

они создают возможность зайти на рынок недвижимости владельцам этой самой недвижимости без посредников. Существует вероятность, что цифровые платформы, предназначенные для поставщиков и потребителей услуг, смогут демократизировать рынок, на котором агенты недвижимости долгое время оставались монополистами.

Блокчейн модифицированная технология распределенных реестров. На данный момент технология находится скорее в стадии развития и апробации, несмотря на это для рынка недвижимости уже открываются перспективы для ее использования. Одним из примеров может быть *токенизация* площадей недвижимости. Токен — это единица учета, которая используется для представления цифрового баланса в некотором активе. Учет токенов ведется в базе данных на основе технологии блокчейн, а доступ к ним осуществляется через специальные приложения с использованием схем электронной подписи. При *токенизации* квадратного метра недвижимости порог вхождения на рынок сильно снизится, что позволит значительно повысить ликвидность.

Современные технологии предоставляют огромные возможности для инноваций, но также создают и вызовы. Частично эти вызовы связаны с необходимостью смены устоявшейся бизнес-модели, по которой рынок работает уже длительное время и которая морально устаревает с каждым годом. Однако глобализация рынка заставляет адаптироваться под имплементацию и использование цифровых инноваций.

А.И. Гайдук
БГЭУ (Минск)

Научный руководитель — Г.А. Бондаренко, канд. экон. наук, доцент

СОСТОЯНИЕ И ПРОБЛЕМЫ РЫНКА ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Сегодня актуальной проблемой развития строительной отрасли является исследование состояния и перспектив развития различных сегментов рынка. Большое внимание уделяется объектам элитного жилья и объясняется это тем, что данный сегмент строительного рынка довольно специфический. Становление рыночных отношений стимулировало интерес к созданию подобных объектов, их идентификации и выявлению тенденций развития сегмента элитной недвижимости.

Использование термина «элитный» в последнее время стало очень распространенным и зачастую совершенно не отвечает реальному классу объекта. Таким образом, сегодня изменилась структура сделок в элитном сегменте, так как качественный состав реализованных объектов стал совершенно иной.

На рынке «элитного» жилья города Минска наблюдается существенное снижение цен, однако найти покупателя становится все сложнее. Такое положение на рынке объясняется кризисной ситуацией в экономике. Тем не менее нельзя однозначно утверждать, что в городе Минске в настоящее время отсутствуют сделки по купле-продаже элитной недвижимости. В отличие от прошлых лет, под «дорогим» жильем теперь понимается несколько другой диапазон цен. Сделки с элитной недвижимостью проводятся и в данных условиях.

Поскольку каждая элитная квартира имеет множество индивидуальных параметров, довольно сложно определить динамику цен в данном сегменте. Цена на элитное жилье в большинстве случаев является завышенной, так как собственники не спешат выставлять рыночную цену, что влечет за собой диспропорции. Это приводит к рекордным суммам за объекты и не менее рекордным скидкам, поскольку без учета скидки объекты элитной недвижимости не смогут реализоваться на протяжении долгого времени. За последние годы в Минске был построен ряд объектов, чтобы удовлетворить спрос со стороны наиболее обеспеченных слоев населения, где некоторые квартиры не реализованы по сегодняшний день. Скидки на эти новостройки ведут к активизации снижения цен и на вторичном рынке.

В условиях экономического кризиса покупателей «элитных метров», желающих платить сотни тысяч долларов, не становится больше, что ведет к снижению спроса на элитный сегмент. Однако элитные новостройки практически распроданы, а новых проектов на рынке не появляется. Таким образом, концентрация оставшихся покупателей исключительно на вторичном рынке станет фактором, который стабилизирует ситуацию.

У владельцев «сталинок», которые являются элитными объектами, есть причины считать свои апартаменты «ограниченным ресурсом»: историческая архитектура, центральное местоположение позволяют рассчитывать на то, что у них есть потенциальный покупатель. Однако преимущество остается за современным жильем, которое соответствует требованиям, применяемым в Республике Беларусь для отнесения жилья к элитному.

Объекты элитной жилой недвижимости являются инвестиционно-привлекательными. В настоящее время инвесторы, а также многие из числа состоятельных граждан отдают предпочтение инвестициям в строительство или покупку дополнительного дорогостоящего жилья с целью его последующей продажи или сдачи в аренду и получения от этого постоянного и высокого дохода.