

**Д. С. Шаматульская, Д. С. Король**  
БГЭУ (Минск)

Научный руководитель — **Т. А. Осипович**, канд. экон. наук, доцент

## **ВЛИЯНИЕ COVID-19 НА РАЗВИТИЕ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В ГЕРМАНИИ**

В начале 2020 г. многие эксперты международных организаций небезосновательно прогнозировали спад экономики во многих странах мира под влиянием последствий борьбы с распространением пандемии COVID-19. Так называемый lockdown повлиял на развитие рынка недвижимости в отдельных развитых странах Европы.

Проведенное авторами исследование рынка недвижимости Германии показало, что применение подхода lockdown привело к падению спроса на жилье в первом квартале 2020 г., однако при сохранившемся режиме ограничений передвижений физических лиц тенденция роста цен на жилую недвижимость продолжилась. Так, согласно данным [immoverkauf24.de](http://immoverkauf24.de), во втором и третьем квартале 2020 г. рост стоимости квартир и домов отмечался как в сельской местности, так и во многих мегаполисах (Берлин, Гамбург, Мюнхен, Кельн, Франфуркт-на-Майне, Штутгарт, Дюссельдорф, др.). Так, прирост стоимости на кондоминиумы с 2015 г. в городах составил 27–35 %, а в сельской местности — до 30 %. За этот же период цены на дома в сельской местности выросли на 6,1 %, а на кондоминиумы — на 4,9 % [1].

На взгляд экспертов рост цен на жилую недвижимость был обусловлен подтверждением на практике возможности успешного ведения многих видов бизнеса благодаря активизации использования удаленной формы работы, снижению негативных настроений граждан Германии в отношении риска гибели от коронавируса и сохранения рабочих мест, качественной демонстрации объектов недвижимости в режиме on-line с использованием 3D-моделей и интерактивного общения потенциальных участников сделки.

Одним из факторов роста цен на жилую недвижимость на фоне сокращения доходов отдельных категорий граждан и предпринимателей, превышающего значение роста цен на коммерческую недвижимость, являются сравнительно низкие ставки кредитов на строительство.

При этом сохранилась долгосрочная тенденция к ускорению с 2014 г. роста на земельные участки, которая приводит к росту инвестиций в недвижимость и позитивно сказывается на развитии экономики Германии. Так, средняя цена 1 м<sup>2</sup> земельного участка увеличилась на 60 % в сравнении с 2010 г. [2].

В Беларуси не были отмечены поступательный рост цен на землю и недвижимость, а также активность в заключении с ними сделок вследствие отказа от подхода lockdown. Во многом это было обусловлено превышением в несколько раз ставки кредитования (более 20 %

в среднем) в сравнении с Германией и приостановлением кредитования рынка жилья после президентских выборов. В связи с этим в целях улучшения ситуации на рынке недвижимости Беларуси представляется целесообразным заимствовать передовой опыт Германии в области обеспечения сельской местности качественным Интернетом, а также сокращения ставок ипотечного кредитования и кредитования лиц, желающих улучшить свои жилищные условия.

### Источники

1. Покупка жилья в Германии: дешевая ипотека обеспечивает высокий спрос [Электронный ресурс] // DW.COM. — Режим доступа: <https://www.dw.com/ru/pokupka-zhilja-v-germanii-deshevaja-ipoteka-obespechivaet-spros/a-54611698>. — Дата доступа: 22.11.2020.

2. Цены на недвижимость Германии: динамика за 10 лет [Электронный ресурс] // JustReal. — Режим доступа: <https://justreal.ru/articles/tseny-na-nedvizhimost-germanii-dinamika-za-10-let/>. — Дата доступа: 22.11.2020.

<http://edoc.bseu.by>

**Д. С. Шаматульская, Д. С. Король**  
БГЭУ (Минск)

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

## ПРИМЕНЕНИЕ VR-ТЕХНОЛОГИЙ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

VR-технологии (virtual reality) — технологии, позволяющие с помощью определенных компьютерных программ производить такое воздействие на мозг человека, что он начинает воспринимать виртуальный мир как реальный.

Некоторые компании уже активно применяют данную технологию в сфере недвижимости: Alliance Group Real Estate, Berkovitz Development Group и другие. VR-технологии помогают в следующем:

- осмотр объекта с целью повышения эффективности продаж. Разработчики могут «сшивать» фотографии, 3D-объекты и видеоролики, что в дальнейшем формирует виртуальное трехмерное пространство, которое клиент изучает посредством очков или шлема виртуальной реальности;

- покупка недвижимости «вслепую». Многие покупатели жилой недвижимости делают покупку, даже не увидев ее. Яркий пример — покупка на стадии строительства. Это на порядок дешевле, однако человек действительно слабо представляет, какой результат его ждет. Виртуальная и дополненная реальность решают эту проблему, позволяя увидеть планировку, оценить размеры комнат, дизайнерские решения, цветовые сочетания и прочее заранее;