



**Электронный периодический
рецензируемый
научный журнал**

«SCI-ARTICLE.RU»

<http://sci-article.ru>

№67 (март) 2019

СОДЕРЖАНИЕ

Редколлегия.....	4
<i>ТЕЛЕПНЕВА ЛЮДМИЛА ГЕОРГИЕВНА. ГЛАВНЫЙ ЗАКОН ЖИВОЙ ПРИРОДЫ И ЕГО ОСНОВНЫЕ ИСПОЛНИТЕЛИ, СТОЯЩИЕ У ИСТОКОВ СОЗДАНИЯ ГЕНЕТИЧЕСКОГО КОДА. ЧАСТЬ 2.....</i>	12
<i>ТЕЛЕПНЕВА ЛЮДМИЛА ГЕОРГИЕВНА. ГЛАВНЫЙ ЗАКОН ЖИВОЙ ПРИРОДЫ И ЕГО ОСНОВНЫЕ ИСПОЛНИТЕЛИ, СТОЯЩИЕ У ИСТОКОВ СОЗДАНИЯ ГЕНЕТИЧЕСКОГО КОДА. ЧАСТЬ 3.....</i>	19
<i>АКОВАНЦЕВ ПЁТР ИВАНОВИЧ. АЛЬТЕРНАТИВНОЕ ОБЪЯСНЕНИЕ ПРИЧИНЫ КОСМОЛОГИЧЕСКОГО КРАСНОГО СМЕЩЕНИЯ.....</i>	29
<i>БЕСКРОВНАЯ ЕЛЕНА НАУМОВНА. ЕВРЕЙСКАЯ ТЕМА В ТВОРЧЕСТВЕ ДЖЕЙМСА ДЖОЙСА</i>	35
<i>СТЕПАНЮК ИВАН АНТОНОВИЧ. ОСОБЕННОСТИ ДВИГАТЕЛЬНОЙ АКТИВНОСТИ БАРЕНЦЕВОМОРСКОЙ ТРЕСКИ (АНАЛИЗ ЛАБОРАТОРНЫХ ЭКСПЕРИМЕНТОВ)</i>	39
<i>БАГАУДИНОВА РЕГИНА МАРАТОВНА. ПРОФИЛАКТИКА ПРЕСТУПНОСТИ НЕСОВЕРШЕННОЛЕТНИХ</i>	48
<i>БЕСКРОВНАЯ ЕЛЕНА НАУМОВНА. ПРОБЛЕМЫ ТАНАХА В ПРОИЗВЕДЕНИЯХ СААДИ.....</i>	53
<i>ТЕРЗИ ЕЛЕНА СТАНИСЛАВОВНА. РАЗВИТИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ В ДОНБАССЕ В 1970-Х – 1980-Х ГГ. (НА ПРИМЕРЕ ДОНЕЦКОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО УНИВЕРСИТЕТА).....</i>	60
<i>АДИБЕКЯН ОГАНЕС АЛЕКСАНДРОВИЧ. ЦЕННОСТЬ ЦИТИРОВАНИЯ В НАУКЕ</i>	64
<i>ЛОБАНОВ ИГОРЬ ЕВГЕНЬЕВИЧ. МАТЕМАТИЧЕСКОЕ МОДЕЛИРОВАНИЕ ПРЕДЕЛЬНОГО ГИДРАВЛИЧЕСКОГО СОПРОТИВЛЕНИЯ В ТРУБАХ С ТУРБУЛИЗАТОРАМИ ДЛЯ ТЕПЛОНОСИТЕЛЕЙ В ВИДЕ КАПЕЛЬНЫХ ЖИДКОСТЕЙ С ПЕРЕМЕННЫМИ ИЗМЕНЯЮЩИМИСЯ МОНОТОННЫМ ОБРАЗОМ ТЕПЛОФИЗИЧЕСКИМИ СВОЙСТВАМИ</i>	71
<i>ХОДЫРЕВА ОЛЬГА ВЛАДИМИРОВНА. «ДЫМКОВСКИЕ ВОЙНЫ»: К ПРОБЛЕМЕ РАЗРАБОТКИ ВИЗУАЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ РОССИЙСКИХ ГОРОДОВ (НА МАТЕРИАЛЕ Г. КИРОВА).....</i>	81
<i>АДИБЕКЯН ОГАНЕС АЛЕКСАНДРОВИЧ. КУЛЬТУРА УЧАСТИЯ В НАУЧНОЙ ДИСКУССИИ</i>	87
<i>АВИЛОВ PULAT MELISOVICI. ВЛИЯНИЕ ГАНОДЕРМЫ ЛУЦИДУМ НА СОСТОЯНИЕ ОКИСЛИТЕЛЬНОГО СТРЕССА НА МОДЕЛИ ЭКСПЕРИМЕНТАЛЬНЫХ ЖИВОТНЫХ</i>	97
<i>ШУНДАЛОВА АННА ЮРЬЕВНА. СОСТОЯНИЕ КРЕДИТОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ.....</i>	104
<i>ВОРОНОВА ИРИНА ИВАНОВНА. СПЕЦИФИКА ИССЛЕДОВАНИЯ ОРГАНИЗАЦИОННОЙ КУЛЬТУРЫ СОВРЕМЕННЫХ СУБЪЕКТОВ МАЛОГО И СРЕДНЕГО БИЗНЕСА</i>	109
<i>ЛИТВИНОВА ЕКАТЕРИНА ПАВЛОВНА. СУДЕБНЫЙ ШТРАФ КАК НОВАЯ УГОЛОВНО-ИСПОЛНИТЕЛЬНАЯ МЕРА</i>	113

