

са, уровень доходов населения. Их положительная динамика позволит нарастить объемы выполняемых предприятиями строительно-монтажных работ.

При пессимистическом сценарии развития особую значимость приобретают такие факторы, как темп инфляции, процентные ставки по инвестиционным кредитам, доступность и стоимость энергии, уровень цен на строительную продукцию, финансовая стабильность, платежеспособность потребителей. Негативная динамика последних приводит к сокращению объемов строительных работ и необходимости разработки оборонительных стратегий, в том числе диверсификационных.

Заключение. Результаты анализа макроокружения являются основой для выработки альтернативных стратегий развития строительного предприятия в переменной среде. В дальнейшем возникает необходимость исследования микроокружения и внутреннего потенциала строительного предприятия, взаимосвязке полученных результатов и их отражении в окончательном варианте стратегии. Она и определит задачи, направленные, прежде всего, на сохранение строительного предприятия на рынке, рост его стоимости для потенциальных инвесторов, а, следовательно, и обеспечение его устойчивости.

СПИСОК ЦИТИРОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Головач, Э.П. Организационная надежность и устойчивость предприятий инвестиционно-строительного комплекса. – М.: Фонд «Новое тысячелетие», 2001. – 249 с.
2. Рубахов, А.И. Повышение гибкости и устойчивости строительных предприятий. – М.: Фонд «Новое тысячелетие», 2002. – 132 с.
3. Berliński, L. Inżynieria projektowania strategii przedsiębiorstwa. Konstrukcja i technologia / L. Berliński, I. Penc-Pietrzak – Warszawa: Difin, 2004. – 335 s.
4. Chodyński, A. Zarządzanie rozwojem firmy. Strategia jakości ekologicznej. – Sosnowiec: Wydawnictwo WSZiM, 2002. – 175 s.
5. Koźmiński, A.K. Zarys teorii równowagi organizacyjnej / A.K. Koźmiński, K. Obłoj – Warszawa, 1998.
6. Porter, M.E. Strategia konkurencji. – Warszawa: PWE, 1992.
7. Zenek, A. Zarządzanie strategiczne. Diagnozy. Decyzje. Strategie. – Szczecin: WZSB, 2000.
8. Craig, J.G. Strategic Management. Kogan Page / J.G. Craig, R.M. Grant. – London, 1993.

Материал поступил в редакцию 23.05.10

GOLOVACH E.P., RUBACHOV A.I. Changes in macro an environment and stability of the building enterprises

The steady functioning of construction enterprises in the changing environment is examined. Here is given the classification of the macro-environment factors, which have the greatest effect on enterprise, and their estimation based on the PRESTKOM method. The algorithm of making development strategy is described.

УДК 330.34; 330.35

Ком Н.Г.

АЛЬТЕРНАТИВНЫЕ ИСТОЧНИКИ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Введение. Характеризуя экономику Республики Беларусь, следует отметить, что усилия правительства направлены в первую очередь на развитие социальной доминанты. Такие приоритеты диктуются социально-ориентированным характером белорусского рынка. В то же время, на наш взгляд, требуются определенные корректировки государственной финансовой политики в сторону усиления экономической составляющей бюджетных инвестиций, так как от общего состояния экономики страны зависит социальное благополучие белорусского народа.

Приобретение собственного жилья – первоочередная потребность для каждой семьи. Жилищное строительство является одним из приоритетов социальной политики белорусского государства. В Республике Беларусь финансирование жилья для граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, осуществляется за счет бюджетных средств, в результате чего происходит «вымывание» значительной величины финансовых ресурсов из реального сектора экономики.

Расходы государства на финансирование жилья. В настоящее время значительная часть населения Республики Беларусь (в 2009 г. – 105,6 тыс. чел.) относится к категории «нуждающихся в улучшении жилищных условий», которая претендует на получение жилья посредством системы льготного кредитования. Однако действующая система льготирования затрат граждан на приобретение и строительство жилья становится слишком обременительной для бюджета (таблица 1).

