

УЧРЕЖДЕНИЕ ОБРАЗОВАНИЯ
«БЕЛОРУССКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЭКОНОМИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»

УДК 336.77:69 (476)

ДОРОХ ЕЛЕНА ГРИГОРЬЕВНА

**БАНКОВСКОЕ КРЕДИТОВАНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА
И ПОКУПКИ ЖИЛЬЯ: ОЦЕНКА СОСТОЯНИЯ
И НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ**

08.00.10 — финансы, денежное обращение и кредит

АВТОРЕФЕРАТ
диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Минск – 2005

Работа выполнена в УО «Белорусский государственный экономический университет»

Научный руководитель —

кандидат экономических наук,
доцент Кузьменко Г.С.,
кафедра денежного обращения,
кредита и фондового рынка, БГЭУ

Официальные оппоненты:

доктор экономических наук,
профессор Кобринский Г.Е.,
кафедра финансов и финансового
менеджмента, БГЭУ

кандидат экономических наук
Новик В.В.,
Заместитель Председателя Правле-
ния ОАО «Сбергательный банк
«Беларусбанк»

Оппонирующая организация —

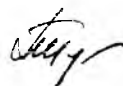
Национальный банк Республики
Беларусь

Защита состоится 6 апреля 2005 г. в 14.30 на заседании совета по защите диссертаций Д 02.07.01 при УО «Белорусский государственный экономический университет» по адресу: 220070, Минск, просп. Партизанский, 26, ауд. 407 (1-й учеб. корп.), тел. 209-79-56.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке УО «Белорусский государственный экономический университет».

Автореферат разослан 4 марта 2005 года.

Ученый секретарь
совета по защите диссертаций,
доктор экономических наук, профессор



Г.А. Шмарловская

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы диссертации. Жилищная проблема, обострившаяся при переходе к рынку в условиях постоянного роста стоимости жилой недвижимости и невысокого уровня доходов населения, является одной из самых важных социально-экономических проблем в Республике Беларусь. Несмотря на меры, предпринимаемые государством, удельный вес нуждающихся в жилье граждан в постсоветский период сохраняется на уровне 20 % всего населения республики, из них только около 1,5 % ежегодно улучшают свои жилищные условия. Недостаточная эффективность эмиссионного льготного жилищного кредитования, используемых схем долевого участия граждан в строительстве и других форм финансирования приобретения жилья, которые носят краткосрочный характер и рассчитаны на высокую обеспеченность населения, обуславливает усиление роли банковского кредита как основного способа решения жилищной проблемы в республике.

Значимость задач, стоящих перед банковской системой в области кредитования жилищной сферы, предопределяет необходимость совершенствования действующей практики кредитования строительства и покупки жилья, а также разработки и внедрения приемлемых для различных групп населения моделей ипотечного жилищного кредитования, адаптированных к экономике республики. Это позволит удовлетворить спрос на жилье большей части населения, будет способствовать росту активности банков на розничном кредитном рынке, приведет к снижению рисков жилищного кредитования.

Актуальность темы диссертационной работы подтверждается недостаточной освещенностью в отечественной и зарубежной экономической литературе теоретических основ и практических аспектов жилищного кредитования как комплекса взаимоотношений всех участников данного процесса, что затрудняет принятие эффективных решений по развитию жилищной сферы с использованием банковских ресурсов. Отдельные направления кредитования участников жилищной сферы и особенности их функционирования в рыночной экономике нашли отражение в работах таких зарубежных авторов, как В.А. Агапкин, В.Д. Веремейкина, В.А. Кудрявцев, О.И. Лаврушин, Д. Марио, Э. Морсман, И.В. Павлова, Г.С. Панова, П. Роуз, Г.А. Цылина и др. Необходимость финансирования строительства жилья за счет внебюджетных источников, в том числе банковского кредита, обоснована в трудах белорусских экономистов Ю.М. Алымова, С.А. Богданкевича, Г.И. Кравцовой, В.З. Лукьяненко, А.И. Лученка, Э.И. Петровича, Т.В. Сорокиной, В.И. Тарасова, В.Н. Шимова и др.

Признавая важность проведенных исследований и ценность полученных результатов, следует отметить, что практические меры по решению жилищной проблемы в республике за счет повышения эффективности банковского кредитования разработаны недостаточно, что выявляет необходимость определения теоретико-методологических подходов к совершенствованию и развитию банковского кредитования строительства и покупки жилья. Все это обусловило выбор темы диссертационного исследования, постановку его цели и задач.

Связь работы с крупными научными программами, темами. Диссертационное исследование направлено на разработку научно обоснованных подходов к решению жилищной проблемы в рамках программ социально-экономического развития страны, в том числе в соответствии с Концепцией развития ипотечного жилищного кредитования в Республике Беларусь.

Автор диссертации принимал участие в разработке Концепции развития розничных банковских услуг в Республике Беларусь до 2010 года, проектов законов Республики Беларусь «Об ипотеке», «О жилищных строительных сбережениях», «О распространении информации о деловой репутации юридических и физических лиц».

Выводы и практические предложения диссертации использованы при разработке научно-исследовательской темы в БГЭУ «Развитие розничных банковских услуг в Республике Беларусь» (№ 2003-1012).

Цель и задачи исследования. Целью исследования является оценка состояния и определение направлений совершенствования действующей практики банковского кредитования строительства и покупки жилья, разработка организационных основ внедрения и функционирования системы ипотечного жилищного кредитования в Республике Беларусь.

Достижение цели исследования потребовало решения следующих задач:

- развить методологические основы банковского кредитования строительства и покупки жилья;
- провести комплексный анализ системы банковского кредитования строительства и покупки жилья в Республике Беларусь с учетом состояния жилищной сферы, источников ее финансирования и спроса населения на жилье;
- разработать методику оценки доступности приобретения жилья для населения, позволяющую определять возможность участия граждан в различных моделях жилищного кредитования;
- выработать организационные основы, условия накопления жилищных строительных сбережений и параметры кредитования, позволяющие адаптировать модель жилищных стройсбережений к экономике республики;
- обосновать и предложить принципы функционирования и этапы внедрения двухуровневой модели ипотечного жилищного кредитования, учитывающие специфику развития экономики Беларуси;
- разработать рекомендации по совершенствованию действующей практики банковского кредитования строительства и покупки жилья и организации системы ипотечного жилищного кредитования в Республике Беларусь.

Объект и предмет исследования. Объектом диссертационного исследования является деятельность банков по предоставлению кредитов. Предмет исследования — теоретические и методологические основы банковского кредитования строительства и покупки жилья в условиях Республики Беларусь.

Методология и методы исследования. Методологической основой исследования служит комплексный подход к изучению сущности экономических процессов и явлений в сфере банковского кредитования строительства и покуп-

ки жилья. Основные методы исследования: анализ и синтез, дедукция, сравнение, методы экспертных оценок.

Информационную базу исследования составили профильные литературные, правовые источники и аналитические материалы деятельности коммерческих банков республики, а также результаты проведенного автором анкетирования кредитополучателей ОАО «Сбергательный банк «Беларусбанк».

