

theory and practice of the use of composite reinforcement in construction". Izhevsk: Publishing house "Print". – 2018, p.77-81.

4. Taranukha N.L., Taranukha K.V., Pletneva M.M. The use of innovative, including nanotechnological, products for the overhaul of buildings and structures // Materials of the Fourth scientific and technical conference "Actual problems of the theory and practice of using composite reinforcement in construction". Izhevsk: Publishing house "Print". – 2018, p. 82-90.

5. Taranukha N.L. Systematic evaluation of design decisions in construction. – Izhevsk: Izhevsk State Technical University publishing house, – 2003. – 212 p.

[УДК339.187.62:332.72\(476\)](#)

[ББК 65.9](#)

ЛИЗИНГ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ БЕЛАРУСИ: СОСТОЯНИЕ И ВОЗМОЖНОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ

С.Л. ФЛЕРКО¹, Л.С. КЛИМЧЕНЯ²

¹ канд. экон. наук, доцент, доцент кафедры «Коммерческой деятельности и рынка недвижимости»

² канд. экон. наук, доцент, заведующий кафедрой «Коммерческой деятельности и рынка недвижимости»

Белорусский государственный экономический университет
г. Минск, Республика Беларусь

В современной экономике лизинг как форма финансовой аренды приобретает все большее значение в хозяйственной деятельности. Развитие отечественного рынка недвижимости в условиях нехватки финансовых ресурсов создало условия для применения лизинга и на этом рынке. В статье авторы обобщили практику регулирования лизинга зданий и сооружений (недвижимости) в Беларуси, выделили основные черты и особенности его на рынке недвижимости. Представлены результаты анализа факторов, влияющих на показатели активности на рынке лизинга недвижимости Беларуси, а также причины низкой активности. Авторы представили свою

точку зрения на возможности активизации лизинга на рынке недвижимости.

Ключевые слова: рынок недвижимости, лизинг зданий и сооружений, лизинг недвижимости, показатели активности, уровень концентрации рынка лизинга

LEASING IN THE REAL ESTATE MARKET OF BELARUS: STATE AND POSSIBILITIES OF APPLICATION

S.L. Flerko¹, L.S. Klimchenia²

¹ PhD in Economics, associate professor, Associate professor of the Department «Commercial activity and real estate market»

² PhD in Economics, associate professor, Head of the Department «Commercial activity and real estate market»
Belarus State Economic University
Minsk, Republic of Belarus

In the modern economy, leasing as a form of financial lease is becoming increasingly important in economic activity. The development of the domestic real estate market in conditions of lack of financial resources has created conditions for the use of leasing in this market. In the article, the authors summarized the practice of regulation of leasing of buildings and structures (real estate) in Belarus, identified the main features and peculiarities of its real estate market. The authors presented the results of the study of the factors influencing the indicators of activity in the real estate leasing market of Belarus, as well as the reasons for low activity. The authors presented their point of view on the possibility of activation of leasing in the real estate market.

Keywords: real estate market, leasing of buildings and structures, real estate leasing, activity indicators, the level of concentration of the leasing market.

ВВЕДЕНИЕ

Лизинговые отношения позволяют решать одновременно две проблемы: привлечение инвестиций, повышение активности субъектов конкретного рынка, что немаловажно для Республики Беларусь. В

современных условиях хозяйствования лизинг имеет более широкую основу чем аренда и содержит в себе одновременно характерные черты кредитной сделки, а также инвестиционной и арендной деятельности, которые сильно взаимосвязаны, тем самым образуя новую организационную форму бизнеса. Проведение сделок в сфере лизинга недвижимости обеспечивает улучшение финансового состояния субъектов хозяйствования, осуществляющих лизинговую деятельность, повышение конкурентоспособности субъектов малого и среднего бизнеса и стимулировании деловой активности как экономики Республики Беларусь в целом, так и рынка недвижимости. Лизинг недвижимости позволяет покупателям выбирать альтернативный способ финансирования покупки объекта недвижимости и снижает риски лизинговых организаций, что обеспечивает востребованность его в практике субъектов рынка недвижимости. Развитие лизинга недвижимости в отечественной практике требует формирования нормативно-правовой базы, а также информирования потенциальных участников лизинговых отношений. В этом плане актуально выявление состояния лизинга на отечественном рынке недвижимости и обоснование условий его дальнейшего развития.

