

Перечисленные показатели приведём в таблице за период 2004-2009 год:

Таблица 2 – Показатели состояния валового внешнего государственного долга (ВВД)

Дата	Абсолютные показатели	Относительные показатели, %			
	ВВД, млн. долл	ВВД на душу населения, долл на чел.	ВВД к ВВП, %	Обслуживание ВВД к экспорту товаров и услуг, %	ВВД в экспорту товаров и услуг, %
01.01.2004	4 174,9	423,0	23,5	13,7	36,1
01.01.2005	4 935,4	503,1	21,3	11,7	31,5
01.01.2006	5 128,2	525,4	17,0	12,4	28,2
01.01.2007	6 844,1	704,6	18,5	16,6	30,8
01.01.2008	12 496,5	1 289,6	27,6	14,4	45,2
01.01.2009	15 154,1	1 567,1	25,1	17,4	40,9
Максимальное безопасное значение			55	20	100

Представленная динамика валового внешнего долга Беларуси позволяет сделать следующие выводы:

1) при постоянно увеличивающемся уровне внешних заимствований относительные показатели, характеризующие платежеспособность страны и безопасного уровня внешнего долга остаются в установленных пределах;

2) волнообразное изменение уровня относительных показателей свидетельствует о том, что государством проводится постоянная работа, направленная на стабилизацию экономики в результате отрицательного воздействия увеличивающегося государственного долга;

3) в условиях постоянного роста валового внешнего долга Беларусь, всё плотнее интегрируясь в мировое сообщество, перенимает богатый опыт развитых стран по управлению внешним государственным долгом.

УДК 336.71

Дудкина Ю.С.

Научный руководитель: д.э.н., профессор Лускатова О.В.

УО «Владимирский государственный университет» г. Владимир

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В УСЛОВИЯХ КРИЗИСА ВО ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТИ

Рано или поздно, практически каждый человек сталкивается с проблемой приобретения жилья. На сегодняшний день в очереди на улучшение жилищных условий стоят более 55 тысяч жителей Владимирской области. По оценкам областного департамента строительства и архитектуры с 2004г., в области необходимо построить порядка 3,5 миллионов квадратных метров жилья. При современных ценах на рынке жилья приобрести квартиру сразу могут только обеспеченные люди. Так происходит, что весь семейный бюджет уходит на оплату съемной квартиры и перспектива приобретения собственного жилья становится все призрачнее. Здесь на помощь людям и должно прийти ипотечное кредитование.

С переходом к рыночным отношениям государство оказалось практически не способным решать жилищные проблемы населения, что, в частности, связано с общим спадом жилищного строительства. Вместе с тем начиная с 2003 г., во Владимирской области наметился устойчивый рост ввода в эксплуатацию нового жилья (рис. 1). Это связано с тем, что в 2004г. была принята «Стратегия развития строительного комплекса Владимирской области до 2010 г.», которая успешно реализовалась на территории области. В 2007г. построено новых квартир общей площадью 375,9 тыс. кв. метров, в 2008г. – 419,3 тыс. кв. метров, ежегодный рост объемов вводимого в эксплуатацию жилья составлял от 10 до 11 %. Стратегия является базисом для формирования основных направлений и программ развития строительного комплекса Владимирской области, формирования благоприятной инвестопроводящей системы в строительстве и определяет основные направления развития, в частности в сфере государственного регулирования отрасли, по налаживанию кооперационных связей, в сфере градостроительной и представительской политики, по решению проблем кадрового обеспечения строительного комплекса, развитию ипотечного жилищного кредитования.

Помимо построенных квадратных метров жилья, важным показателем динамики ввода жилья является объем незавершенного строительства. Во Владимирской области с 2002г. показатель стабильно снижается. Анализ этого показателя носит двойственный характер. С одной стороны, наличие незавершенного строительства жилых домов можно рассматривать как потенциал для развития ипотечных операций, с другой, рост незавершенного строительства свидетельствует о фактическом выбытии из ипотечного оборота значительного объема жилищного фонда.

