

Развитие экономики Республики Беларусь во многом зависит от эффективности управления недвижимостью. В Реестре имущества Республики Беларусь в 2009 году, находящегося в государственной собственности, числилось 609 тысяч объектов недвижимого имущества. За этот период совершено 4 703 сделки по отчуждению объектов недвижимости на сумму 454,2 млрд руб. По сравнению с предыдущим годом количество таких сделок уменьшилось на 7,0 % [3]. Это связано, в первую очередь с отсутствием хорошо проработанной стратегии управления недвижимостью в стране.

Анализ реализуемых Госкомитетом по имуществу мероприятий показывает, что в первую очередь они направлены на активизацию процесса реализации и вовлечение в хозяйственный оборот неиспользуемых объектов. Так, в 2009–2011 годах была организована работа по трем направлениям:

1. *Совершенствование нормативной правовой базы.* За рассматриваемый период принят ряд нормативно-правовых актов, ставящих целью упрощение процедуры проведения аукционов (конкурсов) и направленных, в частности на ускорение процедуры совершения сделок с государственным имуществом и расширение возможности продажи на аукционах с установлением начальной цены продажи.

2. *Проведение организационных мероприятий.* Было предусмотрено разработать планы по распоряжению более чем 3,3 тысяч объектов недвижимости, включающих, в том числе, понижение начальной цены продажи имущества.

3. *Проведение рекламной кампании.* Принято решение о размещении на сайте Государственного комитета по имуществу и его подразделений актуальной информации о неиспользуемых объектах государственной собственности, предлагаемых для продажи и сдачи в аренду, и назначенных аукционах по продаже неиспользуемого государственного имущества.

Реализованные меры не позволяют сделать вывод о создании эффективной системы управления государственной недвижимостью, поскольку они не направлены на комплексное и системное решение проблемы повышения эффективности использования находящейся в государственном управлении недвижимости. Это связано с отсутствием механизма, ориентированного на наращивание стоимости и дохода от недвижимости.

В экономически развитых странах стратегическими приоритетами при управлении недвижимостью являются следующие цели [3]:

- наращивание стоимости, дохода от недвижимости;
- реализация государственных приоритетов (безопасность, здравоохранение, окружающая среда и др.).

Поэтому, чтобы создать эффективную и результативную на практике систему управления государственной недвижимостью, необходимо сосредоточиться на решении следующих вопросов.

На микроуровне приоритетами являются: управление жизненным циклом недвижимости; стратегическое планирование развития территорий; использование «портфельного» подхода; эффективное администрирование недвижимости; создание системы представления информации; риск-менеджмент.

На макроуровне следует решать вопросы: перераспределения имущества (приватизация, национализация, распределение, лицензирование (аттестация), распоряжения недвижимостью без отчуждения); территориального управления (градостроительное регулирование, жилищное регулирование, кадастровый учет, природоохранное регулирование); финансового управления (налоги на недвижимость и землю, оборотные налоги, сборы и пошлины от сделок и выполнения процедур); правового управления (требования к сделкам, регламентация процедур, ограничение оборота, принудительная реализация).

Литература

1. Гражданский кодекс Республики Беларусь : принят Палатой представителей 7 декабря 1998 г. № 218–3 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2001. – № 2/744.
2. Соловьев, М. М. Оценочная деятельность (оценка недвижимости) : учеб. пособие / М. М. Соловьев. – М. : ГУ ВШЭ, 2002. – 224 с.
3. Единый банк данных о проводимых аукционах и недвижимом имуществе // Государственный комитет по имуществу [Электронный ресурс]. – 2012. – Режим доступа : <http://gki.gov.by/real-estate-rent-sale>. – Дата доступа : 24.02.12.
4. Guide to the Management of Real Property // Treasury Board of Canada Secretariat [Электронный ресурс]. – 2013. – Режим доступа : <http://www.tbs-sct.gc.ca/rpm-gbi/doc/gmrp-ggbi/gmrp-ggbi-eng.rtf>. – Дата доступа : 14.01.13.

РАЗВИТИЕ КРЕДИТОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Т. И. Бондаренко,
студентка 4 курса ГИУСТ БГУ
Научный руководитель:
кандидат технических наук,
доцент Т. В. Борздова (ГИУСТ БГУ)

Данная работа посвящена рассмотрению форм долгосрочного кредитования жилищного строительства и выявлению перспектив их развития.

