

ИПОТЕЧНЫЙ КРЕДИТ, ЕГО РАЗВИТИЕ

Ипотечный кредит, в первую очередь, играет важную социальную роль, так как способствует улучшению жилищных условий населения и росту экономики. Но для развития ипотечного кредита главным фактором является наличие источников и механизма (используемой и работающей модели ипотечного кредита) рефинансирования ипотечных активов.

В Российской Федерации последние пять лет использовались две модели: специализированных ипотечных банков (выпуск ипотечных облигаций) и вторичного рынка ипотечных кредитов (механизм секьюритизации). На 1 января 2018 г. доля задолженности по ипотечным кредитам в сумме задолженности по кредитам физических лиц составила 42,7 %, а на 1 января 2022 г. — 48,1 %. Средняя процентная ставка по ипотечному кредиту за 2018–2021 гг. снизилась на 2,07 процентного пункта и за 2021 г. сложилась на уровне 7,49 % [1].

В США модель вторичного рынка ипотечных кредитов применяется достаточно давно и, согласно статистике, 90 % сделок на рынке недвижимости осуществляется с использованием ипотечных кредитов. В 2021 г. на рынке ипотечного кредита сложился повышенный спрос, и объем выданных кредитов по сравнению с 2020 г. возрос на 9 %. Средняя ставка по ипотечному кредиту на 01.03.2022 в США сложилась в диапазоне 3,5–7 % годовых (в зависимости от различных условий) [2].

В Республике Беларусь используются модели: универсальных коммерческих банков и специализированных депозитно-кредитных институтов (система строительных сбережений). За последние пять лет объемы кредитов на финансирование жилой недвижимости возросли на 727,6 млн руб. (в 2017 г. — 1060,6 млн руб., в 2021 г. — 1788,2 млн руб.). Однако согласно программе «Строительство жилья» на 2021–2025 годы планируется привлечь от общей необходимой суммы для строительства только 17 % банковских кредитов, 48 % собственных средств населения, что говорит о недостаточном развитии рынка ипотечного кредита в Республике Беларусь [3].

Развитию ипотечного кредита в Республике Беларусь не способствуют такие факторы, как: низкие доходы большинства населения, не позволяющие делать значительных накоплений и ограничивающие максимально возможный размер инвестиционного банковского кредита; нестабильность экономических условий функционирования и, как следствие, высокие процентные ставки по кредитам банков; отсутствие механизма рефинансирования ипотечных кредитов; недостаточность опыта в оперативном решении вопросов о наложении взыскания и отчуждении имущества, являющегося объектом залога; высокая стоимость жилья.

Источники

1. Сведения о рынке ипотечного жилищного кредитования в России, 2022 : информационный бюллетень [Электронный ресурс] // Банк России. — Режим доступа: https://cbr.ru/collection/collection/file/40857/mortgage_lending_market_2203-21.pdf. — Дата доступа: 01.04.2022.

2. Ипотечное кредитование в США [Электронный ресурс] // АТОМДАТА. — Режим доступа: <https://www.attomdata.com/news/market-trends/mortgage-origination/attom-q2-2021-u-s-residential-property-mortgage-origination-report/>. — Дата доступа: 01.04.2022.

3. О государственной программе «Строительство жилья» на 2021–2025 годы [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 28 янв. 2021 г., № 51 // Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь. — Режим доступа: <https://pravo.by/document/?guid=12551&p0=C22100051&p1=1&p5=0>. — Дата доступа: 15.12.2021.