

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ СИСТЕМ ФИНАНСИРОВАНИЯ ПОКУПКИ ЖИЛЬЯ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

ГУШЕЛЬ О.И.¹, КИШИЛО А.А.², ПТАШЕВСКАЯ И.В.³

¹ старший преподаватель кафедры «Экономика, организация строительства
и управление недвижимостью»

^{2,3} студент специальности 1-27 01 01 «Экономика и организация производства»
Белорусский национальный технический университет
Г. Минск, Республика Беларусь

В данной статье рассмотрены основные системы финансовой поддержки покупки жилой недвижимости в Республике Беларусь, проведен анализ покупки жилья с использованием кредитов, ипотеки, лизинга, системы строительных сбережений, определены недостатки каждой из систем, проведен выбор оптимального варианта для приобретения квартиры типовых потребительских качеств.

Ключевые слова: жилая недвижимость, покупка, кредиты, ипотека, лизинг, строительные сбережения.

COMPARATIVE ANALYSIS OF HOUSING PURCHASE FINANCING SYSTEMS IN THE REPUBLIC OF BELARUS

GUSHEL O.I.¹, KISHILO A.A.², PTASHEVSKAYA I.V.³

¹ Senior Lecturer of the Department "Economics, Construction Organization
and Real Estate Management"

^{2,3} student of specialty 1-27 01 01 "Economics and Production Organization"
Belarusian National Technical University
Minsk, Republic of Belarus

This article discusses the main systems of financial support for purchasing residential real estate in the Republic of Belarus, analyzes the purchase of housing using loans, mortgages, leasing, and the system of construction savings, identifies the drawbacks of each system, and chooses the optimal option for buying a standard consumer-quality apartment.

Keywords: residential real estate, purchase, loans, mortgages, leasing, construction savings.

ВВЕДЕНИЕ

С покупкой жилой недвижимости напрямую связаны социальные интересы людей, поскольку недвижимость является основой осуществления жизнедеятельности людей. Для решения проблемы обеспечения населения жильем необходимо наличие в стране макроэкономических условий, а также экономических механизмов, регулирующих процессы финансирования покупки жилья. В Республике Беларусь основными формами поддержки финансирования покупки жилья являются: банковские кредиты, ипотечное кредитование, лизинг, система строительных сбережений.

РЕЗУЛЬТАТЫ И ИХ ОБСУЖДЕНИЕ

Вопросы использования кредитов, ипотеки, лизинга при приобретения жилой недвижимости были исследованы в работах Багаева А. Н., Разумовой И. А., Федорова Б., Кирилловых А.А. и других авторов [1], [2], [3], [4].

В Республике Беларусь активно развивается жилищное строительство. По данным Белстата Республики Беларусь в 2022 году организациями всех форм собственности было построено 49,4 тысяч новых квартир, введено в эксплуатацию 4226,2 тыс. м² жилья. Для граждан, состоящих на учёте нуждающихся в улучшении жилищных условий, за 2022 год ввели в эксплуатацию 1824,2 тыс. кв. м жилья. Из них с использованием государственной поддержки построено 1390,1 тыс. квадратных метров [5]. Лидером по строительству жилья является г. Минск и Минская область, где введено в эксплуатацию 1924,6 тыс. м², что составляет 45,5 % от общего ввода в РБ. В Минске за 2022 год ввели в эксплуатацию 891 тыс. кв. м общей площади жилой недвижимости. В остальных областях объёмы строительства ниже: в Брестской области возвели - 655,2 тыс. кв. м; в Гомельской – 521,7 тыс. кв. м; в Гродненской – 477,5 тыс. кв. м; в Могилёвской – 330 тыс. кв. м жилья; в Витебской – 306 тыс. кв. м. На 2023 год Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь запланирована сдача в эксплуатацию 4,3 млн. кв. м жилья [6].

Основными формами финансирования покупки жилья в РБ являются:

- кредиты банков;
- ипотечное кредитование;
- лизинг;
- система строительных сбережений.

Банковское кредитование может осуществляться в виде льготного кредитования жилья и кредита на общих основаниях.

Льготное кредитование жилья регулируется двумя документами: Указом Президента от 6 января 2012 г. № 13 «О некоторых вопросах предоставления гражданам государственной поддержки при строительстве (реконструкции) или приобретении жилых помещений» и Указом Президента от 4 июля 2017 г. № 240 «О государственной поддержке граждан при строительстве (реконструкции) жилых помещений» [7]. Кредиты по указу №13 выдает только Беларусбанк по спискам очередности, которые утверждают местные исполкомы. Кредит в рамках Указа №240 выдают три банка: Беларусбанк, БелВЭБ и Приорбанк. Право на получение такого кредита имеют многодетные семьи, семьи с детьми-инвалидами, инвалиды с детства I – II групп, малообеспеченные граждане, сотрудники правоохранительных органов, судьи, прокурорские работники и т.д. Государство предоставляет субсидию на уплату части основного долга и процентов по кредиту [8].

