

## СОСТОЯНИЕ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

ДОРДЮК Ю.С.<sup>1</sup>, ЯЛОВАЯ Н.П.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>к.т.н., заведующий кафедрой экономики и организации строительства

<sup>2</sup>к.т.н., доцент, проректор по воспитательной работе

Учреждение образования «Брестский государственный технический университет»

г. Брест, Республика Беларусь

*В статье представлены основные результаты развития ипотечного кредитования в Республике Беларусь за 2017–2021 гг. Проанализировано текущее состояние рынка ипотечного кредитования в сложившихся социально-экономических условиях в кредитования в Республике Беларусь. Представлен обзор ключевых показателей рынка за последние несколько лет. На данный момент не все банки в Республике Беларусь предоставляют ипотечные кредиты, в связи с этим проанализированы условия возобновления кредитования. Рассмотрены программы, которые направлены на поддержку определенных категорий граждан в разных ситуациях.*

Ключевые слова: ипотека, банк, кредит, жилье, льготное кредитование, процентные ставки, ипотечный рынок.

## STATE OF MORTGAGE LENDING IN THE REPUBLIC OF BELARUS

DARDZIUK Y.S.<sup>1</sup>, YALAVAYA N.P.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>PhD, Head of the Department of Economics and Organization of Construction

<sup>2</sup>PhD, assistant professor, Vice-Rector for Education

Brest State Technical University

Brest, Republic of Belarus

*The article presents the main results of the development of mortgage lending in the Republic of Belarus for 2017–2021. Analyzed the current state of the mortgage lending market in the current socio-economic conditions in lending in the Republic of Belarus. Provides an overview of key market indicators over the past few years. At the moment, not all banks in the Republic of Belarus provide mortgage loans, in this regard, the conditions for resuming lending have been analyzed. The programs are considered that are aimed at supporting certain categories of citizens in different situations.*

Keywords: mortgage, bank, credit, housing, preferential lending, interest rates, mortgage market.

## ВВЕДЕНИЕ

Ипотека и ипотечное кредитование – основной механизм, который делает жилье доступным во многих странах мира, и из года в год приобретает все большую популярность. Для формирования перспектив развития ипотечного кредитования необходимо точно, а главное, своевременно оценить состояние рынка ипотечного кредитования. Постоянно сменяющиеся экономические условия, в которых формируется этот рынок, обуславливают необходимость регулярного мониторинга финансового и экономического положения, что обеспечивает актуальность данного исследованию [1].

Ипотечный рынок – это рынок ипотечных кредитов, предоставляемых банками и другими учреждениям домашним хозяйствам с целью приобретения жилья под залог этого (или иного) жилья, и финансовых активов, размещаемых на рынке с целью приобретения ресурсов в ипотечное кредитование. Таким образом, из определения видно, что ипотечный рынок

формируется ипотечным сегментом фондового рынка и сегментом рынка банковских услуг по предоставлению и обслуживанию ипотечных кредитов [2].

Товаром на рынке является кредит, предоставляемый для финансирования приобретения жилой недвижимости, обеспечением возврата которого наряду с будущим доходом заемщика выступает залог приобретаемого жилья. Основными характеристиками данного товара, как и любого другого кредита, являются:

1. Срок кредитования;
2. Процентная ставка (ее величина и тип);
3. План погашения кредита;
4. Требования к первому взносу.

Предложение на ипотечном рынке создают банки, ссудо-сберегательные организации, кредитные союзы, страховые компании. Доля той или иной финансовой организации на рынке ипотечного кредитования во многом зависит от исторического опыта построения национальной системы ипотечного кредитования, включающего механизм финансирования жилищных ипотек, и текущих рыночных тенденций. Из этого можно сделать вывод: чем более развита в национальной экономике система ипотечного кредитования, чем большая доля сделок с недвижимостью происходит с участием ипотечного кредита, тем больше рынок недвижимости зависит от конъюнктуры на финансовых рынках, текущей стоимости [2].

## РЕЗУЛЬТАТЫ И ИХ ОБСУЖДЕНИЕ

В настоящее время в Республике Беларусь существует целый комплекс нормативно-правовых актов, регулирующих правоотношения в сфере ипотечного кредитования:

1. Закон Республики Беларусь от 20 июня 2008 г. № 345-З «Об ипотеке». Дважды – в 2010 и 2013 году – в него вносились изменения и дополнения.

