

## ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ РЫНКА ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МИНСКОГО РАЙОНА

Пандемия COVID-19 привела к переменам на рынках недвижимости во многих странах: падение цен, связанное с экономическим кризисом и числом смертей граждан определенной возрастной категории; изменение ориентиров покупателей и арендаторов по поводу офисных помещений, стрит-ритейлов, гостиничных объектов; активизация субъектов на загородном рынке в направлении приобретения обособленного жилья.

Анализ тенденций развития рынка загородной недвижимости в Беларуси в 2018–2021 гг. позволил выявить перемены в его развитии. Среди них:

1) изменение типичной тенденции цикличности и сезонности рынка загородной недвижимости — резкого снижения в январе предложения к июлю не произошло (на 6 % в 2021 г. против 25 % в 2019 г.) [1];

2) сокращение доли готовых объектов загородной недвижимости в общем количестве предложения на данном рынке (на 5 % в сравнении с максимумом в 2019 г. (60 %)) на фоне небольшого увеличения доли недостроенных домов и земельных участков на 1–2 % [1];

3) сохранение лидерства домов по Логойскому направлению по показателю продажной цены (более 850 дол. США/м<sup>2</sup>) при отрицательной динамике (темп прироста 2021 г. к 2018 г. составил –0.02 %); сохранение самого низкого уровня цен на дома в Пуховичском направлении (максимум 573.5 дол. США/м<sup>2</sup>) при положительной динамике (темп прироста за тот же период — +0.06 %);

4) постепенное снижение продажной цены на рынке загородной недвижимости, однако не для всех типов объектов. В первую очередь дешедела старая застройка — гигантские замки из 1990-х гг., дома под ремонт, объекты без коммуникаций;

5) сравнительно стабильное количество заключенных сделок, прерванное в 2019 г. С 2019 г. было отмечено существенное падение интереса к застроенным земельным участкам для размещения объектов жилой недвижимости (за 2018 г. — 2275 сделок, а за 2019 г. — 162, т.е. уменьшение в 14 раз) с одновременным резким всплеском интереса к садовым, дачным домикам (за 2018 г. — 565 сделок, а за 2019 г. — 2134, т.е. увеличение в 3,7 раза) [1];

6) ожидание роста до 2025 г. цен на готовые дома в связи с существенным ростом стоимости строительных материалов и сырья на их производства, а также наступлением последующего кризиса на анализируемом рынке.

Согласно исследованиям представителей ассоциации недвижимости Великобритании рынок недвижимости имеет цикличность. В отличие от других стран, здесь выявленные тенденции были обусловлены не столько ухудшением эпидемиологической ситуации, сколько ограниченными условиями кредитования под высокий процент на покупку жилья, пессимистичными ожиданиями и непредсказуемостью развития рынка из-за сложной политической обстановки, колебания и динамики курса валют.

### **Источник**

1. Мониторинг и анализ цен на недвижимость в Минске и Беларуси [Электронный ресурс] // Realt.by. — Режим доступа: <https://realt.by/news/monitoring/category/obzory-zagorodnoi-nedvizhimosti>. — Дата доступа: 21.11.2021.

*СНИЛ «Коммерсант»*

***В. А. Бородич, Д. Д. Балковская***

*БГЭУ (Минск)*

*Научный руководитель — С. В. Стасюкевич*

## **ЭКОЛОГИЧЕСКИЙ УМНЫЙ ДОМ**

Автоматизация естественных процессов жизнедеятельности человека в рамках жилищных интересов повышает общий уровень качества жизни. Интерес застройщиков к автоматизации жилья неизменно растет.

Умный дом — жилой автоматизированный дом современного типа, имеющий дополнительные удобства за счет высокотехнологичных устройств [1]. Если сравнивать с традиционными жилищами, умный дом дает намного меньшую нагрузку на окружающую среду.

Современные умные дома, строящиеся с нуля, возводятся по энергосберегающим технологиям. Утечки тепла и выброс  $\text{CO}_2$  из таких зданий минимальны. Интеллектуальные стены, крыша и другие элементы строения способны информировать владельца о появлении влаги или утечки тепла. Это позволяет своевременно исправить появившийся дефект.

Таким образом, умный дом — надежный помощник в борьбе за экологию. Он способен экологически чистыми способами производить энергию для собственного потребления и максимально эффективно ее расходовать. Естественно, данные системы требуют крупных капитальных и трудовых вложений, тем не менее рациональность системы взаимодействия умного дома с жилищами, окружающей природой оправдывает вложенные средства.