

диционную рекламу на второй план. Чем больше каналов использовать для привлечения клиентов, тем сильнее будет эффект. Можно создавать бизнес-страницы в социальных сетях, снимать видео, привлекать внимание «лидеров мнения», сотрудничать с популярными блогерами, объединять контекстную рекламу с SEO, создавать качественный контент для аудитории – все это поможет удваивать прибыль и продвигать бренд на более высокий уровень.

Литература

1. Digital-маркетинг в бизнесе: полный обзор возможностей [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://gusarov-group.by/digital-marketing-uzhe-ne-tot-razbiraemysya-rochemu/>. – Дата доступа: 23.10.2021.

2. Что такое диджитал-маркетинг? Про основы, принципы и технологии [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://marketing.hse.ru/news/452686021.html>. – Дата доступа: 23.10.2021.

3. 8 главных инструментов интернет-маркетинга [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://maed.ru/instrumenty-internet-marketinga/>. – Дата доступа: 23.10.2021.

УДК 332.832.32

Козловская И. А., студентка
УО «Брестский государственный технический
университет»
г. Брест, Республика Беларусь

ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО ЛИЗИНГА В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Во многих странах важная роль в финансировании стоимости приобретения жилой недвижимости отводится лизингу, то есть аренде с правом выкупа. С позиций государства он рассматривается в качестве новой, дополнительной формы инвестирования в основной капитал, где среди прочего задействованы элементы кредитного финансирования под залог и расчеты по долговым обязательствам. Для населения лизинг является перспективным способом покупки жилья с длительной рассрочкой платежа. При этом лизингополучатель сразу улучшает жилищные условия согласно своим физическим потребностям и финансовым возможностям.

В свою очередь, так как предмет лизинга до выкупа находится в собственности лизингодателя, лизинговые компании могут чувствовать себя защищенными от недобросовестных плательщиков. Это позволяет им снизить ставки по лизингу, что делает приобретение жилья более доступным [1].

По своему содержанию лизинг практически соответствует кредитным отношениям и по сути не отличается от банковской ссуды. Лизингодатель оказывает лизингополучателю финансовую услугу, приобретая за полную стоимость у поставщика оборудование в собственность. Затем лизингополучатель возме-

щает эту стоимость периодическими взносами (платежами). Особенность лизинга заключается лишь в том, что ссуду предоставляет не банк, а специализированная лизинговая компания, а объектом сделки являются не деньги, а имущество. В экономическом смысле лизинг – это кредит, предоставляемый лизингодателем лизингополучателю в форме передаваемого в пользование оборудования (товарный кредит).

Будучи одной из форм инвестиций, лизинг является эффективным способом привлечения иностранного капитала в страну. Он повышает занятость населения, способствует развитию производственной базы. Основная функция лизинга – финансовая, поскольку он является формой вложения средств в основные фонды, дополняя традиционные каналы инвестирования (собственные средства предприятий и организаций, долгосрочные кредиты, бюджетные и прочие источники).

Сущность жилищного лизинга заключается в покупке лизинговой организацией жилого помещения (квартиры или жилого дома, новых или со вторичного рынка) и передаче его во владение и пользование физическому лицу. В свою очередь, физическое лицо несет обязанность по уплате в пользу лизинговой организации лизинговых платежей по графику (как правило, ежемесячно) [2]. При этом лизинговые платежи включают стоимость жилья (или часть стоимости), другие расходы лизинговой организации, связанные с покупкой, оформлением и передачей жилья в лизинг, а также вознаграждение лизинговой организации (на практике такие платежи по размеру сравнимы с платежами по кредиту). Право собственности на жилое помещение у физического лица возникает после уплаты лизинговых платежей в случае уплаты выкупной стоимости (если это предусмотрено договором лизинга) – разницы между полной стоимостью жилья и той частью стоимости, которая была погашена лизинговыми платежами [3].

