

innowacji informacyjnych; skoncentrowaności potoków innowacji informacyjnych; integracyjności modeli biznesowych; funkcjonalności telekomunikacyjnych sieci handlowych, technoparków, technopolisów, inkubatorów biznesowych, centrów innowacyjnie-technologicznych, firm doradczych; operatywności rynku freelance, outstuffing.

Dla przykładu w Polsce funkcjonuje 14 Specjalnych Stref Ekonomicznych, które swoim zasięgiem obejmują całe terytorium kraju. Największymi obszarowo są: Wałbrzyska Specjalna Strefa Ekonomiczna (2648,59 ha) oraz Katowicka Specjalna Strefa Ekonomiczna (2347,34 ha). Na przestrzeni ostatnich lat nastąpił także rozwój Parków Biznesowych. Jest ich obecnie 71. Wśród Parków rozróżniamy różne ich typy, takie jak Parki Naukowo-Technologiczne, Parki Przemysłowo-Technologiczne, Parki Inwestycyjne lub Parki Biznesu. W parkach prowadzona jest różnorodna działalność, w tym taka jak laboratoria, co-working, wynajem sal konferencyjnych, przestrzeni wystawowych, hal produkcyjnych czy inkubatory przedsiębiorczości [2].

Efektywność rozwoju ekologicznego międzynarodowego biznesu zależy od możliwości pojednania elementów przestrzenno-czasowych, materialnych, energetycznych i informacyjnych w trakcie jego spełnienia. Przecież powstają różne efekty informatyzacji społeczeństwa pod postacią eksponenty dysbalansów dobrobytu ekonomicznego i pomyślności ekologicznej między krajami.

Ekologiczna noopolityka ma być orientowana na promocję projektów innowacyjnych międzynarodowego biznesu w celu udoskonalenia informacyjnie-komunikacyjnego obszaru życia człowieka. W wyniku tego potężnieje ważność eksponenty dyplomatycznej w celu urozmaiceniu kierunków biznesu, przewidując konieczność kształtowania kultury ekologicznej i świadomości z uwzględnieniem narodowej tożsamości środowiska przyrodniczego.

Literatura:

1. Bokhan A. Edukacja biznesowa: symbioza nowych możliwości w ekologicznym bezpieczeństwie // Nowoczesna edukacja: filozofia, innowacja, doświadczenie. – 2015. – № 1. – S. 8-11.
2. Biznes rozwija się w Strefach i Parkach // Best2Invest. – 2015. – lipiec-sierpień. – S. 20.

ПЕРСПЕКТИВЫ ИНВЕСТИРОВАНИЯ В НЕДВИЖИМОСТЬ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Борздова Т. В., к. т. н., доцент
Богданович Е. Д., магистрант
Белорусский государственный университет

Покупка недвижимости – это один из самых простых и надежных способов инвестирования денежных средств. Можно рассматривать также вариант инвестирования в строительство нового объекта недвижимости. Покупку и продажу готовой недвижимости без ее износа можно рассматривать

как возможность долгосрочной «спекуляции» на недвижимости с целью получения прибыли.

В Республике Беларусь согласно статье 130 Гражданского кодекса к недвижимому имуществу относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, а также к недвижимым вещам приравниваются предприятие в целом как имущественный комплекс, подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, суда плавания «река-море», космические объекты. Правила регистрации в отношении недвижимого имущества определены в статье 3 Закона Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» [1].

Стоимость недвижимости на рынке формируется спросом и предложением. Как правило, спрос представлен обычными покупателями, которые будут использовать купленные «метры» с целью проживания, а также инвесторами, планирующими получать определенный доход от перепродажи без использования недвижимости или от сдачи в аренду. Предложение могут формировать как поставщики «метров» – строительные компании, так и непосредственные владельцы новой или вторичной недвижимости.

Следует отметить, что рыночная цена на недвижимость будет зависеть от фактического дохода населения, а также от уровня процентной банковской ставки. Там, где доход получается в виде арендных платежей (например, на рынке коммерческой недвижимости), такой способ формирования цены встречается наиболее регулярно.

Средний размер общей площади жилого помещения, приходящейся на одного человека, по итогам переписи населения Беларуси 2009 года составил 22 кв. м. По регионам Республики Беларусь наиболее высокое значение данного показателя зафиксировано в Минской и Гродненской областях (по 24 кв. м. на человека), а наиболее низкое – в Минске (19 кв. м). Кроме того, менее 20 кв. м общей площади жилого помещения приходилось на одного жителя таких городов, как Пинск (19,9), Гомель (19,8) и Могилев (19,5), в то время как в Европе эти показатели равны 40 кв. м на человека и 70 кв. м. на человека в США [2].

