

2005. – 44-46.

## РАЗВИТИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

*Н.Л. Давыдова*

*Филиал УО «Белорусский государственный  
экономический университет» в г. Пинске*

Среди социально-экономических задач, стоящих перед государством, одна из них – обеспечение населения жильем – является наиболее важной.

Из-за ограниченности бюджетных ресурсов в последние годы главным источником финансирования расходов на приобретение жилья оставались средства населения, включая кредиты банков. Согласно статистике, удельный вес в общем объеме финансирования жилья увеличился с 74,2 % в 2000 г. до 79,3 % в 2003 г.

Дополнительным внебюджетным источником финансирования жилищного строительства может стать использование механизма долгосрочного ипотечного жилищного кредитования. Ипотечный кредит – особый тип экономических отношений по поводу предоставления долгосрочных кредитов под залог недвижимого имущества. Он составляет основу системы банковского кредитования строительства и приобретения жилья в развитых странах. За долгий период практики предоставления ипотечных жилищных кредитов сложились различные подходы к их классификации.

Основные виды ипотечных кредитов различаются главным образом схемой и структурой выплат основной суммы долга по кредиту и начисленных процентов. По способам и методам погашения долга ипотечные жилищные кредиты делятся на стандартную ипотеку с фиксированной процентной ставкой и альтернативные виды ипотечного жилищного кредитования.

Стандартная ипотека с фиксированной процентной ставкой была законодательно введена в США в 20–30-е гг. XX в. для создания доступного ипотечного жилищного кредитования. Это ипотечный кредит с определенным сроком кредитования (25–30 лет), фиксированными периодическими выплатами, сумма которых складывается из платежей по основному долгу и процентам и указывается в договоре. Недостаток стандартной ипотеки заключается в том, что при заключении договора учитывается прогнозируемая величина инфляции в течение всего срока кредитования, поэтому фиксированные выплаты по основному долгу и процентам в период роста инфляции предполагают высокую процентную ставку по кредиту для защиты кредитора от процентного риска и снижают доступность такого вида ипотечного кредита для заемщика.

Активное развитие жилищного строительства, вызванное экономическим подъемом в США в 70–80-е гг. XX в., и необходимость обеспечения защиты кредитора и заемщика от влияния инфляционных процессов, а также возможность расширения сферы применения ипотечного жилищного кредита предприняли переход к альтернативным видам ипотечного кредитования. Они классифицируются по видам применяемой процентной ставки (кредиты с фиксированной и переменной ставками) и по способу выплат основного долга по кредиту (ипотечные кредиты с постоянными и переменными выплатами).

Выбор того или иного вида ипотечного кредита должен определяться в первую очередь доступностью кредита для заемщика со средними доходами, испытывающего наибольшую потребность в банковских кредитных ресурсах для финансирования строительства и покупки жилья. При этом необходимо обеспечить возвратность и окупаемость вложенных средств для банков.

Для большинства населения с невысоким уровнем дохода при дефиците финансовых ресурсов целесообразно использовать механизм жилищного финансирования, основу которого составляет ипотека с двойным индексом. На начальном этапе будет достаточно эффективным применение ипотечного кредита с одновременной индексацией процентной ставки по кредиту и суммы основного долга. Каждый месяц величина амортизационных платежей по кредиту должна изменяться в зависимости от изменения индекса заработной платы, а сумма основного долга корректироваться в соответствии с изменением уровня цен на кредитные ресурсы (например, в соответствии с индексом процентной ставки по межбанковским кредитам). При этом невыплаченная часть амортизационных платежей суммируется с величиной долга, вследствие чего происходит увеличение срока кредитования. Кредитополучатель будет осуществлять амортизационные платежи только в том объеме, который соответствует его реальным ежемесячным доходам. Для кредитодателя, благодаря индексированию платежей в зависимости от уровня инфляции, кредит до окончания срока кредитования остается доходным.

Проблемами развития механизма ипотечного кредитования в банках Беларуси являются недостаточность ресурсной базы банков, низкий платежеспособный спрос на недвижимость, ограниченные возможности банков по размещению средств на срок более года. По оценкам специалистов, наиболее предпочтительная продолжительность кредитного периода для клиентов – до трех

лет. Для банков немалой проблемой является разрыв между сроками привлечения краткосрочных ресурсов и размещения ресурсов при кредитовании жилья.

В Беларуси в настоящее время отсутствует достаточная правовая база для ипотечного кредитования. Кредиты, выдаваемые банками на финансирование строительства или на покупку недвижимости, нельзя назвать действительно ипотечными. Развитие ипотечного кредитования замедляется из-за отсутствия соответствующих институтов, связанных с обслуживанием ипотеки.