При предоставлении льготных кредитов на приобретение и строительство жилья банки не дополучают значительную часть процентных доходов, несмотря на то, что государство финансирует компенсацию потерь таких банков, как ОАО АСБ «Беларусбанк» и ОАО «Белагропромбанк». Она производится за период пользования кредитом гражданам, организациям застройщиков и организациям-заказчикам по строительству (реконструкции) жилых помещений. Размер компенсации, выплачиваемой до наступления срока уплаты процентов, определяется как ставка рефинансирования Национального банка плюс 3% маржи. После наступления срока уплаты процентов данная компенсация уменьшается на среднюю процентную ставку по льготным жилищным кредитам.

Анализ официальных статистических данных показал, что расходы на финансирование компенсаций по льготному строительству в 2008 г. составляли 0,9% всех расходов бюджета, в 2010 г. доля государственной помощи в обеспечении жильем составила 1,3%. При этом общая их сумма увеличилась на 106% по сравнению с 2009 г. А ведь эти средства могли участвовать в экономическом обороте страны и способствовать росту ВВП.

К тому же система льготного кредитования жилья не стимулирует граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, к активному использованию собственных средств. В стране практически не действует сектор государственного строительства жилья, банковские кредиты на общих основаниях остаются достаточно дорогими. При этом средняя зарплата по стране, по данным Белстата, в апреле

Таблица 1. Динамика финансирования помощи на приобретение жилья государством, млрд. руб.

Статья расходов	2008		2009		2010		Темп прироста, %	
	млрд. руб.	удел. вес, %	млрд. руб.	удел. вес, %	млрд. руб.	удел. вес, %	2010/2008	2010/2009
Помощь в обеспечении жильем	284,6	0,889	355,1	0,880	731,1	1,267	156,9	105,9
Всего расходы государства	32011		40342		57699		80,3	43,1

Источник: собственная разработка на основании данных [5, 6, 7]

2010 г. составила Br1,022 млн., или менее трети рыночной стоимости 1 кв. м жилья на вторичном рынке столицы [1].

Ипотечные кредиты. Республика Беларусь должна искать альтернативы льготному кредитованию жилья, в качестве которых можно предложить ипотечное кредитование жилья и систему строительных сбережений.

Как показывает опыт России и других стран, существенным фактором экономического и социального развития страны являются ипотечные кредиты. В период выхода страны из экономического кризиса роль данного вида банковской деятельности становится очень ощутимой.

Чтобы повысить совокупный доход и совокупное потребление, необходимо увеличивать общественное производство, а для этого нужна часть полученного национального дохода инвестировать в расширение и модернизацию производства. Благодаря таким инвестициям возникает цепная реакция, которая влечет за собой наращивание экономических показателей.

В инвестиционной сфере существует так называемая проблема «конвертируемости». Она заключается в трудности перевода материальных активов в наличные и депозитные средства, в акции и облигации. Ипотека является одним из способов «конвертации» недвижимости в депозиты и ценные бумаги.

С другой стороны, в понятие «недвижимость» входит капитал, утечка которого за границу невозможна. Именно это свойство и делает ипотечное кредитование не только важнейшим механизмом решения жилищной проблемы, но и прекрасным средством улучшения инвестиционного климата, регулирования денежной массы и, как следствие, роста национального богатства и качества жизни населения.

Таким образом, развивая ипотечное кредитование, государство стимулирует развитие финансового и реального сектора экономики. Увеличение темпов строительства влечет за собой повышение объемов производства строительных материалов и конструкций, оживляет строительное и дорожное машиностроение, а также развивает такие промышленные отрасли, как деревообработка, мебельное производство и т.д.

Промышленная ипотека делает возможным модернизацию производства. Модернизация же в свою очередь влечет за собой повышение качества и конкурентоспособности продукции, увеличение экономического потенциала страны.

Социальную нестабильность также можно преодолеть с помощью ипотеки, благодаря которой возникают дополнительные рабочие места в строительстве и других отраслях, и решается проблема занятости.

Повышение стабильности и эффективности функционирования банковской системы страны также зависит от развития ипотечного кредитования. Данные кредиты являются обеспеченными – имеют залог в виде жилья, т.е. более безопасны для банков, чем бланковые. Целевой характер ссуд также снижает рискованность этих кредитов для банков. Ведь операции с недвижимостью, как правило, являются более рискованными в сравнении с текущими кредитными операциями банков. При невозвращении ипотечного кредита банк реализует залог, возмещая тем самым свои затраты. Для этого должны выполняться такие условия, как корректность и объективность.