РЕЗУЛЬТАТЫ И ИХ ОБСУЖДЕНИЕ

Первое известное упоминание термина «лизинг», как пишет австрийский исследователь В. Хойер в своей книге «Как делать бизнес в Европе», относится к 1877 г., когда в США телефонная компания «Белл» приняла решение не продавать свои телефонные аппараты, а сдавать их в аренду, т.е. устанавливать оборудование в доме или офисе клиента только на основе арендной платы [1].

В Россию понятие «лизинг» пришло во время Второй мировой войны, когда в 1941–1945 гг. по lend-lease осуществлялись поставки американской техники. Однако настоящая революция в арендных отношениях произошла в Америке в начале 50-х гг [2]. В аренду стали массово сдаваться средства производства: технологическое оборудование, машины и механизмы, суда, самолеты и т.д.

Начало развития лизинговых операций на отечественном внутреннем рынке можно определить серединой 1989 г., что было связано

с переводом предприятий на арендные формы хозяйствования. Первым шагом в формировании правил применения лизинга стали основы законодательства СССР и союзных республик об аренде от 23 ноября 1989 г.. К первым лизинговым компаниям в Республике Беларусь относятся финансовые учреждения, сотрудничество которых было направлено преимущественно на банки. Объединение небольших лизинговых компаний повлияло на полноценное функционирование и необходимость обеспечения жизнеспособности нового рынка услуг. В 1993 году был создан «Белорусский союз лизингодателей», в который вошли такие компании, как «Лотос», «Приорлизин» и «Дукат-Лизинг». Создание союза повлияло на результаты лизинговой деятельности, а также привело к созданию нормативно-правовой базы не только в республике, но и в странах СНГ.

Законодательная база, определяющая правила работы белорусских лизинговых компаний, развивалась в то же время, что и экономические контакты банков и предприятий. Хронологию принятия законов показана в таблице 1.

Таблица 1 – Хронология принятия законов и постановлений для регулирования лизинговых отношений в Беларуси

Дата принятия закона	Название нормативно-правового акта
Апрель 1996 г	Положение о лизинге на территории Республики Беларусь. Зарегистрировано в Реестре Государственной регистрации 16.04.96 г., регистрационный N 1392/12.
Осень 1998 г	Методические указания по ведению бухгалтерского учета лизинговых операций. Утвержденные Министерством финансов Республики Беларусь 30 января 1998 г. N 2 30 января 1998 г. N 2
13 ноября 1997 г	Принят и подписан Указ Президента РБ №587 «О лизинге». Зарегистрировано в НРПА РБ 23 февраля 2001 г. N 1/2293

30 декабря 1997 г	«Положение о лизинге» стало основополагающим документом, регулирующим деятельность лизинговых компаний и объединений.
30 апреля 2004 г.	Министерство финансов Республики Беларусь приняло документ «Инструкция о порядке бухгалтерского учета лизинговых операций».
30 апреля 2004 г.	Постановление Совета Министров Республики Беларусь «О не денежном прекращении обязательств по внешнеторговым операциям при экспорте».
24 сентября 2009г.	Указ Президента Республики Беларусь «О некоторых вопросах совершенствования лизинговой деятельности».

Источник: собственная разработка на основе [3, с.54].

В мировой практике термин лизинг используется для обозначения различного рода сделок, основанных на аренде основных фондов. Для раскрытия сущности понятия «лизинг» необходимо рассмотреть подходы к определению данной категории:

1. Положение о лизинге на территории Республики Беларусь регламентирует лизинг как деятельность, связанную с приобретением одним юридическим лицом за собственные или заемные средства объекта лизинга в собственность и передачей его другому субъекту хозяйствования на срок и за плату во временное владение и пользование с правом или без права выкупа [4].

