

Предлагаются следующие центральные виды деятельности БИИК:

а) *инжиниринговая* — компания может оказывать услуги одновременно в нескольких областях, не ограничиваясь определенной сферой, и привлекать к выполнению работ различных отечественных и зарубежных поставщиков и подрядчиков;

б) *кредитно-инвестиционная деятельность* — компания может оказывать посреднические услуги по привлечению прямых иностранных инвестиций в белорусские акционерные госпредприятия, связывая инвестиционные операции с кредитными с иностранным инвестором или его правительством;

в) *консалтинг* — оказание консалтинговых услуг по открытию представительства, СП, ИП, проведению ПРО, маркетингу, переводческих, логистических услуг, услуг налогового администрирования.

В качестве инструментов, которые будут способствовать внешнеэкономической стабилизации в рамках функционирования БИИК, предлагаются механизм денежно-финансового стимулирования руководителей корпорации (привязка оплаты труда к финансовым результатам корпорации от внешнеэкономической деятельности), а также система государственных финансовых рычагов, которая распространяется как на внешнеэкономического субъекта, так и его партнеров: налоговые — каникулы по налогу на прибыль для БИИК, а ее партнерам льготы, стимулирующие экспорт и приток ПИИ в приоритетные для государства сферы, таможенные — льготы при импорте БИИК и ее партнерами и др.

*Е.П. Семиренко, канд. экон. наук, доцент
БГЭУ (Минск)*

ЖИЛИЩНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ И ЕГО ПЕРСПЕКТИВЫ

Основной причиной, сдерживающей решение жилищной проблемы в Беларуси, является дефицит финансовых ресурсов.

Бюджетное инвестирование в строительство жилья с 2004 г. практически прекращено (кроме социального жилья). Это обстоятельство потребовало формирования системы внебюджетного финансирования жилищного строительства главным образом за счет собственных средств населения и банковского кредита.

Кредитование жилищного строительства производится по нескольким направлениям:

- льготное кредитование малообеспеченных трудоспособных граждан, осуществляемое учреждениями ОАО «АСБ Беларусбанк»;
- льготное кредитование сельскохозяйственных организаций-застройщиков с последующим переводом долга за переданное в собственность жилье на гражданина, осуществляемое учреждениями ОАО «Белгруппобанк»;
- коммерческое кредитование физических лиц на строительство и приобретение жилья на общих основаниях за счет собственных ресурсов банков.

Основная доля кредитов выдается на льготных условиях за счет государственных целевых ресурсов. Совершенствование льготного кредитования в республике шло по пути увеличения размера предоставляемого кредита, удлинения сроков кредитования, снижения процентной ставки, сокращения срока запрета на отчуждение жилых помещений после погашения кредита.

Государственная поддержка населения не ограничивается только льготными условиями кредитования строительства жилья. Многие категории малообеспеченных граждан могут дополнительно получить одноразовые безвозмездные субсидии, что позволяет им начать строительство жилья при отсутствии собственных средств. Многодетным и молодым семьям, улучшившим свои жилищные условия с привлечением банковского кредита, предоставляется государственная финансовая помощь на его погашение.

С улучшением экономической ситуации в стране, повышением реальных денежных доходов и доли частной недвижимости населения льготное кредитование постепенно будет замещаться системой жилищных строительных сбережений и ипотечным кредитованием. Это обстоятельство требует быстрее принятия закона «О жилищных строительных сбережениях». При его разработке должен быть учтен положительный опыт ОАО «АСБ Беларусбанк», проводящего с 1 июля 2006 г. локальный эксперимент по внедрению системы жилищных сбережений.

Участникам системы предоставлена возможность накопления на банковском счете средств для первого взноса на строительство (приобретение) жилого помещения и предлагаются более льготные условия кредитования жилья (к тому же без оказания государственной поддержки), чем при кредитовании на общих основаниях.

Во многих европейских государствах система жилищных сбережений положена в основу одноуровневой модели ипотечного кредитования жилищного строительства. Согласно «Концепции создания системы ипотечного жилищного кредитования в Республике Беларусь» в качестве приоритетной для нашей страны на современном этапе также определена одноуровневая модель ипотечного кредитования.

Активное развитие ипотечного кредитования требует создания вторичного рынка ипотечных кредитов в виде закладных или ипотечных облигаций, а также специализированного финансово-кредитного учреждения (например, Национального ипотечного агентства), без чего невозможно решить проблему привлечения дешевых долгосрочных ресурсов, а следовательно, и доступность ипотечных кредитов для основной части населения. Для кредитования жилищного строительства целесообразно также привлекать более дешевые ресурсы иностранных инвесторов.

Создание рынка ипотечных кредитов потребует достаточно продолжительного времени и серьезной поддержки государства.