Наличие собственного жилья вносит в жизнь людей элемент благополучия и стабильности, и очень важно, по мнению социологов, чтобы жилье появлялось как можно раньше, а не после десятилетних ожиданий. Приобретение жилья в кредит через банки является распространенной практикой во многих странах мира.

Банковская деятельность неразрывно связана с различного рода рисками (кредитный, операционный, рыночный и т. д.), возникающими в процессе взаимодействия банка с внешней средой, которые необходимо снижать.

Можно выделить несколько видов жилищных кредитов, таких как [1, с. 53]:

- кредиты на долевое строительство жилья;
- кредиты для приобретения жилья по договору купли-продажи или в рассрочку;
- кредиты на льготных условиях с использованием бюджетных средств, в том числе кредиты жилищно-строительных кооперативов (ЖСК);
- кредиты в системе жилищных сберегательных программ;
- ипотечные жилищные кредиты.

В последние годы многие банки уделяют все большее внимание ипотечному кредитованию, стремясь избежать острой конкуренции со стороны иностранных банков. Залог недвижимости (ипотека) является одним из наиболее надежных способов обеспечения кредитных обязательств. Заметим, что за рубежом залог недвижимости успешно применяется в качестве правового института, на котором базируется система долгосрочного ипотечного кредитования.

Создание в Республике Беларусь аналогичной системы послужит одним из важнейших источников инвестиций для всех отраслей экономики.

Рынок долгосрочных ипотечных кредитов в Республике Беларусь развивается медленно, что можно связать с рядом таких факторов, как:

- не востребованность данного института;
- нерешенность ряда правовых и организационных вопросов;
- высокие кредитные риски;
- отсутствие долгосрочных дешевых кредитных ресурсов;
- низкий уровень доходов населения;
- неразвитость инфраструктуры ипотечного рынка;
- отсутствие механизмов привлечения инвестиций для ипотечного кредитования [2].

Таким образом, ипотека в Беларуси не работает не потому, что банк не может выселить на улицу должника в случае невыплаты кредита, а потому, что кредит исключительно под залог приобретаемого или имеющегося недвижимого имущества – это дорого для кредитополучателя. Ведь заложенное имущество нужно застраховать. Кроме того, банки будут требовать страхования жизни са-

мого кредитополучателя. То есть при чистом кредитовании под залог квартиры или дома появляются дополнительные издержки. Даже если ипотечные проценты снизить до 3 % годовых, у средней семьи будет недостаточно средств для внесения первоначального взноса на покупку самой дешевой квартиры в кредит, а это где-то 20–40 % от ее стоимости.

Следует отметить, что в мировой практике состояние жилищной проблемы характеризуется коэффициентом доступности жилого помещения. Он измеряется как соотношение средней стоимости стандартной квартиры к среднему годовому доходу семьи и показывает, сколько лет потребуется семье для приобретения жилья при данном уровне дохода. Поскольку доходы и накопления населения Беларуси крайне неравномерно распределены, в каждом регионе и для каждой отдельной семьи коэффициенты различны.

В заключении отметим, что цена на жилое помещение растет до того уровня, когда покупка квартиры станет недоступна представителям среднего класса даже по ипотеке. Как только доходы населения достигают уровня «возможности» получения кредита, рост цен на жилье вновь возобновляется.

Литература

1. Деньги, кредит, банки : справочное пособ. / Г. И. Кравцова [и др.] ; под общ. ред. Г. И. Кравцовой. – Минск : Мисанта, 1997. – 270 с.
2. Об ипотеке : Закон Респ. Беларусь от 20 июня 2008 г. № 345-3.

ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Н. Н. Вабищевич, студентка 4 курса ГИУСТ БГУ
Научный руководитель:
кандидат технических наук,
доцент **Т. В. Борздова** (ГИУСТ БГУ)

Стоимость капитала, вложенного в недвижимость, со временем изменяется под воздействием таких факторов, как инфляция, спрос на конкретный вид недвижимости, физический, функциональный и экономический износ. Именно поэтому при принятии решения об инвестировании средств в недвижимость определяющее значение имеет оценка коммерческой недвижимости. Коммерческой называется недвижимость, которая может приносить доход, в связи с чем ее иногда также называют доходной. Очень часто коммерческая недвижимость является составной частью имущественного комплекса в сделках купли-продажи бизнеса, слияний и поглощений.

В ходе оценки объектов коммерческой недвижимости учитываются все факторы, влияющие на