

кредитование и практически сразу же получали ключи от воделенной квартиры. После рождения первого ребенка выплаты по кредиту резко снижались, а после рождения третьего государство полностью погашало долг, и квартира переходила в собственность молодой семьи. Такая политика произвела поразительный эффект: ни в одном государстве бывшего соцлагеря не было такой «эпидемии» молодежных браков и рождаемости. Нормой стали семьи, в которых у 25-30-летних родителей было по трое детей. Когда ГДР была присоединена к ФРГ, все подобные программы свернули. [4]

Сегодня покупка жилья молодыми людьми всячески поощряется федеральным правительством. Именно потому существует разветвленная система субсидий, которые даются на его приобретение. Так, неженатые мужчины (или незамужние женщины) с доходом менее 70 тыс. евро в год, а также семьи, где совокупный годовой доход менее 140 тыс. евро, могут получить беспроцентную государственную помощь 22 800 евро, которая должна быть выплачена в течение 8 лет (немногим меньше 240 евро в месяц). Если в семье есть или рождаются дети, то ежегодно до их совершеннолетия, предусмотренные целевые выплаты семье (только на квартиру!) увеличиваются на 800 евро (на одного ребенка), 1 600 - на двоих. Здесь стоит заметить - это еще и демографическое поощрение. Ведь в этой стране, как и в ряде других стран Европы, население с каждым годом убывает. Так что и многодетные семьи Германии отнюдь не повредят. [5]

Вывод. Молодежное кредитование весьма интересный вид кредита и необходимый для молодого поколения. Он будет иметь популярность среди населения только в том случае, если условия его предоставления будут выгодными молодежи (как, например, в Германии) и государство будет заинтересовано в том, что бы жители страны не испытывали жилищного дискомфорта.

Это актуально для развивающихся стран, Украины в том числе.

Потому важно учитывать опыт развитых стран Европы в этом вопросе и создавать все лучшие и лучшие условия для процветания страны.

### СПИСОК ЦИТИРОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. [www.Glavved.info](http://www.Glavved.info)
2. [www.odvestnik.com.ua](http://www.odvestnik.com.ua)
3. [www.pravo.by](http://www.pravo.by)
4. [www.ipoteka.ru](http://www.ipoteka.ru)
5. [www.prostobank.com.ua](http://www.prostobank.com.ua)

УДК 336.77.067.32

## СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛИЩНОГО ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ УКРАИНЫ И РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

*Першина А.А.*

*Научный руководитель: к.э.н., профессор Дмитриев И.А.*

*УО «Харьковский национальный автомобильно-дорожный университет» Украина*

Аннотация. В данной статье проводится анализ текущей ситуации на рынке ипотечного кредитования Украины и Республики Беларусь. На основе анализа формируются рекомендации для преодоления препятствий для развития данного рынка.

Annotation. In the article analyze current situation on the mortgage crediting market of Ukraine and Belarus Republic. On the base of analyze forms recommendation for overcoming of obstacles for this market development.

Введение. Ипотечное кредитование в жилищной сфере в развитых странах стало одним из главных направлений государственной социальной политики. [10, с.259-261] Недавний кризис ипотечного кредитования в США и его влияния на весь мир показал, насколько данный вид кредитования весом в размерах всей мировой экономики. В апреле 2007 года возможные убытки инвесторов от ипотечного кризиса в США оценивались в 75 миллиардов долларов. [4]. Однако не смотря на это, ипотечное кредитование сейчас является одним из наиболее динамично развивающихся видов кредитования на постсоветском пространстве. В Украине, в частности, объем ипотечных кредитов достигает почти 5 млрд. грн. [7] (экв. 1 млрд. долл.).

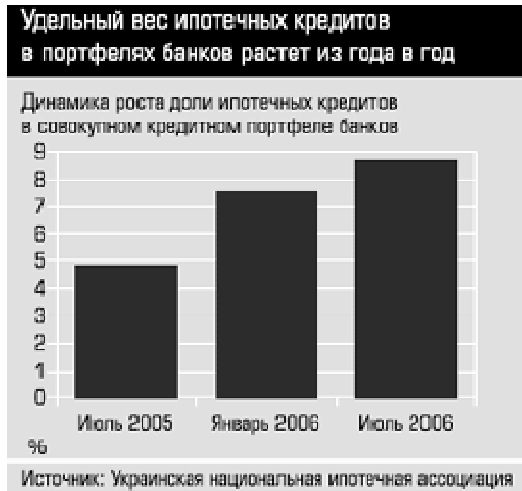
Целью написания данной статьи является сравнительный анализ рынка ипотечного кредитования Украины и Беларуси и на основании этого формирование конкретных рекомендаций по реформированию данного рынка.