2. Российский экономист А.А. Бабух трактует лизинг как специфическую форму финансирования вложений на приобретение оборудования, потребительских товаров длительного пользования, недвижимого имущества, а также важный канал инвестиционного процесса [2, с. 32].

3. М.А. Боровицкая рассматривает лизинг как комплекс имущественных и экономических отношений, возникающих в связи с приобретением в собственность имущества и последующей сдачей его во временное пользование за определенную плату [5].

4. С.А. Громов представляет лизинг как вид передачи имущества с правом дальнейшей покупки [6].

Таким образом, лизинг можно определить как форму финансирования имущества с правом или без права выкупа, передачи в собственность такого имущества.

Проведенное авторами исследование экономической категории «лизинг» позволило выделить основные черты и особенности, присущие лизингу:

- преимущественное право выбора имущества и его изготовителя (продавца) принадлежит пользователю;
- продавец имущества осведомлен, что имущество приобретается в целях дальнейшего заключения сделок лизинга;
- имущество непосредственно поставляется пользователю, минуя собственника, и принимается в эксплуатацию пользователем;
- пользователь имущества в случае обнаружения дефектов направляет свои претензии не собственнику, а непосредственно продавцу, с которым никакими отношениями не связан;
- весь срок договора лизинга имущество остается собственностью лизингодателя;
- собственник имущества за передачу его во временное пользование получает вознаграждение;
- пользователь имущества досрочно или после окончания срока договора имеет право на приобретение его в собственность.

Применительно к рынку недвижимости в отечественной практике используется лизинг зданий и сооружений как одна из форм лизинга, которая дает возможность оплачивать стоимость аренды и получать возможность последующего выкупа недвижимости в собственность. Исходя из такой трактовки можно отметить, что предметом такого лизинга могут быть офисные, торговые, складские, производственные и другие объекты недвижимости. При этом не только действующие, но и вновь построенные здания и сооружения. Как показывает практика, лизинг на рынке недвижимости предоставляется сроком от 1 года до 10 лет в зависимости от условий договора.

Главной особенностью лизинга на рынке недвижимости является выкуп объекта недвижимости, т.е. предоставление возможности лизингополучателю покупки объекта недвижимости по предварительно установленной цене в момент погашения договора.

Исследование состояния лизинга в республике проведено на данных Национального Банка Республики Беларусь и Ассоциация лизингодателей Беларуси. По состоянию на начало 2019 года в Реестр лизинговых организаций Национального Банка Республики Беларусь включено 98 субъектов хозяйствования. Лизинговой деятельностью в республике занимаются не только организации, входящие в реестр Национального Банка Республики Беларусь, но и банки.

Для определения уровня концентрации рынка лизинга Республики Беларусь был произведен расчет коэффициентов монополизации рынка. Для анализа структуры рынка существует несколько количественных методов оценки концентрации. В некоторых странах устанавливается пороговая доля рынка – доля отдельного предприятия в общем объеме продаж какого-либо товара или услуги. По российскому законодательству безусловным монополистом признается предприятие, которое контролирует более 65 % рынка [7]. Организация, имеющая рыночную долю в интервале 35-65 процентов, может быть признана монополистом, если антимонопольные органы докажут, что она занимает доминирующее положение на рынке и злоупотребляет этим. В Республике Беларусь количественные параметры присутствия отдельного предприятия на рынке не получили широкого распространения. Более полную картину рынка дает индекс концентрации (CR), который характеризует долю нескольких ведущих компаний на рынке (Таблица 2).

