

баннерной рекламы, что позволит предприятию заявить о себе и обратить на себя внимание потенциальных покупателей.

Планируемый экономический эффект в размере 467,91 тыс. руб. подтверждает эффективность использования предложенных маркетинговых коммуникаций для анализируемого предприятия.

©БГЭУ

## **РАЗВИТИЕ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА МИНСКА**

**В. М. ЛУЦКИЙ**

**НАУЧНЫЙ РУКОВОДИТЕЛЬ – Г. А. БОНДАРЕНКО, КАНДИДАТ ЭКОНОМИЧЕСКИХ НАУК, ДОЦЕНТ**

Данная работа посвящена изучению развития рынка жилой недвижимости города Минска и его анализу, с целью выявления перспектив его развития

Ключевые слова: рынок недвижимости, жилая недвижимость, особенности, методология, анализ, прогнозирование.

В ходе своего развития белорусский рынок недвижимости приобрел различные особенности и отличительные черты, некоторые из которых выступают и в качестве его проблем. Основными из них являются: различия рынков жилой недвижимости по областям; несоответствие стоимости недвижимости финансовым возможностям большей части населения; состояние рынка жилищного кредитования находится в критичном состоянии; недостаточная информированность участников рынка недвижимости; в Республике Беларусь отсутствует собственная учебно-методическая литература, изучающая рынок недвижимости; отставание в подготовке отечественных специалистов, владеющих знаниями об экономических законах развития и процессах на рынке недвижимости [1, с. 268].

Одного лишь знания особенностей белорусского рынка недвижимости недостаточно для его надежного прогнозирования. С этой целью специалисты разработали методологию проведения анализа рынка недвижимости, которая включает в себя следующие этапы: анализ ценовой ситуации, анализ состояния рынка, анализ доступности и ликвидности, маркетинговый анализ рынка, анализ рынка при оценке объект и анализ эффективности инвестиций.

После совершения анализа рынка недвижимости, автором были предложены два сценария развития рынка жилой недвижимости города Минска: оптимистичный и пессимистичный. Согласно оптимистичному сценарию развития рынка жилой недвижимости, первичный рынок жилой недвижимости города Минска может показать рост цен в пределах 5–7 % за год, но данный рост должен быть подкреплен продолжающейся кредитной поддержкой и экономической стабильностью в стране, в ходе которой повысится покупательская способность населения. Стоимость квадратного метра на вторичном рынке будет показывать стабильный рост в районе 7–10 % в год, а количество сделок будет колебаться в пределах 20 тысяч в год. Согласно пессимистичному сценарию развития рынка жилой недвижимости, первичный рынок недвижимости города Минска впадёт в стагнацию из-за уменьшения финансово-обеспеченного спроса, который будет вызван подорожанием кредитов и усложнением условий для их получения. На вторичном рынке показатели также изменятся. Из-за скачка курса валют, либо из-за сохранения практики завышения цен, будет наблюдаться рост количества предлагаемых на продажу квартир из-за уменьшения количества сделок. Следующим этапом будет снижение цен.

Таким образом, на основании вышеуказанных прогнозов можно сделать вывод о том, что рынок недвижимости не зря считается одним из самых трудно прогнозируемых. Ведь со сто процентной вероятностью сказать по какому сценарию рынок жилой недвижимости будет развиваться дальше нельзя, так как его поведение зависит от множества факторов, начиная от психологии участников рынка и заканчивая экономической ситуацией в стране и покупательской способностью населения.

### **Библиографические ссылки**

1. *Луцкий В. М.* Проблемы развития рынка недвижимости в Республике Беларусь // Современный механизм функционирования торгового бизнеса и туристической индустрии: реальность и перспективы : материалы II Междунар. науч.-практ. конф. студентов и молодых ученых, Минск, 1–2 марта 2018 г. / редкол.: Г. А. Короленок (пред.) [и др.] ; М-во образования Респ. Беларусь, Белорус. гос. экон. ун-т. Мн : БГЭУ, 2018. С. 268–269.