

является инвестирование в недвижимость в период строительства данного объекта. В основной массе случаев это дает возможность достичь серьезной экономии. Но и окупаемость вложения способна растянуться на более продолжительный период. Помимо этого, многие девелоперы не соглашаются на этот вариант, выбирая реализацию уже готовых объектов. Главный риск при покупке строящейся недвижимости связан с вероятными проблемами со стороны девелопера (мошенничество, банкротство, затягивание сроков сдачи объекта) [4]. Привлечение застройщиками заемных средств на строящиеся объекты так же сталкивается с проблемами (повышенная процентная ставка в банках, обеспечение выданного кредита) [5]. Развитие долевого строительства коммерческой недвижимости часто сталкивается с такими же проблемами как и долевое строительство жилья [6], так как является частью структуры многофункциональных объектов.

Современные многоквартирные дома нередко проектируются с учётом того, что первый, а иногда и второй этаж первоначально являются не жилыми, а приспособлены с целью офисной или торговой деятельности. Помимо этого, иногда инвестор покупает жилую недвижимость, для перевода ее в дальнейшем в статус нежилой. При этом необходимо быть готовым к тому, что это длительный и трудоемкий процесс, требующий высоких затрат и массы согласований.

Успешность инвестиций в коммерческую недвижимость находится в зависимости от правильного выбора места. На чём следует сосредоточить особое внимание:

- техническое состояние объекта;
- управляющая компания;
- перспективы развития микрорайона;
- наличие удобных подъездных путей;
- парковочные места (особенно бесплатные);
- электрификация прилегающей территории;
- есть ли проблемные объекты по соседству.

При составлении договоров купли-продажи и аренды объектов недвижимости лучше не экономить на услугах квалифицированных юристов именно в этой области: неожиданно «всплывающие» нюансы могут обойтись намного дороже.

Список использованных источников

1. Алексеев В. А. Недвижимое имущество. М.: Вольтерс Клувер, 2007. – 504 с.
2. Асаул А. Н. Экономика недвижимости. СПб: Питер, 2007. – 618 с.
3. Пушкина М. Коммерческая недвижимость как объект инвестирования. М.: Альпина Паблишерз, 2009. – 244 с.
4. Тимофеева Е. Е., Острякова Ю. Е. Анализ современного состояния и региональных проблем планирования долевого строительства жилья // Современные наукоемкие технологии. Региональное приложение. – 2017. – № 2 (50). – С. 69–75.
5. Сулова Ю. С., Острякова Ю. Е. Причины несоблюдения графиков ввода жилья в эксплуатацию застройщиками / Теория и практика технических, организационно-технологических и экономических решений : сборник научных трудов. Иваново. – 2017. – С. 60–68.
6. Острякова Ю. Е. Реформирование долевого строительства жилья // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. – 2017. – Т. 2. – № 3. – С. 161–164.

УДК 336.77

ПРОБЛЕМНЫЕ АКТИВЫ КОММЕРЧЕСКИХ БАНКОВ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

Моисеенко Е.Н., студ., Герман А.Н., ст. преп.

Витебский государственный технологический университет,

г. Витебск, Республика Беларусь

Реферат. В статье осуществлена оценка состояния проблемных активов коммерческих банков Республики Беларусь и обозначены особенности управления ими в современных условиях.

Ключевые слова: проблемные активы, кредитный риск, качество активов, специальные резервы, управление проблемными активами.

В последние годы одной из наиболее обсуждаемых в экспертном сообществе экономических проблем является ухудшающееся качество активов в банковском секторе и его влияние на устойчивость функционирования белорусских банков. Специалисты Национального банка подчеркивают, что наиболее значимым риском для устойчивой работы банковского сектора является кредитный риск, и указывают на угрозы устойчивому функционированию банковского сектора, обусловленные высокой за кредитованностью предприятий, спадом экономической активности, ухудшением финансовых показателей корпоративного сектора.

В настоящей статье оценка проблемных активов осуществляется в методологии, действовавшей до 1 апреля 2018 г. С 1 апреля 2018 г. в целях приближения к международным стандартам Национальный банк перешел на применение показателя «необслуживаемые активы» вместо используемого ранее в отечественной практике показателя «проблемные активы».

В 2015-2016 гг. объем проблемных активов белорусских банков существенно возрос. В 2015 г. их величина увеличилась с 1445,0 млн BYN до 2767,2 млн BYN (+91,5 %), в 2016 году их прирост заметно ускорился – до 6013,3 млн BYN по состоянию на 01.09.2016 (почти в 2,2 раза). Объем проблемных активов банковского сектора увеличивался в течение 10 месяцев подряд, начиная с ноября 2015 года. Соответственно, доля проблемных активов банков в активах, подверженных кредитному риску, выросла с 4,4 % на начало 2015 года до 6,8 % на 01.01.2016 и 14,8 % на 01.09.2016 г. [1, с. 104–107].

