

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ РЫНКА ЖИЛЬЯ В БЕЛАРУСИ И ЗАРУБЕЖНЫХ СТРАНАХ

Петрусевич Т. С., *Белорусский государственный университет,
г. Минск, Беларусь*

Рынок жилья, как важнейшая часть рынка недвижимости, является узловой составляющей хозяйства любой страны. В ней пересекаются важнейшие социально-экономические взаимосвязи на всех уровнях национальной экономика, т.е. на макро- и микроуровнях. Рынок жилья оказывает большое влияние на все стороны жизнедеятельности людей, и выполняет некоторые общие и специальные функции при этом: ценообразующую, коммерческую, регулирующую, санирующую, посредническую, информационную, социальную, стимулирующую, инвестиционную. А также рынок жилой недвижимости – основа существования и функционирования таких рынков, как рынок труда, рынок капитала, рынок товаров и услуг [1, с. 19].

По причине нестабильной экономической ситуации в белорусском государстве как и в других странах существует ряд вопросов, связанных с развитием и функционированием рынка жилья, которые требуют неотложного решения. В связи с этим весьма важно изучение опыта зарубежных стран, выявление особенностей развития рынка жилой недвижимости различных стран в условиях нестабильности для того, чтобы использовать данный опыт в отечественной практике.

Стоит отметить и выделить работы таких исследователей, как А. Н. Асаула, В. В. Иванова, О. К. Хан, С. Н. Максимова, И. Т. Балабанова, Е. В. Россоха и др., которые посвящены анализу процессов развития и функционирования рынка жилья, вложению инвестиций в жилье, экономике жилой недвижимости.

С понятием «рынок жилой недвижимости» напрямую и тесно связана строительная отрасль, которая является одной из отраслей экономики, от функционирования которой зависит жизнь всего населения страны. Рынок жилья – это система гибких механизмов, взаимосвязанных между собою и обеспечивающих создание, передачу, эксплуатацию объектов жилой недвижимости, а также финансирование данных процессов. В связи с чем рынок жилья также формирует, регулирует и обеспечивает отношения между всеми участниками рынка в ходе создания объектов жилой недвижимости, в процессе оборота прав на объекты жилой недвижимости и их эксплуатации [2, с. 23].

На данный момент времени рынок жилья во многих странах является одним из самых прибыльных объектов инвестиций, потому что стоимость жилой недвижимости, а также коммерческой, почти постоянно растет.

Рассмотрим опыт зарубежных стран в области развития и функционирования рынка жилой недвижимости на примере Российской Федерации, Великобритании и Франции, а также установим особенности, специфику развития рынков жилья выше отмеченных стран, чтобы найти возможности использования изученного зарубежного опыта в условиях белорусского государства для развития рынка жилой недвижимости в будущем.

Рынок жилья в России на данный момент продолжает испытывать на себе отрицательные последствия последних двух лет. Но все же стоит отметить и положительную динамику на этом фоне ряда таких показателей как темпы роста ВВП и инвестиций в собственный капитал, что дает возможность полагать о развитии рынка жилья в ближайшем будущем. Чтобы не допустить резкого сокращения объема продаж в отрасли, государство оказало поддержку в виде субсидирования процентной ставки по ипотеке. Доступность населению такого банковского продукта весьма важна, так как значительная часть сделок по продаже квартир осуществляется с использованием ипотеки.

Сегодня можно назвать несколько факторов, которые в той или иной мере влияют на развитие российского рынка жилой недвижимости: снижение платежеспособности населения

(начиная с 2016 года), вследствие чего происходит снижение спроса на рынке жилья; невыгодные условия ипотечного кредитования, высокая стоимость жилья (с начала 2017 года средние цены на первичное жилье увеличиваются); рост доли ветхих и аварийных зданий, домов; низкая прозрачность рынка недвижимости [3]. Поскольку формированию цены на объекты жилой недвижимости происходит в рамках соотношения спроса и предложения, то стоит подытожить, что рынок жилой недвижимости России как и белорусский рынок жилья более чем ощущает влияние изменения макроэкономических показателей и последствий кризиса в стране.

Умеренный рост цен на жилье в России в пределах нескольких процентов наблюдался по итогам 2018 года, но не более того. Восстановление рынка недвижимости откладывается как минимум до 2019–2020 гг.

Рынок жилой недвижимости Великобритании напротив можно охарактеризовать с помощью таких свойств как традиционность, потому что сформирован он давно, прозрачность, возможность прогнозирования и разнообразие объектов недвижимости, что делает его наименее рискованным.

Как известно, в странах Европы до 50% жилья приходится на долю арендного, так как многие семьи отдают предпочтение съемному жилью, а не приобретению в собственность. Великобритания не стала исключением, так как значительная часть населения страны живет на съемных квартирах. Причин на это две: во-первых, это свобода, независимость, мобильность при смене места жительства, например по причине переезда ближе к новому месту работы; во-вторых – это освобождает от поиска крупной суммы на приобретение жилья, особенно в молодом возрасте. Актуальным становится покупка жилья для англичан после завершения трудовой деятельности.

