

Условия кредитования приобретения объектов недвижимости

Азатян А.С., Бондарик В.Е.

(научный руководитель – Голубова О.С.)

Белорусский национальный технический университет

г. Минск, Беларусь

Согласно основному закону нашей страны каждый гражданин в Республике Беларусь имеет право на жилье. Одним из способов решения проблемы доступного жилья является ипотечное кредитование. В Республике Беларусь был принят Закон от 20.06.2008 № 345-З «Об ипотеке», который вступил в силу 27 декабря 2008 г. С принятием данного нормативного акта представлялось, что появление ипотечного рынка в Беларуси не за горами. Однако ожидания не оправдались, а ипотечное жилищное кредитование все еще переживает период застоя. Причины отсутствия фактического развития этого вида кредитования мы попытались выяснить данной работе.

Для изучения проблем ипотечного кредитования был проведен сравнительный анализ, который базируется на двух различных подходах:

1. необходимо взять в кредит определённую сумму на приобретение квартиры и, отталкиваясь от суммы, определяется ежемесячный доход кредитополучателя и суммы выплат, необходимые для погашения кредита.

2. имеется средняя заработная плата и определяется максимально возможная сумма, которую можно взять в ипотечный кредит на максимальный срок. Размер заработной платы был принят на уровне 500 у.е., или 7,5 млн.руб., то есть среднестатистическая заработная плата в г. Минске.

В настоящее время в Республике Беларусь из 31 банка ипотеку можно получить в четырех. Этими банками являются: ОАО «АСБ Беларусбанк», ОАО «БПС-Банк», ОАО «Белвнешэкономбанк» и СБРАО «Белгазпромбанк». В конце прошлого года выбор кредитов на финансирование недвижимости значительно шире. Но в настоящее время ОАО «Белагропромбанк», ОАО «Белинвестбанк», ОАО

«Паритетбанк» и ОАО «Приорбанк» все еще не возобновили жилищное кредитование.

Учитывая высокие цены на рынке недвижимости, для определения суммы кредита был выбран бюджетный вариант, а именно небольшая однокомнатная квартира. Стоимость такого жилища составляет порядка 56 тыс. долларов США или примерно 820 млн. рублей.

Собрав воедино все свои, а также родительские накопления мы располагаем 160 млн. рублей. Еще 660 млн. придется «одолжить» у банка.

Основными показателями, опираясь на которые был проведен анализ являются процентная ставка по кредиту и максимальный срок выдачи ипотечного кредита. Размер ипотеки зависит от месячного дохода заемщика и срока кредитования. Чем больше срок, на который предоставляется кредит, тем меньше ежемесячные выплаты для заёмщика.

При выборе срока кредитования мы остановились на максимально возможном в зависимости от банка. Условия кредитования банками следующие:

1) **ОАО «Белгазпромбанк» и кредит «Новоселы».** Кредит на срок до 15 лет Ставка по кредиту 45 % годовых (СР+20 %). Программа «Новоселы» — кредиты на покупку квартиры в белорусских рублях под залог приобретаемой недвижимости.

Процентная ставка по кредиту до дня предоставления в банк договора об ипотеке устанавливается на 2 процентных пункта выше, указанной ставки. Основные условия кредитования представлены в таблице 1.

Таблица 1 – Условия кредитования под залог недвижимости, предлагаемые ОАО «Белгазпромбанк»

Показатель	Характеристика
Срок:	до 180 месяцев, досрочное погашение без штрафов
Валюта:	белорусские рубли
Сумма кредита:	от 1 до ∞ (нет ограничений)
Процентная ставка (годовых):	45%

Продолжение таблицы 1	
Обеспечение кредита (поручительство, залог):	без поручительства, необходимость залога, справка о доходах, без неустойки
Варианты выдачи:	безналичное перечисление на счет застройщика
Тип выплат:	Долг - равными долями, проценты - от остатка долга
Максимально возможная сумма по кредиту для кредитополучателя:	до 70% стоимости объекта недвижимости
Условия получения кредита:	<ul style="list-style-type: none"> - гражданство РБ либо наличие вида на жительство в РБ; - возраст 21-60; - непрерывный срок трудовой деятельности на последнем месте работы не менее 3-х месяцев.