Научная новизна и значимость результатов состоит в разработке методологических подходов и практических рекомендаций по совершенствованию организации предоставления банковских кредитов на строительство и покупку жилья и созданию системы ипотечного жилищного кредитования в Республике Беларусь.

К наиболее существенным результатам, содержащим научную новизну, относятся следующие:

- определены методологические основы банковского кредитования строительства и покупки жилья, состоящие в уточнении содержания понятия «банковское кредитование строительства и покупки жилья», систематизации жилищных кредитов на основе введенного критерия (организационная форма приобретения жилья), целостной классификации распространенных в мировой банковской практике жилищных кредитов (в зависимости от источников рефинансирования, форм залога, сроков регистрации ипотеки и других признаков), выделении периодов эволюции банковского жилищного кредитования, что позволило, в отличие от существующих подходов, рассмотреть банковское кредитование строительства и покупки жилья как систему кредитования населения и организаций строительной отрасли; учесть все направления кредитной деятельности банков в жилищной сфере; обосновать роль банковского кредита как основного источника финансирования жилья в современных условиях республики; разработать алгоритм комплексного анализа сферы банковского жилищного кредитования в Республике Беларусь с учетом состояния жилищной сферы, источников ее финансирования и спроса граждан на жилье; выявить характерные тенденции развития банковского жилищного кредитования (опережающий рост объема кредитного портфеля по сравнению с ростом ресурсной базы банков, освоение не в полном объеме строительными организациями кредитных ресурсов, направляемых в жилищную сферу и пр.); определить направления по совершенствованию практики банковского кредитования строительства и покупки жилья;

- разработана методика оценки доступности приобретения жилья для населения, включающая определение приемлемости для граждан действующих условий банковского жилищного кредитования с учетом их доходов и предпочтений, а также расчет доступности для населения внесения первоначального взноса в оплату жилья и выявление возможности осуществления платежей в погашение кредита в течение всего срока кредитования, что позволит определять уровень спроса домохозяйств на жилье с учетом условий банковского жилищного кредитования и сложившейся конъюнктуры рынка жилья и проводить сравнительный анализ доступности для населения различных моделей банковского кредитования строительства и покупки жилья;

– выработаны организационно-функциональные основы системы жилищных строительных сбережений для условий республики (состав, цели, задачи, функции и принципы взаимодействия участников, порядок накопления жилищных сбережений, процедура кредитования и пр.); обоснована необходимость одновременного развития в республике наряду с действующими формами жилищного кредитования системы жилищных строительных сбережений и двухуровневой модели ипотечного жилищного кредитования, ориентированных на различные группы населения в зависимости от уровня их платежеспособности; определены этапы внедрения двухуровневой модели ипотечного жилищного кредитования, включающие построение авторской переходной модели кредитования на базе комплексного предоставления строительного кредита застройщику и кредитования граждан, приобретающих построенное жилье, и на ее основе — формирование адаптированной к экономике республики двухуровневой модели ипотечного кредитования, что позволит аккумулировать достаточный ресурсный потенциал и развивать ипотечные отношения в условиях невысокого платежеспособного спроса населения, недостаточного развития фондового рынка и ограниченных ресурсных возможностей банковской системы;

– предложены практические рекомендации: а) по совершенствованию действующей организации банковского жилищного кредитования, включающие модификацию методики оценки кредитоспособности индивидуального кредитополучателя со структурированием количественных показателей, учитывающих все обязательства клиента и стоимость имущества в залоге; построение схемы взаимодействия банков со страховыми компаниями по страхованию риска невозврата кредита на приобретение жилья; обоснование использования способа погашения жилищного кредита по формуле аннуитета постумерандо, позволяющего при неизменности общей суммы ежемесячных платежей по кредиту снижать процентный риск и увеличивать банковские доходы; б) по внедрению системы ипотечного жилищного кредитования в Республике Беларусь, состоящие в разработке процедуры кредитования населения и способов рефинансирования банков, схемы взаимодействия участников двухуровневой модели ипотечного жилищного кредитования с учетом действующих в республике экономико-правовых факторов; обосновании создания Фонда строительства жилья и Национального ипотечного агентства для диверсификации рисков, дополнительного ресурсного обеспечения, снижения стоимости строительства жилья.

Практическая (экономическая, социальная) значимость результатов. Практическая значимость результатов выразилась в их использовании при участии автора в разработке ряда законодательных актов в сфере банковского кредитования строительства и покупки жилья, в том числе ипотечного жилищного кредитования. Основные положения диссертационного исследования нашли широкое применение в деятельности банков республики (ОАО «Сбергательный банк «Беларусбанк», ЗАО «Славнефтебанк», ЗАО «УБС Банк»), а также в учебном процессе БГЭУ, что подтверждается 5 актами и 3 справками о внедрении.

Экономическая значимость результатов исследования определяется тем, что сформулированные в диссертации теоретические подходы, выводы и реко-

мендации служат основой для совершенствования действующей практики предоставления населению банками республики кредитов на строительство и покупку жилья. Это позволит повысить доступность приобретения жилья для граждан на современном этапе, снизить банковские риски и увеличить доходность банков при жилищном кредитовании. Результаты исследования могут быть использованы для формирования и развития системы ипотечного жилищного кредитования с учетом особенностей экономики республики.

Социальная значимость результатов состоит в ускорении решения жилищной проблемы в стране на основе повышения эффективности банковского кредитования строительства и покупки жилья.

Основные положения диссертации, выносимые на защиту:

- методологические основы банковского кредитования строительства и покупки жилья, содержательную сторону которых составляют расширенная трактовка понятия «банковское кредитование строительства и покупки жилья» как системы кредитования населения и строительных организаций; введенный в научный оборот единый критерий систематизации жилищных кредитов (организационная форма приобретения жилья), а также целостная авторская классификация банковских кредитов на строительство и покупку жилья (в зависимости от целевого характера, условий предоставления и погашения кредитов, источников рефинансирования, форм залога, сроков регистрации ипотеки и т.д.);

- методика оценки доступности для населения приобретения жилья, содержащая определение приемлемости для граждан действующих в республике условий банковского жилищного кредитования с учетом уровня доходов и предпочтений кредитополучателей и расчет доступности для населения внесения первоначального взноса в оплату жилья и возможности осуществления платежей в погашение кредита в течение всего срока кредитования, что позволит определять уровень спроса граждан на жилье с учетом условий жилищного кредитования и сложившейся конъюнктуры жилищного рынка, а также проводить сравнительный анализ доступности для населения различных моделей банковского кредитования строительства и покупки жилья;

- организационно-функциональные основы системы жилищных строительных сбережений в условиях республики, включающие состав, цели, задачи и схему договорных отношений между участниками, принципы их взаимодействия, порядок накопления жилищных сбережений, процедуру кредитования и пр.;

- авторская переходная модель жилищного кредитования, включающая институциональную структуру (с обоснованием создания Фонда строительства жилья для диверсификации рисков и снижения стоимости жилищного строительства), организационно-экономическую характеристику участников, их взаимосвязи и порядок комплексного кредитования инвесторов и застройщиков жилья, а также разработанные принципы функционирования (сочетание различных ресурсных источников, способность к адаптации и др.) и организационные основы двухуровневой модели ипотечного жилищного кредитования с учетом действующих в Республике Беларусь экономико-правовых факторов;

– практические рекомендации: а) по совершенствованию организации предоставления кредитов на строительство и покупку жилья, среди которых модификация методики оценки кредитоспособности индивидуального кредитополучателя со структурированием количественных показателей, учитывающих все обязательства клиента и стоимость имущества в залоге; авторская схема взаимодействия банков и страховых компаний по страхованию риска невозврата жилищного кредита; применение способа уплаты платежей по формуле аннуитета постумерандо; б) по внедрению системы ипотечного жилищного кредитования в Республике Беларусь, состоящие в разработке процедуры кредитования населения и способов рефинансирования банков, схемы взаимодействия участников двухуровневой модели ипотечного жилищного кредитования, обосновании создания специальных институтов для снижения рисков и дополнительного ресурсного обеспечения.