Для успешного развития системы ипотечного кредитования в Беларуси необходимо совершенствование законодательной и нормативной базы, которая обеспечила бы реализацию механизма ипотеки и эффективное функционирование первичного и вторичного рынков жилищных кредитов; создание инфраструктуры, обеспечивающей эффективное взаимодействие всех участников рынка жилья, а также создание равных условий для свободной конкуренции между субъектами ипотечного кредитования.

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>Пленарное заседание</b> .....	3
<i>Вечорко Г.Ф.</i> Трансформация социокультурных ценностей в категории педагогического целеполагания .....	3
<i>Киндрук Л.Ф.</i> Ценовые аспекты регулирования продовольственного рынка ....	4
<i>Лециловский П.В.</i> Роль и значение производственных ресурсов в повышении эффективности хозяйствования .....	6
<i>Мальцевич В.М.</i> Применение двойственных оценок при определении стоимости сельскохозяйственных угодий .....	8
<i>Сорокина Т.В.</i> Бюджет 2005: новые тенденции и перспективы развития .....	11
<i>Филипенко В.С.</i> Экономическое обоснование мелиоративных мероприятий ...	12
<b>СЕКЦИЯ I. Развитие хозяйственного механизма агропромышленного комплекса Республики Беларусь</b> .....	17
<i>Веренич А.Ф., Мееровский А.С., Крюкова Л.И.</i> К вопросу о сохранении бобового компонента в луговых травостоях .....	17
<i>Галковский С.В., Галковский В.Ф.</i> Результаты использования мелиорированных земель Пинского района .....	19
<i>Коваленко В.П.</i> Эколого-экономическая оценка способов осушения открытой сетью .....	21
<i>Колосов Г.В.</i> Влияние антропогенных факторов на изменение почв .....	23
<i>Коржич В.П.</i> Исследование высокочастотных циклов урожайности зерновых культур в Пинском районе на основе спектрального анализа .....	25
<i>Кулакова Н.Л.</i> Экономическое состояние молочной промышленности Беларуси .....	27
<i>Лециловская М.П.</i> Сущность и значение издержек производства .....	28
<i>Матюх С.А.</i> Показатели оценки государственного регулирования агропромышленного комплекса Беларуси .....	30
<i>Немиро В.А.</i> Возможности улучшения обеспечения сельского населения чистой питьевой и горячей водой .....	32
<i>Печень В.С.</i> Динамика обеспечения минеральными удобрениями сельскохозяйственных предприятий Бобруйского района .....	33
<i>Рошка Т.Б., Кислюк С.М.</i> Оценка эффективности производственной деятельности сельхозпредприятий Пинского района .....	35
<i>Сушко В.И.</i> Проблемы развития маркетинга в аграрном секторе и пути их решения .....	37
<i>Тихонова Н.В.</i> Оценка эффективности переработки мяса птицы на предприятиях РО «Белптицепром» .....	39

<b>СЕКЦИЯ 2. Экономическая политика социально-экономического развития Республики Беларусь .....</b>	<b>42</b>
<i>Володько О.В.</i> Проблемы устойчивости предприятий и моделирование их стратегического развития .....	42
<i>Давыдова Н.Л.</i> Развитие ипотечного кредитования в Республике Беларусь .....	44
<i>Денисевич М.Н.</i> Методика анализа фонда заработной платы .....	46
<i>Зборина И.М.</i> Маркетинговые исследования как фактор повышения качества продукции .....	47
<i>Зглюй Т.В.</i> Взаимосвязь финансовой устойчивости и налогообложения .....	49
<i>Кисель И.А.</i> Формирование концепции налогового менеджмента .....	51
<i>Кузнецова И.А.</i> Актуальность маркетинговой концепции высших учебных заведений на современном этапе .....	53
<i>Купрейчик Д.В.</i> Управление денежными потоками и финансовым положением .....	55
<i>Мисюта А.В.</i> Потребитель и качество .....	57
<i>Михальченко Л.И.</i> Инновационная активность как фактор устойчивого развития предприятия .....	59
<i>Мусафирова Г.Я.</i> Расчет экономической эффективности внедрения разработанной мастики на основе отходов пенополистирола .....	61
<i>Невдах С.В.</i> Аналитический инструмент оперативного контроллинга .....	62
<i>Нестеренко Е.К.</i> Анализ управления персоналом в банке .....	64
<i>Онищук А.В.</i> Совершенствование внутреннего инвестиционного рынка .....	66
<i>Полецук С.Н.</i> Стратегическое планирование социально-экономического развития города и региона .....	68
<i>Семиренко Е.П.</i> Проблемы финансирования жилищного строительства .....	69
<i>Сергеюк В.С.</i> Совершенствование ресурсной базы коммерческих банков Республики Беларусь .....	72
<i>Синявская О.А.</i> Совершенствование методики оценки инвестиционной привлекательности эмитентов ценных бумаг .....	74
<i>Сплошнов С.В.</i> Критерии экономической оценки технологического потенциала банка .....	76
<i>Чмыр Н.Н.</i> Формирование политики предприятия в современных условиях в области цен .....	78
<i>Якимченко С.Л.</i> Оценка эффективности деятельности корпораций .....	80
<i>Яковенко Н.Ф.</i> Проблемы развития СЭЗ «Брест» .....	81

