

ПОКУПКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ: ВАРИАНТЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ

СОСНОВСКАЯ У.В.¹, ШЕМИС Е.В.², ШЕМИС Е.В.², ПУЗАНОВА А. С.²

¹ м.э.н., старший преподаватель кафедры «Экономика, организация строительства и управление недвижимостью»

²студент специальности 1-70 02 01 «Промышленное и гражданское строительство»
г. Минск, Республика Беларусь

Одной из актуальных тем на определенном этапе жизни является приобретение собственного жилья, а также улучшение жилищных условий. Покупка недвижимости — это большие капитальные вложения. И, что делать, если собственных финансовых ресурсов недостаточно для приобретения жилья? Для ответа на него необходимо рассмотреть основные финансовые инструменты, с помощью которых можно заселиться в своё жильё. Четкое изучение данных инструментов позволяет выбрать наиболее оптимальный для определенного покупателя в каждой конкретной ситуации.

Ключевые слова: недвижимость, квартира, кредит, лизинг, система строительных сбережений, процент по кредиту, основной долг, платежеспособность

BUYING RESIDENTIAL REAL ESTATE: FINANCING OPTIONS

SOSNOVSKAYA U.V.¹, SHEMIS E.V.², PUZANOVA A. S.²

¹Master of Economic Sciences, senior lecturer of the Department «Economics, Construction Organization and Real Estate Management»

²student of specialty 1-70 02 01 “Industrial and civil construction”
Minsk, Republic of Belarus

One of the hot topics at a certain stage of life is purchasing your own home, as well as improving living conditions. Buying real estate is a large capital investment. And what to do if your own financial resources are not enough to purchase housing? To answer this, you need to consider the main financial instruments with which you can move into your home. A clear study of these tools allows you to choose the most optimal one for a specific buyer in each specific situation.

Key words: real estate, apartment, loan, leasing, construction savings system, loan interest, principal debt, solvency

ВВЕДЕНИЕ

В настоящее время в Республике Беларусь существуют два основных рынка недвижимости: первичный рынок и вторичный рынок. Каждый имеет присущие только ему особенности, преимущества и недостатки, но оба взаимосвязаны.

На первичном рынке недвижимость как товар выступает впервые. Основными продавцами недвижимости в таком случае выступают государство в лице своих республиканских, региональных и местных органов власти, а также строительные компании – поставщики жилой и нежилой недвижимости. На вторичном рынке недвижимость выступает как товар, ранее бывший в употреблении и принадлежащий определенному собственнику – физическому или юридическому лицу [1].

РЕЗУЛЬТАТЫ И ИХ ОБСУЖДЕНИЕ

Если говорить о первичном рынке жилья, то в Беларуси за 2022 год было построено 4226,2 тыс. м² жилья, что несколько меньше объемов, достигнутых в 2021, но в целом, на протяжении 2018 - 2022 годов положительная динамика жилищного строительства сохраняется [2].

