

## **КРЕДИТОВАНИЕ НАСЕЛЕНИЯ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ**

Н. Н. Морозова

*Академия управления при Президенте Республики Беларусь,  
г. Минск, Беларусь*

*Недвижимость – это товар,  
который необходим для жизни.  
И спрос на него будут всегда.*

Под рынком недвижимости подразумевается совокупность отношений, которые создаются вокруг операций с объектами недвижимости, где осуществляется вложение денежных средств в систему экономических отношений, возникающих в результате сделки. В свою очередь недвижимость – это финансовый актив, создаваемый путем вложения капитала и трудом человека. Сегодня развитие рынка недвижимости происходит с высокими затратами, вследствие этого возникает необходимость привлечения заемных средств. В то же время уровень процентных ставок по кредиту, как выявляется в ходе анализа, четко коррелирует с уровнем инфляции. Повышение ставки рефинансирования с 16 марта 2011 г. на 1,5 процентного

пункта (до 12 % годовых) связано с необходимостью безусловного выполнения ключевого принципа процентной политики Национального банка Республики Беларусь – поддержание ставок денежного рынка на положительном уровне в реальном выражении для надежной защиты рублевых вкладов населения в банках от инфляции. Срок, на который сегодня выдаются кредиты на приобретение жилья, не превышает 20 лет, а в большинстве банков он и того меньше – от 10 до 15 лет. Это зависит от возраста кредитополучателя и его поручителей. Процентные ставки кредитов на недвижимость доходят до 18 % годовых, что при имеющемся уровне доходов вызывает сложность в случае низкой платежеспособности. Отсюда очевидно: без дополнительных кредитных средств многие покупатели вынуждены ожидать, соответственно, продавцы на вторичном рынке вынуждены

уступать в цене. К тому же размер кредита ограничивается суммой до 90 % стоимости приобретаемой недвижимости. Кроме того, как полагает определенная часть населения, вкладывать деньги в недвижимость сегодня оказывается намного выгоднее, чем завтра, поскольку в последние несколько лет цены на недвижимость только растут. Для нуждающихся, покупая квартиру в кредит, они получают существенную льготу по подоходному налогу. Основным фактором, сдерживающим развитие рынка ипотечного кредитования в нашей стране, является отсутствие у банков дешевых долгосрочных ресурсов – «длинных денег», которые могли бы быть направлены на выдачу кредитов на недвижимость. В настоящее время, со второй половины марта 2011 г., многие банки приостановили выдачу кредитов потому, что выдавать в белорусских рублях кредит под 25 % (как было бы выгодно банку) – это безумие, ведь у населения не такая высокая платежеспособность. Вследствие этого банки временно объявили так называемый мораторий на выдачу кредитов. Что же касается выдачи валютных кредитов, то многие кредитополучатели считают, что это может быть опасно из-за инфляции, девальвации, ведь деньги зарабатываются в рублях.

Для решения жилищной проблемы (число граждан и семей, состоявших на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий на конец 2009 г., составило по республике 793,1 тыс., хотя жилой фонд с 2000 г. по 2009 г. возрос с 212,1 до 228,2 млн м<sup>2</sup> общей площади, что увеличило его на 2,4 м<sup>2</sup> в среднем на одного жителя) необходимо повысить предложение на рынке недвижимости [1. с. 156, 158]. Это, на наш взгляд, позволит в складывающихся условиях максимально сблизить рост благосостояния на душу населения с ростом уровня цен за квадратный метр жилья. Многие эксперты считают, что, приобретая жилье, его лучше строить, чем покупать. Ведь во всем мире новостройки всегда стоят дороже, у нас же обратная тенденция – цены на жилье выше на вторичном рынке. Это объясняется месторасположением, обжитостью районов, общей площадью квартир. Покупая новое жилье, населением востребованы более дешевые проекты – это панельные или каркасно-блочные дома. Все это объясняется недостатком средств – мало кто способен самостоятельно купить квартиру «с нуля» или, взяв ее полностью в кредит, выплачивать затем баснословные проценты. Поэтому, имея большую часть собственных средств на покупку недвижимости, у населения возникает потребность в финансировании со стороны. Финансирование не-

движимости осуществляется участниками процесса – местными органами власти и управления, кредитно-финансовыми учреждениями, инвесторами. Экономико-правовые отношения, которые создаются между участниками процесса финансирования недвижимости, обеспечивают либо государство, либо общественные организации. К кредитно-финансовым организациям относят кредиторов, которые предоставляют капитал тем, кто не располагает достаточными средствами. На рынке для осуществления сделки могут присутствовать и такие участники рынка недвижимости – профессиональные посредники, которые реализуют объекты недвижимости: брокеры, юридические фирмы, маклеры, риэлторы, дилеры, страховые компании, уполномоченные лица.

