

отдельным лицам в рамках, необходимых для их исправления.

В контексте сказанного представляется достаточно важной и социально значимой инициатива Генеральной прокуратуры Республики Беларусь по реформированию системы наказаний и практики их исполнения. В числе предложенных мер в этом направлении особое значение имеет определение перспективы развития и расширения сферы применения наказаний имущественного характера, усиления восстановительно-компенсационного характера наказания, оптимального обеспечения защиты интересов потерпевших от преступлений, последовательного сокращения объема использования наказания в виде лишения свободы и др. [3].

Литература

1. *Саркисова Э. А.* Новое в уголовном кодексе // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. Минск. 2009.
2. *Барков А.* Правовая регламентация назначения наказания // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. Минск. 2009.
3. *Василевич Г.* Практика применения мер уголовной ответственности: вопросы эффективности // Юстиция Беларуси. 2010. С.15–17; Мера ответственности: интервью с Генеральным прокурором Республики Беларусь Г. Василевичем // СБ. Беларусь сегодня. 2010. 11 июня.

КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ВЕЛИКОБРИТАНИИ: ПРОШЛОЕ, НАСТОЯЩЕЕ, БУДУЩЕЕ

В. А. Малашук

Рынок жилья (жилой недвижимости) – это совокупность экономических отношений, которые складываются в сфере обмена по поводу реализации и купли жилья. Он оказывает большое воздействие на все стороны жизни и деятельности людей, выполняя ряд общих и специальных функций. Рынок жилой недвижимости является одной из существенных составляющих в любой национальной экономике [5].

Для лучшего рассмотрения рынка недвижимости Великобритании необходимо обратиться к богатой истории этой страны. На протяжении второй половины двадцатого века рынок недвижимости Великобритании испытал воздействие ряда отрицательных событий, происходивших как внутри страны, так и на мировом уровне. В конце пятидесятих годов прошлого века Великобритания заняла значительное место в мировой экономике, полностью восстановившись после окончания Второй мировой войны. Однако уже в шестидесятих годах произошел экономический спад, который повлек за собой снижение цен на недвижимость Лондона и всей страны из-за низкой покупательной способности населения. В сложившихся условиях Англия стала одним из главных объектов для американских инвестиций. Далее наступил

нефтяной кризис, продлившийся с 1973 г. по 1975 г., который привел к серьезным изменениям в экономике ведущих стран мира. Спрос на недвижимость в Англии сократился, в том числе и со стороны иностранных инвесторов. Средние цены на недвижимость в Лондоне понизились с 171 тыс. в 1975 г. до 159 тыс. в 1977 г. за объект.

Постепенное восстановление экономики развитых стран мира, в том числе и Англии, началось только с 1978 года. В 1980 году средняя стоимость квартир и домов в Англии повысилась в цене до 177 тыс.

Очередной период рецессии пришелся на 1980–1982 годы. Рост инфляции вызвал очередной спад на рынке жилья. Продажа квартир в Лондоне и объем сделок с недвижимостью существенно снизились.

Определенные меры по изменению кредитно-денежной политики, принятые главами ведущих стран мира, способствовали постепенному восстановлению экономики. Ситуация на рынке жилья улучшилась, и цены на недвижимость в Лондоне начали расти. В 1982 году средняя стоимость недвижимости в Лондоне стоила в среднем 165 тыс. Цены на недвижимость в Лондоне стали повышаться, достигнув к 1989 году в среднем 115 тыс. за объект. Покупка недвижимости в Лондоне стала показателем достаточной степени успеха для многих иностранных инвесторов, так как купить элитный дом в Англии до сих пор являлось довольно престижным.

Однако в 1990 году финансовая обстановка стала ухудшаться. Это было вызвано крахом фондового рынка (октябрь 1987 г.). Последовавший экономический спад затронул США, Канаду, Австралию и Великобританию. Недвижимость в Лондоне упала в цене к 1993 году до 177 тыс. за объект. Тем не менее данная ситуация стала быстро стабилизироваться. Недвижимость Великобритании привлекала инвесторов, в том числе и из Российской Федерации. Состоятельные бизнесмены из России выгодно вкладывали свои сбережения в недвижимость в Англии, преимущественно приобретая квартиры в Лондоне. Данная тенденция проявлялась до тех пор, пока в России не наступил дефолт 1998 года.

В начале 2000-ых годов цены на квартиры в Лондоне оставались в пределах 1100 тыс. Начиная с 2002 г. и до 2008 г. отмечается постоянный рост цен на недвижимость. Лондон стал для иностранных инвесторов очень востребован. Средние цены на недвижимость в Великобритании к 2008 году достигли максимального показателя – 189 тыс. Затем последовало заметное снижение. В 2009 году цена среднего британского дома составила 147 тыс. [2].

Несмотря на мировой финансовый кризис, у британской недвижимости имеются хорошие перспективы. Эксперты советуют в 2010г. инвестировать в недвижимость некоторых европейских стран, в число которых входят Великобритания, Швейцария, Италия и Финляндия. В первую очередь эксперты выделяют недвижимость Великобритании, отмечая, что там объекты

впервые за несколько лет упали в цене в среднем на 25-30 % [4].

