

торгового баланса мы должны иметь поступления от продажи экспортируемых товаров и услуг, в какой-то мере эквивалентные размерам платежей по импорту. Попросту говоря, смысл заключается в том, что нам нужно определиться, что мы можем делать хорошо (лучше других), и усиленно развивать производственные мощности и экспорт в данных отраслях. И не стремиться к тому, чтобы у нас было все свое любой ценой, да еще если это "свое" не всегда на высоте.

К сведению за I полугодие 2008 года стоимостной объем экспорта нефтепродуктов увеличился на 80,2%; экспорт черных металлов в стоимостном выражении увеличился на 32%; стоимостной объем экспорта грузовых автомобилей вырос на 24,5%; экспорт сельских тягачей вырос и в физическом (на 24,9%), и в стоимостном выражении (на 58,2%); рост цен на тракторы на 21,9% сопровождался увеличением физического (на 15,2%) и стоимостного (на 40,4%) объема продаж. Это локомотивы роста объемов внешней торговли и всей экономики страны в целом в первом полугодии 2008г. и вообще за последние годы. Возможно, стоит обдумать перспективы более интенсивного увеличения производственных мощностей и экспорта по данным отраслям.

Естественно, что при укрупнении специализации экономической деятельности государства и роста объемов производства конкретных товаров, услуг потребуются дополнительные усилия в направлении поиска новых рынков сбыта и поднятия конкурентоспособности продукции на более высокой уровень. Последнее можно будет стимулировать дополнительными инвестициями, освободившимися из неприоритетных отраслей.

Что же касается результатов внешнеторговой деятельности за II полугодие 2008года, то внешнеторговый товарооборот Республики Беларусь однозначно снизится. Это связано с мировым финансовым кризисом, следствием чего явилось сокращение спроса на нашу продукцию в связи с дефицитом средств, возникшим у торговых партнеров из европейских и других зарубежных государств. Со стороны Российской Федерации – нашего главного торгового партнера - спрос на белорусскую продукцию снизится, ко всему прочему, еще из-за серьезного падения цен на энергоносители (серьезную долю бюджета России составляют деньги, вырученные от продажи нефти и газа). Что же касается Республики Беларусь, то сокращение объемов экспорта нашей продукции и снижение выручки от внешней торговли однозначно повлечет уменьшение импорта нами товаров. Вот только в каких количественных соотношениях окажутся снижение экспорта и импорта? Как бы там ни было, я считаю, что сальдо торгового баланса положительным не станет, а если будет иметь место положительное изменение сальдо, то в небольшом размере.

Если говорить о платежном балансе, то здесь, на мой взгляд, ситуация сложится еще печальнее. Традиционно все более пассивное сальдо счета текущих операций по большей части погашалось за счет активного сальдо счета операций с капиталом и финансовых операций. В свете последних событий в мире приток капитала в страну может значительно сократиться. К примеру, по неофициальной информации, западные банки уже приостановили кредитование белорусских банков после обращения правительства Беларуси в МВФ за кредитом. Если объем капиталовложений, инвестиций и кредитов сильно сократится, то погашать дефицит платежного баланса придется за счет сокращения золотовалютных резервов государства.

УДК 338.12

Козик П. Ю.

Научный руководитель: старший преподаватель Янович П.А.

УО «Белорусский национальный технический университет» г.Минск

ВЛИЯНИЕ ФИНАНСОВОГО КРИЗИСА НА КРЕДИТОВАНИЕ БАНКАМИ НЕДВИЖИМОСТИ В БЕЛАРУСИ

Судя по разным оценкам, сегодня около 20-30% сделок по покупке или строительству минских квартир осуществляется с привлечением банковских кредитов. И спрос на жилищные кредиты со стороны населения имеет тенденцию к увеличению. В то же время из примерно 30 действующих банков лишь около десятка оказывают услуги по предоставлению населению кредитов на покупку или строительство жилья. По состоянию на 1 ноября 2008 года белорусские банки предлагали финансировать недвижимость на следующих условиях (см. табл1.):

Таблица 1. Условия кредитования недвижимости по состоянию на 1 ноября 2008 г.

