

## **ИПОТЕКА: СУЩНОСТЬ И ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ**

Ипотека — залог недвижимого имущества (земельных участков, капитальных строений (зданий, сооружений) и др.) и иного имущества, приравненного законодательными актами к недвижимым вещам [1]. Ипотека — это частный случай кредита. Их основные различия заключаются в следующем: кредит на квартиру могут выдать без залога либо под залог любого иного имущества, классическая ипотека выдается только под залог недвижимости; сумма ипотечного кредита значительно превышает размер стандартного займа; кредит обычно выдается под более высокие проценты, нежели ипотечный займ; различие в целях.

В Беларуси ипотека не получила широкого распространения. В 2008 г. был принят Закон Республики Беларусь «Об ипотеке». В 2010 и в 2013 гг. он изменялся и дополнялся. Однако кардинально ситуация не изменилась.

Одна из причин — высокие ставки по ипотеке на жилье в Беларуси. В Европе ипотечные ставки обычно составляют до 5 %. В Беларуси эта цифра не составляла ниже 12 %. При этом ставка привязана к ставке рефинансирования, поэтому спрогнозировать динамику процентов сложно.

Сроки выплат ипотеки в европейских странах больше, чем в Беларуси (до 25 лет). Большинство банков просто не в состоянии предложить больший период, потому что им не хватает средств на выплату кредитов.

Еще одна из причин непопулярности ипотеки в Республике Беларусь — недостаточный доход населения для ежемесячного погашения долга. Банки могут выдать кредит, если регулярная выплата по кредиту не превышает 40-50 % заработка. В отечественной практике этот процент при расчете суммы по ипотеке, как правило, превышает.

Запрет на выселение из квартиры или дома семьи, в которой есть несовершеннолетние дети, также выступает в качестве причин небольшого распространения ипотеки в стране. Банки просто не смогут изъять квартиру из-за невыплат в такой ситуации [2].

В целях стимулирования развития ипотечного кредитования в апреле 2020 г. Президентом Республики Беларусь был подписан Указ № 130 «Об ипотечном жилищном кредитовании». Одно из его нововведений: банк может обратиться взыскание на предмет ипотеки только при одновременном нарушении двух условий кредитного договора: если задолженность по основной сумме долга превышает 10 %

суммы предоставленного кредита, а также просроченная задолженность по основной сумме долга и процентам за пользование кредитом составляет более 90 дней (в случае смерти кредитополучателя — более 9 месяцев) [3].

Таким образом, в Республике Беларусь принимаются меры для развития ипотеки, однако они в настоящее время не дают существенного импульса для развития ипотечного кредитования. Основные условия развития ипотеки: снижение ставок, увеличение сроков выплаты по ипотеке, решение законодательством вопроса о выселении семей с несовершеннолетними детьми.

### Источники

1. Об ипотеке [Электронный ресурс] : Закон Респ. Беларусь, 20 июня 2008 г., № 345-З // Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь. — Режим доступа: <https://pravo.by/document/?guid=3871&p0=H10800345>. — Дата доступа: 22.11.2020.

2. Ипотека в Беларуси [Электронный ресурс] // Myfin.by. — Режим доступа: <https://myfin.by/wiki/term/ipoteka-v-belarusi>. — Дата доступа: 22.11.2020.

3. Об ипотечном жилищном кредитовании [Электронный ресурс] : Указ Президента Респ. Беларусь, 16 апр. 2020 г., № 130 // Президент Республики Беларусь. — Режим доступа: <https://president.gov.by/bucket/assets/uploads/documents/2020/130uk.pdf>. — Дата доступа: 22.11.2020.

<http://edoc.bseu.by>

*СНИЛ «Коммерсант»*

*Д. С. Король*

*БГЭУ (Минск)*

*Научный руководитель — А. И. Ярцев, канд. экон. наук, доцент*

## ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МИНСКА

На сегодняшний день в ситуации распространения COVID-19 в мире появилась проблема использования торговых помещений. В непростой ситуации оказались как арендаторы торговых помещений, так и их собственники.

Для того чтобы собственники не остались без дохода от аренды, а ритейлеры не закрывали свои магазины, можно использовать торговые помещения следующим образом:

- использование торговых площадей как пунктов выдачи заказов вместо оффлайн-магазинов. Данный способ покупки товаров стал более популярным в пандемию коронавируса, так как минимизируются контакты с другими людьми и время нахождения в торговом помещении. Использование пунктов выдачи онлайн-заказов популярен не