

- формирование стабильной и прозрачной деловой среды, снижение административных барьеров как на этапе создания новых предприятий, так и на стадии их эксплуатации;
- переориентация налоговой системы с преимущественно косвенного налогообложения на прямое, сокращение числа налогов и сборов, а также снижение налоговой нагрузки на бизнес;
- внедрение эффективных механизмов финансовой поддержки предпринимателей, обеспечивающих доступ к лизингу, микрокредитам, банковским кредитам и др.;
- дальнейшее развитие и наращивание потенциала инфраструктур поддержки малого бизнеса.

В нашей стране велики резервы роста предприятий малого бизнеса. От темпов роста этой сферы хозяйственной деятельности в ближайшие годы в Республике Беларусь будут зависеть развитие экономики в целом, достижение, а затем и превышение уровня дореформенного 1990 г. [5].

Литература

1. *Горфинкель В. Я.* Малый бизнес: Организация, экономика, управление: Учеб. пособие для вузов. М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2003. 430 с.
2. *Догиль Л. Ф.* Предпринимательство и малый бизнес: учеб. пособие / Л. Ф. Догиль, Б. Д. Семенов. Мн.: Вышэйшая школа, 2003 266 с.
3. *Еловских В. В.* Роль малого бизнеса в бел. экономике/ В. В. Еловских. Минск: И. П. Логвинов, 2005. 55 с.
4. *Лапуста М. Г.* Малое предпринимательство: учеб. пособие. 2-е изд. М.: ИНФРА-М, 2002. 272 с.
5. Малый бизнес: Организация, экономика, управление: Учеб. пособие для вузов / Горфинкель, В. Я. [и др.]; под общ. ред. В. Я. Горфинкеля. М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2003. 430 с.
6. Национальный центр правовой информации Республики Беларусь [Электронный ресурс]. 2011. Режим доступа: <http://www.pravo.by/webnpa/text.asp3871>.
7. *Сырополис Н. К.* Управление малым бизнесом. Руководство для предпринимателей: перевод с англ. М.: Дело, 2003. 247 с.

ЖИЛИЩНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ: СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ

Т. И. Бондаренко

Данная работа посвящена рассмотрению форм долгосрочного кредитования жилищного строительства и выявлению перспектив их развития.

Значимость задач, стоящих перед банковской системой в области кредитования жилищной сферы, предопределяет необходимость разработки и внедрения приемлемых для различных групп населения

моделей жилищного кредитования, адаптированных к экономике республики.

Для рынка кредитования в Республике Беларусь в последние годы характерно:

- разнообразие предлагаемых банками Республики Беларусь кредитов и одновременно упрощение процедуры оформления кредитов;
- значительное ежегодное увеличение кредитной задолженности физических лиц, как в абсолютном выражении, так и в расчете на одного жителя;
- существенность роли банковского кредита как источника финансирования приобретения и строительства жилья;
- смена приоритетной политики по причине мирового экономического спада: с кредитной на депозитную;
- высокая концентрация кредитов в системообразующих банках;
- развитие конкуренции банков в области кредитования.

За 2012 год банковская система Республики Беларусь увеличила объемы кредитования реального сектора экономики (юридических и физических лиц) на 36,2 %. На 01.01.2013 г. кредитная задолженность экономики перед банками составила 205 097,2 млрд. руб.

Как и по другим критериям, по объемам кредитования лидерами стала шестерка системообразующих банков: Беларусбанк (41,57 %), Белагропромбанк (20,45 %), БПС-Сбербанк (9,22 %), Белинвестбанк (5,81 %), Банк БелВЭБ (5,64 %) и Приорбанк (4,79 %). На долю остальных банков приходится лишь 12,52 % [2].

Мировая практика показывает, что наиболее надежным, консервативным и стимулирующим кредитополучателя способом обеспечения кредитных обязательств является ипотека. В мировой практике ипотечного кредитования физических лиц существует две основных модели: одноуровневая и двухуровневая. Во всех странах с развитыми рыночными отношениями присутствует первая или вторая модели с присущими ей специфическими чертами, соответствующими конкретным условиям становления ипотечного кредитования и общему состоянию национальной экономики [1; 3].

Ипотечный кредит имеет свои преимущества как для банка, так и для кредитополучателя:

- надежное обеспечение кредита недвижимостью снижает риски;
- долгосрочный характер кредитования избавляет банк от присущих краткосрочным кредитам частых переговоров и проверок платежеспособности потенциальных заемщиков;

- закладные, выданные в качестве обеспечения кредитов, банк может реализовать на вторичном рынке;
- обеспечивается принцип конкретности залога, т.е. выделение определенного конкретного имущества для залога;
- существует также принцип гласности залога, т.е. требование, чтобы залог данного имущества был легко распознаваем для третьих лиц. В целях обеспечения гласности устанавливается норма регистрации сделок с залогом;
- создаются условия для решения производственных, социально-бытовых проблем кредитополучателя (залогодателя);
- возможность повторного использования недвижимости кредитополучателем для получения кредита при возврате первого;
- залогодатель (кредитополучатель) сохраняет право на владение и использование заложенного имущества [3].

Также следует отметить, что в настоящее время правительством Республики Беларусь и Национальным банком отработана поэтапная стратегия снижения процентных ставок по жилищным кредитам для нуждающихся [2].

Реальной альтернативой кредиту на покупку недвижимости могут стать жилищные облигации. Согласно нормативно-правовой базе, жилищные облигации – это ценные бумаги, удостоверяющие внесение их владельцем денежных средств на строительство определенного размера площади жилья. Другими словами, одна такая облигация равняется одному квадратному метру недвижимости. Плюс этого способа покупки недвижимости в том, что жилищные облигации полностью защищают Вас от возможного роста цен на квадратный метр недвижимости [5].

