

ния в эту сферу бизнеса, но реформирование должно было осуществиться согласно концепции развития жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь на период 2006 – 2010 гг.

ИСТОЧНИКИ:

[1] – <http://pravo.by> – национальный правовой интернет-портал Республики Беларусь.

[2] – <http://www.oko.by> – белорусские новости.

[3] – <http://www.kgk.gov.by> – Комитет государственного контроля Республики Беларусь.

[4] – <http://pravo.by> – национальный правовой интернет-портал Республики Беларусь.

[5] – <http://mjkh.mireline.by> – Министерство жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь.

УДК 347.214.2

Влияние мирового финансового кризиса на рынки недвижимости

Водоносова М.Н.

(научный руководитель – Винокурова Н.Е.)

Белорусский национальный технический университет
Минск, Беларусь

Поразивший Соединенные Штаты летом 2007 года, а затем распространившийся на всю мировую экономику кризис – самый глубокий с 30-х годов минувшего века. Его особенностью является то, что в эпицентре потрясений оказались мировые финансовые, банковские рынки, а так же рынки недвижимости. Основным толчком к развитию мирового кризиса стал кризис ипотечного кредитования в Соединенных Штатах Америки. В определенный момент ипотека стала дешевой и доступной каждому американцу, чем они и поспешили воспользоваться, так как требования к заемщикам значительно упростились. В число заемщиков по ипотечному кредиту вошли и те, кто переоценил свои возможности в плане выплат по кредиту. В итоге массовый переход ипотечного жилья в собственность бан-

ков и как следствие – банкротство банков. Для большинства стран мира американский доллар и ценные бумаги США являлись гарантами стабильности. В результате того, что фондовый рынок не избежал падения, экономикам многих стран нанесен ущерб в размере миллиардов евро, произошло значительное снижение внутреннего валового продукта. Первым государством Евросоюза, которое вошло в стадию рецессии стала Ирландия. Кризис не мог не затронуть мировой рынок недвижимости. Изменения цен на недвижимость в 2007–2008 гг. показаны на рисунке 1.

Экспертами обозначены основные причины возникновения кризиса:

- общая цикличность экономического развития;
- ипотечный кризис и перегрев рынка кредитования;
- высокие цены на сырье;
- применение сомнительных финансовых схем (кредитные дефолтные свопы).



Рисунок 1

В 2009 году поводом для оптимизма стали макроэкономические тенденции – в некоторых странах Западной Европы в разрезе 2009 года. Мировой финансовый кризис плавно идет на спад, а стабилизация и постепенный рост европейской экономики наметились еще в третьем квартале прошлого года. Однако аналитики отмечают: темпы экономического развития распределяются неравномерно: одни рынки недвижимости готовы вернуться к докризисным пока-

зателям достаточно быстро, другие же только начинают выходить из кризиса, и этот процесс может растянуться на несколько лет. Данные представлены на рисунке 2.

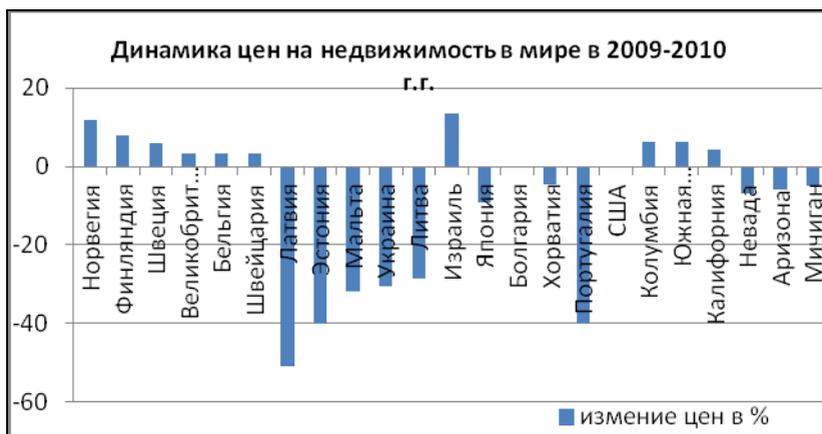


Рисунок 2

В то же время во многих странах снижение цен на жилье продолжается на рынках, которые были существенно переоценены.

