

# ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА ПРОЦЕСС СТАНОВЛЕНИЯ И РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

*Н. А. Устюшенко, магистр экон. наук, преподаватель ГИУСТ БГУ  
Научный руководитель:  
кандидат техн. наук, доцент Т. В. Борздова (ГИУСТ БГУ)*

Чаще всего под рынком недвижимости понимают сложный организационный механизм, основное назначение которого – свести вместе и осуществить передачу прав собственности на объекты недвижимости от продавцов к покупателям [1].

Если рассматривать рынок недвижимости как интегрированную категорию с характерными чертами, присущими другим видам рынков (рынков товаров, услуг, инвестиций и др.), то с уверенностью можно сказать, что рынок недвижимости тесно связан с созданием условий, необходимых для осуществления любой деятельности человека – производственной, коммерческой, социальной, экологической и иной. Исходя из этой особенности, степень развития рынка недвижимости различных стран (в том числе и Республики Беларусь) и/или отдельных его секторов можно охарактеризовать по сложившимся специфическим условиям, сформированным под влиянием большого количества факторов, а также по основным направлениям определения цены и динамики стоимости квадратного метра того или иного вида объекта недвижимости. Факторы, влияющие на развитие рынка недвижимости любой страны, зависят от форс-мажорных ситуаций, политического, экономического, социального и иного положения в каждой стране.

Становление и развитие белорусского рынка недвижимости – очень сложный и противоречивый процесс, который протекал в сложный период зарождения и формирования рыночных отношений в экономике страны. Можно выделить следующие характерные черты периода становления рынка недвижимости в Республике Беларусь.

Экономические процессы переходного состояния, происходящие в этот период во всех сферах экономики, накладывали особый отпечаток на взаимоотношения его участников, а также на содержание и характеристики предпринимательской деятельности в сфере недвижимости.

Такое состояние формирует и основное содержание рыночных процессов, характерных для этого периода, перераспределение имеющегося фонда недвижимости, формирование элементов системы недвижимого имущества и его инфраструктуры, установление прав собственности и новых форм отношений между участниками рынка.

Так как рынок недвижимости взаимодействует в большей или меньшей степени со всеми сферами экономики, то он будет подвержен влиянию процессов, происходящих на них. Это значит, что на становление рынка недвижимости, безусловно, оказывали влияние общие для всей экономики факторы: экономическая и социальная нестабильность; политическая нестабильность; неуверенность в будущем у значительной части населения, сверхвысокие темпы инфляции; резкая дифференциация в доходах; неразвитость и нестабильность финансовой системы, недостаток денежных ресурсов в структуре оборотных средств предприятий, отсутствие четких механизмов функционирования и пробелы в законодательном регулировании деятельности различных сфер экономики народного хозяйства [2].

Специфика недвижимости как товара заключается в том, что объект недвижимости одновременно может выступать и как объект сделок, и как услуга, и как права собственности на недвижимое имущество [1]. Это, в свою очередь, формирует особенности рынка недвижимости и позволяет выявить специфические факторы формирования цивилизованного рынка недвижимости в нашей стране:

1. Запаздывание с началом становления рынка недвижимости по сравнению с другими секторами рыночной экономики.
2. Отсутствие необходимых для нормального функционирования рынка законодательных норм и процедур, обеспечивающих безопасное совершение сделок, защиту прав собственности.

3. Развитие рынка в отсутствие необходимой для его функционирования финансовой и рыночной инфраструктуры.

4. Отсутствие профессиональных участников, обладающих достаточными знаниями механизма функционирования рынка недвижимости.

Обобщение опыта становления рынка недвижимости в Республике Беларусь позволяет выделить основные этапы этого процесса. Это дает возможность проследить, как изменялись некоторые важные характеристики рынка на этих этапах. Характерной чертой процесса становления рынка недвижимости является перераспределение имеющегося фонда недвижимости на основе рыночного принципа – наиболее эффективного, т. е. обеспечивающего максимальную доходность и максимальное использование недвижимости.

В силу специфических особенностей формирования и стадий развития отечественного рынка недвижимости сформированные под воздействием различных факторов сегменты рынка недвижимости в Беларуси развиты неравномерно: рынок земли практически неразвит; рынок коммерческой недвижимости развит слабо; наиболее крупным и наиболее развитым сегментом является сектор жилой недвижимости. Однако в последнее время государственными органами, профессиональными участниками и некоммерческими профессиональными объединениями рынка недвижимости разрабатывается согласованная стратегия развития цивилизованного рынка недвижимости в нашей стране.

### Литература

1. *Асаул, А. Н.* Экономика недвижимости / А. Н. Асаул. – 2-е изд. – СПб. : Питер, 2007. – 624 с.
2. *Синяк, Н. Г.* Теоретические аспекты управления недвижимостью / Н. Г. Синяк, Д. И. Корсунский // Экономика, оценка и управление недвижимостью : материалы конф. БГТУ ; редкол.: И. П. Воробьев [и др.]. – Минск, 2007. – С. 166–173.