



Рисунок 3 - Динамика рентабельности затрат, рассчитанный по чистой прибыли за период с 2011 по 2012 годы, %

В целом следует отметить, что, планируемое снижение ставок единого налога для организаций, применяющих упрощенную систему налогообложения способно значительно активизировать малый бизнес, повысить эффективность его работы.

Проблемы и перспективы удовлетворения потребности в жилье в Республике Беларусь

Гордиенко А.В.
 (научный руководитель – Гушель О.И.)
 Белорусский национальный технический университет
 Минск, Беларусь

Жилищный вопрос - актуальная и остро стоящая проблема для многих граждан нашей страны, в том числе и молодежи. Из-за высокой стоимости квадратного метра приобретение или строительство собственного жилья доступно далеко не всем гражданам. На 1 июня очередь нуждающихся в улучшении жилищных условий в Минске составила около 270 тыс. человек.

Поэтому рассмотрим способы разрешения данной проблемы. Для примера покупки или аренды возьмем однокомнатную и

двухкомнатную квартиры, площадью 44 и 65 кв.м. соответственно. В качестве нуждающихся примем молодую семью, состоящую из двух человек, которая располагает собственными средствами в размере 15 000 долл. (128 250 000 руб.).

Таблица 1 Стоимость коммерческого жилья и жилья, построенного с государственной поддержкой

	Общая площадь, м ²	Стоимость 1 м ² , бел.руб	Общая стоимость квартиры, бел.руб	Недостающая сумма на покупку квартиры, руб.	Недостающая сумма на покупку квартиры, долл.
Стоимость для очередников					
Двухкомнатная	65	3 500 000	227 500 000	99 250 000	11 608
Средняя стоимость жилья по г.Минску (1200 долл./м ²)					
Двухкомнатная	65	10 260 000	666 900 000	538 650 000	63 000

Рассмотрим 1-ый вариант: строительство с использованием льготного кредита. Плюсом данного способа является низкая процентная ставка по кредиту и, в итоге, владение собственным жильем. Однако проблема заключается в том, что получить льготный кредит на строительство может только ограниченное число нуждающихся.

Таблица 2 Стоимость двухкомнатной квартиры с привлечением льготного кредита.

Вид кредита	Годовой процент	Срок кредита	Кредитная сумма, млн. руб.	Ежемесячные выплаты, руб.	Будущая стоимость, млн. руб.	Текущая стоимость, руб.
Льготный кредит	6%	20 лет	307 800	2 205 175	529 242 000	90 170 907
Кредит для нуждающихся	20%	20 лет	230 850	3 921 809	941 234 160	160 365 084
ИТОГО			538 650	6 126, 984	1 470 476 160	250 535 991
ИТОГО вместе с имеющимися 15 000 долл. = 129 000 000 руб.						379 535 991

На льготных условиях кредитуются 15 м² *2 = 30 м² (1200*30 = 36 000 долл. = 307 800 000 руб).

Оставшаяся сумма в размере 27 000 долл. = 230 850 000 руб. – кредит на строительство жилья для лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Вариант 2: ипотечное строительство. Причины нераспространенности ипотеки в Беларуси:

1. низкая платежеспособность населения
2. высокие цены на квартиры.

Основополагающий принцип ипотеки – средняя зарплата должна равняться стоимости квадратного метра. Однако проанализировав среднюю заработную плату и стоимость квадратного метра в странах Европы по состоянию на май 2012г., можно сделать вывод, что данный принцип соблюдается только в Германии, где средняя заработная плата, равная 3178 долл., превышает стоимость кв.м. на 30%. В то время как в РБ отношение заработной платы к стоимости столичного кв.м. составляет порядка 42 %.

Таблица 3 Стоимость ипотеки на примере двухкомнатной квартиры.

