

диспропорцию между получаемой заработной платой и необходимостью обеспечивать определенный набор благ (питание, оплата коммунальных услуг, одежда, обувь и т.д.).

Таблица 2

**Доля потребления продуктов питания, произведенных в личном подсобном хозяйстве, в общем объеме потребления, %**

Продукт	1995			2004		
	Всего	В городах	В сельских населенных пунктах	Всего	В городах	В сельских населенных пунктах
Картофель	87,6	76,4	97,5	85,0	85,0	83,2
Овощи и бахчевые	76,6	67,7	90,6	68,9	68,9	85,0
Фрукты и ягоды	46,2	38,1	69,2	39,7	39,7	60,8
Мясо и мясопродукты	33,7	17,2	66,8	17,7	7,2	42,4
Молоко и молочные продукты	32,7	8,7	67,5	19,6	4,9	47,9
Яйца	38,1	18,0	78,7	35,5	16,2	74,4

Источник: «Социально-экономическое положение домашних хозяйств» [8].

Данные таблицы 2 показывают, что домашние хозяйства в значительной степени обеспечивают себя продуктами питания самостоятельно. Однако наблюдается тенденция снижения потребления продуктов питания, произведенных в собственном хозяйстве, как для городского, так и для сельского населения. Опыт развивающихся стран показывает, что роль подсобного производства падает с ростом уровня доходов [1].

Улучшение продовольственного обеспечения домашних хозяйств, преодоление несбалансированности рациона домашних хозяйств с различным уровнем доходов и сокращение разрыва в распределении ресурсов зависит от решения многих проблем социально-экономической и аграрной политики. Первостепенное значение имеет повышение доходов населения, обеспечивающее экономическую доступность продуктов питания, что достигается при повышении эффективности народного хозяйства страны в целом. С другой стороны, необходимо создать условия для наращивания объемов производства продовольственных товаров до уровня, обеспечивающего научно обоснованную потребность в них. Реализация данного направления возможна на основе развития агропродовольственной сферы и ее постоянной поддержки со стороны государства [3, 4, 5].

**СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ**

1. Браун фон Й., Кайм М. Сиит то Х. Подсобное производство и потребление продовольствия/ Агропродовольственный сектор России на пути к рынку: Пер. с англ./ Под ред. П.Верхайма, Е.Серовой, К.Фроберга, Й. фон Брауна.– М.: ИЭПП, 2001.– С. 310-331.
2. Денежные доходы и расходы населения Республики Беларусь: Стат.сб./Министерство статистики и анализа Республики Беларусь.– Мн.: 2004.– 98 с.
3. Емельянов А.М. Структурные сдвиги в продовольственной сфере и качество жизни населения/ Вестник Московского университета. Серия «Экономика».– 2004.– № 4.– С. 61-81.
4. Ильина З.М. Научные основы продовольственной безопасности.– Мн.: ООО «Мисанта», 2001.
5. Ильина З.М. Продовольственная безопасность: современные аспекты проблемы/ Агроэкономика.– 2005.– № 5.– С. 10-15.
6. Мясникович М.В. Экономическая безопасность домашних хозяйств как основополагающее условие безопасности государства/ Белорусский экономический журнал.– 2003.– № 1.– С. 50-55.
7. Потапова И.О. Анализ уровня потребления населением товаров и услуг в Республике Беларусь/ Бухгалтерский учет и анализ.– 2000.– № 1.– С. 32-36.
8. Социально-экономическое положение домашних хозяйств: Стат.сб./ Министерство статистики и анализа Республики Беларусь.– Мн., 2005.– 80 с.
9. Фурс И.Н. О повышении роли зерна, зерно- и хлебопродуктов в обеспечении продовольственной безопасности Республики Беларусь/ Белорусский экономический журнал.– 2004.– № 2.– С. 112-120.

**АНАЛИЗ РАЗВИТИЯ СФЕРЫ БАНКОВСКОГО КРЕДИТОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И ПОКУПКИ ЖИЛЬЯ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ**

*Е.Г. Дорох, канд. экон. наук, ассистент кафедры денежного обращения, кредита и фондового рынка БГЭУ*

Значимость развития банковского кредитования как альтернативы бюджетному финансированию в жилищной сфере определена Программой социально-экономического развития Республики Беларусь на 2001-2005 годы, Концепцией развития розничных банковских услуг в Республике Беларусь до 2010 года и Концепцией создания системы ипотечного жилищного кредитования в Республике Беларусь.

