

другой — в домашнем хозяйстве, что подтверждалось данными о значительно меньшем количестве свободного времени у женщин по сравнению с мужчинами (например, 11,7 ч в неделю у женщин против 36,4 ч у мужчин по данным Псковского завода АТС, 1967) [5, с. 110]. Это существенно ограничивало их возможности для отдыха, саморазвития и полноценного участия в общественной жизни.

Таким образом, советская политика в отношении женского труда представляла собой многогранное явление. С одной стороны, молодое советское государство добилось достаточно прогрессивных результатов на пути к женской эмансипации. С другой — по-прежнему оставалось немало нерешенных вопросов, связанных, например, с бытом. Несмотря на равное положение женщин, закрепленное конституционно, нельзя констатировать, что советская модель добилась полного гендерного равенства. Тем не менее этот опыт является важным объектом анализа, демонстрируя сложность пути к полной практической реализации принципа гендерного равенства.

Источники

1. *Де Бовуар, С.* Второй пол / С. де Бовуар ; пер. с фр. Е. Орловой, А. Сабашниковой. — СПб. : Азбука-Аттикус, 2017. — 864 с.
2. Гендерное измерение социальной и политической активности в переходный период : сб. науч. ст. / ред. Е. А. Здравомыслова, А. А. Темкина. — СПб. : Дмитрий Буланин, 1996. — 96 с.
3. *Курганов, И. А.* Женщины и коммунизм / И. А. Курганов. — Нью-Йорк : Изд-во им. Чехова, 1968. — 312 с.
4. *Клименкова, Т. А.* Женщина как феномен культуры. Взгляд из России / Т. А. Клименкова. — М. : Преображение, 1996. — 224 с.
5. *Serebrennikov, G. N.* The Position of Women in the U.S.S.R. / G. N. Serebrennikov. — London : Victor Gollancz Ltd, 1937. — 128 p.

Л. О. Мороз

Научный руководитель — А. Н. Точко

ОЦЕНКА РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НА ОСНОВЕ HEARTH TREND INDEX

В статье проведен сравнительный анализ рынка жилой недвижимости Беларуси и стран-партнеров с использованием авторского показателя — Hearth Trend Index (HTI). Уникальность HTI заключается в интеграции фактора брачности с классическими экономическими параметрами, что позволило, во-первых, четко определить текущее положение и позицию Беларуси на фоне стран-партнеров, выявив ее сильные и слабые стороны, а во-вторых, установить страны, где достигнуты значительные успехи в обеспечении доступности жилья, для анализа и адаптации их подходов к условиям Республики Беларусь.

Рынок жилой недвижимости является ключевым экономическим и социальным институтом в Республике Беларусь, трансформирующимся под влиянием внутренних и внешних факторов. Развитие данного сектора имеет первостепенное значение для улучшения качества жизни населения, регулирования миграционных процессов и повышения инвестиционной привлекательности страны.

В рамках данного исследования разработан *Hearth Trend Index* (НТИ) — комплексный показатель для оценки рынка жилья, отличающийся научной новизной за счет включения фактора брачности. В отличие от традиционных индексов (например, коэффициент доступности жилья (КДЖ)) НТИ учитывает фундаментальную связь между демографией и экономикой. Классический КДЖ отражает лишь соотношение доходов и стоимости жилья, игнорируя ключевые демографические драйверы спроса. Учет брачности принципиален, поскольку она является чувствительным индикатором социально-экономических трендов. С одной стороны, при сокращении числа браков может создаваться дополнительное давление на рынок, при котором повышаются спрос и цены. Это происходит потому, что два человека, не вступая в брак либо при выходе из него, с большей вероятностью будут рассматривать необходимость в двух отдельных квартирах. Напротив, создание семьи ведет к консолидации жилищных потребностей: пара, как правило, объединяет ресурсы для покупки или аренды одного общего жилья, что в масштабах рынка снижает совокупный спрос и цены на жилье. Таким образом, рост числа браков чаще всего способствует повышению доступности жилья для всего населения.

НТИ интегрирует четыре ключевых параметра для точного анализа рыночной конъюнктуры. Для индекса были взяты следующие показатели:

- коэффициент доступности жилья (КДЖ) с весом 0,35, определяющий покупательную способность и финансовую обременительность приобретения жилья. Его величина определяется как отношение средней стоимости стандартного объекта жилой недвижимости к среднему годовому доходу домохозяйства [1, 2];
- коэффициент брачности на 1000 чел. с весом 0,15 рассчитывается путем деления числа зарегистрированных браков на среднегодовую численность населения [3];
- объем инвестиций в строительство жилой недвижимости на 1000 чел. с весом 0,2, отражающий активность строительного сектора и потенциальное увеличение предложения [3];
- объем строительства на 1000 чел. с весом 0,3, напрямую характеризующий предложение на рынке и темпы его развития.