Личный вклад соискателя. Диссертация является законченным научным исследованием. Все основные положения и обоснованные при этом результаты, в том числе выносимые на защиту, получены автором лично. В совместно опубликованных работах (2 из 26) соискателю принадлежат те результаты, которые созвучны с положениями, вынесенными на защиту.

Апробация результатов диссертации. Основные положения диссертационного исследования докладывались и обсуждались на международных научных и научно-практических конференциях «Новая политика для новой экономики: альтернативы рыночному и консервативному фундаментализму» (Москва, 2003), «Актуальные аспекты денежно-кредитной политики» (Пинск, 2003), «Проблемы социально-экономического, политического правового развития общества в контексте интеграционных процессов» (Минск, 2004), «Теория и практика менеджмента и маркетинга» (Минск, 2004), III Международной межвузовской конференции аспирантов (Гомель, 2003); республиканских научно-практических конференциях «Теория и практика менеджмента и маркетинга» (Минск, 2002), «Правовые и институциональные проблемы социально-экономических преобразований в Республике Беларусь» (Минск, 2003), «Актуальные проблемы современной экономики» (Минск, 2003 и 2004); научно-практических конференциях профессорско-преподавательского состава БГЭУ «Методология и практика денежного обращения и кредита в трансформационной экономике» (Минск, 2003), «Теория и практика денежно-кредитной и валютной политики в трансформационной экономике» (Минск, 2004); VII Республиканской олимпиаде студентов и аспирантов (Полоцк, 2002).

Опубликованность результатов. Результаты диссертационного исследования опубликованы в 26 научных работах, из них 19 статей в научных журналах, 7 материалов и тезисов докладов международных и республиканских конференций.

Структура и объем диссертации. Диссертация состоит из введения, общей характеристики работы, трех глав, заключения, списка использованных источников, включающего 189 наименований, и приложений. Работа изложена на 155 страницах. Объем, занимаемый 27 рисунками, 12 таблицами, 12 приложениями, составляет 56 страниц.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

В первой главе «**Теоретические основы банковского кредитования строительства и покупки жилья**», исходя из анализа зарубежных и отечественных литературных и законодательных источников, обобщения накопленного научного опыта, расширена трактовка банковского кредитования строительства и покупки жилья, обосновано усиление его роли как основного источника финансирования развития жилищной сферы в современных условиях республики, предложены новые подходы к классификации кредитов на цели строительства и покупки жилья, что в совокупности позволило развить теоретико-методологические основы банковского жилищного кредитования.

Особенностью авторского понимания содержания понятия «банковское кредитование строительства и покупки жилья» является включение в него, наряду с потребительским жилищным кредитом, кредита организациям строительного комплекса и ипотечного жилищного кредита. Такой подход обосновывается единством целей, общностью сферы функционирования, составом и характером взаимодействия участников данных видов кредитных отношений. В рамках системной характеристики элементов банковского кредитования строительства и покупки жилья раскрыты отличительные особенности потребительских и ипотечных жилищных кредитов, отражающие специфику взаимоотношений всех прямых и косвенных участников кредитного процесса (с учетом источников их ресурсного обеспечения, условий кредитования, функций субъектов, способов обеспечения обязательств, методов управления рисками и т.д.). Предложенная трактовка содержательных аспектов банковского жилищного кредитования, в отличие от существующих, позволяет учесть все направления кредитной деятельности банков в жилищной сфере, выявить и оценить банковские риски, обусловленные совокупностью факторов, действующих на рынке жилья и финансовом рынке, а также в строительной отрасли. Уточненное содержание данного понятия, более полно выражающее сущность банковского жилищного кредитования, дало возможность разработать его целостную классификацию.

С позиции авторского определения банковского кредитования строительства и покупки жилья предложен единый критерий научной систематизации жилищных кредитов, в качестве которого выступает организационная форма приобретения жилья. На базе данного признака, а также обобщения освещенных в экономической литературе и распространенных в мировой банковской практике критериальных оснований разработана целостная авторская классификация видов жилищных кредитов (в том числе в зависимости от целевого характера, условий предоставления и погашения кредитов, способа начисления и уплаты процентов, источников рефинансирования, форм залога и т.д.). Сравнительная характеристика выделенных видов жилищных кредитов послужила базой для аргументации выбора перспективных направлений развития банковского кредитования строительства и покупки жилья, позволяющих эффективно решить проблему обеспеченности населения жильем в условиях республики.

В рамках данной целостной классификации предложен авторский подход к группировке жилищных кредитов, получивших распространение в Республике Беларусь. Проведенный в работе анализ параметров выделенных жилищных кредитов, выявление их недостатков и преимуществ с позиций организации кредитного процесса и действующих факторов риска позволили обосновать комплексный подход к анализу белорусской практики банковского жилищного кредитования и оценить возможность развития его перспективных форм, в частности ипотечного кредита.

Во второй главе «**Современное состояние и пути развития банковского жилищного кредитования в Республике Беларусь**» разработан алгоритм и проведен комплексный анализ сферы банковского кредитования строительства и покупки жилья за весь период формирования рыночных отношений в республике (1990—2004 гг.). В рамках комплексного подхода для каждого из этапов анализа предложена группа показателей, исследование которых в совокупности дало возможность определить тенденции, выявить проблемы и обосновать направления совершенствования банковского жилищного кредитования с учетом состояния жилищной сферы, производственных мощностей строительной отрасли и оценки спроса граждан на жилье.

Исследование эволюции банковского жилищного кредитования позволило сделать вывод о недостаточной эффективности применяемых форм финансирования и кредитования строительства и покупки жилья. Доказательством этому служит сохранение на протяжении анализируемого периода объема ввода жилья на уровне менее 70 % объема 1990 г. и увеличение продолжительности пребывания граждан на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий с 8 до 13 лет. Установлено, что при существующих ежегодных темпах строительства жилья (3,5 млн м²) решить жилищную проблему белорусских граждан возможно только через 45 лет. В ходе анализа, подтверждая низкую результативность льготного жилищного кредитования за счет эмиссионных источников, автор обосновывает, что современная практика льготного кредитования жилья за счет ресурсов банков приводит к возрастанию рисков их ликвидности. Выявлено, что отчасти это обусловлено освоением не в полном объеме строительными организациями кредитных ресурсов, направляемых в жилищную сферу (в 2004 г. — на уровне 71 %). В процессе мониторинга условий предоставления жилищных кредитов белорусскими банками установлена тенденция нивелирования параметров льготных кредитов и кредитов на общих основаниях, вследствие чего уменьшается привлекательность льготного кредитования для населения.

