

2. Министерство труда и социальной защиты Республики Беларусь [Электронный ресурс] / Информация о пенсионном обеспечении. – Минск, 2012. – Режим доступа: <http://www.mintrud.gov.by/>. – Дата доступа: 30.11.2015.

3. Шкуренко, О. Все пенсии мира/О. Шкуренко// Коммерсантъ Деньги.-2015.-№ 24.-С.49-56.

УДК 69.003.13

Методика расчёта плана накопления средств для приобретения жилья молодой семьи

Азатян А.С., Бондарик В.Е.

(научный руководитель – Гуринович А.Д.)

Белорусский национальный технический университет
Минск, Беларусь

Введение. Жилищный вопрос всегда является актуальным для огромного числа людей нашей страны. Особенно остро стоит эта проблема перед молодыми семьями, которым для самостоятельной жизни необходим свое собственное жилье.

Определения рационального плана накопления средств средне-статистического человека со средней зарплатой для приобретения квартиры (загородного дома) возможно при рассмотрении следующих вариантов :накопление средств путем депозитного вклада в иностранной валюте; вклад + ипотека; накопление средств путем депозитного вклада в белорусских рублях; валютные облигации.

Исследовались возможности жителя гг. Минска и Бреста.

В качестве исходных данных было принято следующее: молодой человек имеет начальный капитал – материальную помощь родителей. Размер заработной платы был принят на уровне 500 у.е., или 9 млн. руб. (среднестатистическая заработная плата в г. Минске, и 350 у.е, или 6,3 млн. руб., – средний доход специалиста в г.Бресте. Цель – приобрести двухкомнатную квартиру площадью 54 кв.м., или загородный дом площадью 100 м².

Средняя стоимость двухкомнатной квартиры соответственно в Минске – 65000 \$ USA., а в Бресте – 38000 \$ USA.,в пригороде Минска (Фаниполь, Дзержинск, Смолевичи) – 46000 \$ USA.

Стоимость частного дома площадью 100 м² в пригороде Минска составляет порядка 55000 \$ USA. Бреста - 35000 \$ USA.

Все данные в работе приведены на 5.12.2015 г.

1. 1. Накопление средств путем депозитного вклада в иностранной валюте. Наиболее понятным, доступным и инструментом для того, чтобы накопить деньги на квартиру обычному человеку могут служить банковские вклады. При таком способе накопления можно рассчитать сумму средств, которую можно накопить на депозите при определенном начальном вкладе и ежемесячных одинаковых пополнениях счета по формуле [1].

$$FV = A * \left(1 + \frac{I}{m}\right)^{m*n} + S * \frac{m}{I} \left(\left(1 + \frac{I}{m}\right)^{m*n} - 1 \right) \quad (1)$$

При разных суммах пополнений в каждый период, формула 1 приобретает вид:

$$FV = A * \left(1 + \frac{i}{m}\right)^{m*n} + S_i * \left(1 + \frac{i}{m}\right)^{m*n-i} + \dots + S_n * \left(1 + \frac{i}{m}\right)^0 \quad (2)$$

где: FV — планируемая сумма для покупки жилья, A — первоначальная сумма вклада I — годовая процентная ставка, n — срок возможного вклада, m — количество периодов в году (если капитализация ежемесячная, значит, m=12), S_i — сумма пополнения вклада раз vi-ый период начисления, где i = от m*1 до m*n.

Максимальный процент по вкладу в иностранной валюте имеет «Технобанк» - 5,5%. Выбран безотзывной вклад на 5 лет с пополнением «Наше будущее» [2]. В качестве иностранной валюты выбран \$ USA.

При составлении плана берется во внимание, что через 5 лет молодой человек образует молодую семью, появляется ребенок и жена уходит в декретный отпуск на 3 года. Поэтому ежемесячные накопления с 6 по 8 год уменьшаются. При расчетах накоплений учитывался минимальный потребительский бюджет на душу населения для трудоспособного населения (176 \$ USA) и для молодой семьи из трёх человек (150 \$ USA) [3].

Начальным вкладом в банк послужит материальная помощь от родителей порядка – 12000 \$ USA. Через год на счету будет 12677 \$ USA. За этот год молодой специалист со средней зарплатой в Минске 350 \$ USA накопит 1200 \$ USA, откладывая по 100 \$ в месяц. Далее депозит пополняется накопленной за год суммой. На конец второго года на депозите имеется 13397 \$ USA и личными накоплениями также 1200 \$ USA. Деньги снова вносятся на депозит. И так повторяется

ежегодно. Необходимо отметить, что средняя заработная плата в г. Минске на октябрь 2015 года составляет 510 \$ USA [4].

При расчете выявляется, что сумма, достаточная для приобретения квартиры в Минске, достигается к 14 году от начала накопления, для приобретения квартиры в одном из городов-спутников Минска – 11 лет. Накопить необходимую сумму на приобретение дома в пригороде Минска можно за 12 лет.

Рассчитав накопления путем вклада в банк для жителя Бреста, получим следующие результаты. Со средней заработной платой в Бресте 370 \$ USA в месяц можно будет откладывать намного меньше, чем минчанину. В первые годы молодой специалист в месяц откладывает по 70 \$ USA. Накопить на 2-х комнатную квартиру он сможет через 11 лет. Накопить необходимую сумму на приобретение дома в пригороде Бреста можно за 10 лет.

