

В совокупности эти меры способствовали бы созданию экономических схем, позволяющих увеличить число лиц, занимающихся мелким и средним бизнесом. В конечном счете у граждан появились бы первоначальные средства, необходимые для развития ипотеки.

Становление ипотеки сдерживается не только недостаточной правовой базой, сколько отсутствием в собственности граждан и юридических лиц значимого недвижимого имущества, которое может быть предметом залога. Иными словами, у заемщиков зачастую просто нет недвижимого имущества для обеспечения возврата кредита. Для решения данной проблемы требуется принятие организационных мер и правовых актов, которые способствовали бы расширению возможностей по приобретению недвижимости в собственность и вовлечению ее в оборот.

Развитие отношений, связанных с ипотекой, предполагает выделение на ее внедрение солидных денежных средств, которые необходимо предусмотреть в госбюджете. В дальнейшем потребуются привлечение денежных средств и из других источников.

Функция привлечения кредитных ресурсов является основной в системе ипотечного кредитования. Представляется, что на начальном этапе формирования системы долгосрочного ипотечного кредитования эту функцию должно взять на себя государство.

Несмотря на то, что внедрение ипотеки в Республике Беларусь осуществляется подготовленными специалистами, подавляющее большинство населения к этому не готово. Мы считаем, что неразвитость ипотечных отношений объясняется также неинформированностью основной массы граждан об этом виде правоотношений.

В целях правового просвещения населения вопросы ипотечного кредитования необходимо широко освещать в средствах массовой информации, особенно по радио, телевидению, в печати, при активном участии в обеспечении этого информационного процесса государства.

Таким образом, наше исследование позволяет сделать следующие выводы.

Залог недвижимости (ипотека) представляет собой правовой институт, на основе которого формируется система долгосрочного ипотечного кредитования. Создание такой системы в Республике Беларусь является одним из важнейших источников инвестиций для всех отраслей экономики: промышленности, сельского хозяйства, жилищного строительства. Однако, чтобы достичь положительных результатов, необходимо много усилий и средств, которых зачастую не хватает. Также необходимо провести целый комплекс различных мероприятий, а не их небольшую часть. И только все вместе даст свои плоды.

УДК 336.01

Герасименко А.А.

Научный руководитель: старший преподаватель Янович П. А.

УО «Белорусский национальный технический университет» г.Минск

ЭФФЕКТИВНОСТЬ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПОЛИТИКИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Актуальность этой темы очевидна, так как в последние годы центральной проблемой белорусской экономики является острая нехватка инвестиционных (финансовых) ресурсов. Также по оценке экспертов, присутствуют признаки «перегрева», которые не отличаются специфичностью, это: и опережающий рост совокупного спроса и совокупного долга, и высокий уровень инфляции, и рост цен на недвижимость, и нехватка мощностей строительных организаций для освоения инвестиций. Наша страна находится на пути своего экономического курса, и в его основу положена модель социально ориентированной рыночной экономики, позволяющей сочетать свободную частную инициативу, конкуренцию с активной ролью государства, эффективность с высоким уровнем социальной защиты населения. А всё это невозможно без активного привлечения иностранных инвесторов на белорусский рынок. Указанные принципы предполагают разработку различных моделей, проектов. Однако в

последние годы в белорусской экономике достаточно распространён взгляд на инвестиционный проект только как на некий план, пакет документов. При этом на второй план отходит осознание того, что инвестиционный проект представляет собой систему экономических отношений его участников. Реализация любого инвестиционного проекта невозможна без квалифицированного управления им, без мониторинга окружающей проект экономической среды.

Огромным шагом вперед является: белорусский инвестиционный форум в Лондоне. Мероприятие масштабное: в нем принимают участие практически все работающие в Беларуси банки, ведущие промышленные и региональные организации. Замечу с сожалением, что для Беларуси время дешевых кредитов закончилось. И сейчас получение дополнительных знаний о том, как можно сражаться на мировых рынках за эти ресурсы в условиях дефицита собственных ресурсов и удорожания для страны заемных средств извне, имеет важнейшее значение для белорусских компаний. На этом фоне желание нашего правительства организовывать масштабную презентацию инвестиционных возможностей страны в Лондоне весьма похвально. Но только в том случае, если правительство действительно будет заниматься созданием привлекательных бизнес-условий и проводить реальные реформы. И претворять их в жизнь, а не рассматривать их лишь на бумаге или совещаниях. Ведь кризис можно рассматривать и как время новых возможностей. Когда финансовые продукты теряют свою ценность, инвесторы обращают внимание на новые рынки. А лозунг лондонского инвестиционного форума: «Беларусь – новые возможности в Европе». Поэтому белорусское правительство должно доказать, что способно на решительные реформы в экономике, и это будет тяжелый шаг в сложившейся обстановке мирового кризиса. В настоящее время государством взят курс на развитие перспективных, с точки зрения мировой науки, направлений исследований: информационные технологии, биотехнологии, оптико-электронные технологии и приборы, микроэлектроника, лазерные и плазменные технологии, приборостроение, машиностроение, лекарственные препараты.

