

УДК 332.8

*Жилинская Алина Викторовна, Шаминская Светлана Сергеевна*  
*Белорусский государственный экономический университет*  
*alinkaabc@mail.ru*

### **Оценка доступности покупки жилья в Республике Беларусь для граждан Беларуси и России**

Аннотация. В данной научной работе рассмотрен такой экономический показатель, как коэффициент доступности жилья. Он был применен непосредственно к недвижимому имуществу в Республике Беларусь и сравнен с уже рассчитанным коэффициентом в Российской Федерации. Также был рассмотрен альтернативный способ приобретения недвижимого имущества - кредит. Произведены расчеты по выплатам кредита и сделаны соответствующие выводы.

На сегодняшний день в Республике Беларусь существует такая проблема, как доступность жилья гражданам, что связано с рядом различных факторов:

- средняя заработная плата граждан Республики Беларусь;
- стоимость жилья в Республике Беларусь;
- условия жилищного кредитования в Республике Беларусь [1, 3, 5].

Именно этими проблемами и обусловлена актуальность выбранной темы.

На примере однокомнатных квартир города Минска был проведен анализ условия кредитования двух белорусских банков:

—Технобанк: если средняя цена однокомнатной квартиры в Минске 52800\$, что составляет 111534 бел р, ставка - 14%, а максимальный срок кредитования 180 месяцев, то ежемесячный платёж будет варьироваться от 1785 р. в первый месяц и до 582 р. в последний, причем переплата 115477 р. Можно отметить, что наблюдается увеличение почти в два раза [7].

—Беларусбанк: ставка-13,5%, максимальный срок кредитования 240 мес., ежемесячный платёж в начале-1598 белорусских рублей, в конце-436 р., переплата составила 147562 р. [7].

Исходя из данных условий кредитования можно выявить, что даже если семья из трех человек (двое взрослых и один ребенок) оформит кредит на данных условиях, то вряд ли сможет позволить себе его выплачивать, так как медианная заработная плата белоруса составляет 715,6 белорусских рублей [4].

Рассмотрим покупку более бюджетной однокомнатной квартиры в Минске в районе 40000\$ с учетом, что медианные доходы населения составляют 715,6 белорусских рублей [4]. Ежемесячный платёж будет составлять 1384 р. при ставке 14% на 180 мес., что также является несопоставимой суммой с доходами среднестатистической семьи (согласно условиям кредитования Технобанка).

Если сравнивать Россию и Беларусь, то в Беларуси «национальной формулы» определения доступности жилья не существует. В Российской Федерации введен официальный коэффициент доступности жилья, который показывает, за какой промежуток времени семья со средним доходом сможет накопить на покупку квартиры, если все свои средства направит только на приобретение жилья [6].

Коэффициент доступности жилья (КДЖ) рассчитывается по формуле:

$$\text{КДЖ} = (C * S) / (D * N) \quad (1)$$

где КДЖ-коэффициент доступности жилья;

S-площадь условной квартиры в кв.м.;

C-средняя стоимость кв.м. жилья, руб.;

D-среднедушевой доход семьи, руб/чел в год;

N-число человек в семье.

Согласно Постановлению Правительства РФ от 17-12-2010 1050 «О Федеральной целевой программе «Жилище», норма по КДЖ составляет 4 года. Рассчитаем данный коэффициент на примере Республики Беларусь:

$\text{КДЖ} = (1468,7 * 54) / ((715,6 + 715,6 + 0) / 3 * 3) = 55,4$  месяца (или 4 года и 8 месяцев). Исходя из данных расчетов можно увидеть, что наблюдается превышение нормы КДЖ на 8 месяцев.

В силу того, что в Республике Беларусь существует очень нестабильная ситуация, связанная с приобретением жилья, у белорусов большим спросом пользуется панельное жильё и жильё низких потребительских качеств. Однако спрос на жильё бизнес-класса представлен в основном иностранными гражданами. Прежде всего, для граждан России, которые желают приобрести квартиру или дом в Беларуси, планируя переехать в Республику Беларусь на постоянное место жительства, а также это актуально для предпринимателей, имеющих бизнес в Республике Беларусь. Как правило, жильё приобретается в районах «Маяк Минска», «Лебяжий»

и «Новая Боровая», поскольку концепция жилых комплексов полностью отвечает запросам иностранцев [2].