Вид кредита	Годовой процент	Срок кредита	Кредитная сумма, млн. руб.	Ежемесячные выплаты, руб.	Будущая стоимость, руб.	Текущая стоимость, руб.
Для нуждающихся в улучшении жилищных условий	20%	20 лет	538 650 (63 000 долл.)	9 150 888	2 196 213 120	374 185 211
ИТОГО вместе с имеющимися 15 000 долл. = 129 000 000 руб.						503 185 211
На покупку/строительство жилья	33%	15 лет	538 650	14 925 910	2 686 663 800	604 777 274
ИТОГО вместе с имеющимися 15 000 долл. = 129 000 000 руб.						736 777 274

Вариант 3: строительство в городах-спутниках. Основным преимуществом данного строительства является более низкая стоимость жилья в сравнении со столицей, а также ее непосредственная близость. Однако следует отметить основной отрицательный фактор – отсутствие инфраструктуры в городах-спутниках.

Вариант 4: аренда коммерческого жилья. Преимущества: быстрое решения квартирного вопроса, т.к. за несколько дней можно найти жилье, отвечающее вашим требованиям; отсутствие каких-либо кредитных обязательств, что в значительной степени упрощает жизнь молодой семьи.

Однако стоимость аренды достаточно высока и для двухкомнатной квартиры составляет около 350 долл. в месяц.

Вариант 5: аренда государственного жилья. В Минске существует 5 зон, у каждой из которых свой коэффициент: самый высокий- 1,5, самый низкий – 0,5, который учитывается при расчете стоимости аренды. Стоимость аренды государственной двухкомнатной квартиры составляет в среднем 900 000 руб. Однако на конец лета 2012 в арендном фонде города Минска находилось 77 квартир и 11 среди них только подлежали распределению.

Вариант 6: строительство жилья с привлечением кредита стройсберкассы.

Стройсберкассы возникли в Германии в 1924г., и позднее немецкий опыт был перенесен в другие европейские страны. На данный момент в ФРГ строительство 61% нового жилья финансируется за счет кредитов, выданных строительно-сберегательными кассами, и сумма вкладов составляет около 40% ВВП страны.

Главное назначение стройсберкасс — предоставление участникам жилищных кредитов на льготных условиях. Функционируют ни следующим образом: 1 стадия - накопление сбережений в размере 40-60% от необходимой суммы в течении определенного времени под процент ниже, чем по банковским депозитам, путем ежемесячных отчислений в ССК, 2 стадия - кредитование по льготным процентам. Ресурсы касс формируются за счет: вкладов их участников, процентов, уплаченных по ранее выданным кредитам и государственных премий, предоставляемых участникам касс за счет средств государственного бюджета. Размер премий составляет, как правило, 10—30% от годового вклада.

Таким образом, для разрешения жилищной проблемы в Республике Беларусь необходимо:

1. Развитие и финансирование строительства арендного жилья и городов-спутников.

2. Стабилизация экономической ситуации, и как результат - понижение % ставок по кредитам.

3. Рассмотрение варианта создания стройсберкасс как альтернативы очередному строительству. Реализация данного варианта может быть осуществлена с помощью:

а) разработки специального закона (например, в Германии – Закон «О сберегательных кассах по кредитованию строительства»), который будет устанавливать сферу их деятельности и меры надзора за ними с целью обеспечить надежность и сохранность вкладов, устойчивое развитие системы в целом;

б) обеспечения государственной поддержки жилищной сберегательной системы с уплатой государственной премии на сбережения;

в) разработки стандартных сроков и условия контрактов ССК, которые не должны часто меняться, что повысит доверие населения к этой системе.

УДК 005.334.4:005.521

Апробация кризис-прогнозных моделей для строительных организаций Республики Беларусь

Ерошеня Н.А.

(научный руководитель – Водоносова Т.Н.)

Белорусский национальный технический университет
Минск, Беларусь

На сегодняшний момент большую популярность в оценке критического состояния фирмы в мировой практике широко набирают кризис-прогнозные модели. Такие модели создавались с целью максимально быстрой и эффективной оценки состояния организаций. А их преимуществом является то, что они могут быть использованы не только менеджерами данной организации, но и для межфирменного контроля с позиции контрагента: заказчиками, генеральными подрядчиками, при проведении тендерных мероприятий для экспресс-оценки финансового состояния предприятий-участников торгов.