

## КРЕДИТОВАНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ

Ван Шэне<sup>1)</sup>, О. В. Машевская<sup>2)</sup>

<sup>1)</sup> магистрант, Белорусский государственный университет, г. Минск,  
Республика Беларусь, e-mail: w1746745936@gmail.com

<sup>2)</sup> кандидат экономических наук, доцент, Белорусский государственный  
университет, г. Минск, Республика Беларусь, e-mail: omachevskaya@gmail.com

В статье рассматриваются особенности кредитования недвижимости в условиях национальной экономики и перечисляются факторы, которые характеризуют модель кредитования недвижимости в Беларуси

**Ключевые слова:** недвижимость; кредитование недвижимости; ипотечное кредитование банками.

## LENDING TO REAL ESTATE IN THE REPUBLIC OF BELARUS IN MODERN CONDITIONS

Wang Shene<sup>1)</sup>, O. V. Mashevskaya<sup>2)</sup>

<sup>1)</sup> Master Student, Belarusian State University, Minsk, Republic of Belarus,  
e-mail: w1746745936@gmail.com

<sup>2)</sup> PhD in Economics, Associate Professor, Belarusian State University, Minsk,  
Republic of Belarus, e-mail: omachevskaya@gmail.com

The article discusses the features of real estate lending in the conditions of the national economy and lists the factors that characterize the model of real estate lending in Belarus.

**Keywords:** real estate; real estate lending; mortgage lending by banks.

Белорусская модель кредитования недвижимости является эффективным средством аккумуляции и перераспределения денежных средств, трансформации частных сбережений в инвестиционные ресурсы, решением актуальной социальной проблемы обеспечения населения доступным жильем, инструментом для стимулирования развития отечественного финансового рынка.

Вместе с тем сложность рыночных механизмов функционирования кредитного рынка обусловлена спецификой отношений, связанных с формированием и распределением ипотечного капитала, введением все более сложных инструментов уменьшения возможных финансовых рис-

ков, усилением взаимодействия ипотечного рынка с финансовым, особенно в сложившихся цифровых условиях. Таким образом, изучение специфики кредитования недвижимости в Республике Беларусь является одной из наиболее важных проблем на современном этапе, что требует безотлагательного решения.

Кредитование недвижимости представляет собой продукт, который рассчитан на удовлетворение потребностей клиентов в кредитовании покупки недвижимого имущества или приобретение права на собственность в будущем на недвижимое имущество на первичном (новое строительство) или вторичном (существующая недвижимость) рынке у физических или юридических лиц под залог этой же недвижимости [1, с. 86].

Современная модель кредитования недвижимости Республики Беларусь характеризуется следующими факторами:

- преимущественно банковская модель финансирования;
- доминирование кредитных банковских инструментов;
- отсутствие специализированных институтов ипотечного рынка, гарантийных фондов ипотечного страхования рыночного финансирования, определенной инфраструктуры;
- невозможность использования инструментов фондового рынка для ипотечного рефинансирования.

Относительно системы правоотношений, возникающих по поводу получения права требования ипотечного долга по сделкам и другим документам, они регламентируются Законом Республики Беларусь «Об ипотеке» [2]. И самым распространенным способом финансирования является – ипотечное кредитование банками. По нашему мнению, активизировать рынок ипотеки (как новое жилищное строительство, так и сделки с недвижимостью на вторичном рынке) возможно только при внедрении и дальнейшего развития механизмов ипотечного финансирования (рефинансирование). Так, в начале января 2023 года ОАО «АСБ Беларусбанк» стал предлагать рефинансирование ипотеки под 18 % годовых сроком на 20 лет, Такой подход рассчитан на оптимизацию платежей по кредитам на недвижимость, которые были взяты в иных белорусских банках. Данная идея нашла отражение и в ОАО «Белагропромбанке». Так, банк предлагает первые сто дней кредитования выплаты осуществлять под 14 % годовых, а последующее время – 18 % годовых. Общий срок кредитования составляет 15 лет [3].

Если с кредитованием физических лиц все понятно, и оно всегда будет востребовано, то в сложившихся цифровых условиях, мы видим, что бизнес все меньше и меньше в стране заинтересован в строительстве коммерческой недвижимости. Здесь можно отметить сразу несколько факторов. Во-первых, сократилась необходимость в рабочих местах, по-

сколько ряд специалистов показали результативность работы вне офиса. Во-вторых, коммерция перешла «из магазина» в цифровой ритейл, что сократило необходимость строительства нового коммерческого имущества. В-третьих, в прошлом году ряд «офисоёмких» и платёжеспособных фирм ушли из Беларуси, что сократило ставки на аренду, которые к тому же «отвязали» от валютного эквивалента. Поэтому ряд аналитиков прогнозируют, что в текущем 2023 году будет наблюдаться «неблагоприятная конъюнктура как для развития новых объектов кредитования, так и для ввода на рынок новых объектов в высокой стадии строительства, а также увеличится количество объектов с отложенными сроками ввода».

### **Библиографические ссылки**

1. Герасимова Е. Б., Унанян И. Н., Тишина Л. С. Банковские операции : учебное пособие. М. : Форум, 2019. 271 с.
2. Об ипотеке: Закон Республики Беларусь 20 июня 2008 г. № 345–З (в ред. от 28 июня 2022 г. № 177–З). ЭТАЛОН. Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 2022.
3. Некоторые банки готовы рефинансировать кредиты на недвижимость [Электронный ресурс]. URL: <https://avangard-n.by/articles/nekotorye-banki-gotovy-refinansirovat-kredity-na-nedvizhimost.html>. (дата обращения: 15.04.2023).