Наименование банка	Размер кредита	Валюта кредита	% (годовая)	Срок	Обеспечение кредита
ОАО «Белагропромбанк»	до 90% от общей стоимости	BYR	16* и 19	до 20 лет	2 поручителя, залог недвижимого имущества, в т.ч. приобретаемого (строящегося)
		USD	14		
ОАО «Беларусбанк»	до 75% (в руб); 90% (в вал.)	EUR, BYR, USD	14* и 17	до 15 лет	Поручители, залог недвижимого имущества
ОАО «Белинвестбанк»	до 80% от общей стоимости	EUR, USD	19	до 20 лет	Гарантийный денежный депозит, залог имущества, поручительство, др.
		BYR	CP+7		
ОАО «Белвнешэкономбанк»	до 70% от общей стоимости	EUR, USD	14	до 15 лет	Поручители, залог недвижимого имущества, гарантийный депозит
		BYR	CP+6,25		
«Приорбанк» ОАО	до 80% от общей стоимости	BYR	18,5	до 15 лет	Под залог и поручительство близких родственников или третьих лиц
		USD	17		Под залог и поручительство близких родственников
ЗАО «Белросбанк»	до 80% от общей стоимости	USD	18	до 15 лет	Залог приобретаемой недвижимости; неустойка и/или другие виды обеспечения
ЗАО «Банк ВТБ (Беларусь)»	до 70%	EUR, USD, BYR	19-21,5	до 15 лет	Залог, поручительство.

* Для нуждающихся в улучшении жилищных условий

В настоящее время типичными процентными ставками на рынке стоит считать 17-19% в валюте и 19% в рублях. Процентные ставки, предлагаемые белорусскими банками, в два – три раза превышают ставки в странах с развитой системой ипотечного кредитования. Практически во всех банках кредитование населения происходит как в иностранной валюте, так и в белорусских рублях. Срок погашения кредита и в иностранной валюте, и в белорусских рублях – 10-20 лет. Средний размер собственных средств, принимаемый к рассмотрению банком, – 20-30% от стоимости жилья в зависимости от конкретных характеристик кредита.

Ограничения по минимальному и максимальному размерам кредитов на сегодняшний день установлены в «Приорбанк» ОАО (5 000 и 20 000 долларов США, 10 млн. и 70 млн. BYR) и ОАО «Белагропромбанк» (5 000 и 150 000 долларов США в эквиваленте соответственно). Судя по всему, практика установления минимального размера кредита будет получать все большее распространение, поскольку она обуславливается размером операционных расходов банка на выдачу кредита и обслуживание. Кроме того, максимальная сумма кредита ограничивается платежеспособностью кредитополучателя.

Основными формами обеспечения исполнения обязательств по возврату кредита и уплате процентов являются поручительства физических и юридических лиц, залог приобретаемого жилья, залог недвижимого или иного имеющегося имущества, а также залог прав требования на строящуюся квартиру с последующим залогом приобретенного имущества. Помимо выплаты процентных платежей банки согласно своим тарифам могут взимать комиссии за перевод денежных средств, оформление договора поручительства/залога, сопровождение кредита и т.д. Таким образом, при выборе банка помимо процентной ставки следует учитывать размер дополнительных расходов, которые могут возникнуть в процессе оформления и получения кредита.

