

- стигнут определённый прогресс, в том числе в части привлечения ресурсов иностранных инвесторов. Отношение банковского капитала к ВВП выросло с 2% на 01.01.1996г. до 4,7% на 01.01.2001 г.. Доля средств нерезидентов в пассивах банковской системы выросла с 4,3% на 01.01.1996 г. до 5,3% на 01.01.2001 г.);
- Ограничение по ликвидности, обусловленное дисбалансом долгосрочной составляющей ресурсной базы банков и объёмом долгосрочных активных операций банков. Так, привлечённые средства банков (со сроком привлечения свыше 1 года) на 1 января 2001 г. составили 15,6% совокупных ресурсов (пассивов) банков, тогда как доля долгосрочных кредитов (со сроком погашения свыше 1 года) – 46,1% валовых активов банков. Указанные диспропорции сдерживают инвестиционное кредитование, поскольку основная масса инвестиционных кредитов имеет срок погашения более года. В свою очередь, и форсирование долгосрочного кредитования усугубляет подобные диспропорции;
 - Бремя проблемной задолженности, доля которой в банковском секторе Беларуси составляет 12% при допустимом международными стандартами уровне 5%;
 - Структура активных операций банков, в которой доля кредитов достигла предельного значения по общепринятым международным подходам (60%);
 - Узость ресурсной базы банков, обусловленная низким удельным весом средств населения, предприятий, а также нерезидентов;
 - Структура собственности банков, которая характеризуется ярко выраженной государственной монополией. В частности, доля Правительства, а также предприятий и организаций государственной собственности в собственном капитале банков составляла на 01.10.2001г. около 88%. Отсюда проистекает и значительная степень централизации банковских ресурсов. Так, доля 7 банков, уполномоченных обслуживать государственные программы и мероприятия, составляла на 01.10.2001 г. 77,3%. В результате на Правительство ложится финансовая нагрузка по поддержанию ресурсной обеспеченности и ликвидности государственного сегмента банковской системы, что сопряжено с издержками дополнительной эмиссии.

Факторы внешнего сектора:

УДК 336.6:338.48

Белоглазова О.П., Саливончик Е.В.

ПРОБЛЕМЫ ФОРМИРОВАНИЯ ИПОТЕЧНЫХ ОТНОШЕНИЙ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Приобретение собственного жилья – первоочередная потребность для каждой семьи: без удовлетворения этой потребности, нельзя говорить ни о каких социальных приоритетах общества.

Исходя из этого, реализация конституционных прав граждан на достойное жилище рассматривается как важнейшая социально-политическая и экономическая проблема. От выбора тех или иных подходов к решению этой проблемы в значительной мере зависит общий масштаб и темпы жилищного строительства, реальное благосостояние людей, их мо-

Они выражаются в слабом притоке инвестиций из-за рубли, как в реальный сектор, так и в банковскую систему. Беларусь имеет один из самых низких среди стран Центральной и Восточной Европы показатели привлечения иностранных инвестиций по всем каналам инвестирования: кредиты иностранных государств и международных финансовых организаций, прямые и портфельные иностранные инвестиции.

Ощутимо низка доля иностранного капитала и в банковской системе. В совокупном уставном фонде белорусских банков она составляет около 10%. При этом российские банки обеспечивают почти половину всего присутствия иностранного капитала в банковской системе Беларуси. По принятым же для нашей страны критериям экономической безопасности, доля иностранного инвестора в банковской системе может достигать 25%.

В заключение, хотелось бы ещё раз отметить следующее: несмотря на явный рост сбережений, рост инвестиций пока невелик. Банковская процентная ставка является высокой для большинства отечественных предприятий, так как они низко-рентабельны. По сути дела, в РБ очень мало предприятий, куда бы можно было вложить деньги, чтобы затем получить доход. Низкая рентабельность объясняется высоким физическим и моральным износом основных фондов, низким уровнем руководства. А ведь такие предприятия пока основные заёмщики временно-свободных средств. Малый бизнес, а тем более средний, в РБ пока ещё не занял должного положения.

