

**ПРОБЛЕМЫ КРЕДИТОВАНИЯ ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЫ  
РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ**

*А.Е. Гавриловец, 3 курс*

*Научный руководитель – Н.Л. Давыдова, к.э.н., доцент*

*Полесский государственный университет*

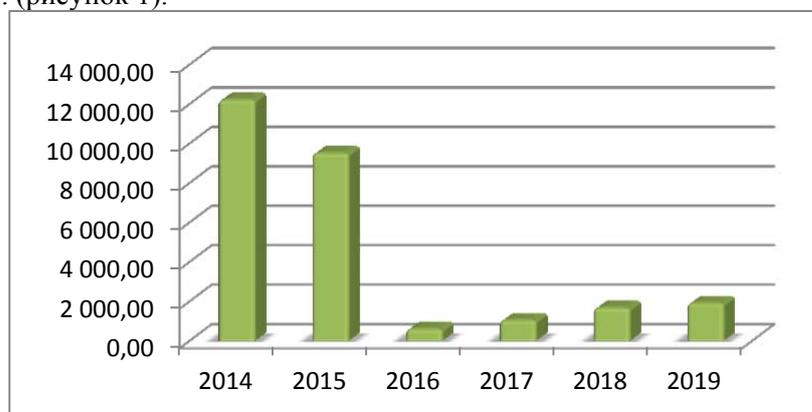
Решению жилищных проблем населения способствуют кредитные продукты банков – ипотечное кредитование, кредиты на финансирование недвижимости.

В мировой практике механизм ипотеки используется в сфере воспроизводства жилищного фонда. Развитый рынок даёт возможность пополнять ресурсы для долгосрочных жилищных кредитов как самими кредиторами за счет привлекаемых на первичном рынке средств, так и за счет средств, привлекаемых на вторичном рынке саморегулируемыми специализированными организациями [1, с. 66].

Ипотека – залог недвижимого имущества и иного имущества, приравненного законодательными актами к недвижимым вещам. В силу ипотеки кредитор по обязательству, обеспеченному ипотекой (залогодержатель), имеет право в случае неисполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости переданного в ипотеку имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество (залогодателя), за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами [2].

В банковском секторе Республике Беларусь понятие ипотеки отличается от классически принятого определения. Ипотечкой называют любое кредитование недвижимости, поскольку банки в качестве обеспечения исполнения обязательств по кредитам применяют поручительство либо залог, но чаще – именно поручительство[3].

Рассмотрим динамику жилищных кредитов, выданных банками Республики Беларусь за период 2014-2019 гг. (рисунок 1).



**Рисунок – Динамика выдачи кредитов банками Республики Беларусь на строительство (реконструкцию) и приобретение жилья за период 2014-2019 гг., млн. руб.**

Примечание – Источник: Собственная разработка на основе [4]

Данные рисунка позволяют сделать вывод о том, что с 2014 по 2016 гг. количество выданных кредитов имеет тенденцию к снижению. Однако, начиная с 2018 года, наблюдается хоть и не большая, но положительная динамика. Такие небольшие показатели объясняются рядом причин.

Первая причина – высокие ставки по жилищному кредитованию в Республике Беларусь. В европейских странах ипотечные ставки находятся в пределах 3-5%. В то время как наши банки предлагают ставки в районе 12-13%. При этом ставка – плавающая (привязана к ставке рефинансирования). Поэтому спрогнозировать уровень процентных ставок достаточно сложно. Также отечественные банки не имеют устойчивой долгосрочной ресурсной базы, которая позволяла бы предоставлять кредиты на длительный срок. Кроме того, сроки выплат ипотеки, по сравнению со странами Европы, небольшие – до 25 лет. Достаточно большие ставки по кредитам и небольшой период кредитования формируют высокие ежемесячные платежи.

Вторая причина – это невысокий уровень доходов населения. Наши банки могут предоставить жилищный кредит, если регулярная выплата по непосредственно по кредиту не превышает 40-50% заработка.

Третья причина – это несовершенство законодательной базы. Построение системы жилищного кредитования возможно только при последовательном, единообразном нормативном закреплении принципов ипотечного кредитования в законодательных и подзаконных актах, касающихся тех или иных аспектов данной области.

