

ПОВЫШЕНИЕ УРОВНЯ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ ЗА СЧЕТ ВНЕДРЕНИЯ НОВЫХ  
ТЕХНОЛОГИЙ ПРИ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЖИЛЫХ ДОМОВ  
В ГОРОДЕ ГОМЕЛЕ И ГОМЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

ПЯТНИЦКАЯ К.Д.

магистрант специальности 1-25 80 01 «Экономика транспорта»  
Белорусский государственный университет транспорта  
г. Гомель, Республика Беларусь

*Жилищные условия являются основным этапом жизни человека, его жизнедеятельности. Создание надежной системы государственной и муниципальной поддержки населения Республики Беларусь по улучшению условий жилищной политики положительно повлияет на улучшение института семьи, повышение уровня статуса материнства и отцовства, создает благоприятные условия для улучшения демографической ситуации Республики Беларусь. Если не учитывать вышеприведенные факторы, то жилищная политика будет обречена на провал.*

Ключевые слова: Строительство, доступные и комфортные здания и сооружения, жилищная политика, себестоимость жилья, кредит на жилье, субсидии, ипотека.

INCREASING THE LEVEL OF ACCESSIBILITY OF HOUSING DUE  
TO THE INTRODUCTION OF NEW TECHNOLOGIES IN THE CONSTRUCTION  
OF RESIDENTIAL BUILDINGS IN THE CITY OF GOMEL AND THE GOMEL REGION

PYATNITSKAYA K.D.

Master's student of the specialty 1-25 80 01 "Economics of Transport"  
Belarusian State University of Transport  
Gomel, Republic of Belarus

*Housing conditions are the main foundation of a person's existence, his life. The creation of a reliable system of municipal and state support for the population to improve housing conditions will have a positive effect on strengthening the institution of the family, raising the status of motherhood and paternity, and creating conditions for improving the demographic situation. If these factors are not taken into account, then the housing reform will be doomed to failure.*

Keywords: Construction, affordable and comfortable buildings and structures, housing policy, housing costs, housing loans, subsidies, mortgages.

ВВЕДЕНИЕ

Молодые семьи являются одной из самых незащищенных групп населения Республики Беларусь, у которых существует ряд проблем с начала ее существования. Один из самых первых и важных вопросов, является – жильё, и с этой проблемой сталкиваются постоянно, с течением времени меняются только ее решения [1]. Лишь некоторые молодые пары имеют собственную площадь жилья, поэтому им приходится обращаться за помощью к государству. Но в самом государстве не так все легко, как кажется на первый момент. Как оказалось, планируемые показатели не следуют своих значений ни в один из отчетных годов. Для решения данной проблемы предлагается осуществить ряд мероприятий [2].

## РЕЗУЛЬТАТЫ И ИХ ОБСУЖДЕНИЯ

Для того чтобы исполнить мечту молодых семей государству необходимо ввести субсидирование на первый взнос, или, другими словами, это можно трактовать государственной ипотекой на более низких условиях чем у банков. Основной финансовый источник – местный бюджет.

Для сравнения рассмотрим, какие условия трактуются в «Белгазпромбанк» для получения кредита на жилье:

- Валюта кредита – белорусские рубли;
- Срок кредита – 20 лет
- Залог квартиры и поручительство физических лиц;
- Размер процентов за пользование кредита составляет 14,2% годовых в течении первых 12 месяцев, затем ставка рефинансирования +11,74 процентных пункта [10].

Для решения данной проблемы в ходе реализации государственной поддержки молодых семей будут применены следующие действия:

- государство дает субсидию под залог покупаемой квартиры, т.е. пока молодая семья полностью не погасит данную субсидию, жилье будет находиться в собственности у государства;
- для получения субсидии, молодой семье нужно подтвердить свой доход, и он не должен быть ниже среднего дохода населения за определенный период;
- жилье покупается не только в новостройках, но и на вторичном рынке (если молодая семья найдет подходящее по стоимости жилье);
- минимальная сумма субсидий не ограничена;
- процентная ставка составит 5 % годовых, что предоставит не переплачивать банку, и это станет дополнением денежных средств в местный бюджет;
- возраст гражданина Республики Беларусь, имеющего право на получение государственной субсидии, начинается с 18 лет (в исключительных случаях, с 16 лет).

Чтобы доказать какие плюсы по данному разрабатываемому мероприятию можно выделить, я проведу сравнительный анализ по стоимости кредита и стоимости государственной субсидии на первоначальный взнос. Для расчета возьмем стандартную квартиру на семью из 2-х человек (муж + жена), площадью 60 м<sup>2</sup> и стоимостью 63 тыс. руб. Для такой семьи, участвующей в программе, государство предлагает первоначальный взнос в размере 20% под 5 % годовых в первые 5 лет, с учетом, что одновременно будет выплачиваться оставшаяся сумма кредита под 12 % годовых.

Если мы берем кредит в «Белгазпромбанк», то мы должны внести 20 % первоначальный взнос от стоимости жилья. В расчете берется, что банк выдает кредит под 14,2% годовых первые 12 месяцев, начиная с 13-го месяца ставка составит 11,74 + ставка рефинансирования (таблица 1) [10].

