

Таким образом, необходимо отметить, что ОАО «Минскпроектмебель», находясь в поиске путей выхода из критической ситуации, уделяет большое внимание совершенствованию бухгалтерского учета и анализа. Конкретные финансовые результаты станут дополнительной гарантией для продолжения работ по компьютеризации учетных и аналитических процедур.

УДК [332.72+332.8] (476)

Н.Г. Сняк, доцент

## ТЕНДЕНЦИИ И ЗАКОНОМЕРНОСТИ РАЗВИТИЯ РЫНКА ЖИЛЬЯ В БЕЛАРУСИ

In the article the regularities of the capital housing market development is analyzed and exposed taking as a basis the official statistics and dates of leading real estate agency of Belarus. These regularities are characteristic for housing markets in conditions of transition economy.

Рынок недвижимости и уровень его развития характеризуют степень совершенства национальной экономики. В условиях переходной экономики формирование рынка недвижимости может рассматриваться как один из основных факторов перехода к рыночной экономике, стимул для других сфер народного хозяйства, фактор привлечения инвестиций.

Наиболее крупным и развитым с рыночной точки зрения сегментом является сектор жилой недвижимости, менее развитым – рынок нежилого фонда. Таким образом, обобщенный анализ рынка недвижимости с целью выявления закономерностей его развития вполне целесообразно провести на примере именно сектора жилой недвижимости.

Сегодня основными источниками получения информации являются риэлтерские фирмы. Их специализация – приносящая доход недвижимость, и поэтому они располагают надежной информацией о купле-продаже объектов, об условиях финансирования сделки, арендной плате и условиях заключения арендных договоров и договоров купли-продажи на рынке. При анализе закономерностей развития отечественного рынка недвижимости была использована база данных одного из ведущих агентств недвижимости в Беларуси «Центростиль», включающая более 30000 квартир (за анализируемый период 10 лет). Проведенные исследования показали, что основные закономерности развитых рынков нарушаются и протекают иначе для развивающихся рынков недвижимости в условиях переходных экономик.

**Закономерность 1. Спад в экономике и стремительный рост цен на недвижимость.** В 1992–2002 гг. Беларусь переживала самый большой за последние 80 лет спад в экономике: валовой внутренний продукт (ВВП) снижался до 35% в 1995 г. по сравнению с 1990 г., до 8% – в 2001 г., промышленное производство – до 39% в 1995 г., до 7% роста в 2001 г. (рис. 1). В эти же годы цены на жилую недвижимость росли (рис. 2). Причем средние рыночные цены выросли в Минске и в других городах в несколько раз. На основании динамики средней стоимости 1 м<sup>2</sup> жилья была построена логистическая модель-прогноз.

Используя данную модель для прогноза роста цен на 2003 г., можно сделать вывод, что цены должны вырасти как минимум на 5%. Однако, учитывая свойство цен на жилье расти с «перебегом», рост цен может и превысить данную величину. Если си-

туация будет изменяться по «худшему» сценарию и цены достигнут уровня 1997 г., то максимальный рост цен может составить порядка 20%. Реальная же цифра роста цен – около 10–12%. Такой же рост цен прогнозируют руководители агентств недвижимости.

