

Включение в оценку инвестиционной кредитоспособности анализа прогнозных показателей позволяет выявить действительную необходимость в дополнительном финансировании, охарактеризовать источники погашения кредита. Достаточность и сбалансированность денежных потоков являются обобщающей характеристикой финансового состояния предприятия, предпосылкой обеспечения его устойчивого развития и конкурентных преимуществ.

Анализ способности предприятия эффективно реализовать инвестиционный проект целесообразно проводить на основе изучения его производственных возможностей: наличия и состояния основных и оборотных фондов, технологического потенциала.

Инвестиционный проект изучается с точки зрения его содержания, достоверности, эффективности, обоснованности и целесообразности осуществления для субъекта хозяйствования, исследуется качество его составления и степень проработанности, учет возможных инвестиционных рисков по проекту и планируемый комплекс мероприятий по их предупреждению. Банк анализирует бизнес-план с точки зрения показателей его эффективности (ЧДД, ВИД, ИР) и указанных составителями риск-факторов, основывая на этом взаимоотношения с потенциальным кредитором.

Рассмотренные факторы при оценке инвестиционной кредитоспособности, на наш взгляд, позволяют комплексно изучить потенциал предприятия и принять обоснованное решение о кредитовании инвестиционного проекта.

*Е.Г. Дорох, канд. экон. наук, доцент  
БГЭУ (Минск)*

## **ПРАКТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ КРЕДИТНОГО УЧАСТИЯ БАНКОВ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ БЕЛАРУСИ**

Важность задач, стоящих перед банковской системой в области реализации государственных приоритетов, основным из которых является жилищное строительство, обуславливает необходимость совершенствования действующей практики кредитного участия банков в жилищной сфере.

Мониторинг участия банковского сектора в решении жилищной проблемы государств СНГ в 2003—2006 гг. выявил ряд схожих современных тенденций:

- стабильный рост объема выдачи жилищных кредитов населению. В Беларуси в 2005 г. кредитная задолженность физических лиц на строительство жилья увеличилась по сравнению с 2004 г. более чем в 2 раза, в 2006 г. — в 1,75 раза. В общем объеме кредитования в 2007 г. преобла-

дают льготные кредиты (73 %), предоставляемые гражданам, состоящим на учете нуждающихся с 1993 г. и с ежемесячным доходом, не превышающим в эквиваленте 270 дол. США. В России в жилищной сфере получило развитие ипотечное жилищное кредитование, объем выдачи которого в 2006 г. увеличился за два года почти в 7 раз. В Казахстане к 2006 г. прирост объема ипотечных жилищных кредитов за год составил 287 %;

- неуклонное увеличение удельного веса жилищных кредитов населению в объеме кредитного портфеля банков. В Беларуси удельный вес кредитов физическим лицам в объеме кредитных вложений банков в 2003—2006 гг. увеличился на 8,8 п.п. и по состоянию на 01.01.2007 г. достиг 32 %. Удельный вес кредитов на жилую недвижимость составляет 61 %. В России с 2001 г. по 2006 г. удельный вес ипотечных жилищных кредитов увеличился с 0,9 до 7 %. Для сравнения: в США аналогичный показатель равен 55 %, в Чехии — 15,8 %;

- сохранение доминирующего положения сберегательного банка в сфере жилищного кредитования (на 01.01.2007 г. АСБ «Беларусбанк» предоставил более 75 % всего объема кредитов населению; Сбербанк России — более 49 %);

- упрощение процедуры и повышение доступности кредитования для граждан. В России средний срок по кредитам, предоставляемым банками на строительство и покупку жилья, равен 10—27 лет, в Беларуси — 10—15 лет; процентная ставка по жилищным кредитам в российских банках составляет 10—15 % годовых в иностранной валюте, в Беларуси — 12—14 %. Первоначальный взнос по кредиту в России составляет, как правило, 10—15 %, в то время как в Беларуси — 25—30 %.

В Республике Беларусь начата работа по формированию нормативно-правовой базы ипотечного жилищного кредитования. В 2006 г. белорусские банки получили возможность выпускать ценные бумаги под обеспечение строящегося жилья. Банки смогут выпускать облигации в объеме 70 % от суммы кредитов.

Новаторским в сфере кредитования жилья является опыт АСБ «Беларусбанк» по организации в стране локальной системы жилищных строительных сбережений, введенной в действие с 1 июля 2006 г. Участие в данной системе предполагает для клиента прохождение двух этапов: периода накопления и периода кредитования. При этом вкладчик самостоятельно выбирает вариант накопления средств (3,5 или 7 лет) и определяет сумму для дальнейшего инвестирования в приобретение жилья. Средства размещаются в целевом вкладе «Жилищно-накопительный», предусматривающем начисление процентов по вкладу по ставке рефинансирования с ежемесячной капитализацией. После завершения этапа накопления банк предоставляет вкладчику льготный кредит под 11,5 % годовых в белорусских рублях сроком на 20 лет, которым могут воспользоваться граждане — участники системы независимо от нуждаемости в улучшении жилищных условий и места открытия вклада счета.

В 2007 г. банковский сектор Беларуси на жилищном рынке ориентирован на использование ипотечных моделей, по основным параметрам приближенных к мировым стандартам.

*Б.Н. Желиба, д-р экон. наук, профессор  
БГЭУ (Минск)*

## **О НЕОБХОДИМОСТИ ДЕНЕЖНОЙ РЕФОРМЫ В БЕЛАРУСИ**

В денежно-кредитной сфере Беларуси время от времени происходят заметные события, так или иначе связанные с развитием мирового финансового рынка. В свое время Нацбанком Республики Беларусь было заявлено о готовности запустить в обращение банкноту номиналом в 200 тыс. р. в 2008 г. К большому количеству нулей на белорусских деньгах уже привыкли. Но не хотелось бы думать, что вслед за этим последуют номиналы в 500 и 1000 тыс. р. Белорусская так называемая денежная линейка — одна из самых длинных. Это количество купюр различного номинала, находящихся в обращении. Их уже одиннадцать. Доллар США, к примеру, имеет семь номиналов. Понятно, что на наши банкноты достоинством от 10 до 100 р. давно, кроме спичек, ничего не купишь. Растет трудоемкость операций кассиров, которым приходится пересчитывать купюры любого достоинства. Покупательная способность нашей денежной единицы — 1 белорусского рубля — ничтожна. Это говорит о том, что купюрное строение белорусских денег крайне неудовлетворительное и продолжает усугубляться. Наша денежная система даже с учетом того, что валютный курс белорусского рубля в последнее время был предсказуемо стабилен, пребывает во все более дискомфортном состоянии. Она трудоемка, громоздка в использовании, а значит, дорога в обслуживании. И если белорусская денежная система и дальше будет пребывать в инерции своего сегодняшнего состояния, нетрудно спрогнозировать, что нас ожидает. Полагаем, что в скором времени выведут из обращения 10- и 20-рублевые банкноты. Их печатание в России обходится нам в большую сумму, чем их номиналы. Иными словами, эмиссия банкнот мелкого достоинства помимо того, что на них ничего не приобретешь, для государства убыточна. С этой точки зрения следует избавляться и от других банкнот, достоинством в 100 и 500 р. А затем нам грозит очередная деноминация с зачеркиванием трех нулей со всеми бытовыми и техническими издержками, которые уже известны.

По какой же причине наша денежная система ходит, что называется, по кругу? Она давно известна. Белорусская денежная система более десяти лет ждала своей замены на российскую. Но, как показало время, белорусский рубль, не без заслуг Нацбанка, оказался весьма живучим.