Основная часть. В Украине стартом развития ипотечного кредитования послужило принятие закона «Про ипотеку» от 1.01.04. До этого момента банкам было достаточно сложно отрегулировать отношения, связанные с ипотечным кредитованием. Сейчас практически любой банк, который работает с физическими лицами, предоставляет такой вид кредитов. Однако рынок ипотечного кредитования в Украине остается очень концентрированным, причем, если на первые десять банков приходится почти 86% рынка ипотеки, то первые пять банков контролируют более 67%, а первые 15 банков – 92,8% рынка. Пятерка лидеров остается неизменной уже в течение последних лет: Аваль, Укрсоцбанк, УкрСиббанк, ПриватБанк и Райффайзенбанк. Всего на ипотечном рынке Украины работает около 90 банков. Однако не все банки способны оперативно решать проблемы ликвидности и исполнять требования регулятора. [1]

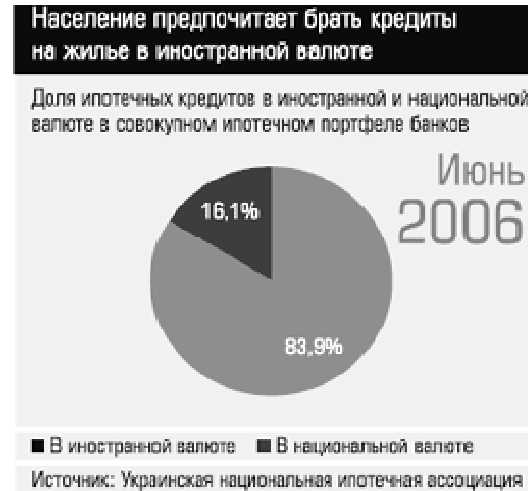
Несмотря на положительные сдвиги на рынке и последовательную динамику роста в объемах в целом, удельный вес жилищных ипотечных кредитов в кредитном портфеле коммерческих банков за период 01.04.2006 - 01.04.2007 колебался в пределах 2,9-3,73% и по состоянию на 01.04.2007 был на

уровне 3,73%. [1] То есть доля жилищных ипотечных кредитов и кредитов на финансирование строительства жилья в кредитном портфеле банков остается незначительной. Причинами этого служат: рост проблемной задолженности (24,8% роста по сравнению с прошлым годом); неразвитая система рефинансирования банковских ипотечных кредитов; развитие рынка жилищной ипотеки сдерживает отсутствие конкуренции среди строительных компаний, т.к. число участников строительного рынка ограничено из-за сложности получения земельных участков, т.е. усложняется и замедляется процесс строительства новых объектов недвижимости.

Несмотря на это, удельный вес ипотечных кредитов в банках растет из года в год, что и иллюстрируют следующие диаграммы 1 и 2. [2]



**Диаграмма 1 – Динамика роста доли ипотечных кредитов в совокупном кредитном портфеле банков**



**Диаграмма 2 – Доля ипотечных кредитов в ин. валюте в совокупном ипотечном портфеле банков**

Правительство Украины стремится развивать ипотечное кредитование. С этой целью в декабре 2004 года было создано Государственное ипотечное учреждение, которое в основном занимается рефинансированием ипотечных кредитов. Данное учреждение работает более чем с 30 банками. Стоимость рефинансирования (предоставляемого на весь срок ипотечного кредита) для банков составила 9,9% годовых. Такая ресурсная поддержка позволяет банкам предлагать конечному потребителю кредиты в гривне под 10,9-13% годовых. Однако на среднерыночных ставках – 15-18% годовых – это никак не сказалось на фоне почти 16 млрд. гривен (3,3 млрд. долл.) задолженности по ипотечным кредитам 100 млн. гривен (20 млн. долл.) от ГИУ – сущий пустяк. Банки совместно с ГИУ требуют от заемщика не менее 30% от стоимости жилья в качестве первоначального взноса, а соотношение суммы ежемесячного платежа по кредиту к официальному доходу должно составлять не более 40%. Стандарты ГИУ отсеивают и любителей досрочного погашения (одно из обязательных требований к заемщикам – пятилетний мораторий на досрочный возврат кредитов), а также лиц, нуждающихся в крупных кредитах (в рамках программы ГИУ заемщик может получить от 15 до 450 тыс. гривен).

