

соблюден принцип платежеспособности. Налог на недвижимое имущество является также эффективным средством налогообложения доходов, полученных в теневой экономике. Этот налог может быть относительно стабильным вопреки колебаниям в экономическом цикле. Если он будет правильно построен, то администрировать его будет нетрудно, нужно будет лишь четко определить институционные требования к внедрению этого налога.

В принятом Налоговом кодексе Украины объектом налогообложения выступает жилая площадь объектов жилой недвижимости. При этом не являются объектами налогообложения объекты жилой недвижимости, которые находятся в собственности государства или территориальных общин, объекты жилой недвижимости, расположенные в зонах отчуждения и безусловного (обязательного) отселения, определенные законом, а также здания детских домов семейного типа, садовый или дачный дом, но не больше одного такого объекта на одного налогоплательщика и др.

База налогообложения объекта жилой недвижимости, которая находится в собственности физического лица, уменьшается для квартиры на 120 м², а для жилого дома — на 250 м².

Этот налог усматривается как дополнительный источник доходов местных бюджетов, а также будет стимулировать развитие местного самоуправления, оказывать содействие более эффективному использованию объектов недвижимого имущества, перераспределению избыточного имущества и увеличит эффективность использования ресурсов в экономике.

*Е.Г. Дорож, канд. экон. наук, доцент
БГЭУ (Минск)*

INNOVATION ELEMENTS OF THE ASSESSMENT OF HOUSING AFFORDABILITY

ИННОВАЦИОННЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ ОЦЕНКИ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ

В условиях кризисной волатильности на мировых рынках капитала и усиления социальной значимости реализации государственных приоритетов, основным из которых является жилищное строительство, актуализируется необходимость теоретического переосмысления зарубежного и анализ отечественного опыта оценки доступности для граждан приобретения жилья.

According to experts the assessment of housing affordability only on the basis of the average cost of the apartment and the income of citizens of ratio is not adequate as it does not take into account the peculiarities of re-

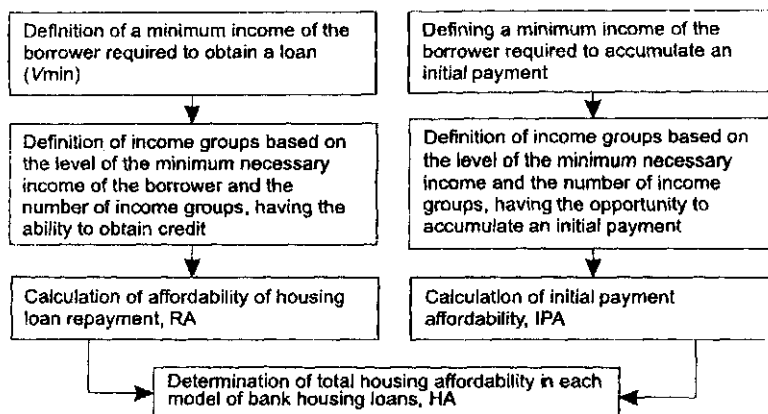
gional development. In particular, brokers of the international agency Evans in 2010 ranked the housing affordability in 40 countries. The average cost of apartments and the average family income were the basis for calculations. As a result, Morocco takes the first place in the unavailability of housing, where people need to save for housing 67.5 years (average cost of real estate — 144.8 thousand euro). Next place — Pakistan, where family have to accumulate for an apartment valued at nearly 75 thousand euros during 40.6 years. The citizen of Montenegro have to work nearly 30 years for apartments of 151.2 thousand euro, in Russia the average cost of housing is 64.1 thousand euro (in Moscow — 303.2 thousand euro), a citizen need to accumulate funds over 26 years.

In the Republic of Belarus in accordance with the Development of mortgage lending in the Republic of Belarus Concept estimation of housing affordability is carried out similarly, on the basis of the index which is calculated as the ratio of the average cost of a standard apartment with a total area of 54 sq m and the average annual income of a family of 3 persons. In particular, according to the Ministry of Architecture and Construction in 2010, the cost of housing for those who needs better housing conditions is 1,551,000 rubles. in average, when the average level of wages is 1,595,000 rubles. The index of availability is greater than one, but for complex affordability evaluation index in this segment is not enough.

Despite the fact that the results of this indicator calculating is used by state agencies to determine the housing policy, the authors suppose this approach can not objectively evaluate the affordability of housing s it has several disadvantages:

- it takes into account affordability for people to purchase housing only at their own expense, while the availability, on the basis of international experience, means that the client uses not only its own, but also the credit resources for the construction or purchase of housing. The need to take into account the credit is determined by the results of analysis, according to which more than 80 % of the total housing construction in recent years are carried out with credit resources;
- banks can not use this indicator to assess the capacity of credit market as the results of calculations reflect the financial capabilities not only of potential borrowers, but also citizens who are not in need of better housing conditions (such as families of 3 persons with an average income) and at the same time did not characterize the other categories of the population demand.

Thereby the author developed a method of assessing housing affordability, eliminating the disadvantages of existing approach and enabling more accurate and valid assessment of housing affordability based on the use of credit resources and the opportunity to make an initial payment for an apartment for the various categories of the population. This technique can be used by ministries and departments, authorities that determine policy in housing; banks, which lend housing loans; real estate agencies and construction companies (Fig.).



The results of the practical application of this methodology will help banks to identify the range of potential borrowers, types of households, for which bank lending conditions would be acceptable.

*Н.Н. Евсейчикова, ассистент
БГЭУ (Минск)*

РЕГУЛИРУЮЩАЯ ФУНКЦИЯ ПОДОХОДНОГО НАЛОГА В РЕШЕНИИ ЗАДАЧ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ПОЛИТИКИ ГОСУДАРСТВА

Важнейшим направлением деятельности большинства государств является формирование экономически обоснованной социальной политики, направленной на рост уровня жизни граждан, поддержку малообеспеченных и неимущих слоев населения, инвалидов, многодетных семей, а также на оказание различных видов помощи малому бизнесу и индивидуальному предпринимательству. Концепция социального государства предусматривает обеспечение высокого уровня социальной защищенности всех граждан посредством введения активной социальной политики. Одной из форм ее реализации является построение эффективной налоговой системы в республике. Через осуществление налоговых функций выполняются не только цели государственного фиска, но и реализуется принцип социальной справедливости, характерный для социально ориентированной политики государства.

Рассматривая современную систему налогообложения, экономисты выделяют следующие основные функции налогов: фискальную, распределительную, контрольную, поощрительную, регулирующую. В теории финансов принято считать, что прямые налоги, к которым относится подоходный налог, выполняют в основном регулирующую (социальную) функцию. Сегодня регулирующие возможности налогов настолько ве-