

# 1. СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ БИЗНЕС-ПРОЦЕССОВ В УСЛОВИЯХ ЦИФРОВИЗАЦИИ

УДК 336.71

**Н. А. Антипенко**

*Минский филиал Российского экономического университета имени Г. В. Плеханова,  
Минск, Беларусь, naantipenko@reu.by*

## ТРАНСФОРМАЦИЯ РОЗНИЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

*В статье исследованы актуальные вопросы кредитования недвижимости в Республике Беларусь. Выявлены основные проблемы и факторы, сдерживающие долгосрочное кредитование, в т. ч. развитие розничного кредитования недвижимости. Определены основные тенденции развития потребительского кредитования в современных условиях развития белорусской экономики.*

**Ключевые слова:** *потребительские кредиты, кредитование физических лиц, устойчивое развитие*

**N. Antipenko**

*Minsk Branch of the Russian University of Economics named after G. Plekhanov,  
Minsk, Belarus, naantipenko@reu.by*

## TRANSFORMATION OF RETAIL REAL ESTATE LENDING IN THE REPUBLIC OF BELARUS

*The article explores topical issues of real estate lending in the Republic of Belarus. The main problems and factors constraining long-term lending, including the development of retail real estate lending, are identified. The main trends in the development of consumer lending in the current conditions of the development of the Belarusian economy are determined.*

**Keywords:** *consumer loans, lending to individuals, sustainable development*

Республика Беларусь представляет собой малую открытую экономику, зависимую от изменения экономической конъюнктуры на мировых рынках. В государственные программы, по предотвращению последствий мирового финансового кризиса, многие страны включили задачи по стимулированию потребительского кредитования, наращивая при этом внутренний спрос и стимулируя отечественных производителей. Как базовая услуга кредитного банковского бизнеса потребительские кредиты служат не только источником получения прибыли, но и способствуют привлечению новых клиентов, продвижению дополнительных услуг для частных лиц. На базе потребительских кредитов банки формируют комплексные финансовые продукты, включающие помимо кредитов различные варианты предварительного накопления денежных средств, страхования, платежных услуг и т. д. Одновременно потребительские кредиты обеспечивают расширение платежеспособного спроса населения, что стимулирует деловую активность бизнес-субъектов. Соответственно, и бизнес, и банки, и государство заинтересованы в глобальном развитии потребительского кредитования.

Ключевым вектором кредитной политики Республики Беларусь является приоритетное финансирование инвестиционных и инновационных программ, текущей деятельности бизнес-субъектов реального сектора экономики, сохранение позиций в области кредитного кредито-

ния, обеспечение формирования качественного и сбалансированного по рискам кредитного портфеля, обеспечивающего максимальную доходность активов банка и устойчивое развитие национальной экономики.

Приобретение недвижимости как юридическими, так и физическими лицами всегда было сопряжено с кредитованием. При этом и банки заинтересованы в таком кредитовании, т. к. недвижимость является обычно хорошим обеспечением кредита (однако, только при соблюдении отдельных условий).

В Республике Беларусь кредитование физических лиц для финансирования недвижимости развивалось неоднозначно. Долгое время основную массу таких сделок составляло кредитование в рамках государственных программ, которые реализовывали такие банки как ОАО «Белинвестбанк» и ОАО «Белагропромбанк». Несмотря на то, что основные нормативно-законодательные акты по ипотечному кредитованию приняты еще в 2008 г., в настоящий момент, не сформирована полная правовая платформа ипотечного кредитования. Ипотечку сдерживало не только несовершенство законодательства и нестабильная макросреда, но и те высокие уровни процентных ставок, сдерживающих любое долгосрочное кредитование. И только со стабилизацией уровней ставок с 2016 г. можно отметить рост активности многих банков в этом секторе кредитования.

Оценивая общую концепцию кредитов на финансирование недвижимости в банках Республики Беларусь, можно отметить две основные тенденции.

