

питализации. Именно этот счет будет отражать формирование и инвестиции человеческого капитала предприятия. К этому счету предлагаю открыть следующие субсчета:

- 1) 30.1 – «Расходы на обучение, переподготовку и повышение квалификации персонала»;
- 2) 30.2 – «Социальные выплаты» - это и есть наш социальный пакет.

Список цитированных источников

1. Волгина, Н.А. Социальная политика / под общ. ред. Н.А. Волгина. – 2-е изд. – М., 2004. – 736 с.

УДК 330.36

Кирилук О.Ю.

Научный руководитель: старший преподаватель Кот Н.Г.

ВОЗМОЖНОСТЬ СОЗДАНИЯ НОВЫХ ИСТОЧНИКОВ ФИНАНСИРОВАНИЯ ЖИЛЬЯ

Введение. Хорошее жилье – это одна из основных потребностей человека. Обеспечение себя жильем стоит во главе списка потребностей, опережая даже такие потребности, как питание. Но сейчас ситуация сложилась так, что хорошей недвижимости на рынке нет, или есть, но цена слишком высока. Обеспеченность жильем и его доступность для населения напрямую влияют на уровень жизни, сказываются на рождаемости и темпах прироста населения, отражаются на экономической культуре. Поскольку в Республике Беларусь значительно сокращены объемы льготного кредитования, решать жилищный вопрос сегодня большинству белорусских граждан приходится самим, не рассчитывая на государственную поддержку. В силу этого мы считаем, что необходимо внедрять и развивать на рынке Республики Беларусь новые альтернативные источники финансирования жилья.

Основная часть. На рынке жилья Республики Беларусь существует несколько способов финансирования жилья: покупка, аренда, кредит (Рисунок 1). Мы хотим предложить свой способ - внедрение жилищных облигаций на предприятие. Жилищная облигация является ценной бумагой, удостоверяющей внесение ее владельцем денежных средств на строительство определенного размера общей площади жилья. Жилищная облигация имеет номинальную стоимость в денежной единице Республики Беларусь и эквивалент этой стоимости, выраженный в квадратных метрах общей площади жилья. Указанный в жилищной облигации эквивалент не подлежит изменению.

Эквивалент номинальной стоимости одной жилищной облигации не может быть менее 0,1 квадратного метра общей площади жилья. Объем эмиссии жилищных облигаций в эквиваленте общей площади жилья не может превышать общую площадь жилья, на строительство которого эмитенту предоставлены права застройщика.

Законодательно закреплено, что жилищные облигации могут иметь стоимость как в белорусских рублях, так и в долларах. Однако в Беларуси такие облигации, как правило, выпускают только в белорусских рублях.

Приобретение квартиры с помощью жилищных облигаций на самом деле

выгоднее и безопаснее для покупателя, так как данный способ защищает вас от изменения стоимости квартиры по окончании ее строительства, позволяет продать жилищные облигации на вторичном рынке ценных бумаг и является дополнительным признаком надежности компании (так как перед эмиссией облигаций компания-застройщик проходит тщательную проверку госорганами).

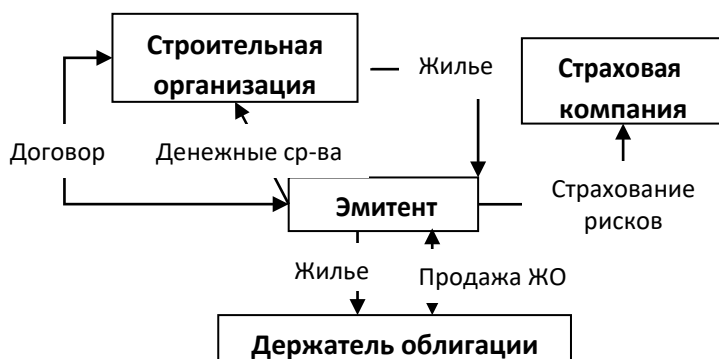


Рисунок 1 – Общепринятая схема приобретения жилищных облигаций

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 [1].

