

Кристина ХИЛЬКО

■ Ипотечного кредитования в классическом его понимании в Синеокой нет. Но есть целевые кредиты и гибкая система льготного жилищного строительства.

## КОМУ ДОЛЖЕН, ТОМУ ПРОЩАЮ

Больше семи тысяч многодетных белорусских семей отметят новоселье в этом году: для них построят 560 тысяч квадратных метров жилья. Это в два раза больше, чем год назад. Объемы выросли благодаря господдержке.

Власти много лет помогают решить квартирный вопрос социально незащищенным слоям населения: инвалидам, многодетным семьям, сиротам. Механизм прописан в президентском указе № 240, который вступил в силу в 2017 году. Раньше государство напрямую выделяло средства из бюджета «Беларусбанку», которые тот раздавал в качестве льготных кредитов на жилье. Новый декрет внес коррективы: в строительство социальных «квадратов» с господдержкой уже вовлечены четыре банка. Фактически схема сводится к тому, что семья берет коммерческий кредит, а государство помогает его выплатить, выделив субсидию.

В этом году на жилищную программу из бюджета пустят 645 миллионов белорусских рублей (примерно 19 миллиардов российских). Из них 526 миллионов - госсубсидии. С начала 2018 года люди уже заключили с банками больше 2,5 тысячи кредитных договоров. Максимальный период кредитования - двадцать лет.

А размер субсидии привязали к ставке рефинансирования. Но для каждой категории нуждающихся - своя формула. Например, семье с тремя детьми помогут выплатить и большую часть процентов по ставке, и солидную долю основного долга. Государство может профинансировать до 90 процентов суммы. А если карапузов четыре, пять или больше, то и весь кредит полностью.

Обеспечить всех нуждающихся в жилье льготными кредитами, конечно, не выйдет. Начнут строить новое жилье сначала тем, кто стоит в очереди больше трех лет.

Елена Радишевская, мама четырех сыновей из города Глубокое Витебской области, три года назад переехала с семьей из тесной комнаты общежития, где ютились семь лет, в просторный дом с зеленой лужайкой.

- В 2012 году нам дали льготный кредит на сорок лет всего под один процент. Построили дом практически по себестоимости. Тогда у нас было трое детей, и нам выделили средства

В прошлом году новоселье отпраздновали 22 тысячи семей.



Алексей БУЛАТОВ

## КЛЮЧЕЙ ТРИ ГОДА ЖДУТ

на погашение части кредита. Сначала государство оплатило 75 процентов от суммы долга. А когда родился четвертый сын, то нам полностью «простили» кредит. Словом, трое деток - хорошо, а четверо - снимают все жилищные проблемы.

### ИПОТЕКА ДЕ-ЮРЕ ЕЩЕ НЕ ДЕ-ФАКТО

Такая сказочная схема рассчитана именно на очередников. Тому, кто не стоит в очереди на улучшение жилищных условий, придется рассчитывать на собственные сбережения. Возможно, скоро заработает ипотека. Де-юре закон в Беларуси об ипотеке существует лет десять, но де-факто на практике механизм не работает.

- Воспринимая ипотеку упрощенно, как кредит под залог недвижимости. Но это лишь одна сторона медали. Не стоит забывать о реструктуризации долгов и ипотечном рынке ценных

бумаг, - обозначает болевые точки Александр Горваль, начальник Управления жилищной политики Минстройархитектуры Беларуси. - Нюансов много. Нет пока в стране и профильного агентства, как в России, которое занималось бы организацией оформления ипотеки.

И все же дело сдвинулось с мертвой точки. В мае прошлого года президент Лукашенко подписал указ, который разрешает продажу ипотечных кредитов агентству. Дело за малым - осталось его организовать. Правительство уже запустило процесс создания национального ипотечно-

го агентства, которое будет стандартизировать условия кредитования, выпускать ипотечные ценные бумаги, обеспеченные недвижимостью, привлекать дешевые ресурсы. В итоге банки получат возможность продать кредиты этому агентству.

Кроме того, законодатели уже внесли изменения в закон об ипотеке на счет введения безбумажной (электронной) формы закладной.

### БЛИЖНЕЕ «ПОДМИНСКОВЬЕ»

В Минске в 2018 году планируют сдать 72 жилых дома, из них пятнадцать - для льготников. Но в столице это капля в море - там в ожидании томятся двести тысяч семей. В малых городках очереди двигаются быстрее, поэтому строительство квартиры в пригородах Минска - реальное решение жилищного вопроса для многих минчан. Это проще, быстрее и дешевле.

