

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

пути идет и наша страна, определив в качестве приоритетов создание элементов системы и принятие нормативных правовых актов, обеспечивающих развитие ипотечного кредитования жилищного строительства. При правильной организации ипотека превращается в самофинансируемую систему, которая служит мощным фактором формирования рынка жилья и обеспечивает его функционирование.

В то же время на освоение этого нового для нас направления потребуются годы, в течение которых будет совершенствоваться законодательство, нарабатываться практика. Попытка государства привлечь дополнительные средства в ипотеку приведет лишь к одному – к большей инфляции на рынке недвижимости (например, если ипотечные кредиты начнут успешно работать, спрос на квартиры неизбежно возрастет, а значит, в условиях недостаточного предложения цены взлетят еще выше). Поэтому до сих пор и не ясна ставка, по которой банки будут выдавать ипотечные деньги.

Одной из целей создания системы ипотечного кредитования – это обеспечение доступности жилья широким слоям населения. Наиболее развитой системой кредитования на сегодняшний день является та, при которой возвращение кредита гарантируют два поручителя. Однако в последнее время появились банки, работающие под залог приобретаемого недвижимого имущества. В целом же система ипотечного кредитования предусматривает, что кредит можно будет брать под любую недвижимость, что, естественно, значительно расширит возможности граждан (Россия в этом вопросе пошла дальше: там есть понятие ипотечного ломбарда, позволяющего заложить, например, квартиру близких родственников).

Одним из итогов внедрения системы ипотечного кредитования станет развитие строительной отрасли. Развитие ипотеки сделает возведение жилья доступным более широким слоям населения.

В Беларуси велика вероятность, что институт ипотеки не получит ожидаемой популярности ввиду ограничения правомочий собственника, налагаемых ипотекой, высоких процентных ставок по кредитам, непомерно больших для потребительского бюджета ежемесячных платежей в счет погашения кредитных обязательств. Закон об ипотеке, конечно, создал фундамент, на котором будет формироваться законодательство в области долгосрочного ипотечного кредитования, в том числе – жилищного. На развитие принятого закона предстоит адаптировать ряд актов законодательства, в том числе утвердить перечень банков, которые получают право заниматься ипотечными кредитами, внести изменения и дополнения в Жилищный кодекс, и т.д.

Дальнейшие действия должны быть направлены на развитие мотивации и уверенности в безопасности у банков, большинство из которых сегодня не проявляют интерес к развитию ипотечного кредитования, и едва ли готовы к понижению процентных ставок и долгосрочным кредитным программам. А ведь именно снижение платы за пользование кредитом и увеличение срока его погашения, при нынешних ценах на жилье, может сделать доступным такую покупку для большего числа граждан.

Не исключено, что появление возможности выселения из квартир, их изъятие и, как следствие, снижение части банковских рисков позволит банкам экономически выгодно и оправданно снизить и процентную ставку по кредиту. Как только банки будут защищены, с точки зрения механизма возврата средств, наметится тенденция и к снижению процентных ставок по ипотечным кредитам.

В то же время новое ипотечное законодательство уже содержит ряд достаточно прогрессивных норм, касающихся, в частности, развития института закладных. Закон об ипотеке не заработает без должного развития института закладных – ценных бумаг, которые предоставляют полномочия владельцу требовать у должника исполнения обязательств по договору об ипотеке. При этом самое главное, что закладная не будет являться «мертвым грузом», как обычная заложенная недвижимость. Ее можно продать, оставить в наследство и даже заложить. То есть вместо одного предмета залога (дома или квартиры) может получиться два и более. Закладная может получить широкое хождение и стать прекрасным инструментом рефинансирования для предприятий и самих банков.оборот закладных также позволит минимизировать финансовые риски и теоретически может сказаться на величине процентной ставки.

Эффективное развитие института закладных поможет решить проблему нехватки долгосрочных ресурсов в банках.

В итоге можно назвать несколько основных обстоятельств, преграждающих развитие ипотеки в нашей стране:

- это высокая стоимость жилья и одновременно низкая платежеспособность потенциальных заемщиков. Мало кто может купить новую квартиру в столице за 150 и более тысяч долларов, выплачивая затем по кредиту 500-800 долларов каждый месяц.

Сегодня цена квадратного метра превышает среднюю зарплату по стране примерно в четыре раза, в то время как в западных странах нормой считается возможность купить за месячную зарплату один квадратный метр жилья;

- высокие процентные ставки по жилищным кредитам. Ежемесячные платежи по погашению долга велики, на их выплату не хватило бы дохода от сдачи квартиры, если рассматривать аренду как источник погашения по кредиту. А ведь в большинстве стран с развитой ипотекой процентные ставки по кредитам колеблются от 0,5% до 5-6% годовых. На данном этапе это могло бы послужить существенным толчком к развитию ипотечного рынка. Сегодня в Беларуси процентные ставки от 12 до 13% годовых и рассчитывать на скорое их снижение вряд ли стоит. Особенно, если государство не предпримет никаких дополнительных мер поддержки этого сегмента. Пока же никаких предпосылок для удешевления ипотечных кредитов в Беларуси нет.

В целом снижение процентных ставок по мере замедления темпов инфляции и уменьшения ставки рефинансирования – перспектива для Беларуси маловероятная;

- отсутствие подменного фонда жилья. Ведь зачастую нужно вначале продать свою квартиру и выплатить так называемый взнос собственными средствами, а уже затем построить (или купить) новую, ипотечную. Возникает вопрос: где жить все это время?

- нет вторичного рынка заложных (существует простой механизм «перезакладывания» кредитной квартиры, который у нас в стране отсутствует).

Для того чтобы устранить эти препятствия, необходимо будет в дополнение к уже принятому закону внести целый ряд изменений в законодательство.

С учетом ряда нерешенных законодательством проблем белорусская ипотека в ближайшие 1,5-2 года вряд ли серьезно влияет на состояние рынка недвижимости. Можно сказать, что без государственной поддержки процентная ставка по ипотечным кредитам в Беларуси будет устанавливаться с оглядкой на российский рынок, а значит – останется довольно высокой. Для ее снижения необходимо не только определенные меры (например, льготирования процентной ставки за счет бюджета или налоговых льгот при покупке недвижимости с помощью ипотеки; создание государственной ипотечной компании, инвестиционных фондов, которые бы занимались выкупом ценных бумаг) и предоставить участникам сделок определенные льготы, но и сдерживать инфляцию, что пока выглядит проблематичным.

В дальнейшем при развитии ипотеки придется решить еще немало проблем, предстоит формировать и существующую во многих странах систему заложных бумаг, которая подпитывает ипотечную систему деньгами и снижает банковские риски. Очень важно обеспечить банки «длинными» деньгами, которых не хватает не только у нас, но и во многих других странах, необходимо создать систему вторичного обращения заложных, изыскать долгосрочные ресурсы и определить перечень банков, которые будут оказывать такие услуги.

УДК 338.12

Кожихов В. В.

Научный руководитель: старший преподаватель Янович П. А.

УО «Белорусский национальный технический университет» г.Минск

ВЛИЯНИЕ МИРОВОГО ФИНАНСОВОГО КРИЗИСА НА ПЛАТЕЖНЫЙ БАЛАНС РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

На сегодняшний день перед правительством нашего государства остро стоит вопрос регулирования платежного баланса и, в частности, торгового баланса, который является основой платежного баланса. Сальдо торгового баланса по итогам пяти прошедших лет четырежды имело отрицательное значение, кроме того, наблюдается тенденция увеличения дефицита торгового баланса.