

таточной стоимости в конце договора лизинга. Если в течении договора лизинга право выкупа будет аннулировано, то физическому лицу будут представлены две альтернативы:

1) 50% от суммы которую он уже выплатил, полученная сумма тратиться без ограничений.

2) Будет рассчитан процент который получит физическое лицо и государство по формуле 2-3, но сумма полученная физическим лицом должна быть потрачена на квартиру [5]:

$$\%_{\text{гос-ва}} = C/CO * 100\%, \quad (2)$$

где C – сумма выплат за n-лет.

CO – стоимость лизинга за 30 лет.

$$\%_{\text{ф/л}} = 100\% - \%_{\text{гос-ва}} \quad (3)$$

Таблица 1 – Тенденции изменяемости законодательства Республики Беларусь

Название кодекса	Дата принятия	Количество изменений/дополнений с момента принятия документа
Кодекс РБ об административных правонарушениях	21 апреля 2003 г.	67
Гражданский кодекс РБ	7 декабря 1998 г.	46
Уголовный кодекс РБ	9 июля 1999 г.	56
Трудовой кодекс РБ	26 июля 1999 г.	14
Гражданский процессуальный кодекс РБ	11 января 1999 г.	44
Налоговый кодекс РБ* (особенная часть)	29 декабря 2009 г.	8
Налоговый кодекс РБ* (общая часть)	19 декабря 2002 г.	17

Источник: собственная разработка

По нашему мнению, лизинг государственного жилья является перспективной формой решения проблемы, связанной с приобретением жилья, как для государства, так и для граждан.

#### Список цитированных источников

1. <http://belstat.gov.by/> – Министерство статистики и анализа Республики Беларусь
2. Васильев, Н.М. Лизинг как механизм развития инвестиций и предпринимательства / Н.М. Васильев, С.Н. Катырин, Л.Н. Лепе. – М.: ДеКА, 2013.
3. Налоговый кодекс Республики Беларусь\*(Особенная часть) – 2014.
4. Еремихин, Б.М. Лизинг для предпринимателя: практическое пособие / Б.М. Еремихин, В.Н. Игнатушенко, Н.Н. Шабанова. – М., Агроконсалт, 2014.
5. Новикова, И.А. Лизинговые операции: учеб. пособие. – Новосибирск, 2012. – С. 103.

УДК 330.34

*Кирилюк О.Ю.*

*Научный руководитель: старший преподаватель Кот 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 ха-

рактором 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 РБ 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 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.

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.

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.

**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 нужно 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 кредито-

вание 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 рискванность 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 [1].

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 средства. 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.



*Рисунок 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;

- 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 экономикополитическая 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 вкладчикам в качестве государственной помощи и компенсация государством увеличения стоимости объекта строительства.

Таким образом, один из главных результатов жилищной строительной сберегательной политики – это понимание гражданами того, что решение жилищных проблем зависит от него. 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, – на 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 цитированных источников**

1. Манченко, К.И. Сделки с недвижимостью / К.И. Манченко, В.Г. Шабалин. – СПб.: Издательство «Омега-Л», 2013. – 82 стр.

УДК 693.22.004.18

*Конашенкова А.А., Крысько О.В.*

*Научный руководитель: ст. преподаватель Кулакова Л.О.*

## **ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КЛИМАТ И ЕГО ВЛИЯНИЕ НА ЭКОНОМИКУ БЕЛАРУСИ**

Целью работы является исследование отраслевой структуры Республики Беларусь, выявление наиболее инвестиционнозависимых отраслей.

Предмет исследования – инвестиционная деятельность в современной экономике Республики Беларусь, взаимосвязь роста отдельных отраслей экономики Республики Беларусь и объёма инвестиций, в т. ч., иностранного капитала.

Объект исследования – отдельные отрасли экономики Республики Беларусь.

Беларусь сегодня – страна, открытая для иностранных инвестиций, создающая благоприятные условия для эффективного ведения бизнеса. Открытыми для иностранных инвестиций являются практически все отрасли экономики Беларуси. Исключение составляют производство оружия, наркотических и ядовитых веществ.

Беларусь предлагает своим инвесторам:

- 1) стратегическое географическое положение;
- 2) прямой доступ к рынку трех стран Евразийского экономического союза (Беларуси, России, Казахстана, Армении);
- 3) хорошо развитая инфраструктура: транспорт, логистика, коммуникации;
- 4) прогрессивное экономическое законодательство Беларуси;
- 5) защищенные государством права инвесторов;
- 6) привлекательные инвестиционный климат и система налогообложения;
- 7) государственная поддержка инвесторов: гарантии, льготы и преференции;
- 8) возможности приватизации;
- 9) 6 свободных экономических зон: «Брест», «Гомель-Ратон», «Гродноинвест», «Минск», «Витебск», «Могилев»;
- 10) высококвалифицированные трудовые ресурсы;
- 11) достойное качество жизни.

Несмотря на привлекательность географического положения, гарантии и преимущества проблема привлечения прямых иностранных инвестиций для Бе-