Важность решения задач, стоящих перед банковской системой в области жилищного кредитования, обусловила необходимость проведения комплексного анализа данного вида деятельности банков. В настоя-

щее время в республике оценка состояния сферы строительства и покупки жилья носит узковедомственный характер, осуществляется, главным образом, по отдельным направлениям, без учета всех факторов, определяющих потребность в жилищных кредитах. Подобный подход к анализу затрудняет для банков разработку мер по совершенствованию практики жилищного кредитования с учетом потребности населения и обеспечения прибыльности жилищного кредитования, снижает эффективность управленческих решений [1].

В связи с этим, обобщенно анализ сферы кредитования строительства и покупки жилья можно проводить по следующим направлениям:

- анализ рыночной потребности населения в услугах банковского кредитования строительства и покупки жилья;
- оценка кредитной деятельности банков с целью выявления проблем и определения направлений ее совершенствования в жилищной сфере.

Для определения рыночной потребности населения в кредитовании жилья представляет интерес динамика числа семей, состоящих на учете нуждающихся в жилье, которые для банка являются потенциальными кредитополучателями.

К началу 2005 года количество семей, состоящих на учете нуждающихся в жилье, уменьшилось по сравнению с 1990 годом на 22% (в 2004 — на 17%). При этом в 2003 году уменьшение составило 3%, в то время как общее количество семей, построивших жилье, увеличилось на 5%. Это свидетельствует о том, что строительство жилья осуществляется не только нуждающимися гражданами, но и гражданами, не состоящими на учете и обладающими достаточным количеством собственных средств для приобретения жилья. В региональном разрезе наибольшее количество семей, нуждающихся в жилье (26,5%), проживает в г. Минске.

При этом если в 1990 году среднее по республике расчетное время пребывания на учете нуждающихся в жилье составляло 7,9 лет, то уже в 2004 году — 13,5 года, а в 2005 году — 12 лет. Заметим, что в развитых странах количество семей, состоящих на учете нуждающихся в течение 10 лет и более, составляет менее 0,5%.

Учитывая, что в республике среднестатистический размер семьи равен 2,8-3,5 человека, можно сделать вывод, что количество нуждающихся в жилье граждан составляет 18-20% населения, и из них только 1,0-1,5% ежегодно улучшают свои жилищные условия. В то же время рост удельного веса граждан, получивших кредиты на жилье в банках республики, в общей численности экономически занятого населения в последние годы недостаточно высок, что свидетельствует о потенциале роста спроса населения на услуги кредитования, в том числе на цели строительства и покупки жилья.

В целом, изменение по годам удельного веса граждан, состоящих на учете нуждающихся в жилье, и количества кредитополучателей показано на рисунке 1.

Из рисунка 1 видно, что в 1-м полугодии 2005 года удельный вес граждан, получивших жилищные кредиты в общем количестве экономически активного населения составил 4,6%, в то время как в 2004 году