Кредитование по ипотеке, безусловно, является одним из наиболее перспективных направлений развития банковской деятельности. Банк, занимающийся ипотечным кредитованием, является относительно устойчивым и рентабельным. Следовательно, чем больше банков в стране занимаются ипотечным кредитованием, тем более устойчива и эффективна экономическая система в целом.

Таким образом, система ипотечного кредитования оказывает положительное влияние на стабильность банковской системы. Это влияние заключается не только в относительно высокой надежности ипотечных кредитов. Оно также связано с функционированием вторичного рынка ссуд, обеспеченных закладными. Такой рынок способствует переходу капитала в более рентабельные сферы экономики. Этот процесс называется диверсификацией банковского капитала.

Суть понятия «ипотечное кредитование» можно свести к следующему: «длинные» деньги под низкие проценты и под залог недвижимости. Известно, что в таких странах с «ипотечной историей», как Германия, Чехия, Словакия, Великобритания, ставки могут варьироваться от 0,5% до 5–6% годовых, а сроки кредитования порой превышают и столетия.

На рис. 1 представлена схема финансирования жилья посредством ипотеки.

Основная проблема для Республики Беларусь состоит в том, что в стране пока нет инвестора для предоставления финансирования на строительство недвижимости на длительный срок. Впрочем, с подобной ситуацией сталкиваются практически все финансовые учреждения на пространстве СНГ, лишь немногие обладают достаточно «длинными» ресурсами, под которыми подразумеваются свободные денежные средства, предоставляющие на длительный срок во временное пользование, для финансирования ипотечного кредитования. Пока не получили должного развития инвестиционные и пенсионные фонды — серьезные источники долговременных заемных средств. Ведь именно данные фонды владеют значительной величиной накопленного капитала, который можно предоставить в качестве источника финансирования на долговременной основе. Кроме того, не оправдываются и надежды на иностранных инвесторов — те предпочитают менее рискованные краткосрочные кредиты.

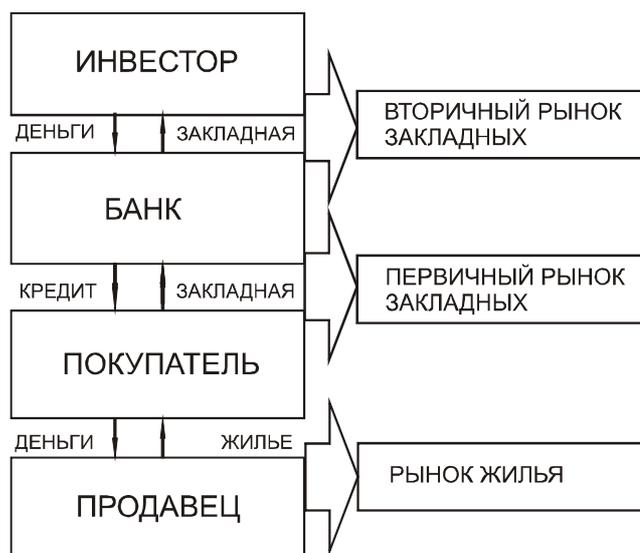


Рис. 1. Финансирование жилья посредством ипотеки
Источник: собственная разработка

Существует возможность производить секьюритизацию ипотечных кредитов, т.е. передавать пул однотипных кредитов (объединение нескольких кредитов, выдаваемых с одной и той же целью) специальной финансовой компании, эмитирующей от своего имени ценные бумаги, которые размещаются среди широкого круга инвесторов. Это позволит привлекать «длинные» ресурсы на более выгодных условиях, чем, если бы размещением занимался сам банк. Рейтинг у этого актива ввиду его высокой ликвидности может быть выше, чем банковский, соответственно, ресурсы под секьюритизацию ипотечных бумаг обходятся дешевле. Для развития ипотечного кредитования необходимо наличие института закладных — ценных бумаг, которые предоставляют полномочия владельцу требовать у должника исполнения обязательств по договору об ипотеке.

Ипотечное кредитование имеет большое значение для экономики страны по следующим причинам:

- новые капиталы в виде недвижимости могут быть в хозяйственный оборот через залог, вторичный рынок ценных бумаг - а это существенный фактор оздоровления экономики;
- довольно большая часть денежных средств вращается на рынке недвижимости. Поэтому рынок недвижимости является важным фактором, противостоящим инфляциям;
- включаемые в недвижимость средства населения не уходят за границу (например, для финансирования зарубежных производителей потребительских товаров). Эти средства идут на создание новых рабочих мест, финансируют строительный комплекс, а также поддерживают города и села;

Таблица 2. Расчет накопленной суммы по системе строительных сбережений, тыс.руб.

