

3. COVID и инвестиции [Электронный ресурс] // Ведомости. — Режим доступа: <https://www.vedomosti.ru/finance/articles/2020/07/05/834008-covid-investitsii>. — Дата доступа: 27.11.2020.

В. С. Салабута, Е. В. Зенькевич
БГЭУ (Минск)

Научный руководитель — А. В. Владыко, канд. экон. наук, доцент

РЕАЛИИ ПРИМЕНЕНИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ НА ОТЕЧЕСТВЕННОМ РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Ипотечное кредитование в Республике Беларусь, несмотря на принятие соответствующего Закона в 2008 г., не получило должного развития.

К основным факторам, воздействие которых способствовало данной ситуации, можно отнести следующие:

- высокие ставки по ипотеке на жилье. Белорусские банки предлагают ставки в районе 12–13 %. При этом ставка чаще всего является плавающей (привязанной к ставке рефинансирования);

- относительно небольшой период кредитования (до 25 лет), что обусловлено финансово-экономическим состоянием самих банков. На сегодняшний день ипотеку предлагает оформить только ОАО «АСБ Беларусбанк»;

- низкий уровень доходов населения, что ограничивает величину выдаваемого кредита на жилье. Высокие ставки и небольшой период кредитования перерастают в высокие ежемесячные платежи, а доход населения является недостаточным для ежемесячного погашения долга, так как банки выдают кредит, если регулярная выплата по кредиту не превышает 40–50 % заработка;

- законодательные препятствия. На законодательном уровне банк не сможет изъять квартиру или дом из-за невыплат у семьи, в которой есть несовершеннолетние дети, что выступает преимуществом для тех, кто берет ипотеку. Для банковского учреждения такой фактор является существенным риском.

Накопленный зарубежный опыт в сфере ипотечного кредитования свидетельствует о необходимости поиска индивидуальных подходов к применению ипотечного кредитования в отечественной практике. Так, например, в России особенностью ипотечного кредитования является возможность участия в различных ипотечных программах, позволяющих несколько снизить ставку. При получении заемщиком государственной субсидии у него появляется возможность снижения ставки до 7–10 %. При этом практически любой банк имеет в своем портфеле несколько программ ипотечного кредитования. В Швейцарии срок получения ипотеки может достигать 100 лет и финансовые

обязательства переходят по наследству. При этом средняя ипотечная ставка по стране составляет 1–1,75 % основной суммы кредита. В Чехии при оценке потенциального заемщика могут приниматься в расчет доходы всех членов семьи, подтвержденные документально, на основании которых принимается решение о выдаче кредита.

Приведенные инструменты могут быть адаптированы и к условиям развития отечественной сферы недвижимости.

Таким образом, применение ипотечных программ, увеличение срока ипотеки, снижение процента по ипотечному кредитованию (до 8–10 %), улучшение условий исполнения финансовых обязательств по ипотеке позволят увеличить спрос на ипотеку на отечественном рынке жилой недвижимости. Однако возможность реализации данных рекомендаций сдерживается обострением в целом экономической ситуации в Республике Беларусь, падением темпа роста валового внутреннего продукта, снижением средней заработной платы и платежеспособного спроса населения. Решение в комплексе поставленных вопросов создаст условия для успешной реализации ипотечных программ и развития отечественного рынка недвижимости.

Источник

Журнал pr-flat.ru. Главное о рынке недвижимости [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <https://zen.yandex.ru/prflat>. — Дата доступа: 23.11.2020.

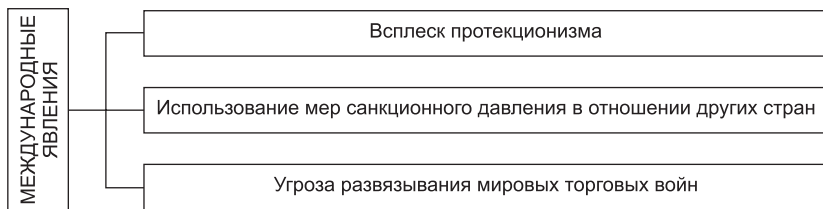
Я. Е. Сковородкин

БГЭУ (Минск)

Научный руководитель — **Л. С. Пацай**, канд. экон. наук, доцент

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ МЕЖДУНАРОДНОЙ ТОРГОВЛИ В УСЛОВИЯХ ГЛОБАЛИЗАЦИИ

В глобальной экономике на данный момент наблюдается стремительное развитие явлений, плохо предсказуемых по своим последствиям (см. рисунок).



Международные явления, оказывающие влияние на глобальную экономику

Источник: авторская разработка.