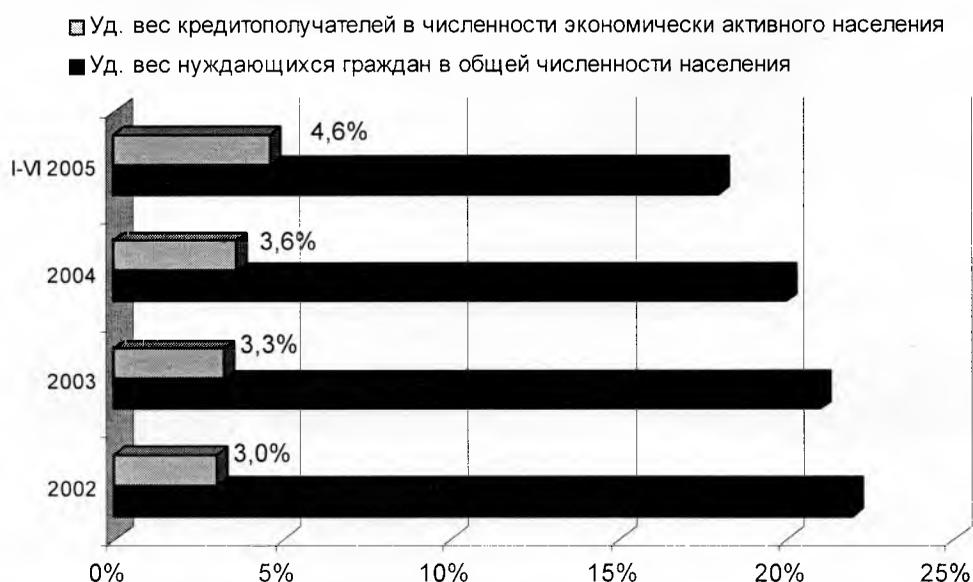


Рис. 1. Удельный вес нуждающихся в жилье граждан в общей численности населения и удельный вес кредитополучателей в численности экономически активного населения

данный показатель составлял 3,6%, а в 2002 году – 3,0%. Для сравнения – в странах Западной Европы значение данного показателя составляет 20-30%.

В отношении располагаемых доходов и сбережений граждан отметим, что устойчивая тенденция роста денежных доходов населения в 2004-2005 гг. в расчете 13-14% ежегодно при сохранении удельного веса накопления на уровне 17-18% повышает возможность участия граждан в программах банковского жилищного кредитования.

Возможная степень участия населения в строительстве и приобретении жилья за счет собственных средств определяется соотношением среднемесячной заработной платы граждан и рыночной стоимости 1 кв. м жилья (рис. 2).



Рис. 2. Соотношение среднемесячной заработной платы граждан и рыночной стоимости 1 кв. м жилья в Республике Беларусь

По подсчетам автора, в Республике Беларусь данное соотношение в 2000 г. составляло 0,28; в 2001 г. – 0,31; в 2002 г. – 0,33; в 2004 г. – 0,36; в 1-ом полугодии 2005 г. – 0,40. Это означает, что население республики способно за счет собственных средств оплатить немногим более 40% стоимости строительства жилья. Данное обстоятельство необходимо учитывать банкам в ходе определения размера первоначального взноса при жилищном кредитовании.

Следовательно, в настоящее время уровень доходов и сбережений граждан не позволяет им самостоятельно решать жилищную проблему, в связи с чем возникает необходимость в использовании кредитных ресурсов банков.

В последние годы за счет кредитов банков обеспечивается значительная часть ввода жилья: в 2002 г. – 32,2%, в 2003 г. – 35,9%, по прогнозу 2005 г. – 41,6%. При этом в текущем году банкам предложено выделить 196,5 млрд. руб. жилищных кредитов на общих основаниях, что на 35% больше чем в 2004 г. Источники финансирования жилья, в том числе объемы кредитных ресурсов, запланированные на 2005 год, представлены на рисунке 3.



Рис. 3. Источники финансирования жилья в 2005 году, в т. ч. объемы кредитных ресурсов

Кредитная деятельность банков в жилищной сфере обусловлена их ресурсными возможностями. В последние годы наблюдается тенденция роста объема депозитного портфеля белорусских банков. Так, в 2003 году объем депозитов физических лиц увеличился в 1,7 раза и на 01.01.2004 составил 2336,7 млрд. руб., на 01.01.2005 – 3886 млрд. руб. Причем, если в 2003 году соотношение рублевых и валютных вкладов населения практически было равным, то в 2004 году объем вкладов национальной валюте превысил объем валютных более чем на 20%.

В ходе сопоставления и оценки динамики суммы привлеченных средств населения и размера задолженности по кредитам физических лиц (рис. 4) выявлена тенденция опережающего роста объема кредитного портфеля населения по сравнению с ростом привлеченных ресурсов граждан (в 2004 году прирост вкладов граждан составил 64%, кредитов населению – 91%). При этом в абсолютном выражении у белорусских банков имеется потенциал роста объемов кредитования населения, в том числе на цели строительства и покупки жилья.

