

6. Голышкова, И. Н. Анализ ключевых составляющих модели «Цифровой университет» / И. Н. Голышкова // E-Management. – 2020. – № 3. – С. 53–61.

7. Головенчик, Г. Г. Современные тенденции цифрового реформирования образования / Г. Г. Головенчик // Цифровая трансформация. – 2020. – № 4(13). – С. 5–20.

8. Прогнозирование потребности в научно-педагогических кадрах по приоритетным направлениям развития науки, технологий и техники до 2015 г. Информационный бюллетень № 5 / Л. В. Оболенская [и др.]. – М.: ЦИСН, 2012.

9. Богуш, В. А. Цифровизация образования: проблемы, вызовы и перспективы [Электронный ресурс] / В. А. Богуш. – Режим доступа: <http://dtconf.unibel.by>. – Дата доступа: 25.10.2021.

(Дата подачи: 21.02.2022 г.)

Т. В. Шимко

Минское областное агентство по государственной регистрации
и земельному кадастру, Минск

T. V. Shimko

Minsk Regional Agency for State Registration and Land Cadastre,
Minsk

УДК 332.85(476.1)

СТАНОВЛЕНИЕ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МИНСКОГО РЕГИОНА

FORMATION OF THE RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET OF THE MINSK REGION

В статье автор представил три основных этапа становления и развития первичного рынка жилой недвижимости Минского региона и факторы, определяющие развитие исследуемого рынка; выявил особенности рынка на каждом из представленных этапов, которые формируются в силу специфики самого товара – объекта недвижимого имущества.

Ключевые слова: рынок жилой недвижимости; первичный рынок недвижимости; объекты недвижимости; этапы становления рынка жилой недвижимости; особенности рынка жилой недвижимости.

In the article, the author presented three main stages in the formation and development of the primary residential real estate market in the Minsk region and the factors that determine the development of the market under study; revealed the features of the market at each of the presented stages, which are formed due to the specifics of the product itself - the real estate object.

Keywords: residential real estate market; primary real estate market; real estate objects; stages of formation of the residential real estate market; features of the residential real estate market.

Сегодня рынок недвижимости является одним из самых динамично развивающихся рынков в стране. Следует отметить, что правовые основы продажи гражданам в личную собственность квартир были заложены постановлением Совета Министров СССР от 02.12.1988 № 1400 «О продаже гражданам в личную собственность квартир в домах государственного и общественного жилищного фонда», а впоследствии уже закреплены Законом о собственности в Республике Беларусь.

Проходящие в стране экономические процессы, под влиянием которых рынок недвижимости формировался и развивался, накладывали свой отпечаток на взаимоотношения участников, а также на особенности осуществления коммерческой деятельности в сфере недвижимости. Рынок недвижимости развивается по определенным алгоритмам, законам и по-своему реагирует на общественные процессы, происходящие в обществе и экономике. Он более медленный, чем другие товарные рынки, и реагирует на внешние изменения с некоторым опозданием, потому что объекты недвижимости – это всегда дорогостоящий товар, а процесс их приобретения или продажи весьма трудоемок и длителен, не следует забывать и о высоких транзакционных издержках [1, с. 18].

Отличительная особенность развивающегося первичного рынка недвижимости Республики Беларусь в целом и Минского региона в частности состоит в том, что на ранних стадиях развития рынка рост цен происходил несмотря на превышение предложения над спросом. Эта закономерность реализуется скорее всего через массовые ожидания населения, сформированные опытом предыдущих лет [2, с. 43].

В стране рынок недвижимости с каждым годом становится все более развитым за счет значительного увеличения количества сделок с объектами недвижимости, роста участников рынка и укрепления доверительных отношений между профессиональными участниками рынка недвижимости и потребителями риэлтерских услуг. Именно развитие рынка недвижимости в стране является одним из факторов повышения уровня деловой активности.

