

и менеджмент, но не включают основную сумму и проценты ипотеки (при ее наличии);

- чистый денежный поток (доход, оставшийся после вычета ипотечного платежа из чистого операционного дохода).

Рента является основным видом дохода от объектов недвижимости. Рента — регулярно получаемый доход от капитала, имущества, земли.

Следует отметить две особенности:

1) не все объекты недвижимости могут быть источником дохода. Множество объектов жилой недвижимости, предоставляемых в обстоятельствах найма, являются расходной статьей бюджета. Собственное жилище применяется с целью индивидуального проживания. Поэтому прибыльный потенциал недвижимости, приобретаемый в виде ренты, сравнительно небольшой;

2) существует разница между доходом от недвижимости и доходом, получаемым при участии недвижимости. В первом случае недвижимое имущество является единственным фактором заработка. В чистом виде рентный доход от недвижимости возможен, когда объект недвижимости, обладающий нужными потребительскими качествами, сдается в аренду.

Также существуют другие факторы, влияющие на величину ренты. Например, доходность самого арендатора (в одном и том же офисе могут находиться высокодоходная фирма и низкодоходная), местоположение и т.д.

Таким образом, недвижимость как экономическая категория представляет собой материальный актив, являющийся источником дохода.

Источник

1. Асаул, А. Н. Экономика недвижимости : учеб. для вузов / А. Н. Асаул. — 3-е изд., исправ. — СПб. : ИПЭВ, 2009. — 304 с.

<http://edoc.bseu.by>

СНИЛ «Коммерсант»

А. С. Макейчик

БГЭУ (Минск)

Научный руководитель — А. И. Ярцев, канд. экон. наук, доцент

ПРОБЛЕМЫ ДЕВЕЛОПМЕНТА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Помимо потребительских предпочтений спрос на объекты недвижимости зависит от платежеспособности потребителей. Зависимость между спросом и платежеспособностью хорошо видна на примере жилищного рынка, где основным ограничителем спроса на жилые объекты является показатель семейного дохода.

Зачастую при приобретении жилой недвижимости, и на первичном рынке недвижимости, и на вторичном рынке, возникает потребность в финансировании покупки за счет заемных средств. В Республике Беларусь осуществляется преимущественно коммерческое кредитование под строительство и приобретение жилья, которое способствует развитию строительной отрасли. Банки Республики Беларусь предоставляют коммерческие кредиты на строительство жилья на действующих в каждом из них собственных условиях, основные из которых на сегодняшний день практически идентичны: срок кредитования — до 20 лет; средние ставки по кредитам на строительство в 2019 г. составили 11,3 % [1].

В Республике Беларусь кредит под залог недвижимости выдается сроком от 5 до 20 лет. Ставка процента практически не отличается от обычного кредита на приобретение недвижимости. Первоначальный платеж составляет по усмотрению банка от 10 до 30 % собственных средств. Обязательным условием является страхование жилого помещения и жизни граждан, на которых оформляется такой кредит.

Стоимость жилья в Республике Беларусь очень велика по отношению к заработной плате. В нашей стране стоимость квадратного метра превышает среднюю заработную плату. Это делает очень сложным получение кредита. В связи с этим банки очень тщательно проверяют финансовое состояние и платежеспособность кредитополучателя и при необходимости поручителей.

Основным фактором, сдерживающим развитие рынка ипотечного кредитования в нашей стране, является отсутствие у банков дешевых долгосрочных ресурсов, которые могли бы быть направлены на выдачу кредитов на недвижимость.

Белорусские коммерческие банки не выражают большую заинтересованность и в росте ипотечных кредитов на данный момент. Это объясняется тем, что у банков нет четких гарантий, как за счет самого заложенного жилья они смогут удовлетворить свои требования к заемщикам, если те не будут исполнять свои обязательства по ипотеке.

Подводя итог, можно назвать несколько обстоятельств, которые тормозят и препятствуют развитию ипотеки в Республике Беларусь:

- высокая стоимость жилья и одновременно низкая платежеспособность потенциальных заемщиков. Сегодня цена квадратного метра превышает среднюю зарплату по стране примерно в четыре раза;
- высокие процентные ставки по жилищным кредитам;
- отсутствие подменного фонда жилья.

Это сдерживает развитие рынка жилья.

Источник

1. Статистический бюллетень Национального банка Республики Беларусь 2020 [Электронный ресурс] // Национальный банк Республики Беларусь. — Режим доступа: https://www.nbrb.by/publications/bulletin/stat_bulletin_2020_01.pdf. — Дата доступа: 14.10.2020.