В Беларуси сегодня созданы благоприятные условия для привлечения в страну иностранных инвестиций. Во многом они обусловлены государственной инвестиционной политикой:

✓ Выгодное экономико-географическое и геополитическое положение

Беларусь является восточной границей Европейского союза и может стать своего рода плацдармом для зарубежных инвесторов в плане освоения новых перспективных восточноевропейских рынков. Этому во многом способствует развитая сеть автомобильных и железнодорожных путей сообщения между странами ЕС и СНГ, которые проходят через нашу страну. А единое таможенное пространство с Россией обеспечивает потенциальному инвестору широкий доступ к огромной емкости российского рынка.

✓ Развитый промышленный, научно-технический и экспортный потенциал

Около трети объема производства ВВП обеспечивает сегодня промышленный комплекс. Беларуськалий, МТЗ, МАЗ, БелАЗ, БМЗ, Гомсельмаш и другие крупные предприятия – символы национального промышленного прогресса, продукция которых известна во многих странах мира.

✓ Высококвалифицированная рабочая сила

Высококвалифицированная рабочая сила, обладающая опытом работы на современных предприятиях. На 1000 человек, занятых в реальном секторе экономики, приходится около 450 работников с высшим и средним специальным образованием. Такая высокая квалификация работников достигается благодаря созданной в стране системе подготовки кадров, в том числе в таких отраслях, как автомобилестроение, тракторное и сельскохозяйственное машиностроение, оптика, радиоэлектроника, точное приборостроение и других.

Еще для повышения инвестиционной привлекательности во всех областных центрах и столице Беларуси на срок от 30 до 50 лет Указами Президента страны созданы шесть свободных экономических зон, которые представляют собой территории со специальными налоговыми, таможенными и регистрационными режимами и дают дополнительные льготы инвесторам. Кстати, на настоящий момент в СЭЗ зарегист-

рировано уже 280 организаций. Сегодня основные инвесторы в республике – это Россия, на долю которой приходится около четверти привлекаемых инвестиций от общего объема, и ряд европейских стран (Швейцария, Австрия, Германия, Нидерланды). Однако большой интерес для нас представляют также инвестиции из ближневосточного и азиатского регионов, в том числе сотрудничество с Китаем, Ливаном, Ираном, Сирией, Саудовской Аравией, Израилем, с которыми в настоящее время активизируются инвестиционные связи. При создании новых предприятий и новых отраслей обычно у нас внимание концентрируется на обеспечении выпуска конечного готового продукта и максимальном приближении к полной автономии предприятий, выпускающих этот продукт. При этом, как правило, отсутствует стремление к использованию преимуществ разделения труда. Как показывает анализ данной проблемы, правительства развитых стран опираются преимущественно на рычаги косвенного регулирования (налоговая, амортизационная, кредитно-финансовая политика). Одним из основных регуляторов является налог на предпринимательский доход (налог на прибыль). Во всех развитых странах прослеживается тенденция снижения налоговых ставок на прибыль. В Беларуси наиболее распространенными организационными формами отношений участников проекта являются акционерное общество и совместное предприятие. А почему бы не создать такие организационные формы, как консорциум и хозяйственная ассоциация, активно используемые западными странами. Характерная особенность консорциума – отсутствие совместной собственности участников; доля каждого члена консорциума определяется исходя из квот партнеров в общих объемах производства и оказываемых услуг в ходе осуществления проекта. Консорциум может перерасти в предприятие с долевой формой собственности, в том числе акционерной.

Конференция ООН по торговле и развитию (UNCTAD) опубликовала доклад о мировых инвестициях-2008. Согласно ему Беларусь не использует потенциал привлечения прямых иностранных инвестиций, хотя экономические условия для этого есть. В докладе Беларусь расположилась на 48-м месте по потенциалу привлечения ПИИ и на 95-м по фактическому показателю их привлечения. Такой разрыв между действительностью и возможностями свидетельствует о недостаточной работе в этом направлении. При этом показатели притока ПИИ в Беларусь за последние годы заметно улучшились: со 164 млн. USD в 2004 г до 1 млрд. 772 млн. USD в 2007 г. Это выше среднего показателя по темпам роста в странах СНГ и в мире в целом. Однако удельный вес ПИИ в объеме валовых вложений в основной капитал по-прежнему низкий – 12,9% по итогам 2007 г. Для сравнения, в странах СНГ он составил 19,7%, в России – 19,3%, Украине – 25,6%, Литве – 19% ровно и, наконец, в мире – 14,8%. К тому же объемы поступлений ПИИ в страны Содружества на порядок выше. К примеру, по этому показателю Беларусь только в 2007 г. достигла уровня Украины 2004 г. Радость от 85-ого места Беларуси из 181 страны по качеству делового климата явно омрачают конфликты национального бизнеса с властями в отношении цено регулирования импорта, а также принуждение к экспорту. Такжестораживает показатель республики по объему накопленных ПИИ в 2007 г. – 4,5 млрд. USD, что составляет всего 10% от ВВП. «Это невысокий показатель по сравнению с 26% в среднем по странам СНГ и 27,9% в масштабах всего мира». Но, к сожалению, уровень текущего самофинансирования предприятий не превышает 25 % – и эта доля вложений недостаточна велика. Кредиты, предоставляемые банками, составляют около 25% ВВП. Для сравнения, аналогичный показатель в США равен 70%, в Японии – 55%, в среднем по странам Евросоюза – 125%.(источники: UNCTAD, World Investment Report 2008, Doing business 2009).

