

ные, подтверждать качество продукции международными стандартами.

#### ЛИТЕРАТУРА

1) Минсельхозпрод: Мы уже потеряли на поставках продовольствия в Россию около 160 млн. долларов [Электронный ресурс] Архив новостей TUT.BY за 29 ноября 2014 Дата доступа 29.11.2014 Режим доступа <http://news.tut.by/economics/425811.html>;

2) Беларусь поставила антирекорд по отрицательному сальдо, экспорт в Россию упал на 6,7% [Электронный ресурс] Архив новостей TUT.BY за 28 ноября 2014 Дата доступа 28.11.2014 Режим доступа <http://news.tut.by/economics/425752.html>;

3) Белорусско-украинский товарооборот сократился до \$2,9 млрд. [Электронный ресурс] Сайт информационного агентства REGNUM Дата доступа 28.11.2014 Режим доступа <http://www.regnum.ru/news/polit/1853373.html#ixzz3KXmv2qvV>;

4) Внешнеэкономическая деятельность Беларуси [Электронный ресурс] Информационный сайт Вся Беларусь, Дата доступа 20.11.2014 Режим доступа <http://allby.tv/article/3/vneshne-ekonomicheskaya-deyatelnost-belarusi>

УДК 332.72

#### **Ипотечное кредитование в Республике Беларусь**

Ажевская С.В, Куликова Я.В.

(научный руководитель - Винокурова Н.Е.)

Белорусский национальный технический университет  
г. Минск

Ипотека – залог недвижимого имущества (земельных участков, капитальных строений (зданий, сооружений) и др.) и иного имущества, приравненного законодательными актами к недвижимым вещам. По заключенному с банком договору приобретаемая недвижимость либо любая другая недвижимость, находящаяся в собственности физического лица, оформляется в залог банку и может

быть конфискована, если заемщик не сможет вовремя погасить кредит. Открытой статистики по республике, как часто банки забирают квартиры у должников, к сожалению, нет.

Сегодня в нашей стране только шесть банков выдают кредиты на покупку или строительство жилья: БПС – Сбербанк, Белгазпромбанк, Беларусбанк, Приорбанк, Белагропромбанк и банк «БелВЭБ». У каждого из них свои условия предоставления кредита.

Для анализа мы выбрали ОАО «Беларусбанк» и ОАО «Белгазпромбанк», посчитали стоимость ипотечного кредита для 3-х периодов и затем привели стоимость кредита в 2012-2013 годах к 2014 году.

В качестве объекта ипотеки была выбрана типовая 2-х комнатная квартира жилого комплекса Маяк Минска, метражом 66,63 м<sup>2</sup>. Стоимость данной квартиры по различным годам в сопоставимых ценах составила: на 2012 – 1 млрд. 32 млн., на 2013 – 1 млрд. 9 млн., на 2014 – 1 млрд. 127 млн.

Сумму кредита принята равной 70% от стоимости квартиры. Все кредиты были рассчитаны в Excel методом аннуитетных платежей, сроком на 15 лет (180 месяцев). Результаты расчетов приведены в таблицах 1 и 2.

Таблица 1 - Условия предоставления кредита ОАО «Беларусбанк»

Год	Срок выдачи кредита	Максимальный кредит	% ставка	Обеспечение кредита	Ежемесячный кредитный платеж (соп. цены)
2012	До 180 мес.	Без ограничения	35%	Залог кредит. имущества, поручительство	21 187 924, 286 руб.
2013	До 180 мес.	75% от стоимости	38,5%	Поручительство	22 727 177, 826 руб.

2014	До 180 мес.	75% от стоимости	35%	Залог кредитуемого имущества	23 144 229, 435 руб.
------	-------------	------------------	-----	------------------------------	----------------------

Таблица - 2 Условия предоставления кредита ОАО «Белгазпромбанк»

Год	Срок выдачи кредита	Максимум кредита	% ставка	Обеспечение кредита	Ежемесячный кредитный платеж (сопоставимые цены)
2012	До 180 мес.	70% от стоимости	32,73 %	Залог кредитного имущества	19 860 031, 956 руб.
2013	До 180 мес.	70% от стоимости	26,5%	Залог кредитного имущества	15 902 041, 231 руб.
2014	До 180 мес.	70% от стоимости	30%	Залог кредитуемого имущества, поручительство	19 960 041, 955 руб.