Рынок недвижимости тесно связан с инвестиционной деятельностью, при этом инвестиции осуществляются на первичных и вторичных рынках недвижимости. Как известно, инвестиции – это накопленные сбережения инвестором, которые вкладываются в приобретение собственности и имеют потенциальную способность приносить доход или иной полезный результат. Следовательно, для инвестиций рынок недвижимости не подходит, а для решения жилищных проблем – вполне.

В последние годы популярной становится ипотека, которая переводится с древнегреческого как «основание», «залог». При залоге движимых вещей они передавались во владение кредитора и находились у него до уплаты долга. В случае неплаты долга кредитор продавал их для удовлетворения своих требований. По договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) одна сторона – залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны – залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя за изъятиями, установленными законом. Следовательно, ипотека – это кредиты на недвижимость, в залог которых предоставляется приобретенная собственность. Выгода ипотеки состоит в том, что за короткое время на оптимальных для себя условиях можно оформить кредит и приобрести гарантированно свое жилье. Продуманная и эффективная ипотечная система может способствовать снижению инфляции и решить экономические и социальные проблемы. В Республике Беларусь 20 июня 2008 г. вступил в действие Закон «Об ипотеке», принятый Палатой представителей 14 мая 2008 года и одобренный Советом

Республики 4 июня 2008 года. Действующий почти 2 года в Беларуси закон об ипотеке, как инструмент для решения жилищной проблемы граждан, не получил развития, главной тому причиной стала невозможность банков выселить заемщика из заложенной квартиры. В новом Жилищном кодексе предлагают эту проблему разрешить. Сегодня под залог банк берет квартиру, но не имеет права выселить из квартиры. Поэтому развивается институт поручительства, поскольку при высоких процентных ставках и относительно низких заработных платах он позволяет снижать риски банков, связанные с предоставлением кредитов, и тем самым делать кредиты более доступными для населения. Ведь чем выше риски, тем дороже кредиты. Ипотека способна облегчить процедуру получения кредита, потому что не надо будет искать поручителей. При этом банки получают возможность работать с более выгодными, высоколиквидными кредитами. Возможно, ипотека даст толчок развитию рынка ценных бумаг и привлечению тем самым в банковскую сферу дополнительных кредитных ресурсов. Но стоимость ипотечного кредита будет ничуть не ниже, чем по другим кредитам на покупку недвижимости, потому что процентная ставка зависит от стоимости ресурсов. И чтобы выдавать кредиты под более низкую процентную ставку, надо иметь дешевые ресурсы, а их у банков пока нет. Практически во всех странах, за исключением СНГ, есть фонд, предназначенный для сдачи в аренду. То есть человек, не имеющий жилья в собственности либо по каким-то причинам утративший право собственности на жилье, легко может снять квартиру и жить в ней хоть всю жизнь, платя за аренду и коммунальные услуги. Причем предложение такого жилья достаточно разнообразно, что позволяет выбирать жилье соразмерно доходам и социальному статусу. В большинстве стран арендные отношения регулируются законом, который защищает в одинаковой мере как права арендатора, так и права арендодателя. Следует также иметь в виду, что, предлагая ипотеку как способ решения жилищной проблемы, не следует забывать о том, что в других странах ипотека не для бедных, как и жилье в собственности, которое могут себе позволить только обеспеченные люди. Следствием тому является то, что почти каждый второй автомобиль продается в кредит, а квартиры – только каждая шестая. Малообеспеченные граждане во всем мире жилье снимают. При этом человек, имеющий в собственности жилье, не может считаться малоимущим, потому что недвижимость – это капитал. Ее можно заложить, продать, получив средства на жизнь. Понятно, что ее собственник не получает

никаких льгот и никакой социальной помощи от государства. Также считается, что иметь свое жилье – это не дешево, потому что собственник содержит его полностью за свой счет, не получая от государства никаких дотаций. К тому же собственник платит налог на недвижимость, который, как правило, выше арендной платы.