2. Указ Президента Республики Беларусь от 16 апреля 2020 г. № 130 «Об ипотечном жилищном кредитовании».

3. Жилищный кодекс Республики Беларусь.

4. Гражданский процессуальный кодекс в части допустимости обращения взыскания на жилой дом или квартиру.

5. Указ Президента Республики Беларусь от 06.01.2012 №13 «О некоторых вопросах предоставления гражданам государственной поддержки при строительстве (реконструкции) или приобретении жилых помещений» с дополнениями и изменениями [3].

Вместе с тем на сегодняшний момент можно выявить следующие отличительные особенности ипотечного кредита в нашей стране:

1. В Беларуси банки берут в залог только жилые помещения граждан, которые находятся в их частной собственности, или собственности организаций.

2. Для передачи жилья в ипотеку заемщику надо получить письменное согласие своих совершеннолетних членов семьи, бывших членов семьи, проживающих в квартире, а также граждан, которым оно было предоставлено по завещательному отказу или по договору пожизненного содержания с иждивением.

3. Договор об ипотеке заключается в письменной форме и регистрируется в агентстве по государственной регистрации и земельному кадастру.

4. Если заемщик становится неплатежеспособным и не может вернуть деньги, квартира переходит банку по суду или без него. Она продается на аукционе за самую высокую предложенную сумму.

5. Кредит (на строительство (реконструкцию) квартиры, индивидуального жилого дома, а также на приобретение недвижимости) могут получить белорусы с постоянным официальным доходом.

6. Если кредитополучатель находится в браке, то понадобится поручительство мужа или жены.

7. Если кредитополучатель окажется недостаточно платежеспособным, в его совокупный доход банк может включить доходы поручителей. Ими могут выступать близкие родственники – муж или жена, родители, родные братья или сестры обоих супругов, детей, внуков.

8. Сумма кредита будет также зависеть от того, есть ли у заемщика на момент получения кредита другие невыплаченные кредиты в этом или другом банке.

9. Для получения кредита на строительство в банк необходимо предоставить справку о стоимости квартиры.

10. Ипотека отличается от других видов кредитов тем, что она имеет большие сроки выплат, которые достигают 25 лет. В результате размер ежемесячных платежей становится меньше. Многие выбирают такой тип кредитования, чтобы снизить нагрузку на семейный бюджет. Кредит по ипотеке может быть предоставлен до 75-80% от полной стоимости квартиры. В отдельных случаях – до 90% ее стоимости.

11. Процентные ставки зависят от ставки рефинансирования Национального банка Республики Беларусь (с 21 июля 2021 года ставка рефинансирования Национального банка составляет 9,25 % годовых) [4].

Однако стоит иметь в виду, что процентная ставка по кредиту на жилье, как правило, плавающая, то есть изменяется с изменением ставки рефинансирования Национального банка Республики Беларусь. Также некоторые банки практикуют выдачу кредитов на строительство и покупку жилья у их застройщиков-партнеров, привлекая более низкой процентной ставкой.

Что касается льготного кредитования по Указу №13 [3], то в настоящее время существуют специальные программы, которые направлены на поддержку определенных категорий граждан в разных ситуациях [5]. В таблице 1 представлены категории граждан, имеющие право на получение льготных кредитов на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений.

Таблица 1 – Категории граждан, имеющие право на получение льготных кредитов [3]

№ п/п	Категории граждан	Размер ставки
1	Для многодетных семей, детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в отношении которых принято решение об эмансипации или которые вступили в брак, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, и граждан, являющимся нанимателями жилых помещений социального пользования государственного жилищного фонда, предоставленных им в соответствии с законодательными актами как детям-сиротам	1 процент годовых
2	Для граждан, постоянно проживающих и работающих, осуществляющих строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений в населенных пунктах с численностью населения до 20 тыс. человек и в городах-спутниках*	10 процентов ставки рефинансирования Национального банка Республики Беларусь, действующей на дату утверждения списков на получение льготных кредитов, но не менее 3 процентов годовых
3	Для лиц, указанных в абзаце втором и шестнадцатом части первой подпункта 1.1 Указа №13 (военнослужащие и молодые семьи, имеющие двоих несовершеннолетних детей на дату утверждения списков на получение льготных кредитов)	5 процентов годовых
4	Для иных категорий граждан, указанных в абзацах третьем, пятом, шестом, восьмом-шестнадцатом части первой подпункта 1.1 Указа № 13	20 процентов ставки рефинансирования Национального банка Республики Беларусь,

