

учетом применения с апреля сего года понижающего коэффициента (0,968 для объектов в ценах 1991 г. и 0,976 – в ценах 2006г.) он снизился и составил к январю 0,967. По этой причине ОАО недополучило накладных расходов в сумме 320 млн.руб.

В свете проведенного анализа руководством треста в постоянно убыточных СУ-9 и СУ-10 был принят ряд кадровых решений по замене руководства.

В тресте проанализирован перечень издержек производства и разработаны меры по наращиванию выручки от реализации продукции и обеспечению стабильного финансового состояния структурных подразделений.

В свете реализации выше названных мер перед всем коллективом поставлена задача увеличить объем работ собственными силами на 1 – 1,5 млрд. руб., по увеличению численности рабочих основных строительных специальностей.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Данные, полученные непосредственно в ОАО «Стройтрест №4»

УДК 69: 658(075.32)

### **Проблемы кредитования жилищного строительства в Республике Беларусь**

*Кучерук Д.В.*

(научный руководитель – *Корбан Л.К.*)

Белорусский национальный технический университет

Минск, Республика Беларусь

В настоящее время в Республике Беларусь достаточно актуальным является вопрос об обеспечении жильем всех граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

По состоянию на сентябрь 2009 года в очереди на получение квартир стоят 701 тыс. семей и граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и только в Минске находится почти треть всей очереди – 206 000 семей и граждан. В целом по республике, по сравнению с прошлым годом, впервые за несколько лет, очередь

несколько уменьшилась, по республике в среднем на 2,4%. В Минске очередь продолжает расти – за прошлый год она увеличилась на 2,4%. Рост очереди объясняется продолжающимся притоком населения в столицу из других регионов.

В настоящее время рассматриваются вопросы уменьшения очереди и обеспечения нуждающихся граждан жильем.

Огромную роль в обеспечении жильем сыграли льготные кредиты, на которые могут рассчитывать очередники. По прогнозам, объем выданных кредитов за 2009 достигнет рекордной суммы – 5 трлн. BYR, что составляет 5,7% всех расходов бюджета.

Увеличение объемов строительства на сегодняшний день происходит огромными темпами. В 2009 году уже введено 6 млн. квадратных метров жилплощади, на 2010 год запланировано 8 миллионов квадратных метров, а на 2011 – десять квадратных метров.

Такой стремительный рост вызывает дополнительную нагрузку на бюджет: только на компенсацию процентов банкам бюджетом предусмотрено выделить 1,333 трлн. BYR.

Общий объем кредитования банками в 2010 составит около 8,5 трлн. BYR, а в 2011 уже 10,71 трлн. BYR. Помимо сумм, выделяемых на кредитование, банки также должны предусмотреть средства на реализацию инвестиционных проектов, так, на 2006–2010 года необходимо было выделить более 7 трлн. BYR на государственные программы развития материально-технической базы строительства. На 2011 год только на обновление и создание инфраструктуры необходимо выделить уже 6,3 трлн. BYR. Недавняя приостановка выдачи кредитов в какой-то мере объясняется усилением нагрузки на банки.

Разрыв между долгосрочными пассивами и активами банковского сектора на 1 ноября 2009 года составил 19,2 трлн. BYR. Возникли проблемы с ликвидностью у Беларусбанка и Белагропромбанка, которые являются ведущими организациями по выдаче льготных кредитов. Возможность внесения дополнительных средств в уставные фонды этих банков может представиться только после взятия очередного кредита у МВФ.

В сложившихся условиях необходимо рассматривать альтернативные варианты обеспечения населения денежными средствами на приобретение жилья. Необходимо продумать стратегию организации спроса на продукцию жилищного строительства, объем которой будет расти. Следует отметить, что на данный момент 75% все-

го объема жилищного строительства вводится для нуждающихся в улучшении жилищных условий.

19 февраля 2010 года вступил в силу указ Президента №543, которым изменены условия принятия на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий. С этого времени начали действовать измененные правила постановки в очередь:

- на учет не поставят граждан, обеспеченных жилой площадью более 15 кв. м. на человека, учитывая жилплощадь ближайших родственников;
- в течение 5 лет не поставят на учет нуждающихся тех, кто ухудшил свои жилищные условия, например, путем вселения кого-либо другого в свою квартиру, в том числе родителей и детей.

Очевидно, что для решения жилищного вопроса недостаточно просто ужесточения условий принятия в очередь. Однако такое ограничение может помочь выполнить параметры, предусмотренные Концепцией строительства доступного и комфортного жилья по городу Минску. Согласно документу, уже к 2010 году среднее время нахождения на учете граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, должно сократиться до 10 лет (в 2007 году этот показатель составил 18 лет), а для очередников-льготников этот срок не должен превышать 5 лет.

