

БЕЛОРУССКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ  
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ИНСТИТУТ УПРАВЛЕНИЯ  
И СОЦИАЛЬНЫХ ТЕХНОЛОГИЙ

КАФЕДРА УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

ДОПУЩЕНА К ЗАЩИТЕ

Заведующий кафедрой

\_\_\_\_\_ Т. В. Борздова

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2014 г.

**ДИПЛОМНАЯ РАБОТА**

**СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ СИСТЕМЫ ИПОТЕЧНОГО  
КРЕДИТОВАНИЯ В СОВРЕМЕННЫХ ЭКОНОМИЧЕСКИХ  
УСЛОВИЯХ**

Выполнила

студентка 4-го курса

специальности «Менеджмент»

\_\_\_\_\_ Ю. В. Чепак

Научный руководитель

доцент кафедры управления недвижимостью

канд. экон. наук, доцент

\_\_\_\_\_ Е. Г. Кобзик

Рецензент

директор филиала №1

ОДО «Загородный дом»

\_\_\_\_\_ Д. В. Чернушевич

Ответственный за нормоконтроль

доцент

\_\_\_\_\_ В. П. Киреенко

Минск 2014

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>ВВЕДЕНИЕ</b> .....	<b>4</b>
<b>ГЛАВА 1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ СИСТЕМЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ</b> .....	<b>7</b>
1.1 Место и роль ипотеки в развитии экономики.....	7
1.2 Экономико-правовые аспекты регулирования ипотеки в Беларуси.....	13
1.3 Зарубежный опыт в регулировании ипотеки .....	17
<b>ГЛАВА 2 АНАЛИЗ СОСТОЯНИЯ СИСТЕМЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В СОВРЕМЕННЫХ ЭКОНОМИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ</b> .....	<b>24</b>
2.1 Анализ современного экономического состояния Республики Беларусь .....	24
2.2 Сравнительный анализ условий предоставления кредитных займов белорусскими банками .....	28
2.3 Риски на рынке ипотечных услуг .....	32
2.4 Анализ рынка ипотечных услуг и факторов, влияющих на развитие ипотеки в Республике Беларусь.....	37
<b>ГЛАВА 3 ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ИПОТЕЧНЫХ УСЛУГ</b> .....	<b>42</b>
3.1 Рекомендации по развитию ипотеки в Республике Беларусь .....	42
3.2 Сущность предлагаемой модели развития ипотеки в Республике Беларусь .....	48
<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ</b> .....	<b>54</b>
<b>СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ</b> .....	<b>61</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ А</b> Производство основных видов продукции на душу населения.....	<b>66</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ Б</b> Показатели уровня жизни населения Республики Беларусь.....	<b>68</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ В</b> Показатели эффективности.....	<b>70</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ Г</b> Основные экономические показатели Республики Беларусь за 2009-2013 годы .....	<b>71</b>

## ВВЕДЕНИЕ

Создание условий для обеспечения граждан страны жильем, повышения его доступности является одной из важнейших целей социально-экономической политики государства. Проблема обеспеченности населения жильем с каждым годом не становится меньше, несмотря на большое количество новостроек. Поэтому пользуются большим спросом льготные кредиты на строительство или приобретение жилья (95% от общего числа кредитов на строительство). Если проследить динамику развития мировой системы кредитования, очевидно, что льготные кредиты по поручительству, которые занимают доминирующие позиции в нашей стране, становятся неактуальными. Обширная система поддержки государством компенсации потерь банков по льготной процентной ставке приводит к росту нагрузки на государственный бюджет. Ежегодные расходы бюджета на компенсацию подобных потерь банков соразмерны объемам льготного кредитования. Поэтому необходим поиск иных вариантов. Достойной альтернативой может стать ипотечное кредитование.

Обращение к теме организации рынков ипотечного кредитования является неслучайным. Республика Беларусь делает первые шаги в развитии ипотеки.

Как сказал Президент Республики Беларусь А. Г. Лукашенко, «Беларусь должна стать страной, в которой хочется жить. Приоритетом государственной политики остается жилищное строительство» [13].

