

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ
БЕЛОРУССКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ИНСТИТУТ УПРАВЛЕНИЯ
И СОЦИАЛЬНЫХ ТЕХНОЛОГИЙ

Кафедра управления недвижимостью

ВОРОЖБИТОВА
Мария Александровна

СИСТЕМА КРЕДИТОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ
БЕЛАРУСЬ

Дипломная работа

наук,

Допущена к защите

«___» _____ 2017 г.

Зав. кафедрой управления недвижимостью

_____ Т. В. Борздова

кандидат технических наук, доцент

Научный руководитель:
кандидат экономических

профессор В. Г. Булавко

Минск, 2017

РЕФЕРАТ

Дипломная работа: 67 с., 7 рис., 40 источников.

Ключевые слова: СИСТЕМА КРЕДИТОВАНИЯ, НЕДВИЖИМОСТЬ, ИПОТЕКА, КРЕДИТ, ИНВЕСТИЦИИ, КРЕДИТОВАНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ.

Объект исследования – рынок недвижимости Республики Беларусь.

Цель работы – изучение теоретических и правовых основ системы кредитования недвижимости, проведение анализа существующей кредитной системы и разработка предложений по ее совершенствованию.

В процессе работы раскрыты основные понятия и сущность системы кредитования недвижимости; обобщены теоретические и правовые основы формирования кредитной системы; проанализированы особенности и закономерности развития системы кредитования; рассмотрены основные понятия ипотеки, её виды, цели, принципы и методы регулирования; исследовано современное состояние системы кредитования и выявлены проблемные позиции, в процессе совершенствования системы кредитования недвижимости; разработаны предложения по совершенствованию системы кредитования недвижимости.

Областью возможного практического применения являются рекомендации по совершенствованию системы кредитования в сфере недвижимости.

Элементом научной новизны полученных результатов является разработка предложений по совершенствованию системы кредитования в сфере недвижимости.

Автор работы подтверждает, что приведенный в ней аналитический и расчетный материал правильно и объективно отражает состояние исследуемого вопроса, а все заимствованные из литературных и других источников теоретические и методологические положения и концепции сопровождаются ссылками на их авторов.

РЭФЕРАТ

Дыпломная праца: 67 с., 7 мал., 40 крыніц.

Ключавыя словы: СІСТЭМА КРЭДЫТАВАННЯ, НЕРУХОМАСЦЬ, ШПАТЭКА, КРЭДЫТЫ, ІНВЕСТЫЦЫІ, КРЭДЫТАВАННЕ НЕРУХОМАСЦІ.

Аб'ект даследавання – рынак нерухомасці рэспублікі беларусь.

Мэта работы – вывучэнне тэарэтычных і прававых асноў сістэмы крэдытавання нерухомасці, правядзенне аналізу існуючай крэдытнай сістэмы і распрацоўка прапаноў па яе ўдасканаленню.

У працэсе работы раскрыты асноўныя паняцці і сутнасць сістэмы крэдытавання нерухомасці; абагульнены тэарэтычныя і прававыя асновы фарміравання крэдытнай сістэмы; прааналізаваны асаблівасці і заканамернасці развіцця сістэмы крэдытавання; разгледжаны асноўныя паняцці іпатэкі, яе віды, мэты, прынцыпы і метады рэгулявання; даследавана сучасны стан сістэмы крэдытавання і выяўлены праблемныя пазіцыі, у працэсе ўдасканалення сістэмы крэдытавання нерухомасці; распрацаваны прапановы па ўдасканаленні сістэмы крэдытавання нерухомасці.

Вобласцю магчымага практычнага прымянення з'яўляюцца рэкамендацыі па ўдасканаленні сістэмы крэдытавання ў сферы нерухомасці.

Элементарам навуковай навізны атрыманых вынікаў з'яўляецца распрацоўка прапаноў па ўдасканаленні сістэмы крэдытавання ў сферы нерухомасці.

Аўтар працы пацвярджае, што прыведзены ў ёй аналітычны і разліковы матэрыял правільна і аб'ектыўна адлюстроўвае стан доследнага пытання, а ўсе запазычаныя з літаратурных і іншых крыніц тэарэтычныя і метадалагічныя палажэнні і канцэпцыі суправаджаюцца спасылкамі на іх аўтараў.

ABSTRACT

Thesis work: 67 p., 7 pic., 40 sources.

Keywords: CREDIT SYSTEM, REAL ESTATE, MORTGAGE, CREDIT, INVESTMENT, CREDIT OF REAL ESTATE.

The object of research is the real estate market of the Republic of Belarus.

The purpose of the work is to study the theoretical and legal foundations of the real estate lending system, analyze the existing credit system and develop proposals for its improvement.

In the process of work, the main concepts and essence of the real estate crediting system are disclosed; Generalized the theoretical and legal basis for the formation of the credit system; The features and patterns of the development of the credit system are analyzed; The basic concepts of the mortgage, its types, purposes, principles and methods of regulation are considered; The modern state of the credit system was investigated and problematic positions were identified in the process of improving the system of real estate crediting; Developed proposals for improving the system of real estate crediting.

