

Для того чтобы выйти на Московскую биржу необходимо:

- 1) Выбрать брокера;
- 2) Заключить договор с брокером;
- 3) Открыть счет (торговый счет);
- 4) Установить программу для торговли – торговый терминал;
- 5) Открыть демосчет;
- 6) Открыть гарантийный депозит, чтобы начать работать на торговой платформе.

Заключив опцион на покупку, у предприятия есть два хода решения: исполнять условия, указанные в контракте, в определенный срок либо же нет. Для выбора решения необходимо знать: базис (сумма сделки - \$), курс, стоимость опционной сделки, себестоимость и прибыль.

Таким образом, предприятие себя страхует от возможности неполучения запланированной прибыли.

Список цитированных источников

1. Шелег, Е.М. Рынок ценных бумаг: Учебное пособие - Мн., 2008. – 187 с.
2. Батяева, Т.А. Рынок ценных бумаг: уч. пос.- М., 2006.
3. Официальный сайт Национального Банка Республики Беларусь [Электронный ресурс] – Режим доступа: www.nbrb.by.

УДК 330.36

Кирилук О.Ю.

Научный руководитель: старший преподаватель Кот Н.Г.

ЖИЛИЩНЫЕ ОБЛИГАЦИИ КАК НОВЫЙ ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

После значительного сокращения в стране объемов льготного кредитования решать жилищный вопрос сегодня большинству белорусских граждан приходится самим, не рассчитывая на государственную поддержку. Государство и финансовые институты со своей стороны готовы предложить механизмы приобретения жилья, а какой путь предпочесть – решает каждый сам для себя. На сегодняшний день наиболее распространенными способами приобретения жилья в Беларуси являются:

- покупка
- кредит
- аренда
- лизинг

Покупка: средняя заработная плата по РБ за февраль 2016 составила 6 129 100 бел. руб., по данным белорусского статистического комитета, данная сумма расходуется ее владельцами на питание, одежду, оплату различных услуг, транспорт и другие потребности граждан (рисунок 1) [1]. В среднем месячная экономия составляет не более 31% заработной платы. Хорошая квартира в среднем стоит 60 000 \$, используя элементарные математические вычисления, можно убедиться, что срок ожидания равен 52 года (без учета инфляции).

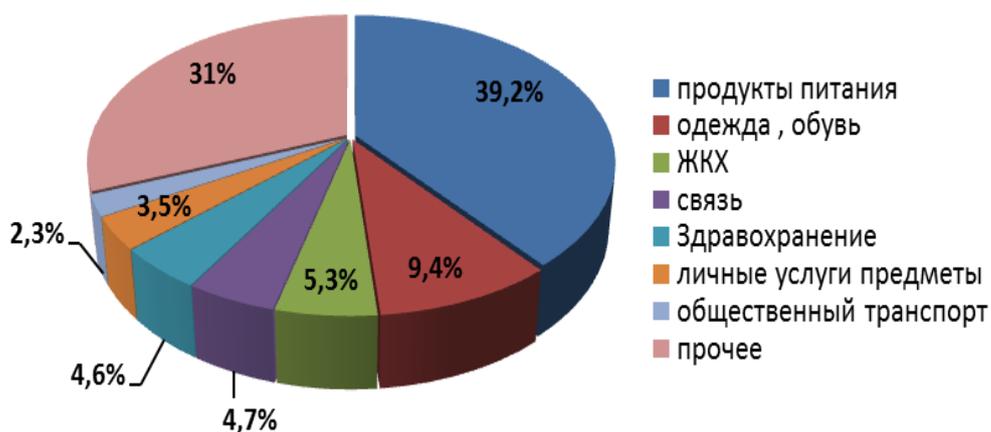


Рисунок 1 – Распределение заработной платы граждан Республики Беларусь
 Источник: собственная разработка на основании [1]