Предложенный автором комплексный подход к анализу сферы банковского кредитования строительства и покупки жилья позволил также среди наиболее характерных тенденций отметить опережающий рост объема кредитного портфеля по сравнению с ростом ресурсной базы банков (в 2004 г. прирост вкладов граждан составил 64 %, кредитов населению — 91 %), преобладание доли краткосрочных депозитов в общем объеме привлеченных средств населения (более 50 %), низкий уровень платежеспособности потенциальных кредитополучателей (в течение последних лет размер заработной платы граждан составляет в среднем менее 40 % стоимости строительства 1 м² жилья). Установлено, что повышенный

уровень рисков банковского жилищного кредитования обусловлен не только организационными аспектами банковской деятельности (отсутствием долгосрочных целевых жилищных вкладов, недостаточно эффективным управлением кредитным риском и т.д.), но и факторами внешней среды (конъюнктурой жилищного рынка, производственными возможностями строительной отрасли, уровнем и структурой спроса граждан на жилье и др.).

Для анализа спроса на услуги банковского жилищного кредитования предложен способ оценки приемлемости их условий для граждан, включающий:

- пошаговое выполнение расчетов с графической интерпретацией требований к доходу кредитополучателя в зависимости от условий кредитования;
- выявление предпочтений населения при выборе валюты кредитования на основе анкетирования клиентов и рассчитанных параметров кредитов.

Выполненные автором с использованием данного способа расчеты требований к доходу кредитополучателя позволили определить влияние условий кредитования, действующих в республике при различных организационных формах приобретения жилья (процентная ставка, срок, размер кредита в зависимости от стоимости жилья и др.), на возможность граждан участвовать в кредитных жилищных программах. Кроме того, сопоставление полученного в результате расчетов размера ежемесячных платежей по кредиту в рублевом и долларовом эквивалентах и определение реальной стоимости платежей (с учетом влияния уровня инфляции) дали возможность выявить сравнительные преимущества кредитов как в национальной (на срок 15, 20 и 40 лет), так и в иностранной валюте (сроком 10—15 лет). Авторский способ положен в основу методики оценки доступности приобретения жилья для населения и позволяет банкам определять масштабы и структуру потенциального спроса граждан на жилищные кредиты, что будет способствовать более эффективному использованию банковских ресурсов при кредитовании жилищной сферы.

С целью повышения эффективности управления кредитным риском на начальном этапе кредитного процесса предложена усовершенствованная методика оценки кредитоспособности со структурированием количественных показателей, позволяющих учесть все обязательства индивидуального кредитополучателя и стоимость имущества в залоге. Содержание авторской методики:

1. Предварительный анализ кредитоспособности на базе разработанной автором тест-анкеты, содержащей общую информацию о клиенте (возраст, место работы, прохождение военной службы, наличие вкладов и т.д.).

2. Оценка кредитоспособности по результатам расчета предлагаемых коэффициентов:

K_1 — удельный вес ежемесячного платежа по кредиту в сумме ежемесячного дохода кредитополучателя за вычетом удержаний;

K_2 — удельный вес ежемесячной суммы всех обязательств кредитополучателя, включая расходы по содержанию, ремонту и эксплуатации жилья, в сумме его совокупного дохода;

K_3 — соотношение всех обязательств кредитополучателя и размера бюджета прожиточного минимума, законодательно установленного в среднем на одного человека.

3. Расчет максимальной суммы кредита исходя из среднего значения кредитоспособности, полученного на основе указанных коэффициентов и стоимости жилья.

Для обоснования преимуществ данного подхода проведен сравнительный анализ кредитоспособности клиента по действующим в белорусских банках и авторской методикам. Показано, что использование разработанного подхода позволяет более точно оценить кредитоспособность клиента и прогнозировать наступление кредитного риска. Предлагаемая методика легко адаптируется к имеющемуся банковскому программному обеспечению, ее применение будет способствовать упрощению процедуры кредитования, сокращению срока рассмотрения банком пакета документов потенциального кредитополучателя. Важно, что авторская методика является универсальной и позволяет, в отличие от действующих, оценивать кредитоспособность различных категорий граждан не только при выдаче кредитов на общих основаниях, но и кредитов на льготных условиях, ипотечных жилищных кредитов и т.д. Ее достоинство также в том, что данная методика учитывает влияние на кредитоспособность клиентов такого фактора, как валюта кредитования.

В качестве другого направления снижения кредитного риска предложена схема взаимодействия банков и страховых компаний по страхованию риска невозврата кредита.

Разработаны организационные основы договорных отношений между участниками страхования и определена последовательность их действий: оформление Генерального соглашения о сотрудничестве, оценка кредитоспособности и возможности предоставления клиенту страхового полиса; заключение кредитного договора и договора страхования с гражданином; оформление банком договора страхования риска невозврата кредита; внесение клиентом страховых платежей и платежей по кредиту; уплата банком взносов по договору страхования кредитного риска (рис. 1). Обосновано, что использование данной схемы позволит страховой компании увеличить объемы оказываемых услуг, получить дополнительный канал сбыта страховых продуктов; банку — минимизировать риски кредитования и увеличить ресурсный потенциал; населению — внести первоначальный взнос за жилье с использованием средств страховой компании и застраховать риски утраты и повреждения приобретаемого жилья.

Предложено использование способа уплаты платежей в погашение жилищного кредита по формуле аннуитета постумерандо, при котором размер общего платежа по кредиту в течение всего срока остается неизменным, в то время как платежи по основному долгу прогрессивно увеличиваются, а процентные платежи уменьшаются. Для обоснования его эффективности составлены математические графики и проведен сравнительный анализ размера ежемесячных платежей в уплату основного долга и процентов при различных способах погашения кредита (равномерными взносами, за фактическое время пользования кредитом, по предлагаемой формуле). Показано, что применение данного способа даст возможность банкам получить более высокий доход, а кредитополучателям — кредит в больших размерах, чем при традиционно используемых способах погашения кредита.



Рис. 1. Схема предлагаемого взаимодействия банка и страховой компании

В третьей главе «Формирование системы ипотечного жилищного кредитования в трансформационной экономике Республики Беларусь» проведенная автором сравнительная характеристика применяемых в мировой практике моделей ипотечного жилищного кредитования позволила выявить особенности их функционирования, в том числе с позиции оценки возможной адаптации к экономике республики, и разработать институционально-организационные основы, принципы и условия развития системы ипотечного жилищного кредитования в Беларуси.

Установлено, что специфика функционирования действующих моделей ипотечного жилищного кредитования обусловлена различиями правовой среды, состава участников кредитного процесса, принципов ресурсообразования, условий предоставления кредита и т.д. Сравнительный анализ моделей, распространенных в развитых странах, дал возможность определить их преимущества и недостатки и обосновать направления развития ипотечных отношений в республике. Исследование опыта ипотечного жилищного кредитования в России как страны, обладающей схожими с Беларусью экономическими условиями, позволило сделать вывод о необходимости использования на начальном этапе развития системы ипотечного кредитования переходных моделей, учитывающих особенности экономики постсоветских стран.