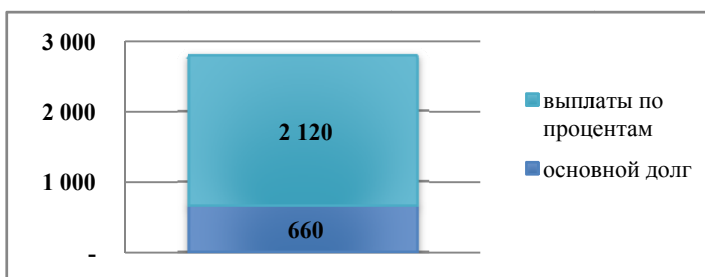


График 1— отражает соотношение выплат по основному долгу – сумме, взятой в кредит, и выплат по процентам. Ежемесячные выплаты должны составлять в начале срока погашения 28 млн. руб. Заработная плата – 32 млн. руб. Переплата по процентам – 2 млрд. 120 млн. руб.

2) Кредит «Классический» ОАО «БПС-Банк» выдаётся на строительство или покупку квартир (долей, частей) в многоквартирном жилом доме, в том числе по договорам участия в рамках местных жилищных займов, индивидуальных жилых домов (долей, частей), покупку земельных участков для последующей жилищной застройки.

Основные условия кредитования представлены в таблице 2.

Ставка по кредиту «Классический» БПС-Сбербанка снижается на 3 процентных пункта при оформлении страховки кредитором от несчастных случаев и заболеваний.

Таблица 2 – Условия кредитования под залог недвижимости, предлагаемые ОАО «БПС-Банк»

Показатель	Характеристика
Срок:	до 240 месяцев, досрочное погашение без штрафов
Валюта:	белорусские рубли
Сумма кредита:	от 10 000 000 до ∞ (нет ограничений)
Процентная ставка (годовых):	66%
Обеспечение кредита (поручительство, залог):	Минимум два поручителя. Поручитель в течение срока кредитования не должен вступить в пенсионный возраст, необходимость залога, справка о доходах, без неустойки
Варианты выдачи:	банковский перевод
Тип выплат:	Долг - равными долями, проценты - от остатка долга
Максимально возможная сумма по кредиту для кредитополучателя:	до 80% стоимости
Условия получения кредита:	Договор страхования от несчастных случаев и заболеваний в страховой компании

Минимум 20 % от стоимости жилья нужно внести заемщику. В течение месяца деньги перечисляются на счет организации-застройщика. Проверяется кредитная история, наличие овердрафтов. Минимальный возраст со заемщика должен быть таковым, чтобы по истечении срока кредита ему было не более 75 лет. Поручителя – 65 лет. Созаёмщик – родственник по 1 линии. Поручитель – необязательно родственник. Доходы должны быть получены в Республике Беларусь.

Следует отметить, что при погашении кредита используется **аннуитетная схема** выплат, которая предполагает равномерное начисление платежей в течение всего срока погашения кредита. Первая половина платежей преимущественно состоит из начисленных

процентов, при этом сама задолженность в основном выплачивается во второй половине.

В этом случае платежи относительно не велики, но они существенно повышают сумму начисленных процентов в целом.