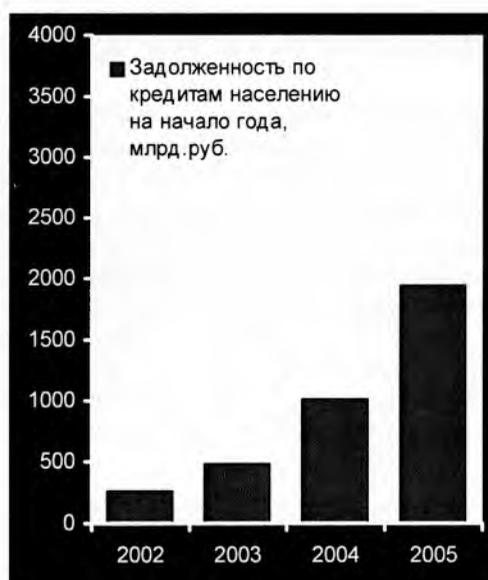


Рис. 4. Объемы привлеченных средств граждан и задолженности по кредитам физических лиц

В 1-м полугодии 2005 года объем депозитов населения в национальной валюте, несмотря на снижающуюся доходность, увеличился на 31,2% и составил 3069 млрд. руб., объем депозитов в иностранной валюте возрос на 20,9%. При этом в данном периоде существенно изменилась структура депозитного портфеля населения: если на 01.01.2005 удельный вес вкладов со сроком погашения свыше 1 года составлял 8,1%, то на 01.07.2005 удельный вес долгосрочных вкладов в объеме вкладов населения возрос до 35,4%.

Учитывая все возрастающую роль сбережений граждан в формировании ресурсной базы банков, рост доли долгосрочных вкладов населения является положительным фактором для наращивания объемов жилищного кредитования.

На протяжении последних 5-ти лет темпы роста объемов кредитования физических лиц значительно опережают темпы роста кредитования юридических лиц. Это свидетельствует о том, что в настоящее время приоритетным направлением кредитной деятельности коммерческих банков республики является предоставление кредитов населению, в том числе на строительство и покупку жилья. В настоящее время кредиты на строительство и покупку жилья предоставляют более 10 банков, удельный вес объема предоставленных жилищных кредитов которых в общем объеме кредитования на 01.07.2005 представлен рисунке 5.

Из рисунка 5 видно, что наряду с безусловным лидером АСБ «Беларусбанк» наиболее активными участниками рынка кредитования жилья являются ОАО «Приорбанк», ОАО «Белагропромбанк», ОАО «Белпромстройбанк». При этом значительный удельный вес ОАО «Приорбанк» по сравнению с остальными банками свидетельствует об активизации его деятельности в направлении розничного кредитования.

По результатам оценки деятельности белорусских банков в сфере строительства и покупки жилья в 2003 – 1 полугодие 2005 г. выявлены следующие современные тенденции в данной сфере:

- сохранение высоких темпов роста объемов кредитования населения, в том числе на строительство и покупку жилья. Так, в 2003 году в банках республики кредитная задолженность физических лиц увеличилась

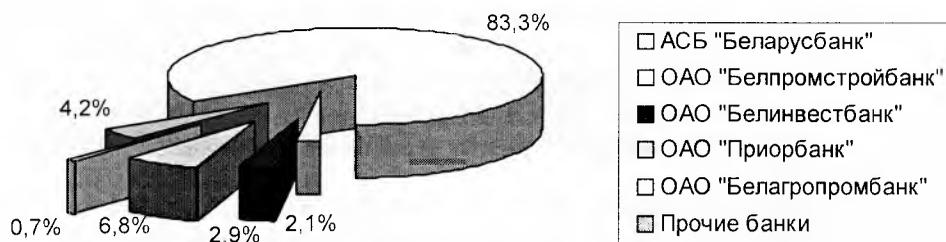


Рис. 5. Структура кредитов на строительство и покупку жилья по кредитодателям

по сравнению с 2002 годом более чем в 2 раза, и по состоянию на 01.01.2004 составила 1008,9 млрд. руб. (включая кредиты в иностранной валюте). На 01.01.2005 банковские кредиты населению составили 1928 млрд. руб. и возросли за год на 91,2%. В 1-м полугодии 2005 года белорусские банки увеличили объем кредитного портфеля физических лиц до 2471 млрд. руб., т.е. на 28,2%. Основную часть задолженности по кредитам физических лиц составляют кредиты на строительство и покупку жилья: в 2003 году – 77,5%, в 2004 году – 63%, в 1-м полугодии 2005 года – 65,4%;