Таблица 1 – Расчет стоимости кредита в «Белгазпромбанк»

Наименование показателя	Стоимость, рублей	
	Первые 12 месяцев	Начиная с 13-го месяца
Стоимость квартиры	63 000	
Сумма кредита	63 000	
Сумма в год	12096,00	15750,00
в т.ч. переплата в год	8946,00	12600,00
Ежемесячный платеж	1008,00	1312,50

Источник: <https://belgazprombank.by/>

Государственная субсидия на первый взнос будет выдаваться сроком на 5 лет под 5 % годовых, оставшаяся сумма будет выплачиваться одновременно под 12 % годовых (таблица 2).

Таблица 2 – Расчет стоимости государственной субсидии

Наименование показателя	Стоимость, рублей	
	Первые 5 лет	Оставшиеся 15 лет
Стоимость квартиры	63 000	
Размер государственной субсидии	12 600	
Сумма кредита	50 400	
Сумма в год	$3150+8568=11718$	$6048+2520=8568,00$
Переплата в год	$630+6048=6678,00$	6048
Ежемесячный платеж	$262,5+714,00=976,50$	714,00

### ВЫВОДЫ

В Республике Беларусь лишь некоторое количество молодых семей имеют собственное жилье, поэтому им приходится обращаться за помощью к государству. После проведения сравнительного анализа с учетом стандартной квартиры 60 кв. м. стоимостью 63 000 руб. было выявлено, что ежемесячный платеж по кредиту в «Белгазпромбанк» в первые 12 месяцев составит 1 008,00 руб., а начиная с 13 месяца 1 312,50 руб., а с учетом данного предложения ежемесячный платеж составит 714 руб., что позволяет молодой семье сэкономить 262 руб. в месяц. Расчеты показывают, если государство принимает такую политику для поддержки молодых семей, это увеличит их возможности для покупки собственного жилья. Тем самым данные мероприятия приведут к увеличению бюджета города Гомеля и улучшению общего социального статуса.

### ЛИТЕРАТУРА

1. Балабанов, И. Т. Основы финансового менеджмента. Как управлять капиталом – М.: Финансы и статистика, 2006. – 384 с.
2. Белецкий, Б. Ф. Технология и механизация строительного производства: Учебник / Б. Ф. Белецкий. Ростов н/Д.: Феникс, 2004. – 752 с.
3. Бланк, И. А. Основы финансового менеджмента / И. А. Бланк. – М.: ЮНИТИ, 2009.
4. Вечканов, Г. С. Современная экономическая энциклопедия / Г. С. Вечканов, – СПб.: Лань, 2013. – 880 с.
5. Глушаков, В. Е. Маркетинг: поиск, создание, удержание и развитие взаимоотношений с клиентами: (идеи, решения, советы) / В. Е. Глушаков. – Минск: Изд. центр БГУ, 2011. – 109 с.
- Данилов В. И. Экономико-математический энциклопедический словарь / В. И. Данилов. – М.: Большая Российская энциклопедия: ИНФРА-М, 2013. – 688 с.
6. Ефимова, О. В. Финансовый анализ. / О. В. Ефимова; 4-е изд., перераб. и доп. – М.: Изд-во «Бухгалтерский учет», 2002. – 91 с.
7. Мелкумов, Я. С. Экономическая оценка эффективности инвестиций и финансирование инвестиционных проектов / Я. С. Мелкумов. М.: ИКЦ «ДИС», 1997. – 253 с.
8. Пласкова, Н. С. Экономический анализ: учебник. / Н. С. Пласкова; 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Эксмо, 2009. – 148 с.
9. Савицкая, Г. В. Экономический анализ: учеб. / Г. В. Савицкая. – 11-е изд., испр. и доп. – Минск: ООО Новое знание, 2015. – 651 с
10. Белгазпромбанк. официальный сайт. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://belgazprombank.by/> – Дата доступа 23.11.2021.

## REFERENCES

1. Balabanov, I. T Fundamentals of financial management. How to manage capital - M.: Finance and statistics, 2006. - 384 p.
2. Beletsky, B.F Technology and mechanization of construction production: Textbook / BF Beletsky. Rostov n / a.: Phoenix, 2004. - 752 p.
3. Blank, I. A. Fundamentals of financial management / I. A. Blank. - M.: UNITI, 2009.
4. Vechkanov, G.S Modern economic encyclopedia / GS Vechkanov, - SPb.: Lan, 2013. - 880 p.
5. Glushakov, V. E. Marketing: search, creation, retention and development of relationships with clients: (ideas, solutions, advice) / V. E. Glushakov. - Minsk: Publishing house. Center BSU, 2011. - 109 p. Danilov V.I. Economic and mathematical encyclopedic dictionary / V.I.Danilov. - M.: Great Russian Encyclopedia: INFRA-M, 2013. - 688 p.
6. Efimova, O.V Financial analysis. / O. V. Efimova; 4th ed., Rev. and add. - M.: Publishing house "Accounting", 2002. - 91 p.
7. Melkumov, Ya. S. Economic evaluation of investment efficiency and financing of investment projects / Ya. S. Melkumov. M.: ICC "DIS", 1997. -253 p.
8. Plaskova, N.S. Economic analysis: textbook. / N. S. Plaskova; 2nd ed., Rev. and add. - M.: Eksmo, 2009. - 148 p.
9. Savitskaya, G. V. Economic analysis: textbook. / G.V. Savitskaya. - 11th ed., Rev. and add. - Minsk.: OOO Novoe znanie, 2015. - 651 p.
10. Belgazprombank. official site. [Electronic resource]. - Access mode: <https://belgazprom-bank.by/> - Access date 11/23/2021.