

- создает единую информационную систему в Российской Федерации, аккумулируя возможности регистрации и получения информации о состоянии органов управления деятельности;

- формирует структурированные данные об осуществлении государственного финансового контроля в РФ;

- определяет предмет государственного финансового контроля на основе анализа и обработки информации в SIS UNSFC о проведении внутреннего финансового контроля на объектах внешнего государственного аудита, а также о применении ими результатов этих мероприятий.

Таким образом, внутренний государственный финансовый контроль направлен на предотвращение нецелевого и неэффективного расходования бюджетных средств, оптимизацию государственных расходов. Следовательно, в процессе его развития необходимо решить обозначенные проблемы, что повысит качество управления государственными и муниципальными финансами и будет способствовать переводу системы государственного управления на уровень, отвечающий потребностям современной реформы российской цифровой экономики.

Библиографические ссылки

1. Ануреев В. С. Реконфигурация элементов финансовой системы для восстановления Роста Экономики: Простота системы и трансформация в сторону государственного и корпоративного типов // Журнал европейских научных исследований. 2017. № 20 (2А). С. 281–307.

2. Денисова П. И., Рукина Н. С., Самойлова Н. К., Такмазян С. А. Финансовые инструменты социально-ответственной экономики // Журнал европейских научных исследований. 2017. № 20(1). С. 284–293.

3. Иванова О. Б., Вовченко Н. Г., Костоглодова Е. Д., Богославцева Л. В., Рукина С. Н., Карепина О. И. Финансовая прозрачность в бюджетном секторе экономики как необходимое условие кластеризации // Международный журнал торговли и глобальных рынков. 2017. № 2–3 (10). С. 207–216.

4. Карепина О. И., Богославцева Л. В., Богданова О. Ю. Развитие государственного финансового контроля в контексте программного и проектного бюджетирования // Гуманитарные, социально-экономические и социальные науки. 2019. № 4. С. 204–211.

5. Романова Т. Ф., Богославцева Л. В., Карепина О. И., Богданова О. Ю. Концептуальные подходы в обеспечении эффективного и ответственного управления государственными программами // Журнал европейских научных исследований. 2018. № 21 (4). С. 261–272.

6. Федеральный закон от 01.07.2021 № 244-ФЗ «О внесении изменений в Бюджетный кодекс Российской Федерации и о приостановлении действия пункта 4 статьи 242-17 Бюджетного кодекса Российской Федерации» : сайт. URL: <http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202107010027> (дата обращения: 25.01.2022).

7. Федеральный закон от 29.11.2021 № 384-ФЗ «О внесении изменений в Бюджетный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и установлении особенностей исполнения бюджетов бюджетной системы Российской Федерации в 2022 году» : сайт. URL: <http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202111290036> (дата обращения: 25.01.2022).

8. Федеральные стандарты внутреннего государственного (муниципального) финансового контроля : сайт. URL: <https://roskazna.gov.ru/novosti-i-soobshheniya/novosti/1518846/> (дата обращения: 25.01.2022).

УДК 332.62, 336.02

БЕЛОРУССКИЙ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ: ТЕНДЕНЦИИ И ПЕРСПЕКТИВЫ В НАШИ ДНИ

Т. С. Петрусевич

старший преподаватель, Белорусский государственный университет, экономический факультет, г. Минск, Республика Беларусь, e-mail: tanya_vs86@mail.ru

В статье проводится моделирование текущих тенденций изменения стоимости жилья. Цена на рынке жилой недвижимости – один из самых сложных показателей для проведения анализа, т. к. показывает тенденции на финансовом рынке, рынке труда и реагирует на политические и экономические факторы.

Ключевые слова: рынок жилой недвижимости; цена; первичный рынок жилья; вторичный рынок жилья; стоимость; курс доллара; недвижимость.

