

эффективного плана продвижения по выбранному направлению способно обеспечить развитие отрасли в интернет-среде. В любом случае туристические компании должны вести непрерывный поиск новых методов продвижения своих услуг, а Интернет открывает для этого множество возможностей.

Список использованных источников

1. Digital 2021: Актуальная статистика и аудитория социальных сетей в мире и Беларуси [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://belretail.by>. – Дата доступа: 28.09.2021.
2. Инструменты продвижения туристского продукта в интернет-среде [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://earchive.tpu.ru>. – Дата доступа: 27.09.2021.

Козловская И. А., студентка 3 курса

УО «Брестский государственный технический университет»,
г. Брест, Республика Беларусь
iulianik8@mail.ru

Носко Н. В., ст. преподаватель

УО «Брестский государственный технический университет»,
г. Брест, Республика Беларусь
xana1998@mail.ru

ОСОБЕННОСТИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ КАК СПОСОБА ПРИБРЕТЕНИЯ ЖИЛЬЯ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Одной из наиболее актуальных проблем экономики Беларуси на современном этапе остается удовлетворение жилищных потребностей населения. Реализация государственной жилищной политики предполагает стимулирование развития жилищного строительства, которое является одним из важнейших секторов белорусской экономики. Динамика жилищного строительства обеспечивается притоком жилищных инвестиций. Существующие финансовые инструменты в жилищной сфере не обеспечивают необходимых для роста жилищного строительства объемов инвестиций, что связано с ограниченностью бюджетного финансирования и низким уровнем доступности жилья для некоторых категорий граждан.

Практически в каждой стране для обеспечения социальной стабильности общества особое внимание уделяется жилищной сфере. Стратегической задачей ее функционирования является создание условий для устойчивого и эффективного оборота жилищного фонда, когда максимально полно удовлетворяются потребности населения в жилье, поддерживаются и совершенствуются стандарты качества его строительства и эксплуатации. Беларусь в этом плане не исключение. Однако в настоящее время для нашей страны также актуален вопрос рационального использования средств на эти цели. Стоит проблема повышения окупаемости бюджетных вложений и поиска внебюджетных источников финансирования возведения жилых зданий, что нашло отражение в Национальной стратегии устойчивого социально-экономического развития Республики Бела-

реть на период до 2035 г. и в Государственной программе «Строительство жилья» на 2021–2025 годы. В обоих документах в качестве важнейшего приоритета национальной экономики определено развитие жилищного строительства с преимущественным использованием внебюджетных средств и долгосрочных форм кредитования белорусов [1; 2].

Существует множество способов приобретения жилья, в том числе с отсрочкой платежа. Для выбора наиболее эффективного и выгодного вложения своих денег приходится изучить каждый из них. Одним из самых популярных таких способов в Европе является ипотека. Однако в Беларуси этот вид кредитования по ряду причин пока не получил особого распространения.

Ипотека представляет собой кредит на покупку жилья, обязательным условием которого является залог на покупаемую недвижимость [1]. При ипотечном кредитовании должник оставляет в своем владении и использовании недвижимое имущество, которое закладывается в банк, а кредитор (банк) в случае, если пользователь ипотеки не выполнит своих обязательств по договору, получает право вернуть деньги, продав заложенное имущество. Банк может страховать имущество, которое берется в ипотеку, в свою пользу или же в пользу заемщика. Срок страхования такой, как и срок действия самого договора. Стороны договора: залогодатель – собственник жилья и залогодержатель – финансовая организация, предоставившая средства по ипотеке.

В 2008 году был принят закон Республики Беларусь «Об ипотеке». В 2010 году и в 2013 году он изменялся и дополнялся, но всё же кардинально ситуация не изменилась.

Первая причина – высокие ставки по ипотеке на жилье в Беларуси. В Европе ипотечные ставки находятся в пределах 3–5 %, в то время как белорусские банки предлагают ставки в районе 12–13 %. При этом ставка, чаще всего, является плавающей (привязанной к ставке рефинансирования). Из-за этого спрогнозировать динамику процентов сложно.

Во-вторых, сроки выплат ипотеки, по сравнению с европейскими странами, небольшие – до 25 лет. Дело в том, что большинство банков просто не в состоянии предложить более длительный период, потому что им не хватает средств на выплату кредитов. Высокие ставки и небольшой период кредитования вырастают в высокие ежемесячные платежи. Банки могут выдать кредит, если регулярная выплата по кредиту не превышает 40–50 % заработка. Из-за невысокого дохода населения в Беларуси этот процент при расчете суммы по ипотеке, как правило, превышает.

Еще одна причина небольшого распространения ипотеки в стране – вопрос в законодательстве. А именно запрет на выселение из квартиры или дома семьи, в которой есть несовершеннолетние дети. Банки просто не смогут изъять квартиру из-за невыплат в такой ситуации.

В 2020 году Президентом Беларуси был подписан Указ № 130 от 16 апреля «Об ипотечном жилищном кредитовании». Указ предполагает классическую схему покупки жилья в кредит под залог недвижимости лишь с тем отличием, что теперь купить можно только готовое жилье на вторичном рынке. Ипотека не затрагивает квартиры, которые ещё строятся и не зарегистрированы. Для банков гарантией возврата ипотечного кредита станет залоговое жилье, тем самым не потребуется участие поручителей. Такой кредит позволит купить гото-

вую квартиру или дом, а также долю в праве собственности на них. Ипотека может распространяться также на земельные участки.

