

строится «Минск-Мир». Другие же районы города немного потеряли свои позиции, сильнее всех — Фрунзенский район. Структура спроса по количеству комнат существенно не изменяется. По-прежнему в 2021 г. практически половина всех сделок приходится на 1-комнатные квартиры, треть — на 2-комнатные и только 17 % — на 3-комнатные квартиры [1]. За счет высокой доли 1- и 2-комнатных квартир в общем спросе, у которых цена квадратного метра обычно выше, средняя цена проданных в г. Минске квартир выросла и составила в октябре 2021 г. 1312 дол. США/м². В зависимости от числа комнат ситуация в октябре 2021 г. сложилась следующим образом: 1-комнатные квартиры: 1347 дол. США/м² — 47 575 дол. США; 2-комнатные квартиры: 1280 дол. США/м² — 58 000 дол. США; 3-комнатные квартиры: 1250 дол. США/м² — 77 000 дол. США; 4-комнатные квартиры: 1094 дол. США/м² — 81 900 дол. США [1].

Таким образом, можно сделать вывод, что ситуация на рынке жилой недвижимости г. Минска остается пока неопределенной.

Источник

1. Спрос близок к максимуму для середины осени. Что произошло на рынке квартир в октябре и какими стали цены? [Электронный ресурс] // Realt.by. — Режим доступа: <https://realt.by/news/monitoring/article/32178/>. — Дата доступа: 20.11.2021.

2-е место по итогам заседания секции

Е. А. Кашпар

БНТУ (Минск)

Научный руководитель — О. С. Голубова, канд. экон. наук, доцент

ОЦЕНКА ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Оценка доступности жилья может быть рассчитана по разным показателям. В Беларуси принято сопоставлять стоимость строительства 1 м² общей площади жилья (далее — СССЖ) и номинальную численную среднюю заработную плату (далее — ННСЗП). Критерием оценки является соотношение СССЖ и ННСЗП, равное единице. Экономический смысл показателя заключается в том, что при соблюдении этого соответствия среднестатистический работник за свою среднестатистическую заработную плату может приобрести 1 м² общей площади жилья в месяц. Доступность жилья «по методике ООН-ХАБИТАТ ИДЖ определяется как отношение медианной стоимости жилья к медианному годовому доходу домохозяйства» [1]. Этот показатель отражает количество месяцев, которые нужно отработать сред-

статистическому работнику, чтобы собрать сумму, необходимую для приобретения жилья среднестатистических параметров.

Поскольку затраты на эксплуатацию постоянно растут и, по данным Национального статистического комитета Республики Беларусь, потребительские расходы домашних хозяйств на жилищно-коммунальные услуги составляют 7,3 %, учет эксплуатационных расходов при оценке стоимостной доступности жилья играет важнейшую роль. Расчет показателей доступности жилья по разным методикам приведен в таблице.

Показатели доступности жилья

Показатель	Республика Беларусь	Брестская область	Витебская область	Гомельская область	Гродненская область	г. Минск	Минская область	Могилевская область
Средняя СССЖ, руб.	1163							
ННСЗП, руб.	1254,6	954,5	1038,3	1079,4	1062,1	1753,4	1223,5	1010
Соотношение СССЖ и ННСЗП, раз	0,93	1,22	1,12	1,08	1,10	0,66	0,95	1,15
Медианная заработная плата, руб.	944,4							
Срок накопления медианной заработной платы на строительство квартиры среднестатистической стоимости, лет	2,90							
Срок накопления ННСЗП, лет: - на строительство квартиры среднестатистической стоимости	2,19	2,87	2,64	2,54	2,58	1,56	2,24	2,72
- на жизненный цикл квартиры, рассчитанный по экономически обоснованным тарифам	10,31	13,55	12,46	11,98	12,18	7,38	10,57	12,81
- на жизненный цикл квартиры, рассчитанный по субсидируемым государством тарифам	7,85	10,32	9,49	9,13	9,28	5,62	8,05	9,75

Таким образом, доступность строительства жилья заметно отличается в зависимости от региона Беларуси. При среднем ее значении по стране в 2,19 года показатель доступности строительства жилья самый лучший в г. Минске (1,56 года), самый низкий — в Брестской

области (2,87 года). Кроме этого, важно отметить, что среднестатистический работник тратит более 10 лет трудовой деятельности на зарабатывание средств, необходимых для строительства и содержания жилья в течение всего его жизненного цикла.

Источник

1. *Кузнецов, В. И.* К вопросу о методике расчета и оценке доступности жилья / В. И. Кузнецов, К. В. Кузнецов // Россия: тенденции и перспективы развития. — 2019. — № 14. — С. 305.

А. Д. Князев

БГЭУ (Минск)

Научный руководитель — С. Л. Флерко, канд. экон. наук, доцент

ОСОБЕННОСТИ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В ЛЕНИНСКОМ РАЙОНЕ Г. МИНСКА

Ленинский район является одним из старейших районов столицы, ему уже 70 лет со дня основания. В районе проживают более 220 тыс. человек.

Рынок жилой недвижимости Ленинского района прошел три этапа становления: первый — стихийное зарождение рынка в период 1989–1992 гг., второй — формирование жилищного законодательства и бесплатная приватизация существующего жилищного фонда в 1992–2000 гг., третий — современный этап. На данный момент Ленинский район разделен на пять микрорайонов, каждый из которых имеет собственный характер: центр, микрорайон Серебрянка, микрорайон Лошица, часть территории «Мотовело», микрорайон, расположенный в пределах ул. Маяковского — Денисовской. Рынок жилой недвижимости Ленинского района г. Минска проживал периоды спада и подъема, полный цикл рынка жилой недвижимости Ленинского района г. Минска составляет 13 лет.

Можно выделить несколько проблем рынка жилой недвижимости Ленинского района г. Минска: большое количество промышленных предприятий в районе «Мотовело»; возраст жилых объектов в районе «Мотовело»; плотная застройка района Серебрянка; большое количество индивидуальных застроек в микрорайонах Лошица-5, -10; неразвитая инфраструктура в строящемся микрорайоне Лошица-8.

Приоритетными направлениями в развитии рынка недвижимости Ленинского района являются: 1) застройка микрорайона Лошица; 2) застройка частного сектора в районе улицы Чижевских, частично — переулка Юбилейного; 3) проработка вопроса о выносе промышленных и производственных предприятий с последующей реорганизацией