Для улучшения данной экономической ситуации необходима четкая государственная политика. Следует определить приоритетные отрасли экономики и активно их развивать; создать условия для формирования малого и среднего бизнеса. Давно уже известно, что средний класс является “стержнем”, на котором держится экономика. С другой стороны, государственная поддержка неэффективных с экономической точки зрения проектов и программ должна быть сведена к минимуму. Тогда и только тогда замкнется сберегательно-инвестиционный цикл, а имеющиеся кризисные явления будут преодолены.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Белорусский экономический ж-л - №1. 2001 / Шимов В.Н. // Экономика РБ на рубеже столетий.
2. Белорусский экономический ж-л - №2. 2002 / Мойсейчик Г.И. // Инвестиционный кризис в Республике Беларусь.

ральное и физическое самочувствие, политические оценки и мотивация поведения.

Задача обеспечения граждан республики качественным жильем является одной из важнейших задач, стоящих перед государством. Так, в Основных направлениях социально-экономического развития Республики Беларусь отмечается: «Потребность в жилище относится к числу первостепенных жизненных потребностей человека. Национальная жилищная программа страны предусматривает реализацию конституционного права на жилье для всех групп и слоев населения при

Белоглазова Ольга Петровна. Доцент каф. экономики и организации строительства Брестского государственного технического университета.

Саливончик Евгения Вячеславовна. Ст. преподаватель каф. экономики и организации строительства Брестского государственного технического университета.

Беларусь, БГТУ, 224017, г. Брест, ул. Московская, 267.

обеспечении социальных гарантий для малообеспеченных граждан, насыщение и регулирование рынка жилья, повышение потребительских и эксплуатационных качеств жилых помещений» [9].

Для достижения поставленных целей требуется решить множество задач. Важнейшими из них является повышение качества жилья, создание условий для динамичного развития подрядного рынка и бесперебойного финансирования строящегося жилья.

В Республике Беларусь наблюдается некоторое оживление строительного производства благодаря реализации государственной политики, которая направлена на увеличение темпов жилищного строительства, изменение его структуры и повышение эффективности капитальных вложений. Несмотря на то, что вследствие серьезных экономических проблем значительно уменьшился объем государственных инвестиций в эту сферу экономики, строительство жилья продолжается и расширяется. Привлечение средств индивидуальных застройщиков, льготное кредитование отдельных категорий граждан, использование внебюджетных целевых фондов и других источников инвестиционных ресурсов позволило в последние годы добиться определенных успехов в наращивании ввода жилой площади и уменьшении объемов незавершенного строительства.

В перспективе особое внимание при решении жилищного строительства будет уделяться вопросам привлечения внебюджетных источников его финансирования, стимулированию долгосрочных накоплений средств граждан в системе «стройсбережений» и обеспечению их сохранности; развитию систем облигационных жилищных займов; совершенствованию систем субсидирования и кредитования, в том числе ипотечного.

До недавнего прошлого основными источниками пополнения жилого фонда страны являлись государственное жилищное строительство и строительство жилья предприятиями и организациями, кооперативное и индивидуальное строительство играло вспомогательную роль. В условиях сокращения бюджетного финансирования строительства и обеспечения населения жильем, основным источником средств для приобретения жилья становятся собственные средства населения, а также кредиты банков, как это происходит в большинстве экономически развитых стран мира.

При остром недостатке источников финансирования жилищного строительства объективно возникает потребность в долгосрочных кредитах населению на жилищное строительство, минимально подверженных воздействию инфляции и максимально обеспеченных своевременным возвратом. Именно этим требованиям отвечает ипотечный кредит, обеспеченный залогом товарно-материальных ценностей.

Опыт многих зарубежных стран свидетельствует о том, что при правильной организации и ведении взвешенной государственной политики ипотека постепенно трансформируется в самофинансируемую систему, которая обеспечивает и в значительной степени определяет функционирование рынка жилья. При этом за счет резкого расширения платежеспособного спроса со стороны населения активизируется новое строительство, увеличивается выпуск строительных материалов, специализированной техники, появляются новые улучшенные архитектурные проекты, происходит ускоренное развитие многих смежных отраслей экономики.

Ипотека – это обременение имущественных прав собственности на объект недвижимости.

