

О необходимости деофшоризации свидетельствует оценка экспертов, когда в 2012 г. через офшоры прошли российские товары на 111 млрд долларов, т. е. пятая часть экспорта России. Решением этой задачи будет принятие определенных мер в отношении доходов компаний, а именно: доходы компаний, зарегистрированных в офшорной юрисдикции и принадлежащих российскому собственнику, должны облагаться по российским налоговым правилам, а налоговые платежи должны быть уплачены в российский бюджет. Россия должна проводить политику не только на национальном уровне, но и на международном, повышая при этом прозрачность экономики.

Размывание налоговой базы, офшорные схемы, гибридные финансовые инструменты – все это относится к мировой тенденции. Перед развивающимися странами стоит задача гармонизировать с международным законодательством развитых стран вопросы регулирования вышеуказанных способов международного налогового планирования.

Список использованных источников

1. «Questions and Answers on the Parent Subsidiary Directive» / European Commission/ Memo. – Brussels, 25 November 2013.
2. Послание Президента Российской Федерации Федеральному Собранию от 12.12.2013. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс]. – Дата доступа: 16.03.2014.
3. Офшорные юрисдикции – инструмент налогового планирования [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.pnalog.ru>. – Дата доступа: 16.03.2014.

Н. А. Бородина

Научный руководитель – Т. Л. Майборода
БГЭУ (Минск)

РЫНОК ЖИЛЬЯ: ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Цель работы – выявление основных признаков формирования ипотечных пузырей на рынке жилья на примере иностранного опыта и перенесение их на ситуацию на рынке жилья в Республике Беларусь.

Основными катализаторами формирования ипотечного «пузыря» в США были приток денег из частного сектора, выход банков на рынок ипотечного кредитования, агрессивная маркетинговая политика в области кредитования [1].

Обобщая иностранный опыт ипотечных кризисов в США и Японии, можно выделить следующие причины формирования ипотечных «пузырей» на рынке жилья:

- избыточное количество денежной массы;

- избыточное накопление средств у населения, которые вкладывают в жилье;
- растущие объемы жилищного кредитования;
- увеличение предложения на рынке жилья;
- переход недвижимости в собственность банков (при невозможности возврата кредита);
- увеличение количества сделок по купле-продаже жилья;
- стимул к совершению спекулятивных сделок;
- занижение рисков.

Рассмотрим ситуацию на рынке жилья в Беларуси, в особенности обстоятельства, преграждающие развитие ипотеки в Республике Беларусь. К ним относятся высокая стоимость жилья и одновременно низкая платежеспособность потенциальных заемщиков, высокие процентные ставки по жилищным кредитам, отсутствие подменного фонда жилья, вторичного рынка закладных.

Согласно проанализированным признакам формирования, выявленным на примере ипотечных «пузырей» рынка недвижимости в Японии и США, в Республике Беларусь ипотечного «пузыря» нет.

Правительством и НБРБ принимаются такие меры для дальнейшего предотвращения перегрева на рынке жилья, как политика санации условий кредитования (невозможность оформления кредита без справки о доходах), отсутствие механизма перехода заложенной недвижимости в собственность банков, отсутствие вторичного рынка закладных.

На данный момент в условиях высокой инфляции у населения нет возможности делать накопления в достаточном объеме для того, чтобы участвовать в процессе ипотечного кредитования, в то время как банки требуют 15–30 % самостоятельных выплат при покупке.

На основе изучения иностранного опыта рекомендуем:

- сдерживать неконтролируемый рост строительства жилья;
- предотвращать создание закладных ценных бумаг;
- отслеживать платежеспособность кредитополучателей;
- контролировать долю влияния частных компаний на рынке недвижимости;
- контролировать поддержание невысокого уровня рисков ипотечных продуктов;
- следить за поддержанием внешнеторгового баланса;
- поддерживать адекватный уровень госрегулирования;
- контролировать проведение банками маркетинговой политики кредитования.

Список использованных источников

1. Свободная Энциклопедия – Википедия [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://ru.wikipedia.org/wiki/Ипотечный_кризис_в_США_\(2007\)](http://ru.wikipedia.org/wiki/Ипотечный_кризис_в_США_(2007)). – Дата доступа: 16.04.2014.