

В итоге можно назвать несколько основных обстоятельств, преграждающих развитие ипотеки в нашей стране:

- это высокая стоимость жилья и одновременно низкая платежеспособность потенциальных заемщиков. Мало кто может купить новую квартиру в столице за 150 и более тысяч долларов, выплачивая затем по кредиту 500-800 долларов каждый месяц.

Сегодня цена квадратного метра превышает среднюю зарплату по стране примерно в четыре раза, в то время как в западных странах нормой считается возможность купить за месячную зарплату один квадратный метр жилья;

- высокие процентные ставки по жилищным кредитам. Ежемесячные платежи по погашению долга велики, на их выплату не хватило бы дохода от сдачи квартиры, если рассматривать аренду как источник погашения по кредиту. А ведь в большинстве стран с развитой ипотекой процентные ставки по кредитам колеблются от 0,5% до 5-6% годовых. На данном этапе это могло бы послужить существенным толчком к развитию ипотечного рынка. Сегодня в Беларуси процентные ставки от 12 до 13% годовых и рассчитывать на скорое их снижение вряд ли стоит. Особенно, если государство не предпримет никаких дополнительных мер поддержки этого сегмента. Пока же никаких предпосылок для удешевления ипотечных кредитов в Беларуси нет.

В целом снижение процентных ставок по мере замедления темпов инфляции и уменьшения ставки рефинансирования – перспектива для Беларуси маловероятная;

- отсутствие подменного фонда жилья. Ведь зачастую нужно вначале продать свою квартиру и выплатить так называемый взнос собственными средствами, а уже затем построить (или купить) новую, ипотечную. Возникает вопрос: где жить все это время?

- нет вторичного рынка закладных (существует простой механизм «перезакладывания» кредитной квартиры, который у нас в стране отсутствует).

Для того чтобы устранить эти препятствия, необходимо будет в дополнение к уже принятому закону внести целый ряд изменений в законодательство.

С учетом ряда нерешенных законодательством проблем белорусская ипотека в ближайшие 1,5-2 года вряд ли серьезно влияет на состояние рынка недвижимости. Можно сказать, что без государственной поддержки процентная ставка по ипотечным кредитам в Беларуси будет устанавливаться с оглядкой на российский рынок, а значит – останется довольно высокой. Для ее снижения необходимо не только определенные меры (например, льготирования процентной ставки за счет бюджета или налоговых льгот при покупке недвижимости с помощью ипотеки; создание государственной ипотечной компании, инвестиционных фондов, которые бы занимались выкупом ценных бумаг) и предоставить участникам сделок определенные льготы, но и сдерживать инфляцию, что пока выглядит проблематичным.

В дальнейшем при развитии ипотеки придется решить еще немало проблем, предстоит формировать и существующую во многих странах систему закладных бумаг, которая подпитывает ипотечную систему деньгами и снижает банковские риски. Очень важно обеспечить банки «длинными» деньгами, которых не хватает не только у нас, но и во многих других странах, необходимо создать систему вторичного обращения закладных, изыскать долгосрочные ресурсы и определить перечень банков, которые будут оказывать такие услуги.

УДК 338.12

**Кожихов В. В.**

**Научный руководитель: старший преподаватель Янович П. А.**

**УО «Белорусский национальный технический университет» г.Минск**

## **ВЛИЯНИЕ МИРОВОГО ФИНАНСОВОГО КРИЗИСА НА ПЛАТЕЖНЫЙ БАЛАНС РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ**

На сегодняшний день перед правительством нашего государства остро стоит вопрос регулирования платежного баланса и, в частности, торгового баланса, который является основой платежного баланса. Сальдо торгового баланса по итогам пяти прошедших лет четырежды имело отрицательное значение, кроме того, наблюдается тенденция увеличения дефицита торгового баланса.

Фрагмент: Платежный баланс Республики Беларусь за 2003 – 2007 гг.  
(стандартное представление, сокращенный вариант) млн. долларов США.