Рассчитаем купон на основе данных о прибылях и убытках. Купон, приравненный к рентабельности продаж, равен 2,57% годовых [2].

В таблице 1 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 1, в соответствии от вида облигации [3].

Таблица 1 – Виды жилищных облигаций, предложенные к выпуску ОАО «БМК»

КВАРТИРЫ	площадь кв.м.	СТОИМОСТЬ 1 кв.м.	НОМИНАЛ кв.м.	НОМИНАЛ бел.руб.	срок ожидания (лет)	Срок пользования деньгами предприятием (лет)	сумма, полученная предприятием (бел.руб.)
40	740	0,1	74	32,5	31,0	7577600	
		0,3	222	10,9	9,4		
		0,5	370	6,5	5,0		
		0,7	518	4,7	3,2		
		1	740	3,3	1,8		

Механизм приобретения жилищных облигаций будет выглядеть следующим

щим образом: 1- Предприятие продает выпущенные жилищные облигации по номинальной стоимости сотрудникам; 2- покупка ценной бумаги работниками ОАО «БМК»; 3- сумма денег, полученная от продажи облигаций, направляется в производство на срок пользования деньгами предприятием; 4- заключение договора на строительства 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) [4].

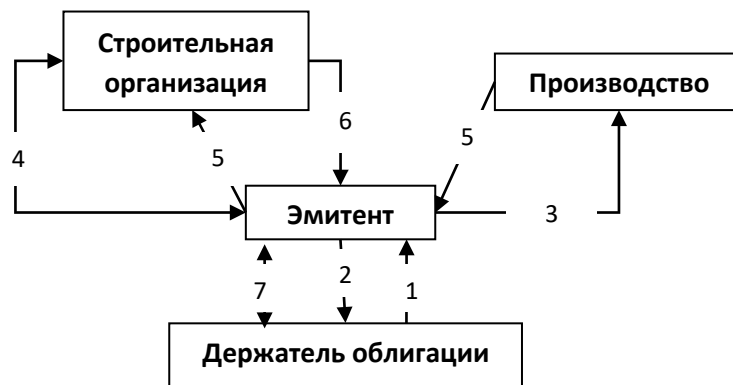


Рисунок 2 – Механизм движения денежных средств в процессе приобретения жилищных облигации

На случай экономической несостоятельности будет принято решение о создании гарантийного фонда на случай банкротства предприятий. Предполагается, что фонд будет формироваться за счет ежемесячных отчислений предприятий в размере 7,5% – данный размер эквивалентен нормативу отчислений, взимаемых банком от привлеченных депозитов для создания гарантийного фонда.

Как итог данной работы, выделим основные положительные моменты внедрения нового альтернативного источника финансирования жилья работникам на предприятии: фиксированная цена, возможность постепенной оплаты, гарантированные сроки строительства.

Исходя из вышесказанного, можно выделить также следующие плюсы для предприятия, желающего заняться выпуском жилищных облигаций для своих сотрудников:

- 1) повышение производительности труда своих сотрудников;
- 2) возможности привлечения и использования денежных средств в хозяйственный оборот предприятия (так как срок строительства и срок ожидания работников жилья не совпадают).

Список цитированных источников

1. Об утверждении инструкции о порядке выпуска и обращения жилищных облигаций: Постановление Министерства финансов РБ от 18.09.2009г. N 115.
2. Налоговый кодекс Республики Беларусь*(Особенная часть) – 2014 г.
3. Белорусский статистический комитет, [Электронный ресурс], – Режим доступа: http://www.belstat.gov.by/o-nachislennoy-sredney-zarabotnoy-plate-rabotnikov-respubliki-belarus-za-mart-2016-g/index.php?sphrase_id=70810 – Дата доступа: 18.04.2017.
4. Рынок ценных бумаг Республики Беларусь и тенденции развития / Т.М. Алексеева, А.Ф. Галлов, Ю.И. Енин. [и др.]. – Мн.: РИВШ БГУ, 2001. – 73 с.