

ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ БЕЛОРУССКОГО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ

Н.А. Устюшенко, магистр экономических наук
(ГИУСТ БГУ, г. Минск)

Недвижимое имущество одновременно выступает для разных лиц как разновидность финансово-го актива и как реальный актив. Таким образом, один и тот же объект недвижимости может выступать для разных лиц и как товар, и как капитал [1]. Сегодня высокая социально-экономическая значимость формирования рынка недвижимости в условиях кризиса обусловлена необходимостью повышения эффективности национальной экономики. Кризисы являются неотъемлемой частью цикличе-

ски развивающихся рынков недвижимости [3]. Обычно за периодом резкого взлета цен наблюдается продолжительный период ценовой стабилизации или снижения реальных цен. 2007 год потряс мировую экономику началом нового экономического кризиса, который был обусловлен состоянием рынка ипотечного кредитования. Кроме самого рынка недвижимости, глобальный экономический спад затронул все сферы мировой экономики.

Пиком ипотечного кризиса можно назвать 2008 год, когда цены на недвижимость в ряде развитых стран упали до 40 %. Наиболее значительный упадок можно было наблюдать на рынках США, Франции, Германии и Великобритании. С другой стороны, многие европейские рынки оказались очень устойчивыми к кризису, например, Бельгия, Голландия, Финляндия и Испания. Говоря о Беларуси, можно отметить, что рынок недвижимости в Республике Беларусь в отличие от других развитых стран еще находится на начальной стадии своего развития. Ограничение потока финансовых ресурсов, направляемых в недвижимость, обнажило главную проблему рынка недвижимости Беларуси в большинстве сегментов – несоответствие качества предлагаемых объектов запрашиваемой цене реализации. Под влиянием кризиса наблюдалось снижение цен на недвижимость. Судя по данным информационно-аналитического центра портала Realt.by, средняя цена предложения квартир на вторичном рынке в целом за 2009 год снизилась на 24 %. Так, средняя цена предложения квартиры на вторичном рынке в начале 2009 года составляла 1 900 долл./кв. м., а к началу 2010 года составила 1430 долл./кв. м. [4]. Поскольку в Беларуси до сих пор фондовый рынок развит слабо, наиболее доходным вариантом является вложения денег в строительство объектов коммерческой недвижимости. Сегодня возникает необходимость разработки экономического механизма управления недвижимостью [5]. Перспективной формой отношений профессиональных участников рынка являются услуги проектного консалтинга. Кризис существенно затормозил развитие белорусского рынка недвижимости и изменил соотношение спроса и предложения. В то же время кризис нельзя рассматривать только с одной стороны – отрицательной, кризис несет в себе и положительные моменты. Рынок очищается от неконкурентоспособных участников, проекты становятся гораздо более доступными по ценообразованию, снижается себестоимость строительных издержек. В то же время эксперты отмечают, что белорусский рынок ощутил влияние кризиса в меньшей степени, чем, например, рынки в странах Балтии, в силу своей меньшей развитости и относительной закрытости.

Для оптимизации процесса воздействия на объекты недвижимости в целях наиболее полного удовлетворения потребностей населения и эффективного их использования необходимо выполнение следующих условий.

Теоретическая и законодательная базы Республики Беларусь должны способствовать разработке совокупности действий и мероприятий, направленных на решение проблем, связанных с объектами недвижимости.

Моделирование развития эффективных отношений в сфере коммерческой недвижимости на различных этапах становления рынка. Это реализуется посредством таких мероприятий, как: создание механизма защиты рынка через сертификацию и стандартизацию; создание механизма финансирования процессов, происходящих на этом рынке; расширение информационно-аналитического обеспечения управленческой деятельности на рынке недвижимости; повышение значимости организаций и профессиональных сообществ на этом рынке.

Применение стратегического управления объектами недвижимости путем модернизации старых административных зданий, строительства новых объектов, развития коммерческой деятельности на рынке.

Определение перспективных направлений развития рынка недвижимости с учетом влияния кризисных явлений на экономику страны.

Таким образом, несмотря на сложившиеся экономические условия, рынок недвижимости в Республике Беларусь имеет огромный потенциал для развития, однако в течение нескольких лет влияние мирового экономического кризиса будет оказывать на него влияние.

Литература

1. Асаул, А.Н. Экономика недвижимости / А.Н. Асаул. – 2-е изд. – СПб.: Питер, 2007. – 624 с.
2. Волочков, Н.Г. Справочник по недвижимости / Н. Г. Волочков. – М.: ИНФРА-М, 1996. – С. 16.
3. Горемыкин, В.А. Экономика недвижимости / В.А. Горемыкин. – М.: Высшее образование, 2008. – 808 с.
4. Национальный Интернет-портал Республики Беларусь [Электронный ресурс]. – 2010. – Режим доступа: <http://pro-n.by/index.php?part=2&id=406>. – Дата доступа: 23.01.2010.
5. Устюшенко, Н.А. Управление недвижимостью – одно из основных направлений развития экономики Республики Беларусь / Н.А. Устюшенко // Социальные факторы устойчивого инновационного развития экономики: материалы междунар. науч.-практ. конф., Минск, 24–25 сент. 2008 г. – Минск, 2008. – С. 206–208.