Во-первых, Национальным банком, как органом, регламентирующим организацию учета и мониторинга в коммерческих банках, разработана обширная нормативно-законодательная база по регулированию отдельных направлений деятельности коммерческого банка, в т. ч. и по особенностям кредитов клиентам.

Во-вторых, кредитная практика в Республике Беларусь показывает, что финансовый учет и мониторинг кредитов осуществляется применительно к каждому отдельному клиенту и каждой отдельной кредитной операции индивидуально. Розничных кредитов в коммерческом банке достаточно большое количество и различный ассортимент кредитных продуктов, что в конечном итоге влияет на эффективность управления и выполнения нормативов банком.

В банковском менеджменте кредиты физическим лицам называют розничными кредитами. При этом в международной практике, в отличие от национальной, нет градации розничных кредитов на потребительские и кредиты на покупку недвижимости. В мировой практике одним из видов розничного кредита является ипотечный, который в Республике Беларусь не получил должного распространения, хотя финансирование недвижимости физических лиц в последние годы развивается умеренно интенсивно [1, с. 40].

Необходимо отметить, что по условиям кредитования на строительство и покупку жилья можно выделить следующие виды кредитов: выдаваемые на общих условиях, выдаваемые на льготных условиях (в т. ч. с использованием бюджетных средств и в рамках государственных жилищных программ), с низкой процентной ставкой и долгосрочного характера, а также ипотечные жилищные кредиты под залог строящегося или имеющегося в распоряжении жилья. Если в белорусской практике розничные потребительские кредиты в основном нецелевые, то жилищные кредиты преимущественно целевые. Кредиты гражданам Республики Беларусь на финансирование недвижимости могут предоставляться как в общепринятом порядке, так и с применением закрепленного в белорусском законодательстве института ипотеки (табл. 1).

Бесспорным лидером в области оказания банковских услуг населению является ОАО «АСБ Беларусбанк» на чью долю приходится больше половины всех выданных физическим лицам кредитов. Большая доля ОАО «АСБ Беларусбанк» на рынке кредитования физических лиц объясняется большими объемами кредитов на строительство и покупку жилья, в т. ч. на льготных условиях при выполнении государственных программ по обеспечению населения жилыми площадями.

Таблица 1

**Портфели розничных кредитов банков Республики Беларусь за 2019–2020 гг.**

Показатель	Отклонение, +/-			Темп роста, %		
	2019 г. от 2018 г.	2020 г. от 2019 г.	2020 г. от 2018 г.	2017 г. от 2018 г.	2020 г. от 2019 г.	2020 г. от 2018 г.
ОАО «АСБ Беларусбанк»	4 414,6	5 058,7	5 277,1	14,59	4,31	12,8
ОАО «Приорбанк»	232,7	260,8	298,9	12,90	14,87	14,6
ЗАО «МТБанк»	215,6	224,1	229,3	3,94	2,32	15,9
ОАО «БПС-Сбербанк»	185,6	196,5	199,2	5,87	1,37	18,8
ОАО «Белагропромбанк»	165,0	176,8	178,7	7,15	1,07	4,3
ОАО «Белинвестбанк»	132,1	145,5	148,3	10,14	1,92	10,2
ЗАО «Банк ВТБ»	137,5	139,8	140,8	1,67	0,72	7,8
Прочие банки	664,5	298,3	303,5	-55,11	1,74	14,6
Всего кредитов	6293,6	6 791,3	7 115,4	7,91	4,77	12,6

В целом по банковской системе преобладают кредиты физическим лицам в национальной валюте. Соотношение кредитов в национальной и иностранной валюте показано в табл. 2.