Таблица 2 – Доля лизинговых организаций в общем объеме сделок лизинга, %

Наименование организации	2011 г.	2013 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018г.
1	2	4	6	7	8	9
Промагролизинг	15,25	15,825	26,5 1	14,88	23,847	30,316
АСБ Лизинг	19,02	12,76	12,8 7	14,83	8,96	16,226
Райффайзенг-Лизинг	4,19	12,896	17,1 6	14,03	12,098	10,949
ВТБ Лизинг	34,35	6,072				9,011

ПриватЛизинг			1,96	8,97	15,005	4,048
Риетуму Лизинг			2,97	9,01	7,493	3,660
АктивЛизинг	1,67	4,833	4,91	6,02	5,147	5,005
АгроЛизинг		3,784	2,02	1,43	4,691	5,558
РЕСО-БелЛизинг	2,11	8,078	7,71	6,31	3,081	2,153
МикроЛизинг	0,41	1,904	3,34	7,69	2,686	1,948
Открытая линия	0,51	1,764	1	3,25	4,696	1,382
А-Лизинг					2,834	2,002
Внешнеэкономическая Лизинговая Компания	0,62	1,056	1,73	3,68	2,115	0,956
Лизинг-Ресурс				1,78	1,991	1,053
БЕЛБИЗНЕСЛИЗИНГ		0,63	1,23	1,08	0,789	1,117
Интеллект-Лизинг	0,37	0,754	1,3	1,34	0,977	0,524
Агрофинанс		0,456	0,16	0,97	0,815	0,209
АвтопромЛизинг		0,176	0,5	0,86	0,56	0,270
АВАНГАРД ЛИЗИНГ	1,16	0,95	0,23	0,4	0,546	0,362
СОЛАРЛИЗИНГ			0,98	0,99	0,268	0,228
Финпрофит	0,62	0,328	0,16 8	0,29	0,195	0,068
Подъемные техноло- гии					0,189	0,144
Статус Лизинг		0,086	0,6	0,18	0,111	0,060

Источник: собственная разработка на основе [7,8].

Однако индекс концентрации не учитывает особенности рыночной структуры всей отрасли, кроме того, и среди лидеров рынка может быть различное распределение долей. Поэтому, индекс концентрации применяется в качестве дополнительного параметра совместно с другими показателями. В качестве основного параметра обычно используют индекс Херфиндаля – Хиршмана (НИ), который

характеризует не долю рынка, контролируемого несколькими крупнейшими компаниями, а распределение рыночных долей между всеми субъектами данного рынка. В мировой и отечественной практике концентрация рынка определяется как по коэффициентам концентрации, исходя из доли нескольких ведущих компаний, так и по индексу Херфиндала – Хиршмана, который вычисляется как сумма квадратов долей продаж, выраженной в процентах по каждой компании в отрасли. Рынок лизинга характеризуется как умеренно концентрированный рынок, так как значения индекса концентрации находятся в пределах 45-70 %, а значение индекса Херфиндала-Хиршмана в пределах 1000-1800 [7]. Необходимо отметить, что значения последнего были ниже в 2012, 2013 и 2016 годах и характеризовали данный рынок как низко концентрированный, а повышение концентрации рынка характерно для большинства постсоветских рынков лизинга.

Развитие рынка лизинга объектов недвижимости характеризуют данные представленные в таблице 3.

Таблица 3 – Данные о субъектах и объектах на рынке лизинга недвижимости

Показатель	2011 г.	2013 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.
Количество организаций-лизингодателей	15	21	18	18	15	15
в т.ч. работающие с физическими лицами			3	1	3	3
Кол-во предметов, переданных в лизинг, ед	140	233	232	181	97	235
в т.ч. физическим лицам			3	50	95	228
Доля в объеме операций, %	3,36	12,74	24,9	6,8	3,51	4

Источник: собственная разработка на основе [7, 8].

По результатам анализа востребованности лизинга зданий и сооружений можно отметить, что по количеству договоров видна дву-

сторонняя тенденция: с одной стороны-увеличение договоров с физическими лицами, а с другой-сокращение работы с юридическими по части лизинга зданий и сооружений. На конец 2017 года из 97 сделок с недвижимостью, только 2 были проведены с юридическими лицами. Следует отметить, что в 2016 и 2017 году более 80 % сделок с физическими лицами осуществлялись только одной организацией – АСБ Лизинг [7].

