

ЗАКОНОМЕРНОСТИ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ И ЗАРУБЕЖНЫХ СТРАН

Зарождение рынка недвижимости в Республике Беларусь относится к началу 1990-х гг. и связано с реформированием земельных отношений, приватизацией государственных предприятий и прежде всего передачей в собственность граждан занимаемых ими жилых помещений. В 1994 г. была принята «Национальная жилищная программа». В 1996–2002 гг. определены правовые нормы приобретения жилья гражданами в собственность взамен существовавшего ранее порядка строительства и распределения жилья [1, 2].

За последние годы рынок недвижимости Республики Беларусь повысил свою активность с помощью действия предприятий, специализирующихся на операциях с недвижимостью, финансовых организаций и агентств недвижимости. По итогам 2019 г. квартиры подорожали практически во всех городах Беларуси. Максимальные темпы роста по итогам года были отмечены в Солигорске и Лиде (+9 %), которые по этому показателю сумели обойти даже столицу. Среди областных центров выделяются Брест, Гродно и Могилев (+6 %). Небольшое снижение было зафиксировано лишь в Полоцке и Новополоцке [1]. Вовлеченность недвижимости в хозяйственный оборот страны составляет 43,5 %. Изучение опыта ведущих стран мира показало, что наиболее перспективными направлениями развития данного сектора являются ипотечное кредитование, социальноориентированный наем жилья, фасилити менеджмент [3, с. 78].

Система ипотечного кредитования — наиболее эффективный способ привлечения денежных средств. Несмотря на принятый в 2008 г. Закон «Об ипотеке», существует ряд сдерживающих факторов: высокая стоимость жилья и низкая платежеспособность населения; высокие процентные ставки по жилищным кредитам; отсутствие вторичного рынка вкладных; дефицит долгосрочных ресурсов для кредитования. Наиболее действенный инструмент на пути развития ипотеки — ипотечная облигация — долгосрочная ценная бумага, выпускаемая юридическими лицами под обеспечение недвижимым имуществом и приносящая твердый процент. Ее преимуществами являются: привлечение долгосрочных средств инвестора; снижение риска ликвидности; более приемлемая процентная ставка [4]. Вторым направлением развития рынка недвижимости является социальный наем жилья. Так, следует отметить, что в Германии более 50 %, а в Голландии более 75 % людей решают свои жилищные проблемы

посредством социальноориентированного найма. Основными преимуществами социальноориентированного найма являются: создание легального рынка арендного жилья; решение жилищной проблемы; повышение социальной стабильности и качества жизни населения; рост промышленного производства (промышленность строительных материалов и др.); снижение себестоимости квадратного метра вследствие увеличения объемов строительства.

Источники

1. Аналитика рынка недвижимости Республики Беларусь [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://analytics.nca.by/>. — Дата доступа: 21.11.2020.
2. *Синяк, Н. И.* Рынок недвижимости: проблемы развития и мониторинга / Н. И. Синяк // Белорус. экон. журн. — 2014. — № 7. — С. 51–52.
3. *Горемыкин, В. А.* Экономика недвижимости : учебник : в 2 т. Т. 1. Общая модель рынка недвижимости и рынок прав аренды / В. А. Горемыкин. — 8-е изд., пер. и доп. — Люберцы : Юрайт, 2016. — 472 с.
4. Новые тенденции на рынке недвижимости 2020 [Электронный ресурс] // PwC. — Режим доступа: <https://www.pwc.ru/ru/publications/etre/etre-2020.pdf>. — Дата доступа: 21.11.2020.

<http://edoc.bseu.by>

СНИЛ «Коммерсант»
Д. С. Шаматульская
БГЭУ (Минск)

Научный руководитель — **О. Ю. Остальцева**, канд. экон. наук, доцент

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА МИНСКА

В настоящее время формирование спроса на рынке жилой недвижимости города Минска обусловлено первостепенным влиянием двух групп факторов: экономические факторы, из числа которых наибольшее влияние оказывает колебание курса валют, и эпидемиологические факторы (COVID-19).

Анализ тенденций развития рынка жилой недвижимости города Минска за период 2010–2020 гг. позволил определить ряд закономерностей.

В октябре 2020 г. количество совершенных сделок по отношению к марту сократилось на 40 %, продано 670 квартир. Однако предложение объектов недвижимости растет быстрыми темпами и уже превысило отметку в 10 000, в то время как для г. Минска в среднем данный показатель составляет 7000 квартир. К тому же на рынке появляются квартиры в новостройках, что свидетельствует о необходимости изменения стратегии поведения продавцов.