

Потребительная стоимость обусловлена совокупностью естественных и общественных свойств и процессов объекта недвижимости с точки зрения конкретного пользователя, который исходит из сложившегося варианта ее использования, а также естественными и общественными свойствами товара, которые определены уровнем технического развития и общественными потребностями.

Плодородие и местоположение земельного участка, количественные и качественные характеристики зданий и сооружений, их уникальность и долговечность, вкусы и предпочтения собственника и многие другие факторы формируют потребительную стоимость объекта недвижимости. Например, устаревший в архитектурном и инженерном плане жилой дом может представлять для семьи высокую потребительную стоимость, обусловленную историческими или родословными факторами, однако его меновая стоимость будет небольшой [3].

В заключении можно сказать, что жилая недвижимость — неотъемлемая часть нашей жизни и служит для удовлетворения одной из первоочередных потребностей в крыше над головой. Потребительская оценка является субъективной и использовать ее для окончательной и объективной оценки жилой недвижимости в коммерческих целях нельзя.

#### Список использованных источников

1. СтройКОНСУЛ [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://www.sconsul.by/>. — Дата доступа: 20.02.2018.
2. Научная электронная библиотека «Киберленинка» [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/>. — Дата доступа: 20.02.2018.
3. Сайт цифровых учебно-методических материалов [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <https://abc.vvsu.ru>. — Дата доступа: 20.02.2018.

<http://edoc.bseu.by>

**А.В. Жилинская, А.В. Шабуню**  
*БГЭУ (Минск)*

**Научный руководитель Л.С. Клименья**  
*(канд. экон. наук, доцент)*

## ДОСТУПНОСТЬ ЖИЛЬЯ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ: РЕАЛИИ И ПЕРСПЕКТИВЫ

В Республике Беларусь существует такая проблема, как доступность жилья гражданам, что связано с рядом различных факторов: средняя заработная плата граждан Республики Беларусь; стоимость жилья; условия жилищного кредитования. Следует отметить, что в июне 2017 г. был опубликован мировой рейтинг социального развития (2017 Social Progress Index), где Беларусь оказалась на 65-й строчке из 128. Выше России, но ниже всех остальных стран-соседей. Низкую оценку Республика Беларусь получила в такой категории, как «жилищные условия» (проблемы с доступностью жилья).

Если сравнивать Россию и Беларусь, в Беларуси «национальной формулы» определения доступности жилья не существует. В России введен официальный коэффициент доступности жилья. Он показывает, за сколько лет семья со средним доходом сможет накопить на покупку квартиры, если все свои средства направит только на приобретение жилья (т.е. он рассчитывается как отношение средней рыночной стоимости стандартной квартиры общей площадью 54 м<sup>2</sup> к среднему годовому доходу семьи из трех человек). Норма по этому показателю составляет 4 года. Если данную формулу применить при базовых условиях в Республике Беларусь, то такой семье придется копить более 5,5 лет. Чтобы укладываться в мировую норму, доход у среднестатистической семьи должен быть больше трех тысяч долларов в месяц или 5883 бел. руб. Немного проще дела обстояли во времена СССР, когда обычный работник мог стать в очередь, проработать определенное количество лет и получить после этого квартиру. Сейчас такого нет, но существует специальное льготное кредитование для лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий, многодетных семей и т.д. Казалось бы, оно должно способствовать увеличению такого показателя, как доступность жилья в Республике Беларусь, но в общем случае белорусские банки предлагают кредитование на условиях от 10 до 15 % годовых. Если средняя стоимость квартиры в Минске составляет около 55 тыс. дол., а медианная заработная плата около 600–750 бел. руб., то это будет являться практически неподъемным грузом для большинства белорусов, так как в расчет берется не только плата по кредиту, а также и коммунальные платежи, покупка продуктов питания, одежды. В феврале 2018 г. Беларусбанк открыл первый ипотечный офис в Минске. Планируется направить 395 млн бел. руб. на ипотечное кредитование по программе адресной поддержки граждан, которые нуждаются в улучшении жилищных условий. Таким образом, предлагаемые условия Беларусбанка могут привести к оживлению на рынке жилищного кредитования, а следовательно, к положительной динамике в вопросе доступности жилья в Республике Беларусь.

Таким образом, какими бы актуальными ни были вопросы приобретения жилья в Республике Беларусь, создаются условия повышения покупательной способности белорусских граждан, связанные с совершенствованием кредитной системы в Республике Беларусь, возможным повышением заработной платы граждан, а также нововведениями в ипотечном кредитовании.

#### Список использованных источников

1. Национальный статистический комитет Республики Беларусь [Электронный ресурс]. — Режим доступа: [www.belstat.gov.by](http://www.belstat.gov.by). — Дата доступа: 20.02.2018.