Кроме того, процедура получения кредита по программе ГИУ отличается от процедуры получения обычной ссуды. Соискатель подает стандартный пакет документов в банк, однако окончательный вердикт по каждому заемщику выносит ГИУ, то есть для получения кредита клиенту необходимо заручиться согласием не только кредитного комитета банка, но и самого ГИУ. Согласовывая свои решения с ГИУ, банки выдают выделенные им 5–7 млн. гривен очень медленно. [2] Однако даже не смотря на эти сложности, для многих желающих получить подобный кредит такая процедура является единственной возможностью сделать это.

Существенным недостатком данного ипотечного учреждения является отсутствие гарантий со стороны государства на выпускаемые облигации, которые должны помочь привлечь дополнительные средства для осуществления финансирования ипотечных программ. В общем-то, опыт многих стран свидетельствует, что ипотечные компании второго уровня могут успешно размещать и негарантированные бумаги. Главное, правильно структурировать сделку. ГИУ выпускает обычные корпоративные облигации, тогда как спросом инвесторов пользуются ипотечные ценные бумаги (обеспеченные недвижимостью). В Украине механизм выпуска ипотечных ценных бумаг пока не урегулирован.

Многие эксперты полагают, что украинский рынок ипотечного кредитования уже близок к западному. Однако существенным недостатком является также и сам процесс предоставления кредита. Несмотря на то, что НБУ (Нацбанк Украины) обязал банки показывать клиентам при заключении договора реальную процентную ставку, с учетом банковской комиссии, большинство банковских учреждений нарушают это правило. В связи с этим потенциальных клиентов поджидают следующие опасности: как было уже указано, наряду с банковскими процентами, наличие комиссии за услуги банка (в банке «Надра» ее начисляют в размере 0,35% от остатка задолженности по кредиту; в «Агробанке» - 0,3% от суммы выданного кредита; в «Кредобанке» фиксированная сумма— 60 гривен в месяц (12 долл.)); страхование предмета залога (страховая комиссия, взимаемая при оформлении кредита, обеспечивает страховую защиту лишь на год, а залог должен быть застрахован в течение всего срока займа. Страховой тариф начисляется на полную стоимость залога, а не на сумму остатка по кредиту. Кроме того, в течение срока действия кредитного договора приобретаемая квартира дорожает, и страховщик может потребовать проведения переоценки жилья.); штраф за досрочное погашение кредита; нали-

чие первоначального взноса в размере 30-50% от стоимости объекта недвижимости.

При этом стоит отметить, что по прогнозам аналитиков, в ближайшие два-три года большинство операторов рынка будут развивать ипотечные продукты за счет смягчения условий досрочного погашения, уменьшения комиссий, а то и полного отказа от них, снижения минимального первого взноса до 5% без предоставления дополнительного залога. Однако существенного снижения процентных ставок не произойдет: в ближайшие год-два 10–12% годовых по кредитам в долларах все еще будут выгодными. [9]

В Беларуси законодательным толчком развития ипотеки стало постановление Совета Министров Республики Беларусь от 7 августа 2001 г. №1173 «О создании системы ипотечного жилищного кредитования в Республике Беларусь», а также закона «Об ипотеке». Однако данный рынок в Беларуси, по нашему наблюдению, по-прежнему находится в «зачаточном» состоянии. Анализ кредитных программ ведущих банков Республики показал, что только каждый пятый банк имеет такой вид кредитования, как ипотечный. Причин этого несколько. Главная из них – это та, что в Беларуси жилье строится в основном за счет госсредств.

На основе статьи в «Экономической газете» [8] видим, что Правительство Беларуси предпринимает попытки перейти к банковскому кредитованию покупки жилья, поскольку это позволит очередникам возможно не дешевле, но гораздо быстрее получить долгожданные «квадратные метры».

Прогнозируется, что доля банковских кредитов в общем объеме финансирования жилищного строительства в 2007 г. вырастет до 46,3%. А в целом сумма кредитов на эти цели увеличилась с 218,1 млрд. Вг в 2001 г. до 1954,4 млрд. в 2006 г., т. е. в 9 раз. Сумма льготных кредитов выросла в 7 раз – с 210 млрд. до 1494 млрд. Вг.