2. Вклад + ипотека. При обращении в банки для получения ипотеки было выявлено, что при зарплате в 500 \$ USA можно получить 16600 \$ в СБРАО «Белгазпромбанк» и 11100 \$ в СБРАО «Белгазпромбанк» при зарплате 350 \$ USA

Согласно полученным данным, ипотека на данный момент практически недоступна для широких масс, несмотря на то, что по сути введена для среднего класса и должна решать жилищный вопрос. Имея средний доход, соответствующий средней заработной плате, можно получить в кредит 25-30 % от стоимости необходимого жилья.

В виду невозможности использования в полной мере ипотечного кредитования как инструмента для решения жилищного вопроса, рассматривается вариант получения ипотеки, когда накопленная путем депозита сумма составляет 70-75 % от стоимости жилья.

Согласно данному варианту, копится объём средств до отметки, когда на будущее жильё не хватает суммы, которую может получить человек в кредит со средней заработной платой.

В результате: своё жильё в Минске через 11 лет, а не 14, как в первом случае, но квартира обойдётся приблизительно в 102000 (\$USA) против 65000 (\$USA). Как видно, такой путь помогает выиграть три года в приобретении своего жилья, но более затратный.

3. Вклад в белорусских рублях под 30% годовых. Процентная ставка на самый выгодный вклад в белорусских рублях составляет

30% годовых. Выбран безотзывной вклад на 5 лет с пополнением «Линия роста 2.0» в ОАО «Белагропромбанке»[6]. Недостатками вклада являются нефиксированная ставка и большие риска для вкладчика. Привлекательная ставка на вклад в белорусской валюте объясняется нестабильностью рубля и большим риском.

При расчете вклада в белорусских рублях осуществляется пересчет в \$ USA с учётом среднегодовой инфляции.

Для расчета используется формула (1) и (2). Необходимая сумма накапливается за 13 лет.

4. Валютные облигации

Облигации можно рассматривать как альтернативу банковскому вкладу или как сопутствующий ему инструмент вложения временно свободных средств, которые с высокой долей вероятности не понадобятся вам в среднесрочной перспективе. Плюсом является постоянство процента по облигации. Немаловажным фактором является отсутствие налога с физических лиц на приобретаемые облигации банков.

Процентная ставка была выбрана на уровне 5,68 % в Септербанк . Все облигации покупаются за американские доллары. Облигации покупаются раз в 365 дней. Исходя их расчётов, можно отметить, что нужная сумма достигается через 13-14 лет

Вывод

1. Приведены планы накопления, отражающие ориентировочные расчеты, при которых молодая семья имеет стабильный средний доход и тратит деньги лишь на самое необходимое.

2. Ни один из приведенных вариантов не позволяет быстро, в течении нескольких лет, решать проблему собственного жилья. На его приобретение необходимо копить денежные средства от 10 до 14 лет в зависимости от места проживания и типа выбранного жилья.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Кредитный калькулятор[Электронный ресурс]/расчет сложных процентов с пополнением. Режим доступа: http://mobile-testing.ru/slozhnyy_protcent_popolnenie/ -Дата доступа: 12.11.2015г.

2. Предложения недвижимости[Электронный ресурс] – 29 октября, 2015. Режим доступа :<http://realty.tut.by/news/money/470583.html> . -Дата доступа : 14.11.2015.

3. Динамика изменения цен на недвижимость [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://realt.by/statistics/dynamics/>. - Дата доступа: 17.11.2015 г.

4. Вклад «Линия роста 2.0» от банка «Белагропромбанк» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://myfin.by/bank/belagroprombank/vklady/prod_id/1088 Дата доступа: 15.11.2015г

УДК 347.214.1(075.8)

Особенности рекламы объектов недвижимости

Козак К.А., Лешко А.М.

(научный руководитель – Винокурова Н.Е.)

Белорусский национальный технический университет
Минск, Беларусь

Учитывая развитие рынка недвижимости, которое продвигается, по оценкам экспертов, огромными темпами, всё более важными становятся вопросы рекламы и популяризации объектов жилья и строительства с помощью различных каналов коммуникации. Об этом подробнее пойдёт речь в данной статье.

Наружная реклама. На рынке недвижимости наружная реклама является наиболее эффективным способом информирования. Большие билборды, сити-лайты, растяжки, расположенные вблизи объекта или непосредственно на нем, не остаются незамеченными проезжающим транспортом и пешеходами. На таких рекламных носителях указывается название застройщика и его телефонный номер. С момента начала строительства до открытия комплекса наружная реклама служит эффективным средством информирования широкой публики о реализации площадей и контактной информации.

Печатная реклама. Данный вид рекламы предполагает размещение текстовых сообщений либо иллюстраций в изданиях, посвященных недвижимости. Причем это могут быть как просто информационные, так и специализированные журналы по зарубежной недвижимости. Такие издания направлены непосредственно на конечного потребителя недвижимости - руководителей компаний, топ-менеджеров, а также всех, кто может заинтересоваться объектом недвижимости. Кроме этого, они служат источником информирования