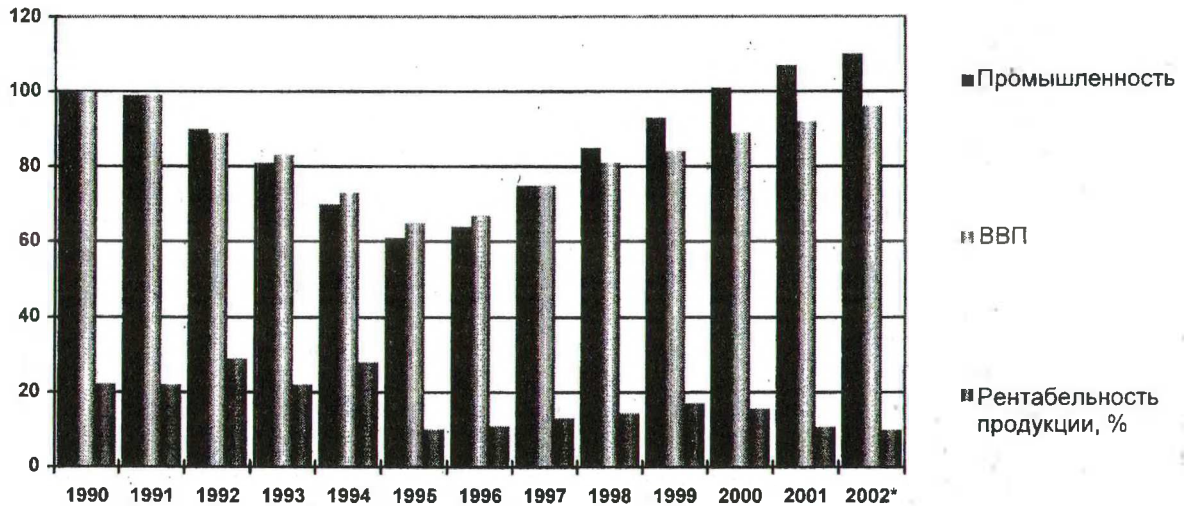


Рис. 1. Динамика некоторых макроэкономических показателей

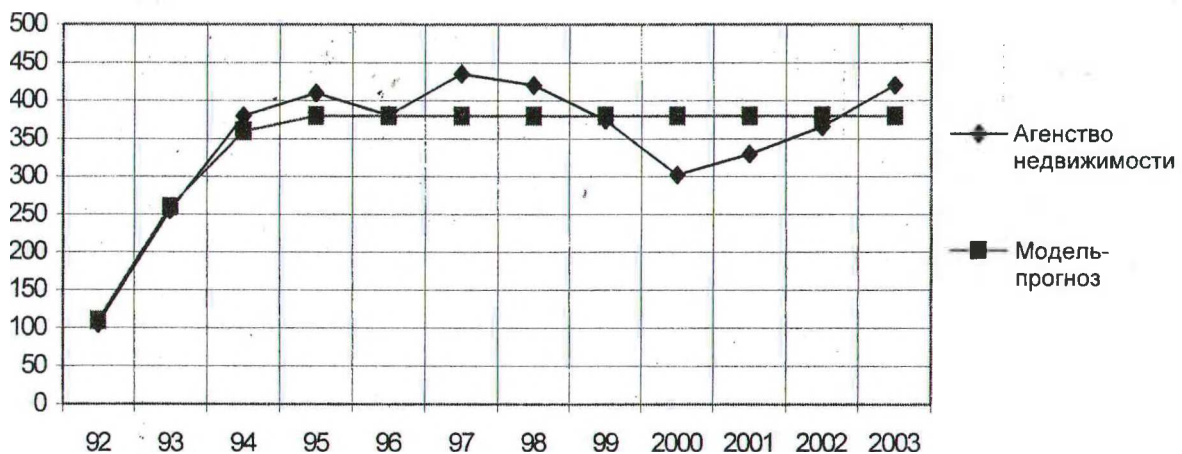


Рис. 2. Динамика и прогноз средней стоимости 1 м<sup>2</sup> жилья в Минске (\$)

Таким образом, достигнув определенного уровня, цены на жилую недвижимость начинают колебаться вокруг определенной величины, а значит, ведут себя циклично. Зарождение теории циклов и кризисов можно отнести к началу XIX века. Эта проблема освещалась в работах К. Родбертуса и Т. Мальтуса. В настоящее время обнаружено 1380 типов экономического цикла.

Определяющей закономерностью динамики цен на недвижимость в развивающейся переходной экономике является рост долларовых цен на жилье от начального, заведомо низкого уровня, до естественного для каждого города «мирового» уровня, соответствующего его специфическим особенностям. В 2003 г. жилищный рынок Минска должен определить свой стабильный уровень цен, соответствующий его статусу и мас-

штабу, уровню экономического развития, степени концентрации финансовых средств, расположению и географическим условиям, характеру и состоянию жилищного фонда.

**Закономерность 2. Прекращение спада в экономике и прекращение роста цен на недвижимость.** Общий спад в экономике Беларуси отображен на графике. Он оказывал влияние на темпы роста цен на жилье: колебания экономической ситуации приводили к колебанию годовых темпов роста цен в диапазоне  $\pm$  (5–20)%.

В последние полтора-два года общая макроэкономическая ситуация в Беларуси характеризуется переходом к финансовой стабилизации, а также к небольшому росту в промышленном производстве и внутреннем валовом продукте (рис. 1).

Тем самым по общему правилу создаются условия для роста инвестиций в реальную сферу, и прежде всего в недвижимость, активизации рынка и повышения цен на нем.

Таким образом, определяющей закономерностью развивающихся рынков на данном этапе является прекращение роста цен и переход к стабильным (колеблющимся в небольших пределах) ценам в условиях прекращения спада и начала экономического подъема.

**Закономерность 3. Спад в экономике, а спрос на жилье растет и превышает предложение.** На рис. 1 показано, что в 1995–1996 гг., в период наиболее активного спада в экономике, спрос на жилье активно возрастал. В 2002 г. на рынке сложилась уникальная ситуация, когда спрос был выше предложения. Объяснение этой закономерности связано с особенностями формирования предложения и спроса на рынке жилья в переходных экономиках.

