

РЫНОК ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ РАЗВИТИЯ

Протекающие в настоящее время экономические процессы, которые оказывают существенное влияние на денежно-кредитную политику, потребовали нового подхода к финансированию жилищного строительства — формирования системы внебюджетного финансирования за счет собственных средств населения, субъектов хозяйствования, банковского кредита и прочих источников. На сегодняшний день почти 85 % введенных в эксплуатацию жилых домов и общежитий построены на средства населения, а также с использованием банковского кредита.

Основные типы кредитов на недвижимость: кредит на строительство квартиры (на долевое строительство жилья); кредит на строительство дома (индивидуального жилья); партнерский жилищный кредит или партнерская программа (ссуды с пониженными процентами и другими льготами на покупку жилья у строительной организации, которая стала партнером банка, например кредиты «Беларусбанка» на строительство и приобретение жилья в рамках партнерских программ «Ипотека с нами» (ставка от 10 %) при строительстве жилья в многоквартирных домах застройщиков ГП «Витебский ДСК» и ОАО «Могилевский домостроительный комбинат», «Время строить» (ставка 19 %); кредит на покупку новой квартиры (дома); кредит на покупку вторичного жилья; льготные кредиты (обычно отличаются лучшими условиями) [1].

Кредитование жилья приобретает все большую популярность. К тому же в условиях высокого уровня инфляции цены на жилье постоянно растут, увеличивая спрос населения на кредиты, т.е. от банков требуется наращивание ресурсного потенциала.

Ипотека заменила бы систему льготного кредитования и улучшила бы ситуацию с обеспечением населения жильем. Принятый в 2008 г. Закон «Об ипотеке» не может полноценно работать. В настоящее время есть не менее трех причин, затрудняющих развитие ипотеки. К ним можно отнести высокие процентные ставки, отсутствие возможности долгосрочного кредитования (например, до 30–40 лет) и некоторое несовершенство Жилищного кодекса. Чтобы устранить эти препятствия, необходимо дополнить действующее законодательство рядом норм, в том числе о выселении неплатежеспособных кредитополучателей, имеющих несовершеннолетних детей.

В Республике Беларусь необходимо развивать жилищное кредитование посредством:

- совершенствования институтов ипотеки и разработки норм и рекомендаций о выпуске и обращении ипотечных ценных бумаг;
- создания централизованной базы данных о залогодержателях и залогодателях, а также о совершаемых сделках по залогу имущества;

- создания подменного фонда жилья и жилья для сдачи в аренду;
- пересмотра условий выдачи кредитов.

Решение жилищной проблемы в рамках программ социально-экономического развития страны, в том числе в соответствии с Концепцией создания системы ипотечного жилищного кредитования в Республике Беларусь, обуславливает усиление роли банковского кредита как основного способа решения жилищной проблемы.

Источник

1. В Беларуси шесть банков сейчас дают кредиты на жилье. Вот их условия [Электронный ресурс] // Myfin.by. — Режим доступа: <https://myfin.by/stati/view/na-kakih-usloviah-banki-daut-kredity-na-nedvizimost>. — Дата доступа: 27.11.2022.