

Следует отметить, что в отношении биржевых облигаций предусмотрена особая процедура легитимации. Их регистрация осуществляется ОАО «Белорусская валютно-фондовая биржа» (не Министерством финансов Республики Беларусь, как облигаций с обеспечением), выпуск производится без регистрации проспекта эмиссии и заверения краткой информации Министерством финансов Республики Беларусь (решение о выпуске, проспект эмиссии представляется с заявлением и подтверждающими финансовое состояние документами в ОАО «Белорусская валютно-фондовая биржа»). Также эмитент не представляет отчет об итогах продажи.

Учет прав на биржевые облигации и их хранение осуществляются в депозитарной системе Республики Беларусь; прием выпусков биржевых облигаций на хранение в депозитарную систему и присвоение каждому выпуску биржевых облигаций идентификационного кода производит РУП «Республиканский центральный депозитарий ценных бумаг».

В целом, упрощенная, заявительная процедура регулирования эмиссии биржевых облигаций позволяет снизить издержки эмитента. Биржевые облигации позволяют оперативно удовлетворить потребность в финансовых ресурсах, но только тем эмитентам, которые удовлетворяют требованиям финансовой достаточности.

Атапович О.Н.

УО «Белорусский государственный экономический университет» (Минск)

МАРКЕТИНГОВОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА КРЕДИТОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ БЕЛАРУСИ И ВОЗМОЖНОСТЕЙ ЕГО РАЗВИТИЯ

На сегодняшний день в России, да и в мире в целом чрезвычайно популярно ипотечное кредитование. Часто ипотеку (залог недвижимости) называют наиболее эффективным залогом. Ипотека в большей мере стимулирует должника вернуть кредит, т.к. недвижимость играет значительную роль в его жизни и деятельности. Однако в этом преимуществе ипотеки кроется и ее недостаток – поскольку для должника недвижимость – вопрос жизни, то законодательство устанавливает достаточно сложную, громоздкую, бюрократизированную процедуру использования ипотеки.

14 декабря 2006 года Палатой представителей Национального собрания Республики Беларусь был принят проект Закона Республики Беларусь «Об ипотеке». Данный законопроект направлен на урегулирование отношений в сфере ипотеки и создание правовой основы системы долгосрочного ипотечного кредитования. Тем не менее, по мнению аналитиков, в Беларуси закон "Об ипотеке" может заработать только в 2009 году. Работа над проектом документа завершается, на весенней сессии он был вынесен на обсуждение. Белорусская версия ипотеки обещает быть современнее российской. Разработчики документа предусмотрели развитие электронной коммерции, и в белорусском

варианте закона возможен залог недвижимости с оформлением обычного документа - на бумажном носителе или закладная в электронном виде.

Результаты маркетингового исследования (рисунок 1), проведённого компанией «MASMI BY» в 2007 году показывают, что чаще всего кредит в банке белорусы берут на покупку крупной бытовой техники (27%) и покупку жилья (23%). На втором месте по частоте обращения занимает покупка автомобиля (16%) и мебели (14%).

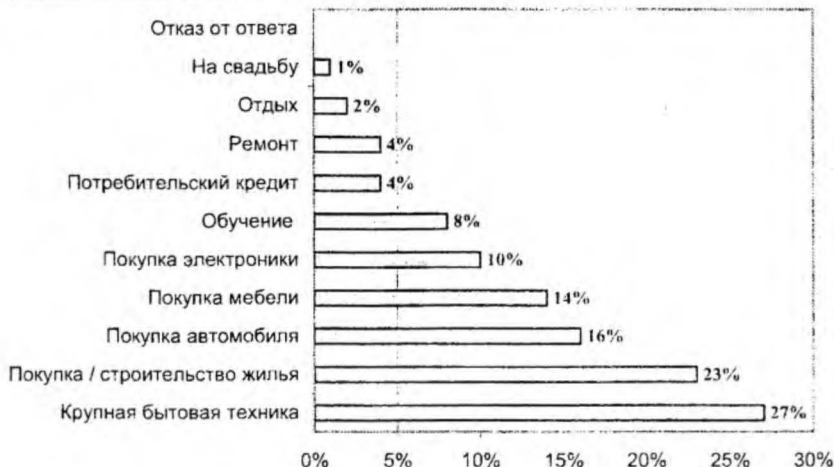


Рисунок 1. Цели обращения за кредитом в банк

Важным аспектом является также то, что у большей части населения республики Беларусь сформировалось положительное отношение к кредитованию в целом, значительно возросло доверие к банкам (рисунок 2).



Рисунок 2. Отношение населения Беларуси к кредитованию

Данные исследования указывают на то, что кредитование недвижимости в Беларуси занимает значительную долю в кредитном портфеле банков, а, учитывая тот факт, что данный вид услуг является высоко прибыльным и востребованным в настоящее время, то необходимость его детального изучения, развития и совершенствования не вызывает сомнений.

Помимо изучения нормативно-правовой базы, особое внимание необходимо уделять исследованию рынка кредитования недвижимости Беларуси в целом. Так, наибольший интерес в настоящее время представляет изучение конъюнктуры данного рынка. Применение нестандартных критериев сегментирования, оценка платёжеспособности, и как следствие, – ёмкости отдельных сегментов – сегодня, пожалуй, единственно верный способ обеспечения прибыльности программ кредитования недвижимости в Беларуси. А использование нестандартных каналов коммуникаций позволит не только наладить двустороннюю связь с потенциальными потребителями данной банковской услуги, но и достичь преимуществ в конкурентной борьбе.

Результаты проведённого автором исследования позволяют сделать выводы о том, что на фоне общего падения спроса на рынке недвижимости г. Минска, неудовлетворённый спрос населения на услуги кредитования на покупку жилья сконцентрирован в 4 отдельных сегментах: «Заемщики без подтверждения дохода», «Граждане РБ, работающие за границей», «Родители иногородних студентов минских вузов», «Военнослужащие, приватизирующие служебное жильё».

Учитывая тот факт, что кредитные программы, направленные на удовлетворение спроса первых двух сегментов, уже существуют и эффективно работают (в частности ЗАО Банк ВТБ (Беларусь)), последний сегмент – труднодоступен для исследования в виду специфики профессии объекта исследования, автором было проведено исследование сегмента «Родители иногородних студентов минских вузов».

Результаты исследования позволили оценить долю данного сегмента на рынке покупки жилья г. Минска, которая составляет на сегодняшний день около 10%, рассчитать ёмкость данного сегмента (более 60 миллионов долларов США в год), сделать ряд предложений относительно особенностей продвижения банковского продукта данной категории граждан.

Так, по мнению автора, стоит отказаться от «классических» способов продвижения данной услуги: рекламы в СМИ, по радио, на билбордах и т.д., так как это слишком дорогой способ информирования конкурентов.

Оптимальными каналами коммуникации считаю прямой маркетинг (рассылка информационных писем родителям), а также использование системы распространения бесплатных рекламных открыток в вузах г. Минска.