

Литература

1. Национальный статистический комитет Республики Беларусь [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://belstat.gov.by>. — Дата доступа 10.11.2016.

2. Эконометрика : учебник / И. И. Елисеева [и др.] ; под ред. И. И. Елисеевой. — 2-е изд. — М. : Финансы и статистика, 2005. — 576 с.

Ekonometrika : uchebnik / I. I. Eliseeva [i dr.] ; pod red. I. I. Eliseevoy. — 2-e izd. — M. : Finansy i statistika, 2005. — 576 s.

3. Сошников, Л. Е. Моделирование динамических рядов индексов цен производителей промышленной продукции Республики Беларусь / Л. Е. Сошников, В. Ф. Иконников, А. П. Бутер // Науч. тр. / Белорус. гос. экон. ун-т. — Минск, 2016. — Вып. 9. — С. 343—347.

Soshnikov, L. E. Modelirovanie dinamicheskikh ryadov indeksov tsen proizvoditeley promyshlennoy produktsii Respubliki Belarus' / L. E. Soshnikov, V. F. Ikonnikov, A. P. Buter // Nauch. tr. / Belorus. gos. ekon. un-t. — Minsk, 2016. — Вып. 9. — С. 343—347.

Статья поступила в редакцию 29.11.2016 г.

УДК 332.85(476)

S. Stasyukevich
I. Urish
BSEU (Minsk)

STATUS AND DEVELOPMENT TRENDS OF THE REAL ESTATE MARKET IN THE REPUBLIC OF BELARUS

The article describes the approaches to the definition of «real estate market», «residential real estate market». On the basis of the residential real estate market of the Republic of Belarus state assessment identified problems constraining the development of this sector and the ways of their elimination.

Keywords: the property; residential real estate market; analysis; state; housing; provision of housing; transactions; sentence; demand; prices for residential real estate market; development trends.

С. В. Стасюкевич
И. В. Уриш
кандидат экономических наук, доцент
БГЭУ (Минск)

СОСТОЯНИЕ И ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

В статье рассмотрены подходы к определению понятий «рынок недвижимости», «рынок жилой недвижимости». На основе оценки состояния рынка жилой недвижимости Республики Беларусь выявлены проблемы, сдерживающие развитие данной сферы, и намечены пути их устранения.

Ключевые слова: недвижимость; рынок жилой недвижимости; анализ; состояние; жилищный фонд; обеспеченность жильем; сделки; предложение; спрос; цены на рынке жилой недвижимости; тенденции развития.

Развитие рынка жилой недвижимости имеет особое социальное значение, так как обеспеченность жильем, его доступность для населения напрямую влияют на уровень жизни, отражаются на темпах прироста населения.

Характеризуясь большим количеством противоречий, белорусский рынок жилой недвижимости требует проведения планомерной государственной политики, базирующейся на результатах его исследования.

Рынок жилой недвижимости обладает следующими специфическими особенностями:

- территориальная закреплённость (локализация), поскольку перемещение объектов недвижимости практически невозможно и их ценность во многом зависит от местоположения, что предопределяет региональную дифференциацию объектов недвижимости по уровню цен, эффективности инвестиций и другим параметрам;
- значительная товарная неоднородность (объекты жилой недвижимости дифференцируются по площади, планировке, времени постройки, местоположению, состоянию инфраструктуры в районе их нахождения и другим факторам) и низкая взаимозаменяемость объектов;
- товары данного рынка имеют высокую стоимость и не только удовлетворяют потребности покупателей, но и являются объектами инвестиционной деятельности;
- характеризуется не только сделками купли-продажи, но и развитием арендных отношений (аренда комнат, квартир и домов);
- ограниченное число продавцов и покупателей объектов недвижимости и количества совершаемых сделок;
- несбалансированность спроса и предложения, возникающая вследствие несоответствия высокой цены объекта недвижимости и финансовых возможностей покупателей, что в большинстве случаев требует привлечения заемных средств;
- низкая эластичность предложения ввиду невозможности быстрого строительства новых объектов жилой недвижимости;
- высокая степень индивидуализации спроса на объекты недвижимости, что затрудняет процесс достижения рыночной сбалансированности и пропорциональности;
- наличие сезонных колебаний спроса, вызванных изменениями предпочтений и ожиданий потенциальных покупателей;
- низкая ликвидность объектов, связанная с продолжительным временем пребывания товаров на рынке, и высокий уровень транзакционных издержек;
- циклический характер развития, при этом циклы в развитии рынка недвижимости не совпадают во времени с циклами в других отраслях экономики [3];
- высокая степень государственного регулирования рынка (гражданское и земельное законодательство с учетом лесного, природоохранного, водного и иного специального права, зонирование территорий и т.д.);
- дефицит доступной, достаточной и достоверной информации о сделках на рынке недвижимости у отдельных его участников.