Если выделять главные особенности британского рынка жилья, то к ним относятся: высокая ликвидность (жилая недвижимость, которая расположена в ключевых местах, в аренду сдается очень быстро и редко когда простаивает); инвесторами выступают основные покупатели жилья; рынок жилья прозрачный; цены на предлагаемые объекты жилой недвижимости рыночные; сложное налогообложение британской недвижимости. Факторами, которые особенно влияют на рынок жилья Великобритании являются: состояние рынка труда, увеличение заработной платы населению, выгодные условия ипотечных кредитов. Изучив данные по годовому изменению цен на жилье в Великобритании за последние пять лет стоит отметить, что цены на объекты жилой недвижимости максимально возросли в 2014 и 2016 годах – 7 % и 7,7 % соответственно, однако в 2018 году темпы роста были ниже – 3,7 %, чем в 2013 – 4,4 %. По данным Королевского общества сертифицированных специалистов в области недвижимости (RICS) в ближайшей перспективе ожидаются низкие продажи и цены, хотя в долгосрочной перспективе наблюдается большой оптимизм [4].

Стоит заметить, что в настоящий момент рынок жилой недвижимости Великобритании является более интересным и неоднозначным, хотя бы по сравнению с российским рынком жилья. Отличающей чертой является то, что собственник квартиры или дома и жилец – это разные субъекты рынка жилья, поскольку англичане основную часть своей жизни проводят на съемном жилье.

В самый раз подчеркнуть особенности рынка жилья во Франции – это достаточное многообразие; высокий уровень стабильности рынка жилой недвижимости; спрос превышает предложение; прозрачность рынка жилья; объекты жилой недвижимости застрахованы от природных катаклизмов; сложность налогообложения французского рынка жилья; ликвидность, устойчивость и надежность рынка. На успешное развитие и функционирование рынка жилья Франции влияют: развитая инфраструктура, стабильная экономика страны, высокий уровень жизни населения, престижность школ и университетов, разнообразие культурных и исторических достопримечательностей и курортов (что увеличивает приток туристов и стоимость арендного жилья), новейшие методы строительства и стандарты в области звуко- и

теплоизоляции, сейсмической безопасности, устойчивый спрос на жилье в ключевых регионах Франции, широкий выбор объектов для реновации (старинные замки, фермы, виноградники и т. д.), не существует квот на приобретение жилья иностранцами, поэтому работающее население других ближайших стран часто приобретают объекты жилой недвижимости в приграничных районах Франции.

Однако, динамика цен, а также составляющие спроса и предложения на жилую недвижимость сильно отличаются друг от друга в различных регионах страны. Стабильность роста цен наблюдается в Париже и крупных городах, где имеются аэропорты. В других регионах Франции наоборот наблюдается спад спроса на жилую недвижимость, а вследствие и ее стоимости. Рынок жилой недвижимости Франции привлекателен для инвесторов, так как он самый стабильный в мире и на нем не наблюдается резких колебаний цен. В сравнении с рынком жилой недвижимости России французский рынок обладает более выгодными условиями кредитования [5].

Рынок жилья Республики Беларусь характеризуется сравнительно небольшим, но активным периодом развития. В Беларуси существуют два основных рынка жилья: первичный и вторичный. Несмотря на то, что в последние годы строительство коммерческого жилья происходило интенсивными темпами и первичный рынок набрал серьезные обороты, доля вторичного жилья все же превышает [6, с. 243–244].

Среди особенностей белорусского рынка жилья отметим: ограниченная информированность его участников; низкая ликвидность недвижимости; отсутствие прозрачности проводимых на рынке жилья операций; отсутствие возможности спрогнозировать более точные тенденции на ближайшее будущее; направленность рынка жилья преимущественно на внутренний спрос. Также белорусский рынок жилья на сегодня находится под прямым влиянием следующих факторов: низкий уровень доходов населения; невыгодные условия ипотечного кредитования; неопределенность в кредитной политике банков; недостаточно сформированное законодательство в сфере недвижимости; экономическая нестабильность в стране в последние годы; ветхость и аварийность зданий и сооружений [7].

Исследовав статистическую информацию средних цен предложения 1-, 2-, 3- и 4-комнатных квартир в г. Минске за период 2014 – 2018 гг., стоит отметить, что начиная с 2014 года наблюдается спад цен на квартиры в Минске. Самый низкий уровень цен был отмечен в 2017 году, а в 2018 – средняя цена предложения начала расти. Если рассмотреть средние цены на жилье в городе Минске территориально по административным районам, то самые низкие цены в Заводском районе («промышленное сердце столицы»), а самые высокие в Центральном районе. Тем не менее самые высокие цены на 4-комнатные квартиры отмечаются в Партизанском районе. Квадратный метр жилья в Минске стоит примерно в два раза дороже, чем в областных городах. Средняя цена предложения жилья в столице на февраль 2019 года составляет 1327 долл. США [8].

