

**РАЗВИТИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ  
НА ОСНОВЕ ЗАРУБЕЖНОГО ОПЫТА**

*Д.И. Ясюкайт, С.Н. Торик, 2 курс  
Научный руководитель – С.В. Чернорук, ассистент  
Полесский государственный университет*

Актуальность исследования ипотечного кредитования обусловлена тем, что обеспечение жильем населения Республики Беларусь — одна из наиболее важных социальных проблем на современном этапе развития. Ипотечное кредитование в 21 веке является важным условием повышения качества жизни белорусского населения и является самым надежным способом привлечения инвестиций в жилищную сферу. Для этого рассмотрим сравнительную характеристику ипотечного кредитования в Республике Беларусь на основании передового зарубежного опыта.

По мнению некоторых экспертов, «...ипотечный рынок США является крупнейшим в мире ипотечным рынком. Это один из наиболее развитых и сложных как по форме организации, так и по видам финансовых и ипотечных инструментов рынок» [4]. На рынке ипотечного кредитования главная роль принадлежит двум ипотечным агентствам: Федеральная национальная ипотечная ассоциация Fannie Mae (Federal National Mortgage Association, 1998) и Федеральная корпорация ипотечного кредитования Freddie Mac (Federal Home Loan Mortgage Corporation, 1970), которые занимаются выкупом унифицированных кредитов и выпуском ценных бумаг. На сегодняшний момент существует множество частных организаций, которые занимаются секьюритизацией ипотечных кредитов на вторичном рынке. Сегменты рынка, которые осваиваются частными организациями, как правило, не пересекается с деятельностью Fannie Mae и Freddie Mac. Всего же на рынке жилья американцы ежегодно «оставляют» около 400 млрд. долларов» [2].

Достаточно неплохо развит ипотечный кредит Германии. По оценке многих экспертов, брать кредиты в немецких банках очень выгодно. Это обусловлено законодательством Германии в области ипотечного кредитования, поскольку банки дают не только дополнительную гарантию, но и испытывают жесткую систему надзора, которая происходит дважды в год (осуществляется выборочная проверка реестра). В Германии выделяют 2 вида ипотечного кредитования. Если объект недвижимости выступает в качестве залога, то это договорная ипотека. Если объект недвижимости приобретает общий характер, а залог распространяется на всё имущество заёмщика—это судебная ипотека. Для того, чтобы уменьшить выплаты по кредиту, допускается сдавать жилье в аренду.

Во Франции ситуация с ипотечным кредитованием совсем иная. Заёмщик может получить кредит на недвижимость только в трех банках: Societe Generale; HSBC; Credit foncier defrance. Само ипотечное кредитование во Франции для иностранцев проблематичное. Иностранцы могут получить в кредит только 50% от цены приобретаемой недвижимости. Это объясняется тем, что гарантией выплаты для банка будет приобретенное жилье на территории данной страны. Но при предоставлении справки о получении стабильного дохода во Франции, увеличит шансы получения кредита для заёмщика. Франция известна «услугами брокера». Брокер, как правило, предлагает более выгодные условия займа, поскольку он имеет наработанные связи, которые оптимизируют расходы и от этого кредитополучатель останется только в выигрыше.

Кредитная система в Чехии по отношению к заёмщикам—нерезидентам в последние годы крайне ужесточилась. Сейчас иностранец может получить в кредит только 40% от всей суммы недвижимости (раньше возможно было получить все 100%). В связи с тем, что банки данной страны предъявляют довольно жесткие требования к иностранным заёмщикам, только малая часть из них рискует взять ипотечный кредит. Чешские банки требуют справку о доходах на территории Евросоюза и поручителя, который имеет легальный заработок. В некоторых случаях они могут попросить справку о судимости или прописать в договоре фирму, которая принадлежит заёмщику.

Рассмотрим сравнительный анализ ипотечного кредитования в зарубежных странах и в Республике Беларусь. Для этого рассмотрим сравнение условий ипотеки в зарубежных странах, со сроком кредитования до 30 лет (таблица).

Таблица – Сравнение условий ипотеки в зарубежных странах

Страна	Годовая ставка, %	Максимальная сумма ипотечного кредита, %	Срок, лет	Налог при покупке, %	Налог, процентов в год
США	3,5–4	75	30	3–5	1–5
Германия	3–4	50	30	3,5	0,5–1,5
Франция	2,5–4	60	15	2–3	0,55–1,8
Чехия	3–5	60	35	3–4	0,5–1,7
Республика Беларусь	7–8	90	20	–	0,1

Примечание—Источник: собственная разработка на основе [3]

При изучении условий выдачи кредитов под залог недвижимости, выяснилось, что наиболее выгодные условия для иностранных заёмщиков предлагают такие страны как Германия, США (низкие процентные ставки, выдают около 70% суммы от цены приобретаемой недвижимости, срок выплат кредитов до 30 лет). Выгодные условия для кредитования также предлагает Чехии. Несмотря на то что в Чехии довольно сложно получить ипотеку (т.к. купить жилье в Чехии могут те, у кого уже имеется недвижимость в этой стране), данная страна предлагает также выходные условия ипотечного кредитования для иностранных заёмщиков. Ипотечное кредитование в Республике Беларусь, по сравнению с зарубежными странами, отстает. Как показывает анализ данных таблицы 1, процентные ставки на недвижимость в зарубежных странах почти в 2 раза меньше чем в Республике Беларусь. Во всех государствах присутствует налог при покупке недвижимости. Ставки ежегодного налога на недвижимость весьма значительны. В Республике Беларусь, налог при приобретении недвижимости не взимается.

Таким образом, проведя анализ данных по ипотечному кредитованию, можем сделать вывод о том, в Германии, США, Чехии кредит на недвижимость более выгодный, чем у нас. Поэтому именно усовершенствование развития ипотечного кредитования послужит катализатором роста рынка недвижимости, так как расширение спроса на жилье стимулирует новое строительство, производство стройматериалов, способствует развитию розничной торговли и росту занятости населения в целом. Для оптимизации ипотечного кредитования в Республике Беларусь необходимо развивать фондовый рынок, поскольку именно он оказывает определенное влияние на привлечение долгосрочных денежных ресурсов в банки; обеспечить, с одной стороны, еще большую защиту прав кредитодателя, с другой стороны, сформировать механизмы социальной защиты кредитополучателя; обеспечить низкие процентные ставки по ипотечному кредитованию. Все это отразится на улучшении как социальных, так и экономических условий жизни белорусского населения.

#### Список использованных источников:

1. Дудкин, В.С. Правовые проблемы организации рынка ипотечного кредитования/А.А. Лаврищева, Рогова Е.С.—М., 1999.—С.16–26.
2. Завгородняя, Т.В. Ипотечное кредитование/С.Е.Метелев.— Омск, 2013.—С.65–68.
3. Ипотечный кредит за границей [Электронный ресурс]/О.Шошина.—Режим доступа: <https://www.homesoverseas.ru/articles/7379>. –Дата доступа: 13.03.2018
4. Каминская, Е.И. Ипотека в зарубежном праве. Обзор законодательства Германии, Испании, Италии, Франции, Швейцарии, Великобритании, США, Венгрии, Польши, Хорватии, Чехии, Югославии // Журнал российского права. – М., 1997. – № 12. – С.128–138.