При рассмотрении проблемы инвестирования в недвижимость следует учитывать уровень качества жилой недвижимости в нашей стране: большая часть объектов была построена более 30 лет назад; следовательно, их износ на данном этапе является значительным. При нормальном темпе роста экономики и увеличении фактического дохода населения можно предположить, что большая часть жителей захочет улучшить свои жилищные условия. Согласно сообщению министра архитектуры и строительства Республики Беларусь, средняя цена квадратного метра в крупно-панельных домах составляет 6 млн. 365 тыс. бел. руб. при средней заработной плате в 6 млн. бел. руб. [3].

Приобрести какое-либо жилье, исходя из уровня средней заработной платы в Республике Беларусь, невозможно.

В связи с этим можно рассмотреть такую форму инвестирования в жилищное строительство как ипотечное кредитование. Действующее гражданское законодательство Республики Беларусь определяет **ипотеку** как **залог** земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир и другого недвижимого имущества. В настоящее время в Республике Беларусь существует целый комплекс нормативных правовых актов, регулирующих правоотношения по ипотеке. Среди них можно выделить такие, как:

- Гражданский кодекс Республики Беларусь,
- Жилищный кодекс Республики Беларусь,
- Закон Республики Беларусь от 20 июня 2008 г. № 345-З «Об ипотеке» с изменениями и дополнениями от 4 января 2010 г.,
- Указ Президента Республики Беларусь от 12.01.2007 № 20 «Об особенностях передачи земельных участков, находящихся в частной собственности, в ипотеку для получения банковского кредита»,
- Указ Президента Республики Беларусь от 06.01.2012 № 13 «О некоторых вопросах предоставления гражданам государственной поддержки при строительстве (реконструкции) или приобретении жилых помещений».

Кроме того, отдельные вопросы правового регулирования ипотеки содержатся в таких нормативных правовых актах, как: Указ Президента Республики Беларусь от 14.09.2006 № 575 «О порядке распоряжения государственным имуществом», Указ Президента Республики Беларусь от 13.10.2006 № 615 «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь», Гражданский процессуальный кодекс Республики Беларусь, Закон Республики Беларусь от 22.07.2002 «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним», постановление Президиума Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь от 04.04.2007 № 26 «О некоторых вопросах обращения взыскания на заложенное имущество».

Сегодня ипотека означает для граждан способ решения жилищной проблемы, для банков твердое обеспечение возврата предоставленных кредитных средств; для экономики страны она дает возможность за счет кредитов, выдаваемых под залог недвижимости, успешно развивать строительство, промышленность и сельское хозяйство страны. Становление ипотечного кредитования позволит найти ответы на ряд таких вопросов, как: решение социальной (жилищной) проблемы, развитие рынка ценных бумаг, расширение рынка недвижимости, оживление финансового оборота в экономике страны, перспективное развитие рынка кредитных услуг и банковской системы Беларуси.

Несмотря на наличие необходимой нормативно-правовой базы, регулирующей ипотеку, рынок долгосрочных ипотечных кредитов в Республике Беларусь развивается достаточно медленно, поскольку долгосрочное ипотечное кредитование все еще не стало стабильным самостоятельным бизнесом для банков страны. К основным причинам в

сложившейся ситуации следует отнести [4]: высокие кредитные риски; высокие процентные ставки, не совместимые с реальным уровнем доходов населения; отсутствие долгосрочных дешевых кредитных ресурсов; отсутствие механизмов привлечения долгосрочных инвестиций для ипотечного кредитования; отсутствие развития рынка залладных в Республике Беларусь.

Проблемным аспектом остаются сроки ипотечных кредитов. Сейчас банки нашей страны ограничены в ресурсах для долгосрочных кредитов, потому что сроки кредитов сильно расходятся со сроками депозитов. И еще один не менее важный вопрос: стоимость кредитов. Если оставить ставки нынешними, порядка 37%, то такая ипотека будет слишком дорогой, а более дешевые кредиты будут невыгодны для самих банков.

Обеспечением кредитов в Республике Беларусь занимаются коммерческие банки. Ипотечный кредит можно получить, например, в таких банках как: ОАО «Паритетбанк», ОАО «БПС-Сбербанк», ОАО «БелГазпромБанк», ЗАО Банк ВТБ (Беларусь), ОАО «АСБ Беларусбанк», ОАО «Белагроаромбанк» и ОАО «Приорбанк». Заемщик может приобрести жильё как на первичном, так и на вторичном рынках жилья, а также земельный участок и жилой дом. Помимо этого, выдаются ипотечные кредиты на строительство жилья. Необходимо отметить, что в настоящее время банки нашей страны предлагают жилищные кредиты не по фиксированной процентной ставке, а по «плавающей», равной ставке рефинансирования (СР) плюс один процент (СР = 24% на 01.04.2016).