Ипотечное кредитование – это кредитование под залог недвижимости, то есть кредитование с использованием ипотеки в качестве обеспечения возвратности кредитных средств.

При рассмотрении ипотеки как элемента экономической системы необходимо выделить три наиболее характерные ее черты.

1. Залог недвижимости выступает в роли инструмента привлечения необходимых финансовых ресурсов для развития производства.
2. Ипотека способна обеспечить реализацию имущественных прав на объекты, когда другие формы (например, купля-продажа) в данных конкретных условиях нецелесообразны.
3. Создание с помощью ипотеки фиктивного капитала на базе ценной бумаги (при эмитировании собственником объекта недвижимости первичных, вторичных и т.д. закладных оборотные средства увеличиваются на величину образующегося фиктивного капитала).

В экономическом отношении **ипотека** – это рыночный инструмент оборота имущественных прав на объекты недвижимости в случаях, когда другие формы отчуждения (купля-продажа, обмен) юридически или коммерчески нецелесообразны, и позволяющий привлечь дополнительные финансовые средства для реализации различных проектов.

Особенно следует выделить функции ипотечного кредитования и особенности такого рода кредита, которые дают ему преимущество перед другими способами кредитования.

Функции, выполняемые ипотечным кредитованием, можно сформулировать следующим образом:

- функция финансового механизма привлечения инвестиций в сферу материального производства;
- функция обеспечения возврата заемных средств;
- функция стимулирования оборота и перераспределения недвижимого имущества, когда иные способы (купля-продажа и др.) экономически нецелесообразны или юридически невозможны.

Можно выявить следующие отличительные особенности ипотечного кредита.

1. Обязательность обеспечения залогом (причем в качестве залога может выступать и та недвижимость, для покупки которой берется ипотечный кредит).

Это означает, что в случае неисполнения заемщиком обязательств осуществляется обращение взыскания на жилье с последующей его реализацией, чтобы погасить задолженность заемщика по кредиту перед кредитором. Оставшаяся после погашения кредита сумма за вычетом расходов, связанных с процедурой обращения взыскания и продажи жилья, возвращается бывшему заемщику.

Заемщик и все совершеннолетние члены его семьи дают нотариально заверяемое согласие на освобождение переданного в ипотеку жилого помещения в случае обращения на него взыскания.

Передаваемое в ипотеку жилье должно быть свободным от каких-либо ограничений (обременений), не должно быть заложено в обеспечение другого обязательства.

2. Длительность срока предоставления кредита.

Долгосрочные ипотечные жилищные кредиты предоставляются на срок от 3 и более лет (оптимально 20-25 лет). Благодаря длительному сроку погашения уменьшается размер ежемесячных выплат заемщика.

3. Большинство ипотечных ссуд носят целевой характер.

4. Ипотечный кредит считается относительно низкорисковой банковской операцией. К основным требованиям можно отнести следующее:

- сумма кредита, как правило, составляет не более 60-70% рыночной стоимости покупаемого жилья;
- величина ежемесячного платежа по кредиту не должна превышать 30% совокупного дохода заемщика и созаемщиков (в том случае, если они имеются) за соответствующий расчетный период;
- при процедуре оценки вероятности погашения кредита кредитор использует официально подтвержденную информацию о текущих доходах заемщика и созаемщиков.

Указанные стандарты и требования направлены на снижение рисков для кредитора и заемщика.

Соблюдение четких стандартов и требований к процедурам предоставления и обслуживания кредитов является основой для надежного функционирования вторичного рынка ипотечных кредитов и привлечения средств частных инвесторов в этот сектор, в том числе через эмиссионные ипотечные ценные бумаги или облигации.

Главная цель развития долгосрочного ипотечного жилищного кредитования – создать эффективно работающую систему обеспечения доступным по стоимости жильем белорусских граждан со средними доходами, основанную на рыночных принципах приобретения жилья на свободном от монополизма жилищном рынке за счет собственных средств граждан и долгосрочных ипотечных кредитов.

Создание указанной системы позволит:

- увеличить платежеспособный спрос граждан и сделать приобретение жилья доступным для основной части населения;
- активизировать рынок жилья;
- вовлечь в реальный экономический оборот приватизированное жилье;
- привлечь в жилищную сферу сбережения населения и другие внебюджетные финансовые ресурсы;

УДК 658 (075.3)

Кузьмич П.М., Саливончик Е.В.