<b>СЕКЦИЯ 3. Развитие информационных технологий в Республике Беларусь .....</b>	<b>84</b>
<i>Вишняков Ю.М.</i> Использование современных информационных технологий для активизации творческой деятельности студентов при проведении аудиторных занятий .....	84
<i>Володько Л.П.</i> Методика оценки качества банковских информационных технологий .....	85
<i>Глинский О.Ю.</i> CRM-технологии в управлении взаимоотношениями с клиентами .....	88
<i>Дунько Э.М.</i> Система электронного документооборота высшего учебного заведения .....	90
<i>Клещева С.А.</i> Конкурентоспособность региона: подходы к исследованию ...	92
<i>Копытовских А.В.</i> Метод оценки технологических процессов с позиций теории надежности .....	93
<i>Митянок В.В.</i> Расчет крупномасштабной электрической сети .....	95
<i>Мусафиров Э.В.</i> Об одном подходе к прогнозированию динамики экономических показателей .....	98
<i>Павлов П.А.</i> Коэффициенты ускорения и эффективности при распределенной обработке .....	98
<i>Сидская О.В.</i> Вопросы «идеального» упорядочения .....	101
<b>СЕКЦИЯ 4. Трансформация социокультурных ценностей белорусского общества .....</b>	<b>103</b>
<i>Ваткевич В.Ю.</i> Диагностика семейного неблагополучия в г. Пинске .....	103
<i>Гагуа Р.Б.</i> «Прусские знамена» Яна Длугоша – уникальный источник для изучения Грюнвальдской битвы .....	105
<i>Децик А.Д.</i> Психолого-педагогическое обеспечение воспитательного процесса в высшем учебном заведении .....	106
<i>Евстафьев В.А.</i> О формировании системы работы по месту жительства с детьми, подростками и молодежью в г. Пинске .....	108
<i>Ергулевич А.С.</i> Законодательная инициатива граждан .....	110
<i>Крюков В.М.</i> От физической относительности к относительности экзистенциальной .....	112
<i>Крюков Д.В.</i> Парадигма революции в объяснении современной социально-политической реальности .....	114
<i>Можейко П.П.</i> Влияние христианских ценностей на становление идеологии белорусского государства .....	116
<i>Радцевич А.В.</i> Формирование национальной идеи права на достойную жизнь .....	118

<i>Федечко С.А.</i> Беларусь II Рэчы Паспалітай у кантэксце этнічных тэорый XX стагоддзя .....	119
<i>Шульга М.Л.</i> Влияние отношений «педагог – учащийся» на формирование отклоняющегося поведения у несовершеннолетних .....	122

<b>СЕКЦИЯ 5. Модернизация языкового образования в высших учебных заведениях .....</b>	<b>124</b>
<i>Бутрина Л.В.</i> Проектный метод обучения на занятиях английского языка ....	124
<i>Гмир П.В.</i> Основные направления развития творчества преподавателя иностранного языка .....	126
<i>Изотова Л.А.</i> Об организации самостоятельной работы по иностранному языку .....	127
<i>Колесникович Л.И.</i> Этикет в английском языке .....	129
<i>Магер Н.У.</i> Аб выкарыстанні вучэбных дзелавых гульняў на занятках па беларускай мове .....	131
<i>Мартынович В.Г.</i> Преимущества и недостатки тестового контроля знаний ....	133
<i>Павлович Т.С.</i> Преподавание иностранного языка с учетом специфики высшего учебного заведения .....	135
<i>Пронина Н.М.</i> Об организации работы с газетными и журнальными материалами при изучении иностранного языка в неязыковом высшем учебном заведении .....	137
<i>Селюжицкая Л.Н.</i> Обучение иностранным языкам при работе с аутентичными текстами, содержащими интеркультурный компонент .....	139
<i>Семенюк Ж.П.</i> Использование компьютерных технологий в процессе обучения иностранному языку .....	141
<i>Скалчинская Н.М.</i> Аутентичность в иноязычном учебном взаимодействии ....	142
<i>Хмель О.А.</i> Современные тенденции в преподавании иностранных языков ...	145
<i>Юш Г.В.</i> Изучение иностранных языков как фактор социокультурного развития будущего специалиста .....	146