	действующей на дату утверждения списков на получение льготных кредитов, но не менее 5 процентов годовых
--	---

\* городами-спутниками для Минска являются Дзержинск, Заславль, Логойск, Руденск, Смолевичи, Фаниполь, для Бреста – Жабинка, для Гродно – Скидель, а также иные населенные пункты, которым по решению Президента Республики Беларусь придан статус города-спутника.

В 2017 году ипотека в Беларуси была весьма дорогостоящей, что объясняется финансовой политикой государства и привязкой к официальной ставке рефинансирования. В октябре 2017 года состояние рынка жилищного кредитования находилось в критическом состоянии. Большинство граждан страны были просто не в состоянии осилить ипотечный кредит с процентной ставкой от 20 до 30% годовых (см. рисунок 1). Такие высокие проценты объяснялись высокой ставкой рефинансирования Национального банка Республики Беларусь, которая на тот период была равна 14% [6].

Ипотека на жилье в Беларуси в 2018 году имела свои определенные условия, без которых банк кредит не выдавал: обязательная сумма первоначального взноса устанавливалась самим банком; срок кредитования устанавливался банком и, как правило, составлял до 20 лет; большое значение имел возраст заемщика, а также стаж работы и сумма получаемого им дохода. Вместе с тем данные условия в различных банках могли существенно различаться, поэтому эти вопросы необходимо было уточнять непосредственно у специалистов банка.

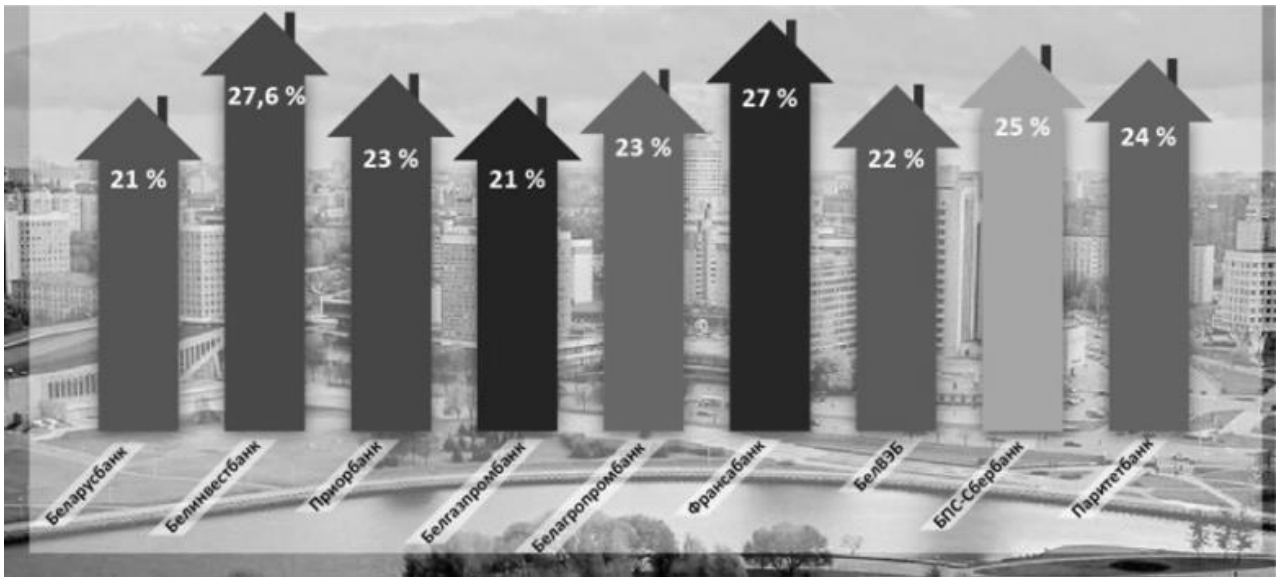


Рисунок 1 – Процентные ставки по ипотечным кредитам на жилье в 2017 году  
 Источник: [http://us.bsu.by/mortgage\\_belarus/](http://us.bsu.by/mortgage_belarus/)