BELARUSIAN RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET: TRENDS AND OUTLOOK TODAY

T. S. Petrusevich

*senior lecturer, Belarusian State University, faculty of economics, Minsk,
Republic of Belarus, e-mail: tanya_vs86@mail.ru*

The article simulates the current trends in the cost of housing. The price in the residential real estate market is one of the most difficult indicators for analysis, because. shows trends in the financial market, labor market and reacts to political and economic factors.

Keywords: residential real estate market; price; primary housing market; secondary housing market; price; dollar rate; real estate.

Потребность в жилье – одна из фундаментальных потребностей человека. Вопросы по приобретению жилья, аренды жилья и прочие жилищные вопросы были и будут одними из самых важных для большей части населения, так как каждый человек хочет иметь собственное жилье с хорошей комфортной планировкой и удобной инфраструктурой. Реализация государственной политики в сфере жилой недвижимости обеспечивается за счет постановки и достижения целей, которые предусматривают улучшение комфортности условий проживания населения в жилфонде и гарантию доступности расходов на покупку объектов жилой недвижимости и их последующую эксплуатацию. Чтобы достичь цели по улучшению жилого фонда стоит произвести объективную оценку этой отрасли, промониторить тенденции позитивного и негативного характера, которые могут возникнуть как закономерно, так и внезапно. Причины этих тенденций могут быть разными: политическая и экономическая ситуация как в стране, так и во всем мире, происходящие изменения в действующем законодательстве, ожидания продавцов и покупателей, реализация государственных программ. Некоторые из указанных причин могут поднять стоимость жилья, а некоторые ее понизить [1].

Автор в данной работе проводит анализ тенденций на рынке жилой недвижимости за последние годы, рассматривает факторы ценообразования рыночной стоимости объектов рынка жилья, используя для этого системный метод и метод статистического исследования данных, который строится на базе статистических данных, взятых со специализированного портала – центра белорусской недвижимости – <http://realt.by>.

Рассмотрим ситуацию на рынке жилой недвижимости в Республике Беларусь на сегодняшний день.

За прошедшие 10 лет для рынка жилой недвижимости в Республике Беларусь 2021 год стал рекордным. Согласно данным Национального кадастрового агентства на рынке жилья по стране было заключено 48 тысяч сделок купли-продажи. Это на 8 тысяч больше, чем в 2020 году, и на 600 больше, чем в рекордном на тот момент 2014. Связано такое повышение активности потребителей на рынке жилья сразу с несколькими факторами – почти стабильным до этого времени курсом иностранной валюты и появлением

кредитных программ для населения. Но также есть и другая причина, например, отсроченный по причине возникшей эпидемии коронавируса и политического кризиса в результате выборов спрос у покупателей, который возник еще в 2020 г. Буквально на 2–3 месяца рынок жилья застыл, т. к. потребители не рисковали принимать решения по приобретению или продаже жилья, дожидаясь выравнивания ситуации. Поэтому с началом 2021 года количество сделок стало увеличиваться за счет этих участников рынка. Это обусловило появление рекордных показателей количества проведенных сделок по стране и по Минску также, где было заключено более 16,5 тысяч сделок, что превысило этот же показатель по отношению к 2020 году примерно на 25 % [2].

Кредитование рынка жилой недвижимости – один из самых важных факторов роста и развития рынка. Курс доллара сохранял свое спокойствие, и уже в феврале 2021 года у «Беларусбанка» стартовала кредитная программа на покупку жилья «Ипотека Экспресс». Затем похожие кредитные программы были выпущены и другими банками. После паузы в 2020 году данные банковские продукты и постоянство курса вселили оптимизм, спокойствие в белорусский народ и желание решать насущные вопросы – на рынке жилья стало наблюдаться оживление в сторону увеличения сделок.

Рост процентной ставки на 5 пунктов с 2019 года, где она была 15 %, по 2021, где она составила 20–21 %, также ощутимо повлиял на количество заключенных сделок на рынке с привлечением займов в банках. В 2019 году примерно 30 % сделок купли-продажи на вторичном рынке осуществились с привлечением кредитных программ, и больше половины сделок – на первичном рынке жилья. Но в конце 2021 года эти относительные показатели снизились уже на 12–14 % и 25 % соответственно. Из-за изменений значения процентной ставки и условий кредитования изменилось количество белорусов, которые взяли займы у банка и смогли приобрести в собственность жилье.