- рост удельного веса кредитов населению в общем объеме кредитного портфеля банков. В частности, удельный вес кредитов физическим лицам в объеме кредитных вложений банков в 2003-2004 гг. увеличился на 6,8 п.п. и по состоянию на 01.01.2005 достиг 21%, на 01.07.2005 – 24,1%;

- сохранение доминирующего положения АСБ «Беларусбанк» в сфере жилищного кредитования (на 01.07.2005 АСБ «Беларусбанк» предоставил более 83% всего объема кредитов населению). Это объясняется тем, что данный банк является главным участником государственной жилищной программы<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Информация систематизирована на основе выступлений руководства банка в СМИ. В частности, см. [2, 3].

За период 1997-2004 г. по Указам Президента Республики Беларусь на льготное кредитование жилья АСБ «Беларусбанк» направил 895 млрд. руб., что на 01.01.2005 составило 56,1% от общего остатка задолженности по кредитам населению. За счет кредитов банка построено в 2002 году 9781 квартир, а в 2003 году – 10228 квартир. В целом динамика ввода жилья с помощью жилищных кредитов указанного банка представлена на рисунке 6.

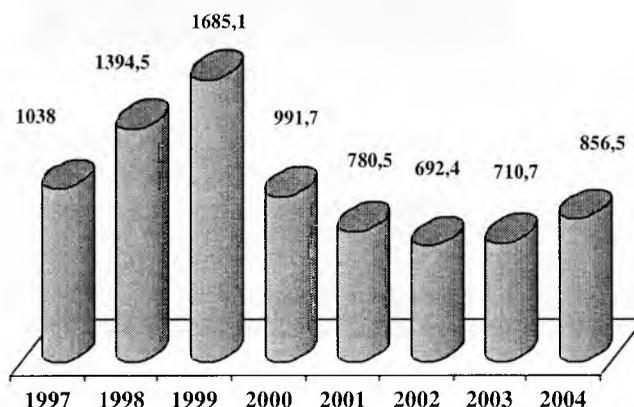


Рис. 6. Общая площадь жилья, введенного за счет кредитов АСБ «Беларусбанк»

В 1-м полугодии 2005 года кредитный портфель АСБ «Беларусбанк» увеличился на 28%, или на 448 млрд. руб., в то время как размер кредитного портфеля юридических лиц возрос только на 2%, или на 58 млрд. руб. Это свидетельствует о приоритетности развития кредитования населения в деятельности банка, в том числе на цели жилищного строительства. При этом удельный вес кредитов населению в общем кредитном портфеле банка составляет 37,8%. Структура кредитного портфеля банка на 01.07.2005 представлена на рисунке 7.

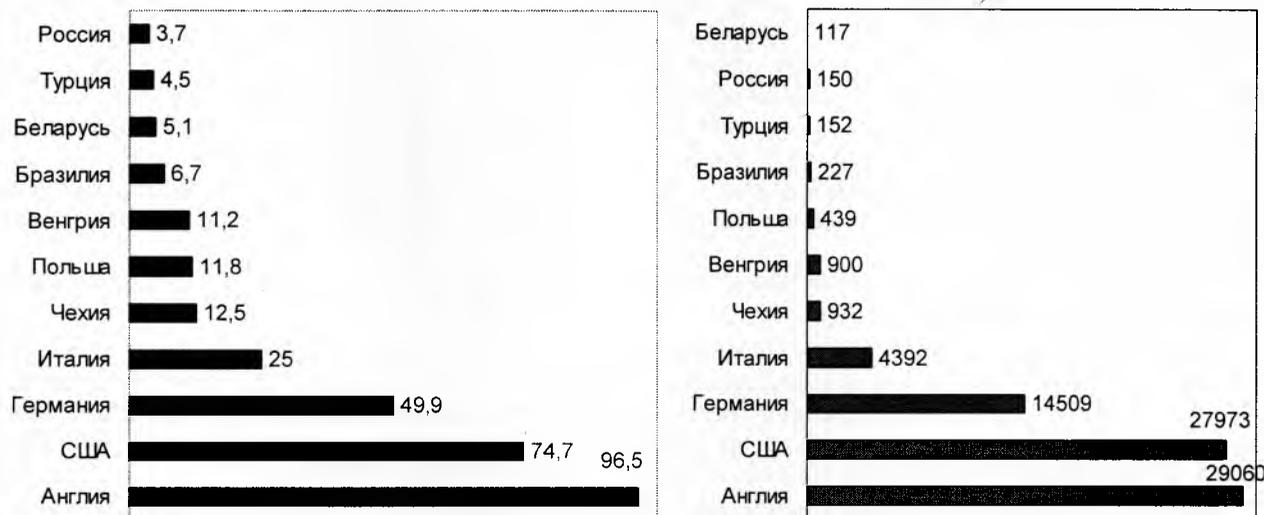
Как видно из рисунка 7, наибольший удельный вес в кредитном портфеле физических лиц занимают льготные жилищные кредиты (56,2%). Остаток задолженности по жилищным кредитам на общих основаниях в национальной валюте на 01.07.2005 составил 1,9% общего остатка задолженности по кредитам населению. Объем жилищных кредитов в иностранной валюте за последние 2 года увеличился более чем в 5 раз, и на 01.07.2005 составил 12% кредитного портфеля физических лиц.