ИСТОЧНИК: Нацбанк РБ

	2003	2004	2005	2006	2007
<b>Счет текущих операций</b>	<b>-426.2</b>	<b>-1 193.3</b>	<b>435.5</b>	<b>-1 448.4</b>	<b>-3 059.9</b>
кредит	11 994.0	16 237.3	18 616.7	22 798.7	28 206.9
дебет	-12 420.2	-17 430.6	-18 181.2	-24 247.1	-31 266.8
<b>I. Товары и услуги</b>	<b>-662.5</b>	<b>-1 495.3</b>	<b>341.8</b>	<b>-1 531.5</b>	<b>-2 837.7</b>
кредит	11 576.0	15 689.1	18 181.5	22 235.5	27 583.0
дебет	-12 238.5	-17 184.4	-17 839.7	-23 767.0	-30 420.7
Товары	-1 321.2	-2 271.8	-637.6	-2 269.0	-4 071.0
кредит	10 076.1	13 942.2	16 108.8	19 834.7	24 328.9
дебет	-11 397.3	-16 214.0	-16 746.4	-22 103.7	-28 399.9
Услуги	658.7	776.5	979.4	737.5	1 233.3
кредит	1 499.9	1 746.9	2 072.7	2 400.8	3 254.1
дебет	-841.2	-970.4	-1 093.3	-1 663.3	-2 020.8

Вопреки планам Министерства Экономики и Совета Министров сократить дефицит торгового баланса в 2008 году, на данный момент по итогам внешнеторговой деятельности Республики Беларусь за I квартал 2008 года наблюдается картина обратная: дефицит внешней торговли товарами превысил \$2,2млрд., что на 20,5% больше, чем за I полугодие 2007г. С Россией отрицательное сальдо выросло с \$3,3млрд. в 2007г. до \$6,85млрд. в 2008г. Общий дефицит внешней торговли сократили услуги. По ним сальдо составляет плюс \$923млн., что в сумме с сальдо торговли товарами дает отрицательное сальдо торгового баланса в \$1,3млрд.

Некоторое влияние на ситуацию с торговым балансом оказал рост цен на товары внешней торговли. По сравнению с I полугодием 2007г. средние цены экспорта возросли на 44,4%, импорта – на 32,1%. Физический объем экспорта увеличился на 12%, импорта – на 17,9%. Рост цен обеспечил 80,5% прироста стоимостного объема экспорта товаров и 67,9% стоимостного объема импорта. Как видно, ситуацию несколько сгладил опережающий рост цен на экспорт по сравнению с импортом. Нам очень сильно везет с внешней конъюнктурой на наши традиционные товары. Например, за I полугодие 2008г. экспорт калийных удобрений в физическом выражении вырос только на 0,3% (по сравнению с аналогичным периодом 2007г.). Цена же за этот период выросла в 2,5 раза. В результате выручка от экспорта калийных удобрений выросла с \$595млн. в I полугодии 2007г. до \$1,5млрд. в 2008г., т. е. в 2,5 раза. Это положительный факт не только для «Беларуськалия», но также для бюджета и платежного баланса. В структуре экспорта доля химических товаров выросла с 8,5% в I полугодии 2007г. до 11,7% в 2008г. Доля удобрений выросла с 6% до 9,1%.

Однако меньший рост средних цен на импорт (32,1% против 44,4% роста цен экспорта) обеспечил больший абсолютный прирост стоимостного объема импорта товаров по сравнению с абсолютным приростом стоимостного объема экспорта. Это объясняется изначально большим объемом импорта в стоимостном выражении.

На мой взгляд, при сложившейся ситуации необходимо пересмотреть подход к регулированию государством торгового баланса. В частности в отношении отказа от импортозамещения. Нашему производителю далеко не всегда под силу обеспечить внутренний спрос товарами-субститутами, сопоставимыми по своим качествам с зарубежными аналогами. Да и сами процессы мировой интеграции национальных экономик, международного разделения труда, в которые в той или иной мере втянута и наша экономика, предполагают, что каждая страна должна заниматься производством преимущественно тех видов продукции, работ, услуг, в производстве которых данная страна имеет преимущества по отношению к другим государствам в силу имеющихся технологий, ресурсов и других факторов. Поэтому в том, что государство имеет отрицательное сальдо внешней торговли по отдельным категориям товаров, на мой взгляд, нет ничего плохого. Другое дело, что в таком случае для нормального развития экономики страны и, как следствие, относительной сбалансированности

торгового баланса мы должны иметь поступления от продажи экспортируемых товаров и услуг, в какой-то мере эквивалентные размерам платежей по импорту. Попросту говоря, смысл заключается в том, что нам нужно определиться, что мы можем делать хорошо (лучше других), и усиленно развивать производственные мощности и экспорт в данных отраслях. И не стремиться к тому, чтобы у нас было все свое любой ценой, да еще если это "свое" не всегда на высоте.

