

Состояние рынка жилой недвижимости в Республике Беларусь на современном этапе

Мотько Н. А., Нистюк Д. А.

Белорусский национальный технический университет

Основой любой социально-экономической системы является собственность. Переход общества на рыночные основы вызывает трансформацию собственности от государственной (основной) к частной. Меняется механизм управления собственностью, и, как следствие, зарождается и формируется рынок недвижимости.

Характеризуя отечественный рынок недвижимости, можно констатировать, что наиболее развитой отраслью данного рынка в Беларуси является рынок жилья. В 2006 - 2010 годах объёмы жилищного строительства росли. Однако в 2011 году произошел спад. Так, в 2010 году было произведено 6700114 м² жилого комплекса, а в 2011 – 5487000 м², что, соответственно, составляет 96,3% и 73,2% от запланированного объема. Это, прежде всего, обусловлено влиянием экономических факторов.

На современном этапе развития рынка недвижимости существует ряд проблем.

Сложившаяся экономическая ситуация в Республики Беларусь вызвала снижение реальных доходов населения и объемов финансовых ресурсов, увеличение рисков инвестиций в недвижимость, повышение стоимости строительства и соответственно цен на объекты недвижимости (в белорусских рублях), рост арендной платы за объекты недвижимости (в белорусских рублях) и, как следствие, оказала негативное воздействие на рынок недвижимости.

Важной проблемой, в частности для г. Минска, является нехватка площадей для застройки. Выделяемые земельные участки в пригороде г. Минска не обеспечены инженерной инфраструктурой.

Кроме того, достаточно остро стоит проблема кредитования жилья. Закон Республики Беларусь «Об ипотеке» так и не заработал по причинам отсутствия механизма привлечения долгосрочных ресурсов и высоких процентных ставок по кредитам.

На наш взгляд, в настоящее время в Республике Беларусь на государственном уровне необходимо разработать и внедрить систему строительных сбережений закрытого типа. Данная система позволит снизить процентные ставки по кредитам (на приобретение, строительство и реконструкцию недвижимости) за счет дополнительно привлеченных ресурсов.