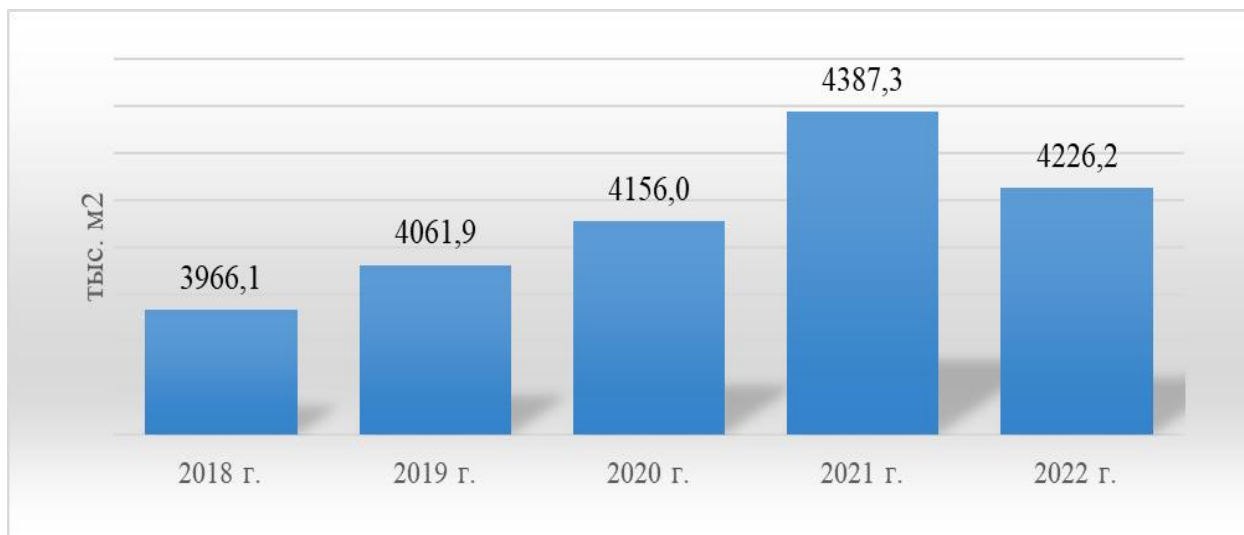


Рисунок 1 - Общая площадь жилых домов, введенных в эксплуатацию в 2018 - 2022 гг., тыс. м²

Источник: собственная разработка авторов

Вторичный рынок также активен, об этом наглядно свидетельствует статистика по сделкам с квартирами в Республике Беларусь за период 2012-2023 год по данным Национального Кадастрового Агентства Республики Беларусь (таблица 1) [3].

Таблица 1 – Общее количество сделок с квартирами и домами в Республике Беларусь по годам, шт

Года	Общее количество сделок с квартирами		Количество сделок с домами	Общее количество сделок по Республике Беларусь
	Количество сделок с квартирами	в т.ч. в городе Минске		
2012	36047	12207	26069	62116
2013	44412	13294	30260	74672
2014	48487	12569	36591	85078
2015	46166	12719	29100	75266
2016	44699	15113	24898	69597
2017	47285	15666	24545	71830
2018	45646	14558	24318	69964
2019	47425	15456	25808	73233
2020	40495	12901	30090	70585
2021	49927	17725	30004	79931
2022	54751	17733	28974	83725

Источник: собственная разработка авторов

Количество сделок с квартирами в 2022-м выросло до 55 000 в год, в т.ч. в Минске данный показатель составил 17 733. Такая активность связана с отложенным спросом и уменьшением выгод от сдачи жилья в аренду, снижением ставок по кредитным программам, касающихся приобретения недвижимости в собственность.

Учитывая достаточно высокую стоимость жилья, как на первичном, так и на вторичном рынке жилья следует отметить, что не все могут позволить купить жилье используя только собственные средства. И для достижения данной цели используют кроме собственных средств заемные.

Рассмотрим существующие способы приобретения жилья с привлечением заемных средств в Республике Беларусь:

1. кредитование
2. лизинг
3. система строительных сбережений

Кредитование

Кредитование на данный момент самый распространенный способ. Однако кредиты тоже бывают разные.

Республика Беларусь является социально-ориентированным государством и предоставляет льготные кредиты для приобретения жилья. Такой кредит могут взять многодетные семьи, молодые семьи и другие категории граждан, попадающие под рамки действующего законодательства под льготное финансирование. Данного видом кредита можно воспользоваться по очереди (очередь нуждающихся в улучшении жилищных условий, формируется местными органами власти) и при наличии у застройщика квартир, предназначенных для данной категории граждан.

Категория населения, не попадающая под категорию «нуждающихся в улучшении жилищных условий», может рассмотреть вариант кредитования на общих условиях [4, 5].

В Республике Беларусь каждый банк предоставляет кредиты на приобретение недвижимости. При принятии решения взять кредит на покупку или строительство жилья на общих условиях необходимо ознакомиться со всеми кредитными программами всех банков, которые оказывают эту услугу. Т.к. процентная ставка, срок кредитования, обеспечение кредита и т.д. могут существенно отличаться в зависимости от банка.

Частным случаем кредита является ипотека. Ипотечкой называется разновидность кредита, который выдается банком-кредитором под залог недвижимого имущества [6]. Должник в этом случае принимает во владение недвижимость, которая заложена в банк.

Лизинг

В Республике Беларусь на текущий момент зарегистрировано 99 лизинговых организаций, включенных в реестр лизинговых организаций [4]. Из них только 7 лизинговых организаций имеют право заниматься лизингом недвижимости. В них входят [7]:

1. Общество с ограниченной ответственностью «АСБ Лизинг»;
2. Совместное общество с ограниченной ответственностью «Райффайзен-Лизинг»;
3. Закрытое акционерное общество «АВАНГАРД ЛИЗИНГ»;
4. Открытое акционерное общество «Промагролизинг»;
5. Открытое акционерное общество «Агролизинг»;
6. Общество с ограниченной ответственностью «Блесаварис Лизинг»;
7. Общество с ограниченной ответственностью «Свисс Лизинг».

