

Министерство образования Республики Беларусь
Полоцкий государственный университет

**УСТОЙЧИВОЕ РАЗВИТИЕ ЭКОНОМИКИ:
МЕЖДУНАРОДНЫЕ И НАЦИОНАЛЬНЫЕ АСПЕКТЫ**

Электронный сборник статей
III Международной научно-практической online-конференции

(Новополоцк, 18–19 апреля 2019 г.)

Новополоцк
Полоцкий государственный университет
2019

Устойчивое развитие экономики: международные и национальные аспекты
[Электронный ресурс] : электронный сборник статей III Международной научно-практической online-конференции, Новополоцк, 18–19 апреля 2019 г. / Полоцкий государственный университет. – Новополоцк, 2019. – 1 электрон. опт. диск (CD-ROM).

Впервые материалы конференции «Устойчивое развитие экономики: международные и национальные аспекты» были изданы в 2012 году (печатное издание).

Рассмотрены демографические и миграционные процессы в контексте устойчивого развития экономики; обозначены теоретические основы, практические аспекты управления человеческими ресурсами; выявлены и систематизированы драйверы инклюзивного экономического роста в Беларуси и за рубежом; раскрыты актуальные финансовые и экономические аспекты развития отраслей; приведены актуальные проблемы и тенденции развития логистики на современном этапе; отражены современные тенденции совершенствования финансово-кредитного механизма; освещены актуальные проблемы учета, анализа, аудита в контексте устойчивого развития национальных и зарубежных экономических систем; представлены новейшие научные исследования различных аспектов функционирования современных коммуникативных технологий.

Для научных работников, докторантов, аспирантов, действующих практиков и студентов учреждений высшего образования, изучающих экономические дисциплины.

Сборник включен в Государственный регистр информационного ресурса. Регистрационное свидетельство № 3061815625 от 23.05.2018.

Компьютерный дизайн обложки М. С. Мухоморовой.
Технический редактор Т. А. Дарьянова, О. П. Михайлова.
Компьютерная верстка И. Н. Чапкевич.

211440, ул. Блохина, 29, г. Новополоцк, Беларусь
тел. 8 (0214) 53 05 72, e-mail: a.lavrinenko@psu.by

ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

С.В. Бословяк, канд. экон. наук, доц.,

В.Ф. Самуйлова,

Полоцкий государственный университет, Беларусь

В настоящее время в Республике Беларусь очень остро стоит жилищный вопрос. Многие люди состоят на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий. В городах, где ведется строительство жилых помещений, получение кредитов на покупку жилья часто является проблематичным. В связи с этим, многие граждане Республики Беларусь вынуждены брать кредиты на строительство жилых помещений. Одним из видов кредита на приобретение (строительство) недвижимости является ипотека.

Ипотека (ипотечное кредитование) представляет собой предоставление на срочной, платной и возвратной основе денежных средств на приобретение недвижимости под залог этой недвижимости [1].

В Республике Беларусь кредит под залог недвижимости выдается сроком от 5 до 20 лет. Ставка процента практически не отличается от обычного кредита на приобретение недвижимости. Первоначальный платеж составляет по усмотрению банка от 10 до 30 % собственных средств. Обязательным условием является страхование жилого помещения и жизни граждан, на которых оформляется такой кредит.

В Законе Республики Беларусь от 20 июня 2008 г. № 345-З «Об ипотеке» с изменениями и дополнениями от 4 января 2010 г. были некоторые недоработки. С целью их устранения были внесены поправки в Жилищный кодекс, вступивший в силу 2 марта 2013 г., который урегулировал процесс выселения заемщика и членов его семьи из залоговой квартиры, если он систематически не погашает задолженность по кредитным обязательствам [1].

Но в связи с этим возникла новая проблема для заемщиков, которых выселили. Этой проблемой является отсутствие рынка подменного жилья, в которое можно заселиться. В большинстве случаев такое жилье семьям не предоставляется и после выселения им становится негде жить.

Залогодатель обязан:

- поддерживать имущество, являющееся предметом ипотеки, в исправном состоянии и нести расходы по содержанию этого имущества до момента прекращения ипотеки, если иное не предусмотрено договором об ипотеке;
- производить текущий и капитальный ремонт имущества, являющегося предметом ипотеки, в сроки, установленные законодательством, если иное не предусмотрено договором об ипотеке;
- истребовать имущество, являющееся предметом ипотеки, из чужого незаконного владения;
- принимать меры, необходимые для обеспечения сохранности имущества, являющегося предметом ипотеки, в том числе для защиты его от посягательств и требований третьих лиц;
- немедленно уведомлять залогодержателя о возникновении угрозы утраты (гибели) или повреждения имущества, являющегося предметом ипотеки;

– исполнять иные обязанности в соответствии с Законом «Об ипотеке», иными актами законодательства или договором об ипотеке [2].

Стоимость жилья в Республике Беларусь очень велика по отношению к заработной плате. Если в зарубежных странах на среднюю заработную плату можно купить один квадратный метр жилой площади, то в нашей стране стоимость квадратного метра превышает среднюю заработную плату. Это делает очень сложным получение кредита. Поэтому банки очень тщательно проверяют финансовое состояние и платежеспособность кредитополучателя и, при необходимости, поручителей.