**КАЛЕМАЛЬКИНА ЕКАТЕРИНА ЮРЬЕВНА. КРИМИНОЛОГИЧЕСКАЯ
ХАРАКТЕРИСТИКА И ПРОФИЛАКТИКА ПРЕСТУПЛЕНИЙ СОВЕРШАЕМЫХ
НЕСОВЕРШЕННОЛЕТНИМИ 116**

ЭКОНОМИКА

СОСТОЯНИЕ КРЕДИТОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Шундалова Анна Юрьевна

Полесский государственный университет

студент

*Новик Татьяна Владимировна, старший преподаватель, кафедра
банковского дела, Полесский государственный университет; Торик
Светлана Николаевна, студент*

Ключевые слова: недвижимость; кредитование недвижимости; приостановление жилищного кредитования; показатель долговой нагрузки; показатель обеспеченности кредита

Keywords: real estate; real estate lending; suspension of housing loans; debt load indicator; loan security indicator

Аннотация: В данной статье был проведен анализ устойчивости кредитования недвижимости Республики Беларусь с 2012 по 2019 годы в соответствии с изменениями условий выдачи кредитов в таких банках, как ОАО «АСБ Беларусбанк», ОАО «Белагропромбанк», ОАО «БПС-Сбербанк», ОАО «Банк БелВЭБ». Также хронологически была выстроена линия событий, характеризующих состояние жилищного кредитования и проблемы в данной сфере.

Abstract: In this article was made the analysis of the sustainability of real estate lending in the Republic of Belarus from 2012 to 2019 in accordance with changes in the conditions for issuing loans in banks such as PC «ESB Belarusbank», PC «Belagroprombank», PC

«BPS-Sberbank», PC «BelVEB Bank». Also chronologically was drawn up a line of events characterizing the state of housing loans and problems in this area.

УДК 332.33

Введение

Республика Беларусь – это социально-направленное государство, поэтому одним из важнейших направлений его деятельности является обеспечение населения собственной недвижимостью. Данная проблема охватывает различные слои общества, соответственно далеко не каждый гражданин может позволить себе покупку жилья за счет собственных сбережений. Так как финансирование приобретения населением жилья с помощью собственных средств осуществляется довольно редко и требует длительного накопления, то в современном мире для того, чтобы профинансировать строительство личной жилплощади используется жилищное кредитование.

Актуальность данного исследования определяется большой ролью кредитования недвижимости в банковской сфере, а также высокой значимостью для населения Республики Беларусь.

Цель работы – определение роли кредитования недвижимости в Республике Беларусь, а также зависимость данного кредитования от ведущих банков страны.

Задачи работы – анализ причин приостановления выдачи кредитов на недвижимость с 2012 по 2019 годы, а также меры по формированию большей стабильности в данной сфере.

Материалами статьи являются новостной источник TUT.by, новостной источник Sputnik.by, официальный сайт Беларусбанка, Постановление Правления НБ РБ «Об утверждении Инструкции о порядке предоставления денежных средств в форме кредита и их возврата (погашения)» от 29 марта 2018 года.

Методы, используемые в статье: индукция, дедукция, обобщение, сравнение, описание.

Научная новизна обусловлена тем, что в работе впервые осуществляется исследование причин приостановления выдачи кредитов на недвижимость с 2012 по 2019 годы, а также меры по формированию большей стабильности в данной сфере.

