

Министерство образования Республики Беларусь
Учреждение образования
Белорусский государственный университет
информатики и радиоэлектроники

УДК 336.763.34

На правах рукописи

Пенкрат
Татьяна Владимировна

**МЕТОДЫ И СРЕДСТВА ОЦЕНКИ ЭФФЕКТИВНОСТИ
БАНКОВСКОГО ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ**

АВТОРЕФЕРАТ

на соискание степени магистра экономических наук

по специальности 1-25 80 08 «Математические и инструментальные методы
экономики»

Научный руководитель
Комличенко Виталий Николаевич
кандидат технических наук, доцент

Минск 2015

ВВЕДЕНИЕ

Важное место в экономической теории принадлежит кредитным отношениям. Ипотечное кредитование – предоставление кредитов на приобретение и строительство (реконструкцию) объектов недвижимости – является формой кредитных отношений, выполняющей важные экономические и социальные функции, предполагающей взаимодействие многих рыночных субъектов.

Финансирование в необходимых для строительства объемах всегда связано с предоставлением крупных денежных сумм, поэтому кредитные организации во всех без исключения случаях кредитования требуют от застройщика соответствующего равновеликого обеспечения. При этом ипотека особенно часто применяется на практике по причине более высокой степени ликвидности недвижимого имущества по сравнению с любым другим закладываемым имуществом. На сегодняшний день ипотека является наиболее привлекательным видом залога, особенно в сфере кредитных правоотношений.

В связи с этим актуальным является исследование данной сферы, дальнейшее развитие представления о сущности, функциях, разновидностях ипотечного кредита.

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы магистерской работы состоит в том, что использование залога недвижимого имущества (ипотеки) имеет важное значение как для экономики государства, так и для субъектов хозяйствования и граждан. В то же время посредством широкого применения данного института достигается экономический эффект: происходит увеличение объемов привлечения инвестиций, оживление финансового оборота в экономике. Внедрение ипотеки имеет существенное значение и для развития банковской системы, повышая параметры устойчивости и ликвидности капитала.

Цель и задачи исследования. Совершенствование методов оценки эффективности банковского ипотечного кредитования.

Для достижения поставленной цели необходимо выполнить следующие задачи:

- рассмотреть понятие и функции ипотеки, особенности и механизм ипотечного кредитования;

- выявить преимущества методов и средств оценки банковского ипотечного кредитования;

- разработать и реализовать экспериментальную модель оценки банковского ипотечного кредитования с учетом предпочтений и возможностей клиента;

- провести экспериментальную проверку и оценить эффективность использования.

Объект и предмет исследования. Объектом исследования является ипотечное кредитование.

Предметом исследования являются модели и методы при оценке эффективности банковского ипотечного кредитования.

Методология и методы проведенного исследования. В процессе исследования были использованы методы системного анализа, сравнительный анализ, экономико-математические и экономико-статистические методы.

Практическая значимость полученных результатов. Практическая ценность работы заключается в том, что полученные в ней результаты могут быть использованы работниками банка для оценки эффективности банковского ипотечного кредита.

Основные положения диссертации, выносимые на защиту. На защиту выносятся следующие основные результаты:

1. Факторы, влияющие на развитие банковского ипотечного кредитования.
2. Состояние и перспективы развития банковского ипотечного кредитования.
3. Экспериментальная модель оценки банковского ипотечного кредитования.
4. Программа оценки эффективности банковского ипотечного кредитования.

Личный вклад соискателя. Основные результаты, изложенные в диссертации, получены автором самостоятельно. Научному руководителю в

совместных работах принадлежат предметные постановки задач, выбор направлений исследования и анализ результатов.

КРАТКОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

В первом разделе рассматриваются основные теоритические аспекты понятия ипотечного кредитования, его особенности и функции, определена роль банков в развитии системы ипотечного кредитования.

Во второй главе проанализированы факторы, влияющие на эффективность банковского ипотечного кредитования, дано определение рискам как форме обеспечения стабильности банковского ипотечного кредитования.

В третьем разделе на основе оценки существующих методов эффективности банковского ипотечного кредитования оценено состояние и перспективы развития ипотечного кредитования в Республике Беларусь.

В четвертой главе разработана экспериментальная модель оценки банковского ипотечного кредитования, описаны ее основные функции.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Все вышеизложенное позволило прийти к следующим *выводам*:

- ипотечное кредитование в нашей стране до сих пор относится к одному из наименее развитых секторов экономики.

- способствовать расширению спроса на ипотечные кредиты может сближение финансовых возможностей населения, определяемых уровнем доходов, и возможностей банков в части снижения процентных ставок, что связано со стоимостью привлекаемых ресурсов и оценкой уровня рисков. Наиболее широко используется ипотечный кредит с постоянными выплатами или постоянный ипотечный кредит, который также называют аннуитетным.

-мировой опыт свидетельствует о том, что эффективность внедрения и развития различных моделей и схем ипотечного кредитования зависит от наличия законодательной и нормативно-правовой базы, определенного уровня платежеспособности и кредитоспособности населения; относительно развитого фондового рынка; сравнительно развитой и устойчивой банковской системы, способной обеспечить предоставление и обслуживание

долгосрочных ипотечных кредитов; приемлемых размеров выплат задолженностей по ипотечным кредитам;

- отправной точкой в системе ипотечного кредитования является наличие рыночного предложения жилья и его доступность для населения.

Проведенный анализ методических подходов к оценке доступности жилья позволил сделать вывод, что для Республики Беларусь наиболее целесообразно использование методик, принимающих во внимание не только уровень доходов заемщика, но и определенный уровень потребительских расходов с учетом величины реального прожиточного минимума и темпа инфляции.

Исследование доступности ипотечного кредита для населения Республики Беларусь показало, что при действующем в настоящее время уровне процентных ставок уровень среднедушевых доходов даже в наиболее обеспеченных регионах страны не позволяет населению в массовом порядке пользоваться ипотечным кредитом для решения жилищной проблемы. Снижение процентных ставок до уровня 8% сделало бы ипотечный кредит доступным для населения при длительных сроках кредитования. Однако столь низкие процентные ставки создают высокий процентный риск для банков-кредиторов.

В отличие от существующих методов мое предложение заключается в разработке специального программного средства, которое предоставляет возможность как работнику банка так и клиенту банка рассчитать, выбрав один из видов платежа, не только ежемесячную плату по кредиту, но и увидеть нижеперечисленные зависимости в виде диаграммы:

- плата по основному долгу от времени;
- плата по % от времени;
- изменение суммы ежемесячного платежа.

СПИСОК ОПУБЛИКОВАННЫХ РАБОТ

Основные теоретические результаты и законченные этапы диссертационной работы, а также результаты прикладных исследований и разработок отражены в следующих научных трудах:

1. Пенкрат Т.В., «Особенности и автоматизация ипотечного кредитования в Республике Беларусь» // Сборник докладов 50-й научно-технической конференции аспирантов, магистрантов и студентов БГУИР. Минск, 2014.

2. Подготовлены материалы публикации на тему «Методы и средства оценки эффективности банковского ипотечного кредитования».

Библиотека БГУИР

Библиотека БГУИР