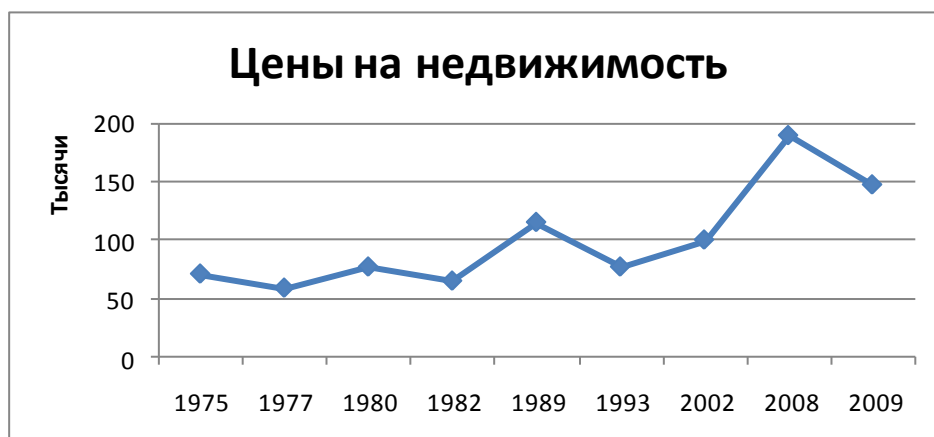


График 1.1 Цены на недвижимость в Великобритании в 2000–2009 гг.

Большим потенциалом наделена недвижимость столицы Великобритании – Лондона. Крах рынка недвижимости в Великобритании не отразился на цене элитных домов в Лондоне. Исследование, проведенное британским банком Галифакс, основывалось на информации обо всех сделках за 2005–2009 годы, данные о которых были занесены в базу Земельного кадастра. В результате было выявлено, что недвижимость Великобритании, находящаяся в верхнем ценовом сегменте, устояла перед общим падением цен. Дома в лондонских районах Кенсингтон и Челси давно стали привлекательными в общемировом масштабе, а ослабление фунта стерлингов дополнительно сыграло на руку иностранным инвесторам, которые начали активно скупать элитную недвижимость в Лондоне, несмотря на спад в мировой экономике. Предстоящая Олимпиада, которая пройдет в Лондоне в 2012 году, также значительно влияет на цены в Лондоне и престиж столичного жилья в некоторых районах.

Финансовый кризис серьезно отразился на коммерческой недвижимости во всех странах мира. Однако самым дорогим местом для аренды офиса признан лондонский район Вест-Энд, ставка аренда офисной недвижимости в котором достигает 184,85 долл. за 1 кв. фут в месяц. Это еще раз подтверждает «золотой» статус Лондонской недвижимости [1].

Однако некоторые специалисты говорят и об угрозах недвижимости Великобритании. Ряд британских экономистов сошелся во мнении, что цены на недвижимость в Англии всё ещё остаются неоправданно высокими. Они полагают, что жилье стоит на 10–15 % больше, чем должно в действительности. Однако мало кто считает, что цены на недвижимость в Великобритании могут существенно упасть в ближайшее время [2]. Но именно британская пресса входит в число заявителей о снижении цен на недвижимость в 2010 году. Британское издание The Daily Mail указывает на рост безработицы в стране, а также на текущие проблемы на ипотеч-

ном рынке. По мнению аналитиков британской консалтинговой компании по экономическим исследованиям Capital Economics цены на недвижимость упадут в 2010 году на 10 %. Спад, по их мнению, продолжится и в 2011–2012 годах [3].

И все же, несмотря на опасения некоторых экспертов, можно сделать вывод, что самый тяжелый период экономического кризиса и кредитного краха уже позади, а рынок недвижимости Лондона демонстрирует признаки восстановления. Об этом свидетельствует показатель спроса за 4 квартал 2009 года, который вырос на 70 % по сравнению с аналогичным периодом в предыдущем году. Одной из причин этого является возобновление выдачи банками ипотечных кредитов [2].

Литература

1. Большой Сервер Недвижимости [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.bsn.ru>. Дата доступа: 09.01.2010.
2. Информационный портал о рынке недвижимости Лондона [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.longrad.com>. Дата доступа: 09.01.2010.
3. Официальный сайт РосБизнесКолсалдинг Недвижимость [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://realty.rbc.ru/news/24/12/2009/562949976252786.shtml>. Дата доступа: 09.01.2010.
4. Официальный сайт РосБизнесКолсалдинг Санкт-Петербург [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://spb.rbc.ru/realty/comments/16/12/2009/354787.shtml>. Дата доступа: 09.01.2010.
5. Рынок жилой недвижимости и тенденции его развития в Беларуси./ Латушкина Н. В. [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://www.economy.bsu.by/library> Дата доступа: 09.01.2010.

МАНСАРДНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Д. С. Марченко

1) ПРЕДПОСЫЛКИ РАЗВИТИЯ, ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ МАНСАРДНОГО РАЗВИТИЯ, АНАЛИЗ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

Плотность городской застройки является проблемой, которой уделяли всё большее внимание с развитием индустриализации и урбанизации. Решение данной проблемы было найдено в 17 в. в Париже и заключалось в строительстве мансард. По мере развития стран Европы мансардное строительство потеряло свою популярность из-за того, что первоначально такое жильё обладало низкими потребительскими качествами. Однако популярность мансардного строительства вернулась в XX в., что было связано с преимуществами, присущими данному виду строительства.