

ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Ипотека — залог недвижимого имущества (земельных участков, капитальных строений (зданий, сооружений) и др.) и иного имущества, приравненного законодательными актами к недвижимым вещам [1].

Ключевыми экономическими показателями развития ипотечного кредитования являются: объем выданных ипотечных кредитов; процентные ставки по ним; средняя стоимость жилья; доходы населения; уровень безработицы; ставка рефинансирования Национального банка; инфляция; доля ипотечных кредитов в ВВП; доступность жилья; количество выданных ипотечных кредитов; доля просроченных кредитов и платежеспособность населения, а также регуляторные изменения и финансовая стабильность банковской системы.

Законодательная основа ипотеки в Беларуси была заложена с принятием Закона «Об ипотеке» от 20 июня 2008 г. № 345-З, однако она не получила широкого распространения по нескольким причинам [1].

Первая из них — высокие ипотечные ставки в стране: если в Европе они колеблются в пределах 3–5 %, то белорусские банки предлагают ставки около 12–13 %, причем чаще всего они являются плавающими, что затрудняет прогнозирование. Также сроки погашения ипотеки в Беларуси относительно короткие — до 25 лет, и лишь несколько крупных банков, таких как Беларусбанк, Белинвестбанк и Белагропромбанк, могут предложить более длительные сроки.

Вторая причина — недостаточный уровень доходов населения для регулярного погашения кредита: банки обычно требуют, чтобы ежемесячные выплаты не превышали 40–50 % от заработка, но в Беларуси этот порог часто превышает.

Третья причина связана с законодательством, которое запрещает выселение семей с несовершеннолетними детьми из-за долгов, что ограничивает возможности банков по взысканию имущества [2].

На данный момент ипотечное кредитование в Беларуси не достигло необходимого уровня развития и зрелости. Проблема заключается не только в самой системе ипотечного кредитования, но и в общих экономических условиях. Мировой опыт показывает, что ипотека становится более востребованной в условиях годовой инфляции не выше 6 % в национальной валюте. Пока разрыв между доходами населения и стоимостью жилья остается значительным, массовое распространение ипотеки будет затруднено. Однако основной проблемой остаются высокие процентные ставки по кредитам.

Источники

1. Об ипотеке : Закон Респ. Беларусь от 20 июня 2008 г. № 345-З : с изм. и доп. от 28 июня 2022 г. № 177-З // Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь. — URL: <https://pravo.by/document/?guid=3871&p0=h10800345> (дата обращения: 21.11.2024).

2. Ипотека в Беларуси // Myfin.by. — URL: <https://myfin.by/wiki/term/ipoteka-v-belarusi> (дата обращения: 21.11.2024).

СНИЛ «Гандаль»

А. В. Денисюк, А. В. Самошенко

БГЭУ (Минск)

Научный руководитель — С. О. Белова, канд. экон. наук, доцент

ВЛИЯНИЕ ТОРГОВЫХ ВОЙН И САНКЦИЙ НА КОНКУРЕНТНУЮ СРЕДУ

В самом широком понимании санкции представляют собой ограничительные меры против определенных государств, отдельных компаний или физических лиц, применяемые в качестве наказания за какие-либо проступки или действия.

Санкции, введенные против Республики Беларусь, оказали негативное влияние на экономику страны: способствовали снижению ВВП, росту внутренних цен. Поскольку экономика Республики Беларусь ориентирована на экспорт, введение санкционных ограничений нанесло стране существенный ущерб, пострадала сфера услуг, снизилась инвестиционная привлекательность страны. Безусловно, предприняты меры по переориентации экспорта и перенаправлению основных торговых маршрутов, проводится политика импортозамещения и развития предприятий малого и среднего бизнеса. Вместе с тем экономисты, наряду с негативным влиянием, отмечают наличие положительного эффекта от введения санкций: по результатам опроса, проведенного НИУ ВШЭ, — 47 % руководителей бизнеса заявили о положительном или нейтральном эффекте санкций; 28 % респондентов заявили, что смогли использовать открывшиеся благодаря санкциям перспективы: 7 % фирм нашли ниши для новых продуктов, 6 % вышли на новые для себя рынки, 4 % привлекли квалифицированные кадры (данная статистика в целом характерна и для нашей страны).

Применительно к Республике Беларусь экономисты отмечают, что введение санкций способствовало изменению конкурентной среды как в стране, так и регионах: санкции привели к изменениям на рынке, в частности к перераспределению товарных потоков и спроса населения.

В качестве примера возьмем рынок туристических услуг. В результате введенных санкций белорусы стали менее активно выезжать