Анализом рынков занимаются множество маркетинговых и риэлтерских компаний. Как правило, в первую очередь исследуются факторы, определяющие спрос и предложение на рынке. Потом проводится анализ окружения объекта недвижимости, его инфраструктуры и т. д. После полученной информации можно приступать к сравнительному анализу типов недвижимости. Анализ типологии сделок и профессиональной и конкурентной среды рынка – два завершающих этапа. Проведя анализ рынка недвижимости по такой схеме, можно получить основную картину, описывающую положение конкретной группы объектов недвижимого имущества на рынке недвижимости.

Анализ тенденций, складывающихся на рынке недвижимости, является одним из самых важных для определения не только текущей экономической

ситуации в Минском регионе, но и будущих изменений, связанных с его инвестированием, притоком в него денежной массы, что выходит за рамки интересов групп лиц и организаций, занятых на данном рынке. Являясь регионально привязанным, товар на рынке недвижимости наиболее полно отражает даже незначительные изменения в предпочтениях покупателей и их доходах, приоритетах государства и общей экономической картины государства [2, с. 44].

С этой стороны наиболее интересен рынок квартир. Выступая самым активным сектором рынка недвижимости, он представлен сравнительно большим числом участников. Основной товар рынка, квартира, обладает одной важной характеристикой – сильной привязкой ценности объекта к его месторасположению. Развитие любого региона (приток средств в наиболее развитые или прибыльные отрасли промышленности, строительства, сферу услуг; рост занятости, уровня доходов, самого населения и т. д.) вызывает потребность в жилье, что способствует развитию рынка и увеличивает его доходность за счет роста цен на квартиры. Наоборот, сбой в экономике региона сразу отражается на уровне доходов, занятости, уменьшают численность населения, что вызывает падение цен на рынке недвижимости. Наиболее сильно влияет на рыночные цены сочетание одновременной острой необходимости в жилье, нехватки средств на его покупку, а также отсутствие механизмов стимулирования покупки (кредиты, льготы) и стремление населения решить экономические проблемы за счет явного снижения качества жилья (например, обмен с доплатой). Такая ситуация в большей степени определяется уже состоянием не региона, а экономики государства в целом, что не способствует строительству качественных и современных объектов, с одной стороны, и снижает выход строительной отрасли на международный рынок – с другой [3].

Касаемо рынка жилой недвижимости Минского региона, следует отметить, что этот рынок своей интенсивностью развития схож с рынком Минска и положительно отличается от рынков иных областей Беларуси. Прежде всего это связано с тем, что Минский регион представляют собой наиболее развитый регион с точки зрения промышленного и социального развития, инвестиций и доходов населения и субъектов хозяйствования. Поэтому стоит выделить основные тенденции и факторы, характеризующие рынок недвижимости Минского региона. Эти факторы сгруппированы и представлены на рис.

Нельзя не отметить и позицию отдельных авторов, таких как Н. А. Устюшенко, С. Ю. Солодовникова, Н. Ю. Трифонова, которые указывают, что на рынок жилья существенное влияние оказывают кризисы, а их за последние два десятилетия было несколько. Именно кризисы оказывают наиболее сильное влияние на цены, в том числе и на жилую недвижимость.

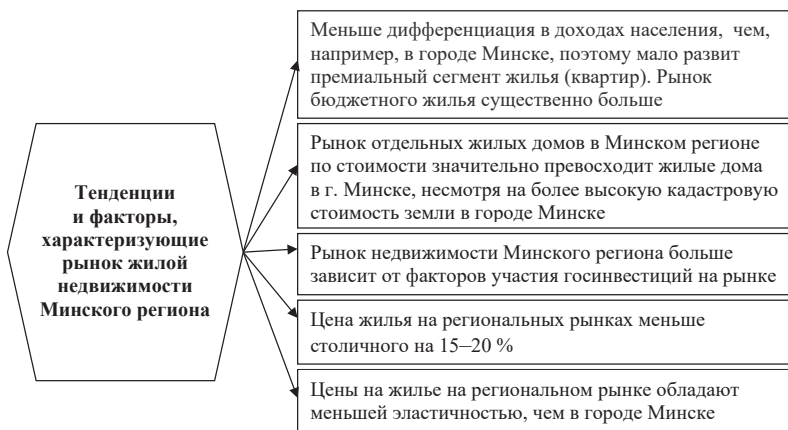


Рис. Тенденции и факторы, характеризующие рынок жилой недвижимости Минского региона

Примечание – Источник: собственная разработка.