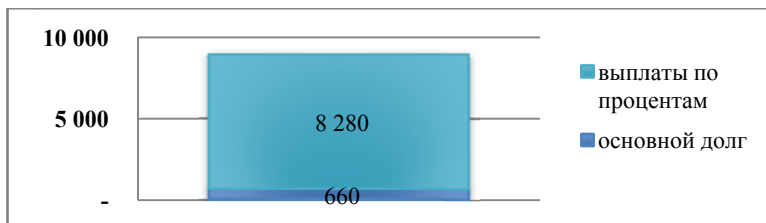


График 2 – Ежемесячные выплаты должны составлять в начале срока погашения 37 млн. руб. Зарплатная плата – 51 млн. руб. Переплата по процентам – 8 млрд. 280 млн. руб.

3) Преимуществом **кредита «Уласнае жылё» Банка БелВЭБ** является отсутствие дополнительных комиссий. При сумме кредита свыше 200 млн. рублей обеспечением является поручительство не менее двух физических лиц, а также залог приобретенного жилого помещения.

Схема погашения кредита — дифференцированная: в этом случае равными выплатами погашается только основной долг, а проценты выплачиваются на существующий остаток ссудной задолженности. Очевидно, что при такой схеме вначале срока платежи будут большими, но с каждым месяцем выплаты будут уменьшаться. Хотя аннуитетная схема во многом удобнее, дифференцированная схема более выгодна для заёмщика: в этом случае покупка квартиры обойдётся дешевле. Основные условия кредитования представлены в таблице 3.

4) **ОАО «Беларусбанк»** не выдает кредит на покупку жилья, только на строительство.

Но получить сумму на приобретение квартиры возможно через систему строительных сбережений, которая состоит из двух этапов:

Сберегательный этап - накопление собственных средств путем открытия «Жилищно-накопительного вклада» - непосредственно сам период кредитования;

Таблица 3 – Условия кредитования под залог недвижимости, предлагаемые ОАО «Белвнешэкономбанк»

Показатель	Характеристика
Срок:	до 240 месяцев, досрочное погашение без штрафов
Валюта:	белорусские рубли
Сумма кредита:	от 50 000 000 до 700 000 000
Процентная ставка (годовых):	65%
Обеспечение кредита (поручительство, залог):	При сумме кредита до 200 млн. рублей: - поручительство не менее двух физических лиц. При сумме кредита свыше 200 млн. рублей: - поручительство не менее двух физических лиц; - залог построенного (приобретенного) за счет кредитных средств жилого помещения., необходимость залога, справка о доходах, без неустойки
Варианты выдачи:	банковский перевод
Тип выплат:	Долг - равными долями, проценты - от остатка долга
Максимально возможная сумма по кредиту для кредитополучателя:	до 80% стоимости объекта, но не более 700 000 000 бел.руб.
Условия:	1. возраст: не менее 22 лет на дату представления документов; не более 70 лет включительно на дату окончания срока возврата кредита; 2. непрерывный стаж работы на текущем месте работы не менее 6 (шести) месяцев; 3. для заявителей мужского пола призывного возраста — прохождение военной службы по призыву; освобождение либо отсрочка от прохождения военной службы по призыву на весь срок кредитования.

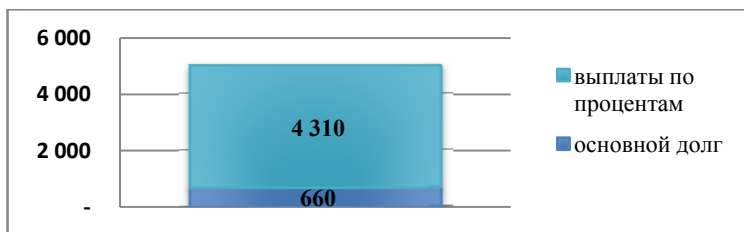


График 3 – Ежемесячные выплаты должны составлять в начале срока погашения 38,5 млн. руб. Заработная плата – 41 млн. руб. Переплата по процентам – 4 млрд. 310 млн. руб.

Платежный этап начинается со дня окончания договорного срока сберегательного этапа. В течение данного этапа участник осуществляет перечисление безналичным путем всех денежных средств (за исключением оговоренных случаев) с вкладного счета на цели строительства или приобретения жилья, строящегося или приобретаемого в рамках программы.