К сведению за I полугодие 2008 года стоимостной объем экспорта нефтепродуктов увеличился на 80,2%; экспорт черных металлов в стоимостном выражении увеличился на 32%; стоимостной объем экспорта грузовых автомобилей вырос на 24,5%; экспорт сельских тягачей вырос и в физическом (на 24,9%), и в стоимостном выражении (на 58,2%); рост цен на тракторы на 21,9% сопровождался увеличением физического (на 15,2%) и стоимостного (на 40,4%) объема продаж. Это локомотивы роста объемов внешней торговли и всей экономики страны в целом в первом полугодии 2008г. и вообще за последние годы. Возможно, стоит обдумать перспективы более интенсивного увеличения производственных мощностей и экспорта по данным отраслям.

Естественно, что при укрупнении специализации экономической деятельности государства и роста объемов производства конкретных товаров, услуг потребуются дополнительные усилия в направлении поиска новых рынков сбыта и поднятия конкурентоспособности продукции на более высокой уровень. Последнее можно будет стимулировать дополнительными инвестициями, освободившимися из неприоритетных отраслей.

Что же касается результатов внешнеторговой деятельности за II полугодие 2008года, то внешнеторговый товарооборот Республики Беларусь однозначно снизится. Это связано с мировым финансовым кризисом, следствием чего явилось сокращение спроса на нашу продукцию в связи с дефицитом средств, возникшим у торговых партнеров из европейских и других зарубежных государств. Со стороны Российской Федерации – нашего главного торгового партнера - спрос на белорусскую продукцию снизится, ко всему прочему, еще из-за серьезного падения цен на энергоносители (серьезную долю бюджета России составляют деньги, вырученные от продажи нефти и газа). Что же касается Республики Беларусь, то сокращение объемов экспорта нашей продукции и снижение выручки от внешней торговли однозначно повлечет уменьшение импорта нами товаров. Вот только в каких количественных соотношениях окажутся снижение экспорта и импорта? Как бы там ни было, я считаю, что сальдо торгового баланса положительным не станет, а если будет иметь место положительное изменение сальдо, то в небольшом размере.

Если говорить о платежном балансе, то здесь, на мой взгляд, ситуация сложится еще печальнее. Традиционно все более пассивное сальдо счета текущих операций по большей части погашалось за счет активного сальдо счета операций с капиталом и финансовых операций. В свете последних событий в мире приток капитала в страну может значительно сократиться. К примеру, по неофициальной информации, западные банки уже приостановили кредитование белорусских банков после обращения правительства Беларуси в МВФ за кредитом. Если объем капиталовложений, инвестиций и кредитов сильно сократится, то погашать дефицит платежного баланса придется за счет сокращения золотовалютных резервов государства.

УДК 338.12

*Козик П. Ю.*

*Научный руководитель: старший преподаватель Янович П.А.*

*УО «Белорусский национальный технический университет» г.Минск*

## **ВЛИЯНИЕ ФИНАНСОВОГО КРИЗИСА НА КРЕДИТОВАНИЕ БАНКАМИ НЕДВИЖИМОСТИ В БЕЛАРУСИ**

Судя по разным оценкам, сегодня около 20-30% сделок по покупке или строительству минских квартир осуществляется с привлечением банковских кредитов. И спрос на жилищные кредиты со стороны населения имеет тенденцию к увеличению. В то же время из примерно 30 действующих банков лишь около десятка оказывают услуги по предоставлению населению кредитов на покупку или строительство жилья. По состоянию на 1 ноября 2008 года белорусские банки предлагали финансировать недвижимость на следующих условиях (см. табл1.):