**Обживаемся квадратными метрами: как взять ипотеку в Беларуси?**

По данным Белстата, в январе-феврале 2023 года в Беларуси введено 588,2 тыс. кв. м нового жилья. Сдано 5,7 тыс. новых квартир, из которых 43% предназначены для нуждающихся в улучшении жилищных условий. Как обзавестись собственными квадратными метрами в Беларуси и для кого доступна ипотека? Рассказываем варианты решения квартирного вопроса.

**Какие есть варианты?**

Вариантов приобретения недвижимости в Беларуси несколько:

**Покупка за собственные средства**. Вы приходите в офис продаж недвижимости, заключаете договор и принимаете в собственность выбранный объект. Таким же образом можно вступить в долевое строительство или кооператив, только заселения придется подождать.

**Покупка в кредит.** Вы обращаетесь в банк за средствами для приобретения, а потом в определенные сроки выплачиваете долг.

**Получение социального жилья от государства**. Для получения бесплатных квадратных метров нужно вставать в очередь в местном исполнительном комитете. Имеют право на привилегию те, кто нуждается в улучшении жилищных условий в связи с утратой жилья, инвалиды и семьи с инвалидами на попечении, дети-сироты, многодетные семьи, ветераны и пострадавшие от ЧАЭС и др. Полный перечень приведен в Статье 105 Жилищного кодекса (<https://kodeksy-by.com/zhelischhyj_kodeksy_rb/105.htm> ).

Если собственных средств на покупку накопить не получается, а социальное положение не позволяет встать в очередь на государственное жилье, то остается воспользоваться кредитованием.

**ВРЕЗКА**. Чего ждать от рынка недвижимости в 2023 году и стоит ли совершать покупку сейчас? Делимся мнением эксперта (<https://mtblog.mtbank.by/rynok-nedvizhimosti-v-2023-godu-kak-proshel-janvar-i-chego-zhdat-dalshe/> ).

**Виды кредитования недвижимости в Беларуси**

В Беларуси существует несколько видов кредитования недвижимости, предлагаемых банками и другими финансовыми учреждениями. Каждый из видов предназначен под определенные цели и возможности получателей, а условия могут значительно отличаться – как по процентным ставкам, так и по срокам предоставления.

**Ипотека на готовое жилье от застройщика** является наиболее распространенным способом финансирования покупки дома или квартиры для населения. При ипотеке кредитополучатель получает в пользование недвижимость и постепенно погашает задолженность с процентами в течение определенного срока. В зависимости от суммы кредита банки Беларуси могут предоставить средства только под поручительство физического лица или нескольких физических лиц или сочетать залог и поручительство.

**Кредиты на строительство** – предназначены для финансирования строительства жилого дома или квартиры. Кредитополучатель получает средства по мере выполнения строительных работ, которые в последствии должен будет вернуть с процентами. Кредиты на строительство тоже могут являться ипотекой и выдаваться под залог строящегося жилья.

В свою очередь кредитов на строительство есть тоже несколько видов:

* Кредит на строительство квартиры (чаще всего это участие в долевом строительстве);
* Кредит на строительство жилого дома.

**Партнерский жилищный кредит** – застройщик предоставляет индивидуальные условия для банка-партнера. Партнерские программы могут быть как на строительство и на приобретение недвижимости, в том числе на условиях ипотеки.

**ВРЕЗКА**. В Беларуси можно получить также льготный кредит на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений по Указу Президента Республики Беларусь от 06.01.2012 №13. На такой кредит имеют право граждане, включенные в списки льготного кредитования. Их утверждают районные, городские исполнительные и распорядительные органы, местные администрации.

**Кредиты на ремонт и реконструкцию**. Предоставляются соответственно для восстановления существующих объектов недвижимости. Кредитополучатель получает кредит для выполнения работа, а после погашает согласно условиям кредита.

**Кредит на покупку недвижимости на вторичном рынке.** Такое финансирование рассчитано на приобретение кредитополучателем уже бывшего в пользовании объекта дома или квартиры. Банк выкупает у предыдущего владельца дом или квартиру и предоставляет в пользование кредитополучателю, а он выплачивает кредит, согласно условиям договора.

**Коммерческое кредитование**. Предназначено для финансирования коммерческой недвижимости (офисы, магазины, склады, ангары). Такие кредиты предоставляются юридическим лицам как для покупки готовых объектов, так и для строительства или реконструкции.

**Как выбрать кредит на недвижимость?**

Подойдите к выбору кредита ответственно и скрупулезно, ведь на ближайшие годы он станет вашим обязательством. Вот несколько ключевых факторов, которые следует учесть при выборе кредита на недвижимость:

**Цель**. Вид кредита на недвижимость зависит как раз от цели. Определитесь, на приобретение или строительство нужны средства, какой жилой объект вы хотите получить в итоге и какая сумма в кредит вам нужна. А далее – сопоставьте это с видами кредитов. В итоге получится перечень доступных вам финансовых инструментов.

**Процентная ставка**. Сравните ставки разных банков и выберите выгодную. Низкая процентная ставка может быть привлекательной, но также обратите внимание на общую стоимость кредита, фиксированная или плавающая ставка, предусмотрен ли льготный период.

**Сумма кредита и срок погашения**. Оцените свои финансовые возможности, определите, какая сумма кредита и срок погашения подходит для вас. Более длительный срок снижает ежемесячные выплаты, однако увеличивает общую стоимость кредита.