Размер кредита в большинстве банков составляет 70-80% от стоимости объекта недвижимости. Проведя небольшой анализ сравнения по предлагаемым банками кредитам на жильё в нашей стране, можно сделать вывод, что большинство банков предлагает кредиты на жильё со сроками кредитования в среднем до 15 лет, наибольший срок кредитования составляет 20 лет. Самый «дешевый кредит» предлагает ОАО «Белгазпромбанк» со сроком кредитования до 15 лет по ставке 30%. Самый «дорогой кредит» предлагает ОАО «Приорбанк» со сроком кредитования от пяти до 15 лет и ставкой от 42% годовых.

Для наглядности, представим в таблице 1 показатели, характеризующие сроки кредитования и средние процентные ставки актуальных кредитов на жильё по банкам Республики Беларусь [5].

Таблица 1

Кредиты на жильё, предлагаемые банками Республики Беларусь по состоянию на 11.03.2016

Банк	Цель кредита	Сумма кредита, млн. руб.	Максимальный срок кредитования	Процентная ставка	Доля собственного участия
Белгазпромбанк	Покупка жилья	В пределах платежеспособности кредитополучателя	До 15 лет	30%	От 30%

Беларусбанк	Приобретение жилых помещений	В пределах платежеспособности кредитополучателя	До 15 лет	32%	От 25%
Белагропромбанк	Покупка жилья, дома	10-500	До 20 лет	35%	От 10%
Паритетбанк	Недвижимость	1-1000	До 15 лет	36%	От 30%
БелВэб	Покупка квартиры и дома; строительство квартиры и дома	50-1000	До 25 лет	37%	От 20%
Белинвестбанк	Покупка квартиры и дома; строительство квартиры	В пределах платежеспособности кредитополучателя	До 20 лет	39%	От 10%
БПС-Сбербанк	Покупка квартиры и дома; строительство квартиры и дома	До 150 тыс. дол. в эквиваленте	До 20 лет	От 39-40%	От 20%
Приорбанк	Покупка квартиры и дома	3700-108000 тыс. дол. в эквиваленте	От 5 до 15 лет	42%	От 20%

Лишь два коммерческих банка – ОАО «БПС-Сбербанк» и ОАО «Приорбанк» – выдают кредиты на жилье в иностранной валюте. Все остальные банки выдают кредиты лишь в национальной валюте.

Таким образом, можно сделать вывод, что высокие процентные ставки по кредитам делают кредиты малодоступными для большинства граждан, т. к. все кредитные услуги требуют не только возможности погашать задолженность по обязательствам, но и большого размера первоначального взноса – не менее 20-30% от стоимости жилья [6].

Кроме того, в нашей стране отсутствует подменный фонд жилья (недостаточно развита практика продаж готовых квартир с рассрочкой платежа). Необходимо изначально продать свою недвижимость, выплатить взнос из собственного дохода и только потом, возможно, заняться строительством новой, ипотечной квартиры.

Сегодня застройщики Республики Беларусь, порой, предлагают готовое жилье с рассрочкой до пяти лет, но, учитывая средний уровень заработной платы, которая составляет шесть миллионов белорусских рублей (в эквиваленте – 330 долларов США), за этот период выплатить всю сумму без дополнительных вложений по-прежнему невозможно.

Для сравнения: средняя кредитная ставка в России – 12,75% (если кредит взят в российских рублях); от 9% (если кредит взят в долларах); от 9,5% (если кредит взят в евро). Срок кредитования в среднем от пяти до 25 лет [7].

В Великобритании ипотека является основным механизмом приобретения жилья. От потенциальных заемщиков требуют внести как минимум 25-30% собственных средств при покупке недвижимости, а в зависимости от определенных обстоятельств можно занять до 100% всей суммы кредита максимум под 2%, срок предоставления ипотеки банками составляет 25-30 лет.

Ипотечные кредиты в Японии выдаются под 0,5%; в США сейчас – до 4,2%, срок погашения – до 30 лет, первоначальный платёж – 10-50 % от стоимости жилья; в Китае – 6%; в Польше – 6 %, срок погашения – до 35 лет; в Литве – 5-8 %, срок погашения – до 25 лет; в Германии – 2-3 %, первоначальный платёж – не менее 50% от стоимости жилья; во Франции средний размер ставки – 3,09%, срок выплаты кредита – 7-30 лет [7].