Показатели	1-й год	2-й год	3-й год	4-й год	5-й год	Итого
1	2	3	4	5	6	7
Накопленная сумма	13905	15867,15	17888,16	19969,81	22113,90	89744,03
Процент по ССС	360	730,80	1112,72	1506,11	1911,29	5620,92
Премия государства	1545	3136,35	4775,44	6463,70	8202,61	24123,11
Сумма, вносимая клиентом за год	12000	12000	12000	12000	12000	60000
Сумма, вносимая клиентом за 1 месяц	1000	1000	1000	1000	1000	

Источник: собственная разработка

- банки, переходя на кредитование под залог, в особенности под залог недвижимости, становятся ближе к общепринятой в мире системе обеспечения гарантий возвратности кредитов.

Из вышесказанного следует объективный вывод: ипотечное кредитование недвижимости в Республике Беларусь необходимо развивать. Для этого должны быть созданы некоторые благоприятные условия: стабильная экономико-политическая обстановка в стране, разработка необходимой законодательно-нормативной базы, повышение уровня благосостояния населения. Также необходимо введение определенных стандартных процедур выдачи и обслуживания кредитов по ипотеке и разработка правил оценки платежеспособности заемщиков.

Таким образом, можно отметить, что через ипотеку можно не только снять бремя жилищной проблемы, но и активизировать развитие строительного комплекса и экономики в целом. Деньги, предоставленные населению в виде ипотечных кредитов, независимо от конкретного объекта кредитования прямо или косвенно направляются в сферы жилищного строительства и производства строительных материалов. Это влечет за собой появление дополнительных рабочих мест, пополнение бюджета, стимулирование развития инфраструктуры, увеличение предложения на рынке жилья и т.д.

Альтернативой льготному кредитованию может стать система жилищных строительных сбережений.

Система строительных сбережений. Система жилищных строительных сбережений уже десятки лет существует во многих странах мира. При поддержке государства осуществляются накопления граждан для покупки, строительства, ремонта или модернизации своего жилья. Система хорошо зарекомендовала себя как способ решения жилищных проблем и улучшения благосостояния граждан.

Сущность системы жилищных строительных сбережений предполагает одну из возможностей решения проблемы приобретения жилья (строительство, модернизация, ремонт) для тех, у кого есть стабильный заработок, но нет достаточной суммы на улучшение жилищных условий.

Главная особенность системы жилищных строительных сбережений состоит в предварительном накоплении вкладчиками денег на сберегательных счетах в банке.

Суть системы строительных сбережений (ССС) заключается в том, что прежде, чем получить субсидию от государства на строительство или покупку жилья, гражданин, который нуждается в улучшении жилищных условий, должен накопить определенную часть средств. По договору с банком он ежемесячно вносит определенный размер средств на расчетный счет под небольшие проценты. А при выполнении накопительного договора вкладчиком государство ежегодно начисляет ему целевую премию, например в размере ставки рефинансирования от скопленного за год.

Эти средства вкладчик не может забрать и использовать по своему усмотрению и имеет право потратить лишь на улучшение жилищных условий. Скопив на счете 30-50% от стоимости квартиры, гражданин получает ипотечный кредит по пониженной ставке, как правило, под 4-6% годовых. При этом за счет поддержания низких ставок по целевым вкладам системы строительных сбережений банку не требуются бюджетные компенсации. Таким образом, бюджетные расходы равны сумме премий, направляемых вкладчиком в качестве государственной помощи и компенсация государством увеличения стоимости объекта строительства.

Эффективность системы строительных сбережений рассмотрим на отдельном примере. Гражданин Республики Беларусь, который нуждается в улучшении жилищных условий, собирается приобрести жилье. Стоимость 1 м² на первичном рынке жилья на 01.04.2010г. составляет 2 500 тыс.руб. [Источник: Прейскурант цен ОАО «Строительный трест №8»]. Общая площадь жилья – 80 м². Необходимая величина денежных средств для приобретения недвижимости составляет 200 000 тыс. руб.