**Условия кредита**. Внимательно изучите все нюансы, комиссии, страхование. Учтите эти факторы при оценке общей стоимости кредита.

**Сопоставление предложений**. Не ограничивайтесь одним банком. Обратитесь за консультацией в несколько организаций и сравните их условия, чтобы выбрать наиболее выгодное предложение. Специалисты банков не только предоставят график погашения кредита с ежемесячными суммами, но и ответят на все вопросы.

**ВРЕЗКА**. От чего спасет страховка недвижимости и стоит ли ее оформлять? От стоимости до причин выплат – в нашем материале (​​​​<https://mtblog.mtbank.by/strahuem-dom-i-kvartiru-strahovye-sluchai-i-stoimost/> ).

**Как взять кредит на недвижимость?**

Получить ипотеку в Беларуси могут граждане РБ или иностранцы с видом на жительство в возрасте от 18 лет. Если вы соответствуете описанию, то выбирайте банк и отправляйтесь на подачу заявки.

Для подачи заявки на кредит на недвижимость необходимы следующие документы:

* Документ, удостоверяющий личность: паспорт гражданина Республики Беларусь, идентификационная карта гражданина Республики Беларусь, вид на жительство в Республике Беларусь, биометрический вид на жительство в Республике Беларусь иностранного гражданина
* Для мужчин до 27 лет – документ, подтверждающий отношение к военной службе. Это может быть удостоверение призывника или военный билет.
* Справка о доходах заявителя и поручителя за последние 3 месяца: справка с места работы, выписка с зарплатного счета, выписка из ФСЗН, справка о размере пособия на детей, справка о размере пенсии, договор аренды с суммами платежей, справка об удержании алиментов и их размере и проч. документы, касающиеся дохода.

Банк может запросить дополнительно какие-либо документы, чтобы удостовериться в платежеспособности заявителя и поручителя.

После подачи заявки в течение определенного времени банк предоставит решение. При положительном ответе заявителю нужно готовить документы для заключения кредитного договора:

* Документ, удостоверяющий личность заявителя и поручителя.
* Договор на приобретение жилого помещения – средства на покупку которого предоставляет частично банк.
* Проект договора на приобретение или строительство недвижимости.
* Платежный документ об оплате части стоимости объекта недвижимости средствами кредитополучателя – квитанция, чек или платежное поручение.

В зависимости от требований конкретного банка перечень документов может меняться. Чаще всего запрашивают или договор на приобретение жилого помещения или проект договора на приобретение или строительство недвижимости.

**Условия ипотеки в Беларуси**

**Сумма**. Кредитные программы в Беларуси позволяют запрашивать до 100% от стоимости объекта недвижимости. Однако есть варианты с самостоятельным внесением части.

Обратите внимание: чем больше оплачивает в начале заявитель, тем меньшая сумма кредита требуется. А значит, и сам кредит обойдется дешевле.

**ВРЕЗКА**. Кредит на недвижимость от МТБанка «Счастливы в месте» (<https://www.mtbank.by/credits/schastlivy-vmeste/?utm_source=mtblog&utm_medium=pr> ) предоставляется в размере до 200 000 белорусских рублей, но не более 90% от стоимости жилья. При этом на кредит до 100 000 BYN поручитель не требуется, достаточно залога в виде приобретаемой недвижимости. Подайте заявку сейчас и получите решение в течение до 2 рабочих дней!

**Срок**. Условия ипотеки чаще всего позволяют растянуть выплаты на срок до 20 лет. Но вы можете сократить срок кредита, тем самым уменьшив итоговую переплату.

**Размер процентов за пользование кредитом.** Может устанавливаться банком в абсолютном выражении (фиксированная годовая процентная ставка) или в привязке к базовому показателю (переменная годовая процентная ставка)

Некоторые банки предоставляют пониженную ставку на начальный период – грейс-период. Льготные условия могут действовать от 3-6 месяцев до 2 лет.

**ВРЕЗКА**. Кредит на приобретение недвижимости «Счастливы в месте» (<https://www.mtbank.by/credits/schastlivy-vmeste/?utm_source=mtblog&utm_medium=pr> ) от МТБанка позволяет досрочно погасить кредит без комиссий и штрафов. А сумма кредита безналично перечисляется на счет продавца жилья.

**Нюансы**. Кроме процентной ставки, стоит обратить внимание на комиссии: за оформление договора, снятие, перевод средств, за сопровождение кредита и страховые взносы. Рекомендуем просчитать все возможные варианты и сравнить риски. Сумма комиссий может вылиться в круглую сумму.

**График платежей**. Банки предлагают разные условия ежемесячных выплат. Бывают аннуитетные платежи – равные суммы каждый месяц, дифференцированные – ежемесячная сумма постепенно уменьшается к концу срока выплат.

**Итоговая выплата** – это сумма, которую вы оплачиваете банку за пользование кредитом. Итоговая выплата зависит от срока договора, суммы кредита, размера процентной ставки годовых и прочих условий. Стоит сравнить этот показатель и увидеть, какую переплату вы можете совершить, ведь даже при на первый взгляд выгодных условиях переплата может оказаться значительной.

Взвесьте все за и против, составьте таблицу со всеми доступными предложениями и не торопитесь с решением. Пусть ваш жилищный вопрос решится самым благополучным образом!