Для определения возможности участия граждан республики в различных моделях ипотечного жилищного кредитования автором разработана методика оценки доступности жилья для населения, включающая наряду со способом

оценки приемлемости расчет доступности для населения внесения первоначального взноса в оплату жилья и возможности осуществления платежей в погашение кредита в течение всего срока кредитования (рис. 2).

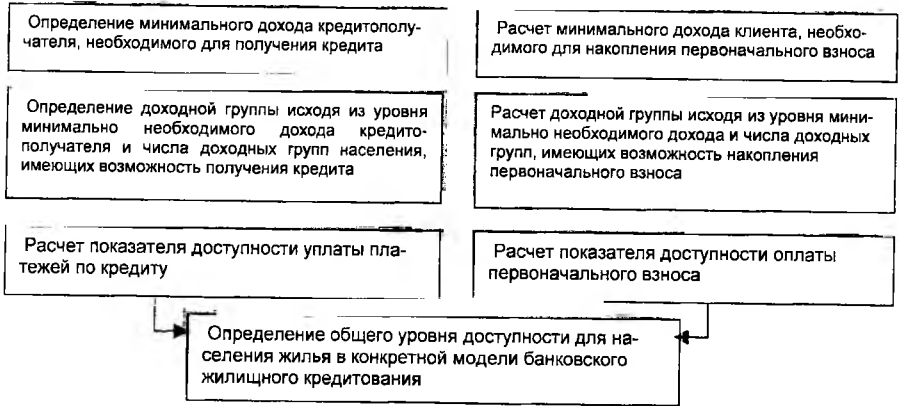


Рис. 2. Алгоритм расчета показателя доступности жилья для различных категорий граждан с учетом использования кредитных ресурсов

Проведенный с использованием предложенной методики анализ доступности жилья для белорусских граждан позволил аргументировать необходимость одновременного развития в республике системы жилищных строительных сбережений и двухуровневой модели ипотечного жилищного кредитования, ориентированных на группы населения с различной платежеспособностью.

Разработаны организационно-функциональные основы системы жилищных строительных сбережений (состав, цели, задачи и принципы взаимодействия участников, порядок накопления жилищных сбережений, процедура кредитования и пр.), адаптированные к экономике республики (см. таблицу).

Опираясь на результаты комплексного анализа сферы банковского жилищного кредитования, автор показал, что в ближайшей перспективе в республике не может быть внедрена двухуровневая модель ипотечного жилищного кредитования, аналогичная применяемой в развитых странах, ее формирование следует осуществлять постепенно, по мере создания необходимых экономических условий.

Обосновано, что на первом этапе необходима переходная модель кредитования, поскольку первоначально, когда еще не сформирован рынок ипотечных ценных бумаг, ее использование позволит аккумулировать достаточный ресурсный потенциал, повысить доверие граждан к банковской системе и снизить риски, возникающие при кредитовании. С целью диверсификации кредитного риска обоснована целесообразность создания Фонда строительства жилья, выполняющего функции заказчика-застройщика. Показано, что задолженность по потребительским жилищным кредитам гражданам с момента приобретения ими права собственности на жилье должна быть переформирована на условиях ипотечного кредитования, что позволит снизить риски участников модели.

Условия организации системы жилищных строительных сбережений,
адаптированной автором для Республики Беларусь

Условие	Содержание
Накопительный период	
Процентная ставка по накопительному вкладу	Устанавливается не ниже среднего уровня процентных ставок на депозитном рынке на момент внесения средств во вклад. Не должна изменяться на протяжении всего срока действия договора
Периодичность начисления процентов	Ежемесячно. По усмотрению вкладчика начисленные проценты могут присоединяться к основной сумме вклада или быть использованы для личного потребления
Сумма минимальных ежемесячных взносов	Не устанавливается. Режим накопления должен носить гибкий характер, в зависимости от финансовых возможностей граждан
Максимальная сумма сбережений	Устанавливается в размере не менее 50 % стоимости жилого помещения
Минимальный срок накопления	3 года
Компенсация инфляционных потерь	Корректировка суммы вклада в зависимости от уровня инфляции
Период реализации права на кредит	
Государственная поддержка населения	Премия по вкладам или полное освобождение от налогообложения суммы вклада; предоставляется только в случае, если средства направляются на строительство жилья
Источники государственной поддержки участникам	Сумма государственной поддержки предусматривается ежегодно в республиканском бюджете, предоставляется через банки
Продолжительность ожидания реализации права на кредит	Право на кредит может предоставляться немедленно после завершения периода накопления
Период кредитования	
Максимальный размер кредита	Определяется исходя из соотношения суммы накопления и стоимости жилья
Срок кредитования	10 лет и более в зависимости от кредитоспособности кредитополучателя
Процентная ставка по кредиту	Ставка по жилищному накопительному вкладу плюс размер банковской маржи (исходя из мировой практики — в размере 2—3 %)
Порядок погашения кредита	Платежи в погашение кредита и уплату процентов осуществляются ежемесячно равными долями
Способ обеспечения обязательств по кредиту	Залог приобретаемого жилья

Таким образом, внедрение системы ипотечных отношений предлагается проводить в два этапа (рис. 3):

1. Организация переходной модели кредитования, включающей предоставление строительного кредита застройщику и кредитование граждан, приобретающих построенное жилье; ее функционирование будет служить базой для развития двухуровневой модели ипотечного кредитования, создавая организационные основы ее первого уровня.

2. Формирование двухуровневой модели ипотечного жилищного кредитования, предусматривающей в целях рефинансирования банков создание Национального ипотечного агентства.

Для внедрения на втором этапе двухуровневой модели ипотечного жилищного кредитования разработаны принципы ее функционирования, условия кредитования и схема взаимоотношений участников применительно к экономике республики.