Рис. 7. Структура кредитного портфеля АСБ «Беларусбанк»

В текущем году на кредитование жилищного строительства банком направлено 346,3 млрд. руб., в том числе льготных кредитов предоставлено 272,4 млрд. руб. (удельный вес в объеме выданных кредитов населению – 42,7%), кредитов на общих основаниях – 77,0 млрд. руб. В целом в 2005 году планируется рост объема жилищных кредитов в 1,7 раза.

Вместе с тем, несмотря на положительные результаты, достигнутые в последние годы, банковское кредитование населения в республике, в том числе на строительство и покупку жилья, остается пока недостаточно развитым по сравнению с европейскими странами. Так, кредитная задолженность населения на 1 июля 2005 года в Республике Беларусь составляет около 5% от ВВП, в Российской Федерации указанный показатель составляет около 3,7% к ВВП, в США – 74,7%, в странах Евросоюза – 45%, в развивающихся государствах – 10-30%. Сумма кредитной задолженности в среднем на одного жителя республики составляет около 120 дол. США, в то время как в Российской Федерации – около 150, в Чехии – более 900, в США – около 30 тыс. дол.



Таким образом, проведенный анализ сферы банковского кредитования строительства и покупки жилья позволил выявить целый ряд проблем, как общеэкономических (низкий уровень доходов населения, значительное количество семей, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, продолжительность их пребывания на учете и др.), так и специфических для банковской системы.

Рассмотрим те основные проблемы для банков, решение которых, на наш взгляд, может осуществляться уже сегодня в рамках совершенствования действующей практики кредитования и не требует кардинальных изменений в нормативных документах, а именно:

- недостаток долгосрочных ресурсов кредитования;
- высокий уровень рисков кредитных операций с физическими лицами, в том числе на строительство и покупку жилья;
- недостаточно эффективное управление банковским бизнесом;
- низкая доходность банковского жилищного кредитования.

Недостаток долгосрочных ресурсов обусловлен преобладанием краткосрочных вкладов в общем объеме рублевых депозитов населения (на 01.07.2005 удельный вес вкладов граждан со сроком до 1 года составил 64,6%). Данная ситуация, в большей степени, обусловлена неразвитостью долгосрочных целевых видов вкладов, в частности жилищных строительных сбережений, получивших широкое распространение в зарубежных странах [4]. Поскольку основная часть ресурсов банка имеет краткосрочную основу, а размещение средств в сферу жилищного строительства должно носить долгосрочный характер, для банков повышается уровень рисков кредитования.

В то же время в большинстве случаев белорусские банки на начальном этапе кредитного процесса используют, по мнению автора, недостаточно эффективные методики оценки кредитоспособности клиента, поэтому управление кредитным риском осуществляется только после образования просроченной задолженности. В частности, по телефону или по почте сотрудники кредитных служб напоминают кредитополучателю о необходимости внесения платежей по кредиту, обращаются за содействием к администрации по месту работы или учебы кредитополучателя. Представляется, что для решения данной проблемы следует совершенствовать методику оценки кредитоспособности кредитополучателя в зависимости от структуры расходов клиента и с учетом оценочной стоимости жилья.