Для сравнения ниже на рисунке 2 предоставлены данные о стоимости жилья и средние ставки по ипотеке за январь 2018 год в разных городах мира. Как видно из рисунка, при самой низкой средней стоимости одного метра квадратного жилья средняя ставка по ипотеке достигает почти 20%, и, как отмечают многие эксперты, такие высокие процентные ставки самая главная проблема ипотеки в нашей стране, в результате чего на кредитополучателей ложится большая финансовая нагрузка. Однако, по их мнению, ипотека в Беларуси может получить толчок для развития, когда процентные ставки снизятся до 5%, максимум 10% [7].

В 2018 году в Минске открылся первый в Беларуси Ипотечный офис ОАО «АСБ Беларусбанк». Здесь клиентам предлагают полный спектр услуг, начиная от подбора варианта жилого помещения, оформления сделки купли-продажи либо оформления договора с

застройщиком на долевое строительство до подбора ипотечного кредита и регистрации права собственности на недвижимость [8]. Помимо банковских услуг на площадке Ипотечного офиса предлагаются и услуги компаний-партнеров – застройщиков, нотариусов, юристов, риелторов, регистраторов, страховых агентов. Также в ипотечном офисе оформляются сделки по лизингу.



Рисунок 2 – Данные о стоимости жилья и средние ставки по ипотеке за 2018 год  
Источник: <http://realt.by/>

Что касается 2021 года, то по информации Беларусбанка с начала февраля 2021 года банк предоставил жителям Беларуси более 2 тысяч ипотечных кредитов на сумму около 80 миллионов рублей. Это привело к тому, что выросла и доля покупателей квартир в кредит на вторичном рынке (для сравнения в январе 2021 года доля покупателей квартир в кредит на вторичном рынке составляла 3-4%, в сентябре 2021 года – 16%) [9]. По мнению авторов, такой рост может быть обусловлен тем, что с февраля текущего года Беларусбанк начал предоставлять новый кредитный продукт на покупку жилья «Ипотека Экспресс». Данный вид кредита предоставляется как на покупку квартиры у застройщика, так и на вторичном рынке у собственника. Также программа предусматривает возможность покупки дома с земельным участком [6]. Однако если сравнивать с 2018-2019 годами, когда жилье в кредит покупали 25-30% населения, сегодняшние продажи не такие существенные.

## ВЫВОДЫ

В настоящее время в Республике Беларусь ипотечное кредитование, к сожалению, не достигло того масштаба и той зрелости, каким должны быть. Многие эксперты полагают, что проблема не в самой системе ипотечного кредитования, а в общих экономических показателях. Мировая практика свидетельствует, что ипотека перспективна там, где годовая инфляция не превышает 6% в национальной валюте [1]. В связи с этим, пока разница между доходами населения и стоимостью недвижимости будет велика, ипотека не будет иметь массового характера. Однако основной проблемой в настоящее время являются высокие процентные ставки по кредитам, а если Национальный банк увеличит и ставку рефинансирования, что повлечет рост процентов по ипотечным кредитам, то покупка жилья в долг снизится еще больше.

## ЛИТЕРАТУРА

1. Ибадлаева, Э. С. Состояние и перспективы развития рынка ипотечного кредитования в России / Э. С. Ибадлаева // Экономика, предпринимательства и право. – 2019. – № 9. – С. 67–77.

2. Вяжевич, Л. Ф. Ипотечное кредитование воспроизводства жилищного фонда в мировой практике и возможности применения в Республике Беларусь / Л. Ф. Вяжевич // Банкаўскі веснік. – 2019. – С. 66–71.

3. О некоторых вопросах предоставления гражданам государственной поддержки при строительстве (реконструкции) или приобретении жилых помещений [Электронный ресурс]: Указ Президента Респ. Беларусь, 6 янв. 2012 г., № 13 // Нормативка.by / Информ. -прав. система. – Минск, 2021.