Для физических лиц объектом сделок чаще выступают жилые помещения. В настоящее время лизинговую деятельность с жилыми помещениями осуществляют три организации (ООО «АСБ Лизинг», СООО «Райффайзен-Лизинг» и ОАО «Агролизинг»). На 1 января 2019 г. объем лизингового портфеля по договорам лизинга жилого помещения составил 84,3 млн. руб., увеличившись за 2018 г. на 64,2 млн. белорусских руб., или в 4 раза. За 2018 г. заключено с физическими лицами 228 договоров, предметом лизинга по которым явились жилые помещения, на общую сумму около 66,3 млн. белорусских руб. [9]

Как показало проведенное исследование, существенно изменилась доля зданий и сооружений в общем объеме лизинга: с 30,9 % в 2014 г. до 3,5 % в 2017 г. и 4 % в 2018 г. [7,8], что было обусловлено значительным уменьшением договоров возвратного лизинга, заключаемых в указанный период в данном сегменте в целях пополнения оборотных средств лизингополучателей. Второй заметной тенденцией последних лет стал рост объемов иных предметов лизинга: с менее чем 1 % в 2014 г. до 15 % в 2017 г. и 16 % в 2018 г., что обусловлено ростом потребительского лизинга. Можно констатировать, что основными предметами лизинга в сегменте лизинга по-прежнему являлись транспортные средства. Договоры лизинга с физическими лицами в сегменте недвижимости не получили ожидаемого распространения.

ВЫВОДЫ

Проведенное исследование выявило, что основные причины низкой активности на рынке лизинга недвижимости, и в первую очередь жилой недвижимости, это: недостаточное информирование населения, практическое отсутствие партнерских программ лизингодателей

с застройщиками, оперирование только трех лизингодателей и, как следствие, ограниченное количество лизинговых продуктов на рынке жилой недвижимости.

Активизация лизинга на рынке недвижимости, по мнению авторов, возможна за счет: создание новых лизинговых продуктов, расширение инструментария продвижения лизинговых продуктов на конкретном сегменте рынка недвижимости.

Как вариант возможна разработка новой программы финансовой аренды недвижимости на вторичном рынке. Это обусловлено в первую очередь тем, что спрос на рынке вторичной недвижимости значительно превышает спрос на новое жилье. В 2018 году на рынке жилой недвижимости было совершено 14 800 сделок, но новостроек из них всего 1400. Доля новых квартир на вторичном рынке составила 10 %. В 2019 году, по мнению экспертов [10], количество сделок на вторичном рынке останется примерно на уровне прошлого года, но количество новостроек в общем объеме сделок снизится с 1400 до 1200. Таким образом, сокращение строительства нового жилья увеличивает спрос на вторичном рынке недвижимости и вызывает потребность в финансировании сделок по данным объектам.

Продвижение нового лизингового продукта, а также существующей программы лизинга на общих условиях через партнерские программы с агентствами недвижимости (в среднем 30-40% сделок на первичном рынке совершается с участием агентов). Агентства недвижимости предоставляют своим клиентам комплексный пакет услуг на протяжении всей сделки по купле-продаже недвижимости и уже сотрудничают с рядом банков на условиях договоров о партнерстве по различным кредитным линиям, а взаимодействие с лизинговой организацией предоставит возможность привлечь новых клиентов как для лизингодателя, так и для агентства.

Реализация предложений позволит повысить экономическую значимость лизинга, что обеспечит прирост капитала для инвестиционных целей на исследуемом рынке. Это, в свою очередь, приведет к оздоровлению экономике, созданию новых рабочих мест и активизации субъектов хозяйствования на рынке недвижимости.