Кредит: ставка по кредиту на приобретение жилья в ОАО «АСБ Беларусбанк» 32 %, кредитуемая часть 75%, срок 15 лет. Для накопления самостоятельно вносимой суммы по кредиту жилья среднестатистическому работнику необходимо 13 лет с средней зарплатой по Республике Беларусь. Сумму к возврату рассчитываем по формуле простых процентов, исходя из которой видно, что ежемесячный платеж – не удовлетворяющая нас сумма (таблица 1)

Аренда: на рынке Республики Беларусь различают государственную и коммерческую аренду. Аренда государственного жилья в Бресте обойдется в 252 000 белорусских рублей, если же коммерческого - дороже приблизительно 2 000 000 белорусских рублей. Недостаток данного варианта – жилье не станет собственностью.

Таблица 1 – Расчет кредитного платежа

Самостоятельно вносимая сумма	<i>Стоимость квартиры x 15%</i>	304 000 000 бел. руб.
Кредитуемая сумма	<i>Стоимость квартиры x 75%</i>	912 000 000 бел. руб.
Нарощенная сумма по кредиту	<i>Формула простых процентов(1)</i>	5 289 600 000 бел. руб
Ежемесячный платеж	<i>Нарощенная сумма / срок пользования в месяцах</i>	29 387 000 бел. руб.

Источник: собственная разработка

Лизинг. Ставки по лизингу жилья в среднем 48% на 30 лет, но руководствуясь налоговым кодексом, можно оперировать тем фактом, что лизинговые операции по государственному жилью не признаются объектом налогообложения, то есть ставка снижается до 28% [2]. Рассчитаем ежемесячный платеж по формуле (1) простых процентов [3]:

$$S = P \times (1 + i \times n), \quad (1)$$

где [S]-нарощенная сумма;
 [P]- сумма по лизингу;
 [i]-процентная ставка;
 [n]-срок договора лизинга.

Ежемесячный платеж по данному источнику составляет 31 750 000 белорусских рублей, ситуация как с кредитом - сумма велика, единственный плюс, что кредитуются 100% стоимости жилья.

Новый способ решения проблемы жилья – жилищные облигации.

Жилищная облигация – это ценная бумага, подтверждающая внесение ее владельцем денежных средств на строительство жилья определенной площади, номинал которой эквивалентен квадратным метрам площади жилья.

Особенности выпуска жилищных облигаций:

- объем эмиссии жилья в эквиваленте площади жилья не может превышать общую площадь самого жилья;
- номинальная стоимость 1 облигации не может быть меньше 0,1 кв. м жилого помещения.

Рассмотрим внедрение жилищных облигаций на примере ОАО «Брестский мясокомбинат»:

Жилищная облигация – это ценная бумага, обладающая доходностью в виде купона, а так как выпуском данной облигации будет заниматься предприятие, необходимо купон приравнять к величине рентабельности продаж, тем самым стимулируя работников к повышению производительности труда.

Рассчитаем купон на основе данных о прибылях и убытках. Купон, приравненный к рентабельности продаж, равен 7,28 % годовых.

В таблице представлены предложенные мной виды жилищных облигаций соответствующей стоимостью и рассчитанными сроками, через которые предприятие гарантирует своим сотрудникам заселение в новые квартиры. В среднем срок строительства жилого дома 18 месяцев, то есть предприятие может пользоваться накопленными деньгами от жилищных облигаций период времени, равный разнице срока ожидания работника момента заселения и сроком строительства. Срок пользования деньгами – период времени, рассчитанный в таблице 2, в соответствии от вида облигации.

Таблица 2 – Виды жилищных облигаций предложенные к выпуску ОАО «БМК»

КВАРТИРЫ	Площадь	Стоимость	Номинал	Номинал	Срок	Срок пользования
	кв. м.	1 кв. м.	кв. м.	бел. руб.	ожидания работников (лет)	деньгами предприятием (лет)
40	7400000	0,1	740000	31,1	29,6	
		0,3	2220000	10,4	8,9	
		0,5	3700000	6,2	4,7	
		0,7	5180000	4,4	2,9	
		1	7400000	3,1	1,6	