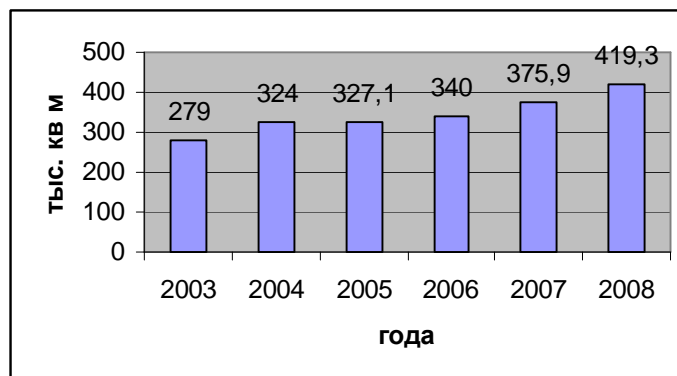


Рисунок 1 – Динамика ввода жилых домов во Владимирской области

Наметившаяся в 90-е годы тенденция по «разгосударствлению» жилищного фонда продолжается и в настоящее время. Государственный и муниципальный жилищные фонды Владимирской области за 2001-2008 г. уменьшились на 3,3 млн м², частный жилищный фонд области увеличился на 4,7 млн м². Данная ситуация положительно сказывается на решении жилищных проблем граждан, в результате происходит увеличение вторичного рынка жилья и, следовательно, растет количество потенциальных ипотечных сделок с жильем.

На протяжении 2006-2008 гг. среднедушевые доходы населения увеличились на 4148,3 руб., что само по себе положительно сказывается на покупательской способности граждан области.

Данные, отраженные на рис. 2, показывают, что относительное увеличение стоимости одного квадратного метра жилья и размера среднедушевых доходов до 2008г. происходило практически одинаково. Однако в 2008г. темп роста стоимости одного квадратного метра жилья значительно превысил рост среднедушевых доходов, что крайне отрицательно сказывается на покупательской способности граждан Владимирской области, но в 2009 г. цены на жилье упали в связи с уменьшением себестоимости жилья (снижены цены на строительные материалы). Коэффициент доступности жилья по Владимирской области на апрель-май 2009года составил 6,2года, что на 30% выше среднего показателя по России.

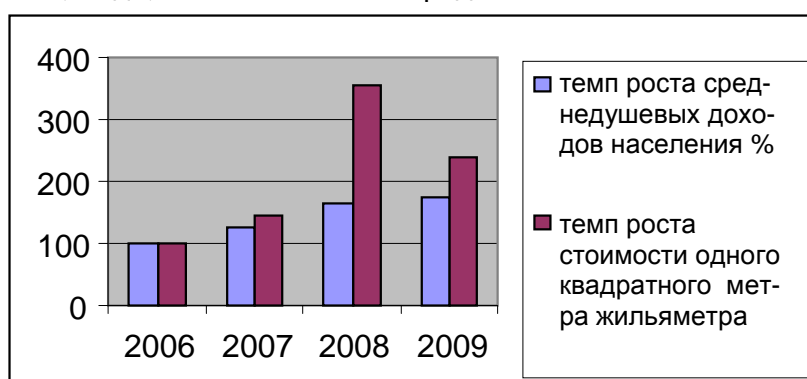


Рисунок 2 – Темпы роста стоимости одного квадратного метра жилья и среднедушевых доходов населения

Таким образом, несмотря на положительную динамику в объемах жилищного строительства, структуре жилищного фонда, на падение цен на жилье, низкие доходы населения, значительно снижают возможности граждан по улучшению жилищных условий. Коэффициент доступности жилья по Владимирской области на апрель-май 2009 года составил 6,2 года, что на 30% выше среднего показателя по России. Все это свидетельствует о том, что среднестатистический житель области без привлечения заемных средств решить жилищный вопрос не может.

