

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ БЕЛАРУСИ В УСЛОВИЯХ НОВЫХ ВЫЗОВОВ

Д. С. Пастушенко, магистрант 1 курса, специальность «Финансы, налогообложение и кредит»

Л. В. Федосенко, к. э. н., доцент, доцент кафедры финансов и кредита – научный руководитель

Учреждение образования «Гомельский государственный университет имени Франциска Скорины»

Ипотека – это кредит на покупку жилья, обязательным условием которого является залог на покупаемую недвижимость. Ипотека отличается от обычного жилищного кредита более низкими ставками, более продолжительными сроками, а также сложностью в оформлении (необходимо оценить жилье, застраховать его, передать права собственности банку). Как свидетельствует мировой опыт, ипотечный механизм является наиболее эффективным способом решения жилищной проблемы.

В настоящий период ипотека в Беларуси не имеет широкого распространения и её объёмы незначительны по сравнению с аналогичными по масштабу зарубежными странами. Белорусские банки предлагают небольшую линейку ипотечного кредитного продукта, да и со стороны населения не наблюдается высокого спроса на него. Основные причины такой ситуации – высокие ставки (в Европе и США ипотека выдаётся под 1–3 % в год, в Беларуси доходит до 14 %, в России в диапазоне 7–14 %, Китай – 3–5 %) [1], низкая покупательная способность граждан, небольшие сроки выплат (у кредитных организаций слабые источники длинных денег), невозможность выселения семей с несовершеннолетними детьми. Последний пункт был несколько откорректирован Указом № 130 Президента Республики Беларусь «Об ипотечном жилищном кредитовании» от 16.04.2020 года и теперь банкам разрешено первыми удовлетворять свои требования за счёт предмета ипотеки. Указ № 130 направлен на повышение доступности для граждан кредитов на финансирование недвижимости, а также расширяет практику использования ипотеки в качестве основного способа обеспечения по кредитам на покупку жилья. Однако эксперты полагают, что ипотечное кредитование не сделает жильё доступнее, несмотря на все заверения со стороны государства, что к 2021 году в Беларуси появится полноценная жилищная ипотека. Правомерно возникает вопрос – имеются ли для этого все необходимые предпосылки, прежде всего экономические.

Слабым звеном в ипотечном кредитовании является недостаточно развитая институциональная структура ипотечного рынка, то есть недостаточно организаций, предоставляющих ипотечные кредиты и располагающие для этого значительными финансовыми ресурсами. В Беларуси ипотечными кредитами занимаются банки, в то время когда линейка небанковских финансовых организаций западных стран, по рассматриваемому направлению, значительно расширена. Так, в составе организаций, предоставляющих жилищные ипотечные кредиты, выделяются: коммерческие банки, ипотечные банки, сберегательные учреждения (в том числе стройсберкассы), страховые компании, пенсионные фонды, банки взаимного кредитования.

Основным индикатором доступности ипотеки является процентная ставка по ипотечному кредиту. Например, у Белинвестбанка годовая ставка составляет 13 %, Беларусбанк – 13,8 %. БПС-Сбербанка, Белагропромбанка, Приорбанка – 13,81 %. На наш взгляд, ипотека не может развиваться при таких процентных ставках, они должны быть приближены к мировой практике.

Ипотечный рынок Беларуси не развивается также и из-за больших рисков всех участников сделки, как покупателей кредитных средств, так и их кредиторов. Граждане боятся покупать недвижимость в кредит, опасаясь за свою кредитоспособность, а банки, в свою очередь, опасаются невыполнения должниками своих обязательств. Ситуация на рынке недвижимости ещё более усугубилась к концу ноября текущего года и характеризуется как очень сложная. Политические факторы оказывают негативное влияние на рынок недвижимости. Беларусь впервые столкнулась с перспективой отъезда многих высокооплачиваемых специалистов: программистов и представителей среднего и малого бизнеса, которые всегда были активными покупателями жилья. Пандемическая угроза особо усугубила ситуацию на рынке жилья, включая и ипотечную его часть, где было зафиксировано падение сделок и цены снизились на 5–7 %.

Опасения обеих сторон вполне обоснованы, учитывая, что за девять месяцев текущего года падение ВВП составило 1,1 % (и это лишь по официальным данным статистики), обострились проблемы с экспортом и инвестициями (инвестиции в основной капитал упали на 3,6 %), сумма чистого убытка убыточных организаций выросла в 6,7 раз, в промышленности – в 5 раз, в строительстве убытки составили 2,1 млрд рублей, бюджет за

2020 год будет дефицитным – минус 5 млрд рублей, потеря в экспорте – 7 млрд долл., падение ВВП свыше 3 % [2]. Затраты предприятий на обслуживание банковских кредитов выросли на BYN19.4 млрд. или на 56.2 % [3].

Таким образом, складывается непростая ситуация на рынке недвижимости. Специалисты прогнозируют оптимистический прогноз в том случае, если нормализуется общественно-политическая и экономическая ситуация, а также будут наблюдаться минимальные колебания курса доллара. Если эти условия будут соблюдены, ожидается восстановление как первичного, так и вторичного рынка жилья в течение 4–6 месяцев и стабилизация цен. Однако в среднесрочной перспективе все же существует вероятность их снижения примерно до 8 % за первое полугодие 2021 года [4].

Список использованных источников

1. Европейские ставки ушли в минус [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.kommersant.ru/doc/3981888> (дата доступа: 28.11.2020). – Название с экрана.
2. Романчук: Беларусь вступила в длительный кризис, ситуация как в конце 80-х в СССР [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://ex-press.by/rubrics/ekonomika> (дата доступа: 4.12.2020). – Название с экрана.
3. Ярослав Романчук. Высокая цена галочно-палочной системы Беларуси [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.facebook.com/Jaroslav.Romanchuk/posts/341104722327712> (дата доступа: 6.12.2020). – Название с экрана.
4. Как будет развиваться ситуация на рынке недвижимости Беларуси? [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.pro-n.by/news/prognozy-ocenki/10928/> (дата доступа: 6.12.2020). – Название с экрана.

МАРШРУТИЗАЦІЯ АНТИКРИЗОВОГО УПРАВЛІННЯ В СИСТЕМІ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ФІНАНСОВОЇ СТІЙКОСТІ ПІДПРИЄМСТВА

А. Г. Пінчук, студентка групи Ф-61м, спеціальність «Фінанси і кредит»,

Н. С. Педченко, д. е. н., професор – науковий керівник
Вищий навчальний заклад Укоопспілки «Полтавський університет економіки і торгівлі»

Побудова системи антикризового управління зумовлює необхідність у визначенні сукупності об'єктивно необхідних дій