The area of possible practical application are recommendations for improving the system of lending in real estate.

The element of scientific novelty of the results obtained is the development of proposals for improving the system of lending in real estate.

The author of the paper confirms that the analytical and calculated material presented in it correctly and objectively reflects the state of the issue under investigation, and all theoretical and methodological positions and concepts borrowed from literary and other sources are accompanied by references to their authors.

ВВЕДЕНИЕ

Становление и развитие рыночных отношений в экономике Республики Беларусь связано в значительной мере с объектами недвижимости, которые выступают в качестве средств производства (земля, производственные, складские, торговые, административные и прочие здания, помещения и сооружения). Кроме того, объектами недвижимости являются земельные участки, жилые дома, дачи, квартиры, гаражи, которые выступают в качестве предметов потребления.

Объекты недвижимости, выступая в качестве основы общественного производства, являются базой экономического развития предприятий и организаций всех форм собственности. Недвижимость обладает особенностями товара, который продаётся и покупается, т.е. обращается на рынке.

Прошедшая в стране приватизация государственных предприятий и организаций и возникновение различных организационно-правовых форм собственности привели к качественному изменению инвестиционно-строительной сферы и к выделению самостоятельного сегмента – рынка недвижимости.

Современное устройство общества требует от всех его членов постоянно решать задачу по наиболее эффективному использованию имеющихся в их распоряжении ресурсов, как материальных, так и нематериальных.

Но, рынок недвижимости, являясь частью инвестиционного рынка, имеет уникальные особенности. Он представляет собой сферу вложения капитала в объекты недвижимости и систему экономических отношений, которые возникают при расширенном производстве. Эти отношения появляются между строителями и инвесторами при купле-продаже недвижимости, ипотеке, аренде и так далее.

Условия кредитования физических лиц на финансирование недвижимости продолжают оставаться наиболее стабильными. В IV квартале 2016 г. в сегменте розничного кредитования недвижимости 65,2 процента банков сохранили прежние условия кредитования (прогнозировали – 73,9 процента), незначительно улучшили – 26,1 процента (прогнозировали – 52,2 процента), существенно улучшили 8,7 процента (банки не прогнозировали улучшение условий кредитования).

В I–II кварталах 2017 года условия кредитования физических лиц на финансирование недвижимости по прогнозу банков продолжают оставаться относительно стабильными в сравнении с IV кварталом 2016 года.

Сохранение прежних условий кредитования в I квартале 2017 года прогнозируют 82,7 процента, в II квартале 2017 года – 78,3 процента банков.

Задолженность по кредитам, выданным банками Республики Беларусь физическим лицам на финансирование недвижимости, на январь 2016 года составила 5 216,8 млн. рублей, в январе 2017 – 5 435,6 млн. рублей, что говорит лишь о незначительном смягчении условий кредитования.

В условиях рыночной экономики недвижимость становится высококлассным товаром, связывающим огромные финансовые ресурсы участников рыночных отношений. В связи с этим особое значение приобретает развитие системы кредитования в недвижимость. Актуальность данных вопросов и обусловила выбор темы моей работы.

Целью дипломной работы является изучение теоретических и правовых основ системы кредитования недвижимости, проведение анализа существующей кредитной системы и разработка предложений по ее совершенствованию.

Для достижения указанной цели предполагается решить следующие задачи:

- раскрыть основные понятия и сущность системы кредитования недвижимости;
- обобщить теоретические и правовые основы формирования кредитной системы;
- проанализировать особенности и закономерности развития системы кредитования;
- рассмотреть основные понятия ипотеки, её виды, цели, принципы и методы регулирования;
- исследовать современное состояние системы кредитования и выявить проблемные позиции, в процессе совершенствования системы кредитования недвижимости;
- разработать предложения по совершенствованию системы кредитования недвижимости.

Предметом исследования дипломной работы является система кредитования недвижимости в современных экономических условиях Республики Беларусь.

Объектом исследования является рынок недвижимости Республики Беларусь.

Теоретической основой дипломного исследования послужили работы отечественных и зарубежных ученых и специалистов в области финансов, кредита и денежного обращения, законодательные и иные нормативные акты, а также работы ученых по теории и практике системы кредитования недвижимости.

В ходе исследований в рамках дипломной работы применялись разнообразные методы: системный подход, метод описания, табличный метод, логический анализ и другие.

Эмпирической базой исследования стали законодательные и нормативные акты, учебники, учебные пособия, материалы из периодической печати и Интернета. Материалами для рабочих гипотез послужили программные, законодательные, прогнозные разработки органов государственной власти Республики Беларусь.

На основе анализа и обобщения теоретических основ, расширен понятийный аппарат в данной области исследования, рассмотрены методические рекомендации для принятия решений в системе кредитования недвижимости.

Практическая значимость дипломного исследования состоит в том, что полученные в нем результаты и рекомендации могут быть использованы для принятия решений при реализации стратегии развития системы кредитования недвижимости; разработке финансовых инструментов эффективного движения капитала от кредиторов к потенциальным и реальным заемщикам; разработке республиканских программ развития системы кредитования в сфере недвижимости.