Фундаментальной причиной роста проблемных активов в банковском секторе является кризис централизованной экономики, воплощенный в низкой эффективности государственного сектора, падении конкурентоспособности отечественных предприятий, сильных искажениях в размещении ресурсов в экономике на фоне сокращения возможностей государства обеспечивать финансовую поддержку предприятиям. Значительное ухудшение качества банковских активов представляет собой неизбежное наследие модели функционирования банковского сектора, основанной на директивном распределении кредитных ресурсов.

Удельный вес проблемных активов у банков Беларуси с 1 января 2017 г. по 1 января 2018 г. увеличился незначительно – с 12,79 % до 12,85 %. Однако в разрезе различных групп банков динамика «балласта» резко отличалась. Так, у банков с преобладанием государственного капитала удельный вес проблемных активов за 2017 год подскочил с 12,71 % до 14,94 % [3, с. 101–104].

В банках с иностранным и частным капиталом доля неработающих активов снизилась – с 13,29 % до 9,05 % и с 9,40 % до 7,33 % соответственно. Если измерять ухудшение качества активов госбанков деньгами, а не долями, то у них объем проблемных активов увеличился на 0,7 млрд BYN. Интересно, что параллельно почти на ту же сумму возросла величина проблемных активов у крупных банков [3, с. 112–114].

Проблемные активы у банков Беларуси имелись как в белорусских рублях (1,9 млрд BYN), так и в иностранной валюте (3,6 млрд BYN). Доля проблемных активов в BYN-рублях за 2017 год в целом по системе упала с 12,41 % до 9,62 %. Улучшение качества активов наблюдалось по всем группам банков. Совсем по-другому дела обстояли с проблемными активами, накопленными в валюте. Их доля в целом по системе выросла – с 13,05 % до 15,66 % [3, с. 130–138, 141].

Основные проблемы для системы создавали некачественные валютные активы крупных госбанков, выданные юридическим лицам. Уровень «проблемности» по таким активам к 1 января 2018 года у крупных банков достиг 23,89 %, у госбанков – 20,03 %.

Не сильно лучшим было качество рублевых активов, предоставленных юридическим лицам госбанками и крупными банками. На начало 2018 года доля таких неработающих активов составила для госбанков 20,98 %, для крупных банков – 19,28 %. Впрочем, в отличие от валютных активов, качество рублевых за 2017 год выросло. Динамика роста проблемных активов белорусских банков представлена на рисунке.

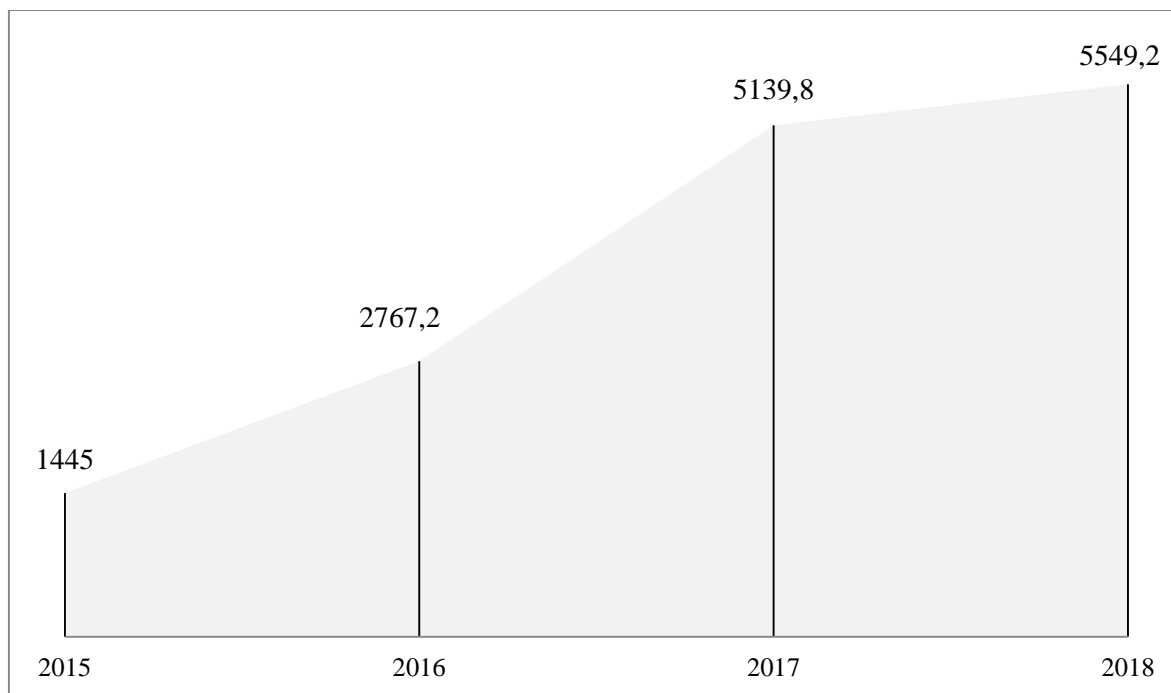


Рисунок 1 – Объем проблемных активов белорусских банков, млн BYN
Источники: [1, с. 201; 2, с. 221; 3, с. 215].