На данном этапе развития нашей экономики, нам необходимо уйти от развития РБ, как сборочного цеха. Необходимо развитие новых инвестиционных проектов, которые освободили бы нас от сырьевой зависимости. Т.е. развитие отраслей экономики ориентированных на собственное сырье (дерево, песок, строительный камень, соль), сферы услуг(туристические). А также создания условий для возможности выхода инвестиционного капитала на эти рынки, и получение выгоды для РБ, к которым можно отнести:

1. Государству и бизнесу надо совместно выработать правила игры, потому что предприниматель сегодня не может работать, не понимая требований государства и порядка взаимоотношений с ним. По существу, эта проблема сводится лишь к налоговым ставкам или налоговым стимулам.

2. Предприятия не заинтересованы в привлечении инвестиций из-за высокого уровня административных рисков и отсутствия реальной защиты их интересов. До тех пор пока не будут выработаны и законодательно закреплены правила игры, рассчитывать на большой приток инвестиций нереально. Любой крупный инвестор политической гарантией своих капиталов будет считать только одно – «добро» Президента на проведение инвестиционного проекта. Других, столь же весомых аргументов, защищающих имущество предпринимателя, у государства нет.

3. Одним из наиболее перспективных путей привлечения иностранных инвестиций является участие инвесторов в процессе приватизации. Но необходимо обеспечить доступ к приватизации всех желающих, для получения максимально выгодной цены наших предприятий. Но также не следует ей придавать лавинообразный характер. Нужно рассматривать любые возможные, но взаимовыгодные предложения.

4. Крайне необходимо сотрудничество с международными организациями. Нужно продолжить последовательную работу по унификации таможенно-тарифных систем Беларуси и России, либерализации экономики и внешнеторговых связей республики, связанной с вхождением в ВТО.

5. Беларусь имеет уникальное географическое положение: через её территорию проходят мировые транспортные коридоры. Но при этом пока в Беларуси отсутствуют современные транспортно-логистические центры, которые могли бы на высоком уровне обслуживать транзитные потоки.

УДК 336.71

Нехведович В. Ф.

Научный руководитель: старший преподаватель Янович П.А.

УО «Белорусский национальный технический университет» г.Минск

ИПОТЕКА КАК ПРОЦЕСС ДОЛГОСРОЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Сегодня во всех развитых странах залог недвижимости является одним из наиболее надежных способов обеспечения кредитных обязательств.

Ипотека – это залог недвижимости, обеспечивающий исполнение финансовых обязательств ее владельца. В отличие от обычного кредита на приобретение недвижимости, ипотечный кредит теоретически более выгоден для заемщика, поскольку не требует поручительства, а также залога в денежной или имущественной форме. Кроме того, ипотечные деньги, как правило, более «длинные», а проценты по ним – мягче. Этим и объясняется популярность ипотечных программ во всем мире.

Создание в Республике Беларусь такой системы послужит одним из важнейших источников инвестиций для всех отраслей экономики. Ипотечное кредитование является существенным фактором экономического и социального развития страны.

Ипотека имеет ряд преимуществ перед другими способами приобретения жилья (покупка за счет собственных средств, кредитование под поручительство и т.д.):

1) возможность жить в собственной квартире, заплатив за нее лишь часть стоимости (первоначальный взнос);

2) проценты по ипотечному кредиту сопоставимы с месячной арендной платой за аналогичную квартиру, которую приходилось бы в это время снимать;

3) если у заемщика уже есть собственное жилье, то можно заплатить от 5 до 30% стоимости новой квартиры и переехать туда жить, а старую – сдавать в аренду.

Кроме того, вкладывать деньги в недвижимость «сегодня» оказывается намного выгоднее, ведь последние несколько лет цены на недвижимость только растут.

Как правило, в большинстве стран формирование системы долгосрочного ипотечного кредитования начинается с организации жилищной ипотеки. По такому же