Белорусские банки с начала ноября объявили о значительном повышении ставок по кредитам в белорусских рублях и инвалюте. Несколько банков повысили ставки по кредитам на 6-8 процентных пунктов по сравнению с октябрём. К примеру, Белв-

нешэкономбанк повысил ставки на 4%, Приорбанк на 6%, Белинвестбанк на 8%. Кредиты на жилье в большинстве банков на начало ноября сформировались в пределах 17-18% годовых в инвалюте и 18-19% годовых в нацвалюте. Между тем, отдельные банки уже повысили ставки по кредитам на жилье в белорусских рублях до 23% годовых. Примерно на столько же выросли ставки и по потребительским кредитам. Ставки по депозитам также растут, однако их рост несколько медленнее, чем по кредитам. Рост ставок на кредитно-депозитном рынке отражает недостаток ликвидности в условиях снижения активности иностранных банков на белорусском рынке из-за продолжающегося внешнего финансового кризиса. В результате, на конец октября ставки на рынке МБК превысили 19% годовых. НББ, со своей стороны, стимулирует банки повышать ставки по депозитам, увеличивая стоимость своих ломбардных кредитов банкам до 16,5% годовых в конце октября.

Несколько иначе от остального мира развивается в Беларуси ситуация с кредитованием недвижимости. Как известно, ипотечный кризис в Америке возник из-за того, что банки раздали слишком много необеспеченных кредитов, и, если заемщику долг становился в тягость, он просто отказывался от жилья. Американцу сделать это несложно, если своих денег в купленный дом он не вложил ни копейки, а рынок аренды жилья весьма развит. Белорусские банки и до кризиса не выдавали кредиты на полную стоимость квартир (доля собственных средств должна составлять 10-30%), а также тщательно анализировали платежеспособность застройщика. Теперь банки не только повысили до 20% годовых плату за кредит, но и все чаще отказывают в выдаче. (Два банка, которые декларируют свои услуги по жилищному кредитованию, – «Золотой талер» и Белорусский народный банк – временно приостановили предоставление кредитов на покупку квартир). Особенно под доленое строительство как более рискованное по сравнению с покупкой жилья на вторичном рынке. Да и люди в нестабильной ситуации предпочитают покупать саму недвижимость, а не права на нее.

Эти два фактора – вполне адекватная цена минской недвижимости и повышение рисков при доленом строительстве – повышают привлекательность квартир вторичного рынка, с точки зрения вложения для сбережения средств. Причем для инвестиционных целей следует рассматривать только современное качественное жильё оптимальных площадей – то, что всегда будет востребовано потребителями «для жизни», а значит, высоколиквидное.

Во время финансового кризиса не стоит отказываться от приобретения новой квартиры с целью улучшения жилищных условий – даже если для этого придется брать кредит. Пожалуй, единственной оговоркой в этом случае может стать сумма кредита. Целесообразно занять в банке лишь недостающую разницу между ценой старой и новой квартиры. Например, с учетом повышения ставок в среднем на 5% ежемесячный платеж за кредит в \$15 тыс. в этом случае увеличится всего на \$60. Кроме того, после стабилизации положения ставки по кредитам вернуться к прежним величинам, и можно будет перекредитоваться.

Под влиянием мирового финансового кризиса и повышения процентных ставок по кредитам цены на недвижимость должны понизиться.

В октябре средневзвешенная цена предложения на вторичном рынке жилья г. Минска продолжила рост, составив на конец месяца 2039,3 долл.США за кв.м. Прирост по сравнению с предыдущим месяцем составил 0,4% или 7,3 долл.США в абсолютном выражении. Однако эти значения меньше, чем аналогичные за прошлый месяц.

Цены поднялись на все квартиры, за исключением трехкомнатных (см.табл.2). Наиболее значительно выросла средняя цена одно- и многокомнатных квартир – на 1,4% и 2% соответственно.

Таблица 2. Динамика цен предложения квартир в городе Минске

Кол-во комнат	Средняя цена, USD/кв.м.			Прирост за период сентябрь-октябрь, %
	август	сентябрь	октябрь	
1-комнатные	2001,3	2049,4	2077,8	1,4
2-комнатные	1957,2	2020,0	2034,6	0,7
3-комнатные	1992,8	2034,0	2002,3	-1,6
многокомнатные	1946,8	2010,0	2049,3	2,0
Средневзвешенная цена предложения	1978,8	2032,0	2039,3	0,4

В октябре 2008 года в структуре и соотношении спроса и предложения интенсивность спроса на однокомнатные квартиры по-прежнему значительно превышала интенсивность предложения (примерно на 22%). Ситуация с трехкомнатными квартирами наблюдалась обратная: интенсивность предложения превышала интенсивность спроса на 20%. На двух и четырехкомнатные квартиры спрос и предложение были примерно на одном уровне.