Индикаторы были отобраны методом регрессионного анализа. В качестве зависимой переменной выступила средняя цена квадратного метра на первичном и вторичном рынках жилья. Анализ *p-value* при пороговом значении 0,05 подтвердил статистически значимое влияние независимых переменных, которые и были включены в индекс. Весовые коэффициенты

были определены на основе коэффициента детерминации: чем выше значение данного коэффициента, тем больший вес был ему присвоен.

Показатели НТИ рассчитаны за 2024 г. для стран — партнеров Республики Беларусь (включая страны ЕАЭС). Географический фокус обусловлен схожестью социально-демографических укладов и тесными экономическими связями, что придает анализу практическую значимость для выработки стратегических решений. Расчет выполнен методом средневзвешенной арифметической средней на основе пронормированных показателей (см. таблицу). В процессе расчета КДЖ был учтен с отрицательным значением, поскольку увеличение КДЖ (отражающего количество лет, требуемых для приобретения жилья) свидетельствует об ухудшении доступности жилья.

Результаты расчета индекса доступности жилья (НТИ)
для Республики Беларусь и стран-партнеров за 2024 г.

Страна	КДЖ	Объем инвестиций в строительство на 1000 чел., долл.	Объем строи- тельства на 1000 чел., м ²	Коэф- фициент брачности	НТИ
Азербайджан	12,8	176,5	176	6,4	0,06
Армения	9,9	321,4	286	5,1	0,23
Беларусь	15,6	347,8	457	6,4	0,14
Индия	16,0	45,5	34	7,5	-0,14
Казахстан	19,4	378,8	621	7,5	0,12
Кыргызстан	13,9	71,4	171	7,8	0,02
Россия	13,5	580,6	701	5,8	0,40
Сербия	10,9	313,3	224	4,8	0,15
Узбекистан	14,3	136,6	221	9,5	0,11
ВЕСА	0,35	0,2	0,3	0,15	1,00

И с т о ч н и к: собственная разработка.

Исходя из данных таблицы, анализ значений НТИ демонстрирует значительную вариативность среди стран-партнеров: от -0,14 (Индия) до 0,40 (Россия). Страны с высоким НТИ характеризуются более сбалансированным и доступным рынком согласно оценке. Россия достигает максимальной сбалансированности за счет агрессивного стимулирования предложения через масштабные инвестиции в строительство. Сербия добивается положительного НТИ благодаря минимизации финансового барьера для населения, имея самый низкий КДЖ.

Доступность жилья в Беларуси является одной из наиболее низких среди исследуемых стран, что подтверждается высоким значением коэффициента доступности жилья (15,6). Это свидетельствует о существенных проблемах, препятствующих приобретению жилья из-за финансовых ограничений,

и подтверждается тем, что длительность периода приобретения стандартной жилой единицы превышает 15 лет (КДЖ = 15,6). Будучи компонентом с наибольшим весом (0,35) в НТИ, КДЖ оказывает значительное негативное влияние на итоговое значение индекса.

Высокие объемы инвестиций и строительства в Беларуси, значительно превышающие показатели большинства стран-партнеров, свидетельствуют об активном предложении на рынке. Инвестирование и ввод жилья компенсируют негативное влияние низкого КДЖ, существенно повышая НТИ Беларуси. Умеренный коэффициент брачности (6,4) дополнительно оказывает стабилизирующее и позитивное влияние на НТИ, также повышая его уровень.

Анализ НТИ показывает, что, несмотря на низкую финансовую доступность (КДЖ = 15,6 — один из худших показателей), указывающую на значительный разрыв между доходами и стоимостью жилья, этот негативный фактор нивелируется высокой активностью предложения. Инвестиции и объемы строительства предотвращают критический дефицит и поддерживают общий индекс НТИ на положительном уровне (0,14).

Таким образом, белорусский рынок жилья сохраняет относительную стабильность благодаря жилищному строительству, которое лишь временно нивелирует проблему низкой платежеспособности населения. Сравнительный анализ рынка жилой недвижимости Беларуси и стран-партнеров выявляет стратегические рычаги: максимальная сбалансированность (Россия) достигается сочетанием активного предложения и стимулирования спроса, а низкий финансовый барьер (Сербия) является прямым путем к повышению доступности жилья. Следовательно, для достижения подлинно сбалансированного рынка и повышения НТИ рекомендации должны быть направлены на устранение корневой проблемы — высокого КДЖ — через повышение платежеспособности населения и разработку программ, учитывающих демографические драйверы спроса, что обеспечит переход от искусственно компенсированного баланса к устойчивой доступности жилья.

Источники

1. Demographia International Housing Affordability // DEMOGRAPHIA. — URL: <http://www.demographia.com/dhi.pdf> (date of access: 21.10.2025).
2. European Housing Review 2023 / European Mortgage Federation. — Brussels, 2023. — 210 p.
3. The Economist : [website]. — URL: <https://www.economist.com> (date of access: 21.10.2025).