

8) *критерий устойчивости материальных стимулов персонала* – характеризует материальную удовлетворенность персонала предприятия.

Каждый из вышеназванных критериев характеризуется определенными показателями. Сложные критерии определяются с учетом весов (коэффициентов важности). Определение величины обобщенного коэффициента экономической и социальной устойчивости предприятия позволяет для каждого предприятия определить верхнюю и нижнюю границу устойчивости.

Кроме этого производится разбивка полученного диапазона на три области (зоны): а) устойчивого развития; б) стабильного развития; в) неустойчивого развития. Следует заметить, что в соответствии с логикой исследования и задачами оценки устойчивости основная цель состоит в том, чтобы уловить и отследить общую тенденцию изменения результатов деятельности предприятия вследствие реализации стратегии. В зависимости от того, в какой области будет находиться результирующая деятельности того или иного предприятия, делаются выводы об устойчивости функционирования каждого предприятия за исследуемый период. При этом устанавливается взаимосвязь полученных результатов с факторами внешней и внутренней среды, оказавшими на них влияние.

РАЗВИТИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Н.Л. Давыдова

*Филиал УО «Белорусский государственный
экономический университет» в г. Пинске*

Среди социально-экономических задач, стоящих перед государством, одна из них – обеспечение населения жильем – является наиболее важной.

Из-за ограниченности бюджетных ресурсов в последние годы главным источником финансирования расходов на приобретение жилья оставались средства населения, включая кредиты банков. Согласно статистике, удельный вес в общем объеме финансирования жилья увеличился с 74,2 % в 2000 г. до 79,3 % в 2003 г.

Дополнительным внебюджетным источником финансирования жилищного строительства может стать использование механизма долгосрочного ипотечного жилищного кредитования. Ипотечный кредит – особый тип экономических отношений по поводу предоставления долгосрочных кредитов под залог недвижимого имущества. Он составляет основу системы банковского кредитования строительства и приобретения жилья в развитых странах. За долгий период практики предоставления ипотечных жилищных кредитов сложились различные подходы к их классификации.

Основные виды ипотечных кредитов различаются главным образом схемой и структурой выплат основной суммы долга по кредиту и начисленных процентов. По способам и методам погашения долга ипотечные жилищные кредиты делятся на стандартную ипотеку с фиксированной процентной ставкой и альтернативные виды ипотечного жилищного кредитования.

Стандартная ипотека с фиксированной процентной ставкой была законодательно введена в США в 20–30-е гг. XX в. для создания доступного ипотечного жилищного кредитования. Это ипотечный кредит с определенным сроком кредитования (25–30 лет), фиксированными периодическими выплатами, сумма которых складывается из платежей по основному долгу и процентам и указывается в договоре. Недостаток стандартной ипотеки заключается в том, что при заключении договора учитывается прогнозируемая величина инфляции в течение всего срока кредитования, поэтому фиксированные выплаты по основному долгу и процентам в период роста инфляции предполагают высокую процентную ставку по кредиту для защиты кредитора от процентного риска и снижают доступность такого вида ипотечного кредита для заемщика.

Активное развитие жилищного строительства, вызванное экономическим подъемом в США в 70–80-е гг. XX в., и необходимость обеспечения защиты кредитора и заемщика от влияния инфляционных процессов, а также возможность расширения сферы применения ипотечного жилищного кредита предприняли переход к альтернативным видам ипотечного кредитования. Они классифицируются по видам применяемой процентной ставки (кредиты с фиксированной и переменной ставками) и по способу выплат основного долга по кредиту (ипотечные кредиты с постоянными и переменными выплатами).

Выбор того или иного вида ипотечного кредита должен определяться в первую очередь доступностью кредита для заемщика со средними доходами, испытывающего наибольшую потребность в банковских кредитных ресурсах для финансирования строительства и покупки жилья. При этом необходимо обеспечить возвратность и окупаемость вложенных средств для банков.

Для большинства населения с невысоким уровнем дохода при дефиците финансовых ресурсов целесообразно использовать механизм жилищного финансирования, основу которого составляет ипотека с двойным индексом. На начальном этапе будет достаточно эффективным применение ипотечного кредита с одновременной индексацией процентной ставки по кредиту и суммы основного долга. Каждый месяц величина амортизационных платежей по кредиту должна изменяться в зависимости от изменения индекса заработной платы, а сумма основного долга корректироваться в соответствии с изменением уровня цен на кредитные ресурсы (например, в соответствии с индексом процентной ставки по межбанковским кредитам). При этом невыплаченная часть амортизационных платежей суммируется с величиной долга, вследствие чего происходит увеличение срока кредитования. Кредитополучатель будет осуществлять амортизационные платежи только в том объеме, который соответствует его реальным ежемесячным доходам. Для кредитодателя, благодаря индексированию платежей в зависимости от уровня инфляции, кредит до окончания срока кредитования остается доходным.

Проблемами развития механизма ипотечного кредитования в банках Беларуси являются недостаточность ресурсной базы банков, низкий платежеспособный спрос на недвижимость, ограниченные возможности банков по размещению средств на срок более года. По оценкам специалистов, наиболее предпочтительная продолжительность кредитного периода для клиентов – до трех

лет. Для банков немалой проблемой является разрыв между сроками привлечения краткосрочных ресурсов и размещения ресурсов при кредитовании жилья.

В Беларуси в настоящее время отсутствует достаточная правовая база для ипотечного кредитования. Кредиты, выдаваемые банками на финансирование строительства или на покупку недвижимости, нельзя назвать действительно ипотечными. Развитие ипотечного кредитования замедляется из-за отсутствия соответствующих институтов, связанных с обслуживанием ипотеки.

Для успешного развития системы ипотечного кредитования в Беларуси необходимо совершенствование законодательной и нормативной базы, которая обеспечила бы реализацию механизма ипотеки и эффективное функционирование первичного и вторичного рынков жилищных кредитов; создание инфраструктуры, обеспечивающей эффективное взаимодействие всех участников рынка жилья, а также создание равных условий для свободной конкуренции между субъектами ипотечного кредитования.

МЕТОДИКА АНАЛИЗА ФОНДА ЗАРАБОТНОЙ ПЛАТЫ

М.Н. Денисевич

*Филиал УО «Белорусский государственный
экономический университет» в г. Пинске*

Анализ использования средств на оплату труда на предприятии имеет большое значение. В процессе его следует осуществлять систематический контроль за использованием фонда заработной платы, выявлять возможности экономии средств за счет роста производительности труда и снижения трудоемкости продукции. Анализ фонда заработной платы производится для изучения состава, структуры и тенденций их изменения; выбора оптимального варианта реализации общенародных и коллективных интересов через удовлетворение личного интереса каждого конкретного работника; объективной оценки правильности фактических расходов на оплату труда; уровня влияния факторов, их формирования и изменения.

Для анализа состава, структуры и динамики фонда заработной платы анализируются абсолютные, относительные и плановые показатели расходов на оплату труда в составе себестоимости продукции, выплат за счет прибыли, остающейся в распоряжении предприятия, и фонда заработной платы за предыдущий и отчетный периоды, а также выполнение плана и фактические темпы роста.

Общий фонд заработной платы включает в себя не только фонд оплаты труда, относимый к текущим издержкам организации, но и выплаты за счет средств социальной защиты и чистой прибыли, остающейся в распоряжении предприятия.

Для определения влияния отдельных видов выплат на фонд заработной платы необходимо производить анализ изменения структуры и состава фонда заработной платы. При анализе использования фонда заработной платы целесооб-