Повышению эффективности качества управленческих решений в сфере банковского кредитования строительства и покупки жилья будет способствовать применение инновационных организационных технологий на основе проектного подхода к расширению спектра услуг, регламентации действий работников банка при проведении ими банковских операций, а также разработка и соблюдение стандартов кредитования. При этом, несмотря на значимость стандартизации банковских услуг, определенную Концепцией развития банковской системы Республики Беларусь на 2001–2010 годы, в белорусских банках практически не проводится формализация процедуры жилищного кредитования, и отсутствуют спецификации кредитных продуктов.

Стандартизация банковских кредитных услуг по своим технологическим и экономическим параметрам позволит увеличить объемы оказания услуг при одновременном повышении качества обслуживания клиентов, снизить банковские риски; уменьшить операционные издержки и внедрять современные системы управления качеством, приближенные к мировым стандартам; обеспечить прозрачность и открытость оказываемых кредитных услуг, повысить ответственность и дисциплинированность персонала, что будет способствовать укреплению доверия граждан к деятельности банка; привлечь дополнительно клиентов за счет повышения имиджа банка.

Необходимость поиска новых путей для решения проблемы низкой доходности жилищного кредитования обусловлена тем, что в 2004–2005 г. по рекомендациям Национального банка Республики Беларусь средние процентные ставки по вновь выдаваемым кредитам в белорусских рублях физическим лицам должны быть ориентированы на уровень среднемесячной ставки рефинансирования с превышением не более чем на 3 процентных пункта. В связи с этим белорусским банкам наряду с увеличением объема выдачи кредитов целесообразно, на наш взгляд, проводить мероприятия по совершенствованию способов уплаты платежей в погашение кредита.

Таким образом, анализ состояния сферы банковского кредитования строительства и покупки жилья позволил сделать следующие выводы:

- количество нуждающихся в жилье граждан составляет 20% населения республики, из них только 1,0–1,5% ежегодно приобретают жилье. Уровень доходов и накоплений этих граждан позволяет за счет собственных средств оплатить не более 40% стоимости жилья. Вместе с тем устойчивые тенденции роста денежных доходов населения и увеличения уровня сбережений повышают возможность участия граждан в программах банковского жилищного кредитования, в том числе на основе ипотечного механизма;
- по результатам оценки кредитной деятельности банков установлено, что в настоящее время жилищное кредитование является приоритетным направлением банковской деятельности. Подтверждением этому служит увеличение за последние годы более чем в 2,5 раза объема жилищных крупнейших белорусских банков. Отмеченная тенденция снижения уровня процентной ставки по рублевым и валютным жилищным кредитам, что повышает их доступность для большинства граждан республики;
- сравнительный анализ рынка розничного кредитования в Беларуси и сходных по экономическому развитию стран показывает, что отечественный рынок обладает значительным потенциалом роста. Для его реализации необходимо принятия мер, направленных на совершенствование кредитного процесса, внедрение инновационных организационных технологий, повышение качества услуг и развитие современных стратегий продаж оказываемых кредитных услуг.

#### *СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ*

1. Дорох Е. Анализ состояния жилищной сферы и источников ее финансирования в Республике Беларусь/ Бухгалтерский учет и анализ – 2005. – № 6. – С. 23–29.
2. Лукьяненко В.З. Банковские услуги для каждого/ Банковский вестник – 2004. – № 13.
3. Румас С.Н. Наравцываць эфектыўнасць работы, ісцьваваць усе рэзервы/ Наш Банк Сёння – 2005. – № 30.

