

аренде (лизинге)" от 28.05.1988 г., Закон Республики Беларусь "О межгосударственном лизинге" от 25.11.1998 г. и др.

Основные преимущества лизинга вытекают из принципа разделения юридического и экономического права собственности на арендуемые активы. Юридический владелец (арендодатель) может положиться главным образом на способность пользователя (арендатора) обеспечить достаточное количество средств для арендной платы. По этой причине лизинг может оказаться привлекательнее, чем традиционное банковское кредитование, особенно для малых быстроразвивающихся и средних компаний.

В то же время лизингу могут быть присущи следующие недостатки:

- арендатор проигрывает на повышении остаточной стоимости оборудования (в частности, из-за инфляции);
- если научно-технический прогресс делает товар устаревшим, при финансовом лизинге арендные платежи не прекращаются до окончания контракта;
- лизинговые сделки, как правило, характеризуются сложной организацией;
- стоимость лизинга выше, чем ссуды, поскольку риски износа оборудования ложатся на арендодателя.

Белорусским производителям и предпринимателям нужно создать такие условия, при которых они стремились бы развивать данный род деятельности. Для этого следует в первую очередь добиваться появления лизинговых сделок с достаточно длительными сроками действия (не менее трех лет). Ведь именно такие договоры будут нести реальные инвестиции в экономику.

По нашему мнению, правительство должно прежде всего если не освободить, то хотя бы снизить, налог на прибыль, полученную лизингодателями от реализации договоров со сроком действия три года и более. Также следует стимулировать банки предоставлять кредиты лизинговым компаниям, которые заключают длительные договоры. Кроме того, необходимо рассмотреть возможность снижения таможенных пошлин и налогов по товарам, ввозимым на территорию Республики Беларусь и являющимся объектами международного финансового лизинга.

П.О. Лысенко
БГЭУ (Минск)

ФИНАНСОВЫЕ РЫЧАГИ УПРАВЛЕНИЯ РЫНКОМ НЕДВИЖИМОСТИ

Рынок недвижимости является важной частью экономики любой страны. В Республике Беларусь объем сделок с жильем на первичном рынке составляет около 5 % ВВП. Обеспеченность жильем и способность к его приобретению являются одними из важнейших показателей

48 БДЭУ. Беларускі дзяржаўны эканамічны ўніверсітэт. Бібліятэка.

БГЭУ. Белорусский государственный экономический университет. Библиотека.°

BSEU. Belarus State Economic University. Library.

<http://www.bseu.by> elib@bseu.by

уровня благосостояния населения наряду со средней заработной платой и бюджетом прожиточного минимума.

В Республике Беларусь ежегодно увеличиваются темпы строительства жилья, принимаются меры: по увеличению объемов строительства, снижению цен на возводимое жилье и повышению его доступности (в частности, в 2007 г.) доля жилья, возводимого с поддержкой государства, должна составить 80 %; рентабельность строительных организаций ограничена 6 %; темп роста цен на строительные материалы не должен превышать 1,5 % в месяц; местные власти должны предоставлять под строительство земельные участки, обеспеченные инженерными коммуникациями. В I квартале 2007 г. был отменен НДС на строительные услуги и услуги ЖКХ. Вместе с тем, несмотря на увеличение объемов банковского кредитования и рост реальных доходов населения, жилье не становится доступнее. Увеличивается очередь нуждающихся в улучшении жилья (особенно в столице) а предложение на вторичном рынке, несмотря на постоянный рост цен, снижается на протяжении последних пяти лет.

Строительный бум в республике, высокие темпы роста цен на жилье и отрицательная динамика количества сделок на вторичном рынке вызывают множество споров в обществе и среде экономистов о причинах, возможных последствиях и путях регулирования этих явлений.

Многие эксперты полагают, что в ближайшей перспективе будет наблюдаться дальнейший рост цен на жилье вследствие инфляционных ожиданий, увеличения тарифов на топливно-энергетические ресурсы, увеличения доходов, удешевления кредитов, появления ипотеки и недостаточных объемов выделения земельных участков под новое строительство. Расширение государственной поддержки нуждающихся в жилье также может способствовать росту цен, поскольку фактически оплачивается экономически самостоятельными гражданами через налоговое бремя и иные механизмы.

Сложившуюся ситуацию можно объяснить тем, что рынок недвижимости не только имеет социальное значение, но и выполняет важную финансовую функцию. В условиях отсутствия развитого фондового рынка и пенсионного страхования, невысоких темпов развития частного бизнеса, снижения доходности валютных депозитов и роста реальной заработной платы, население вкладывает деньги, накопленные сверх текущего потребления, в строительство. Доход от таких инвестиций формируется за счет сдачи объекта недвижимости в аренду и в результате его удорожания на рынке. Доходность аренды невысока — 2—3 % в год. Однако рост цен на жилье последние годы обеспечивал доходы владельцам квартир, достигавшие 40—80 % и более. Очевидно, что при отсутствии других столь же доходных путей инвестирования владельцы квартир не будут торопиться их продавать даже в случае, если не испытывают потребности в жилье. Такое сдерживание предложения провоцирует дальнейшее увеличение цен. Кроме того, рост цен на недви-

жимость обуславливается увеличением платежеспособного спроса на жилье за счет развития жилищного и в перспективе — ипотечного кредитования, подорожанием земли в столице, ростом себестоимости строительства и т.п.

Рынок недвижимости фактически выступает заменителем финансового рынка, обеспечивая аккумуляцию и инвестирование денежных средств населения. Понимание этой особенности дает основания применять финансовые рычаги для воздействия на рынок недвижимости. Поэтому повлиять на динамику рынка возможно не только путем увеличения строительства жилья на конкурентной основе, развития рынка аренды жилья, но и в результате предложения владельцам свободных капиталов эффективных путей для их инвестирования через развитие фондового рынка, поддержку частного бизнеса, обеспечение привлекательности депозитов.

А.И. Полякова
БГЭУ (Минск)

ВОЗВРАТ НАЛОГОВ ДЛЯ ТУРИСТОВ

Какое путешествие за границу без покупок! И, конечно же, вместе с ценой товара уплачиваются и налоги. В соответствии с налоговым законодательством ряда стран предусмотрено, что НДС обязаны платить только резиденты. На практике же налог уплачивают все покупатели. Чтобы у иностранных туристов была возможность воспользоваться законными льготами, действует система магазинов Tax Free Shopping. При покупке товаров за рубежом в специальных магазинах у участвующих этой системы (они помечены специальным значком) есть возможность вернуть налог на добавленную стоимость, включенный в цену товара. Сумма возврата может оказаться довольно значительной, так как ставка НДС в разных странах колеблется от 3 до 25 % стоимости товара, а в среднем составляет 18 %. Самая низкая ставка НДС — в Польше (на продукты питания) — 3 %, а самая высокая — в Дании, Швеции и Норвегии (на все товары, кроме продуктов) — 25 %. В магазинах системы Tax Free Shopping продавец вместе с квитанцией об оплате товара выдает покупателю чек Tax Free. Он должен быть правильно оформлен в процессе покупки. Сумма покупки должна превышать установленный для данной страны минимум, товары должны быть вывезены в течение определенного срока со дня покупки (от 30 дней до 3 месяцев), а при пересечении таможи на нем требуется поставить штамп.

Данная система возврата налогов была организована компанией Global Refand. Впервые система компенсации налогов туристам была внедрена в Швеции в 1960-е гг. В настоящее время в системе участвуют 37 стран мира. Компания осуществляет возмещение иностранным туристам НДС за покупки, совершенные за рубежом. За свои услуги ком-