Ипотечный кредит бывает с фиксированной и плавающей ставкой процента. Фиксированная ставка процента является стабильной и позволяет делать выплаты равными долями. В Республике Беларусь плавающая ставка процента меняется (или остается неизменной) периодами от 6 до 24 месяцев, но чаще один раз в 12 месяцев, и является дополнительным риском для кредитодателя и кредитополучателя.

Потенциальные преимущества ипотечного кредита для кредитополучателей:

- относительно невысокий процент по кредиту;
- долгосрочность данного вида кредитования;
- возможность привлечения доходов членов своей семьи, что значительно увеличивает максимальную сумму представляемого кредита;
- хорошо проверенная недвижимость.

Проблемные моменты ипотечного кредита для кредитополучателей:

- недвижимость не является собственностью кредитополучателя до момента выплаты ипотеки, что делает невозможным продажу недвижимости;
- большая переплата по кредиту за счет долгого пользования;
- высокие требования к заемщикам со стороны банков по ипотеке;
- обязательное страхование жизни и недвижимости;
- дополнительные траты на оценку недвижимости.

На данный момент в Республики Беларусь существует ряд проблем для ипотечного кредитования: несовершенство законодательства, высокие процентные ставки по кредитам, нестабильность экономики, низкий уровень доходов населения, сложные условия для некоторых категорий граждан для получения ипотеки, высокая степень риска для банков, нестабильность рынка труда и рабочей силы.

Для решения проблем, связанных с ипотечным кредитованием в Республике Беларусь на данном этапе приняты некоторые меры. Так, например, ставка рефинансирования снижена до 10 % в 2018 году и продолжает снижение. По прогнозам, благодаря этому снизятся темпы инфляции и в 2020 году годовой уровень инфляции составит около 5 %. Это даст возможность снизить процентные ставки по ипотечному кредиту, что сделает его привлекательнее и выгоднее для большинства граждан республики.

Также следует создать вторичные рынки закладных, что тем самым снизит риск для банков. Вместе с этим есть высокая вероятность привлечения иностранных инвестиций в ипотечное строительство и приобретение закладных у банков инвесторами, что благотворно скажется на экономике страны в целом.

Внесение поправок в законодательство также повлияет на развитие ипотеки в стране. Следует рассмотреть внесение в «Закон об ипотеке» различных видов имуще-

ства граждан, не относящихся к недвижимому, но представляющих ценность и дающих возможность передачи в залог.

Одна из главных целей ипотечного кредитования – повышение доступности приобретения жилья для граждан. Этого можно добиться при снижении процентных ставок; увеличении сроков выдачи ипотеки; пересмотре некоторых позиций в договоре об ипотеке, а также лиц, которым доступно ипотечное кредитование. Например, если начать выдавать ипотечные кредиты пенсионерам с обязательным внесением первоначального взноса, а также наличием поручителей, на менее длительный срок, то выдача ипотечных кредитов заметно увеличится в объеме.

За счет увеличения количества взятых ипотечных кредитов увеличится количество новых строительных объектов недвижимого имущества, отведенных под жилой фонд. В соответствии с программой правительства для уменьшения стоимости жилых помещений, для строительства будут использоваться отечественные строительные материалы. Благодаря этому, увеличатся объемы выпуска материалов, необходимых для строительства. И, соответственно, отчисления в бюджет в виде налогов, появятся новые рабочие места. Все это повлияет на повышение уровня экономики в стране.

Широкое распространение приобретает строительство частных жилых домов. Ипотека земельных участков, иного имущества допускается лишь постольку, поскольку их оборот допускается законодательными актами [2]. Для развития ипотечного кредитования в сельском хозяйстве необходимо увеличивать количество частной собственности на землю, чего можно достигнуть при помощи роста количества фермерских хозяйств.

Подводя итоги, можно сделать следующие выводы:

- ипотечное кредитование в Беларуси в настоящее время не получило широкого развития;
- основными факторами, сдерживающими развитие ипотечного кредитования в нашей республике, являются: несовершенство законодательства, высокие процентные ставки, низкие доходы населения, нестабильность рынка труда и экономики страны и др.;
- для решения проблем и развития ипотечного кредитования необходимо: дальнейшее снижение процентных ставок, увеличение сроков пользования кредитом, внесение поправок в законодательство, снятие некоторых возрастных ограничений для оформления ипотеки и др.

Для развития ипотечного кредитования в Беларуси должна быть создана законодательная база и соответствующие условия, что позволит приблизиться к решению жилищных проблем населения страны.

Список использованных источников

1. Все кодексы Республики Беларусь [Электронный ресурс] / Кодексы Республики Беларусь. - Минск, 2017 – 2018. – Режим доступа: <http://kodeksy.by>. – Дата доступа: 27.02.2019
2. Национальный Интернет-портал Республики Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2018. – Режим доступа: <http://www.pravo.by>. – Дата доступа: 27.02.2019.