

некоторые программы не предусматривают залоговое обеспечение, по ним предусмотрены повышенные проценты, ограничение по суммам и срокам кредитования [2].

В целом складывается ситуация, когда банковская система Республики Беларусь располагает достаточно большим потенциалом для дальнейшего развития банковских услуг, ориентированных на средний и малый бизнес и корпоративный блок в целом. Но существующий механизм кредитования малых и средних предприятий далек от совершенства. Поэтому для обеспечения предпринимателей финансовыми ресурсами необходимо решить целый комплекс взаимосвязанных задач, который будет формировать новый кредитный механизм поддержки малых и средних предприятий.

Литература

1. Белорусский бизнес 2019: состояние, тенденции, перспективы. Исследовательский центр ИПМ, 2019 [Электронный ресурс] – URL : <http://www.research.by>. – Дата обращения: 25.09.2020.
2. Малое и среднее предпринимательство в Республики Беларусь = Small and medium-sized business in the republic of Belarus / ред.коллегия И. В. Медведева (пред.) [и др.]. – Минск, 2019 [Электронный ресурс] – URL : <https://www.belstat.gov.by>. – Дата обращения: 25.09.2020.

УДК 336.77(476)

О. О. Порошина, Д. С. Пастушенко

poroshina@tut.by, darya.past1@gmail.com

Гомельский государственный университет им. Ф. Скорины, Беларусь

ПРОБЛЕМНЫЕ АСПЕКТЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

В статье представлены выявленные в результате исследования ипотечного кредитования недостатки, устранение которых будет способствовать расширению возможностей приобретения жилья, развитию строительного комплекса и сопутствующих отраслей, развитию банковской деятельности.

По сравнению с наиболее распространенными способами приобретения жилья ипотечное кредитование обладает рядом преимуществ и, по сути, представляет собой новый уровень организации экономических отношений в жилищной сфере. В основе данных преимуществ лежит оптимальное распределение рисков, их минимизация.

Несмотря на наличие нормативной правовой базы, регулирующей ипотеку в Республике Беларусь, доля жилищных кредитов в ВВП не достигает 6% (таблица 1), что значительно ниже значений аналогичного показателя стран с развитыми финансовыми рынками.

Таблица 1 – Задолженность физических лиц по кредитам на цели финансирования строительства и приобретения жилья в Республике Беларусь, млн руб.

Наименование	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Кредитная задолженность физических лиц на цели строительства и приобретения жилья на 1 января, всего	2961	3857	4516	5122	5330	5911	7096
Выдача кредитов на цели строительства и приобретения жилья, всего	85,2	64,2	62,4	40,3	36,7	104,7	120,1
Всего к ВВП, %	4,4	4,8	5	5,4	5	4,9	5,8

Источник: рассчитано на основании данных аналитических бюллетеней Национального банка Республики Беларусь и данных Национального статистического комитета Республики Беларусь.

Страновое сравнение показателя отношения активов банков к ВВП [1] позволяет сделать вывод об их недостаточности в Республике Беларусь, что обуславливает дороговизну кредитных ресурсов, в том числе долгосрочных, направляемых на выдачу кредитов на недвижимость.

Проблема отсутствия у банков дешёвых долгосрочных ресурсов может быть решена путем выпуска ипотечных облигаций, которые могут повторно обращаться на рынке. Однако, как показывает практика, такого рода облигации не являются привлекательными и востребованными среди инвесторов. В 2018 г. объем выпусков ипотечных облигаций составил всего 10 млн руб. [2, с. 59]

Несмотря на снижение ставки рефинансирования (2018 г. – 10%, 2019 г. – 9%), ставки по кредитам на финансирование недвижимости под залог, остаются все еще довольно высокими (рисунок 1).

Срок кредитования в Республике Беларусь – не более 20 лет (чаще всего от 10 до 15 лет), тогда как в большинстве стран он превышает 20-летний порог в 1,25-1,5 раза.