Основной текст:

Жилищное кредитование – это наиболее благоприятный для граждан. Для банков же эти кредиты дают возможность получать стабильный доход в течение длительного периода. Однако в данной сфере существуют некоторые проблемы. В частности, рассмотрим ситуацию в сфере кредитования недвижимости в Республике Беларусь с 2012 года.

Отметим, что за период с января по сентябрь 2012 года величина кредитов, предназначенных для строительства и покупки жилья, равнялась 76,1% совокупного размера задолженности физических лиц по кредитам [1].

Новость о том, что с 16 ноября 2012 года выдача жилищных кредитов Беларусбанком временно остановлена, несколько обескуражила жителей страны. Объяснялось это тем, что банком было выдано кредитных денежных средств больше, чем установленная Советом министров сумма финансирования на эту сферу за год. Так, постановлением Совета Министров Республики Беларусь №1788 "О мерах по выполнению заданий на 2012 год по строительству жилых домов "ОАО "АСБ Беларусбанк" годовой объем выдачи кредитов на строительство (реконструкцию) и приобретение жилья установлен в размере 250 миллиардов рублей (до деноминации) [2].

Очевидно, это свидетельствует о несогласованности действий банка и правительства Республики Беларусь.

Чуть позже, а именно 4 декабря, Беларусбанк опять начал выдавать кредиты на покупку жилья, при этом увеличил их стоимость на 12% [3].

Очередные ограничения в области жилищного кредитования были установлены 12 января 2015 года. В Беларусбанке кредитование недвижимости было остановлено в практически через 3 года после аналогичной ситуации в стране. Кроме того, такую же позицию занял другой банк, а именно Белагропромбанк. Что касается БПС-Сбербанка, то данная коммерческая организация увеличила ставки по этим кредитам до 60% годовых. Однако уже к 1 сентября 2015 года следует восстановление деятельности Беларусбанка по выдачи кредитов на покупку недвижимости на вторичном рынке [4].

Повторение истории началось с 8 ноября 2018 года. Так, Беларусбанк прекратил принимать заявки на покупку жилых помещений. Вдобавок, с этого момента величину кредита начали рассчитывать по-новому: без учета общего дохода наиболее близких родственников, а также членов семьи. А с 30 ноября 2018 года приостанавливается прием заявок на жилищное и потребительское кредитование. Следом приостановил некоторые программы кредитования жилья ОАО «Банк БелВЭБ» с 17 января 2019 года. Ожидается, что с 28 февраля Беларусбанк снова будет полноценно функционировать в данной области [5].

Отметим, что зафиксирован рост долгов физических лиц по кредитам на потребительские нужды, величина которых на 1 декабря 2018 года равнялась 4 миллиардам 276,6 миллионам рублей. В ноябре данный долг был равен 4 миллиардам 168,1 миллионам рублей, т.е. увеличение за месяц составило 108,6 миллионов рублей. Кроме того, задолженность физических лиц по кредитам на финансирование недвижимости на 1 декабря 2018 года составила 7 миллиардам 107,4 миллиона рублей. Месяцем ранее данный показатель составил 6 миллиардов 999,8 миллионов рублей, т.е. увеличение на 1 декабря 2018 года по сравнению с ноябрем этого же года составило 107,6 миллионов рублей. Всего за 11 месяцев 2018 года задолженность физических лиц по кредитам на финансирование недвижимости увеличилась на 1 миллиард 85,3 миллиона рублей. Можно отметить стабильный тренд на увеличение данной величины в будущем.

Таблица 1 - Динамика задолженности по кредитам, выданным банками Республики Беларусь физическим лицам по кредитам в 2018, млн. бел. рублей

Показатель	01.01	01.02	01.03	01.04	01.05	01.06	01.07	01.08	01.09	01.10	01.11	01.12
Задолженность по кредитам	9031,9	9192,0	9327,8	9516,0	9750,4	9990,9	10162,5	10373,4	10629,5	10885,9	11167,8	11384,1
Кредиты на потребительские нужды	3009,8	3110,6	3174,9	3268,2	3399,7	3542,5	3614,7	3733,7	3883,1	4019,7	4168,1	4276,6
Кредиты на финансирование недвижимости	6022,1	6081,4	6152,9	6247,8	6350,7	6448,4	6547,7	6639,7	6746,4	6866,2	6999,8	7107,4

Примечание: **Источник [6, с. 105]**

Также совокупная величина выданных кредитов составила 11 миллиардов 384,1 миллиона рублей. В ноябре этого же года данный показатель составил 11 миллиардов 167,8 миллионов рублей, т.е. увеличение равняется 216,3 миллионов рублей за месяц. С целью удержания величины выдаваемых кредитов с 1 мая 2018 года Национальный банк Республики Беларусь объявил о некоторых изменениях в правилах их выдачи [7]. Связано это с расчетом показателя долговой нагрузки и показателя обеспеченности кредита.