Первый заместитель министра экономики Петр Жабко сказал: «В Беларуси необходимо создать комплексную законодательную базу в сфере долгосрочного ипотечного кредитования в целях обеспечения прав кредиторов, предоставления социальных гарантий гражданам, приобретающим жилье с помощью ипотечных кредитов». Помимо принятия закона «Об ипотеке» необходимо также, считает П. Жабко, внести изменения в Закон «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним», принять закон «О жилищных строительных сбережениях» и другие документы. [6]

Уже сейчас предприняты попытки заставить банки расширять ипотечный портфель за счет государственной компенсации части средств из Республиканского бюджета. В 2007 году размер компенсации составит 200 млрд Вг.

Несмотря на активную поддержку ипотечного кредитования, в Беларуси все же имеются существенные недостатки при процедуре получения жилищного ипотечного кредита. Это: поручительство не менее двух физических лиц; комиссия за оформление договора поручительства в размере 31000 рублей; так же, как и в Украине, наличие ежегодного приобретения страхового полиса на объект недвижимости.

Положительным моментом в системе банковского ипотечного кредитования Беларуси, является, во-первых, возможность досрочного погашения; во-вторых - отсрочка в погашении основного долга по кредиту до окончания строительства жилья и регистрации права собственности на квартиру, а также, как уже говорилось, государственных дотации банкам на развитие данного вида кредитования.

Выводы. Сравнительный анализ рынка жилищного ипотечного кредитования Украины и Беларуси показал ряд проблем, которые требуют корректировки и решения, а именно:

- отмена комиссии с заемщиков, поскольку сам процент на кредит является платой банку за предоставление денежных средств (для Украины);
- возможность оформления страхового полиса на весь срок предоставления кредита и без ежегодных корректировок суммы страховых взносов из-за увеличения рыночной стоимости объекта недвижимости;
- отмена штрафа за досрочное погашение кредита (для Украины);
- снижение суммы первоначального взноса;
- предоставление возможности получения ипотечного кредита без наличия поручителей и соответственно отмена необходимости заключения договора поручительства (для Беларуси);
- обеспечение государственных гарантий для ипотечных ценных бумаг и развитие законодательства, которое координирует их эмиссию;
- решение вопросов землеотвода для ускорения жилищного строительства, а следовательно снижения стоимости жилья и увеличения численности граждан, желающих получить ипотечный кредит.

Ипотечное кредитование является одним из наиболее приоритетных направлений развития финансово-кредитной сферы экономики. При ликвидации барьеров, мешающих развитию данной сферы, экономики двух стран получат дополнительные средства в виде налогов для решения текущих проблем.

#### СПИСОК ЦИТИРОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Банк «Аваль» – лидер рынка ипотечного кредитования в Украине // [http://www.banker.com.ua/bank\\_news/credits/2006/09/05/1157438494](http://www.banker.com.ua/bank_news/credits/2006/09/05/1157438494)
2. Наталия Богута. Ипотека без денег и правил//Эксперт//
3. Закон України «Про ипотеку» // <http://www.ipoteka.net.ua/>
4. Инвесторы начали массово избавляться от американских ипотечных бумаг.- 24.07.07 // [www.realty.lenta.ru](http://www.realty.lenta.ru)
5. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 7 августа 2001 г. №1173 «О создании системы ипотечного жилищного кредитования в Республике Беларусь»// [www.levonevsky.org](http://www.levonevsky.org)
6. Анна Радюк. Построить жилье с помощью ипотеки // Экономическая газета.- 27.03.2007 // [http://neg.by/publication/2007\\_03\\_27\\_7969.html](http://neg.by/publication/2007_03_27_7969.html)
7. Ирина Руднева. Причин для кризиса на рынке ипотечного кредитования в Украине нет // Эксперт.- 14.08.2007//
8. Егор Толочко. МФК поддержит финансами развитие ипотечного кредитования в Беларуси // [http://neg.by/publication/2005\\_05\\_24\\_5698.html](http://neg.by/publication/2005_05_24_5698.html)

9. Виталий Шапран, Владимир Духненко, Оксана Дуброва, Адип Хисамов. Рейтинг привлекательности ипотечных банковских кредитов//Эксперт//

10. Экономический словарь / Е.Г. Багудина [и др.]/.- М.; ТК Велби, Изд-во Проспект, 2005.- 624 с.

УДК 658

## АНАЛИЗ И МОДЕЛИРОВАНИЕ ИННОВАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НА ПРЕДПРИЯТИИ

**Ананич А.А.**

**Научный руководитель: ст. преподаватель Бальчевская О.В.  
УО «Белорусско-Российский университет» г. Могилев**

Аннотация.