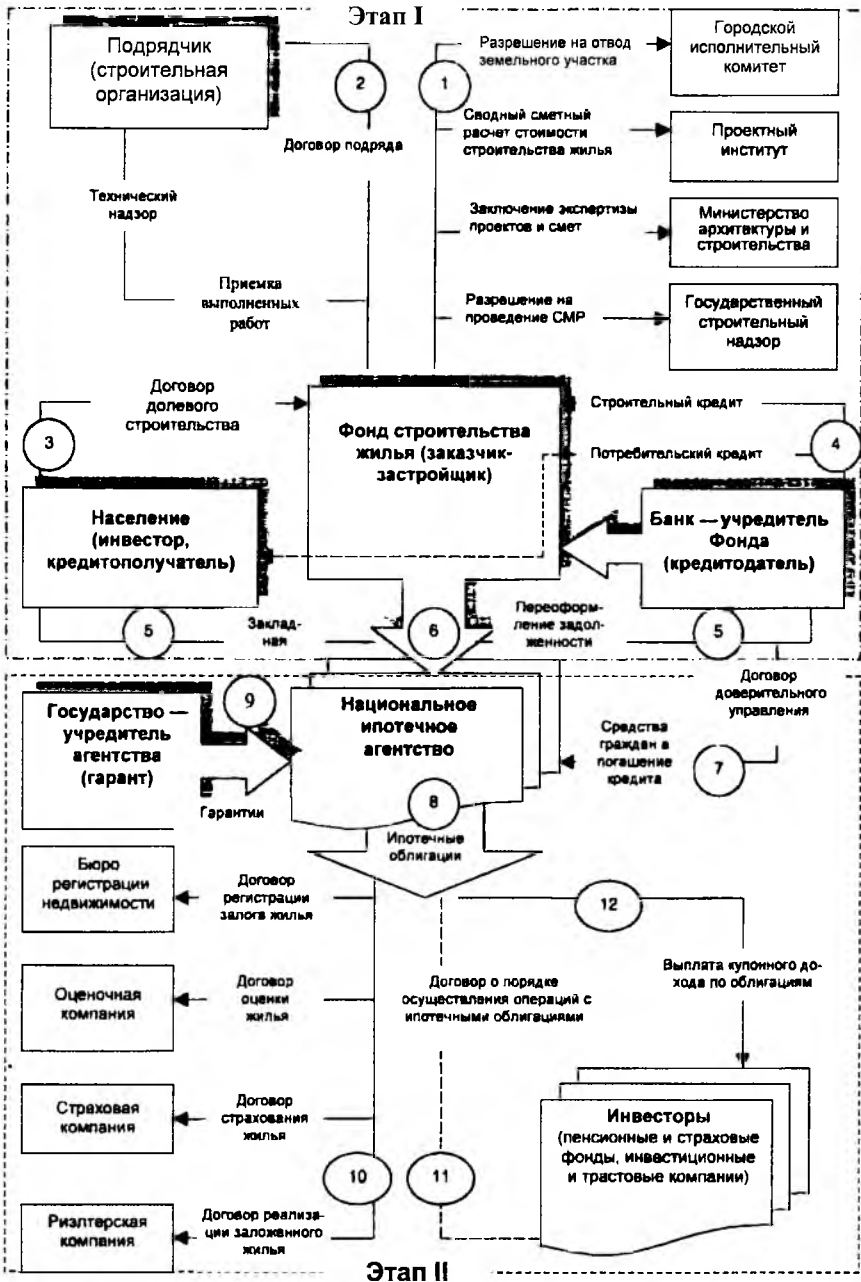


Рис. 3. Этапы внедрения двухуровневой модели ипотечного жилищного кредитования и институционально-организационные основы ее функционирования

Исходя из результатов анализа российского опыта развития ипотечных отношений, отмечена необходимость создания Агентства по ипотечному жилищному кредитованию, функционирование которого является важным фактором обеспечения роста объемов ипотечного жилищного кредитования. Основываясь на проведенной автором классификации видов ипотечных кредитов и анализе доступности жилья для населения республики, в качестве наиболее приемлемых для использования предложены ипотечный жилищный кредит с переменной процентной ставкой и кредит с двойным индексом.

Внедрение авторской переходной модели и создание на ее основе адаптированной к условиям республики двухуровневой модели ипотечного жилищного кредитования позволят начать работу по развитию ипотечных отношений в жилищной сфере уже в настоящее время. Поэтапное внедрение системы ипотечного жилищного кредитования обеспечит непрерывность процесса рефинансирования банков, что в перспективе позволит решить проблему ресурсного обеспечения банковского жилищного кредитования, которая является одной из наиболее острых в современных условиях.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В работе дано обобщение результатов теоретических и практических исследований, которые в совокупности служат основой совершенствования действующей практики банковского жилищного кредитования и формирования системы ипотечного жилищного кредитования в республике.

1. Развита теоретическая основа банковского кредитования строительства и покупки жилья. Уточнено содержание понятия «банковское кредитование строительства и покупки жилья» с обоснованием включения в него строительного кредита, потребительского кредита на цели строительства и покупки жилья, а также ипотечного жилищного кредита. Расширенная трактовка данного понятия позволяет учесть все направления кредитной деятельности банков в жилищной сфере [1, 2, 5, 7—9, 19]. С позиций авторского определения данного термина предложен единый критерий систематизации жилищных кредитов, что дает возможность реализовать комплексный подход к анализу банковского кредитования приобретения жилья. Разработана классификация освещенных в экономической литературе и применяющихся в мировой банковской практике жилищных кредитов. Сравнительная характеристика выделенных видов кредитов послужила основой для аргументации выбора перспективных направлений развития банковского кредитования строительства и покупки жилья в республике [2, 5, 12, 14, 15].

2. Разработан алгоритм и проведен комплексный анализ системы банковского кредитования строительства и покупки жилья в Республике Беларусь, включающий оценку состояния жилищной сферы и источников ее финансирования, спроса населения на жилье и анализ деятельности банков по предоставлению кредитов на строительство и покупку жилья. Количество нуждающихся в жилье граждан составляет пятую часть всего населения республики, из них только 1—1,5 % ежегодно улучшают свои жилищные условия; уровень их до-

ходов и накоплений позволяет за счет собственных средств оплатить только немногим более 30 % стоимости строительства жилья [3, 4, 9, 11, 20—22, 23, 25, 26]. Доказано, что при существующих ежегодных темпах ввода жилья достичь европейского уровня обеспеченности жильем возможно только через 15—20 лет, что выявляет необходимость внедрения новых форм кредитования, в частности ипотечного кредита. Для анализа спроса населения на жилье впервые предложен способ оценки приемлемости для граждан условий банковского жилищного кредитования, действующих в республике [5, 13, 24].

3. Исходя из результатов анализа обоснованы рекомендации по совершенствованию практики банковского жилищного кредитования: усовершенствована методика оценки кредитоспособности индивидуального кредитополучателя, которая позволяет банкам более точно определять возможность возврата кредита и осуществлять индивидуальный подход к установлению условий кредитования в каждой конкретной сделке; разработана схема взаимодействия банков со страховыми компаниями по страхованию риска невозврата кредита как одной из перспективных для республики форм обеспечения обязательств по жилищному кредиту. Предложен способ уплаты платежей в погашение жилищного кредита по формуле аннуитета постумерандо, в результате чего происходит снижение процентного риска и увеличение банковских доходов при неизменности общей суммы ежемесячных платежей по кредиту [6, 14, 17, 18].

4. Обобщен мировой опыт в области банковского кредитования строительства и покупки жилья, представлена сравнительная характеристика применяемых в развитых странах и России моделей ипотечного жилищного кредитования, в том числе с позиции возможности их использования в условиях республики [5, 10, 13, 16]. Впервые разработана методика оценки доступности жилья для населения, которая позволяет определить уровень платежеспособного спроса домохозяйств на жилье с учетом условий банковского жилищного кредитования и сложившейся конъюнктуры рынка жилья, а также проводить сравнительный анализ доступности для населения различных моделей банковского жилищного кредитования [19, 21, 23—25].

5. На основе исследования доступности жилья аргументирована необходимость одновременного развития в республике системы жилищных строительных сбережений и двухуровневой модели ипотечного жилищного кредитования, ориентированных на различные группы населения в зависимости от уровня их платежеспособности. Разработаны организационно-функциональные основы системы жилищных строительных сбережений (состав, цели, задачи, функции и принципы взаимодействия участников, порядок накопления жилищных сбережений, процедура кредитования и пр.) [3, 8, 17, 22].