Материальная база рынка жилья создана начавшейся в 1992 г. бесплатной приватизацией жилья. Например, в 1995 г. в среднем по Беларуси 112,2 тыс. квартир перешло в частную собственность граждан. Пик темпов приватизации пришелся на 1999 г., когда было приватизировано 192 тыс. квартир, или 10,2 млн. м<sup>2</sup>. К настоящему времени более 80% жилья единиц приватизировано.

Одновременно, несмотря на существующие экономические трудности, продолжается строительство нового жилья как за счет государства, так и за счет населения и частных инвесторов, причем доля вторых в общем объеме ввода новых объектов становится все больше (в 2001 г. – 71,3%). За счет бюджета строилось 10,1% жилья, за счет предприятий – 17,9%. Кроме того, в материальную базу рынка жилья входит старый частный фонд.

Ежегодно улучшают жилищные условия порядка 25 тыс. семей, хотя нуждающимися остаются 558,8 тыс. семей, в Минске – 129 тыс. семей.

Динамика предложения квартир на продажу первичного рынка достаточно близко совпадала с динамикой вторичного.

В 2001 г. строилось 11% однокомнатных квартир, 25% – двухкомнатных, 41% – трехкомнатных, 23% – четырехкомнатных. На вторичном рынке предлагается 30% однокомнатных, 38% – двухкомнатных, 25% – трехкомнатных, 7% – четырехкомнатных квартир.

По обеспеченности жилой площадью Минск находится выше, чем многие другие крупные города Восточной Европы. Если у нас она составляет 21,6 м<sup>2</sup> на человека, то в Варшаве, Вильнюсе, Кишиневе, Москве, Риге, Софии – от 16 до 20 м<sup>2</sup>.

Тем не менее неудовлетворительными остаются жилищные условия большинства населения. В настоящее время подавляющая часть спроса (по некоторым оценкам, до 80%) формируется за счет доходов от продажи имеющегося жилья, т. е. начался и набрал



силу давно ожидаемый процесс рыночного перераспределения недвижимой собственности. Общее равновесие спроса и предложения в Минске отмечалось в конце 2002 г.

Таким образом, несмотря на экономический спад переход от централизованной к рыночной экономике сопровождается ростом как предложения жилья, так и спроса, причем сегодня спрос начинает опережать предложение.

**Закономерность 4. Спрос меньше предложения, а цены растут.** Как уже отмечалось, в 1992–2001 гг. предложение опережало спрос и, в соответствии с законом спроса, цены должны были падать, тем не менее, как видно из графика, они росли на протяжении лет.

Объяснение этой закономерности может быть дано с позиций описанной выше закономерности роста цен в течение переходного периода: цены растут на ранних стадиях развития рынка. Со вступлением в 3-е тысячелетие закон спроса и предложения на рынке жилья стал вести себя правильно – с ростом спроса растут и цены.

Отличительная особенность развивающегося рынка жилья в городах Беларуси состоит в том, что на ранних стадиях развития рынка рост цен происходит несмотря на превышение предложения над спросом. Эта закономерность реализуется, скорее всего, через массовые ожидания населения, сформированные опытом предыдущих двух-четырёх лет.

**Закономерность 5. Асинхронность развития рынка жилья в различных городах Беларуси.** Рынок жилья в различных городах Беларуси развивается несинхронно. Безусловно, лучше всего он развит в столице.

В чем же причины данного явления? В первую очередь, здесь действуют факторы, отмеченные выше и связанные с масштабом города и характером его развития. Вместе с тем очевидно, что важным фактором, определяющим темпы и характер развития рынка недвижимости, являются экономическая ориентация (рыночная, рыночно-социальная, нерыночная) и степень активности на рынке местных властей.

На основе эконометрического анализа был сделан анализ и прогноз роста цен на 1-, 2-, 3- и 4-комнатные квартиры в 2003 г. [4].

Главным итогом 2003 г. можно будет считать то, что рынок недвижимости продолжит активизироваться и при этом выйдет на новый, более высокий уровень цен, который должен будет снижаться из-за роста предложения, обусловленного увеличением коммунальных платежей. Но это уже будет в 2004 г.

И все же подчеркнем, что для достоверного анализа и прогноза рынка недвижимости необходимо создание системы его мониторинга.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Республика Беларусь в цифрах: Краткий статистический сборник. – Минск: М-во статистики и анализа РБ, 2002. – 330 с.
2. Промышленность Республики Беларусь: Статистический сборник. – Минск: М-во статистики и анализа РБ, 2002. – 197 с.
3. Статистический портрет Беларуси: Статистический сборник. – Минск: Информстат Минстата РБ, 2001. – 141 с.
4. Синяк Н.Г. «Квадраты» на старте. В 2003 году жилье подорожает // Дело. № 12. – 2002.
5. Стерник. Г.М. Эконометрический анализ и прогноз стоимости жилья в городах России: Доклад на 1-й Международной американо-европейской конференции в Маастрихте, 1998.