Согласно системе строительных сбережений, вкладчик обязан в течение 5-ти лет накопить 30 - 50% от стоимости квартиры. При этом величина вносимых денежных средств в течение 1 месяца должна быть не обременительна для клиента. Банк начисляет 3% годовых от накопленной суммы на счете. Государство ежегодно предоставляет премию в размере 12,5% годовых также от накопленной суммы, включающей сумму, вносимую клиентом, плюс начисленные проценты банка. Расчет накопленной суммы по системе строительных сбережений представлен в таблице 2.

При проведении расчетов, представленных в табл.2, исходили из того, что клиент ежемесячно пополняет счет в банке по системе строительных сбережений в размере 1000 тыс. руб. Размер внесенных средств на счет за один год составит 12 000 тыс. руб., за весь срок действия системы строительных сбережений сумма внесенных собственных средств клиента составит 60 000 млн. руб.

Банк начисляет 3% годовых от величины денежных средств, имеющихся на счете без учета премии государства:

- 1-й год – $12000 \cdot 3\%$;
- 2-й год – $(12000 + 360 + 12000) \cdot 3\%$;
- 3-й год: $(12000 + 360 + 12000 + 730,8) \cdot 3\%$ и т.д.

Размер премии государства установлен в размере ставки финансирования, действующей на момент заключения договора системы строительных сбережения, и остается неизменным в течение всего срока действия данного договора. Премия начисляется также на имеющуюся сумму средств на счете с учетом начисленных процентов:

- 1-й год: $(12000 + 360) \cdot 12,5\%$;
- 2-й год: $(12000 + 360 + 12000 + 730,8) \cdot 12,5\%$;
- 3-й год: $(12000 + 360 + 12000 + 730,8 + 12000 + 1112,72) \cdot 12,5\%$ и т.д.

Таким образом, по истечении 5-ти лет накопленная сумма клиента составит 89 744,03 тыс. руб. Доля данной суммы в стоимости жилья составит 44,87% ($89744,03 / 200000 \cdot 100\%$), чего, в соответствии с требованиями системы строительных сбережений, достаточно для получения кредита на строительство жилья по льготной ставке, предлагаемой банком. Льготная ставка банка составит 4%, что ниже уровня процента по кредитам, предоставляемым на общих основаниях. Сумма дохода клиента по системе строительных сбережения составила 29 744,03 тыс. руб. ($89744,03 - 60000$).

Однако первоначальную сумму денежных средств клиент мог бы положить в банк на депозит под ставку 15,5% (15,5% - средний уровень ставки по вкладам по данным Национального Банка Республики Беларусь). Расчет дохода, который получил бы клиент при помещении денежных средств на депозит, представлен в таблице 3.

Согласно представленным расчетам в таблице 3, сумма дохода клиента при размещении денежных средств на депозит составит 27 900 тыс. руб., что меньше, чем доход, полученный по системе строительных сбережений, на 1 844,03 тыс.руб.

Из представленного анализа выявлено, что система строительных сбережений для клиента (вкладчика) более выгодна, чем помещение денежных средств на депозит.

Таблица 3. Расчет накопленной суммы при помещении денежных средств на депозит, тыс.руб.

Показатели	1-й год	2-й год	3-й год	4-й год	5-й год	Итого
1	2	3	4	5	6	7
Накопленная сумма	13860	15720	17580	19440	21300	87900
Процент по депозиту	1860	3720	5580	7440	9300	27900
Сумма, вносимая клиентом за год	12000	12000	12000	12000	12000	60000

Источник: собственная разработка

Для банка привлечение средств клиента, используя систему строительных сбережений по сравнению с банковским вкладом также более выгодно, в результате чего банк экономит разницу в уплате процентов, что составляет 22 279,08 тыс. руб. (27900-5620,92). Средства, привлекаемые по системе строительных сбережений, служат долгосрочной ресурсной базой для предоставления кредитов различным субъектам хозяйствования, в результате чего банк получает дополнительную величину процентного дохода.

После истечения 5-ти лет, согласно системе строительных сбережений, банк предоставляет кредит на строительство жилья по льготной ставке 4% годовых.