Решение жилищной проблемы с помощью ипотечного жилищного кредитования возможно при использовании банковских и небанковских (кредитно-сберегательных) институтов. В настоящее время во Владимирской области функционирует банковская двухуровневая форма ипотечного жилищного кредитования. Данная форма реализуется через Владимирский ипотечный фонд – региональный оператор ОАО «Агентство ипотечного жилищного кредитования» и кредитные учреждения.

История ВИФ началась в марте 2003 года, когда городским Советом народных депутатов было принято решение о его создании. На 1 сентября 2009 года Владимирским ипотечным фондом уже выдано кредитов на сумму более 1570 млн. рублей. Договоры на улучшение жилищных условий путем ипотечного кредитования заключили 2011 семей. По вторичному рынку жилья оформлено 1816 ипотечных кредитов, люди уже проживают в этих квартирах и оформили их в собственность.

Ипотеку в Владимирской области представляют 11 ипотечных банков, предлагающие заемщикам 40 ипотечных программ для приобретения жилья в кредит на первичном и вторичном рынках недвижимости. К ним относятся Сбербанк, ВТБ 24, Уралсиб, Росбанк, Еврофинанс, Россельхозбанк и другие.

Ипотека во Владимире в 2004-2008 гг. дала возможность тысячам людей приобрести квартиры или улучшить свои жилищные условия, при этом доступность ипотечных программ сыграла злую шутку с рынком недвижимости в городе: цены резко пошли вверх. Это было связано в первую очередь с вялым строительством нового жилого фонда при резком скачке спроса, вызванном тогдашней популярностью ипотеки во Владимире.

Финансовый кризис сказался на рынке ипотеки в первую очередь повышением процентных ставок по ипотечным кредитам, а также приостановкой некоторыми участниками ипотечного кредитования на определенное или неопределенное время. К примеру, Сбербанк поднял ставки по ипотечным кредитам до 13,5 — 15,5%.

Сегодня получить ипотечный кредит почти невозможно. Это обусловлено ростом требований к заемщикам. В 1 полугодии 2009 года чтобы взять ипотеку во Владимирской области, необходимо было иметь не менее 30% от суммы покупки плюс расходы на оформление, в 2008 году надо было иметь 10%.

Многие заемщики столкнулись с проблемой уменьшения доходов или полной их потерей, пострадали заемщики, которые брали кредит в иностранной валюте с фиксированной ставкой или с плавающей ставкой в рублях: сумма ежемесячных платежей выросла почти в два раза. В таких ситуациях следует обратиться в банк-кредитор. Сегодня крупные банки разрабатывают для своих ипотечных клиентов программы перехода на рублевую ипотеку, на фиксированную ставку. Государство предпринимает реальные шаги для помощи ипотечным заемщикам, попавшим в сложную финансовую ситуацию. Федеральное Агентство по ипотечному кредитованию направит во Владимирскую область по условиям заключенного с администрацией области соглашения, 135 млн рублей, еще 25 млн рублей на те же цели выделит областной бюджет.

В 2008 году в рамках областной целевой программы «Развитие и поддержка ипотечного жилищного кредитования во Владимирской области на 2006-2010 годы» ВИФ и уполномоченными банками выдано 367 ипотечных жилищных кредитов на сумму 355 млн.руб. Объем жилья составил 14,8 тыс.кв.м. В целом объем ипотечного кредитования во Владимирской области возрос за 2008г. по сравнению с 2007г. на 12 % до 1,8 млрд. руб. В 1 полугодии 2009 года объемы выдаваемой ипотеки снизились более чем в 9 раз.

Средний срок кредитования, по данным Владимирского ипотечного фонда, составляет около 16 лет.

Одним из направлений жилищной программы в условиях кризиса является оказание содействия в получении жилья обманутым соинвесторам, зарегистрированным на 10 марта 2008 года - 247 человек по 16 строительным объектам в городах Александров, Владимир, Ковров, Покров, Муром и Гороховец.

