

БАРЬЕРЫ НА ПУТИ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

О. Г. Табола

*Гомельский государственный технический университет
имени П. О. Сухого, Беларусь*

Научный руководитель канд. экон. наук, доц. А. М. Бондарева

Достижение высокого качества жизни, стабильности, защищенности и безопасности немислимо без собственного жилья. И если это важно для каждого, значит и для государства в целом жилищная проблема должна быть наиважнейшим из приоритетов социально-экономического развития не в далекой перспективе, а в настоящее время.

Основные предпосылки создания в Республике Беларусь системы долгосрочного ипотечного кредитования: проведение государственной политики создания системы залогового кредитования, сокращение бюджетного финансирования жилищного строительства, повышение доли жилья, возводимого за счет средств граждан, долгосрочное кредитование промышленности, сельского хозяйства, других отраслей экономики.

Важным элементов инфраструктуры ипотеки является система банков, способных осуществлять законные операции ипотечного кредитования. Несоблюдение этого исходного условия становления и развития ипотеки, как правило, приводит к по-

тере социального ее приоритета и возможному проявлению кризисных факторов в системе банков, финансов и экономики в целом, негативно отражается на социальных аспектах развития общества.

Ипотечный кредит имеет не только существенные отличия, специфику, как элемент кредитной системы, но и принципиальные социально-экономические особенности [1, с. 75]. В становлении и развитии ипотечного кредита государство и другие кредиторы должны видеть, в первую очередь, не большие прибыли, которые сулит им данный механизм, а развитие общества, активацию труда, ускоренное воспроизводство рабочей силы. Человеческий капитал является основополагающим элементом повышения уровня жизни, наращивания ВВП. Также следует понимать, что ипотека является прямым инвестированием в строительную отрасль страны.

Важно оградить рынок недвижимости от спекулятивной скупки, аренды и перепродажи, так как она приводит к необоснованному росту цен на жилье и может привести к несостоятельности честных покупателей, желающих приобрести жилую площадь. Именно поэтому государственное регулирование приобретения жилья в собственность так важно, что требует устойчивой и охватывающей все нюансы данного направления правовой базы.

Условия ипотечного кредитования должны быть одинаковыми для всех групп населения и не повторять практику США, в которых существует так называемый кредитный рейтинг, от которого напрямую зависит срок, на который предоставляется кредит, и его процентная ставка. Главной задачей государства в ипотечном кредитовании является восстановление доверия к кредитной системе, в свете событий 1993 г. (денежная реформа конфискационного типа), повышение имиджа страны.

Закон Республики Беларусь от 20.06.2008 г. № 345-3 «Об ипотеке» – начало системы ипотечного кредитования. Но один документ работать не может: к нему необходим Закон «О стройсбережениях». Система стройсбережений является неотъемлемой частью ипотечного кредитования и способствует накоплению в течение 5–7 лет средств на первый взнос. В республике планируется введение премий тем гражданам, которые за свои собственные или заемные средства улучшают свое жилищное положение, что позволит повысить заинтересованность участников системы стройсбережений, привлечь в банковскую систему личные финансовые ресурсы граждан для их использования на кредитование жилищного строительства и приобретение жилья.

Порой высказывается закономерное мнение, что с появлением ипотечного кредитования увеличится стоимость квадратного метра, однако и сейчас устойчивой тенденции к снижению стоимости квадратного метра нет, распространенное доленое строительство совсем не снижает его стоимость.

Основным фактором, явно сдерживающим развитие рынка ипотечного кредитования в нашей стране, является отсутствие у банков дешевых долгосрочных ресурсов (так называемых «длинных денег»), которые могли бы быть направлены на выдачу кредитов на недвижимость. Частично эта проблема может быть решена путем выпуска ипотечных облигаций, которые могут повторно обращаться на рынке. Но в Беларуси сегодня такие облигации выпускаются на непродолжительный срок – от 1,5 до 5 лет. К тому же, доходность по ним невысока, она сопоставима со ставкой рефинансирования (11,5–12 %). Поэтому эмиссия таких ценных бумаг ничтожно мала по сравнению с жилищной кредитной задолженностью [2].

На сегодняшний день существует множество преград для ипотечного кредитования. Это и необоснованно высокие цены на жилую площадь, и низкая платежеспособ-

способность возможных заемщиков (ведь за полученный кредит ежемесячно нужно выплачивать более 500 долларов), и высокие процентные ставки.

Банки тоже идут на риск. До сих пор нет механизма, гарантирующего им при неплатежеспособности заемщика востребовать заложенную им жилую площадь (выселив при этом семью с детьми), тем самым удовлетворив свои требования к заемщикам, если те не будут исполнять свои обязательства по ипотеке.

Стоит принимать во внимание тот факт, что из-за отсутствия мотивации и уверенности в безопасности большинство банков не желают развивать ипотечное кредитование и тем более не готовы к понижению процентных ставок и к долгосрочным кредитным программам. А ведь широкий круг граждан нуждается именно в снижении платы за пользование кредитом и в увеличении срока погашения кредита. На основе этого можно сделать предположение о том, что если у банков будут гарантии возврата выданных кредитов, то возможно и уменьшение процентных ставок по кредиту.

Основные барьеры на пути развития ипотеки в Беларуси – высокие процентные ставки и небольшие сроки выдаваемых кредитов – могут быть сняты в результате появления вторичного рынка закладных и снижения для банков рисков, связанных с невозможностью обращения взыскания на заложенное имущество.

Л и т е р а т у р а

1. Иванченко, В. Социальное значение и перспектива жилищного кредитования / В. Иванченко // Экономист. – 2008. – № 11. – С. 75–82.
2. <http://infobank.by/875/Default.aspx>