Таким образом, показатель долговой нагрузки (ПДН) – это процентное соотношение размера ежемесячного платежа по операциям кредитного характера к размеру среднемесячного дохода кредитополучателя. Данный показатель не должен превышать 40%. Если величина показателя долговой нагрузки по таким кредитам должна быть не более 10% от всей суммы задолженности по кредитам. При определении доходов заявителей может применяться заявительный принцип предоставления физическим лицом данной информации [8].

Показатель обеспеченности кредита (ПОК) рассчитывается как процентное соотношение суммы кредита к стоимости объекта недвижимости, принимаемого в залог в качестве обеспечения, и (или) сумме иного обеспечения в соответствии с договором.

Этот показатель не должен быть более 90%. Если величина показателя обеспеченности кредита находится между 90% и 100%, то задолженность по таким кредитам (кроме задолженности по кредитам, предоставление или возврат (погашение) которых, в том числе уплата части процентов за пользование ими, осуществляется с использованием государственной поддержки в соответствии с законодательными актами) не должна превышать установленную границу в 10% от общей суммы задолженности по кредитам на финансирование недвижимости [8].

Расчет данных показателей установлен Постановлением Правления Национального банка Республики Беларусь «Об утверждении Инструкции о порядке предоставления денежных средств в форме кредита и их возврата (погашения)» от 29 марта 2018 года.

Кроме того, в январе 2019 года Национальным банком Республики Беларусь объявил следующее предложение: добавление сведений о рассрочках в розничных торговых сетях, а также о наличии неуплаченных коммунальных платежах потенциальных кредитополучателей в кредитный реестр. Эти данные станут дополнением к уже находящейся в реестре информации о рассрочках и кредитах, оформленных через банки, а также поручительствах белорусских граждан. Этот шаг – еще одна ступень к ужесточению выдачи кредитов и проверке платежеспособности кредитополучателя.

Заключение

Таким образом, можно сказать об относительной нестабильности выдачи кредитов по приобретению недвижимости в Республике Беларусь. Также можно заметить тенденцию усиления требований к потенциальному кредитополучателю и ограничению рисков в банковской сфере. Это необходимо для поддержания стабильности банковской системы, обеспечения способности банков выполнять свои обязательства, а также для устойчивой экономики Беларуси в целом. То есть в Республике Беларусь спрос на приобретение жилья за счет кредита остается неизменно высоким. Однако выдача денежных средств под проценты банками теперь будет осуществляться через достаточно жесткий отбор клиентов, главным критерием выбора которых – их платежеспособность и отсутствие непогашенных задолженностей.

Литература:

1. В Беларуси появится Национальное агентство по ипотечному жилищному кредитованию [Электронный ресурс] / Новости TUT.by – URL: <https://news.tut.by/economics/320125.html> (дата обращения: 24.02.2019).
2. Беларусбанк объяснил, почему приостановлена выдача кредитов на покупку жилья [Электронный ресурс] / Финансы TUT.by – URL: <https://finance.tut.by/news321058.html> (дата обращения: 24.02.2019).
3. Беларусбанк возобновил выдачу кредитов на покупку жилья, но повысил их стоимость [Электронный ресурс] / Финансы TUT.by – URL: <https://finance.tut.by/news323502.html> (дата обращения: 24.02.2019).
4. Беларусбанк возобновил кредитование жилья на вторичном рынке [Электронный ресурс] / Sputnik.by – URL: <https://sputnik.by/economy/20150901/1016982094.html> (дата обращения: 24.02.2019).
5. По примеру Беларусбанка. В Беларуси еще один банк приостановил выдачу кредитов на жилье [Электронный ресурс] / Финансы TUT.by – URL: <https://finance.tut.by/news617459.html?crnd=77565> (дата обращения: 24.02.2019).
6. Статистический бюллетень, 2018: стат. бюллетень / Нац. банк Респ. Беларусь. - Минск, 2018. - 253 с.
7. Жизнь в долг. Белорусы установили очередной рекорд по займам у банков [Электронный ресурс] / Финансы TUT.by – URL: <https://finance.tut.by/news621087.html> (дата обращения: 24.02.2019).
8. Об утверждении Инструкции о порядке предоставления денежных средств в форме кредита и их возврата (погашения): постановление Правления Нацбанка Респ. Беларусь, 29 марта 2018 г., № 149 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2018.