В настоящее время на белорусском рынке недвижимости складывается весьма непростая и противоречивая ситуация, усугубляемая последствиями развивающегося кризиса на мировых финансовых рынках. Особенностью событий 2009 года для национального рынка недвижимости стало то, что повлияли они сразу на три ключевые составляющие рынка: покупательскую способность населения, цену и количество денег, ликвидность объектов недвижимого имущества. Связанный с этим фактором рост неблагоприятных ожиданий еще большего ухудшения ситуации заставил многих отложить решение своего квартирного вопроса. Таким образом, сокращался не только покупательский, но и потенциальный спрос. Данные об изменении цен на жилье представлены на рисунке 3.



Рисунок 3.

Сегодня во всех городах Республики Беларусь наблюдается устойчивая тенденция к повышению спроса на новую недвижимость, однако высокая доля вводимого в строй долевого жилья и невысокие цены на первичном рынке не вызвали роста цены. Вторичный рынок на настоящий момент находится в стагнации: реальная цена сделок в Минске и в областных городах уступает изначально заявленной от 3 до 6 тысяч долларов. Стоимость аренды также уменьшается. Специалисты подсчитали: за минувший год жилье в Беларуси подешевело на 26,2 %. Изменения цен показаны на рисунке 4.

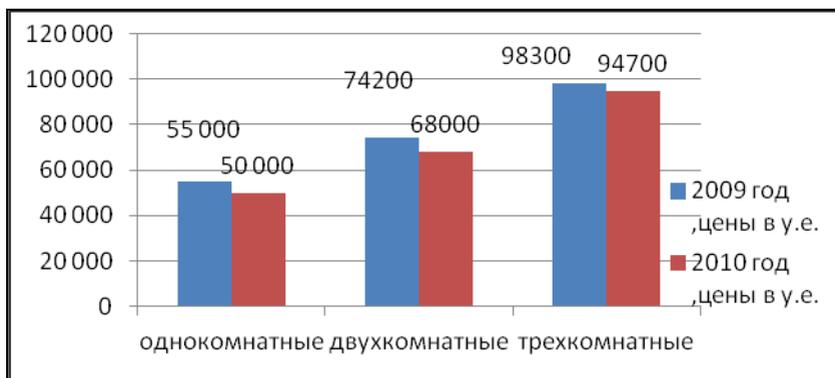


Рисунок 4

Учитывая предпосылки развития рынка недвижимости и сегодняшнюю ситуацию, можно говорить о том, что в ближайшем будущем мало что изменится. Стабильно растущий спрос коснётся лишь нового жилья, а достаточно большие объёмы застройки не позволяют сформироваться дефициту. Новые кредитные продукты банков и льготирование постройки квартир и домов для многих категорий граждан также являются причиной продолжающегося застоя на вторичном рынке недвижимости. Можно с уверенностью говорить о том, что цены на вторичном рынке будут уменьшаться, пока не станут примерно равны цене жилья в новостройках. Стоимость коммерческой недвижимости сложно прогнозировать, однако высока вероятность того, что она не изменится. Допускается возможность роста арендных ставок, что не исключено, так как ситуация на экономической арене, в целом, оценивается положительно. Перспективы инвестиций в недвижимость Республики Беларусь сегодня оцениваются высоко, так как стоимость покупки и аренды в Беларуси гораздо ниже, чем в России и на Украине, что не исключает значительного притока капиталов в данную сферу уже в ближайшем будущем.

ЛИТЕРАТУРА

1. Асаул, А.Н. Экономика недвижимости: учебник для вузов. – 3-е изд., исправл. / А.Н. Асаул, С.Н. Иванов, М.К. Старовойтов. – СПб.: АНО ИПЭВ. – 2009. – 304 с.

УДК 347.214.2

Доверительное управление недвижимостью в Республике Беларусь на современном этапе

Воронько Н.В.

(научный руководитель – Винокурова Н.Е.)

Белорусский национальный технический университет

Минск, Беларусь

Зачастую собственник имущества, которое расположено на территории Республики Беларусь, находится за ее пределами либо по