

Формирование коммерческого жилья в Республике Беларусь

Шимановский С.А.

Белорусский национальный технический университет

По мере становления белорусского рынка недвижимости все в большей степени получает развитие коммерческое жилье как результат формирования рыночных жилищных отношений.

Вместе с тем, сегодня статус коммерческого жилья существенно размыт, поскольку на рынке выставляется и жильё, имеющее в странах с развитой рыночной экономикой статус социального (построено на льготных условиях, предоставлено как служебное или государственное с последующей льготной приватизацией). В результате унифицируется стоимость жилья разного качества и характеристик, идет перераспределение доходов не в пользу коммерческого застройщика и соответственно не в пользу более качественного жилья с дополнительными потребительскими характеристиками. В странах Евросоюза, например, жильё сдаётся с полной отделкой и наличием полного комплекта санитарно-технического оборудования в ванной, санузлах и оборудованной кухней. В Беларуси традиционно сдаётся жильё под чистовую отделку и после сдачи зачастую в квартире проводится перепланировка.

Рыночные жилищные отношения составляют базис рынка, в основе которого лежит жилищная потребность, трансформируемая в платежеспособный спрос на жильё. Наличие, объём и характер платежеспособного спроса определяют целесообразность, интенсивность и содержание мер по формированию и развитию коммерческого жилья. Сама жилищная проблема в рыночном смысле возникает в тот момент, когда появляется неудовлетворенный платежеспособный спрос. В свою очередь, спрос на жильё характеризуется тем, что, сколько, какого потребительского качества и где собираются приобрести или использовать участники рынка. В данном случае объектами исследования выступают индивидуальный спрос отдельного домохозяйства и общий спрос на жильё в пределах рынка (ёмкость рынка).

При формировании коммерческого жилья имеющие место проблемы устраняются за счет активного диалога застройщика и покупателя, возрастает разнообразие жилищного фонда страны. Для покупателя жильё становится более приемлемым по качеству, сокращается период отделки квартиры. С экономической точки зрения отпадает необходимость в накоплении средств на ремонт, который фактически входит в стоимость квартиры по ипотеке.