Как показывает опыт стран центрально-восточной Европы, в период кризиса административно-командной экономики и на первых этапах системных экономических преобразований уровень проблемных кредитов в банковском секторе достигал 30–40 % совокупного кредитного портфеля. И на этом фоне текущий уровень проблемных активов в отечественном банковском секторе пока не является критичным и препятствующим его нормальному функционированию.

Однако при оценке уровня проблемных активов банков следует учитывать не только текущую ситуацию, но и их потенциальную динамику. Дело в том, что кризисные явления в экономике, сокращение финансовой поддержки государственных предприятий и активизация структурных изменений в экономике могут создавать предпосылки для дальнейшего роста проблемных активов в банковском секторе. Реструктуризация и вывод с рынка неэффективных предприятий будет оказывать очевидное влияние на качество активов банков, которые ранее кредитовали эти предприятия. С учетом того, что в белорусской экономике фактически не начинались структурные преобразования, а государство по-прежнему оказывает существенную поддержку неэффективным предприятиям, потенциал роста в будущем проблемных активов в банковском секторе весьма высок.

Вне зависимости от способов распоряжения проблемными банковскими активами требуется предварительная диагностика (предпочтительно независимая) качества кредитного портфеля, а также оценка фактического размера проблемных (потенциально проблемных) активов и величины потенциальных убытков банков. В ходе дальнейшего распоряжения проблемными банковскими активами применяют два основных подхода: централизованный и децентрализованный.

Централизованный подход основывается на переводе проблемных долгов в созданное для этих целей государственное агентство по управлению активами, на которое возлагаются функции взыскания проблемных долгов и часто реструктуризации неплатежеспособных предприятий. Покупка проблемных активов, как правило, осуществляется за счет средств, полученных от продажи государственных ценных бумаг банкам, которые передают активы в агентство.

Децентрализованный подход предусматривает рекапитализацию банков, имеющих проблемную задолженность, и не полагается на перевод «плохих» кредитов в специальное агентство. Для банков устанавливаются жесткие бюджетные ограничения, они в полном объеме формируют резервы по проблемным активам и самостоятельно осуществляют

комплекс мер по взысканию задолженности.

Оптимальным способом управления проблемными активами является совмещение централизованного и децентрализованного подходов, поскольку он предусматривает участие в процессе погашения проблемных кредитов наибольшего количества экономических субъектов и способствует распределению ответственности за погашение долгов между ними.

Белорусские банки в основном самостоятельно принимают комплекс мер, направленных на управление проблемными активами. При этом государство оказывает регулярную поддержку банкам, находящимся под его контролем и участвующим в директивном кредитовании. Такая поддержка позволяет поддерживать качество активов на относительно высоком уровне и реализуется посредством прямых и косвенных методов: оказание финансовой поддержки крупным кредитополучателям, исполнение гарантий органами государственного управления в случае непогашения задолженности заемщиками, регулярные рекапитализации банков и т. д.

Для устойчивого положительного эффекта необходимо выполнение, по меньшей мере, двух внешних для банковского сектора условий: реструктуризация предприятий государственного сектора экономики и прекращение вмешательства государства в процесс распределения кредитных ресурсов банковским сектором.

Два этих условия являются взаимодополняющими и поддерживающими друг друга. Реформа государственных предприятий, направленная на повышение их эффективности и вывод с рынка нежизнеспособных компаний, будет снижать потребность в их поддержке со стороны государства, в том числе за счет предоставления директивных банковских кредитов. Ликвидация директивного кредитования в свою очередь будет способствовать ужесточению бюджетных ограничений для предприятий и создавать необходимые стимулы для их реструктуризации и повышения эффективности. Все это позволяет сделать вывод о том, что долгосрочное решение проблемы «плохих» активов в банковском секторе возможно исключительно тогда, когда такая реформа поддерживается структурными преобразованиями в реальном секторе экономики.

Список использованных источников

1. Статистический бюллетень Национального банка Республики Беларусь № 10 (208). – Мн., 2016.
2. Статистический бюллетень Национального банка Республики Беларусь № 4 (214). – Мн., 2017.
3. Статистический бюллетень Национального банка Республики Беларусь № 2 (224). – Мн., 2018.

УДК 331.104

ИЗМЕНЕНИЕ СТРУКТУРЫ РАСХОДОВ ОРГАНИЗАЦИИ В УСЛОВИЯХ ИННОВАЦИОННОЙ ЭКОНОМИКИ

Плыгач А.А., студ., Черникова Л.И., научн. рук.

Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации,

г. Москва, Российская Федерация

Реферат. В статье рассмотрена актуальность пересмотра расходов организаций в новых экономических условиях. Акцентировано внимание на необходимость инвестиций в человеческий капитал и повышение качества условий труда сотрудников.

Ключевые слова: инновационная экономика, ресурсы, человеческий капитал.

Развитие человека во времени несет за собой неизбежные изменения и преобразования, затрагивающие все сферы его жизни и деятельности. Экономика и экономические отношения является одним из глобальных показателей стадии развития общества.

В России начало XXI века ознаменовано постепенным усилением социальной ориентации экономики и ростом инновационной составляющей в бизнесе и государственной политике, что говорит о переходе российской экономики к постиндустриальному обществу.