При активизации ипотечного жилищного кредитования в регионе возникает мультипликативный эффект, заключающийся в создании дополнительной стоимости в смежных со строительством отраслях и увеличении налогооблагаемой базы. Он оказывает непосредственное влияние на развитие регионов. На предприятиях Владимирской области производятся кирпич, сборный железобетон, нерудные материалы, мягкие кровельные материалы, сто-

лярные изделия (оконные и дверные блоки). Рост объемов их производства, безусловно, положительно скажется на экономике области. Это связано в первую очередь с увеличением налогооблагаемой базы по налогу на прибыль, налогу на имущество организаций, налогу на добавленную стоимость, единому социальному налогу и др.

Ипотечное жилищное кредитование – это ссужение больших денежных ресурсов, которые необходимо длительное время отдавать. Поскольку жилье – одно из необходимых условий существования и первичная потребность любого человека, то он все свои свободные денежные средства направляет на накопление и дальнейшее погашение ипотечного кредита. В результате происходит сокращение потребительских расходов и, следовательно, сокращение инфляции. По расчетам экспертов, рост инвестирования в жилищное строительство также может увеличить ежегодный темп роста промышленного производства за счет действия того же мультипликатора на 3-3,5%.

УДК 336.71

Сегеневич В.А.

Научный руководитель: к. э. н., доцент Молокович А.Д.

УО «Белорусский национальный технический университет» г. Минск

ВЛИЯНИЕ КРИЗИСНЫХ ЯВЛЕНИЙ НА ФОРМИРОВАНИЕ КРЕДИТНОЙ ПОЛИТИКИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Начиная с четвертого квартала 2008 года, экономика Беларуси работает в условиях мирового финансово-экономического кризиса. В достижении целей денежно-кредитной политики также возникли определенные трудности, обусловленные кризисными явлениями на мировых финансовых рынках, спровоцированными проблемами в экономике США. Это отрицательно отразилось на экспорте республики и повлекло за собой снижение поступающей валютной выручки.

Главной задачей денежно-кредитной политики в 2009 году являлось создание условий для устойчивого экономического роста и выполнения прогнозных показателей социально-экономического развития посредством реализации монетарных целей и задач инструментами денежно-кредитного и валютного регулирования.

Вызовы, с которыми непосредственно столкнулся банковский сектор Беларуси, тесно связаны с напряженностью финансового состояния предприятий реального сектора, вызванной сокращением экспортной выручки, а также с некоторым ростом девальвационных и инфляционных ожиданий со стороны населения. Определенное влияние на ситуацию в банковском секторе оказало и сужение рынков зарубежных заимствований, повлекшее их соответствующее удорожание. В условиях сохранения достаточно высокого спроса предприятий и населения на кредиты наиболее очевидным следствием этих процессов для банков нашей страны стал недостаток банковской ликвидности, проявившийся в октябре - декабре 2008 года.

Для стабилизации ситуации был принят ряд мер. Банковскому сектору оказана дополнительная ресурсная поддержка со стороны государства в лице правительства и Национального банка. Так, Национальным банком внедрен механизм исключительного беззалогового кредитования банков. Снижены нормативы обязательного резервирования от привлеченных средств, что позволило вернуть банкам значительную часть обязательных резервов, в сумме около 500 млрд. рублей.

В уставные фонды банков с преобладающей долей государственной собственности государством внесены средства, которые увеличили банковский капитал.

Особое значение имели меры по повышению финансовой устойчивости белорусских банков и, соответственно, укреплению доверия к банковскому сектору страны. Значительную роль в этом плане сыграло принятие Декрета Президента Республики Беларусь от 4 ноября 2008 года №22 «О гарантиях сохранности денежных средств физических лиц, размещенных на счетах и (или) в банковские вклады (депозиты)». В соответствии с ним государство гарантировало полную сохранность денежных средств физических лиц в белорусских рублях и иностранной валюте, размещенных на счетах и во вклады в банках Беларуси, и возмещение 100 % суммы этих средств. Кроме того, данный Декрет и Закон от 8 июля 2008 г. № 369-З «О гарантированном возмещении банковских вкладов (депозитов) физических лиц» существенно укрепил финансовый потенциал государственного учреждения «Агентство по гарантированному возмещению банковских вкладов (депозитов) физических лиц».