

## **ФАКТОРЫ, ОКАЗЫВАЮЩИЕ НЕГАТИВНОЕ ВЛИЯНИЕ НА РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ**

Одним из главных показателей развития экономики в странах, где выстроены цивилизованные рыночные отношения, является состояние рынка недвижимости.

Пандемия, инфляция, релокейт IT-компаний, военная и политическая ситуация — все эти факторы оказали негативное влияние на рынок недвижимости Республики Беларусь. В 2020 г. из-за пандемии и проблем с кредитованием количество сделок по стране просело на 28–41 %, но происходило постепенное восстановление рынка к уровню 2019 г. Все же релокейт некоторых специалистов, наследование приватизированных квартир, а также желание населения улучшить жилищные условия, привели к увеличению количества предложений по продаже. Что касается предложений по аренде, то здесь сильное влияние оказала пандемия. В 2020 г. многие квартиры, которые сдавались в краткосрочную аренду для туристов, оказались пустыми. Политическая ситуация в мире повлияла следующим образом на рынок: средняя цена квадратного метра выросла по итогам первого полугодия 2022 г. почти во всех городах как в долларовом эквиваленте, так и в белорусских рублях. Цены на жилье в большинстве городов сравнялись (или стали чуть больше) с ценами, которые были зафиксированы в январе-феврале 2020 г., только в июне 2022 г. Также на ситуацию влияет сезонность: летом спрос снижается, а к сентябрю вновь идет вверх. Но в категориях «квартиры», «дома» и «офисы» кривая будет довольно плавной — сезонный спад не превысит 15–20 % [1].

Большое влияние на рынок недвижимости традиционно оказывают процентные ставки по кредитам, предлагаемые банками. Ситуация здесь складывается не лучшим образом. Несмотря на выдачу банками кредитов на недвижимость, процентные ставки на них остаются на высоком уровне: от 14 до 26 %. В четвертом квартале 2021 г. изменение практически всех факторов, за исключением политики управления активами и пассивами банка, способствовало ужесточению условий кредитования в целом. При этом спрос на кредиты не снижался [2].

Влияние пандемии на рынок коммерческой недвижимости является неоспоримым. После периода низкой востребованности офисных, ресторанных и торговых пространств в 2020 г. возникла острая необходимость в адаптации к новым потребностям общества. В этой связи вполне объясним рост популярности площадей свободного назначения, отличающихся от других коммерческих объектов своей гибкостью и многофункциональностью.

Как скажутся на рынке недвижимости секторальные санкции, прогнозировать сложно, но с уверенностью можно сказать, что многое будет зависеть

от поведения девелоперов и сохранения кредитования населения со стороны банков [1].

Таким образом, ситуация на рынке недвижимого имущества не всегда проста и стабильна. Существует множество негативных факторов, активно влияющих на нее, однако, главным все же остается пандемия.

#### **Источники**

1. Что происходит на рынке недвижимости [Электронный ресурс] // Интерфакс-Запад. — Режим доступа: <https://interfax.by/news/nedvizhimost/konsultant/1299545/>. — Дата доступа: 25.11.2022.

2. Мониторинг условий банковского кредитования [Электронный ресурс] // Нац. банк Респ. Беларусь. — Режим доступа: [https://www.nbrb.by/publications/creditsmonitoring/cm\\_2021\\_3.pdf](https://www.nbrb.by/publications/creditsmonitoring/cm_2021_3.pdf). — Дата доступа: 25.11.2022.