Сейчас рассматривается несколько таких вариантов обеспечения населения денежными средствами, как ипотека, внедренная на законодательном уровне год назад, но не получившая широкого распространения, и система строительных сбережений, законопроект которой существует с 2006 года, а также система некоммерческого найма жилья.

27 декабря 2008 года в силу вступил закон «Об ипотеке». Основное преимущество ипотеки состоит в том, что вы получаете жилье сразу же, после того как вы шали его и получили необходимый кредит.

Требования банков довольно жесткие. Вы обращаетесь в банк за кредитом, и вам предоставляется срок, обычно 3 месяца, в течение которого можно искать квартиру. Именно найденная квартира и послужит залогом для кредита.

В настоящее время ипотека не получила широкого распространения в Беларуси по ряду причин: высокая процентная ставка, затруднения, связанные с взысканием на заложенное жилое помеще-

ние, по законодательству нельзя выселить должников из ипотечной квартиры. По этим же причинам ипотека малодоступна наиболее нуждающейся в ней категории граждан, то есть ипотека доступна тем, кто в состоянии взять и обыкновенный, а не льготный, кредит.

Деятельность системы стройсбережений основана на принципе участия клиентов в создании объединенных ресурсов – сбережений. Перед заключением договора по этой системе вкладчик должен определиться с суммой, которая необходима ему для покупки или строительства жилья – от этой суммы впоследствии и будут зависеть размер ежемесячного платежа и размер кредита. В течение всего накопительного периода, который определяется в договоре, на счет вкладчика начисляются проценты, по окончании периода вкладчик получает кредит на необходимую сумму для строительства или реконструкции жилья.

Проектом закона предусмотрен накопительный период не менее 36 месяцев, для получения кредита необходимо накопить 40-50% от стоимости жилья, а размер каждого взноса на вклад должен быть не менее трех базовых величин. Проектом закона гарантируется минимальная годовая ставка начисления процентов в соответствии с законодательством о строительных сбережениях. На счет также поступают средства из бюджета в качестве дотаций, их размер определяется ежегодно в Законе о бюджете Республики Беларусь. Проектом закона также предусмотрены и льготы для нуждающихся граждан в соответствии с законодательством.

Источником для предоставления кредитов являются жилищные строительные сбережения вкладчиков, средства, вносимые в счет погашения кредитов.

Но первые результаты можно будет получить только после 6-7 лет, по завершению накопительного периода у первых вкладчиков, именно такую цифру озвучили на заседании парламента 25 ноября 2009 г.

В необходимый срок накопления вкладчикам тоже необходимо где-то проживать. Помимо людей, решивших построить себе квартиру, существует немалочисленная категория, которая даже с государственной поддержкой не сможет или не рискнет строить себе жилье.

Для таких категорий планируется ввести систему некоммерческого найма жилья. В 2010 году планируется построить экспериментальный государственный дом, в котором квартиры будут исключительно для аренды, выкупить такую квартиру будет невозможно.

Цены на аренду будут в 2-2,5 раза меньше, чем расходы на выплату льготного кредита или на вклады в систему стройсбережений.

Система строительных сбережений может стать реальной альтернативой льготному кредитованию, если будет реализована на самом высоком уровне. Необходимо также помнить и о том, что срок накопления довольно большой и для его уменьшения необходим рост реальных доходов населения.

#### ЛИТЕРАТУРА:

1. Указ №543 от 16 ноября 2009 г. «О внесении дополнений и изменений в Указ Президента Республики Беларусь от 29 ноября 2005 г. № 565»
2. Указ Президента Республики Беларусь от 29 ноября 2005 г. № 565 «О некоторых мерах по регулированию жилищных отношений»
3. Концепция строительства (реконструкции) доступного и комфортного жилья для граждан Беларуси
4. Газета «Белорусы и рынок»
5. [www.belstat.gov.by](http://www.belstat.gov.by)
6. [www.belta.by](http://www.belta.by)

УДК 69: 658(075.32)

### **Приемы в рекламе. Аромареклама**

*Новогонская А.Ю., Потапчик Т.Л.*  
(научный руководитель – *Лях Ю.В.*)

Белорусский национальный технический университет  
Минск, Республика Беларусь

В докладе речь пойдет о тех приемах и методах, которые используются в супер- и гипермаркетах с целью воздействия на психику покупателей и, соответственно, увеличения объемов продаж, повышения лояльности к той или иной марке. Такую маркетинговую деятельность, направленную на оптимальную презентацию товара, называют мерчендайзингом. Факты, подтверждающие его эффективность, таковы: 80% товаров приобретают в магазинах не потому, что они лучше, а потому что в конкретный момент эти товары произвели наиболее благоприятное впечатление на покупателя. Наиболее часто применяемые приемы: