших запасов свободных денежных средств, чтобы кредитовать за счет собственных ресурсов под низкий процент и на длительный срок.

Правительство Республики Беларусь совместно с Национальным банком ведет работу по совершенствованию законодательной базы ипотечного кредитования. При участии Национального банка утвержден план мер по внедрению механизма финансирования жилищного строительства. На завершающей стадии согласования находится концепция жилищных строительных сбережений, которая будет положена в основу создаваемой в стране модели строительных сбережений.

Важной предпосылкой для развития ипотеки могло бы стать повышение нормы сбережений населения, однако это возможно только при достаточно высоком уровне доходов. Необходимо не только льготировать проценты по кредитам, но и создавать стимулы к строительным сбережениям.

На основании вышеизложенного в таблице 1 рассмотрим основные преимущества и недостатки ипотечного кредитования в Республике Беларусь.

Таблица 1 – Основные преимущества и недостатки ипотечного кредитования в Республике Беларусь

Преимущества	Недостатки
Оформление ипотеки стало более доступно в связи с тем, что банки больше не требуют наличия поручителей по данному кредиту.	Высокие ставки. Относительно небольшой срок кредитования, особенно в сравнении с другими странами мира.
Возможность купить либо построить жилье сейчас и не копить на него собственные средства в течение многих лет.	Необходимость иметь средства для первоначального взноса, причем размер этого взноса достаточно большой.
Развитие рынка строительства жилья, что увеличивает предложение и обеспечивает возможность выбора.	Невысокий уровень предложения вариантов ипотеки в белорусской банковской системе.
	Зависимость заемщика от банка на длительный период.

Проводимая Национальным банком Республики Беларусь денежно-кредитная и процентная политика была направлена в том числе и на увеличение доступности ресурсов банков для населения, в частности, на кредитование недвижимости: велась работа с банками по снижению процентных ставок как по привлекаемым ресурсам, так и по кредитам.

В данном случае ситуацию могли бы стабилизировать усовершенствование и развитие неденежных финансовых инструментов (например, ценных бумаг) для привлечения долгосрочных ресурсов в отрасль строительства. Государство пыталось решать проблемы в системе предоставления ипотечных заемов и путём нововведений в законодательстве. В частности, введение Указа № 130 «Об ипотечном жилищном кредитовании» 16 апреля 2020 года – значимое событие в упрощении процедуры предоставления банками ипотечных кредитов. Закон «Об ипотеке» работал не в полной мере, поскольку в нем не были прописаны четкие механизмы выселения заемщиков из квартир, приобретенных в ипотеку, в случае непогашения ими долга. В результате банки начинали закладывать свои риски в устанавливаемый по кредиту процент, что существенно его удорожало. В новом указе данный аспект более проработан: в нем содержится новшество, вводящее процедуру взыскания имущества, приобретенного с использованием ипотечного кредита. В соответствии с ней банки смогут взыскать предмет ипотеки в случае, если задолженность по основной сумме долга превышает 10 % от суммы кредита, а также просроченная задолженность по основной сумме долга и процентам за пользование кредитом составляет более 90 дней (в случае смерти кредитополучателя – более 9 месяцев) [3].

В 2022 году рынок кредитования столкнулся с серьезными трудностями, многие банки приостановили программы потребительского кредитования и программы кредитования жилья. Банки, которые продолжили предоставлять ипотечные кредиты, повысили ставки. Так, ОАО «АСБ Беларусбанк» оставил неизменными ставки по выданным до 1 марта 2022 года ипотечным кредитам, а по предоставленным после этой даты повысил на несколько процентных пунктов. При этом на некоторое время выдача ипотечных кредитов этим банком (например, кредита «Ипотека экспресс») была приостановлена.

С целью стимулирования развития ипотечного кредитования в белорусских банках автором работы предлагается ввести:

- страхование предмета залога;
- страхование жизни и здоровья заемщика;
- страхование финансового риска;
- более эффективный мониторинг платежеспособности заемщиков;
- широкую осведомленность потенциальных участников программы об особенностях действия ипотечных программ, предлагаемых банком.

Таким образом, в развитии ипотеки в Беларуси существует ряд проблем. Важно обеспечить наличие долгосрочных кредитных ресурсов в банковском секторе и дополнить это наличием четкой законодательной базы. Многое будет зависеть от состояния экономики в целом и доходов населения. В дальнейшей перспективе при активных действиях государства по обеспечению экономического роста и системном подходе уже само ипотечное кредитование сможет выполнить роль ускорителя развития экономики страны и принести положительный социальный эффект.

Литература

1 Агентство ипотечного жилищного кредитования [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.ahml.ru/>. – Дата доступа : 01.05.2022.

2 Ипотечное кредитование в Республике Беларусь: современное состояние и перспективы [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <https://molnar.by/news/ipotechnoe-kreditovanie-v-respublike-belarus-sovremennoe-sostoyanie-i-perspektivy-3/>. – Дата доступа : 03.05.2022.

3 Об ипотечном жилищном кредитовании: Указ Президента Республики Беларусь, 16 апреля 2020 г., №130 // Нац. реестр правовых актов Республики Беларусь. – 2020. – 1/18955.