

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-

ционный климат. И наоборот, доля лизинга в ВВП падает в странах, достигших определенной экономической стабилизации или где наблюдается спад экономики.

В России, по данным ассоциации «Рослизинг», СОНБ в 2005 г. достиг 9 млрд. USD, в 2006 г. – 12,8 млрд. USD. Доля лизинга в ВВП в 2005 г. у наших соседей составила 1,1% и в инвестициях 7,1%, в 2006 г. – 1,3% и 7,6%. Прирост объема нового бизнеса (без НДС) за 2006 г. – 42,2%. Средний рост мирового рынка лизинга с 1994 г. по 2004 г. – 5,5% ежегодно.

Доля лизинга в инвестициях в основной капитал характеризует прежде всего состояние законодательной базы и развитость инфраструктуры лизинга. Вклад лизинга в инвестициях в основные фонды составил в 2006 г. 5,3% в Беларуси и 7,6% – в России. Самый высокий уровень присутствия лизинга в инвестициях наблюдается в США – 30%, а средний уровень этого показателя по странам Европы составляет 17%.

Анализируя долю лизинга в ВВП и инвестициях и сравнивая ее с аналогичными показателями в России и европейских государствах, можно сделать следующие выводы:

- уровень развития лизинга в Беларуси существенно ниже, чем в развитых европейских государствах, но соизмерим с уровнем развития в России. Правда, лизинг в Европе развивается более 50 лет, а в Беларуси – немногим более 15;

- темпы роста рынка лизинга в Беларуси значительно превышают темпы роста в европейских государствах, но отстают от российских. Рынок лизинга европейских государств достиг своей стабилизации и растет темпами, соизмеримыми с ростом экономик. В России, напротив, в 2006 г. рост основных показателей оказался самым большим за последние годы.

В значительной степени рост обусловлен ростом ликвидности российских банков, что привело к активному размещению ими свободных средств, в том числе и в лизинг. Развитая инфраструктура лизинга и осведомленность клиентов о данном виде услуг также влияют на рост рынка. И главное – темпами, значительно превышающими рост ВВП, росла клиентская база, малый и средний бизнес – основные потребители услуг лизинга.

В Беларуси, напротив, наблюдался недостаток кредитных ресурсов. Загруженные государственными программами, банки все чаще отказываются кредитовать лизинговые компании. По опросу Минстата, среди лизингополучателей в 2004 г. 72% получателей услуг лизинга были предприятиями частной и смешанной формы собственности. Отсутствие роста клиентской базы – малых и средних предприятий не компенсировало ни сравнительно благоприятное законодательство, ни развитая инфраструктура лизинга. Белорусские лизингодатели постепенно утратили свои лидирующие позиции среди стран СНГ.

Беларусь по объему лизинга в ВВП и инвестициях в основной капитал пережила в 2005 г. временный спад. Устойчивое развитие лизинга очень сильно зависит от законодательной и налоговой политики государства, свободы доступа к ресурсам, роста клиентской базы. Так и в 2005 г. некоторые белорусские банки, прежде всего АСБ «Беларусбанк» и ОАО «Приорбанк», решили воздержаться от кредитования сторонних лизинговых компаний. Многие лизингодатели вынуждены были перевести свои счета на обслуживание в другие банки.

Одним из основных показателей стабильности рынка лизинга в стране является величина лизингового портфеля, которая определяется исходя из суммы неоплаченного долга, т. е. суммы тех платежей по действующим договорам лизинга, которые лизингополучатели еще должны заплатить лизинговым компаниям. Оценка рынка по величине лизингового портфеля считается некоторыми исследователями более взвешенной по сравнению с оценкой по стоимости новых заключенных и профинансированных договоров, поскольку сглаживаются показатели, связанные с колебаниями рынка.

Мировая практика развития лизинга свидетельствует о том, что в развитых странах объем лизингового портфеля лизингодателей в 2,5-4 раза превышает объем нового бизнеса. Это обычно предполагает стабильность развития рынка лизинга, его предсказуемость и поступательное увеличение объемов.