Широкое распространение при покупке квартир приобрел кредит под залог недвижимости, суть которого в том, что заемщик предоставляет банку в залог свое имущество, а тот в свою очередь выдает определенную сумму денег. Основными пользователями данного вида кредитования в первую очередь являются: начинающие предприниматели, которым эти деньги помогут поставить свой бизнес на ноги; молодые семьи с целью приобретение квартиры или дома. В таком случае приобретаемое имущество очень часто выступает в качестве залога по кредиту; кроме того, многие оформляют залоговый кредит с целью приобретения земельного участка под застройку. При этом в качестве залога выступает не приобретаемая земля, а недвижимость, которая уже есть в собственности у заемщика, хотя наиболее часто в качестве залога по данному виду кредитования выступают квартиры, дома, коммерческая недвижимость, земельные участки. Банк, так же как и заемщик, заинтересован в своевременном возврате кредита и ни в коем случае не преследует цель заполучить его недвижимость. Но нужно учитывать, что размер кредита будет строго зависеть от суммы, в которую банк оценит залоговое имущество. Особое внимание при оформлении кредита следует уделять его погашению: периодичности, срокам и размерам платежей, а также форме их осуществления (наличными или безналичными деньгами). Заемщик не должен забывать о дополнительных возможностях сэкономить свои деньги и время, например о перекредитовании – представляет собой получение кредита с более низкой процентной ставкой в том же или в другом банке для погашения кредита с более высокой ставкой, взятого ранее. В условиях возросшей конкурентной борьбы финансовых организаций заемщик может пользоваться этим инструментом для уменьшения платы за кредит. При оценке финансовой составляющей операции перекредитования нужно учитывать дополнительные расходы, связанные с получением нового кредита. Положительным моментом при кредитовании является условие досрочного погашения кредита: при высоком уровне оплаты труда может быть сокращен период погашения кредита и, как следствие, будет снижена сумма выплачиваемых процентов по кредиту. Наиболее оптимальным спосо-

бом погашения кредита является обращение в касу банка-кредитора, плюсом этого вида возвращения долгов является отсутствие комиссии за перечисление денежных средств.

Чтобы в Беларуси заработала ипотека, нужны: рост доходов населения, создание фонда арендного жилья, появление ресурсной базы для кредитования под низкие проценты. Следовательно, можно выделить обстоятельства, преграждающие развитие ипотеки в нашей стране:

- высокая стоимость жилья и одновременно низкая платежеспособность потенциальных заемщиков;

- цена квадратного метра превышает среднюю зарплату по стране примерно в 2 раза, в то время как в западных странах нормой считается возможность купить за месячную зарплату один квадратный метр жилья;

- высокие процентные ставки по жилищным кредитам, что приводит к высоким ежемесячным платежам по погашению долга;

- отсутствие подменного фонда жилья на период строительства и взноса собственных средств от продажи имевшейся квартиры.

По поручению Президента с 1 июля 2011 года в Беларуси должны заработать механизмы классического ипотечного кредитования. Ипотечная ставка не может быть ниже инфляции, и если в 2010 году она была на уровне 10 %, то в 2011 году сокращение ставки ипотечного кредита ниже уровня 13–14 % просто невозможно. С учетом того, что ипотечный кредит будет выдаваться преимущественно на срок в 20–30 лет, а инфляция в стране может расти, ставки по кредитам могут продолжать увеличиваться. При обсуждении Проекта программы

социально-экономического развития Республики Беларусь на 2011–2015 годы министр экономики Н. Снопков на заседании Совмина заявил, что стоимость одного квадратного метра жилья в Беларуси к 2015 году будет соответствовать размеру среднемесячной заработной платы в стране, что будет достигнуто благодаря снижению уровня затрат на всех стадиях инвестиционно-строительного цикла. В строительстве в предстоящие пять лет планируется увеличить в полтора раза валовую добавленную стоимость, объем подрядных работ и производительность труда, что будет достигнуто за счет развития и модернизации предприятий по производству перспективных строительных материалов, перехода к европейским стандартам проектирования и разработки новых технологий быстрого возведения зданий и сооружений. В итоге реализация этих мер позволит обеспечить в 2011–2015 годах ввод в эксплуатацию не менее 42 млн кв. м жилья, что на 60 % больше, чем в предыдущей пятилетке. В 2015 году в энергоэффективном стандарте будет введено в эксплуатацию не менее 60 % жилья, а также должна получить развитие система ипотечного кредитования, жилищных строительных сбережений и создание фонда арендного жилья. Направления данной политики будут способствовать обеспеченности жильем человека, семьи, которое становится высшей целью социального статуса общества и важнейшим критерием уровня жизни человека и его роли во всей системе воспроизводства.

### **Литература**

1. Статистический ежегодник Республики Беларусь, 2010 : стат. сб. / Национальный статистический комитет Респ. Беларусь. – Минск, 2010. – 582 с.