После окончания сберегательного этапа (3,5,7 лет) банк предоставляет участнику возможность заключить кредитный договор на строительство или приобретение жилья на условиях программы. Срок кредита - до 240 месяцев, досрочное погашение без штрафов, процентная ставка вклада – 25 %. Сумма кредит может превышать сумму вклада в три раза, процентная ставка кредита – 26%.

Также по каждому кредиту предусмотрено включение в совокупный доход дохода супруга/супруги или близких родственников. Можно сразу всю сумму положить на вклад, тогда через 19 месяцев можно получить кредит- сумму, в три раза больше вклада.

Погашение кредита производится ежемесячно равными (аннуитетными) платежами. Поручители не должны иметь пенсионный возраст. Основные условия кредитования представлены в таблице 4.

Таблица 4 – Условия кредитования под залог недвижимости, предлагаемые ОАО «Беларусбанк»

Показатель	Характеристика
Срок:	до 240 месяцев, досрочное погашение без штрафов
Валюта:	белорусские рубли
Сумма кредита:	от 1 до ∞ (нет ограничений)
Процентная ставка (годовых):	26%
Обеспечение кредита (поручительство, залог):	поручительство физических лиц, необходимость залога, справка о доходах, без неустойки
Варианты выдачи:	банковский перевод на счет продавца
Тип выплат:	Платежи равными долями весь срок (аннуитет)
Максимально возможная сумма по кредиту для кредитополучателя:	до 75 % стоимости строительства (реконструкции) или приобретения общей площади жилого помещения

Резюме:

Обеспечением кредита служит поручительство физических лиц, залог недвижимого или движимого имущества, и иные способы, предусмотренные законодательством Республики Беларусь

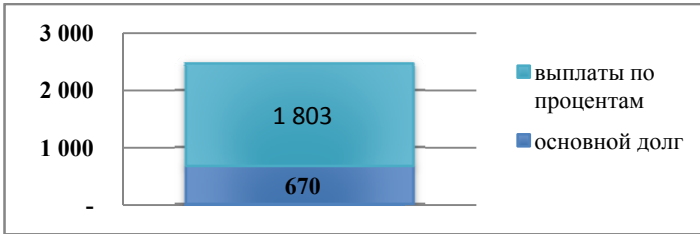


График 4 – Ежемесячные выплаты должны составлять в начале срока погашения 23,4 млн. руб. Заработная плата – 47 млн. руб. Переплата по процентам – 1 млрд. 803 млн. руб.

Далее приведено сравнение выплат по кредитам, предлагаемых банками:

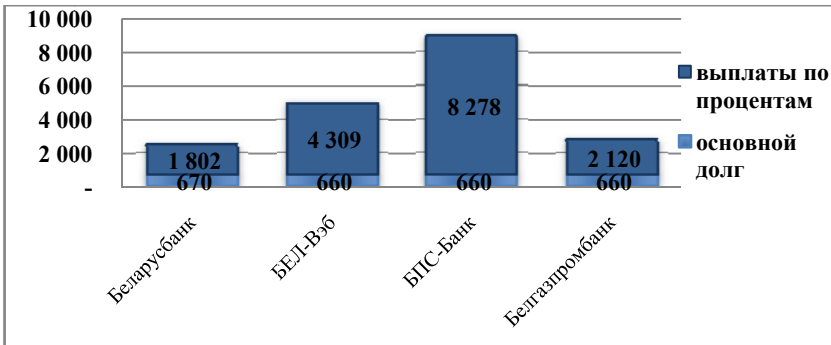


График 5

Нетрудно заметить, что «Беларусбанк» предлагает самые выгодные условия кредитования, но сумма кредита не является доступной для населения, так как из-за огромных процентных ставок по кредитам ежемесячные выплаты в несколько десятков миллионов рублей

достигают неподъёмных сумм для потенциальных кредитополучателей.

