

предпринимательства в Беларуси в 2018 году / Ю.В. Осипова // Деньги и кредит. – 2019. – № 2. – С. 27-32.

3. Малынич, Н. Теоретические особенности деятельности небанковских финансовых организаций в странах Евразийского экономического союза : [финансово-кредитная система] / Н. Малынич // Банкаўскі веснік. – 2019. – № 3. – С. 46-51.

УДК 336.7

ИПОТЕЧНОЕ ЖИЛИЩНОЕ БАНКОВСКОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В БЕЛАРУСИ: ПРОБЛЕМЫ, СОПОСТАВЛЕНИЕ, НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ

Пастушенко Д.С.,

Федосенко Л.В.

Гомельский государственный университет имени Ф. Скорины,
г. Гомель, Республика Беларусь
stepan112@rambler.ru

В странах Западной Европы доля жилья, приобретаемого на условиях ипотеки, составляет 60–70 %, в США – 80 %. Ипотечное жилищное кредитование широкого практического развития в Беларуси пока не получило по ряду причин:

- нежелание банков выдавать ипотечные кредиты из-за высоких рисков неплатежа;
- отсутствие вторичного рынка и соответствующего законодательства в части выпуска и обращения ипотечных ценных бумаг;
- непродолжительный срок выпуска ипотечных ценных бумаг;
- несоизмеримость процентной ставки по кредитам с уровнем доходов населения;
- отсутствие долгосрочных дешёвых кредитных ресурсов у банков, которые могли бы быть направлены на выдачу кредитов на недвижимость;
- отсутствие механизмов привлечения инвестиций для ипотечного кредитования;
- отсутствие надежного механизма перехода денежных средств инвесторов в сферу ипотеки, отсутствие подменного фонда жилья;
- неразвитость инфраструктуры ипотечного рынка;
- и ряд других нерешенных правовых и организационных вопросов.

Условия кредитования в Беларуси по-прежнему остаются не самыми доступными, несмотря на ряд предпринятых в последнее время мер законодательного и организационного характера. Например, невозможность выселить проблемных кредитополучателей вынуждает банки закладывать высокие финансовые риски в процентные ставки по ипотечному кредиту. Механизм залога приобретаемого имущества банки стали использовать, но в большинстве случаев параллельно с обязательным поручительством по кредиту. Ставки по таким кредитам все еще довольно высоки для классической ипотеки. Несмотря на снижение ставки рефинансирования (2018 г. – 10 %, 2019 г. – 9 %, 2020 г. – 7,75 %), ставки, под которые банки Республики Беларусь выдают кредиты на финансирование недвижимости под залог, остаются все еще довольно высокими по сравнению с другими странами (таблица 1). Как видим из данных таблицы 1, самые высоким ставки по ипотеке в Беларуси – 14,19 % и невысокие сроки кредитования – 20 лет.

Средневзвешенный показатель по ЕС составляет 1,86 %. Последние годы в странах ЕС можно было получить ипотеку по отрицательной ставке. Банковские системы многих европейских стран действовали при отрицательных ключевых ставках. Поэтому банки были вынуждены устанавливать минусовые ставки по депозитам и прибегать к широкому кредитованию. Отрицательные ключевые ставки центральные банки ряда европейских стран вводили в качестве экстренных мер по борьбе с долговым кризисом. Одним из первых на этот шаг пять лет назад пошел Центробанк Дании. Тогда он опустил ставку по депозитам до -0,2% и объявил о программе денежного стимулирования. За ним последовали соседние страны, чтобы избежать рисков широкомасштабного притока капитала. Отрицательные ставки свидетельствуют о смене парадигмы всего банковского сектора. Коммерческие банки перестают получать проценты за хранение денег в центральных банках, да ещё и вынуждены за это платить. На первое место выходит проблема сохранения капитала, что в Европе и происходит среди основной массы вкладчиков [1].