У нас наиболее приближенным показателем, соответствующим величине лизингового портфеля, является показатель стоимости неоплаченного оборудования на начало или конец года. Соотношение стоимости неоплаченного оборудования на конец года к стоимости оборудования, переданного в лизинг в течение года, в 2004 г. составило 1,77, в 2005 г. – 2, в 2006 г. – 2,15.

По этому показателю отечественный лизинговый рынок постепенно приближается к мировым стандартам. В России объем лизингового портфеля соизмерим с объемом нового бизнеса. Однако в Беларуси объем нового бизнеса застыл на уровне 5,3% от инвестиций в основной капитал при среднем европейском показателе 17%. Таким образом, отношение лизингового портфеля к объему нового бизнеса на уровне 2,15 скорее говорит о замедлении темпов развития рынка.

По исследуемому периоду 2004-2006 гг. претерпела изменения и структура объемов переданных в лизинг объектов в зависимости от формы собственности лизингодателя. Доля лизингодателей государственной формы собственности уменьшилась с 4% в 2004 г. до 0,3% в 2006-м. Зато доля лизингодателей частной и смешанной формы собственности незначительно выросла с 95% до 96,2%, а доля лизингодателей иностранной формы собственности выросла за 3 года с 1% до 3,5%.

Можно прогнозировать, что с каждым годом будет опережающими темпами расти доля лизинговых компаний иностранной собственности. К такому выводу подталкивают события последних двух лет. На белорусский рынок пришли «Парекс-лизинг», «Райффайзен-лизинг», «РЕСО БелЛизинг» и другие иностранные компании. Несколько крупных российских лизинговых компаний занимаются подбором персонала для своих белорусских дочерних предприятий.

Впрочем, уменьшение доли лизингодателей государственной формы собственности можно считать условным. Ведь акционерное общество считается частным даже при наличии доли государства 99,9%. Не случайно среди лизингодателей частной формы собственности, доля АО с участием государства выросла с 45% в 2004 г. до 68% в 2006 г. Полагаем, основными конкурентами на лизинговом рынке в ближайшие годы будут предприятия с долей госсобственности и иностранные предприятия.

Особый интерес вызывает исследование видов объектов, переданных в лизинг в Беларуси.

Здесь можно выделить ряд своих особенностей. Объекты недвижимости в новом бизнесе в 2006 г. составили 6%, тогда как в России – около 1% от общего объема сделок, а в развитых европейских странах – до 17%.

Основным объектом лизинга на белорусском рынке являются машины и оборудование, в России – железнодорожный, пассажирский и грузовой транспорт. Основной прирост объемов нового бизнеса в России дает железнодорожный транспорт, в Беларуси такой объект лизинга даже не рассматривается. Рост объемов транспортных средств в общей массе объектов лизинга Беларуси, вероятнее всего, обусловлен тем, что иностранные лизинговые компании считают их наиболее ликвидными.

Для оценки степени развития лизинга в Республике Беларусь обратимся к мировому опыту, который определяет шесть стадий развития лизинга. Как правило, на первых трех стадиях находятся рынки лизинга большинства развивающихся стран.

На пятой стадии развития находятся рынки Германии, Великобритании, Японии.

На шестой стадии сейчас находится самый старый лизинговый рынок – в США.

По всем признакам белорусский рынок лизинга находится на третьей стадии развития. Скорость его дальнейшего развития зависит от многих факторов, главным из которых является желание и возможности государства развивать рыночные отношения в стране, поскольку лизинг – один из инвестиционных механизмов рыночной экономики.

Нынешняя экономическая ситуация в Беларуси благоприятствует лизингу. Многие причины не позволяют предприятиям снизить стоимость продукции. Заводам сложно работать в связи с износом основных фондов и нехваткой оборотных средств. Предприятиям необходима модернизация производства. Развитие лизинга – это прежде всего:

- увеличение реального ВВП;
- увеличение реальных инвестиций в оборудование;
- создание рабочих мест и т.д.

Будет правильно, если государственная политика будет направлена только на поощрение и расширение лизинговых операций, на создание благоприятных правовых, экономических, организационных и методических условий для развития лизинга, совершенствование налогообложения, внедрение типовых методических документов по лизинговым операциям и т.п.