В 2008 году был принят закон Республики Беларусь «Об ипотеке». Закон направлен на создание правовой основы долгосрочного ипотечного кредитования. Закон определил понятие ипотеки и основания ее возникновения, ее предмет, понятия залогодателя, залогодержателя, владель-

ца закладной, регламентирован порядок определения стоимости предмета ипотеки. В 2010 году и в 2013 году закон изменялся и дополнялся. Однако кардинально ситуация не изменилась. Это объясняется тем, что для полноценной работы закона были необходимы дополнительные изменения в законодательной базе, регулирующей сферу недвижимости.

В 2020 году в сфере регулирования жилищного кредитования произошел ряд изменений. Был подписан и вступил в силу Указ Президента Республики Беларусь от 16 апреля 2020 года №130 «Об ипотечном жилищном кредитовании». Указ предполагает классическую схему покупки жилья в кредит под залог недвижимости лишь с тем отличием, что купить можно только готовое жилье на вторичном рынке. Ипотека не затрагивает квартиры, которые только строятся и еще не зарегистрированы. Для банков гарантией возврата ипотечного кредита станет именно залоговое жилье и не потребуются участие поручителей. Указ по ипотеке предполагает, что такой кредит позволит купить готовую квартиру или дом, а также долю в праве собственности на них. Также ипотека распространяется и на земельные участки [5].

Также был подписан и вступил в силу Указ Президента Республики Беларусь от 26 октября 2020 года №382 «О государственной системе жилищных строительных сбережений». Суть системы жилищных сбережений заключается в желании создавать собственные накопления, на специальном счете, открытом в банке, для возможности запроса в будущем этих денег, когда вы решитесь на разрешение своих жилищных вопросов.

Дальнейшему повышению интереса граждан Республики Беларусь к жилищным сбережениям будут способствовать:

- Формирование долгосрочных ресурсов банков

Наличие таких денежных средств должно обеспечиваться привлекательной линейкой долгосрочных депозитных продуктов или инструментов рынка ценных бумаг.

- Повышение привлекательности системы строительных сбережений

Строительные сбережения – это система накопления средств и кредитования строительства жилья. Данная система доступна с 2006 года, но массового распространения не получила. Также система позволит гражданам накапливать во вкладах свои сбережения для получения в дальнейшем средств, недостающих для улучшения жилищных условий, в виде целевых кредитов под проценты ниже рыночных [6].

Данные мероприятия помогут добиться следующих результатов:

- Снизить проценты по жилищному кредитованию до 9-10 %, т.е. сделать данный вид кредита более доступным для граждан Республики Беларусь
- Увеличить сроки предоставления жилищных кредитов

Исходя из вышесказанного, сфера жилищного кредитования требует дальнейшего совершенствования на основе расширения возможностей каждого гражданина Республики Беларусь решить жилищный вопрос, используя различные инструменты внешнего финансирования.

#### **Список использованных источников**

1. Ипотечное кредитование воспроизводства жилищного фонда в мировой практике и возможности применения в Республике Беларусь / ред.-сост. Л.П. Вяжевич Банкаўскі веснік. – 2019. – №3/668 – 66 с.

2. Понятие ипотеки и основания ее возникновения [Электронный ресурс] / Указ Президента Республики Беларусь Об ипотеке от 20.06.2008 № 345-3. – Режим доступа: [https://kodeksy-by.com/zakon\\_rb\\_ob\\_ipoteke/1.htm](https://kodeksy-by.com/zakon_rb_ob_ipoteke/1.htm). – Дата доступа: 15.02.2021

3. Есть ли ипотека в Республике Беларусь [Электронный ресурс] / Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь – Режим доступа: <https://pravo.by/novosti/obshchestvenno-politicheskie-i-v-oblasti-prava/2020/may/50171/>. – Дата доступа: 29.02.2021

4. Динамика выдачи кредитов банками Республики Беларусь на строительство (реконструкцию) и приобретение жилья [Электронный ресурс] / Национальный банк Республики Беларусь. – Режим доступа: <https://www.nbrb.by/Publications/bulletin>. – Дата доступа: 17.02.2021

5. Об ипотечном жилищном кредитовании [Электронный ресурс] / Указ Президента Республики Беларусь от 16 апреля 2020 года №130 – Режим доступа: <https://www.nbrb.by/Publications/bulletin>. – Дата доступа: 22.02.2021

6. Комментарий к Указу Президента Республики Беларусь № 382 от 26 октября 2020 г. [Электронный ресурс] / Официальный Интернет-портал Президента Республики Беларусь. – Режим доступа: <https://www.nbrb.by/Publications/bulletin>. – Дата доступа: 27.02.2021