Ситуация на рынке жилой недвижимости Республики Беларусь за последние десять лет характеризовалась постоянным наращиванием жилищного фонда в основном за счет ввода в эксплуатацию нового жилья.

Жилищный фонд представляет собой совокупность всех жилых помещений независимо от форм собственности, включая жилые дома, специализированные дома (общежития, дома ветеранов, интернаты и др.), квартиры, жилые служебные помещения, иные помещения, пригодные для проживания. Динамика жилищного фонда Республики Беларусь за 2005—2015 гг. представлена в табл. 1.

Из табл. 1 видно, что за 10 лет (с 2005 по 2015 гг.) жилищный фонд Республики Беларусь увеличился на 30,6 млн м² общей площади и составил к концу 2015 г. 251,3 млн м². При этом наибольший прирост жилищного фонда наблюдается по г. Минску (+10,1 млн м²), Минской (+6,6 млн м²) и Брестской областям (+5 млн м²).

Таблица 1. Жилищный фонд Республики Беларусь, на конец года, млн м² общей площади

Регион	Год										
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Республика Беларусь	220,7	220,5	222,6	224,8	228,2	232,9	237,0	240,3	243,5	247,7	251,3
Области и г. Минск:											
Брестская	32,9	33,2	33,6	33,7	34,4	35,1	35,8	36,2	36,6	37,1	37,9
Витебская	29,5	29,7	29,7	29,9	30,2	30,6	30,9	31,2	31,5	31,7	31,8
Гомельская	35,5	33,8	34	34,1	34,5	35,1	35,6	35,9	36,1	36,5	36,7
Гродненская	27,0	27,1	27,3	27,6	28,0	28,6	29,1	29,4	29,7	30,1	30,5
г. Минск	33,7	34,8	35,1	35,8	36,8	38,0	39,2	40,3	41,8	43,0	43,8
Минская	34,6	34,3	35,2	35,9	36,3	37,0	37,4	38,1	38,7	39,9	41,2
Могилевская	27,5	27,6	27,7	27,8	28,0	28,5	29,0	29,2	29,2	29,3	29,5

Источник: [4].

На рис. 1 отражена структура жилищного фонда Республики Беларусь за 2005—2015 гг.

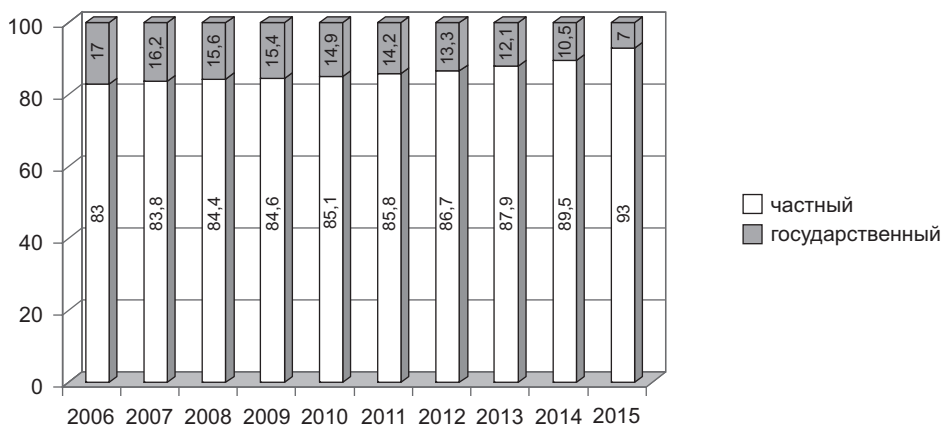


Рис. 1. Структура жилищного фонда Республики Беларусь за 2005—2015 гг., %

Источник: [4].