6. Предложены этапы внедрения двухуровневой модели ипотечного жилищного кредитования, включающие первоначальное использование авторской переходной модели жилищного кредитования и в дальнейшем на ее основе — реализацию принципов функционирования, условий кредитования и схемы взаимодействия участников двухуровневой модели ипотечного жилищного кредитования, разработанных автором для экономики республики. Это позволит развивать ипотечное жилищное кредитование при существующем спросе населения, недостаточном развитии фондового рынка и ограниченных ресурсных возможностях банковской системы [5, 9, 11, 22—25].

СПИСОК ОПУБЛИКОВАННЫХ РАБОТ ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИИ

Публикации в научных изданиях Республики Беларусь

1. Дорох Е.Г., Олиневич В.М. Анализ механизма земельных отношений в переходной экономике // Бух. учет и анализ. — 2001. — № 6. — С. 16—21.
2. Дорох Е.Г. Виды ипотечного жилищного кредитования в зарубежных странах и возможные пути их использования в Республике Беларусь // Вестн. Асоц. белорус. банков. — 2002. — № 39. — С. 39—45.
3. Грузицкий Ю.Л., Дорох Е.Г. Ипотечный кредит: история зарождения и этапы развития // Вестн. БГЭУ. — 2002. — № 5. — С. 76—81.
4. Дорох Е.Г. Вклады населения как источник ресурсов для кредитования жилищного строительства // Белорус. банк. бюл. — 2003. — № 47. — С. 45—49.
5. Дорох Е.Г. Возможные пути развития ипотечного жилищного кредитования в Республике Беларусь // Вестн. АСБ «Беларусбанк». — 2004. — № 4. — С. 33—38.
6. Дорох Е.Г. Информационные технологии в банковском кредитовании жилищного строительства // Белорус. банк. бюл. — 2003. — № 37. — С. 51—56.
7. Дорох Е.Г. Ипотечное жилищное кредитование: мировой опыт и перспективы развития в Республике Беларусь // Вестн. АСБ «Беларусбанк». — 2003. — № 4. — С. 10—14.
8. Дорох Е.Г. История банковского кредитования жилищного строительства // Белорус. банк. бюл. — 2003. — № 7. — С. 43—48.
9. Дорох Е.Г. Жилищные строительные сбережения: мировой опыт и отечественные реалии // Финансы, учет и аудит. — 2004. — № 3. — С. 17—20.
10. Дорох Е.Г. Кредитование жилищного строительства коммерческими банками: российский опыт и пути развития в Беларуси // Вестн. Асоц. белорус. банков. — 2004. — № 23. — С. 12—18.
11. Дорох Е.Г. Мировая практика банковского кредитования жилищного строительства // Вестн. Асоц. белорус. банков. — 2002. — № 29. — С. 21—26.
12. Дорох Е.Г. Методологические основы анализа сферы финансирования и кредитования жилищного строительства в Республике Беларусь // Белорус. банк. бюл. — 2003. — № 13. — С. 38—45.
13. Дорох Е.Г. Направления банковского кредитования жилищного строительства // Банк. вестн. — 2004. — № 1. — С. 15—18.
14. Дорох Е.Г. Оценка кредитоспособности индивидуального кредитополучателя при кредитовании жилищного строительства // Белорус. банк. бюл. — 2003. — № 17. — С. 47—54.
15. Дорох Е.Г. Правовое регулирование кредитования жилищного строительства // Вестн. Асоц. белорус. банков. — 2003. — № 6. — С. 16—20.
16. Дорох Е.Г. Проблемы банковского кредитования жилищного строительства в Республике Беларусь // Вестн. Асоц. белорус. банков. — 2002. — № 8. — С. 28.
17. Дорох Е.Г. Система строительных сбережений — перспективный способ кредитования жилищного строительства // Вестн. Асоц. белорус. банков. — 2004. — № 1—2. — С. 42—43.

18. Дорох Е.Г. Страхование в сфере банковского кредитования жилищного строительства // Белорус. банк. бюл. — 2003. — № 26. — С. 47—51.

19. Дорох Е.Г. Трансформация сбережений населения в ресурсный потенциал кредитования жилищного строительства // Вестн. Ассоц. белорус. банков. — 2004. — № 16. — С. 21—25.

Материалы международных и республиканских конференции

20. Дорох Е.Г. Перспективные направления банковского кредитования жилищного строительства // Актуальные проблемы современной экономики: Материалы Респ. конф. молодых ученых. Минск, 23 дек. 2003 г. / БГЭУ. — Минск, 2004. — С. 76—78.

21. Дорох Е.Г. Проблемы обеспечения исполнения обязательств по кредитам на строительство и покупку жилья // Проблемы социально-экономического, политического и правового развития общества в контексте интеграционных процессов: Материалы Междунар. конф. молодых ученых. Минск, 14 мая 2004 г. / Белорус. ин-т правоведения. — Минск, 2004. — С. 202—203.

22. Дорох Е.Г. Современные направления развития банковского кредитования жилищного строительства // Актуальные проблемы денежно-кредитной политики: Материалы Междунар. науч.-прак. конф. Пинск, 10—11 нояб. 2003 г. / Вышш. банк. колледж. — Минск, 2004. — С. 67—69.

23. Дорох Е.Г. Современное состояние и перспективы развития банковского кредитования жилищного строительства в Республике Беларусь // Правовые и институциональные проблемы социально-экономических преобразований в Республике Беларусь: Материалы науч. конф. Минск, 24 апр. 2004 г. / Белорус. ин-т правоведения. — Минск, 2004. — С. 55.

Тезисы докладов конференции

24. Дорох Е.Г. Анализ спроса на услуги банковского кредитования жилищного строительства // Теория и практика менеджмента и маркетинга: Тез. докл. науч. конф. Минск, 29—30 мая 2002 г. / БГЭУ. — Минск, 2002. — С. 72—73.

25. Дорох Е.Г. Новые формы финансирования и кредитования жилищного строительства в странах с переходной экономикой // Новая политика для новой экономики: альтернативы рыночному и консервативному фундаментализму: Тез. докл. науч. конф. Москва, 22—23 мая 2003 г. / Рос. гос. б-ка. — Москва, 2003. — С. 35.

26. Дорох Е.Г. Совершенствование кредитования жилищного строительства // Теория и практика менеджмента и маркетинга: Тез. докл. V Междунар. науч.-практ. конф. Минск, 28—29 мая 2004 г. / БГЭУ. — Минск, 2004. — С. 73—74.

РЭЗЬЮМЭ

Дорах Алена Рыгораўна

Банкаўскае крэдытаванне будаўніцтва і пакупкі жылля: ацэнка стану і напрамкі развіцця ў Рэспубліцы Беларусь

Ключавыя словы: банкаўскае крэдытаванне будаўніцтва і пакупкі жылля, спажывецкі крэдыт, іпатэчны жыллёвы крэдыт, будаўнічы крэдыт, разліковаздольны попыт на жыллё, крэдытаздольнасць, страхаванне крэдытнай рызыкі, даступнасць жыллёвых крэдытаў, сістэма жыллёвых будаўнічых зберажэнняў, двухузроўневая мадэль іпатэчнага жыллёвага крэдытавання.

Аб'ект даследавання — дзейнасць банкаў па выдачы крэдытаў.

