

Секция 9

ФУНКЦИОНИРОВАНИЕ ПОТРЕБИТЕЛЬСКОГО КОМПЛЕКСА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ

В.Д. Азаров, О.А. Лобанова

*Научный руководитель — Т.В. Соколинская
БГТУ (Минск)*

ПРИБРЕТЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ В СОВРЕМЕННЫХ ЭКОНОМИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ: СМЕНА ЦЕННОСТЕЙ МОЛОДЕЖИ

Вопрос доступности жилья для молодежи становится все более актуальным. Если раньше приобретение собственной недвижимости к 25–30 годам было нормой, то сегодня это, скорее, исключение. Высокие цены, сложности с ипотекой и изменение приоритетов жизни приводят к тому, что многие молодые люди выбирают аренду или вовсе откладывают покупку недвижимости на неопределенный срок.

Целью данной работы является анализ динамики цен на недвижимость в Минске с начала 2000-х гг. и выявление причин, по которым современные молодые люди сталкиваются с трудностями в приобретении жилья.

В начале 2000-х гг. средняя стоимость квадратного метра в Минске составляла около 250–300 долл. США [1]. В последующие годы рынок пережил стремительный рост цен, и к 2025 г. этот показатель уже варьируется в пределах 1500–3000 долл. в зависимости от района столицы. К примеру, стоимость квартиры в ЖК «Минск-Мир» общей жилой площадью 45,6 м² составляет 112 632 долл. США (по курсу 3,1 бел. руб.), т.е. примерно 2470 долл. США за 1 м² [2]. Такой рост объясняется урбанизацией и увеличением спроса на жилье; девальвацией национальной валюты; доступностью ипотечного кредитования в отдельные пе-

риоды; ростом себестоимости строительства; инвестиционной привлекательностью недвижимости.

В последние годы в Беларуси наблюдается тенденция роста процентных ставок по ипотечным кредитам, что значительно усложняет процесс приобретения жилья для молодых людей. Например, в декабре 2024 г. ставка кредитования в стране составляла 11 % годовых [3]. К началу 2025 г. некоторые банки повысили ставки по ипотечным кредитам: например, Беларусбанк увеличил ставку по программе «Ипотека Экспресс» с 16 до 17 % [4]. Рост процентных ставок приводит к увеличению ежемесячных платежей и общей суммы переплаты по кредиту, что делает ипотеку менее доступной для молодежи с ограниченными финансовыми возможностями.

Инфляция также оказывает прямое влияние на покупательную способность населения и стоимость недвижимости. В 2024 г. инфляция в Беларуси составила 5,2 %, что, хотя и ниже показателей предыдущего года (5,8 % в 2023 г.), все же отражается на росте цен на товары и услуги, включая жилье. Увеличение цен на строительные материалы и сопутствующие расходы приводит к удорожанию строительства, что, в свою очередь, повышает стоимость квадратного метра. Для молодых людей, чьи доходы не успевают за темпами инфляции, накопление средств на первоначальный взнос становится более затруднительным, а обслуживание ипотечного кредита — более обременительным.

Таким образом, сочетание роста процентных ставок по ипотечным кредитам и инфляционных процессов создает дополнительные барьеры для молодежи на пути к приобретению собственного жилья, усиливая проблему его доступности в современных экономических условиях.

Вместе с тем покупательная способность молодежи не увеличивается теми же темпами. Сегодня приобретение жилья требует значительных первоначальных вложений и долгосрочных финансовых обязательств, что делает его недоступным для многих молодых людей.

Ранее покупка недвижимости рассматривалась как ключевой этап взросления и достижения финансовой стабильности. Однако современные молодые люди все чаще выбирают альтернативные пути: мобильность, временное проживание в аренде и расходование средств на образование, путешествия, впечатления. Можно говорить о смещении ценностных ориентиров: вместо долгосрочных вложений в недвижимость молодежь делает акцент на гибкость, профессиональное развитие и качество жизни в настоящем.

Кроме того, современный рынок предлагает гораздо больше возможностей для удаленной работы, что снижает необходимость привязываться к одному городу. В результате спрос на покупку недвижимости среди молодежи снижается, в отличие от спроса на аренду.

Анализ динамики цен на недвижимость на примере Минска, а также факторов, влияющих на доступность жилья для молодежи, показывает, что в современных экономических условиях приобрести собственную недвижимость стало

значительно сложнее, чем в начале 2000-х гг. Основные причины — стремительный рост стоимости квадратного метра, повышение процентных ставок по ипотечным кредитам, инфляционные процессы, снижающие покупательную способность населения, и смена приоритетов у современной молодежи.

В дальнейшем для решения данной проблемы необходимо разрабатывать механизмы, направленные на повышение доступности жилья: снижение ставок по ипотеке, государственные программы поддержки молодых семей и меры по контролю за ростом цен на рынке недвижимости. Кроме того, дальнейшие исследования в этой области помогут лучше понять мотивы и потребности молодежи, а также предложить эффективные стратегии для адаптации жилищной политики под новые экономические реалии.

Источники

1. Как менялись цены на квартиры в Беларуси за 20 лет? Изучаем динамику цен на квартиры на примере Минска и Могилева // ПК «Жилищный баланс». — URL: https://cens.by/analytics/kak-menyalis-ceni-na-kvartiri-v-belarusi-za-20-let/?utm_source=chatgpt.com (дата обращения: 20.03.2025).

2. Купить квартиру в доме «Варшава» в жилом комплексе «Минск Мир» // Агентство недвижимости «Бир бай». — URL: <https://bir.by/page/real-estate/minskworld/planirovki-kvartal-22-czentralnaya-evropa/dom-varsha/> (дата обращения: 20.03.2025).

3. Белорусская ночная кредитная ставка // TRADING ECONOMICS. — URL: <https://ru.tradingeconomics.com/belarus/lending-rate> (дата обращения: 20.03.2025).

4. Кредит «Ипотека Экспресс» на приобретение жилого помещения // Беларусбанк. — URL: https://belarusbank.by/ru/fizicheskim_licam/kredit/financing/37269 (дата обращения: 20.03.2025).

Е.В. Белоус

*Научный руководитель — кандидат экономических наук Р.П. Валевиц
БГЭУ (Минск)*

БОРЬБА С КОНТРАФАКТОМ КАК СПОСОБ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЦИВИЛИЗОВАННОЙ КОНКУРЕНЦИИ (ПРАВООЗАЩИТА, БЕЗОПАСНОСТЬ, ЭКОНОМИКА, КОНКУРЕНЦИЯ, ЛЕГАЛЬНЫЙ РЫНОК)

Контрафакт наносит ущерб бюджету, снижает доверие потребителей и препятствует инновационному развитию, что делает борьбу с ним стратегической задачей на государственном уровне.

Контрафакт — товар, произведенный или реализуемый с нарушением прав интеллектуальной собственности, без разрешения правообладателя, с целью по-