В конце 2015 г. к государственному жилищному фонду относилось лишь 7 % общей площади жилых помещений республики, 93 % составлял частный жилищный фонд, т.е. жилые помещения, находящиеся в собственности граждан, и жилищный фонд организаций негосударственной формы собственности.

Неодинаковыми были темпы строительства в отдельных регионах республики. Наибольшую долю — 20 % в общем объеме введенного за 2006—2015 гг. в эксплуатацию жилья — занимает Брестская область и лишь по 10 % приходится на Могилевскую и Гомельскую области (рис. 2).

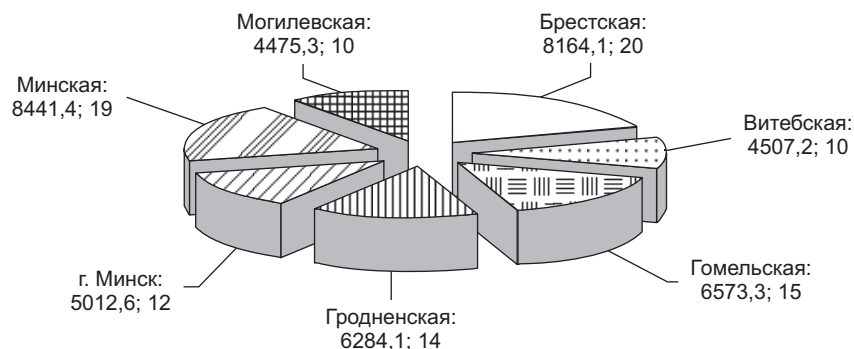


Рис. 2. Структура ввода в эксплуатацию жилых домов за 2006—2015 гг. по регионам Республики Беларусь, тыс. м² общей площади, %

Источники: разработано авторами на основании [4].

В последние годы в республике наблюдается устойчивая тенденция роста строительства индивидуальных жилых домов. В течение 2006—2015 гг. было введено в эксплуатацию более 16 млн м² общей площади многоквартирных жилых домов, что составило 31 % от общего ввода. Лидирующие позиции по индивидуальному жилищному строительству на протяжении десяти лет занимают Минская область — 31 % от общего ввода в эксплуатацию индивидуальных жилых домов Республики Беларусь, Брестская — 25 % (рис. 3).

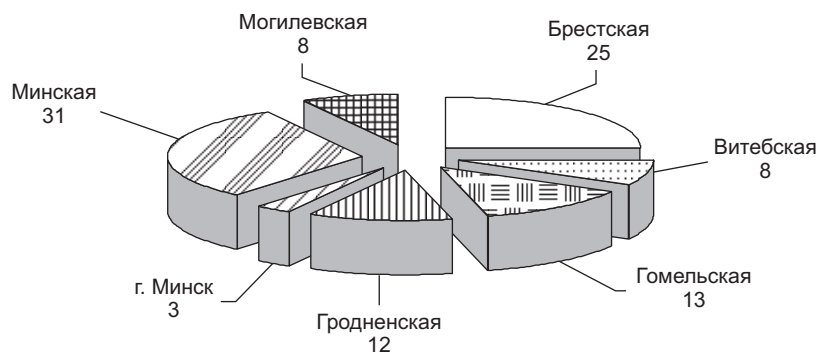


Рис. 3. Структура ввода в эксплуатацию индивидуальных жилых домов по областям Республики Беларусь и г. Минску в совокупности за 2006—2015 гг., %

Источники: разработано авторами на основании [4].

Ввод в эксплуатацию жилых домов и число построенных квартир на 1000 чел. населения в Республике Беларусь за 2005—2015 гг. представлен в табл. 2.

В 2015 г. в республике на тысячу жителей было введено в эксплуатацию 533 м² жилой площади, что на 50 м² меньше аналогичного показателя 2014 г.

Максимальное увеличение темпов строительства отмечено в Минской области, где на тысячу жителей было введено в эксплуатацию 1023 квадратных метра жилой площади. Существенно замедлились в 2015 г. темпы строительства по Витебской, Могилевской областям и г. Минску.

