

## О МЕСТЕ ИПОТЕКИ В РЕШЕНИИ ЖИЛИЩНОЙ ПРОБЛЕМЫ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

*Ю.П. Курильчик, 2-ой курс*

*Научный руководитель – Н.А. Дубенецкий, к.э.н., доцент  
Витебская государственная академия ветеринарной медицины*

Жилищная проблема является достаточно напряженной в Республике Беларусь. Сегодня более 500 тыс. семей нуждаются в улучшении жилищных условий [1]. Ежегодный ввод 6 млн. кв. м жилья позволяет ежегодно улучшать жилищные условия для 60 тыс. семей. Граждане, вставшие на учет в 2008 году, при существующих объемах и формах государственной поддержки свою жилищную проблему смогут решить не ранее, чем через 8 лет.

Для достаточно обеспеченных граждан существует рынок жилья, позволяющий удовлетворить потребность в жилой площади в течение года за счет трех источников: вновь построенного жилья, ранее построенного жилья и жилья, строящегося под заказ. Быстрое удовлетворение потребности в жилье осуществляется с помощью ипотечного кредитования покупателей жилья. В настоящее время Парламент и Правительство Республики Беларусь разрабатывают систему нормативно-правовых актов, обеспечивающих развитие ипотечного кредитования.

Формирование системы долгосрочного ипотечного кредитования начинается, как правило, с организации жилищной ипотеки (далее - ипотека).

Ипотека выполняет важные экономические функции:

- создает кредитные ресурсы для финансирования строительства;
- эффективно стимулирует занятость в трудоемкой строительной индустрии;
- создает значительный мультипликативный эффект;
- стимулирует трудовую и предпринимательскую активность заемщиков ипотечных кредитов.

Необходимо учитывать и позитивный социально-психологический эффект жилищной ипотеки. Так, Гарольд Белман, один из известных общественных деятелей Англии, еще в 1927 году отмечал, что «выгоды, проистекающие из жилищной собственности, имеют не только материальное, но также этическое и моральное содержание. Мысли человека, у которого есть что защищать и улучшать, естественным образом поворачиваются в направлении стабильного, законного и экономически грамотного правительства» [2, с. 44].

Ипотека - это кредит на покупку жилья под его же залог. За счет этого залога банк страхует себя от риска неуплаты долга заемщиком. Залог жилья оформляется в виде особого рода ценной бумаги – закладной, которую имеет право выкупить заемщик, если не нарушает графика платежей по ссудному проценту и основному долгу. Общая стоимость закладной для заемщика складывается из рыночной стоимости приобретаемого жилья на момент заключения кредитного договора и ссудного процента на срок действия ипотеки. В случае систематических неплатежей по закладной, заемщик лишается права ее выкупа, а заложенное жилье реализуется банком в свою пользу.

Однако сегмент ипотечного кредитования в нашей республике достаточно узок. При рыночной стоимости качественного жилья в 2000 долл. США за 1 кв. м квартира в 100 кв. м будет стоить 200000 долл. При нулевом первоначальном взносе, фиксированной годовой ставке в 10%, сроке погашения 20 лет и равномерной по годам выплате основного долга общая сумма долга заемщика перед банком составит 410000 долл. Таким образом, в среднем за год заемщик должен выплачивать банку 20500 долл., а в месяц - около 1800 долл. Если исходить из норматива, что плата за жилье не должна превышать 25% дохода заемщика, то его среднемесячный доход должен составить - 7200 долл. в месяц.

В декабре 2010 г. уровень среднемесячной заработной платы составил 470 долл., к 2015 году предполагается удвоение реальных доходов населения. В контексте среднесрочной перспективы очевидно, что ипотека недоступна для подавляющего большинства трудящихся Беларуси.

Следовательно, государственное субсидирование и долгосрочное кредитование строительства жилья необходимо рассматривать как приоритетные, а ипотеку – как вспомогательный способ решения жилищной проблемы в Республике Беларусь.

### **Список использованных источников:**

1. Официальный сайт Министерства статистики и анализа Республики Беларусь [Электронный ресурс] / Мин. стат. и анализа Респ. Беларусь. – Минск, 2008. – Режим доступа: <http://www.belstat.gov.by>.
2. Понька, В.Ф. Ипотека в России: проблемы и приоритеты / В.Ф.Понька // Журнал российского права. - 2000. - №2. – С. 44.