ЛИТЕРАТУРА

1. Brandice, J. Couple Takes Unique Approach to Commercial Property Leasing / J. Brandice // *Journal Record.*, 2006 – P. 12-14.
2. Андреева, М.А. Понятие и сущность договора финансовой аренды (лизинга) / М.А. Андреева // *Современная наука: теория и практика* –2014. – № 1. – С. 113-118.
3. Бабух, А.А. Лизинговые операции / А.А. Бабух, Н.В. Андрианова // *Бизнес и капитал.* – 2011. – № 1. – С. 9-12.
4. О нормативных правовых актах Республики Беларусь: Постановление Правления Национального банка Республики Беларусь от 01.08.2014 № 495 // *Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь.* – Минск, 2014. – Дата доступа: 05.10.19.
5. Боровская М.А. Банковские услуги предприятиям. Учебно-методическое пособие. / М.А. Боровская, Я.А. Налесная // *Гаганрог: ТРТУ* – 2006. – 215с.
6. Громов, С. А. Определение финансового результата лизинговой операции при досрочном расторжении договора лизинга / С.А. Громов // *Вестник ВАС РФ.* – 2011. – № 3. – С. 6-27.
7. Шиманович, С.В. Обзоры лизинговой деятельности в Республике Беларусь / С.В. Шиманович // *Белорусское кадастровое агентство [Электронный ресурс].* –Режим доступа: <https://leasing-belarus.by/>. – Дата доступа: 11.10.2019
8. Шиманович, С.В. Белорусский обзор лизинга. Обзор 2018 / С.В. Шиманович, Цыбулько А.И // *Белорусское кадастровое агентство [Электронный ресурс].* – Режим доступа: <https://leasing-belarus.by/>. – Дата доступа: 11.10.2019
9. Детков, А. Основные тенденции и направления развития лизинга в Республике Беларусь. / А. Детков, Ю. Герасимчик // *Банковский вестник.* – 2019 –№ 4. с.32-34
10. Прогнозы экспертов на 2019 год: стоит ли бежать покупать квартиру до Нового года и что будет с ценами на минской «вторичке» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://realt.by/news/article/23586/>. – Дата доступа: 11.10.2019

REFERENCES

1. Brandice, J. Couple Takes Unique Approach to Commercial Property Leasing / J. Brandice // *Journal Record.*, 2006 – P. 12-14.
2. Andreeva, M. A. the Concept and essence of the financial lease agreement (leasing) / M. A. Andreeva // *Modern science: theory and practice* -2014. – No. 1. Pp. 113-118.
3. Babuh, A. A. Leasing operations / A. A. Babuh, N. In. Andrianova // *Business and capital*. - 2011. – No. 1. – Pp. 9-12.
4. On normative legal acts of the Republic of Belarus: Resolution of the Board of the National Bank of the Republic of Belarus dated 01.08.2014 No. 495 // *Consultant Plus: Belarus* [Electronic resource] / NATs. legal information center. Resp. Belarus. – Minsk, 2014. – Access date: 05.10.19.
5. Borovskaya M. A. Banking services to enterprises. Educational and methodical manual. /M. A. Borovskaya, Ya. A. Nalesnaya // *Taganrog: TRTU-2006*. 215C.
6. Gromov, S. A. Determination of the financial result of the leasing operation at early termination of the lease agreement / S. A. Gromov // *Vestnik VAS RF*. – 2011. – No. 3. – Pp. 6-27.
7. Shimanovich, S. V. Reviews of leasing activity in the Republic of Belarus / S. V. Shimanovich // *Belarusian cadastral Agency* [Electronic resource]. – Access mode: <https://leasing-belarus.by/>. – Access date: 11.10.2019
8. Shimanovich, S. V. review of the Belarusian leasing. Review 2018 / S. V. Shimanovich, Tsybulko A. I. // *Belarusian cadastral Agency* [Electronic resource]. – Access mode: <https://leasing-belarus.by/>. – Access date: 11.10.2019
9. Detkov, A. Main trends and directions of leasing development in the Republic of Belarus. / A. Detkov, Yu. Gerasimchik // *Banking Bulletin*. – 2019 – No. 4. pp. 32-34
- 10 Expert's forecasts for 2019: whether it is worth running to buy an apartment before the New year and what will happen to the prices on the Minsk "secondary market" [Electronic resource]. – Access mode: <https://realt.by/news/article/23586/>. – Access date: 11.10.2019