О НОРМАТИВНОМ МЕТОДЕ РАСПРЕДЕЛЕНИЯ СРЕДСТВ ДОРОЖНЫХ ФОНДОВ

На территории республики Беларусь финансирование затрат связанных с содержанием, ремонтом, реконструкцией и строительством автомобильных дорог общего пользования осуществляется за счет целевых средств, аккумулируемых в республиканском и местных дорожных фондах.

Средства республиканского дорожного фонда образуются за счет:

- налога с продаж автомобильного топлива;
- налога на приобретение автомобильных средств, подлежащих государственной регистрации;
- налога с пользователей автомобильных дорог зарегистрированных в г. Минске в полном объеме, а также 20% с пользователей зарегистрированных на территории соответствующих областей;
- транзитного налога с пользователей автомобильных дорог находящихся за пределами Республики Беларусь;
- платы за проезд крупногабаритных и тяжеловесных транспортных средств;
- других сборов и платежей.

В местные дорожные фонды зачисляется 80% налога с пользователей автомобильных дорог, зарегистрированных на территории соответствующих областей, а по Минской области в полном объеме.

В Законе Республики Беларусь на 2003 год предусмотрена следующая структура доходной части республиканского дорожного фонда:

- налог на приобретение транспортных средств – 2,9%;
- налог с пользователей автомобильных дорог – 29,5%;
- налог с продажи автомобильного транспорта – 65,8%;
- другие налоги и сборы – 1,8%.

В расходной части бюджета средства распределяются следующим образом:

- текущие расходы – 48,5%, в т.ч.:

- обеспечить развитие строительного комплекса;
- оживить экономику страны в целом.

Система долгосрочного ипотечного жилищного кредитования в Беларуси должна опираться на имеющийся международный опыт развития ипотечного кредитования, быть адаптирована к белорусской законодательной базе, учитывать макроэкономические условия (характерные для переходной экономики), ограниченную платежеспособность населения, высокую инфляцию. Система ипотечного жилищного кредитования должна опираться в первую очередь на эффективное использование привлеченных финансовых ресурсов граждан, коммерческих банков-кредиторов, инвесторов, и в меньшей степени финансирования со стороны государственного бюджета. Темпы и масштабы развития системы ипотечного жилищного кредитования в регионах должны определяться объективной экономической ситуацией в регионе, платежеспособным спросом на жилье и его предложением, а также наличием (или отсутствием) необходимой региональной нормативно-правовой базы и инфраструктуры.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Основные направления социально-экономического развития РБ на 2000–2015 гг. //Белорусский экономический журнал. №2. 2000. с.4-24.

- содержание аппарата управления – 0,13%;
- текущий ремонт и содержание дорог – 47,0%;
- прочие текущие расходы – 1,37%;
- капитальные расходы – 51,5 %.

Таким образом, можно сделать вывод, что доходная и расходная части бюджетов дорожных фондов между собой не корреспондируют в силу ряда причин. Следствием этого является то, что установить целесообразность той или иной статьи расходной части бюджета в связи с полученными доходами не представляется возможным.

Кроме этого, существующие методы распределения средств дорожных фондов не способствуют развитию рыночных отношений, конкуренции в дорожной отрасли.

В связи с чем предлагается распределение средств дорожных фондов в части идущих на текущий ремонт и содержание дорог осуществить по нормативу C , определенному следующим образом

$$C = \frac{\sum_{i=1}^n K_1^i K_2^i C^i}{L},$$

где K_1^i – коэффициент учитывающий категорию дороги, определяемый по соотношению затрат на текущий ремонт и содержание дороги.

Соответствующей категории к затратам на текущий ремонт и содержание дороги базовой категории по формуле

$$K_1^i = \frac{\sum_{i=1}^n K_2^i C^i}{\sum_{i=1}^n K_2^i C_B^i},$$

Кузьмич Петр Михайлович. Доцент каф. экономики и организации строительства Брестского государственного технического университета.

Беларусь, БГТУ, 224017, г. Брест, ул. Московская, 267.