

наукоёмкими отраслями промышленности образующие динамичное ядро постиндустриальной экономики.

Традиционные услуги в современной экономике оттеснены на восторженные позиции.

УДК 336.74

Ипотечный кризис в США и проблемы классической ипотеки в Беларуси

Колемьс Э.В., Дубенецкий Н.Н.

Белорусский государственный экономический университет

Изучение причин и последствий ипотечного кризиса в США представляет значительный интерес для участников и разработчиков системы ипотечного кредитования в Республике Беларусь.

Можно предложить следующую схему его развития.

Рост учетной ставки процента ФРС обусловил рост ставки LIBOR, к которой было «привязано» большинство ипотечных кредитов, ежемесячные выплаты процентов по ним увеличились в 3-4 раза. Миллионы спекулятивных заемщиков расторгли кредитные договора, выставили заложенное жилье на продажу или передали его банкам, вследствие чего цены на него значительно упали.

Курс ценных бумаг ипотечных банков и компаний соответственно снизился. Поскольку рынок ценных бумаг, обеспеченных ипотекой, был существенной частью финансовой системы США (60% от ВВП), то ситуация на рынке недвижимости спровоцировала общий кризис американской экономики. Поскольку ипотечные биржевые деривативы активно скупались зарубежными инвесторами, постольку финансовый кризис принял глобальный характер. Одним из важных уроков ипотечного кризиса в США является то, что ипотека предназначена для быстрого удовлетворения потребности в жилье лиц среднего класса.

Выделим уровень дохода таковых лиц в Беларуси. При рыночной стоимости жилья в 1100 долл. за 1 м² квартира в 60 м² будет стоить 66000 долларов. При нулевом первоначальном взносе, нулевой годовой ставке процента, сроке погашения 10 лет и равномерной по годам выплате долга его сумма составит 550 долларов в месяц. Если исходить из норматива, что плата за жилье не должна превышать 25% дохода заемщика, то его среднемесячный доход должен составить 2200 долларов в месяц.

В связи с достижением в 2010 г. уровня среднемесячной заработной платы в 470 долл. США совершенно очевидно, что ипотека абсолютно не актуальна для трудящихся по договорам найма людей. Считать ее главным фактором решения жилищной проблемы в нашей республике нельзя.