Со стороны клиента можно привести следующие преимущества:

- кредит выдается под процент ниже рыночного;
- фиксированный процент за пользование кредитом;
- клиент имеет гарантированную возможность получения кредита при отсутствии необходимости анализа его платежеспособности, так как его кредитоспособность будет доказана путем внесения регулярных вкладов.

Ипотечные кредиты, получили значительное развитие в последние годы, выдаются без дополнительного поручительства третьих лиц 9 банками республики. Доля ипотечных кредитов – всего 10–15 % от всей кредитной жилищной системы.

К основным предложениям по совершенствованию механизма жилищного кредитования следует отнести следующее:

- построение в Республике Беларусь собственной системы ипотечного кредитования, опираясь на опыт зарубежных стран, включающей отдельные элементы общепризнанных мировых моделей. Особую роль в данной системе призвано играть государство, оно должно создать условия, стимулирующие и поддерживающие данный механизм. Предлагается развитие институтов рефинансирования ипотечных кредитов, путем создания Национального ипотечного агентства, которому будет дано право выпуска и размещения долгосрочных ипотечных облигаций. Одновременно с этим процессом предлагается развитие систем строительных сбережений, которые помогут государству расширить доступ людей с невысоким достатком к жилищному финансированию;

- внесение изменения в жилищный и гражданский кодексы Республики Беларусь и формирование механизмов социальной защиты граждан-кредитополучателей при их выселении, что позволит банкам минимизировать риски при ипотечном кредитовании;

- создание реестра регистрации прав и обременений на создаваемое недвижимое имущество, в который будут вноситься сведения о договорах залога, а также о договорах долевого строительства и т.д.;

- введение вариантов кредитования с нулевым стартовым взносом на периоды традиционного спада активности на рынке недвижимости;

- введение отсрочки первоначального взноса для тех заемщиков, которые уже имеют в собственности недвижимость;

- предоставление клиенту возможности самому делать выбор между типом ставки – плавающей или фиксированной.

Следует отметить, что в мировой практике состояние жилищной проблемы характеризуется коэффициентом доступности жилого помещения. Он измеряется как соотношение средней стоимости стандартной квартиры к среднему годовому доходу семьи и показывает, сколько лет потребуется семье для приобретения жилья при данном уровне дохода. Поскольку доходы и накопления населения Беларуси крайне неравномерно распределены, в каждом регионе и для каждой отдельной семьи коэффициенты различны [1].

В заключении отметим, что цена на жилое помещение растет до того уровня, когда покупка квартиры станет недоступна представителям среднего класса даже по ипотеке. Как только доходы населения достигают уровня «возможности» получения кредита, рост цен на жилье вновь возобновляется.

Литература

1. Деньги, кредит, банки: учеб. пособие / Г.И. Кравцова [и др.]; под общ. ред. проф. Г.И. Кравцовой. 2-е изд., перераб. и доп. Минск: БГЭУ, 2007. 444 с.
2. Все, или почти все, что вы хотели знать о льготном кредитовании жилья // Все о финансах в Беларуси [Электронный ресурс]. 2013. Режим доступа: <http://www.infobank.by/1133/Default.aspx>.
3. Рейтинг банков Беларуси по итогам 2012 года. Все о финансах в Беларуси [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://infobank.by/3291/default.aspx>.
4. Кредит на покупку недвижимости, ипотека, жилищные облигации: проблемы выбора [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://a-h.by/s153/archives/Kredit_na_pokupku_nedvizhimosti_ipoteka_Zhiliwnye_obligacii_problemy_vybora.html.
5. Демин Ю. Все о кредитах. Понятно и просто / Ю. Демин. СПб.: Питер, 2007. 208 с.

РЫНОК ГОСТИНИЧНЫХ УСЛУГ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ И АВСТРИИ: АНАЛИЗ ОТЛИЧИТЕЛЬНЫХ ОСОБЕННОСТЕЙ

Е. В. Василевская

Рынок недвижимости Австрии считается одним из самых стабильных в мире. Что касается рынка гостиничной недвижимости этой страны – он находится на высоком уровне. Вена демонстрирует 377 гостиниц с количеством номеров, превышающим 510 тысяч [1]. В свою очередь, количество гостиниц в Минске за 2012 год увеличилось на 11,4 %. В настоящее время в Минске работает 49 гостиниц. В общей сложности это более чем 5 тысяч номеров [2]. Рынок гостиничных услуг и гостиничной недвижимости Беларуси является недостаточно развитым, одной из причин этого можно назвать относительно малый срок с момента зарождения рынка недвижимости в стране.

В Республике Беларусь развитие гостиничного рынка начало набирать свои обороты в связи с подготовкой к предстоящему Чемпионату мира по хоккею, который состоится в Минске в 2014 году. Сегодня к реализации на территории Минска к Чемпионату заявлено 35 проектов по строительству гостиниц и гостиничных комплексов. Все они находятся в разной стадии реализации. Гарантировано будет введено в эксплуатацию 12–15 новых объектов и прирост гостиничных мест в количестве 2,5 тысячи [2].

Индустрия гостеприимства – это, прежде всего, сервис. Поэтому развитие и перспективы гостиничного рынка в Минске должны заключаться не только в росте номерного фонда, но и в улучшении качества обслуживания [3]. Индустрию гостеприимства ждет непростое испытание – предстоит принять на должном уровне как спортивные делегации и руководство Международной хоккейной федерации, так и тысячи рядовых