

вершение таможенных операций государственным служащим документального контроля, подачи и регистрации декларации на товары (в письменной и электронной формах) и осуществления анализа сведений программным модулем системы управления рисками. В качестве дополнительных форм контроля представителями таможенной службы Республики Беларусь могут проводиться такие мероприятия, как осуществление таможенного досмотра с применением инспекционно-досмотрового комплекса, пересчет грузовых мест и сверка наименований товаров с фактически перевозимым. По мнению автора, весь комплекс мероприятий таможенного регулирования экспортных и импортных операций является обоснованно необходимым и достаточным для поддержания порядка и соблюдения норм законодательства Республики Беларусь.

#### **Источник**

Договор о Таможенном кодексе Евразийского экономического союза, [Электронный ресурс] // Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь. — Режим доступа: <https://pravo.by/document/?guid=3871&p0=F01700314>. — Дата доступа: 25.11.2020.

***Е. О. Ковалева, Е. М. Кожанова***  
*БГЭУ (Минск)*

*Научный руководитель — А. В. Владыко, канд. экон. наук, доцент*

## **ОЦЕНКА ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ СПРОСА НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ БЕЛАРУСИ**

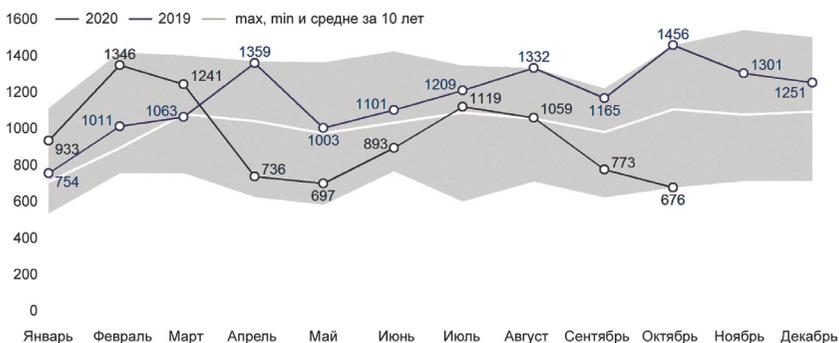
Спрос на рынке недвижимости отражает в первую очередь желание и возможность потребителей купить тот или иной объект недвижимости по определенной цене и в определенное время. Стоит отметить, что в период с 2017 до начала 2020 г. спрос на жилую недвижимость был примерно на одном уровне, а основными его драйверами являлись наличие кредитов и экономическая стабильность.

Сложившаяся в Республике Беларусь эпидемиологическая ситуация, сопровождаемая ростом курса валют, повлекла за собой изменения в спросе и предложении на рынке недвижимости. Начало 2020 г. на рынке жилой недвижимости было без существенных изменений спроса со стороны потребителей, но уже с марта произошло снижение спроса на жилую недвижимость ввиду начала эпидемиологической ситуации. Далее ситуацию усугубил рост курса доллара, который уже летом стабилизировался, что способствовало возвращению покупательского спроса на прежний уровень, о чем свидетельствует число заключенных сделок в июле по г. Минску в количестве, превышающем 1,1 тыс. сделок. Спрос быстро восстановился благодаря доступно-

сти кредитов, по которым процентные ставки были на одном уровне. По данным сектора ипотечного кредитования минувшим летом количество покупателей на рынке новостроек, которые решились взять кредит, доходило до 70 %. В конце августа ситуация изменилась в обратную сторону вследствие того, что банки и лизинговые компании приостановили кредитование покупки вторичного жилья.

Все эти факторы оказали негативное воздействие на спрос покупателей на рынке жилой недвижимости. В октябре 2020 г. реальное количество сделок снизилось по отношению к марту на 46 %, было продано порядка 676 квартир. На данный момент предложение квартир растет быстрыми темпами и уже превысило предыдущий максимум. Сегодня на вторичном рынке выставлено более 9500 объектов (+50 % с начала года), в то время как стабильный для Минска показатель, при котором объем предложения соответствует предъявляемому спросу, составляет порядка 7000 квартир.

В настоящее время характерен переход от «рынка продавца» к «рынку покупателя». В данный момент на одну проданную квартиру приходится 15 выставленных на продажу. Изменение спроса на жилую недвижимость в Минске за 2019–2020 гг. представлено на рисунке.



Изменение количества сделок купли-продажи квартир

Источник: [1].

В силу многофакторности текущего кризиса ожидаются более высокие темпы «падения» рынка жилья, и в начале 2021 г. цены снизятся на 20 % по отношению к началу 2020 г., достигнув минимальной цены предыдущего кризисного периода.

#### Источник

1. Мониторинг и анализ цен на недвижимость в Минске и Беларуси [Электронный ресурс] // REALT.BY. — Режим доступа: <https://realt.by/news/monitoring/>. — Дата доступа: 23.11.2020.