Таблица 2

**Соотношение кредитов физическим лицам,  
выданных банками Республики Беларусь, в разрезе валют за 2019–2020 гг.**

Показатель	Отклонение, +/-			Темп роста, %		
	2019 г. от 2018 г.	2020 г. от 2019 г.	2020 г. от 2018 г.	2019 г. от 2018 г.	2020 г. от 2019 г.	2020 г. от 2018 г.
Кредиты в национальной валюте	6 217,8	6 703,7	7 046,1	112,3	109,7	87,9
Всего кредитов	6 293,6	6 791,3	7 115,4	109,8	112,4	121,3

Как мы видим из данных табл. 2, кредиты в национальной валюте занимают 98–99 % от общего объема выданных кредитов. Кредиты в национальной валюте в 2020 г. по сравнению с 2019 г. возросли на 7,81 %, а в 2020 г. по сравнению с 2018 г. – на 5,11 %.

Доля финансирования клиентов в иностранной валюте снизилась на 8,9 %, в сравнении с началом 2020 г. Данный факт связан с повышением привлекательности заимствований в национальной валюте из-за снижения процентных ставок по кредитам в белорусских рублях. В структуре портфеля иностранной валюты также произошли изменения в части увеличения суммы ограниченно конвертируемых валют.

Исследования проблем розничного кредитования недвижимости в рамках обострения внутренней межбанковской конкуренции, наращивание темпов роста операций с корпоративными клиентами и розничного потребительского кредитования, является все более сложным. В этих условиях активизация на новом секторе рынка – рынке финансирования недвижимости физических лиц – становится тем доходным инструментом, который позволит белорусским банкам наращивать объемы операций в ближайшие годы [2, с. 41].

Главная причина снижения потребительского кредитования в Республике Беларусь – государство в 2019–2020 гг. снизило бюджетное финансирование потребительского спроса, продолжая программу льготного кредитования жилья. Доля рыночного кредитования за два последних года снизилась до 26,4 % всего розничного портфеля (на конец 2020 г. 94 % кредитование недвижимости было только льготным). Сказались кризисные явления в экономике и доходах граждан, связанные с пандемией 2020 г. [3, с. 39].

Жилищный вопрос в Республике Беларусь остается наиболее актуальным для граждан страны. Это связано с тем, что жилищная проблема, несмотря на реализацию государственных программ, остается достаточно острой по ряду внутренних и внешних причин. Нужно отметить, что в Беларуси ежегодно идет строительство существенных объемов различных видов жилья, однако доходы граждан не позволяют приобретать жилые помещения в короткие сроки, что вынуждает обращаться за помощью к банкам. Современное состояние жилищного кредитования в Беларуси характеризуется противоположными по воздействию трендами. Совершенно очевидно, что основным направлением совершенствования кредитования жилищного строительства в современных условиях является развитие ипотеки. Масштаб использования ипотечных кредитов гражданами и субъектами хозяйствования служит важнейшим показателем уровня развития и стабильности финансово-экономической системы государства. Развитие ипотечного кредитования положительно влияет на функционирование реального сектора экономики. Кроме того, ключевыми факторами по оптимизации банковских операций являются следующие направления: совершенствование механизмов оценки систем кредитоспособности с использованием цифровых технологий, внедрение ИТ-аудита, а также разработка процедур аудиторской выборки в условиях цифровизации и др.

#### **Список использованных источников**

1. Бусыгин, Д. Ю. Практика инновационного финансово-инвестиционного менеджмента : учеб. пособие / Д. Ю. Бусыгин, Ю. Н. Бусыгин, Н. А. Антипенко. – Минск : БГАТУ, 2016. – 116 с.
2. Бусыгин, Д. Ю. Методика анализа экономической эффективности инвестиционных проектов / Н. А. Антипенко, Д. Ю. Бусыгин // Бухгалтерский учет и анализ. – 2018. – № 9. – С. 44–49.
3. Бусыгин, Д. Ю. Практические аспекты определения барьерных значений экономических показателей / Д. Ю. Бусыгин // Бухгалтерский учет и анализ. – 2020. – № 5. – С. 39–43.