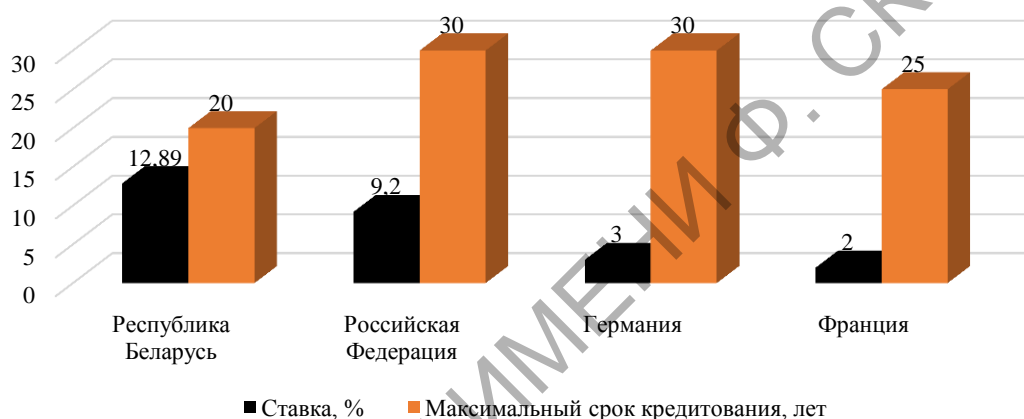


Рисунок 1 – Условия ипотечного кредитования

Высокие ставки по кредитам на строительство и приобретение жилья, небольшие сроки выплат ипотеки обуславливают значительный размер ежемесячных платежей. Соответственно, низкие доходы значительной части населения, недостаточные для ежемесячного погашения долга, не позволяют воспользоваться данным механизмом.

Существенной проблемой рефинансирования ипотечных кредитов является отсутствие полноценно функционирующих институциональных инвесторов (пенсионные, трастовые фонды, крупные страховые компании, обладающие капиталами для вложения в малорискованные бумаги). Отсутствие вторичного рынка ипотечных кредитов, на котором инвесторы могли бы вкладывать в промышленность, аграрный сектор, строительство жилья свои средства, не позволяет связать рынок недвижимости с фондовым рынком. Не способствует развитию ипотеки и отсутствие подменного фонда жилья.

Важным этапом активизации ипотечного рынка в Республике Беларусь является принятие Указа Президента Республики Беларусь от 16 апреля 2020 года №130 «Об ипотечном жилищном кредитовании», вступающего в силу с 19 октября 2020 г. Нововведения касаются в первую очередь механизма выдачи кредитов под залог жилья.

В соответствии с Указом ипотека распространяется на готовое зарегистрированное жилье, а также на земельный участок, на котором находится приобретаемое жилье.

Вводится процедура взыскания ипотечного имущества: банк сможет взыскать предмет ипотеки, если задолженность по основной сумме долга превышает 10% от суммы предоставленного 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). Ранее ни срок, ни задолженность, при которой кредитор может обратиться в суд, не регламентировались.

Упрощается процесс регистрации залога. Банк сможет направлять запрос в Агентстве по государственной регистрации и земельному кадастру самостоятельно.

Банки получают первоочередное право на удовлетворение неисполненных обязательств по кредиту за счет ипотечного жилья. Требования других кредиторов, обеспеченные залогом этого жилья, будут удовлетворяться после полного погашения долгов банка.

Вместе с тем, дополнительные риски для банков обусловлены необходимостью предоставлять отсрочку по выплатам кредита заемщикам на время их службы в армии, в т.ч. альтернативной.

Кроме того, с принятием указанного нормативного документа остается нерешенным ряд проблемных вопросов. Так, в соответствии с Указом ипотека относится только к готовому жилью – первичному и вторичному рынку. На строящуюся недвижимость она не распространяется.

Банки по-прежнему смогут использовать иные способы обеспечения кредита кроме залога, например поручительство.

Требует решения и вопрос выселения из жилых помещений семей с несовершеннолетними или недееспособными членами семьи в случае систематических неплатежей по ипотечному кредиту. Отметим, что зарубежная практика предоставления коммунального жилья неплательщикам позволяет банкам реализовывать заложенное имущество и компенсировать свои убытки.

В условиях отсутствия четкого порядка отчуждения заложенного жилья банки вынуждены закладывать возникающие риски в стоимость кредитов или предлагать дополнительные условия, которые усложняют процедуру получения кредита или ведут к его удорожанию.

Таким образом, среди причин, сдерживающих развитие ипотечного кредитования следует выделить: высокие риски неплатежа; отсутствие вторичного рынка ипотечных ценных бумаг; непродолжительный срок выпуска ипотечных ценных бумаг; несоизмеримость процентной ставки по кредитам с уровнем доходов населения; отсутствие надежного механизма перехода денежных средств инвесторов в сферу ипотеки, отсутствие подменного фонда жилья.

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: повышение доходов населения, обеспечение ценовой стабильности и устойчивости банковской системы, развитие институтов, предоставляющих ипотечные кредиты.

Литература

1. Активы банков к ВВП за 2018 год [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://ru.theglobaleconomy.com/rankings/bank_assets_GDP/. – Дата доступа: 25.03.2020.
2. Горяева, Е.А. Совершенствование внебюджетного финансирования жилищного строительства в Республике Беларусь / Е.А. Горяева // Банкаўскі веснік. – 2018. – №1. – С. 55–64.
3. Об ипотечном жилищном кредитовании: Указ Президента Респуб. Беларусь от 16 апреля 2020 года № 130 [Электронный ресурс]. – Минск. – Режим доступа: http://president.gov.by/ru/official_documents_ru/view/ukaz-130-ot-16-aprelja-2020-g-23416/. – Дата доступа: 10.08.2020.