Среди основных причин, сдерживающих развитие белорусского ипотечного кредитования – несовершенство нормативно-правового обеспечения; отсутствие механизма рефинансирования ипотеки; недостаточность опыта в оперативном решении вопросов о наложении взыскания и отчуждении имущества, являющегося объектом залога; нестабильность внешней среды банковского бизнеса; недостаточность научной и методической обоснованности сценариев развития ипотеки; несовершенство методик оценки эффективности ипотечного банковского кредитования. «Надо оперативно доработать систему ипотечного кредитования, которая позволяет задействовать в жилищном строительстве финансовые средства частных инвесторов, – сказал белорусский лидер. – Нужно создать привлекательные условия с тем, чтобы стимулировать граждан шире использовать этот прогрессивный финансовый инструмент» [13].

Залог недвижимого имущества, или ипотека, является предметом пристального внимания ученых и практиков с середины 90-х годов прошлого века. Многие экономисты и политики говорят о необходимости создания в

Беларуси системы ипотечного кредитования. Подразумевается, что должны быть созданы соответствующие институты и отработаны механизмы, которые бы обеспечили возможность эффективного ипотечного кредитования. Целью развития системы ипотечного кредитования является, с одной стороны, улучшение жилищных условий населения, а с другой, стимулирование спроса на рынке недвижимости и строительства. Кроме этого поддержка государством развития ипотечного кредитования является одной из основных предпосылок достижения реального экономического роста в стране. Ипотечное кредитование оказывает огромное влияние на мотивацию человека, процессы, происходящие в обществе.

Развитие ипотеки может повлиять на развитие коммерческого строительства. По мере развития ипотеки у предпринимателей появятся возможности снизить процент арендуемых помещений, поскольку они смогут вкладывать средства в приобретение либо строительство собственных помещений. Кроме этого развитие ипотеки может способствовать заинтересованности в завершении строительства недостроенных коммерческих объектов.

Актуальность ипотеки существенно возрастает в переходной экономике. Расширение применения ипотеки как способа обеспечения возвратности кредитов должно дать импульс промышленности, строительству и ряду других отраслей национальной экономики.

Целью дипломной работы является изучение теоретических и правовых основ ипотечного кредитования и разработка предложений по совершенствованию ипотечных услуг в Республике Беларусь.

Для достижения указанной цели были поставлены следующие задачи:

- изучить истоки зарождения ипотечного кредитования;
- рассмотреть основные понятия ипотеки, её виды, цели, принципы и методы регулирования;
- обобщить теоретические и правовые основы ипотеки;
- проанализировать существующие модели ипотеки в мире и определить приемлемость их использования в современных белорусских условиях;
- выявить особенности ипотечного кредитования страны;
- исследовать современное состояние ипотечного рынка и выявить необходимые направления его совершенствования;
- составить модель развития ипотеки страны.

Предметом исследования дипломной работы является система ипотечного кредитования в современных экономических условиях Республики Беларусь.

Объектом исследования является законодательная база ипотечного кредитования в Республике Беларусь.

Теоретической основой дипломного исследования послужили работы отечественных и зарубежных ученых и специалистов в области финансов, кредита и денежного обращения, законодательные и иные нормативные акты, а также работы ученых по теории и практике ипотечного жилищного кредитования.

В ходе исследований в рамках дипломной работы применялись различные методы: системный подход, метод описания, табличный метод, логический анализ и другие.

Эмпирической базой исследования стали рекомендации научно-практических конференций; материалы из периодической печати и Интернета. Материалами для рабочих гипотез послужили программные, законодательные, прогнозные разработки органов государственной власти Республики Беларусь.

На основе анализа и обобщения теоретических основ ипотечного кредитования, расширен понятийный аппарат в данной области исследования, рассмотрены методические рекомендации для принятия решений в системе ипотечного кредитования.

Практическая значимость дипломного исследования состоит в том, что полученные в нем результаты и рекомендации могут быть использованы для принятия решений при реализации стратегии развития системы ипотечного кредитования; разработке финансовых инструментов эффективного движения капитала от кредиторов к потенциальным и реальным заемщикам; разработке республиканских программ развития ипотечного жилищного кредитования; определении экономического эффекта секьюритизации ипотечных активов.