

3-е место по итогам работы секции
СНИЛ «Коммерсант»

Е.О. Ковалёва, Е.М. Кожанова

Научный руководитель — **С.Л. Флерко**, канд. экон. наук, доцент

СИСТЕМА КРЕДИТОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

В настоящее время в Республике Беларусь оплата жилья может осуществляться за счет собственных средств, кредита, лизинга, ипотеки.

Коммерческие банки предлагают большой выбор программ кредитования: кредиты на жилье, на автомобиль, кредит рефинансирования, потребительские кредиты, кредиты для бизнеса и для ИП.

Система кредитования жилья в Беларуси в настоящее время требует совершенствования. Нынешние кредиты на строительство и приобретение жилья составляют 11–15,5 %, а условия получения льготного кредита максимально усложнены. Министерство экономики разрабатывает проект указа о внедрении в Беларуси ипотеки. По предварительным данным, механизм ипотеки может заработать в Беларуси с 2021 г. [1].

Рассмотрим выдачу кредитов в городе Минске на жилье на сумму 40 000 рублей со сроком рассмотрения заявки до недели и на срок погашения до 180 месяцев (см. таблицу).

Выдача кредитов в Минске

Кредит	Ставка	Средний платеж	Переплата
Кредит на приобретения жилья (Беларусбанк)	13,1 %	442 р.	39 518 р.
Кредит на приобретение жилья по системе стройсбережений (Беларусбанк)	10,5 %	398 р.	31 675 р.
Кредит на приобретение недвижимости (Франсабанк)	13,18 %	511 р.	51 952 р.
Кредит на строительство жилой недвижимости с использованием субсидии (Белинвестбанк)	12,5 %	432 р.	37 708 р.
Кредит на строительство жилья с использованием субсидии (Банк БелВЭБ)	12,5 %	432 р.	37 708 р.
Кредит на строительство под залог с государственной поддержкой (Приорбанк)	12,5 %	432 р.	37 708 р.
Кредит на новоселье со Сбербанком (БПС-Сбербанк)	13,18 %	443 р.	39 760 р.

Источник: [2].

Если провести сравнение с банковскими кредитами, то лизинг для физических лиц является долгосрочной арендой имущества на договорных условиях, включая возможность его выкупа.

Данные анализа лизингового рынка Беларуси приведены по состоянию на 31 марта 2019 г.: совокупный объем лизингового портфеля лизинговых организаций Беларуси превысил 4,265 млн BYN, что на 36,65 млн BYN (на 0,9 %) больше по сравнению с 1 января 2019 г. Всего действовало 393 468 договоров, что на 13 896 договоров меньше (на 3,4 %) по сравнению с 1 января 2019 г.

Еще одним решением жилищного вопроса становится использование ипотечного кредитования. Ипотека необходима для замены системы льготного кредитования и улучшения ситуации со строительством жилья. На данный момент финансовые условия ипотечного кредитования в Беларуси такие же, как и для остальных случаев жизни: процентная ставка составляет 13–16 %, срок — 15–20 лет, достижение снижения уровня инфляции в стране. Совершенствование системы кредитования будет наблюдаться только в том случае, когда процентная ставка будет держаться на уровне 4–5 %. Драйвером ипотечного кредитования могут выступить три основные организации — «Беларусбанк», «Белагропромбанк» и «Белинвестбанк».

Таким образом, ипотека является одним из наиболее удобных способов приобретения недвижимости за счет: возможности быстрого приобретения жилья, заселения в него и регистрации; безопасности осуществления сделки благодаря страхованию рисков по утрате права собственности; невысокой процентной ставки и длительного срока кредитования.

Источники

1. Ипотека в Беларуси [Электронный ресурс] // MyFin.by. — Режим доступа: <https://myfin.by/wiki/term/ipoteka-v-belarusi>.
2. Лизинг в Беларуси [Электронный ресурс] // MyFin.by. — Режим доступа: myfin.by/leasing.

В.С. Ковальчук
БГЭУ (Минск)

Научный руководитель — Л.С. Климченя, канд. экон. наук, доцент

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ: ПРОБЛЕМЫ И ПУТИ РАЗВИТИЯ

Рынок недвижимости является существенной составляющей в любой национальной экономике, ибо недвижимость — важнейшая часть национального богатства, на долю которой приходится более 50 %. Одним из факторов повышения уровня деловой активности в стране