Передача имущества, в т.ч. в лизинг физическому лицу разрешена в Беларуси с 1 сентября 2014 года [8]. Вопросы, связанные с лизингом жилых домов и квартир, а также осуществления лизинговой сделки с ними регулируются Указом Президента Республики Беларусь № 109 от 6 апреля 2017 года «Об изменении указов Президента Республики Беларусь по вопросам лизинговой деятельности» [9], который дополнен «Положением о лизинге многоквартирных жилых домов и квартир».

Лизингополучателем жилого помещения является только физическое лицо – гражданин Беларуси или лица без гражданства, постоянно проживающие в республике. Жилой дом или квартира, полученные во временное владение и пользование по договору лизинга, не могут использоваться для предпринимательской деятельности. К ним применяются тарифы на жилищно-коммунальные услуги, установленные для населения.

Заключенные договоры лизинга жилых помещений подлежат обязательной государственной регистрации.

В частности, договор финансовой аренды (лизинга) отнесен к документам, являющимся основанием для регистрации гражданина по месту жительства или месту пребывания.

За гражданином, заключившим договор лизинга жилого помещения, сохраняется право состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий до перехода к нему права собственности на это жилое помещение. При этом граждане, фактически не проживающие в жилых помещениях в общежитиях или частном жилищном фонде, в которых они зарегистрированы на основании договора лизинга, не принимаются на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Система строительных сбережений

Для развития в стране еще одного механизма финансирования строительства – системы строительных сбережений был подписан 26 октября 2020 Указ № 382 «О государственной системе жилищных строительных сбережений» [10]. Который создал дополнительные выгодные условия для удовлетворения гражданами потребности в собственном жилье с учетом их индивидуальных запросов и финансовых возможностей.

Суть системы заключается в возможности граждан накапливать во вкладах (на специальных счетах банков) свои сбережения для получения в дальнейшем средств, недостающих для улучшения жилищных условий, в виде целевых кредитов под проценты ниже рыночных.

Чтобы воспользоваться системой строительных сбережений, человек должен открыть жилищно-накопительный вклад в банке в белорусских рублях сроком минимум на 3 года под ставку рефинансирования.

Если вы хотите получить кредит ещё раньше, вы должны в течение первого месяца внести всю сумму вклада, а это 25% от необходимой суммы кредита. В таком случае вы можете рассчитывать на минимально возможный договорный срок сберегательного этапа – 19 месяцев со дня заключения договора.

То есть, если всю сумму положили на банковский вклад сразу – рассчитываем на кредит через 19 месяцев. Если деньги кладём частями – то на кредит рассчитываем не ранее чем через 3 года.

Исходя из заявленной суммы участнику составляется в банке рекомендуемый график накопления 25% собственных средств. Он не является обязательным, а выполняет информационную функцию.

По прошествии сберегательного этапа банк предоставляет кредит в размере до 75% от стоимости приобретаемого или строящегося жилья. Сумма предоставляемого кредита зависит от платёжеспособности кредитополучателя, то есть от состояния ваших доходов.

Рассмотрим следующие механизмы финансирования:

- кредит на покупку недвижимости на вторичном рынке;
- кредит на покупку квартиры от застройщика;
- кредит по системе строительных сбережений;
- лизинг.

Сравнение вариантов финансирования приведем на примере покупки 2-комнатной квартиры типовых потребительских качеств, общей площадью 65,5 м², общей стоимостью 272 480 бел. руб., (цена за м² - 4 160 руб.). Собственные средства составляют 40% от стоимости квартиры – 108 992 бел. рубля. Сумма заемных денежных средств – 163 448 рублей.

На сегодняшний день в Республике Беларусь всеми механизмами финансирования строительства (описанными выше) занимается ОАО «АСБ Беларусбанк», поэтому рассматривать в своем докладе будем кредитные продукты данного банка. Все расчеты выполнены в «онлайн-калькуляторе» «АСБ-Беларусбанка».

Условия получения различных кредитных пакетов представлены в таблице 2.