Исходя из этого, определим ряд преимуществ лизинга перед кредитом:

1. Более низкая процентная ставка.
2. Может быть достаточно одного поручителя.
3. Гибкие условия, позволяющие корректировать график платежей и другие параметры.
4. Возможность сохранить место в очереди на жилье.
5. Возможность приобретения недвижимости в лизинг без внесения дополнительного залога (обеспечением сделки является приобретаемый объект недвижимости).

Таким образом, лизинг является одним из наиболее эффективных финансовых инструментов, предоставляет реальную возможность предприятиям приобретать и обновлять свои основные фонды, повышать конкурентоспособность, производительность, качество выпускаемой продукции, снижать налоговые и оперативные издержки. В некотором смысле лизинг можно назвать совершенной формой банковского кредита, который специально предназначен для инвестирования денежных средств в расширение и/или модернизацию производства [4].

Главным ресурсным ограничением дальнейшего развития рынка жилья является финансовое ограничение, обусловленное недостаточностью бюджетных инвестиций и пределом платежеспособности населения. Также можно выделить следующие недостатки жилищного лизинга:

1. Недвижимость находится в собственности лизинговой компании на протяжении всего срока лизинга.
2. Выбор ограничен лишь готовыми новостройками.
3. В случае невыплаты 50 % стоимости квартиры есть риск потерять все.
4. Лизинговая компания вправе менять в одностороннем порядке условия договора в случае изменения законодательства, ставки рефинансирования.

Несмотря на это лизинг жилья является одним из перспективных способов приобретения доступного жилья с привлечением денежных средств граждан, длительной рассрочкой платежа и возможностью государственной поддержки. При этом лизингополучатель живёт в новой квартире, то есть сразу физически улучшает жилищные условия согласно потребностям и финансовым возможностям, а также более бережно относится к жилью, которое в будущем может стать его собственным.

Лизинг жилья должен иметь государственно–социальное направление обеспечения доступным жильём, а также быть как альтернатива кредитам, в том числе льготным. Лизинг может обходиться дороже, чем банковский кредит, но он более доступен. Также механизм лизинга подразумевает гибкость в плане оценки платёжеспособности лизингополучателя – учитываются совокупные доходы членов его семьи, которые будут проживать в жилом помещении, передаваемом в лизинг.

При рассмотрении перспектив развития рынка лизинговых услуг в Республике Беларусь стоит отметить, что договоры лизинга с физическими лицами в сегменте недвижимости все еще не получили большого распространения, несмотря на нормативно-правовое регулирование и регламентацию осуществления договоров лизинга жилой недвижимости (в рамках положений Указа Президента Республики Беларусь от 06.04.2017 г. № 109).

Для развития лизинга жилья необходимо дальнейшее развитие нормативного, экономического и организационного обеспечения, соответствующего существу рыночных отношений. Дальнейшим направлением методического обеспечения лизинговой модели в жилищной сфере должна стать разработка методики определения лизинговых платежей, оптимизирующей их ежемесячные суммы, определение механизмов государственной поддержки для лизингополучателей, состоящих на учёте нуждающихся в улучшении жилищных условий, а также вопросы льготного налогообложения.

Литература

4. Лизинг недвижимости для физических лиц в Беларуси [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://a-brest.by/media/nedvizhimost/lizing-nedvizhimosti-dlya-fizlits-v-belarusi-prostye-otvety-na-neprostyle-voprosy/>. – Дата доступа: 24.10.2021.
5. Лизинг в Беларуси [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://myfin.by/wiki/term/lizing-v-belarusi>. – Дата доступа: 24.10.2021.
6. Финансовая грамотность: лизинг жилья – что это? [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://ilex.by/news/finansovaya-gramotnost-lizing-zhilya-cto-eto/>. – Дата доступа: 24.10.2021.
7. Салагор, И. Р. Жилищный лизинг как инструмент финансового механизма на рынке жилой недвижимости: автореферат / И. Р. Салагор – Томск, 2014.