И еще один фактор увеличения числа сделок – это сдача в эксплуатацию большого числа новых объектов жилой недвижимости. В столице ключи от квартир в 80 многоэтажках получили новые жильцы. Конец 2019 года – весь 2020-й застройщики завершали работу над своими проектами и ввели в эксплуатацию, поэтому покупка жилья по документам прошла как будто бы в 2021 году [3].

Невзирая на то, что в 2021 году наблюдалось увеличение спроса на объекты жилой недвижимости, рост цен не произошел. Были незначительные колебания на 1–3 % и в сторону снижения цены, и в сторону ее роста. Резкому скачку цен на жилье препятствовали инфляция белорусского рубля, рост ставки по кредитам и изменение условий их выдачи. Для большего количества белорусского населения приобрести жилье с привлечением кредитных средств под 21 % годовых оказалось не под силу. В отличие от этих факторов действовал еще и покупательский спрос: потребители рассматривали приобретение жилья и как способ улучшить жилищные условия, и как инвестиционные вложения, т.е. способ сохранить и приумножить свои сбережения. Поэтому цены на объекты жилой недвижимости не менялись особо.

Однако, в таких сегментах жилья как новостройки с первоначальной стоимостью выше средней и высокой степенью готовности наблюдалось даже значительное снижение цены за квадратный метр – до 10 % от общей стоимости. В 2020 году снижение цен доходило до 15 % у застройщиков, реализующих свои объекты без черновой отделки. В 2021 году были зафиксированы колебания цены в сторону увеличения на 3 % (таблица 1). Причины: 1) массовая покупка дешевых вариантов жилья в отдельном конкретном сегменте, что приводило к визуальному росту средней цены; 2) значительное подорожание стройматериалов.

Таблица 1 – Средние цены за 1 кв. м новостроек Минска в январе 2022 года (и их изменение сначала 2021 года)

	1-комнатные		2-комнатные		3-комнатные	
	Средняя цена кв. м, долл. США	Изменение за 2021 год	Средняя цена кв. м, долл. США	Изменение за 2021 год	Средняя цена кв. м, долл. США	Изменение за 2021 год
Эконом	1060	-15 %	1085	-6 %	1040	-7 %
Стандарт	1315	-3 %	1265	-5 %	1225	-6 %
Комфорт	1625	14 %	1605	13 %	1470	13 %
Престиж	1660	-7%	1650	2 %	1740	-2 %

Источник: [3].

На сегодняшний день на рынке жилой недвижимости образовалась огромная конкуренция между рынком первичного и рынком вторичного жилья (новостройками). В 2021 году было продано примерно одинаковое количество квартир в новостройках и на рынке вторичного жилья. Эта закономерность новая, связанная с тем, что застройщики и девелоперы стали предлагать более современное и комфортное жилье. Предлагаются квартиры с достойными ремонтом и планировкой. Покупатели сразу же выбирают переезд со «вторички» в новое жилье, то есть образуется новый тренд.

Таблица 2 – Средние стоимости квартир, проданных на вторичном рынке г. Минска в январе 2022 года (и их изменение сначала 2021 года)

	Стандартных потребительских качеств		Готовые к проживанию (с ремонтом и мебелью)	
	Стоимость 1 кв. м, долл. США	Стоимость квартиры	Стоимость 1 кв. м, долл. США	Стоимость квартиры
1-комнатные	1240	41500	1430	51000
2-комнатные	1100	55000	1340	65000
3-комнатные	1070	70000	1290	77000

Источник: [3].