Таблица 2 – Условия кредитования*

Наименование кредита	Срок возврата	% ставка (годовых)	принимаемый способ обеспечения исполнения обязательств по кредитному договору	требуемый среднемесячный доход за последние 3 месяца*	обязательное условие
Кредит "Ипотека Экспресс" на приобретение жилого помещения на вторичном рынке	до 20 лет	14,4% (ставка рефинансирования + 4,9 п.п.)	залог (ипотека) приобретаемого (приобретенного) с привлечением кредита жилого помещения	не менее 3779.9 бел.руб.	до 100 % стоимости приобретения жилого помещения, в пределах кредитоспособности кредитополучателя
На строительство жилого помещения (для граждан, заключивших договор на строительство жилья с государственным заказчиком)	до 20 лет	14% (ставка рефинансирования + 4,5 п.п.)	1. при предоставлении кредита в размере, не превышающем 100 тыс. руб. — поручительство 1 человека, залог (ипотека) построенного недвижимого имущества 2. при предоставлении кредита в размере свыше 100 тыс. руб. — поручительство 2 лиц и залог (ипотека) построенного недвижимого имущества	не менее 2935.77 бел.руб.	не должен превышать 90% стоимости строительства (реконструкции) жилья
Система стройсбережений (строительство и покупка на вторичном рынке)	до 20 лет	12,5% (ставка рефинансирования + 3 п.п.)	1. по кредиту в размере, не превышающем 100 тыс. рублей: поручительство физических(ого) лиц(а), залог (ипотека) недвижимого имущества кредитополучателя либо третьего лица, не обремененного правами третьих лиц и арестами, и иные способы, предусмотренные законодательством, кроме залога движимого имущества, неустойки и страхования риска невозврата кредита; 2. по кредиту в размере свыше 100 тыс. рублей: залог (ипотека)	не менее 2311.47 бел.руб.	не более 75 % стоимости жилья

Наименование кредита	Срок возврата	% ставка (годовых)	принимаемый способ обеспечения исполнения обязательств по кредитному договору	требуемый среднемесячный доход за последние 3 месяца*	обязательное условие
			построенного с привлечением кредита жилого помещения и поручительство физических (ого) лиц(а)		
АСБ "Лизинг"	от 12 до 240 месяцев	от 12,5% (ставка рефинансирования + увеличенная не менее, чем на 3 п.п.)	неустойкой, залогом, поручительством, гарантией, банковской гарантией, задатком и другими способами, предусмотренными законодательством или договором	2198,73 бел.руб.	первоначальный взнос не менее 20% от стоимости жилого помещения

*актуальны на момент расчета (27.10.2023г)

Источник: собственная разработка авторов.

Таблица 3 –Расчет вариантов финансирования недвижимости*

Наименование кредита	Размер ежемесячных платежей	основной долг в месяц	% по кредиту в месяц	основной долг за 20 лет	% по кредиту за 20 лет	основной долг + % по кредиту за 20 лет
Кредит "Ипотека Экспресс" на приобретение жилого помещения на вторичном рынке	2 234,20	681,03	1 553,17	163 448	235 422	398 870
На строительство жилого помещения (для граждан, заключивших договор на строительство жилья с государственным заказчиком)	2 055,04	681,03	1 374,01	163 448	228 882,50	392 330,5
Система стройсбережений на вторичное/новое	1617,63	681,03	936,6	163 448	214 526	377 974
	лизинговый платеж в месяц	возмещение стоимости в месяц	ставка по лизингу в месяц	возмещение стоимости за 240 месяцев	ставка по лизингу за 240 месяцев	лизинговый платеж за 240 месяцев
Лизинг жилья ООО "АСБ-лизинг" (новая готовая квартира)	2372,65	693,2	1679,45	163 448	265 324	428 772

*актуальны на момент расчета (27.10.2023г)

Источник: собственная разработка авторов.

ВЫВОДЫ

Согласно расчетам самым выгодным вариантом кредитования является «система строительных сбережений» (основной долг + % по кредиту за 20 лет) составят 377 974 рублей, соответственно переплата за кредит 214 526 рубля. Самым дорогим (по переплате) получился лизинг жилья – переплата за кредит 265 325 рублей (таблица 3).

Проценты — это плата за то, что банк дал Вам попользоваться своими денежными средствами, она же - переплата по кредиту – важнейший показатель, на который в первую очередь надо обращать внимание.

