

Модуль 2 / В.Г. Смирнова, Б.З. Мильнер, Г.Р. Латфуллин, В.Г. Антонов. – Москва: ИНФРА-М, 2000. – 192 с.

4. Федосеев, В.Н. Управление как вид профессиональной деятельности / В.Н. Федосеев // Журн. российского предпринимательства [Электронный ресурс]. – 2001. – № 7. – Режим доступа: <http://www.creativeconomy.ru/articles/9386/>. – Дата доступа: 24.09.2013.

УДК 332.834.13(476)

Проблемы кредитования жилищного строительства в Республике Беларусь

Ковалевская К.В.

(научный руководитель – Булавко В.Г.)

Белорусский Государственный Университет
Минск, Беларусь

Создание условий для получения населением доступного и комфортного жилья было и остается одним из важнейших направлений социально-экономической политики Республики Беларусь.

Всесторонняя государственная поддержка в сфере строительства, в том числе реконструкции и приобретения жилья в виде льготного кредитования и субсидирования, порядок постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий стали причиной значительного роста числа граждан, желающих улучшить свои жилищные условия исключительно с привлечением государственной поддержки.

В результате количество состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий возросло с 565 тыс. семей на 1 января 2006 г. до 814 тыс. семей на 1 января 2013 г., или на 44 процента.

Так, за 2006–2012 гг. в Республике Беларусь построено 36,2 млн. кв. метров жилья, благодаря чему возможность улучшить жилищные условия получили свыше 300 тыс. семей, а это более 1 млн. человек.

Около 60 процентов жилья (21,7 млн. кв. метров) построено гражданами при привлечении государственной поддержки.

Однако в настоящее время остро стоит проблема дефицита инвестиций в жилищное строительство. Большинство семей с невысокими доходами не имеют сбережений, достаточных для приобретения жилья за короткие сроки.

Наиболее злободневная тема для нуждающихся в улучшении жилищных условий и застройщиков – это цена квадратного метра.

Сокращение бюджетного финансирования, низкий платежеспособный спрос населения, неразвитость альтернативных форм финансирования свидетельствуют о необходимости научного исследования процессов привлечения и использования частных инвестиций в строительство и приобретение жилья, анализа зарубежного опыта в этой области.

Следует отметить в первую очередь принципы инвестирования в развитых странах:

1. Раздельная организация финансирования жилищного строительства с использованием краткосрочных строительных кредитов и финансирование приобретения построенного жилья с использованием долгосрочного кредитования.

2. Активное посредничество финансово-кредитных организаций.

3. Смешанная структура капитала инвестора: собственный и заемный капитал.

Однако необходимо признать, что использование мирового опыта в Республике Беларусь затруднительно в силу различий социально-экономического характера; необходима его адаптация к условиям переходной экономики государства.

Следует отметить, что повышение роли частных инвестиций в строительство и приобретение жилья окажет положительное влияние на экономику страны.

Создание и развитие ипотечного кредитования в Республике Беларусь даст возможность не только улучшить жилищные условия граждан, но и способствует созданию устойчивой банковской системы.

Следует отметить, что в общем числе кредитов, предоставляемых банками, 57,2% – это финансирование недвижимости. Однако, стоимость таких кредитов слишком высока, потому в Республике

Беларусь необходимо разработать более приемлемую для населения страны систему кредитования на покупку и строительство жилья.

Условия, необходимые для формирования системы ипотечного жилищного кредитования в Республике Беларусь, можно свести к следующему:

1. Восстановление правового единства объекта недвижимости как единство земельного участка.

2. Либерализация отношений собственности на участки земли, предназначенные для строительства и обслуживания жилых домов.

3. Укрепление роли системы гласной и обязательной государственной регистрации сделок с недвижимостью и прав на нее.

4. Предоставление частному собственнику жилищной недвижимости неограниченных прав ее залога для обеспечения своих обязательств перед кредиторами.

Исходя из этого, жилищная политика требует дальнейшего совершенствования на основе расширения возможностей каждого гражданина самостоятельно решить свой жилищный вопрос за счет собственных средств с использованием различных форм поддержки со стороны государства.

ЛИТЕРАТУРА

1. Постановление Совета Министров Республики № 267 Беларусь от 05.04.2013 г. «О Концепции государственной жилищной политики Республики Беларусь до 2016 года».

2. Савруков, А.Н. Ипотека в Республике Беларусь / А.Н. Савруков // Финансы и креди. – 2012. – №6 – С. 45-52.

3. Довдиенко, И.В., Черняк, В.В. – Ипотека. Управление. Организация. Оценка: учеб. пособие – М.: Юнити-Дана. – 2005. – 464 с.

4. Ганц, В.Н. Развитие ипотечного кредитования в Республике Беларусь / В.Н. Ганц // Новая экономика. – 2012. – №1 – С. 171-175.