Три с половиной года назад глава государства объявил о развитии столичных городов-спутников в пределах сорока километров от Минска: Руденска, Дзержинска, Заславля, Логойска, Фаниполя, Смолевичей. В последние годы они начали активно застраиваться и благоустраиваться. Создается современная инфраструктура, открываются магазины, предприятия, школы, больницы. А приехать на своей машине или на электричке в Минск на работу, например, из Логойска порой получается быстрее, чем из некоторых спальных микрорайонов столицы.

В «подминское» начал инвестировать и частный капитал - спрос есть. По оценкам, около 30 тысяч минчан к 2020-му обособятся в пригородах.



## МНЕНИЕ

Ольга ПОЛИТИКО, член Комиссии Парламента по бюджету и финансам:

- До 2020 года будем внедрять новые финансовые механизмы жилищного строительства: лизинг, жилищные сбережения, ипотечное кредитование. Все, чтобы получить заветные метры стало проще. Сокращение сроков строительства, снижение затрат по полному циклу работ, увеличение доли отечественных материалов до 85 процентов тоже должно привести к снижению цен. Доля льготных кредитов будет сокращаться, но снизятся и ставки коммерческих кредитов. Помощь многодетным семьям всегда будет в приоритете.



Василий МАУЛАНОВ

## АРЕНДА

### ДОХОДНЫЙ ДОМ

■ Мировая тенденция - не покупать жилье, а снимать квартиру. Уже несколько лет в стране ведется строительство арендного жилья для тех, кто пока не может или не хочет обзавестись собственным. Только в прошлом году в республике построили больше 2,5 тысячи таких апартаментов.

- В этом году в планах - еще 3,5 тысячи арендных квартир, - говорит Александр Горваль. - Очередь на льготный кредит растягивается на годы, вот мы и предлагаем воспользоваться арендным жильем. Хотелось бы, чтобы этот сектор развивался не только силами государства, но и за счет частных инвестиций. Пока крупных игроков, готовых потратить большие деньги на такое жилищное строительство, нет. Потому что возврата средств нужно будет ждать лет десять. К этому бизнесу у нас еще не привыкли. Необходимо проработать механизм, который сделал бы подобные проекты выгодными.

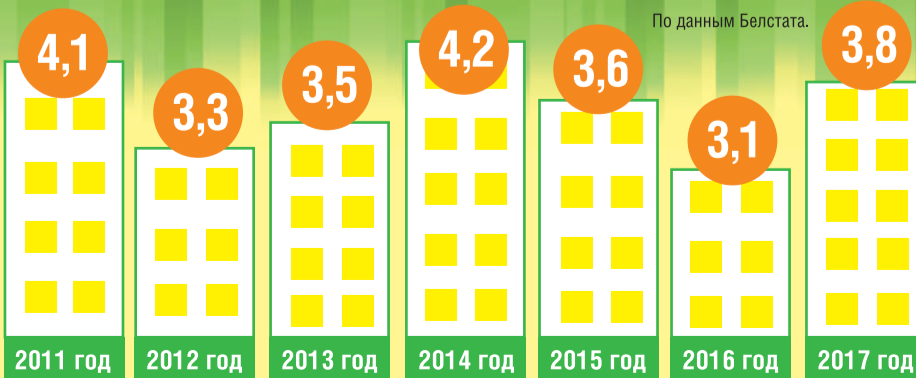
Арендное жилье значительно дешевле среднерыночных вариантов. К примеру, 30-метровая государственная однушка в Минске обойдется в 220 белорусских рублей (6,5 тысячи российских) в месяц. Это на 20 - 30 процентов дешевле, чем снимать у частных.

В первую очередь госквартиры достаются молодым специалистам, военным, врачам. Например, в самом «юном» белорусском городе Островце для строителей атомной электростанции ежегодно сдают десятки квадратных метров жилья. Договор аренды заключают на пять лет с возможностью продления. Главное, платить вовремя, соседям не мешать и не портить имущество.

## ...А СКОЛЬКО - В БЕЛАРУСИ

(млн. квадратных метров)

По данным Белстата.



## ПОЧЕМ КВАДРАТ?

Правительство контролирует цены на жилье, которое возводят с привлечением госсредств. В марте министр архитектуры и строительства РБ Анатолий Черный заявил, что впервые за пять лет стоимость метра опустилась ниже средней зарплаты по стране, которая в четвертом квартале 2017 года составила 891,5 рубля (около 26,1 тысячи российских рублей), а средняя цена метра - 856 рублей (около 25 тысяч).