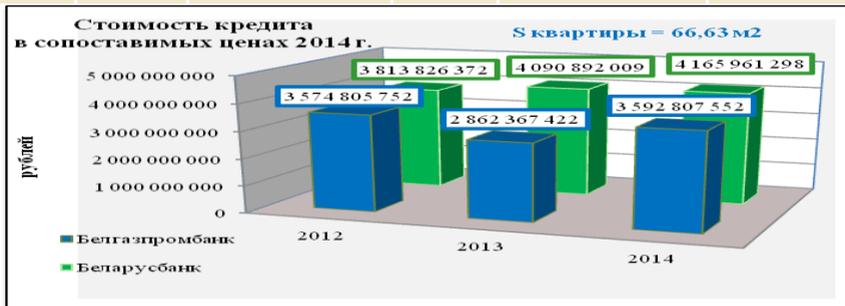


Рисунок - 1 Дифференциальный график изменения стоимости кредита

На рисунке 1 видна тенденция удорожания ипотечного кредита со временем, но на протяжении 3-х последних лет кредиты ОАО «Белгазпромбанк» остаются все же более выгодными.

Далее мы сопоставили кредитный платеж с номинальной среднемесячной заработной платой по г. Минску за соответствующие периоды. Из диаграммы (рис.2) видно, что в различные периоды заработная плата от кредитного платежа составляла лишь: 32,9%; 51,0%; 38,6%.

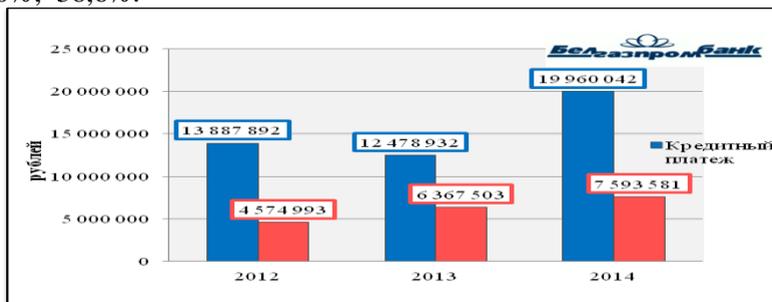


Рисунок -2 Сопоставление кредитного платежа и номинальной з/п

К главной негативной стороне ипотечного кредитования в Беларуси можно отнести по-прежнему высокие процентные ставки. Процентная ставка по ипотечному кредитованию в Японии составляет 0,1%, в Америке - 0,25%. Еще одной негативной стороной является то, что максимальный срок ипотеки - до 20 лет, например, в Японии, - до 50 лет, в Евросоюзе – до 40 лет, в Америке – до 30 лет.

Несмотря на наличие необходимой нормативно-правовой базы рынок долгосрочных ипотечных кредитов в республике развивается медленно. Главные причины такого положения, по нашему мнению, следующие:

- 1) высокие кредитные риски: при средней стоимости одного квадрата на сегодня около 1770 долл.США ежемесячные платежи выплаты по кредиту, выданному на 15 лет под 30% годовых могут составить 1850 долл.США (при условии, что 30 % стоимости строительства мы внесли как первоначальный взнос, а 70% выплачиваем как долгосрочный кредит);
- 2) отсутствие долгосрочных дешевых кредитных ресурсов: кредиты населению выдаются на десятилетия под 30-35% годовых, а депозиты на 2 года под 28 % годовых;
- 3) недостаточно высокий уровень доходов большинства нуждающихся в жилье;

4) неразвитость инфраструктуры ипотечного рынка; отсутствие вторичного рынка закладных, банки по-прежнему ориентированы на работу с системой поручительства 3-х лиц.

По планам правительства ипотека должна стать серьезным подспорьем в решении жилищного вопроса, но при этом не следует считать, что жилье станет доступнее, так как проценты растут и ипотека становится более дорогой. Да и нельзя назвать имеющиеся условия кредитования ипотечными, скорее это потребительские кредиты. Ипотека в своем истинном значении на данное время доступна лишь для льготников (в соответствии с п.п.1.1 Указа № 13): процентная ставка для разных категорий нуждающихся в этом случае варьируется от 1 до 10% годовых; срок погашения ипотечного кредита длиннее (например, для многодетных семей составляет 40 лет).

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Закон Республики Беларусь от 20 июня 2008 г. № 345-З. «Об ипотеке».

УДК 332.72

#### **Нормативно – правовые изменения по вопросам земельных отношений в Республике Беларусь в 2014 г.**

Петченко И.А.

(научный руководитель – Винокурова Н.Е.)

Белорусский национальный технический университет  
г. Минск

Ежегодно в нормативно-правовую базу республики вносятся дополнения и изменения по вопросам регулирования земельных отношений, не стал исключением и 2014 год.

Введенные изменения заключаются в следующем.

***1. Упрощен порядок предоставления земельных участков во временное пользование или аренду сроком до одного года.***

**Теперь**, при изъятии или предоставлении земельных участков во временное пользование или аренду сроком *до одного года*, **а также** при продлении срока временного пользования или аренды *не более*