При проведении сравнительного анализа с использованием второго подхода (график 6), который основывается на том, что имеется средняя заработная плата (которая далека от 50 млн.) и требуется определить максимально возможную сумму, которую можно взять в ипотечный кредит на максимальный срок, выявлено следующее:

- в «Белгазпромбанке» при имеющейся заработной плате 7,5 млн. возможно получить не более 180 млн. руб, выплаты в дифференцированным способом в начале срока будут составлять 8 млн.;
- в «БПС-Банке» выдадут в кредит не более 83 млн. руб., в месяц необходимо будет выплачивать порядка 4,5 млн. руб.;
- в «БелВнешЭкономБанке» выплаты происходят дифференцированным способом, первые выплаты – 4,5 млн., к концу срока полмиллиона;
- ОАО «Беларусбанк» предлагает максимальный кредит 101 млн. руб., ежемесячные выплаты составят 3,5 млн. руб.

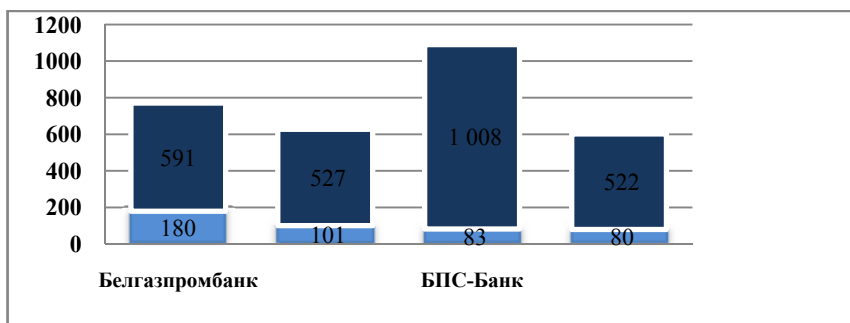


График 6

К сожалению, реальность получения полного кредита оказалась совершенно другой. Ипотека по сути введена для среднего класса и должна решать жилищный вопрос. Однако со средней заработной платой в 7500000 руб. возможно взять кредит только до 15 % от суммы приобретаемой квартиры. Основная причина – огромные процентные ставки на ипотечные кредиты.

Если в этом вопросе обратиться к мировой практике, то отметим, что ипотечные кредиты в Японии выдаются под 2%, в Англии — максимум под 5%, в США сейчас — до 5,5%, в Китае — 6%. При этом **сроки погашения таких кредитов составляют 25 – 30 лет, а то и все 40.** В Беларуси же кредиты даются максимум на 20 лет и под 45-65 %. Почему так происходит?

Дело в том, что экономика страны не позволяет снизить ставки. Ставка рефинансирования высока (сейчас она составляет 25%). Плюс высоки риски. А поскольку деньги дороги для банков, то, соответственно, высока и ставка по ипотеке для физических лиц.

Напомним, процент по ипотеке напрямую зависит от ставки рефинансирования НацБанка. Суть в том, что под этот процент коммерческий банк берет кредит у НацБанка и лишь затем выдает эти деньги своим клиентам. Естественно, в данном случае у банка есть свой интерес. При этом ставка рефинансирования НацБанка - это «стоимость денег» в стране. А она обычно зависит от инфляции. Отсюда простой вывод: чем быстрее растут цены, тем недоступнее кредиты в стране.

Таким образом, говоря о ближайших перспективах развития ипотеки в Республике Беларусь, следует признать, что они достаточно размыты. Для того, чтобы ипотека стала доступной необходим рост благосостояния населения при одновременном снижении темпов инфляции в стране и поддержании стабильности в банковской сфере. Однако в современных условиях это сделать не просто, поэтому в ближайшие годы роста ипотечного рынка Беларуси ожидать не приходится.