

К.И. Ставская

БГЭУ (Минск)

Научный руководитель — И.А. Леднёва, канд. экон. наук, доцент

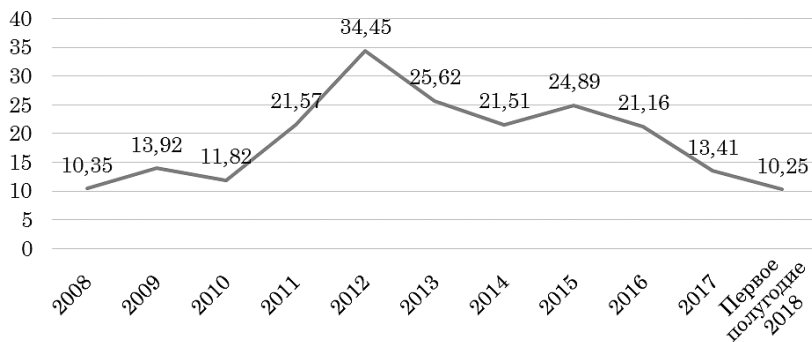
ВЛИЯНИЕ ФАКТОРОВ НА УРОВЕНЬ И ИНТЕНСИВНОСТЬ КОНКУРЕНЦИИ НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МИНСКА

Структурный анализ конкурентной среды предполагает выделение множества элементов и факторов, определяющих условия ее формирования и влияющих на нее. В первую очередь, важнейшим условием формирования конкурентной среды можно считать законодательство и экономическую политику государства, а также научно-технологическое развитие отрасли, трудовые ресурсы и уровень цен на объекты.

Также можно выделить специфические факторы, оказывающие влияние на конкурентную среду на рынке жилой недвижимости:

1) условия оплаты приобретаемых объектов — банки предоставляют по займам не фиксированную, а плавающую ставку, размер которой в основном зависит от ставки Национального банка, которая представлена на рисунке. Также предполагается обязательное участие клиентов в финансировании строительства или покупки квартиры. В разных банках это 10–30 % от стоимости объекта недвижимости.

Уровень ставки рефинансирования практически вернулся к значению 2008 г. и продолжает снижаться, что свидетельствует о формировании благоприятной конкурентной среды и повышении спроса. На данный момент ставка рефинансирования составляет 10 %, что позволяет брать кредиты на жилье со ставкой 11 % и выше [1];



Значение средней ставки рефинансирования
с 2008 г. по первое полугодие 2018 г.

Источник: собственная разработка на основе [1].

2) экономическая политика государственных застройщиков (МА-ПИД, УКС различных районов), а также снижение объемов строительства со стороны частных строительных компаний. В Минске в первом полугодии 2018 г. стоимость квадратного метра с господдержкой была в рамках 865–1077 руб. На фоне этого рыночная цена квадратного метра была от 1800 руб., в зависимости от того, какой это жилой дом. В прошлом году стоимость квадратного метра не превысила уровня, заданного правительством [2];

3) государственные программы по строительству социального жилья — по сравнению с аналогичным периодом в 2017 г. в первом квартале текущего года увеличилось количество квартир социального пользования. В 2017 г. социальные квартиры планировалось построить для 502 семей, то к концу 2018 г. подобные жилые помещения запланировано построить для 679 семей, в 2019 г. — также для 679 [2].

Положительное влияние снижения ставки рефинансирования на доступность кредитных ресурсов для населения увеличило спрос на жилье. Государственные программы социальной поддержки дают возможность застройщикам и банкам расширять область деятельности. В целом под влиянием специфических факторов, рассмотренных выше, складываются благоприятные условия для ведения бизнеса в сфере строительства, постепенно будут увеличиваться объемы и качество строительства в Минске и Минской области.

Источники

1. Ставка рефинансирования [Электронный ресурс] // Национальный банк Республики Беларусь. — Режим доступа: <https://www.nbrb.by/statistics/MonetaryPolicyInstruments/RefinancingRate>. — Дата доступа: 26.11.18.

2. Инвестиции и строительство в Республике Беларусь : стат. сб. // Нац. стат. ком. Респ. Беларусь. — Минск, 2017. — С. 25–213.

СНИЛ «Коммерсант»

К.И. Ставская, О.А. Талашук, В.М. Луцкий

БГЭУ (Минск)

Научный руководитель — И.В. Прыгун, канд. экон. наук, доцент

ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ ИННОВАЦИОННОЙ ТЕХНОЛОГИИ «УМНЫЙ ДОМ» В МИРЕ И В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Под термином «умный дом» обычно понимают интеграцию в единую систему управления зданием следующих систем: систему отопления, вентиляции и кондиционирования, охранно-пожарную сигнализацию, систему контроля доступа в помещения, контроль протечек