В работе рассматриваются основные подходы к анализу и моделированию инновационной деятельности на предприятии. Предлагается ряд критериев для анализа целесообразности вложения средств в инновационные технологии, совокупность моделей, необходимых для эффективного управления инновациями в производстве, проводится сравнение экстенсивного и инновационного роста капитала, а также обосновывается необходимость использования инновационных технологий на предприятии.

The summary.

The basic approaches to the analysis and modeling of innovative activity at the enterprise are considered in this work. A number of criteria for the analysis of expediency of investment of capital in innovative technologies, set of the models necessary for efficient innovation control in production are offered, the comparison of extensive and innovative growth of the capital is conducted, and also necessity of the use of innovative technologies at the enterprise is justified.

На современном этапе развития мировой экономики невозможно представить конкурентное существование предприятий без внедрения инноваций в производство. Довольно остро стоит этот вопрос в Республике Беларусь. В условиях развития рыночных отношений главной задачей в нашей стране выступает повышение конкурентоспособности отечественной продукции, вследствие чего особое внимание следует уделять ценообразованию и повышению качества производимых товаров. Все это возможно с помощью внедрения новых технологий, в том числе энергосберегающих. При этом использование инновационных технологий должно производиться с учетом потребностей каждого отдельно взятого предприятия, что будет способствовать получению стабильной прибыли на протяжении многих лет его существования.

Следует отметить, что инновационная активность предприятий Республики Беларусь пока еще сравнительно невысокая. Это связано прежде всего с недостаточностью средств на научно-исследовательские и опытно-конструкторские работы (НИОКР). Но наша республика стремительно развивается в этом направлении, о чем свидетельствует инновационная составляющая программ социально-экономического развития. Так, главная идея программы социально-экономического развития РБ на 2006-2010 годы – повышение уровня конкурентоспособности на основе модернизации экономики.

Для правильного и максимально точного определения экономического эффекта при вложении инвестиций в инновационную деятельность необходимо рассчитать следующую систему дисконтирующих показателей:

1. Критерий NPV (Net Present Value) – чистый дисконтированный доход (ЧДД) – рассчитывается как разность между приведенными (дисконтированными), как правило, к моменту начала проекта стоимости всех денежных поступлений и издержек, связанных с реализацией проекта. Пусть В и С – соответственно приведенные стоимости денежных доходов и расходов по проекту. Тогда чистый дисконтированный доход (NPV) проекта может быть вычислен по формуле:

$$NPV=B-C=\sum_{t=1}^T \frac{b(t)}{(1+r)^t} - \sum_{t=1}^T \frac{c(t)}{(1+r)^t},$$

где  $b(t)$  – доходы в период  $t$ ;  $c(t)$  – расходы в период  $t$ ;  $r$  – ставка дисконтирования, отражающая временную стоимость денег;  $t=1, \dots, T$  – период времени.

Этот критерий демонстрирует собственную результативность проекта в генерации потоков наличности.

2. Критерий “внутренняя норма рентабельности (доходности, прибыльности)” IRR – это норма дисконта  $r^*$ , при которой приведенная стоимость ожидаемых от проекта денежных поступлений равна приведенной стоимости связанных с проектом издержек. Иными словами, денежных поступлений от проекта достаточно, чтобы возместить инвестированный капитал. Таким образом,  $IRR=r^*$  при  $\{NPV(r^*)=0\}$  и его величина рассчитывается из уравнения:

$$NPV=\sum_{t=1}^T \frac{b(t)-c(t)}{(1+IRR)^t}=0.$$

Значение критерия представляет собой максимально возможную норму дисконта, при которой проект еще выгоден по критерию NPV. Решение принимается на основе сравнения IRR с нормативной рентабельностью; при этом, чем выше значения внутренней нормы доходности и больше разница между ее значением и выбранной ставкой дисконта, тем больший запас прочности имеет данный проект.

3. Срок возврата (возмещения) — PBP (Payback Period) – срок окупаемости проекта, определяется как период времени  $t^*$ , требуемый для возмещения начального капитала посредством накопленных чистых потоков реальных денег, генерируемых проектом. Аналитически  $PBP=t^*$  при  $\{NPV(t^*)=0\}$ . Проект принимается, если рассчитанный срок окупаемости проекта не превышает срок его жизни.