Условия ипотечной программы в каждом банке индивидуальны, но некоторые особенности имеют общий характер:

1. Размер первоначального взноса варьируется от 20 до 40 % от стоимости объекта недвижимости.
2. Срок погашения кредита – до 25 лет.
3. Ограничения по возрасту залогодателя устанавливаются индивидуально.
4. Сумма предоставляемой финансовой помощи зависит от стажа работы и размера максимального дохода.
5. В качестве дополнительного обеспечения по ипотеке выступает поручительство физических лиц.

Воспользоваться ипотечными продуктами можно как в банке, так и путем заключения договора с организацией-застройщиком. В зависимости от выбранного предложения различают следующие виды ипотеки:

1. На строительство жилья.
2. На покупку новой недвижимости в новостройке.
3. На покупку жилищных облигаций.
4. На приобретение жилья на вторичном рынке.
5. Кредитование строительства по системе стройсбережений [1].

Главная отличительная особенность ипотеки от кредита – кредит на жилье не требует обязательного залога имущества. Могут быть потребованы другие гарантии выплат – поручительство или подтверждение определенного уровня заработка. Кредит на жилье тоже может быть выдан под залог, но это может быть не залог недвижимости, а, к примеру, автомобиля или другого дорогостоящего имущества. Процентные ставки ипотеки, как правило, ниже, чем у других жилищных кредитов. К сожалению, в Беларуси это правило пока не действует. Льготные кредиты на недвижимость остаются более выгодными, чем ипотека. Еще одно отличие кредита на жилье и ипотеки – цели использования средств. Деньги для ипотеки выдаются только на приобретение недвижимости. Жилищное кредитование позволяет оплатить ремонты, строительство, улучшение условий проживания [2].

Таким образом, основные причины непопулярности ипотеки в Беларуси – высокие ставки, небольшая покупательская способность граждан, небольшие сроки выплат, невозможность выселения семей с несовершеннолетними детьми.

Анализ мирового опыта позволяет сделать вывод, что при создании национальной системы ипотечного кредитования ключевым фактором успеха является соответствие выбранных схем и моделей уровню экономического развития и особенностям законодательства страны.

На начальном этапе развития ипотечного кредитования наиболее подходит контрактно-сберегательная модель. Суть системы стройсбережений состоит в следующем. Участник заключает с банком или иной финансово-кредитной организацией договор, по которому обязуется в течение оговоренного периода осуществлять ежемесячные взносы на накопительный счет (их размер также определен договором). По окончании накопительного периода участник получает право на получение кредита на цели, связанные с улучшением жилищных

условий, в сумме, примерно равной уже накопленной. Срок кредита также приблизительно соответствует периоду накопления. Для повышения привлекательности участия в системе государством, как правило, вводится механизм премирования. Система стройсбережений является автономной, то есть не требует внешних заимствований. Данная отличительная особенность достигается тем, что время использования денег, например, участника А другими участниками эквивалентно времени, в течение которого чужими деньгами пользуется он сам.

Независимость системы от финансового рынка дает возможность выдавать кредиты участникам под ставку ниже рыночной, тогда как государственные субсидии позволяют целевым сбережениям успешно конкурировать с рыночными инструментами. Среди особенностей, делающих данную систему наиболее удобной для стран с развивающейся экономикой, можно отметить следующие:

1. Решается проблема поиска долгосрочных источников средств для выдачи инвестиционных кредитов.

2. Осуществляя целевые накопления, участник уменьшает сумму необходимого кредита и, следовательно, размер будущих платежей по его возврату. Кроме того, накапливая деньги, он стремится увеличить уровень своего дохода.

Именно массовость ипотечных отношений в сфере строительства и приобретения жилья помогла многим странам преодолеть трудные периоды в развитии, послужила основой долговременного экономического роста. Таким образом, образуются две встречные тенденции: кредитоспособность будущих заемщиков растет, а требования к ней снижаются [3].

3. Способность участника накопить n-ю сумму денег за определенный срок указывает на высокую вероятность возврата аналогичного по параметрам кредита. Эта особенность важна, поскольку в государствах с переходной экономикой у большинства заемщиков отсутствует кредитная история.

Перечисленные особенности позволяют участвовать в системе широким слоям населения, благодаря чему достигается ощутимый макроэкономический эффект. Впоследствии ипотечное кредитование будет развиваться, так как по мере расширения “среднего класса” возрастет не только платежеспособный спрос на ипотечные кредиты, но и привлекательность самого рынка для отечественных и зарубежных инвесторов. Безусловно, прежде чем ипотечное кредитование станет в республике обычным явлением, пройдет не один год. Но чтобы достичь в этом направлении положительных результатов, нужно не ждать благоприятных условий, а создавать их уже сегодня.

Список использованных источников

1. Ипотека в Беларуси [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://myfin.by/wiki/term/ipoteka-v-belarusi>. – Дата обращения 14.09.2021.

2. Что такое ипотека [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.vikupkvartir.by/osobennosti-ipotechnogo-kreditovaniya-plyusy-i-minusy>. – Дата обращения 14.09.2021.

3. Реальность и перспективы ипотечного кредитования в Республике Беларусь [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.nbrb.by/bv/articles/599.pdf>. – Дата обращения 14.09.2021.