

С. И. Ходжанязов

econfac@gsu.by

Гомельский государственный университет им. Ф. Скорины, Беларусь

## МЕЖДУНАРОДНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ И МОДЕЛИ ЕГО РАЗВИТИЯ: ОПЫТ ЗАРУБЕЖНЫХ СТРАН

Исследуется институциональный состав системы ипотечных институтов в мировой экономике, проблемы адаптации зарубежного опыта к Беларуси

Рынок жилья и рынок недвижимости являются узловыми элементами хозяйства любой страны: в них переплетаются важнейшие социально-экономические взаимосвязи. Строительство и эксплуатация объектов жилья и недвижимости связаны многочисленными нитями практически со всеми отраслями экономики. Капиталовложения в жилищный сектор стимулируют развитие хозяйства, способствуя его динамике, созданию рабочих мест, повышению уровня и качества условий жизни населения.

Институциональный состав системы ипотечных институтов по странам показан в таблице 1.

**Таблица 1 – Институциональный состав системы ипотечных институтов по странам**

Страна	Виды ипотечных институтов
США	<ul style="list-style-type: none"> <li>• коммерческие банки</li> <li>• ипотечные компании</li> <li>• ссудо-сберегательные ассоциации</li> <li>• ипотечная федеральная система фермерского кредита</li> </ul>
Германия	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ипотечные банки</li> <li>• строительные сберегательные кассы</li> </ul>
Великобритания	<ul style="list-style-type: none"> <li>• строительные общества</li> <li>• ипотечные банки</li> </ul>
Канада	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ипотечные компании</li> <li>• корпорация фермерского кредита</li> </ul>
Австрия	<ul style="list-style-type: none"> <li>• сельскохозяйственные ипотечные банки</li> <li>• коммерческие банки</li> </ul>
Швейцария	<ul style="list-style-type: none"> <li>• региональные банки</li> <li>• сберегательные кассы</li> <li>• ссудные кассы</li> </ul>
Франция	<ul style="list-style-type: none"> <li>• коммерческие банки</li> <li>• взаимосберегательные банки</li> <li>• сберегательные учреждения</li> <li>• французский земельный кредит</li> </ul>

На основании адаптации зарубежного опыта для правильной организации ипотечного жилищного кредитования в Беларуси и выработки соответствующих решений по эффективной реализации государственной политики развития ипотеки необходима оперативная информация, позволяющая принимать решения упреждающего, профилактического характера, вносить корректировки в «ипотечную» стратегию.

При активных действиях государства и системном подходе жилищное ипотечное кредитование может выполнить своеобразную роль «локомотива» в развитии экономики страны и принести социальный и экономический эффект.

Проблемы белорусского рынка жилья:

1. Недостаточная проработанность белорусского законодательства в сфере строительства и приобретения жилья на коммерческой основе;
2. Высокие риски для всех участников инвестиционного процесса, неоправданный рост цен на недвижимость;
3. Высокий уровень инфляции и процентных ставок по кредитам на жилье в совокупности с низкими доходами большей части населения, не позволяющие делать значительных накоплений.

Результаты адаптации зарубежного опыта позволяют сделать следующие выводы:

1. Экономическое содержание недвижимости является двойственным механизмом, который определяется как результат производства, так и экономический ресурс социально-экономического развития и осуществления воспроизводственного процесса.
2. Исходя из различного функционального назначения, можно выделить два слагаемых элемента недвижимости: производственный и потребительский. С усилением социальной ориентированности рыночной экономики закономерно происходит возрастание потребительской недвижимости.
3. Рынок недвижимости является сегментом национального рынка, охватывающего совокупность экономических отношений по поводу реализации недвижимого имущества или прав на него, существует взаимосвязь отношений обмена с отношениями производства, распределения и потребления недвижимости;
4. Существует необходимость государственного регулирования совокупностью отношений недвижимости в условиях возрастания его регулирующей роли в период трансформации экономики.