Ситуация на рынке жилой недвижимости напрямую связана с состоянием национальной экономики на сегодняшний день. Россия сегодня совершает налоговый маневр в нефтяной сфере и по которой вывозная пошлина на нефть в Российскую Федерацию снижается с 30 до 0 %, и вместе с этим повышается налог на добычу полезных ископаемых, что может привести к увеличению входящей стоимости нефти для Беларуси до мирового уровня и в перспективе грозить нашей стране потерей нескольких миллиардов долларов США. И если наш союзник дальше будет проводить намеченный курс, то нас может ожидать плавное падение цен на рынке жилья. Если же в экономику Беларуси будут сделаны новые денежные вливания, то рынок жилья будет оставаться стабильным, а цены вырастут в пределах 5 % [9].

Таким образом, белорусский рынок жилья можно назвать нестабильным, но имеющим большой потенциал для дальнейшего развития. Экономика Беларуси и России очень завязаны, о чем свидетельствуют колебания цен на жилье, особенности функционирования рынков и факторы, влияющие на их развитие.

На основании вышеизложенного можно сделать вывод, что рынки жилья Великобритании и Франции на данный момент более перспективны и привлекают интерес инвесторов, чем не могут отличаться рынки жилой недвижимости Беларуси и России. Из этого следует, что для эффективного функционирования рынка жилья в нашей стране необходимо: развивать и стабилизировать экономику республики с целью повышения уровня жизни и улучшения качества жизни населения; ликвидировать непригодное для проживания жилье; повысить уровень нового строительства; развивать инфраструктуру в городах и селах; развивать выгодную и доступную систему кредитования; доработать и изменить законодательство для облегчения деятельности субъектов хозяйствования на рынке жилой недвижимости; привлекать инвестиции.

Список использованных источников

1. Гриценко Е. А. Рынок недвижимости : закономерности становления и функционирования. (Вопросы методологии и теории) : монография [Текст]. Харьков : Бизнес-информ, 2002.
2. Подсорин В. А. Экономика недвижимости [Текст] : учебное пособие для студентов специальности «Экономика и управление на предприятии». М.: МИИТ, 2009.
3. Рынок недвижимости 2018 : итоги и перспективы [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <https://www.notariat.ru/ru-ru/news/rynok-nedvizhimosti-2018-itogi-i-perspektivy>.
4. Недвижимость как инвестиции [Электронный ресурс]. – Режим доступа : https://www.lawfirmuk.net/property_as_investment.
5. Портал о зарубежной недвижимости. Обзор рынка недвижимости Франции [Электронный ресурс] – Режим доступа : <https://www.homesoverseas.ru/articles/6503>. – 19.10.2017.
6. Устюшенко Н. А. Некоторые аспекты развития рынка недвижимости Республики Беларусь [Текст] // Стратегии развития отраслей в региональной экономике : сб. науч. трудов науч.практ. конф., Киров, 31 мая 2013 г. – Киров : ФГБОУ ВПО Вятская ГСХА, 2013. – С. 242–246.
7. Проблемы развития рынка недвижимости Беларуси [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <https://www.nb.by/publikaaciiprochee/633>. – 13.02.2018.
8. Обзор рынка жилья Минска за январь 2019 г. [Электронный ресурс] – Режим доступа : <https://www.pro-n.by/news/obzory-nedvizhemosti/9555/>.
9. 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 : <http://past.by/vyistupleniya-v-smi/prognozy-ekspertov-na-2019-god-stoit-li-bezhat-pokupat-kvartiru-donovogo-goda-i-chto-budet-s-cenami-na-minskoj-vtorichke.html#more>.

МЕТОДИКА ЭКОЛОГИЧЕСКОЙ ОЦЕНКИ РЕГИОНОВ БЕЛАРУСИ

Полоник С. С., Смолярова М. А., *Белорусский государственный университет,
г. Минск, Беларусь*

Современная экологическая обстановка в мире доказывает необходимость перехода с техногенного типа экономического развития на новый путь, ориентированный на решение проблем окружающей среды.

Концепция «зеленой» экономики становится тем «новым» курсом, который способен преодолеть кризис. Она решает двеединные задачи устойчивости: высокий уровень человеческого развития и низкий уровень воздействия на окружающую среду.

Данная концепция реализуется в Республике Беларусь через принятую стратегию «НСУР – 2030». В развитие данной стратегии нами проведены научные исследования по экологической модернизации экономики Беларуси.

Конкурентоспособность региона – это экономико-эколого-социальная категория, характеризующая экономику региона в условиях рыночных отношений и международной кон-