Таблица 2. Ввод в эксплуатацию жилых домов и число построенных квартир на 1000 чел. населения в Республике Беларусь

Показатель	Год										
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Ввод в эксплуатацию общей площади жилых домов, м ²	392	426	487	533	601	699	578	474	551	583	533
В том числе:											
в городах и поселках городского типа	366	389	454	517	608	710	587	489	529	577	482
в сельских населенных пунктах	457	522	577	578	580	665	553	426	625	604	705
Число построенных квартир, ед.	4,5	4,7	5,6	6,3	7,3	8,9	7,4	6,0	6,7	7,3	5,9
В том числе:											
в городах и поселках городского типа	4,3	4,7	5,6	6,5	8,0	9,7	8,1	6,7	7,0	7,8	6,0
в сельских населенных пунктах	4,9	4,9	5,5	5,6	5,3	6,7	5,2	3,9	5,8	5,7	5,3

Источник: [4].

По данным табл. 2 видно, что при сокращении объема строительства в городах и поселках городского типа в 2015 г. в сельских населенных пунктах на тысячу жителей было введено в эксплуатацию 705 м² жилой площади. В среднем в 2015 г. на тысячу жителей республики введено в эксплуатацию 5,9 единицы квартир, в том числе в городах и поселках городского типа — 6 квартир, сельских населенных пунктах — 5,3.

Уровень обеспеченности населения жильем вырос с 22,9 м² на человека в 2005 г. до 26,5 м² на человека в 2015 г. В последние годы темп роста данного показателя составил около 3 % ежегодно. При этом обеспеченность населения Республики Беларусь жильем неодинакова в разрезе регионов (рис. 4) и отдельных населенных пунктов. Наиболее обеспечены жильем жители Минской — 29,1 м² на человека и Гродненской областей — 29 м² на человека. Наименьший уровень обеспеченности наблюдается по г. Минску — 22,4 м² на человека.

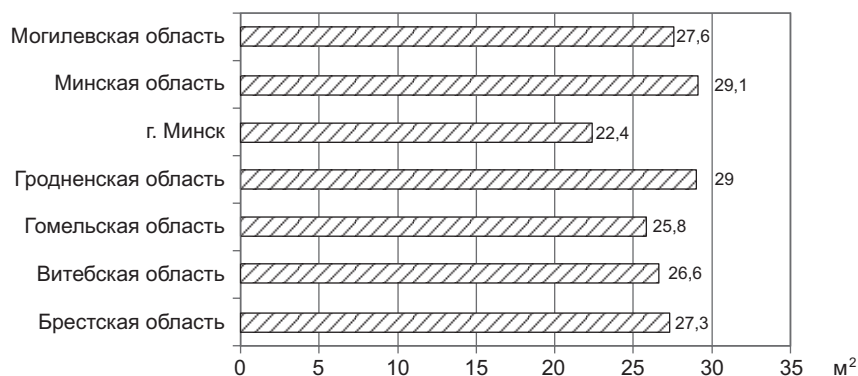


Рис. 4. Обеспеченность населения Республики Беларусь жильем на конец 2015 г., м² общей площади на одного жителя

Источник: [4].

За 2011—2015 гг. построено 321,6 тыс. м² жилья социального пользования; в 2012—2015 гг. введено в эксплуатацию 465,5 тыс. м² жилых помещений коммерческого использования; в 2014—2015 гг. — 1086 тыс. м² жилья по государственному заказу.

За 2011—2015 гг. на строительство жилья направлено 147,7 трлн р., из них 41,5 трлн р. — льготные кредиты банков; на строительство инфраструктуры израсходовано 26,8 трлн р.

В последние годы существенно увеличилась доля собственных средств организаций и населения в общем объеме финансирования жилищного строительства — по итогам 2015 г. она превысила 60 %.

Динамика сделок купли-продажи квартир в Республике Беларусь за 2005—2015 гг. представлена на рис. 5. В Беларуси по итогам 2015 г. заключено 45 852 сделки купли-продажи квартир. По сравнению с 2014 г. спад составил более 9,8 %. В I квартале 2015 г. зарегистрировано 11 826 договоров, во II — 11 565, в III — 12 189, в IV — 10 272. За последние 10 лет наибольшее число договоров было заключено в 2014 г. — 50 845, наименьшее — в 2010 г. — 30 965.