Таблица 1

Условия ипотечного кредитования в зарубежных странах и Республике Беларусь

Страна	Максимальный срок кредитования, лет	Ставка, %
Российская Федерация	30	9,2-10,0
Германия	30	1,9 -3,0
Франция	25	1,6-2,0
Япония	35	1,21-1,68
Швейцария	30	1,42-1,75
Люксембург	30	1,8-2,0
Беларусь	20	12,89-14,19
Финляндия	35	0,9-1,53
Португалия	30	1,5-5,7
Швеция	50	1,87-3,2
Словакия	30	1,7-1,92
Австрия	25	1,8
Италия	30	1,9
Чехия	20	1,99
Великобритания	20	1,56-3,3
Болгария	20	4,86
Бельгия	30	2,0
Испания	40	2,0
Литва	30	2,37
Нидерланды	30	2,4
Эстония	30	2,4
Словения	15	2,5-4,0
Кипр	40	2,5
Латвия	20	2,6
Греция	30	2,7-3,08
Мальта	35	2,8-4,5
Ирландия	35	3,0
Монако	25	4,0-5,0
США	30	3,0-5,0
Польша	30	3,0-4,0
Израиль	30	3,5

В то же время, несмотря на факторы, сдерживающие развитие ипотечного рынка Беларуси, целесообразно обратиться к зарубежной практике и «примерить для себя» возможность, например, использования ипотечных ценных бумаг в качестве перспективного инструмента банковского кредитования. Ипотечные ценные бумаги выпускаются не только в интересах ипотечных кредитодателей и профессиональных инвесторов. Наличие у банков возможности выпускать ипотечные ценные бумаги оказывает влияние на весь рынок финансирования недвижимости, способствует появлению конкурентоспособных источников финансирования для любого лица, желающего приобрести жилье, или любой бизнес-структуры, желающей использовать свое недвижимое имущество для привлечения средств. Рынок ипотечных ценных бумаг новый и достаточно перспективный сегмент финансового рынка Беларуси. Опыт стран с развитой рыночной средой показал, что объемы рынка ипотечного кредитования и спрос на высоколиквидные долговые инструменты постоянно растут. В то же время для нашей страны его следует использовать с учетом специфики и степени развития как финансового рынка в целом, так и его ипотечного сегмента.

Список использованных источников

1. Европейские ставки ушли в минус [Электронный ресурс]– Режим доступа: <https://www.kommersant.ru/doc/3981888>. – Дата доступа: 28.11.2020.

УДК 336.7

БАНКОВСКОЕ КРЕДИТОВАНИЕ БЕЛОРУССКОЙ ЭКОНОМИКИ

***Подобедова Е.В.,
Федосенко Л.В.***

Гомельский государственный университет имени Ф. Скорины,
г. Гомель, Республика Беларусь
stepan112@rambler.ru

Амбициозная цель в 100 млрд долларов ВВП к 2025 году, обозначенная в Национальной стратегии устойчивого развития Беларуси, похоже не будет достигнута. Сложности в экономике нашей страны не позволяют обеспечить масштабное внедрение результатов научно-технических достижений и использование инноваций в реальном секторе в том объеме и качестве, которое востребовано новым технологическим укладом XXI века. Достижение в 100 млрд долларов ВВП к 2025 году потребует поддерживать рост ВВП на уровне 5 процентов и более ежегодно [1].

В 2019 году рост ВВП страны вырос лишь на 1,2 процента, а сегодня, когда в белорусской экономике наблюдается спад деловой активности, вызванной, как корона вирусом, так и политическими событиями, он покажет нулевой рост. По прогнозам Европейского банка реконструкции и развития в 2021 году ВВП Беларуси составит 1 процент, что далеко от заявленных 5 процентов. Все прошлые годы рост экономики Беларуси достигался вливанием значительных финансовых инвестиций в большей степени в государственные предприятия. В период 2018 года банковская система Беларуси располагала значительными кредитными ресурсами в размере 72,5 млрд рублей, а субъекты хозяйствования настолько были закредитованы (рисунок 1), что