

ний, предполагающий составление нескольких вариантов плановых расчетов, из которых выбирают оптимальный на основе различных критериев, которые позволят более детально проводить анализ финансового планирования и достигнуть желаемых результатов при планировании.

© ПГУ

## ОПТИМАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

*Ю. К. ЛОСЬ, И. И. САПЕГО*

The mortgage is the important business factor of development of an industrial, economic and social infrastructure of the state. The mortgage simplifies the process of lending money for buying accommodation and improving living conditions by citizens. The basic components of mortgage loans are: property, mortgage, borrower, lender, principal, interest, foreclosure or repossession

Ключевые слова: ипотечные операции, ипотечная программа

Для развития ипотечных операций в нашей стране необходимо создание определенных институтов, развитие нормативной базы в области недвижимости, кредитования, гражданских прав и т.д. По мнению автора, одним из главных шагов в создании ипотечной системы является определение условий кредитования и формирование ипотечных программ.

Условия ипотечного кредитования характеризуются, прежде всего, сроком и ставкой процента. Период, в течение которого будет производиться погашение кредитных средств, устанавливается с учетом суммы предоставляемого ипотечного кредита и оптимальной для заемщика величины выплат. Выделяют фиксированные и плавающие ставки кредитования, размер которых зависит от следующих факторов: объекта кредитования, рынка недвижимости, формы подтверждения доходов, срока кредитования, первоначального взноса.

Способ погашения кредита включает периодичность, сроки и размеры платежей, форму расчетов, возможность перекредитования, схему выплат. Платежный период, периодичность погашения устанавливаются договором кредитования, а размер платежей определяется графиком, который выдается банком заемщику после подписания договора. Платежи могут осуществляться в наличной и безналичной формах.

Одним из важных условий ипотечной системы является перекредитование, при котором заемщик, получив кредит с более низкой процентной ставкой, погашает ранее привлеченный с более высокой ставкой.

В кредитовании существует две схемы погашения суммы обязательств перед банком: аннуитетная и дифференцированная. При аннуитетных платежах заемщик ежемесячно платит одинаковую сумму, которая включает в себя начисленный процент и сумму основного долга, при этом в первую очередь погашаются проценты. При дифференцированной схеме заемщик выплачивает сумму долга одинаковыми частями во время всего кредитного срока, а проценты начисляются на остаток долга, который уменьшается по мере погашения.

Рассмотрев и проанализировав мировой опыт ипотечного кредитования, автор разработал ипотечную программу, которая представлена в *таблице*.

По мнению автора, данные условия ипотечной программы оптимальны для применения в условиях становления системы ипотечного кредитования в Республике Беларусь.

**Таблица Условия ипотечного кредитования**

Составляющие ипотечной программы	Предлагаемые условия
Валюта	Национальная и иностранная
Требования к заемщику	Платежеспособный гражданин в возрасте от 21 года Платежеспособное юридическое лицо
Процентная ставка	6–8%
Вид ставки	Фиксированная
Максимальная сумма кредита	До 80% от стоимости кредитуемого объекта
Срок кредита	Не более 30 лет; ограничивается трудоспособным возрастом заемщика
Способ погашения	Ежемесячные платежи по дифференцированной схеме в установленные банком сроки
Дополнительные условия	Экспертная оценка недвижимости Обязательное страхование