

- высокая степень доверия общества к политическим и экономическим институтам;
- достаточная устойчивость финансовой системы страны, включая бюджетную и налоговую системы;
- хорошо налаженная система сбора и обработки экономической информации, статистических данных;
- достаточный метод использования математических и экономико-математических моделей в управлении экономическими процессами;
- независимость центрального банка.

В практике выделяют несколько этапов таргетирования инфляции: выбор целевого показателя инфляции для использования его в качестве ориентира денежно-кредитной политики; прогнозирование возможных темпов инфляции в стране в будущем; сравнение прогнозируемого и целевого уровня инфляции; определение направлений изменения денежно-кредитной политики и выбор соответствующих инструментов для достижения целевого уровня.

#### **Приемлемость политики таргетирования инфляции для Республики Беларусь**

Необходимо отметить, что возможность реализации в Беларуси денежно-кредитной политики, основанной на таргетировании инфляции, на современном этапе отсутствует. Это связано, во-первых, с отсутствием достаточной степени автономности в проведении монетарной политики у Национального банка; во-вторых, следует отказаться от таргетирования таких показателей, как заработная плата или валютный курс, поскольку при наличии нескольких промежуточных целевых ориентиров неизбежно возникает конфликт между ними. В связи с этим необходимо более широко применять методы финансового программирования, внедрять экономические модели в целях обеспечения сбалансированности важнейших макроэкономических и денежно-кредитных показателей.

*М.В. Рулько  
БГЭУ(Минск)*

## **ВИДЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ И УСЛОВИЯ ЕГО РАЗВИТИЯ**

Жилищная проблема является одной из самых острых в нашей стране: 560 тыс. семей (18 % всего населения) стоит сегодня в очереди нуждающихся в улучшении жилищных условий. И даже ежегодный ввод более 3 млн м<sup>2</sup> жилья вряд ли можно назвать удовлетворительным, так как очередь нуждающихся в жилье остается прежней. Простой расчет показывает, что граждане, ставшие на учет в 2001 г., свою жилищную проблему при нынешних объемах и формах государственной поддержки и среднем уровне заработной платы смогут решить не ранее, чем через 20—25 лет. Кстати, в 2004 г. Национальный банк Рес-

публики Беларусь полностью прекращает централизованное финансирование строительства жилья.

Решение жилищной проблемы напрямую зависит от того, смогут ли государство, граждане, организации в ближайшее время получить доступ к кредитным ресурсам и создать систему кредитования строительства жилья, обеспечивающую безубыточность, окупаемость и возвратность кредитных ресурсов, адресное субсидирование процентных платежей. Иными словами, речь идет о системе ипотечного жилищного кредитования как весьма перспективном способе приобретения жилья в собственность.

Обеспечить условия для функционирования рассматриваемой системы призвана Концепция создания системы ипотечного жилищного кредитования в Республике Беларусь, утвержденная постановлением Совета Министров от 07.08.2001 г. №1173.

Основными дискуссионными моментами являются вопросы о модели ипотечного кредитования: учитывая общее макроэкономическое состояние республики и отсутствие развитого рынка ценных бумаг, наиболее приемлемым вариантом представляется создание одноуровневой модели ипотечного кредитования по европейскому образцу; о том, кто будет заниматься данным видом деятельности (специализированные ипотечные банки и агентства или уже существующие после получения лицензий); варианты обеспечения реальных гарантий банкам возмещения их затрат в случае неплатежеспособности кредитополучателя (создание жилых помещений социального пользования или государственного фонда страхования целевых кредитов на строительство и покупку жилья).

Построение в нашей стране системы ипотечного жилищного кредитования возможно только при последовательном нормативном закреплении принципов ипотечного кредитования в законодательных актах, касающихся тех или иных аспектов ипотеки. Наиболее важным моментом в этом смысле должно стать принятие Закона "Об ипотеке", призванного урегулировать ипотечно-кредитные отношения. Особое внимание следует уделить вопросам принудительного взыскания жилого помещения, являющегося объектом ипотеки.

К наиболее важным проблемам ограниченного объема банковского жилищного кредитования следует отнести: отсутствие в Беларуси так называемого среднего класса (на сегодняшний день сохраняется полярная ситуация между доходами граждан), нарастающий инфляционный процесс, недостаток долгосрочных кредитных ресурсов, наличие высокого кредитного и процентного рисков, низкая эффективность долгосрочного банковского жилищного кредитования.

Для создания и внедрения ипотечного кредитования требуется:

- на макроуровне: устойчивые темпы экономического роста, стабильность национальной валюты, снижение темпов инфляции, рост реальных доходов населения;

- на уровне коммерческого банка: совершенствование депозитной политики, применение кредитной технологии, позволяющей увеличить сумму и срок кредита и уменьшить его стоимость для получателя, диверсификация портфеля жилищных кредитов, комплексный анализ кредитоспособности кредитополучателя, создание кредитного бюро.