Как отмечалось выше, рынок жилой недвижимости очень чутко реагирует на изменение политической и экономической ситуации в государстве. В результате происходящего конфликта между Россией и Украиной произошел уже скачок роста курса доллара. С ситуацией резкого подорожания курса доллара потребители сталкиваются не первый раз за последнее десятилетие: к концу 2011 года цена 1 доллара выросла почти в три раза, в то время как стоимость 1 кв. м жилья снизилась на 20 %; в кризисные 2014–2015 годы курс вырос на все 112 %, а цены в реальных сделках рухнули на 35 %. Если наблюдается рост заработной платы по стране – можно заметить рост цен на квадратный метр, доходы падают – цены снижаются. Бывает, что рост цен обгоняет рост доходов, и наоборот. Основываясь на теории и практике можно сделать прогноз тенденций на рынке жилья на 2022 год и в особенности на его первую половину. Ведь ситуация напрямую сказалась уже на доходах белорусского населения. При условии роста курса доллара пойдет вверх процентная ставка, что вызовет проседание спроса на жилье среди его потребителей.

Баланс и стагнация – могут стать реакцией белорусского рынка жилой недвижимости на внезапные обстоятельства на неопределенный временной период. Скорее всего цены на квартиры в новостройках и на рынке вторичного жилья не изменятся, или будет наблюдаться небольшое колебание в сторону понижения цены в связи с тем, что спрос упадет по причине сокращения количества сделок из-за высоких процентных ставок по кредитам или вовсе закрытия кредитных программ, из-за потери денег покупателями в

долларовом эквиваленте. Но ситуацию могут выровнять те потребители, которые желают обезопасить свои накопленные финансы и вложат денежные средства в приобретение жилья, как бывало всегда в периоды финансового кризиса. Чтобы цены на жилье снизились, продавцы жилья должны ощутить нехватку спроса, что и может произойти в результате снижения покупательской способности при сохранении экономических тенденций [4].

Но белорусский рынок жилой недвижимости по прогнозам специалистов могут ожидать и два грустных сценария: ощутимо больно будет, но позже и шоковый.

Согласно первого сценария рынок спасут сберегатели своих финансов в валюте, которые будут вкладывать их по-прежнему в квартиры. Спрос на объекты недвижимости могли бы создать и застройщики, если бы продавали свои объекты за рубли. Но преобладающее их большинство, даже государственные, привязаны к долларовому эквиваленту. Население в сложившейся ситуации не рискнет отдавать реальную валюту за объекты, которые будут сданы только в 2023–2024 годах, поэтому девелоперы вынуждены будут предлагать объекты по умеренным ценам и лояльные условия рассрочек, пусть и в валюте.

Специалисты аналитических компаний считают, что несмотря на экономическую ситуацию в стране и падение доходов населения в долларовом эквиваленте вдвое при сохранившемся сценарии в течение всего года, разорившихся застройщиков не будет, т. к. они уже к апрелю-маю могут сформировать для потребителя «антикризисные» предложения. Фундаментом для этого послужит их прибыль, доходящая в некоторых проектах до 70–100 %, которую наиболее крупные застройщики получили в прошлом году.

Снижение спроса произойдет и на вторичном рынке жилья, но не во всех сегментах одинаково. Наиболее востребованными по-прежнему останутся 1-комнатные квартиры (самый ликвидный вариант для вложений) – более 51 % доля в сделках. А вот спрос на 2-комнатные и 3-комнатные квартиры значительно снизится. Желающим продать данные объекты, конкурируя на рынке с «акционными» готовыми новостройками, будут вынуждены снижать цены. По мере снижения доходов белорусского населения будут непредсказуемыми темпами падать цены на квадратный метр до дна, которое у нас на уровне 1000–1100 долл. США в новостройке, и 1080 долл. США на вторичном рынке жилья. Сложно сказать, пробьет ли это дно 2022 или 2023 год, если ничего спасительного не появится для нашей экономики.