4. Чем отличается ипотека в России и Беларуси? [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://sputnik.by/20210209/Chem-otlichaetsya-ipoteka-v-Rossii-i-Belarusi-1046857275.html>. – Дата доступа: 01.11.2021.

5. На каких условиях многодетные семьи могут получить льготный кредит на жилье [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://sputnik.by/20210204/Na-kakikh-usloviyakh-mnogodetnye-semi-mogut-poluchit-lgotnyy-kredit-na-zhile-1046824312.html>. – Дата доступа: 01.11.2021.

6. Ипотека в Беларуси: «Банки дают – люди не берут» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://us.bsu.by/mortgage\\_belarus/](http://us.bsu.by/mortgage_belarus/). – Дата доступа: 01.11.2021.

7. Берешь 50 000 рублей, возвращаешь 259 000. Что не так с новым кредитом «Беларусбанка» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://realt.onliner.by/2021/02/02/ipoteka-kredit-belarusbanka>. – Дата доступа: 01.11.2021.

8. «Беларусбанк» открыл первый Ипотечный офис [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [https://belarusbank.by/ru/33139/press/bank\\_news/33462](https://belarusbank.by/ru/33139/press/bank_news/33462). – Дата доступа: 01.11.2021.

9. Кредит или ипотека: как белорусы предпочитают покупать квартиры [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://1prof.by/news/ekonomika-i-biznes/kredit-ili-ipoteka-kak-belorusy-predpochitajut-pokupat-kvartiry/>. – Дата доступа: 01.11.2021.

10. Ипотека на жилье от «Беларусбанка» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://garantiruem.by/articles/novosti-rynka/ipoteka-na-zhile-ot-belarusbanka/>. – Дата доступа: 01.11.2021.

## REFERENCES

1. Ibadlaeva, E. S. State and prospects for the development of the mortgage lending market in Russia / E. S. Ibadlaeva // Economics, entrepreneurship and law. - 2019. - No. 9. - P. 67–77.

2. Vyazhevich, L. F. Mortgage lending for the reproduction of the housing stock in world practice and the possibility of application in the Republic of Belarus / L. F. Vyazhevich // Банкаўскі веснік. - 2019. - S. 66–71.

3. On some issues of providing state support to citizens in the construction (reconstruction) or acquisition of residential premises [Electronic resource]: Decree of the President of the Republic. Belarus, 6 Jan. 2012, No. 13 // Normativka.by / Inform. - right. system. – Minsk, 2021.

4. What is the difference between mortgages in Russia and Belarus? [Electronic resource]. – Access mode: <https://sputnik.by/20210209/Chem-otlichaetsya-ipoteka-v-Rossii-i-Belarusi-1046857275.html>. – Access date: 11/01/2021.

5. Under what conditions can families with many children receive a soft loan for housing [Electronic resource]. – Access mode: <https://sputnik.by/20210204/Na-kakikh-usloviyakh-mnogodetnye-semi-mogut-poluchit-lgotnyy-kredit-na-zhile-1046824312.html>. – Access date: 11/01/2021.

6. Mortgage in Belarus: "Banks give - people do not take" [Electronic resource]. – Access mode: [http://us.bsu.by/mortgage\\_belarus/](http://us.bsu.by/mortgage_belarus/). – Access date: 11/01/2021.

7. You take 50,000 rubles, you return 259,000. What is wrong with the new loan from Belarus-Bank [Electronic resource]. – Access mode: <https://realt.onliner.by/2021/02/02/ipoteka-kredit-belarusbanka>. – Access date: 11/01/2021.

8. "Belarusbank" opened the first mortgage office [Electronic resource]. – Access mode: [https://belarusbank.by/ru/33139/press/bank\\_news/33462](https://belarusbank.by/ru/33139/press/bank_news/33462). – Access date: 11/01/2021.

9. Credit or mortgage: how Belarusians prefer to buy apartments [Electronic resource]. – Access mode: <https://1prof.by/news/ekonomika-i-biznes/kredit-ili-ipoteka-kak-belorusy-predpochitajut-pokupat-kvartiry/>. – Access date: 11/01/2021.

10. Mortgage for housing from "Belarusbank" [Electronic resource]. – Access mode: <https://garantiruem.by/articles/novosti-rynka/ipoteka-na-zhile-ot-belarusbanka/>. – Access date: 11/01/2021.