Эксперты рынка недвижимости полагают, что кредиты на жилую недвижимость вынуждают человека опуститься в так называемую «долговую яму». Это связано с высокими процентными ставками и длительными сроками кредитования. У банков нет желания активного продвижения подобных услуг, поскольку нестабильность курса национальной валюты в нашей стране вынуждает устанавливать процентные ставки на уровне 35-40% и выше. Последние несколько лет рынок жилищных кредитов в Беларуси переживает не лучшие времена, т. к. кредиты на жилье банки, конечно, предлагают, но процентные ставки настолько высоки, что ежемесячный платеж по коммерческому жилищному кредиту может в несколько раз превышать показатель средней зарплаты по стране. Необходимо иметь очень высокий ежемесячный доход, чтобы банк без сомнений выдал ипотечный кредит. Однако, если у гражданина есть возможность своевременно погашать взятый в банке ипотечный кредит, то целесообразным решением было бы собирать деньги определенное количество времени, а потом купить квартиру без переплат банку. Таким образом, основные барьеры на пути развития ипотеки в Республике Беларусь – это высокие процентные ставки и небольшие сроки выдаваемых кредитов, а также неразвитость практики реализации готовых квартир в рассрочку. Исходя из этого, можно сделать вывод, что ближайшие перспективы развития ипотеки в стране достаточно размыты. Для того чтобы ипотека стала доступной, необходим рост благосостояния населения при одновременном снижении темпов инфляции и поддержании стабильности в банковской сфере. В современных условиях это сделать не просто, поэтому в ближайшие годы роста ипотечного рынка Беларуси ожидать не приходится [6]. И, тем не менее, недвижимость – это всегда востребованный актив не только для обычных граждан, но и для инвесторов, и какой бы способ инвестирования не был выбран – это будет выгодно в любое время и в любом месте.

Список использованной литературы:

1. Юридические комментарии [Электронный ресурс]. – 2015. – Режим доступа: http://belgazprombank.by/about/press_centр. – Дата доступа: 10.04.2016.
2. Система доступа к итоговым данным переписи населения Республики Беларусь [Электронный ресурс]. – 2015. – Режим доступа: <http://census.belstat.gov.by>.
3. Масловская, Е. 2015 год станет переломным в сфере строительства жилья [Электронный ресурс]. – 2015. – Режим доступа: <http://realt.by/news/article/14011>.
4. Определение ипотечного рынка [Электронный ресурс]. – 2015. – Режим доступа: http://www.ronl.ru/stati/bankovskoe_delo/52017/.
5. Официальный сайт агентства недвижимости «Мольнар» / Кредит на покупку жилья в Республике Беларусь [Электронный ресурс]. – 2016. – Режим доступа: <http://molnar.by/news/kredit-na-pokupku-zhilya-hto-po-chem-gde-i-ukogo/>.
6. Ипотечное кредитование в Республике Беларусь: современное состояние и перспективы [Электронный ресурс]. – 2016. – Режим доступа: <http://molnar.by/news/ipotechnoe-kreditovanie-v-respublike-belarussovremennoe-sostoyanie-i-perspektivy-3/>.
7. Ипотека в Беларуси. Процентные ставки разных стран [Электронный ресурс]. – 2016. – Режим доступа: <http://myfin.by/wiki/term/ipoteka-v-belarusi->.

ЕКОНОМІЧНА БЕЗПЕКА: СТАН ЗАБЕЗПЕЧЕНОСТІ ВІТЧИЗНЯНИХ ВИЩИХ НАВЧАЛЬНИХ ЗАКЛАДІВ НАУКОВО-ПЕДАГОГІЧНИМИ КАДРАМИ

Бреус С. В., к.е.н., доцент, доцент кафедри бізнес-економіки
Київський національний університет технологій та дизайну

В сучасних умовах розвитку економіки України відбувається поглиблення розриву між освітою, наукою та виробництвом, що можна вважати однією з причин відірваності знань, отриманих у вітчизняних вишах від вимог роботодавців. У цьому контексті підвищення ефективності функціонування вищих навчальних закладів (ВНЗ) є важливим завданням, що потребує врахування необхідності забезпечення економічної безпеки ВНЗ і, у кінцевому підсумку, забезпечення економічної безпеки держави, країни та національної безпеки загалом.

Зазначене вимагає зосередження уваги на дослідженні питань підвищення якості вищої освіти та забезпечення економічної безпеки ВНЗ в системній єдності. Що, у свою чергу, потребує розгляду економічної безпеки ВНЗ з урахуванням її включеності до такої понятійної схеми: національна безпека – економічна безпека – економічна безпека країни – економічна безпека держави – економічна безпека підприємства.

До нарощування загроз економічній безпеці ВНЗ призводить, зокрема,