Кредиты на общих основания выдают БТА Банк, Белагропромбанк и другие банки.

Частным случаем кредита является ипотека. Кредит на покупку квартиры может выдаваться без залога или под залог любого имущества., ипотека же выдается только под залог недвижимости. Ипотека в РБ выдается на покупку жилья в соответствии с законом Республики Беларусь «ОБ ипотеке», который был разработан в 2008 году, а в 2010 и 2013 в него были внесены изменения и дополнения. Получатель ипотечных средств должен отвечать определенным условиям: являться гражданином Республики Беларусь; иметь определенный доход, чтобы рассчитаться с банком в течение 15-25 лет.

Различают ипотеку:

- на покупку нового жилья;
- на покупку вторичной недвижимости;
- на строительство недвижимости;
- на покупку жилищных облигаций.

В настоящее время ипотечное кредитование в РБ предоставляют Беларусбанк, Белгазпромбанк, БТА Банк.

Отличия ипотеки от стандартного кредита: сумма ипотечного кредита обычно больше, чем обычный кредит, кредит в большинстве случаев выдается под более высокие проценты, чем ипотека; кредит можно получить для покупки различных вещей (например, потребительский кредит), ипотеку выдается только на приобретение жилья.

К недостаткам ипотечного кредитования можно отнести следующие: законы в области строительства нуждаются в дополнительной проработке; рост цен на недвижимость; неопределенность экономической и политической ситуации приводят к изменению рыночных условий; высокий уровень инфляции и процентных ставок в сочетании с низкими доходами определенной части населения не позволяют использовать ипотеку для покупки жилья.

Еще одной формой финансирования покупки жилья является лизинг.

Лизинг недвижимости отличается тем, что лизингодатель приобретает в собственность объект недвижимости, указанный лизингополучателем и передает его получателю во временное владение и пользование с переходом права собственности после исполнения договорных условий. Проще говоря, лизинг – это аренда с последующим выкупом. Лизинговая компания может приобрести как объекты нового строительства, так и объекты недвижимости на вторичном рынке. Что касается недостатков лизинга, то можно отметить следующие: более короткие сроки, а значит высокие ежемесячные платежи; если договор лизинга заключается в иностранной валюте, лизингополучатель не застрахован от колебаний курса; до момента окончательного расчета собственником квартиры остается лизинговая компания; в договор могут быть включены дополнительные комиссии, страховки и т.д.

Сегодня в Беларуси три лизинговые компании предлагают возможность оформления жилой недвижимости в лизинг: ООО «АСБ Лизинг», ООО «Райффайзен-Лизинг» и ОАО «Агролизинг» [9].

Система стройсбережений регулируется Указом президента Республики Беларусь от 26.10.2020 г. № 382 “О государственной системе жилищных строительных сбережений” [7]. Суть системы стройсбережений заключается в возможности накопить определенную сумму во вкладе и стать владельцем жилья. Кроме процентов по вкладу человек будет получать государственную премию (10% годовых от ставки рефинансирования). После накопительного периода можно будет взять кредит. Ставка по нему не будет превышать проценты по вкладу более чем на 3%. Важный нюанс — премия выплачивается на протяжении не более чем 5 лет. При дальнейшем накоплении премии не будет [10].

Возможность приобретения жилья по системе строительных сбережений предоставляет Беларусбанк по следующей схеме: вначале клиент накапливает собственные средства на специальном вкладном счете, затем получает кредит под более выгодную ставку. Максимальный объем кредита по системе стройсбережений — 75% стоимости жилья. Кредит выдается на срок до 20 лет, исходя из платёжеспособности заемщика. Процентная ставка равна ставке рефинансирования, увеличенная на несколько процентных пунктов, в зависимости от конкретных условий.

Расчет наиболее выгодного варианта финансирования на примере покупки 2-комнатной квартиры типовых потребительских качеств, общей площадью 49.48м², общей стоимостью 190 157 бел.руб., (цена за м² - 3 858 BYN) показал, что наиболее выгодным является вариант использования ипотеки “Скоро новоселье” от Белгазпромбанка. Кредит имеет следующие условия: выдается на срок до 20 лет, ставка составляет до 15%, а максимальная сумма кредита – 1 000 000 руб.