В своем развитии первичный рынок жилой недвижимости Республики Беларусь прошел несколько этапов, представленных в таблице.

Таблица

Основные этапы становления и развития рынка недвижимости Республики Беларусь

Условия развития рынка недвижимости	Этапы		
	Первоначальный этап становления (1989–1992 гг.)	Продвинутый этап развития рынка (1992–2000 гг.)	Современный этап развития рынка (2000 г. – по наст. время)
Первоначальный уровень цен и ее динамика	Низкий Сверхвысокие темпы роста цен	Высокий Умеренные темпы роста цен (до 50 % в год)	Предельный Стабилизация цен
Соотношение спроса и предложения	Спрос выше предложения	Спрос выше предложения	Предложение выше спроса
Состояние законодательной базы	«Правовой вакуум»	Фрагментарность	Совершенствование
Уровень конкуренции	Низкий	Умеренный	Высокий
Уровень рисков при совершении сделок	Высокий	Умеренный	Низкий
Взаимодействие рынка недвижимости и финансового рынка	Практически отсутствует	Единичные случаи	Налаживание постоянного взаимодействия

Примечание – Источник: [4, с. 35].

Первый этап развития отечественного первичного рынка недвижимости описывался стихийным зарождением рынка в период 1989–1992 гг. Этот период характеризуется отсутствием надлежащей законодательной базы для осуществления сделок с недвижимостью, профессиональных участников рынка недвижимости, высоким уровнем риска при вовлечении недвижимого имущества в оборот, сверхвысокими прибылями, вызывающими спекулятивные интересы недобросовестных субъектов экономической деятельности [4, с. 36].

Второй этап развития первичного рынка недвижимости, получивший название продвинутого и охватывающий десятилетие до 2000 гг., характеризуется формированием жилищного законодательства и приватизации на безвозмездной основе существующего жилищного фонда с 1992 по 2000 гг. Недвижимое имущество в городах и других населенных пунктах в результате вовлечения его в имущественный оборот приобрело главное рыночное свойство – свойство ликвидности недвижимости. В качестве основных мотивов приобретения жилой недвижимости на первичном рынке выступали потребительские (улучшение жилищных условий лицами, создавшими необходимые накопления в других секторах экономики) и спекулятивные (перепродажа приобретаемой недвижимости в условиях быстрого роста цен давала возможность получить за полгода 50 % прибыли, а за год – даже 100 % прибыли) – это те цели, которые доминировали на белорусском рынке недвижимости в 90-е гг. [4, с. 37].

Второй период становления рынка жилой недвижимости Республики Беларусь характеризуется проявлением экономических кризисов в экономике страны. В начале периода, в 1993–1995 гг., национальная экономика переживала самый большой за последние 80 лет спад в экономике: валовой внутренний продукт снизился до 35 % в 1995 г. по сравнению с 1990 г., до 8 % – в 2001 г., промышленное производство – до 39 % в 1995 г., до 7 % роста – в 2001 г. [5].

Следует отметить, что в 2002 г. на рынке жилой недвижимости сложилась уникальная ситуация, когда спрос на жилье был выше предложения. Объяснение этой закономерности связано с особенностями формирования предложения и спроса на рынке жилья в переходных экономиках, где Республика Беларусь не была исключением. Материальная база рынка жилья была создана начавшейся в 1992 г. бесплатной приватизацией жилья [6]. Как пример, в 1995 г. в среднем по Беларуси 112 тыс. квартир перешло в частную собственность граждан. Пик темпов приватизации пришелся на 1999 г., когда было приватизировано 192 тыс. квартир, или 10,2 млн кв. метров. К настоящему времени приватизировано более 85 % единиц жилья [2, с. 44].