Однако при невозможности получения самого «дешевого» кредита необходимо обратит внимание на другие варианты чтобы стать обладателем собственной недвижимости (квартиры). В этом случае необходимо обращать внимание на такие вещи как «срок возврата», «способ обеспечения исполнения обязательств по кредитному договору», «среднемесячный доход», «репутация банка» и т.д.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://e-edu.by/main/departments/realestate/staff/ustyushenko/publications/40.pdf> - Дата доступа: 27.10.2023;
2. Национальный статистический комитет Республики Беларусь [Электронный ресурс] - Национальный статистический комитет Республики Беларусь. - Режим доступа: <https://www.belstat.gov.by/>– Дата доступа: 27.10.2023;
3. [Электронный ресурс] – Режим доступа: https://myfin.by/stati/view/belorusy-postavili-rekord-po-cislu-sdelok-s-kvartirami-kak-tak-polucilos-i-cego-zdat-v-2023-m?utm_source=tgnews&utm_medium=social&utm_campaign=post&utm_content=text&utm_term=11_01- Дата доступа: 27.10.2023;
4. О некоторых вопросах предоставления гражданам государственной поддержки при строительстве (реконструкции) или приобретении жилых помещений: Указ Президента Республики Беларусь от 13 янв. 2012г. №13 (изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 15.01.2022) // Консультант Плюс: Версия Проф. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». - М., 2023;
5. О государственной поддержке граждан при строительстве (реконструкции) жилых помещений: Указ Президента Республики Беларусь от 4 июля 2017г. №240 (изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 15.01.2022) // Консультант Плюс: Версия Проф. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». - М., 2023;
6. Об ипотеке: Закон Республики Беларусь от 30 июня 2008 г. №345-3 // Консультант Плюс: Версия Проф. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». - М., 2023;
7. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://www.nbrb.by/finsector/leasing/register> - Дата доступа: 27.10.2023;
8. О вопросах регулирования лизинговой деятельности: Указ Президента Республики Беларусь от 25 фев. 2014г. №99 // Консультант Плюс: Версия Проф. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». - М., 2023;
9. Об изменении указов Президента РБ по вопросам лизинговой деятельности: Указ Президента Республики Беларусь от 6 апр. 2017г. №109 // Консультант Плюс: Версия Проф. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». - М., 2023;
10. О государственной системе жилищных строительных сбережений: Указ Президента Республики Беларусь от 6 апр. 2017г. №109 // Консультант Плюс: Версия Проф. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». - М., 2023.

REFERENCES

1. [Electronic resource] - Access mode: <https://e-edu.by/main/departments/realestate/staff/ustyushenko/publications/40.pdf> - Access date: 10/27/2023;
2. National Statistical Committee of the Republic of Belarus [Electronic resource] - National Statistical Committee of the Republic of Belarus. - Access mode: <https://www.belstat.gov.by/> - Access date: 10/27/2023;
3. [Electronic resource] – Access mode: https://myfin.by/stati/view/belorusy-postavili-rekord-po-cislu-sdelok-s-kvartirami-kak-tak-polucilos-i-cego-zdat-v-2023-m?utm_source=tgnews&utm_medium=social&utm_campaign=post&utm_content=text&utm_term=11_01- Access date: 10/27/2023;
4. On some issues of providing citizens with state support during the construction (reconstruction) or acquisition of residential premises: Decree of the President of the Republic of Belarus dated January 13. 2012 No. 13 (amendments and additions that came into force on January 15, 2022) // Consultant Plus: Version Prof. Technology 3000 [Electronic resource] / LLC "YurSpektr". - M., 2023;
5. On state support for citizens during the construction (reconstruction) of residential premises: Decree of the President of the Republic of Belarus dated July 4, 2017. No. 240 (amendments and additions that came into force on January 15, 2022) // Consultant Plus: Version Prof. Technology 3000 [Electronic resource] / LLC "YurSpektr". - M., 2023;
6. On mortgage: Law of the Republic of Belarus dated June 30, 2008 No. 345-Z // Consultant Plus: Version Prof. Technology 3000 [Electronic resource] / LLC "YurSpektr". - M., 2023;
7. [Electronic resource] – Access mode: <https://www.nbrb.by/finsector/leasing/register> - Access date: 10/27/2023;
8. On issues of regulation of leasing activities: Decree of the President of the Republic of Belarus dated February 25. 2014 No. 99 // Consultant Plus: Prof. Version. Technology 3000 [Electronic resource] / LLC "YurSpektr". - M., 2023;
9. On changes to the decrees of the President of the Republic of Belarus on leasing activities: Decree of the President of the Republic of Belarus dated April 6. 2017 No. 109 // Consultant Plus: Prof. Version. Technology 3000 [Electronic resource] / LLC "YurSpektr". - M., 2023;
10. On the state system of housing construction savings: Decree of the President of the Republic of Belarus dated April 6. 2017 No. 109 // Consultant Plus: Prof. Version. Technology 3000 [Electronic resource] / LLC "YurSpektr". - M., 2023.