Сумма необходимого кредита составляет 110 255,97 тыс. руб. (200000-89744,03). Плата клиента за пользование кредитом по истечении 15 лет составит 66 153,58 тыс.руб. ($110255,97 \cdot (1+0,03 \cdot 15)$). Общая сумма возврата по истечении 15-ти лет составит 176 409,56 тыс. руб. ($110255,97 + 66153,58$). Ежегодная сумма погашения кредита составит 11 760,64 тыс.руб. ($176409,56/15$), ежемесячная величина погашения кредита составит 980,05 тыс.руб. ($11760,64/12$). Таким образом, величина возврата кредита не станет тяжелой нагрузкой для клиента, сумевшего ежемесячно пополнять счет при системе строительных сбережений в размере 1000 тыс. руб.

Уровень цен в строительстве изменяется из года в год, средний индекс цен в строительстве составляет 1.05, т.е. цены возрастают в среднем на 5% [3]. В результате чего, стоимость 1 м² по истечении 5-ти лет составит 3 038,77 тыс. руб. ($2500 \cdot (1+0,05)^5$). Стоимость 80м² жилья составит 243 101,25 тыс. руб. Следовательно, компенсация государством увеличения стоимости жилья составит 43 101,25 тыс. руб. ($243101,25 - 200000$).

На основании проведенных расчетов выявлено, что общая величина государственной помощи на строительство жилья составит 67 224,36 тыс. руб.: 43101,25 тыс. руб. – компенсация государством увеличения стоимости жилья, 24123,11 тыс. руб. – премия государства по системе строительных сбережений.

Банк предоставляет кредит в размере 243 101,25 тыс. руб. по ставке 5% годовых. Начисленная сумма процентов за пользование кредитом составит 182325,94 тыс. руб. ($243101,25 \cdot 0,05 \cdot 15$). Сумма погашения кредита клиентом за весь период пользования кредитом составит 425 427,19 тыс. руб. Следовательно, в месяц клиент должен будет уплачивать 2363,49 тыс. руб., что является значительной величиной в доходе клиента.

Согласно Постановлению Совета Министров Республики Беларусь и Национального Банка Республики Беларусь «О мерах по выполнению заданий на 2010 год по строительству жилых домов» от 31 декабря 2009 г. №1749/19 государство производит компенсацию банкам, предоставляющим кредит на льготных условиях.

В представленном примере компенсация банком составит:
за 1-й год- 28260,52 тыс. руб. ($182325,94 \cdot (12,5\% + 3\%)$);
за 2-й год и последующие – ($182325,94 - n \cdot 182325,94/15$) * ($12,5\% + 3\% - 5\%$), где n – период, за который проценты погашались клиентом.

При предоставлении льготного кредита на приобретение и строительства жилья на условиях, действующих в настоящее время, государственная помощь в обеспечении жильем составит 189 254, 41 тыс. руб.

Анализ представленных расчетов показал, что расходы государства при внедрении системы строительных сбережений меньше, чем при оказании государственной помощи банкам в компенсации потерь по льготному кредитованию, действовавшему в настоящее время, на 122 030,05 тыс. руб., т.е. на 64,48%.

Таким образом, один из главных результатов жилищной строительной сберегательной политики – это понимание гражданами того, что решение жилищных проблем зависит от них самих. И каждый человек самостоятельно должен позаботиться о своей квартире, о своём жилье. Роль же государства – оказать ему помощь в этом.

Как показывает зарубежный опыт, развитие системы строительных сбережений – это процесс, который оказывает значительное плодотворное влияние на решение социальных проблем населения, связанных с жильем, и на экономику страны в целом. Изыскание экономических возможностей для удовлетворения потребности населения в жилье является основой создания быстро развивающегося социально-ориентированного общества.

Жилищные облигационные займы местных органов власти. В качестве альтернативы льготному строительству также может выступить выпуск жилищных облигационных займов местных органов власти.

Проведение жилищных займов осуществляется по следующей схеме. Денежные средства, полученные от выпуска в обращение ценных бумаг займа, направляются на финансирование жилищного строительства. Выкуп и погашение этих ценных бумаг обеспечиваются за счет денежных средств, полученных от реализации построенного жилья. Эффективность работы финансово-экономического механизма жилищных займов достигается за счет привлекательности и доходности ценных бумаг займа (равна ставке рефинансирования Национального банка плюс 1/8 ее часть), краткосрочности размещения облигаций займа (в основном не более чем на 6 месяцев) и конкурентоспособности построенного жилья, что обеспечивает его быструю реализацию и возврат денежных средств. Эти денежные средства направляются на выкуп и погашение облигаций, а также на дальнейшее финансирование жилищного строительства.