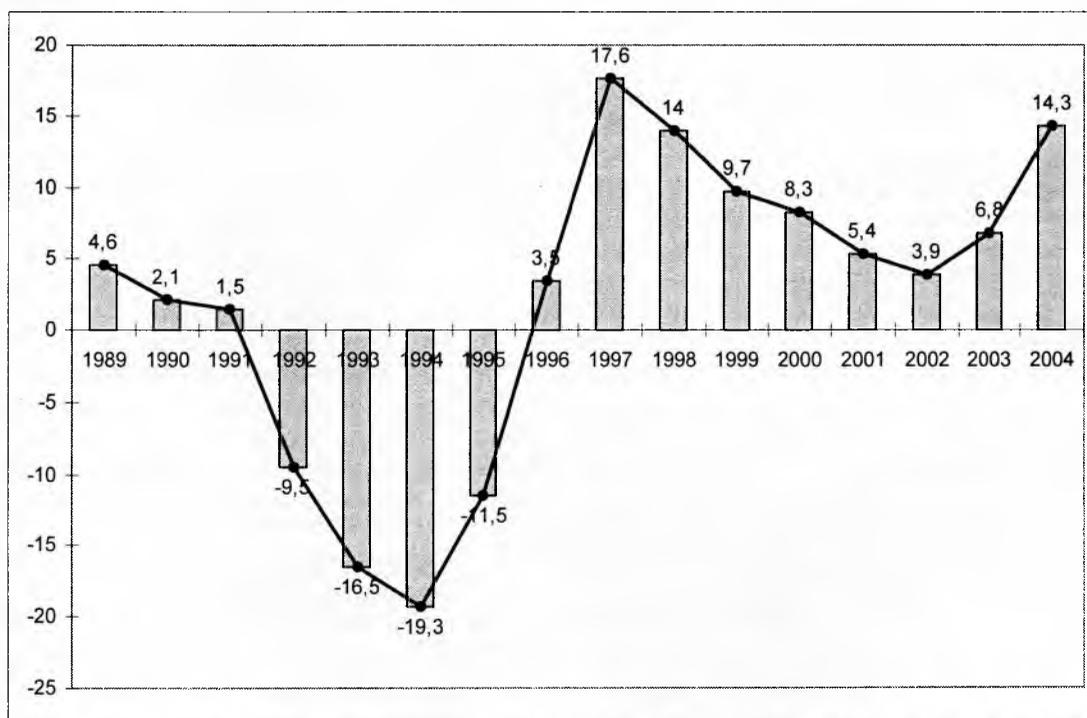
4. Дорох Е. Способы ресурсного обеспечения ипотечного жилищного кредитования/ Вестник Ассоциации белорусских банков.– 2005.– № 20.– С. 25-29.

## МАРКЕТИНГОВЫЙ АНАЛИЗ ВСТРОЕННОСТИ ОТРАСЛЕЙ ПРОМЫШЛЕННОСТИ В ФОРМИРУЕМУЮ РЫНОЧНУЮ СРЕДУ. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЙ АСПЕКТ

*В.С. Пратасеня, зав. кафедрой промышленного маркетинга и коммуникаций, доцент, БГЭУ*

Промышленный комплекс республики является одним из важных и динамично развивающихся секторов национальной экономики. Предприятиями промышленности производится более 30% внутреннего валового продукта. В промышленном производстве занято 100 057 человек, что составляет почти 1/3 всех рабочих мест народнохозяйственного комплекса.

Развитие промышленности за последние 15 лет носило крайне неустойчивый характер (диаграмма, рисунок 1).



1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
4,6	2,1	1,5	-9,5	-16,5	-19,3	-11,5	3,5	17,6	14	9,7	8,3	5,4	3,9	6,8	14,3

[Диаграмма построена по данным 2, с. 13]

Рис. 1. Динамика производства продукции промышленности

Если с начала и до середины 90-х г. после распада союзного рынка, дезинтеграции хозяйственных связей и изменения паритета цен на энерго-сырьевые ресурсы и конечную продукцию, произошло резкое падение промышленного производства, то со второй половины 90-х г. ситуация стала меняться. Благодаря усилиям, предпринимаемым руководством страны, удалось остановить спад в производстве. За счет включения бартерных и схем энерго-газовых зачетов были восстановлены производственно-технологические цепочки в машиностроении и нефтехимическом комплексе. В результате уже 1996 г. был отмечен рост производства. Вместе с тем, в этот период все большее влияние на устойчивость промышленных трендов стали оказывать факторы, опосредуемые циклическими изменениями формируемой рыночной среды.

В концентрированном виде изменение трендов в развитии промышленности свидетельствует, в том числе, и о степени адекватности реакции самих субъектов промышленного производства (отраслей, предприятий и отдельных производств) на происходящие в рыночной среде изменения. Адекватность же реакции в