На граждан России приходится 7% жилого фонда Беларуси. Для жизни и работы большим спросом у граждан России пользуется Минск и Минская область, а недвижимость в областных центрах они в основном приобретают для своих родственников. Цены там вдвое меньше, чем в столице. Что касается загородной недвижимости, то этот сегмент давно находится в кризисном состоянии (даже для белорусов), поскольку для граждан России есть существенный минус – Республика Беларусь землю в собственность им не предоставляет [2].

Одним из плюсов для гражданина Союзного государства является то, что процедура оформление права собственности на жильё точно такая же, как и для граждан Республики Беларусь. Можно использовать либо общегражданский паспорт, либо заграничный, поскольку действует соответствующее международное соглашение. Ещё одно большое преимущество для всех иностранных покупателей: прозрачность и законность юридического оформления сделки, позволяющие купить квартиру в Беларуси гражданину Российской Федерации и любой иной страны без риска потерять деньги или приобрести вместе с жильём серьёзные проблемы, требующие разрешения в судебном порядке [2].

Таким образом, экономическая ситуация с доступностью жилья складывается для Республики Беларусь не самым плохим образом, ведь наблюдается положительная динамика спроса на жилую недвижимость. Вместе с тем, подобные миграционные процессы положительно влияют на экономику страны в целом и экономические отношения в рамках Союзного государства, а именно наблюдается приток иностранного капитала и рабочей силы.

#### **Источники литературы**

1. Недвижимость и строительство [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.nest.by](http://www.nest.by) – Дата доступа: 20.10.2018.
2. О приобретении недвижимости иностранцами [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.past.by](http://www.past.by) – Дата доступа: 20.10.2018.
3. О недвижимости в Республике Беларусь [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.a-h.by](http://www.a-h.by) – Дата доступа: 20.10.2018.
4. Национальный статистический комитет Республики Беларусь [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.belstat.gov.by](http://www.belstat.gov.by) – Дата доступа: 20.10.2018.
5. Финансовый портал Беларуси [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.myfin.by](http://www.myfin.by) – Дата доступа: 20.10.2018.

6. Постановление Правительства РФ от 17-12-2010 1050 «О Федеральной целевой программе «Жилище» на 2011-2018 годы» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.zakonprost.ru/content/base/part/716552> – Дата доступа: 20.10.2018.

7. Кредитный калькулятор [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://myfin.by/kredity/kalkulyator> – Дата доступа: 20.10.2018.

*Zhilinskaya Alina, Shaminskaya Svetlana*  
*Belarus state economic university*

### **Evaluation of accessibility of purchases of real estate in the Republic of Belarus for citizens of Belarus and Russia**

Annotation. This scientific work considered an economic indicator such as housing affordability. It was applied directly to real estate in the Republic of Belarus and compared with the already calculated coefficient in the Russian Federation. An alternative method of acquiring real estate - a loan was also considered. Calculations were made on loan repayments and appropriate conclusions were made.

Key words: real estate, rate of accessibility of housing, analysis of the real estate market, credit.

УДК 338.24

*Жданович Елизавета Юрьевна, Игнатик Алеся Андреевна*  
*Белорусский государственный экономический университет*  
*elizhdanovich@gmail.com, alesignatik@gmail.com*

### **Аспекты устойчивости Республики Беларусь в условиях глобализации**

Под глобализацией понимают глобальное объединение рынков и их хозяйственных систем. Экономическая глобализация в первую очередь включает глобализацию производства, финансов, рынков, технологий, организационных режимов, институтов, корпораций и рабочей силы. Это возрастающая экономическая интеграция и взаимозависимость национальных, региональных и местных экономик по всему миру при помощи активизации межгосударственного перемещения товаров, услуг, технологий и капитала.

Республика Беларусь продолжает следить за глобальными тенденциями, что отмечено в Программе социально-экономического развития до 2020 года. Понятно, что только страны, которые способны оставаться эффективными в постоянно изменяющихся условиях, а также те, которые быстрее других экономик освоят достижения человечества, науки и техники, могут быть процветающими — что и определяет актуальность данной статьи [1].

Процессы глобализации так или иначе затрагивают экономическую ситуацию любой страны, а также являются движущей силой международной экономики. Являясь ее активным участником,