Проведенное исследование позволило сделать следующие выводы:

1. Для поддержки финансирования покупки населением жилья необходимо наличие в стране определенных макроэкономических условий; наличие свободных финансовых ресурсов, которые банки могут надолго отвлечь от операций с краткосрочными кредитами;

2. Необходимо существование системы регистрации недвижимого имущества, ипотеки и других сделок, позволяющей кредиторам избежать рисков;

3. Основными формами поддержки финансирования покупки жилья в Республике Беларусь являются: банковские кредиты, ипотечное кредитование, лизинг, система строительных сбережений.

4. Наиболее выгодным вариантом для покупки 2-комнатной квартиры типовых потребительских качеств является кредит “На приобретение жилья” от Белагромабанка.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Багаев, А. Н. Как приобрести жилье в кредит по ипотечным программам / А.Н. Багаев, М.В. Багаева. - М.: Феникс, 2020. - 160 с.
2. Разумова, И. А. Ипотечное кредитование / И.А. Разумова. - М.: Книга по Требованию, 2020. - 304 с.
3. Федоров Б. Как правильно взять и вернуть кредит на покупку недвижимости, автомобиля, техники; Высшая школа - Москва, 2022. - 208 с.
4. Кирилловых, А.А. Правовые основы лизинга / А.А. Кирилловых. - М.: Юстицинформ, 2020. - 874 с.
5. Национальный статистический комитет Республики Беларусь [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://belstat.gov.by/>. – Дата доступа: 01.05.2023.
6. Жилищный баланс [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://cens.by/analytics/za-2022-god-v-belarusi-postroili-bolee-4-2-mln-kvm-zhilya/>.– Дата доступа: 23.01.2023.
7. Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://pravo.by/>.– Дата доступа: 03.05.2023.
8. Федерация профсоюзов Беларуси. Экономика и бизнес. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://1prof.by/news/ekonomika-i-biznes/vybiraem-kredit-na-zhile-chto-sejchas-predlagayut-banki-i-na-kakih-usloviyah/>.– Дата доступа: 23.09.2022.
9. Агентство недвижимости ЗАО "АЛЬТЕРНАТИВА Брест" [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://a-brest.by/media/nedvizhimost/lizing-nedvizhimosti-dlya-fizlits-v-belarusi-prostye-otvety-na-neproste-voprosy/>.– Дата доступа: 13.03.2020.
10. ОАО «АСБ Беларусбанк» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://belarusbank.by/ru/33139/press/bank_news/36997.– Дата доступа: 13.03.2020.

REFERENCES

1. Bagayev, A.N. How to acquire housing through mortgage programs / A.N. Bagayev, M.V.

Bagayeva. - Moscow: Phoenix, 2020. - 160 p.

2. Razumova, I.A. Mortgage lending / I.A. Razumova. - Moscow: Book on Demand, 2020. - 304 p.

3. Fedorov, B. How to correctly take and repay a loan for the purchase of real estate, a car, equipment; Higher School - Moscow, 2022. - 208 p.

4. Kirillovych, A.A. Legal foundations of leasing / A.A. Kirillovych. - Moscow: Justicinform, 2020. - 874 p.

5. National Statistical Committee of the Republic of Belarus [Electronic resource]. Access mode: <http://belstat.gov.by/>. - Date of access: 01.05.2023.

6. Housing balance [Electronic resource]. - Access mode: https://cens.by/analytics/za_2022-god_v-belarusi-postroili-bolee-4-2-mln-kvm-zhilya/. - Date of access: 23.01.2023.

7. National Legal Internet Portal of the Republic of Belarus [Electronic resource]. - Access mode: <https://pravo.by/>. - Date of access: 03.05.2023.

8. Federation of Trade Unions of Belarus. Economy and Business [Electronic resource]. - Access mode: <https://1prof.by/news/ekonomika-i-biznes/vybiraem-kredit-na-zhile-cto-sejchas-predlagayut-banki-i-na-kakih-usloviyah/>. - Date of access: 23.09.2022.

9. Real Estate Agency ZAO"ALTERNATIVA Brest" [Electronic resource]. Access mode: <https://a-brest.by/media/nedvizhimost/lizing-nedvizhimosti-dlya-fizlits-v-belarusi-prostye-otvety-na-neprostyle-voprosy/>. - Date of access: 13.03.2020.

10. OAO"ASB Belarusbank" [Electronic resource]. - Access mode: https://belarusbank.by/ru/33139/press/bank_news/36997. - Date of access: 13.03.2020.