Прадмет даследавання — тэарэтычныя і метадалагічныя асновы банкаўскага крэдытавання будаўніцтва і пакупкі жылля ва ўмовах Рэспублікі Беларусь.

Мэта работы — ацэнка стану і выяўленне напрамкаў удасканалення дзеночай практыкі банкаўскага крэдытавання будаўніцтва і пакупкі жылля, распрацоўка арганізацыйных асноў укаранення і функцыянавання сістэмы іпатэчнага жыллёвага крэдытавання ў Рэспубліцы Беларусь.

Метады даследавання — аналіз і сінтэз, дэдукцыя, параўнанне, метады экспертных ацэнак і іншыя агульнанавуковыя метады і прыёмы даследавання.

Вынікі і іх навізна. Атрыманы наступныя навуковыя вынікі: удакладнены змест паняцця «банкаўскае крэдытаванне будаўніцтва і пакупкі жылля»; уведзены агульны крытэрыі навуковай сістэматызацыі жыллёвых крэдытаў; прапанавана аўтарская класіфікацыя банкаўскіх жыллёвых крэдытаў; удасканалена метадыка аналізу крэдытаздольнасці індывідуальнага крэдытаатрымальніка; прапанавана аўтарская схема ўзаемадзеяння банкаў і страхавых кампаній па страхаванню рызыкі незварота крэдыту, перспектыўны спосаб вышлаты платажоў у конт пагашэння жыллёвага крэдыту; распрацавана метадыка ацэнкі даступнасці жылля для насельніцтва, арганізацыйна-функцыянальныя асновы сістэмы жыллёвых будаўнічых зберажэнняў ва ўмовах рэспублікі; прапанавана аўтарская пераходная мадэль жыллёвага крэдытавання і распрацаваны прынцыпы функцыянавання, умовы крэдытавання і схема ўзаемадзеяння ўдзельнікаў двухузроўневай мадэлі іпатэчнага крэдытавання ў Рэспубліцы Беларусь.

Ступень выкарыстання: вынікі даследавання выкарыстаны пры распрацоўцы Канцэпцыі развіцця рознічных банкаўскіх паслуг у Рэспубліцы Беларусь да 2010 года, практаў законаў «Аб іпатэцы», «Аб жыллёвых будаўнічых зберажэннях», а таксама ў крэдытнай дзейнасці банкаў рэспублікі.

Галіна прымянення: распрацаваныя палажэнні могуць выкарыстоўвацца камерцыйнымі банкамі ў практычнай дзейнасці і вучэбным працэсе.

РЕЗЮМЕ

Дорох Елена Григорьевна

Банковское кредитование строительства и покупки жилья: оценка состояния и направления развития в Республике Беларусь

Ключевые слова: банковское кредитование строительства и покупки жилья, потребительский кредит, ипотечный жилищный кредит, строительный кредит, платежеспособный спрос на жилье, кредитоспособность, страхование кредитного риска, доступность жилищных кредитов, система жилищных строительных сбережений, двухуровневая модель ипотечного жилищного кредитования.

Объектом исследования является деятельность банков по предоставлению кредитов.

Предмет исследования — теоретические и методологические основы банковского кредитования строительства и покупки жилья в условиях Республики Беларусь.

Цель работы: оценка состояния и определение направлений совершенствования действующей практики банковского кредитования строительства и покупки жилья, разработка организационных основ внедрения и функционирования системы ипотечного жилищного кредитования в Республике Беларусь.

Методы исследования — анализ и синтез, дедукция, сравнение, методы экспертных оценок и другие общенаучные методы и приемы исследования.

Результаты исследования: уточнено содержание понятия «банковское кредитование строительства и покупки жилья»; введен единый критерий научной систематизации жилищных кредитов; предложена авторская классификация банковских жилищных кредитов; усовершенствована методика оценки кредитоспособности индивидуального кредитополучателя; разработана схема взаимодействия банков и страховых компаний по страхованию риска невозврата кредита; предложено использование перспективного способа уплаты платежей в погашение жилищного кредита; разработана методика оценки доступности жилья для населения; выработаны организационно-функциональные основы системы стройсбережений в условиях республики; предложена авторская переходная модель жилищного кредитования и разработаны принципы функционирования, условия кредитования и схема взаимодействия участников двухуровневой модели ипотечного жилищного кредитования в Республике Беларусь.

Степень использования: результаты диссертационного исследования использованы при разработке Концепции развития розничных банковских услуг в Республике Беларусь до 2010 года, проектов законов «Об ипотеке», «О жилищных строительных сбережениях», а также в деятельности банков республики по предоставлению жилищных кредитов.

Область применения: разработанные положения могут использоваться коммерческими банками в практической деятельности и учебном процессе.

SUMMARY

Alena G. Dorakh

Bank House Crediting: the Estimation of State and Ways of Its Development in the Republic of Belarus

Key words: bank crediting of house-building and -buying, consumer credit, mortgage house credit, building credit, solvent house demand, creditability, credit risk insurance, availability of house credits, systems of house building saving, two-level model of mortgage house crediting.

Object of research: the activity of banks on granting credits.

Subject of research: theoretical and methodological bases of house crediting in the conditions of the Republic of Belarus.

The goal of research: to estimate the state and to reveal the ways of improvement of bank house crediting practice, to develop the principles of organizational bases of introduction and of mortgage house crediting system in the Republic of Belarus.

Methods of research — analysis and synthesis, deduction, comparison, methods of expert estimations and other scientific methods of research.

Research findings and their newness. The following new scientific results have been obtained: the definition «bank crediting of house-building and -buying» is specified and broadened; the integral criterion of scientific ordering of the housing credits is entered; the author's classification of the bank housing credits is offered; the technique of personal creditability estimation is advanced; the author's circuit of banks and insurance companies interaction during the process of credit risk insurance is offered; the use of perspective way of making house-credit payments is proposed; the technique of an estimation of habitation availability for the population is developed; the organizational and functional bases of house building saving system in the conditions of the republic are elaborated; the author's transitive model of housing crediting is offered; principles of functioning, crediting conditions and the circuit of participants interaction in two-level model of mortgage house crediting in the Republic of Belarus are formulated.

Extent of implementation: the results of the research were used in the elaboration of The Concept of Retail Bank Services Development in Republic of Belarus till 2010, draft laws «On mortgage» and «On the house building savings», as well as in Belarus bank house crediting practice.

Sphere of use: research findings can be used in practical activity of commercial banks and in teaching process.

Редактор *Т.В. Бурая*
Технический редактор *О.В. Амбарцумова*
Компьютерный дизайн *О.В. Вычикова*

Подписано в печать 02.03.2005. Формат 60×84/16. Бумага офсетная. Гарнитура Times New Roman. Офсетная печать. Усл. печ. л. 1,4. Уч.-изд. л. 1,4. Тираж 100 экз. Заказ 72

УО «Белорусский государственный экономический университет».
Лицензия издательская № 02330/0056968 от 30.04.2004.
220070, Минск, просп. Партизанский, 26.

Отпечатано в УО «Белорусский государственный экономический университет».
Лицензия полиграфическая № 02330/0148750 от 30.04.2004.
220070, Минск, просп. Партизанский, 26.