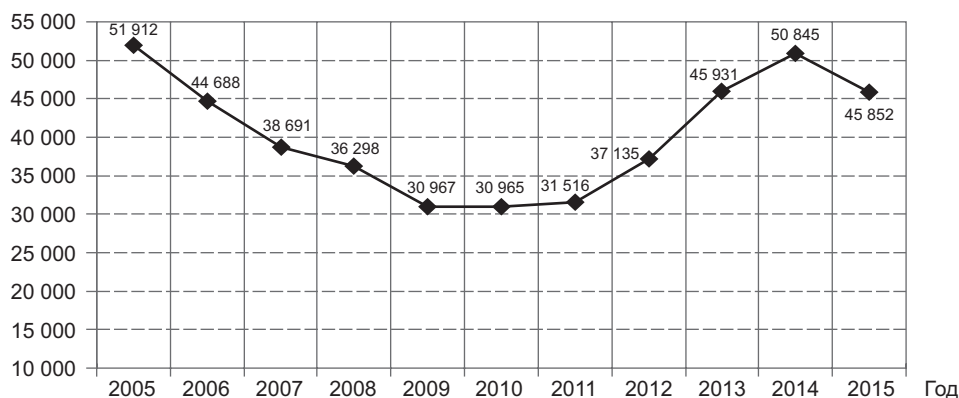


Рис. 5. Количество сделок купли-продажи квартир в Республике Беларусь за 2005—2015 гг.

Источник: [9].

На рис. 5 заметны циклические колебания рынка. Несмотря на все негативные факторы, за 10 лет спрос снизился по Беларуси менее чем на 10 %.

С 2010 г. с ростом доходов населения и доступности кредитных средств спрос на квартиры неуклонно увеличивался. В 2015 г. он начал сокращаться, а предложение на первичном рынке оказалось максимальным.

В 2015 г. в Беларуси зарегистрировано 25 096 сделок купли-продажи индивидуальных жилых домов (рис. 6), что на 24 % меньше, чем в 2014 г.

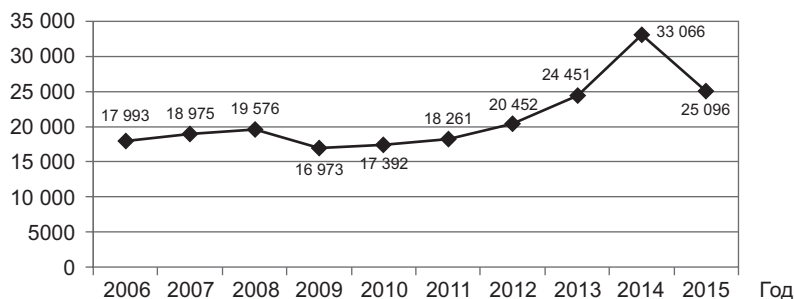


Рис. 6. Количество сделок купли-продажи индивидуальных жилых домов в Республике Беларусь за 2006—2015 гг.

Источник: [6].

Наибольшая активность рынка наблюдалась в 2014 г., а наименьшая — в 2009 г., когда за год было продано 16 973 дома.

Динамика средней стоимости одного квадратного метра жилья в Республике Беларусь за 2010—2016 гг. представлена на рис. 7. В 2010—2011 гг. стоимость одного квадратного метра жилья на вторичном рынке несущественно отличалась от стоимости одного квадратного метра на первичном рынке. В 2012—2013 гг. стоимость квадратного метра жилья на вторичном рынке была ниже, чем на первичном.

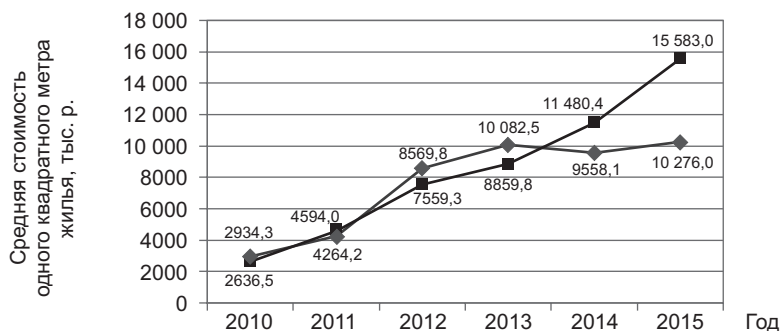


Рис. 7. Средняя стоимость одного квадратного метра жилья в Республике Беларусь за 2010—2016 гг., тыс. р./м²

Источник: [4].