И шоковый сценарий, который, хотелось бы, чтобы стал фантазией. Сейчас, как минимум, можно смело сказать: 1) о инфляции; 2) волна оттока экономически активного населения не стихает, а может только набрать обороты. При этом они попытаются продать свое жилое недвижимое имущество, увеличив предложение и надавив на цены. Соответственно покупателей станет тоже меньше. Оставшиеся станут хранить по-прежнему свои накопления финансовые, не тратя на улучшение жилищных условий. В приоритете будут иные цели и потребности. Иностранцы покупатели на рынке не появятся, даже российские. Застройщики могут завершить свои проекты, продав хотя бы больше половины объектов считай по себестоимости и уйдут с рынка. При таком прогнозе цены за квадратный метр не один раз пробьют свое «дно».

Оба сценария строятся исключительно на очевидных рисках, которые могут спрогнозировать аналитики и экономисты. Но есть масса неочевидных рисков. И в данной ситуации существует неопределенность прогноза в сложившейся ситуации. Здесь сложно что-то предполагать даже на завтра и хочется верить в лучшее.

Библиографические ссылки

1. Власенко М. Рынок жилой недвижимости как фактор финансовой стабильности в стране // Бан-каўскі веснік. 2019. № 2. С. 9–17.

2. Мониторинг и анализ цен на недвижимость в Минске и Беларуси : сайт. URL: <https://www.realt.by/news/monitoring/category/obzory-rynka-prodazhi-kvartir/> (дата обращения: 18.02.2022).
3. Широчина М. «Сейчас смутный период на рынке». Что будет с ценами на жилье в Беларуси? : сайт. URL: https://www.probusiness.io/real_estate/9260-seychas-smutnyy-period-na-rynke-chto-budet-s-cenami-na-zhile-v-belarusi-posle-nachala-voennogo-konflikta-v-ukraine.html (дата обращения: 24.02.2022).
4. Лисицкая Т. С., Юркина Е. А. Тенденции развития регионального рынка жилой недвижимости в условиях макроэкономической нестабильности // Экономика и предпринимательство. 2016. № 12 – 1 (77). С. 211–215.

УДК 332.834

ФОРМИРОВАНИЕ ИНСТИТУТА ДЕВЕЛОПМЕНТА НЕДВИЖИМОСТИ В БЕЛАРУСИ

Т. С. Петрусевич

старший преподаватель, Белорусский государственный университет, экономический факультет, г. Минск, Республика Беларусь, e-mail: tanya_vs86@mail.ru

В статье рассмотрены условия формирования института девелопмента недвижимости в Республике Беларусь, проведен анализ структурно-функциональных особенностей особенностей модели ведения девелоперской деятельности в Беларуси и за рубежом.

Ключевые слова: девелопмент; земельный девелопмент; девелопер; рынок жилой и коммерческой недвижимости; строительство и реконструкция; инвестиционная деятельность.

FORMATION OF THE INSTITUTE OF REAL ESTATE DEVELOPMENT IN BELARUS

T. S. Petrusevich

senior lecturer, Belarusian State University, faculty of economics, Minsk, Republic of Belarus, e-mail: tanya_vs86@mail.ru

The article considers the conditions for the formation of the institution of real estate development in the Republic of Belarus, analyzes the structural and functional features of the Belarusian model of conducting development activities and foreign countries.

Keywords: development; land development; developer; residential and commercial real estate market; construction and reconstruction; investment activities.

На любом этапе развития общественного порядка большое значение в действии механизма хозяйственных отношений имеет недвижимое имущество, т. к. его функционирование тем или иным образом связано с активностью экономических субъектов во многих областях предпринимательской деятельности и регулирования, и наоборот. Вопросы регулирования и управления объектами жилой и нежилой недвижимости обычно изучаются в фокусе институциональной экономики и других наук, что лишь придает им актуальности.

На сегодняшний день стоимость мирового фонда недвижимости оценивается достаточно высоко, что говорит о наибольшей востребованности данного вида активов в инвестиционной практике. Инвестирование недвижимости представляет огромный ин-