Источник: собственная разработка

Механизм приобретения жилищных облигаций будет выглядеть следующим образом: 1 – предприятие продает выпущенные жилищные облигации по номинальной стоимости сотрудникам; 2 – покупка ценной бумаги работниками ОАО «Брестский мясокомбинат»; 3 – сумма денег, полученная от продажи облигаций, направляется в производство на срок пользования деньгами предприятием; 4 – заключение договора на строительство жилого дома; 5 – после окончания срока пользования деньгами предприятием деньги из производства

направляются на строительство; 6 – по истечении 18 месяцев строительная компания передает готовые квартиры предприятию; 7 – обмен жилищных облигаций на готовые квартиры (рисунок 2).

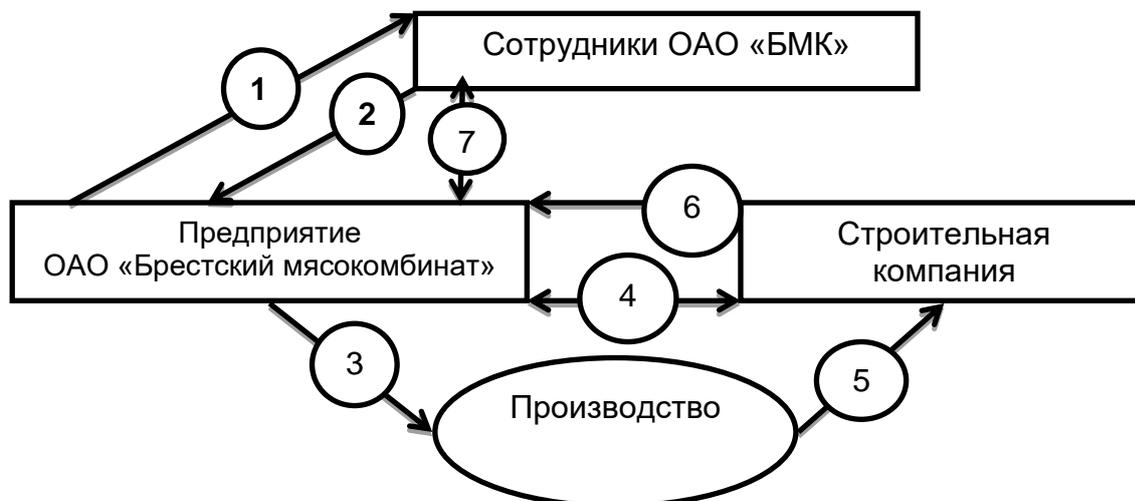


Рисунок 2 - Механизм движения денежных средств в процессе приобретения жилищных облигаций

Плюсы для работников:

- фиксированная цена;
- возможность постепенной оплаты;
- свободный выбор квартиры и этажа;
- гарантированные сроки строительства.

Плюсы для предприятия:

- повышение производительности труда на предприятии в связи со взаимосвязью рентабельности и купонного дохода;
- возможности привлечения и использования денежных средств в хозяйственный оборот предприятия.

Список цитированных источников

1. Белорусский статистический комитет [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.belstat.gov.by/>. – Дата доступа: 02.05.2016.
2. Налоговый кодекс Республики Беларусь*(Особенная часть) – 2014 г.
3. Рынок ценных бумаг Республики Беларусь и тенденции развития / Т.М. Алексеева, А.Ф. Галлов, Ю.И. Енин [и др.]. – Мн.: РИВШ БГУ, 2001.

УДК 330.36

Кирилюк О.Ю.

Научный руководитель: старший преподаватель Кот Н.Г.

ВЫПУСК ЖИЛИЩНЫХ ОБЛИГАЦИЙ ПРЕДПРИЯТИЕМ – РЕШЕНИЕ ЖИЛИЩНОЙ ПРОБЛЕМЫ РАБОТНИКОВ

Основная цель научной работы заключается в определении возможности внедрения и перспективы развития такого источника финансирования недвижимости, как жилищные облигации. Жилищная проблема уже длительное время является одной из самых важных для граждан Республики Бела-