Ситуация кардинально изменилась в 2014 г., когда стоимость квадратного метра жилья на вторичном рынке начала существенно увеличиваться и к 2015 г. сложилась на уровне 15,583 млн р. (до деминации), что на 5,3 млн р. больше, чем на первичном. За 2010—2015 гг. средняя стоимость одного квадратного метра жилья на вторичном рынке увеличилась более чем в 5 раз, на первичном — в 3,5 раза.

В 2015 г. цены на все типы квартир снижались примерно с одинаковыми темпами, однако старый жилищный фонд дешевел быстрее, чем современные квартиры. Следует также отметить, что квартиры в панельных домах подешевели чуть больше, чем в кирпичных и каркасно-блочных.

В Беларуси средняя стоимость жилья в областных центрах примерно на 40—45 % меньше, чем в Минске. При этом крупные города Минской области почти на 20 % превосходят по уровню цен аналогичные города в иных регионах страны. Все это обуславливается влиянием социально-экономического развития региона на стоимость жилья.

По соотношению между средним уровнем доходов и ценами на квартиры различия между городами республики также остаются довольно внушительными. В Минске 1 м² проданных в 2016 г. квартир составляет 2,2 средней заработной платы (СЗП), что является самым высоким показателем по республике; в Гродно, Лиде и Молодечно (1,7—1,9 СЗП за 1 м² соответственно) [8]. В Мозыре недвижимость самая доступная — 1,1 СЗП за 1 м². Примечательно, что за последнее время доступность жилья выросла во всех без исключения городах республики.

С учетом сложившейся конъюнктуры и реализации Государственной программы «Строительство жилья» на 2016—2020 годы [2] можно выделить следующие тенденции развития рынка жилой недвижимости в Республике Беларусь:

- незначительное сокращение предложения квартир на первичном рынке за счет сокращения темпов строительства жилья в отдельных регионах и увеличения предложения на вторичном рынке;

- стабилизация и дальнейшее сокращение спроса на первичном рынке ввиду сокращения реальных доходов населения, изменений в сфере льготного кредитования, а также снижения качества строительства и перенасыщения рынка;
- рост спроса на рынке вторичного жилья особенно в отношении недорогих квартир;
- стабилизация и незначительное снижение стоимости квадратного метра жилья как на первичном, так и на вторичном рынках при наличии сезонных и ситуативных колебаний в пределах нескольких процентов;
- обеспечение доступности жилья для населения, определяемое как соотношение стоимости квадратного метра и средней заработной платы за счет строительства жилья по проектам экономичных жилых домов типовых потребительских качеств и снижения затрат на строительство;
- развитие сектора арендного жилья и социального жилищного фонда;
- наращивание темпов строительства индивидуальных жилых домов путем внедрения прогрессивных технологий, прежде всего модульных конструкций, обеспечивающих сокращение стоимости и времени строительства; выделение в достаточном количестве земельных участков под индивидуальную застройку и их обеспечение инженерной инфраструктурой (газо-, водо-, энергоснабжение), включая расположенные в сельской местности;
- повышение качества, комфортности и уровня технической оснащённости жилья: обеспечение его энергоэффективности с целью снижения эксплуатационных затрат; строительство домов с собственным микроклиматом, использование системы домашней автоматизации «умный дом» и т.д.;
- комплексное, сбалансированное развитие административно-территориальных единиц, в том числе путем строительства жилья в городах-спутниках.

Таким образом, развитие белорусского рынка жилой недвижимости — достаточно сложный и противоречивый процесс, отражающий общие тенденции развития экономики страны.