Вместе с тем, несмотря на существующие экономические трудности, продолжается строительство нового жилья как за счет государства, так и за счет населения и частных инвесторов, причем доля вторых в общем объеме

ввода новых объектов становится все больше (в 2001 г. – 71,3 %). За счет бюджета строилось 10,1 % жилья, за счет предприятий – 17,9 %. Кроме того, в материальную базу рынка жилья входит старый частный фонд [2, с. 44].

Отметим еще одну закономерность процесса становления и развития первичного рынка жилой недвижимости – несмотря на то, что спрос был меньше предложения, цены на жилье все равно продолжали расти. Объяснение данной закономерности в процессе развития рынка жилой недвижимости связано с тем, что происходивший в течение двух-четырёх лет непрерывный рост цен на жилье приучил население к тому, что вложения в недвижимость всегда прибыльны.

Следующей особенностью становления рынка недвижимости в Беларуси является так называемая асинхронность развития рынка жилья в различных городах Беларуси. Это значит, что рынок жилой недвижимости в различных городах страны развивается несинхронно [7, с. 265].

Безусловно, лучше всего он развит в Минске как столице, областных центрах, а также в Минском регионе. Связано это в первую очередь с масштабом городов, характером их развития. Вместе с тем очевидно, что важным фактором, определяющим темпы и характер развития рынка недвижимости, является экономическая ориентация (рыночная, рыночно-социальная, нерыночная) и степень активности на рынке местных властей [2, с. 45].

Начало третьего этапа развития первичного рынка жилой недвижимости – 2001 г. Этот этап развития первичного рынка жилой недвижимости Беларуси определяет мировой финансовый кризис 2008 г. и его вторая волна в 2011–2012 гг. Исторически жилая недвижимость Беларуси во многом повторяет развитие на аналогичном рынке соседних стран. Начиная с 2000 и вплоть до 2007 г. цены за квадратный метр в Минске постоянно росли. На пике, перед кризисом 2008 г., они достигали 2000 тыс. долл. США. Затем произошло сокращение доходов населения, исчезло кредитование, белорусский рубль резко девальвировал. Все это вызвало быстрое снижение цен на фоне обвального сокращения спроса на объекты недвижимости [4, с. 41].

Разразившийся мировой финансовый кризис 2008 г. негативно сказался на экономике и привел к дестабилизации ситуации на рынке. В целом за 2008 г. цены на минские квартиры снизились примерно на 4 %. В конце года квадратный метр предлагался на рынке в среднем по цене 1908 долл. США [8].

Анализируя процессы становления и развития рынка жилой недвижимости, следует указать цикличность, которая характеризует рынок жилой недвижимости в зависимости от соотношения спроса и предложения (следовательно, цены) четырьмя качественно разными состояниями: подъемом, стабильностью, спадом и оживлением.

В первом квартале 2009 г. на столичном рынке наблюдались растерянность и паника как среди продавцов, так и среди покупателей. Тому во многом поспособствовала резкая девальвация белорусского рубля, произошедшая в самом начале года. Однако с апреля 2009 г. темпы падения цен на квартиры замедлились. Вместе с тем столичные квартиры за полгода упали в цене практически на 24 % [8].

Серьезные проблемы на финансовом и валютном рынках 2011 г., рост процентных ставок по кредитам, резкое сокращение банков, предоставляющих кредиты на покупку недвижимости, снижение покупательской активности негативно отразились на рынке жилой недвижимости. Тем не менее обвала цен, которого ожидали, не произошло. За год цены упали всего на 3 %. На конец 2011 г. цена предложения квадратного метра жилья составила в среднем 1290 долл. США [8].

Современный этап развития первичного рынка жилой недвижимости также характеризуется цикличностью, особенно ярко проявившейся в период деноминации белорусского рубля в 2014 г. До 19 декабря 2014 г. был спокойным, стабильным и в некоторой степени предсказуемым [8].

