

ИПОТЕКА. СУЩЕСТВУЮТ ЛИ ПРЕДПОСЫЛКИ ФОРМИРОВАНИЯ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ?

*Дубровская Дарья Сергеевна
Научный руководитель – Корсик Л.А.*

Залог недвижимости (ипотека) является одним из наиболее надежных способов обеспечения кредитных обязательств. Создание в Республике Беларусь такой системы кредитования является одним из важнейших источников инвестиций для всех отраслей экономики.

В законе «О залоге» под ипотекой понимается залог земли и недвижимого имущества, непосредственно связанного с землей. Также залог недвижимости согласно белорусскому Банковскому кодексу является одним из способов обеспечения исполнения обязательств по кредитному договору.

Существует ряд факторов, сдерживающих развитие ипотечного кредитования в нашей стране, а именно: отсутствие у банков дешевых долгосрочных ресурсов, высокая стоимость жилья, низкая платежеспособность заемщиков, высокие процентные ставки по жилищным кредитам, отсутствие подменного фонда жилья и вторичного рынка закладных.

Для того, чтобы система ипотечного кредитования начала эффективно функционировать, необходимо принять ряд законодательных решений, связанных с предоставлением права банкам выселять должников из заложенных жилых помещений, формированием долгосрочных ресурсов за счет выпуска ипотечных ценных бумаг, снижением процентных ставок по ипотечным кредитам, снижением стоимости жилья, повышением жизненного уровня населения Беларуси, обеспечением защиты интересов кредитора и заемщика посредством страхования, государственных гарантий.

Особую роль на начальном этапе создания системы долгосрочного ипотечного кредитования призвано сыграть государство. Для надежного и эффективного функционирования системы государство должно сформировать соответствующую правовую базу, разработать механизм социальной защиты заемщиков, создать необходимые институты для организации ипотечного рынка и участвовать в управлении ними, а также проводить налоговую политику, стимулирующую участников рынка ипотечного кредитования.