

УДК: 347.27 (476)

**КУРИЛЬЧИК Ю. П.**, студентка

Научный руководитель **ДУБЕНЕЦКИЙ Н. А.**, канд. экономич. наук, доцент  
УО «Витебская ордена «Знака Почета» государственная академия  
ветеринарной медицины», г. Витебск, Беларусь

## **ПЕРСПЕКТИВЫ ИПОТЕКИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ**

Жилищная проблема является достаточно напряженной в Республике Беларусь. Сегодня более 500 тыс. семей нуждаются в улучшении жилищных условий. Ежегодный ввод 6 млн. кв. м жилья позволяет 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.

Более 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.

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, его среднемесячный доход должен составить – 7200 долл. в месяц.

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