Налоговые льготы. В качестве альтернативы льготному строительству жилья может выступить также разработка комплекса мер по стимулированию, включая налоговые и иные льготы, для организаций, которые строят жилые помещения с последующей передачей их в аренду и некоммерческий наем.

Кроме того, возможно распространение права на имущественный налоговый вычет в сумме фактически произведенных собственником жилья и членами его семьи расходов на строительство и приобретение жилья, а также на погашение кредитов и займов, фактически израсходованных на строительство или приобретение квартиры, - на всех граждан, а не только на тех, кто состоит на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Заключение. Мировой опыт свидетельствует о целесообразности диверсификации источников финансирования жилищного строительства с использованием разнообразных схем, которые ориентированы на различные категории потребителей, и как правило, дополняют друг друга.

Таким образом, развитие ипотеки, системы строительных сбережений, предоставление налоговых и иных льгот, будет способствовать не только снижению расходов государства, а также позволит активизировать хозяйственную деятельность в стране, послужит осуществлению либерализации экономической жизни.

СПИСОК ЦИТИРУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. <http://belstat.gov.by/> — Министерство статистики и анализа Республики Беларусь
2. www.pravo.by
3. www.glbuh.by
4. О бюджете Республики Беларусь на 2008 год: Закон Республики Беларусь от 26 декабря 2007г. №303-3.
5. О республиканском бюджете Республики Беларусь на 2009 год: Закон Республики Беларусь от 13 ноября 2008г. №405-3.
6. О республиканском бюджете Республики Беларусь на 2009 год: Закон Республики Беларусь от 13 ноября 2008г. №405-3.
7. О республиканском бюджете Республики Беларусь на 2010 год: Закон Республики Беларусь от 29 декабря 2009г. №512-3.

Материал поступил в редакцию 05.05.10

KOT N.G. Alternative sources of housing construction in to Republic Belarus

Scientific clause is devoted to research of alternative sources of housing construction in Republic Belarus. The analysis of the charges of the state on financing of housing construction of the citizens requiring for improvement of housing conditions is carried out. As alternative sources of financing of housing construction the local housing bonded loans, number of tax privileges are considered hypothecary the credits, system of the building savings. The idea of use is proved as alternative to preferential housing construction system of the building savings.

УДК 331.1

Прилуцкая Н.А., Еремина А.С.

ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ МОТИВАЦИИ ПЕРСОНАЛА

Введение. Модель управления персоналом в бывшем СССР была построена на принципах научной организации труда, созданной А.К. Гастевым, А.Ф. Журавским и др. Она вобрала в себя методы «школы научного управления» Ф.У. Тейлора. В основе материального стимулирования лежали принципы, опирающиеся на тарифные ставки и разряды. Социальные потребности удовлетворялись насыщенной общественной деятельностью. Современная социально-экономическая ситуация в Республике Беларусь характеризуется изменениями в структуре собственности, производства, социальной трансформацией общества, притоком импорта, ростом значения материальных потребностей.

Изменение условий хозяйствования и социальная трансформация в Республике Беларусь обуславливают необходимость глубокого анализа сложившегося в мировой практике опыта управления человеческими ресурсами и определения возможности его применения. Изучение сформировавшихся систем — японской, американской и западноевропейской, — позволит ответить на вопрос: какой фактор играет большую роль в успехе — научно обоснованные подходы в управлении или национально-культурные особенности общества. В этой работе внимание будет сконцентрировано на мотивационных аспектах управления персоналом.

Особенности японской мотивационной модели базируются на предпосылках ее формирования.

1. Национально-культурные особенности работников — методичность, пунктуальность, высокая степень исполнительской дисциплины, коллективизм, уважение старших. У японцев очень развито чувство долга. Японские сотрудники очень трепетно относятся к своему рабочему месту и рассматривают потерю работы как личную трагедию. Фирма для них выступает как своего рода семья. Японский ученый Моришима Мичио считает именно эту предпосылку, как комплекс идеологических и этических ценностей, базирующихся на буддистско-конфуцианско-синтоистской базе, двигателем развития страны [1].
2. Экономические предпосылки связаны с послевоенным состоянием проигравшей во второй мировой войне Японии, милитаристским характером ее экономики, централизацией капитала, низкой степенью использования экономических рычагов управления, бедностью страны природными ресурсами и территориальными ограничениями.