Л и т е р а т у р а

1. Глоба, С. Б. Регулирование регионального рынка жилой недвижимости : монография / С. Б. Глоба, Ю. А. Журавлев. — М. : ИНФРА-М ; Красноярск : Сиб. Федер. ун-т, 2016. — 96 с.
Globa, S. B. Regulation of the regional real estate market : a monograph / S. B. Globa, Y. A. Zhuravlev. — M. : INFRA-M ; Krasnoyarsk : Siberian Federal Univ. Press, 2016. — 96 p.
2. Государственная программа «Строительство жилья» на 2016—2020 годы [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 21 апр. 2016 г., № 325 // Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь. — Режим доступа: <http://www.pravo.by/main.aspx?guid=12551&p0=C21600325&p1=1&p5=0>. — Дата доступа: 05.11.2016.
3. Михасенко, Д. Тенденции развития рынка жилой недвижимости Беларуси до 2030 года. Научный взгляд [Электронный ресурс] / Д. Михасенко // REALT.BY Недвижимость. — Режим доступа: <http://realt.by/news/monitoring/article/13295/>. — Дата доступа: 06.11.2016.
Mihasenko, D. Market trends residential real estate in Belarus until 2030. Scientific opinion [Electronic resource] / D. Mihasenko // REALT.BY Real Estate. — Mode of access: http://realt.by/news/monitoring/article/13295/. — Date of access: 06.11.2016.
4. Официальная статистика [Электронный ресурс] // Национальный статистический комитет Республики Беларусь. — Режим доступа: <http://www.belstat.gov.by/ofitsialnaya-statistika/>. — Дата доступа: 12.11.2016.
5. Прокофьев, К. Ю. Рынок недвижимости: понятие, анализ (на примере рынка городской жилой недвижимости) / К. Ю. Прокофьев // Экон. анализ: теория и практика. — 2014. — № 3 (354). — С. 43—55.
Prokofiev, K. Y. The real estate market: a concept analysis (for example, residential real estate market of the city) / K. Y. Prokofiev // The econ. analysis: theory and practice. — 2014. — № 3 (354). — P. 43—55.

6. Рынок загородной недвижимости в Беларуси за 2015 год [Электронный ресурс] // ПРО Недвижимость. — Режим доступа: <http://www.pro-n.by/news/obzory-nedvizhemosti/7020/>. — Дата доступа: 08.11.2016.

7. Сахаревич, А. Итоги декабря: средняя цена проданных квартир опустилась до 9-летнего минимума [Электронный ресурс] / А. Сахаревич // REALT.BY Недвижимость. — Режим доступа: <http://realt.by/news/monitoring/article/16352/>. — Дата доступа: 10.10.2016.

Saharevich, A. December results: the average price of sold apartments fell to 9-year low [Electronic resource] / A. Saharevich // REALT.BY Real Estate. — Mode of access: <http://realt.by/news/monitoring/article/16352/>. — Date of access: 10.10.2016.

8. Сахаревич, А. Первый квартал без обвала: цены на квартиры в регионах стабилизировались [Электронный ресурс] / А. Сахаревич // REALT.BY Недвижимость. — Режим доступа: <http://realt.by/news/monitoring/article/18235/>. — Дата доступа: 09.11.2016.

Saharevich, A. The first quarter without a collapse: the prices of apartments in the regions stabilized [Electronic resource] / A. Saharevich // REALT.BY Real Estate. — Mode of access: <http://realt.by/news/monitoring/article/18235/>. — Date of access: 11.09.2016.

9. Спрос на рынке жилья: обзор за 2015 год [Электронный ресурс] // ПРО Недвижимость. — Режим доступа: <http://www.pro-n.by/news/obzory-nedvizhemosti/7002/>. — Дата доступа: 06.11.2016.

Статья поступила в редакцию 29.11.2016 г.

УДК 338.45.01

A. Filiptsov
BSEU (Minsk)

INDUSTRIAL POLICY IN THE RUSSIAN FEDERATION: THE CONTRADICTION BETWEEN SELECTIVE AND NONSELECTIVE APPROACHES

The experience of industrial policy in the Russian Federation, since the 1990s and up to date are summarized in the article. The article presents different points of view on the feasibility of selective and non-selective industrial policy. The arguments pros and contras of selective and non-selective industrial policy are substantiated.

Keywords: selective (vertical) industrial policy; non-selective (horizontal) industrial policy; industrial policy in the Russian Federation.

A. M. Филиппов
кандидат экономических наук, доцент
БГЭУ (Минск)

ПРОМЫШЛЕННАЯ ПОЛИТИКА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ: ПРОТИВОРЕЧИЯ МЕЖДУ СЕЛЕКТИВНЫМ И НЕСЕЛЕКТИВНЫМ ПОДХОДАМИ

В статье обобщается опыт промышленной политики в Российской Федерации начиная с 1990-х гг. и до настоящего времени. Приводятся различные точки зрения на целесообразность селективной и неселективной промышленной политики, обосновываются аргументы за и против обоих вариантов.

Ключевые слова: селективная (вертикальная) промышленная политика; неселективная (горизонтальная) промышленная политика; промышленная политика в Российской Федерации.