С девальвацией национальной валюты рынок жилой недвижимости оказался в совершенно новых условиях. При этом аналитики соотносят развитие рынка жилой недвижимости с реально располагаемыми доходами населения – самым чувствительным показателем, который был затронут нестабильным курсом рубля. Показателю доходов населения присуща та же инертность, что и ценам на квартиры. Лишь трижды за всё это время годовой доход населения менял свое направление. Первый перелом пришелся на май 2011 г., вслед за началом девальвации рубля. Второй произошел год спустя, когда последствия той девальвации окончательно ушли в прошлое. После этого годовой доход белорусов непрерывно увеличивался 2,5 года [3].

Таким образом, становление и развитие белорусского первичного рынка жилой недвижимости – очень сложный и нестандартный процесс, который протекал в сложный экономический период зарождения и формирования рыночных отношений в экономике Беларуси.

Как показало проведенное исследование, рынок недвижимости имеет ряд технических и социально-экономических особенностей, которые выделяют его среди других рынков и оказывают влияние на его развитие, формирование цен на объекты недвижимости, функционирование, а также на выбор инструментов воздействия на процессы его развития. Все эти особенности рынка недвижимости формируются в силу специфики самого товара – объекта недвижимого имущества.

Список использованных источников

1. Мурзин, А. Д. Недвижимость: экономика, оценка и девелопмент: учеб. пособие для студентов высш. учеб. заведений / А. Д. Мурзин. – Ростов н/Д: Феникс, 2016. – 382 с.

2. Трифонов, Н. Ю. Рынок минских и Mogilevских квартир: зима 2006 года / Н. Ю. Трифонов, В. Е. Воропаев, Р. Н. Дубовик // Бухгалтерский учет и анализ. – 2006. – № 4. – С. 42–45.

3. Ипотека в Беларуси [Электронный ресурс] // Информационный финансовый портал MYFIN.BY. – Режим доступа: <https://myfin.by/wiki/term/ipoteka-v-belarusi/>. – Дата доступа: 20.06.2021.

4. Устюшенко, Н. А. Рынок недвижимости: этапы развития и настоящее / Н. А. Устюшенко // Экономика, финансы, управление. – 2016. – № 2(144). – С. 29–41.

5. Аналитика недвижимости / Агентство Гревцова Profesional [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://analytics.agp.by/>. – Дата доступа: 16.06.2021.

6. Как менялась стоимость жилья в Беларуси за последние 20 лет? Динамика цен на квартиры на примере Минска и Mogileva [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://mogilevnews.by/news/19-10-2020-14-31/67031>. – Дата доступа: 20.06.2021.

7. Солодовников, С. Ю. Рынок недвижимости Республики Беларусь: особенности и проблемы его развития / С. Ю. Солодовников, М. Ю. Русак // Модернизация хозяйственно-го механизма сквозь призму экономических, правовых и инженерных подходов: сб. материалов VIII Междунар. науч.-практ. конф., 23 марта 2016 г. / [редкол.: С. Ю. Солодовников и др.]. – Минск, 2016. – С. 260–282.

8. Статистика и аналитика цен на квартиры в Минске [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://realt.by/statistics/>. – Дата доступа: 21.02.2022.

(Дата подачи: 24.02.2022 г.)

К. В. Якушенко

Белорусский национальный технический университет, Минск

K. Yakushenka

Belarusian National Technical University, Minsk

УДК 339.924:002(1-6ЕАЭС)

МОДЕЛИ ЕДИНОГО ИНФОРМАЦИОННОГО ПРОСТРАНСТВА В ИНТЕГРАЦИОННЫХ ОБЪЕДИНЕНИЯХ: ОСОБЕННОСТИ РАЗВИТИЯ В ЕС, АТЭС, АСЕАН, ЕАЭС

MODELS OF A SINGLE INFORMATION SPACE IN INTEGRATION ASSOCIATIONS: FEATURES OF DEVELOPMENT IN THE EU, APEC, ASEAN, EAEU

В статье рассматриваются модели развития единого информационного пространства (ЕИП) в интеграционных организациях на примере европейской модели (ЕС), моделей Азиатско-Тихоокеанского региона (АТЭС, АСЕАН), в том числе цели формирования, их специфические черты, необходимость адаптации мирового опыта в государствах – членах ЕАЭС. Научная значимость статьи состоит в формулировке особенностей раз-