Система управления в Японии формировалась на крупных предприятиях в основном обрабатывающей промышленности, являющихся сложными социоэкономическими системами, в которых сложно было добиться высоких результатов без применения принципов научной организации труда. Японская система кругового участия во владениях акциями предприятий, входящих в холдинги, предопределило сложную систему бизнес-отношений в менеджменте предприятий, преимущественный коллективный характер принятия решений, ориентацию на долгосрочную стратегию, а не сиюминутную прибыль. Долгосрочная политика по отношению к персоналу наряду с высокой лояльностью персонала к своей фирме обусловили создание характерной особенности японской системы управления персоналом — «пожизненный найм».

Система «пожизненного найма» работников характерна только

для крупных фирм. Данной системой найма охватывается до трети наемного персонала.

Механизм этой системы функционирует следующим образом. Каждый год фирма в начале апреля, т. е. по окончании учебного года, нанимает выпускников учебных заведений, которые заполняют вакансии постоянного штата. Зачисленные проходят определенный период адаптации и обучения и только после этого допускаются к исполнению обязанностей на рабочем месте.

«Пожизненный найм» дает предпринимателям активных и преданных работников, готовых трудиться не покладая рук. Конечно, это выгодно прежде всего бизнесу, однако субъективно выгоду ощущают и работники. С первых дней работы в фирме они проникаются уверенностью в том, что, пока фирма функционирует, их занятость гарантирована. По достижении 55 (а в некоторых фирмах 60) лет они выйдут на пенсию, и фирма выплатит им солидные выходные пособия.

Японский работник, нанятый фирмой «пожизненно», испытывает чувство глубокого удовлетворения. В связи с тем, что отбор в постоянные кадры очень сложен и строг, он рассматривает факт найма как признание его достоинств, подготовленности и способностей. От этого вновь принятый проникается к нанявшей его фирме благодарностью и зачисляет себя в ее вечные должники. В сущности, «пожизненный найм» выступает для японских работников мощным возбудителем их мотивационных сил.

Система «пожизненного найма» тесно переплетается с системой оплаты по старшинству, которая также выступает в качестве мотивационного средства. Ее сущность заключается в том, что размер заработной платы ставится в прямую зависимость от продолжительности непрерывного стажа: за каждый очередной год этого стажа полагается автоматическая прибавка к зарплате. Подобная оценка труда работников берет свое начало в традиционном для японского общества уважении к старшим. С другой стороны, это предотвращает уход работника в другую фирму, так как в этом случае перешедший лишается трудового стажа и начинает все сначала.

Функционирование оплаты по старшинству в Японии во-первых, отличается весьма незначительной дифференцированностью. Разница в оплате труда президента фирмы и рабочего не превышает 10 раз. «Труд сейчас — деньги потом» национальный девиз [2].

Материальное стимулирование на японских предприятиях осуществляется следующим образом. У каждой компании имеются свои принципы формирования заработной платы, но подход везде один: стандартная заработная плата, размер которой определяется образованием, профессиональными умениями плюс процент ежегодного увеличения (оплата по старшинству); дополнительные выплаты — дежурства, сверхурочные, система участия в распределении прибыли и т.д.

На японских предприятиях широкое распространение получило *внутрифирменное социальное обеспечение*. На разных предприятиях его компоненты могут отличаться. Основными являются:

1. Предоставление общежития постоянным работникам или жилья на условиях ссуды под небольшой процент с выплатами до пенсии. Около 60 % японцев, имеющих собственное жилье, приобрели его при помощи своей фирмы [1].
2. Медицинская страховка или полное медицинское обслуживание на фирме.
3. Денежные суммы на рождение ребенка, свадьбу, погребение

Прилуцкая Надежда Анатольевна, старший преподаватель кафедры менеджмента Брестского государственного технического университета.

Еремина Александра Сергеевна, студентка экономического факультета Брестского государственного технического университета. Беларусь, БрГТУ, 224017, г. Брест, ул. Московская, 267.