Пока тенденции рынка недвижимости Беларуси в малой степени определяются мировым финансовым кризисом. В куда большей степени на него влияет административный ресурс, который своей политикой в отношении недвижимости определяет перспективу развития данной отрасли.

Однако наша экономика в достаточной степени вовлечена в международную, а наши банки работали и продолжают работать на иностранном капитале, поведение которого в свете мирового финансового кризиса достаточно не предсказуемо. Если обратиться к опыту нашей восточной соседки России, то там уже начали искать возможные варианты выхода из кризиса. Правительство обещает создать спрос на рынке недвижимости, чтобы удержать на нее цены. Пока России удается сдерживать рынок.

Сейчас можно увидеть как растут процентные ставки по кредитам, а это неминуемо ведет к уменьшению спроса на кредитование, что по логике приводит к уменьшению спроса на недвижимость. Это первый посыл для снижения цен. Однако финансовый кризис сильно ограничивает и строительные компании в возможностях для строительства, что приводит к уменьшению предложения. Однако компании вынуждены строить, так как это их хлеб, и они будут изыскивать всякие возможности для финансирования строительства, что, в общем, не скажешь про покупателей, которые во многих случаях могут повременить с приобретением недвижимости.

Следует учитывать и психологический фактор того, что везде только и говорят о том, что цены на рынок недвижимости должны измениться, и это заставляет покупателей занять выжидающую позицию. А вот продавцы, боясь потерять, будут стараться продать свое имущество. Особенно это касается тех продавцов, которые приобретали свою недвижимость в инвестиционных целях.

В условиях же нашей экономики влияние мирового финансового кризиса будет не столь острым. Но оно очевидно будет. Последствия же кризиса будут ощущаться предположительно весь 2009 год. В этих условиях преимущество получают те, кто может ждать, кто сможет сохранить то, что у него есть.

УДК 336.71

Шамрей В. Л.

Научный руководитель: старший преподаватель Янович П.А.

УО «Белорусский национальный технический университет» г.Минск

ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ЛИЗИНГА В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

По данным за 1997 г., собранным только среди членов Белорусского союза лизингодателей, объем лизинговых операций составил 460 млрд. Br (суммы указаны в неденоминированных рублях). С учетом того, что в девяностых годах около 75% рынка лизинговых услуг предоставлялись банками, общий объем лизинговых операций составил в 1997 г. около 1% от объема инвестиций в основной капитал. К концу 90-х объем лизинговых операций достиг 2% от общего объема инвестиций в основной капитал.

В качестве основных количественных показателей, или индикаторов развития лизинга и его значения в экономике страны, принято использовать два показателя: доля лизинга в ВВП и доля лизинга в инвестициях в основной капитал. В оценке доли лизинга принято использовать суммарный объем нового бизнеса (СОНБ) – показатель, который применяется при исследованиях в соответствии с методикой Европейской федерации национальных лизинговых ассоциаций (Leaseurope).

Рост в сопоставимых ценах составил в 2005 г. по отношению к 2004 г. 30%, 2006 к 2005 г. – 38%. Стоимость переданных в лизинг объектов в 2004 г. составила 1,1% к ВВП и 5,2% к инвестициям в основной капитал, в 2005 г. – соответственно 1,1% и 4,9%, в 2006-м – 1,3% и 5,3%.

Доля лизинга в ВВП и инвестициях является своего рода индикатором роста экономики. Наиболее высокая доля лизинга в ВВП наблюдается в развивающихся странах, где больше потребность в обновлении основных фондов и создан благоприятный инвести-