

Развитие предпринимательства и малого бизнеса в стране оказывает непосредственное влияние на повышение уровня жизни малообеспеченных слоев населения путем обеспечения их занятостью.

Заключение: Важнейшим фактором сокращения бедности является расширение экономического предпринимательства среди молодежи. При формировании и реализации политики социального развития и государственных программ серьезное внимание следует уделять молодежи. Создание возможностей для повышения активности молодежи в условиях рыночной экономики является чрезвычайно важным условием ускорения социально-экономического развития общества.

В заключение следует отметить, что инклюзивный экономический рост способствует сокращению бедности, повышению социальной справедливости, укреплению экономической стабильности и повышению качества жизни всех членов общества.

УДК 69:654.73

О.Г. Фролов, заместитель директора; О.С. Голубова  
(ГП «УКС Центрального района г. Минска»)

## **ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЫХ ДОМОВ И ИНВЕСТИРОВАНИЕ В НЕДВИЖИМОСТЬ**

Современная строительная отрасль в Республике Беларусь привлекает многих коммерческих инвесторов, государственных застройщиков и других девелоперов, стремящихся надежно вложить средства для их сохранения и получения в дальнейшем гарантированной прибыли путем строительства объектов недвижимости, жилых домов, в том числе для разных категорий граждан.

В статье преследуется цель выявить основные тенденции в строительстве объектов недвижимости и целесообразности вложений на различных этапах их возведения. Для решения поставленной цели проанализирована динамика инвестиций в основной капитал, количество введенных в эксплуатацию объектов строительства, дана оценка инвестиционного климата.

Ключевые слова: строительство, недвижимость, заказчик, инвестор, кредитные ресурсы, жилищное строительство.

Многие коммерческие застройщики вкладывают финансовые средства в многоквартирные жилые дома, загородную недвижимость (усадебная застройка, таунхаусы), гостиничные комплексы, торговые центры – это недвижимость, которая позволит в дальнейшем получать постоянный и стабильный доход.

Определено, что прогнозировать действия современному девелоперу сложно, ведь рынок недвижимости непредсказуем и его состояние формируется под воздействием множества факторов. Поэтому важно владеть рыночной информацией о ценах на недвижимость, работой банковского сектора по вопросам кредитования и процентных ставок, данными о вводе жилой или нежилой недвижимости, учитывать риски инвестиций.

Одним из направлений государственной политики в Республике Беларусь является строительство жилья для граждан нуждающихся в улучшении жилищных условий. Основной заказ на выполнение программы по строительству жилья возложено на государственных заказчиков – управления капитального строительства по территориальной принадлежности. Основным инструментом финансирования для граждан является получение господдержки и привлечение кредитных ресурсов банка. По конструкции, жилые дома являются быстровозводимые, типовых серий, заводов и домостроительных комбинатов крупнопанельного изготовления.

Проведенный анализ ввода жилой недвижимости позволяет говорить о положительных тенденциях развития процесса в жилищном строительстве, что связано с увеличением доли вводимого жилья эконом-класса, в крупнопанельном исполнении и малоэтажного, усадебного типа. Одним из направлений является строительство жилья в городах-спутниках, что позволяет снизить стоимость квадратного метра строительства жилья и распределить граждан, состоящих на учете нуждающихся в г. Минске.

Потребительские предпочтения в подобном жилье объясняются, прежде всего, денежными доходами населения, а также существующей экономической нестабильностью. Инвесторам, в этой связи, зачастую не приходится выбирать объекты своих вложений, а просто запускаются реальные варианты инвестирования.

Считается целесообразным, в целях экономии средств и получения реального дохода от вложений, выяснить ориентировочную стоимость жилья на первоначальном этапе строительства, которая будет выгодно отличаться от вложения денег не в уже готовый объект недвижимости, а в его строительство.

Предлагаемый механизм строительства жилья.

В текущем году предлагается в Республике Беларусь возобновить практику строительства государственными заказчиками жилых домов по государственному заказу для последующей продажи построенного жилья гражданам состоящим на учете нуждающихся в улучшении жи-

лищных условий. Предусматривается централизованное льготное кредитование государственных заказчиков под 2 % годовых в пределах сметной стоимости строительства жилого дома. За эти средства строится жилой дом, а потом передается гражданам по договору купли-продажи. Механизм такого жилищного строительства позволяет обеспечить стабильное финансирование объекта и непрерывное его строительство в нормативные сроки. Граждане купят уже готовые квартиры с отделочными работами и не вступают в строительство на разных его этапах. Выкупать квартиры будут по *сформированной сметной стоимостью, с получением льготной поддержки с использованием кредитов в рамках указов Президента РБ от 06.01.2012 № 13 либо от 04.07.2017 № 240 в порядке и на условиях определенных в этих указах*. В ходе строительства жилого дома очередник сможет определиться с объемом собственных средств, привлеченных кредитных ресурсов на приобретаемое жилье. К дате ввода объекта в эксплуатацию гражданин принимает решение о заключении договора купли-продажи квартиры или нет. В случае отказа он продолжает состоять на очереди нуждающихся, но квартира будет продаваться очередникам не имеющим право на господдержку, с использованием ими собственных средств или ипотечного кредитования. Предусматривается перевод такого жилья в арендное для юридических лиц. Не проданное жилье в жилом доме в течении 4-х месяцев после окончания строительства будет переводиться в арендное, социальное либо продаваться на аукционе.

В настоящее время инвестирование в строительство недвижимости является единственно правильным, прибыльным и надежным способом вложения финансовых средств на длительный срок при минимальных рисках.

Существует несколько вариантов, которые показывают нам возможность инвестировать финансовые средства в недвижимость, каждая из которых рассчитана на какой-либо определенный круг инвесторов. Если в районе перспективного строительства и транспортного сообщения идёт строительство многоэтажного дома, тогда лучше всего инвестировать финансовые средства в данное строительство. Это связано с тем, что на первоначальном этапе строительства квартира будет стоить дешевле, нежели во время сдачи дома - таким образом, можно в значительной степени сэкономить на покупке квартиры и одновременно с этим, удачно вложить финансы в недвижимость.

Одним из приоритетов является инвестирование в загородную недвижимость, потому что на современном этапе времени этот сегмент рынка является наиболее быстроразвивающимся. Кроме этого, сами зе-

мельные участки пригодны для инвестирования. Стоимость земли постоянно растёт, особенно земельных участков вблизи города, поскольку существует перспектива, что рано или поздно они станут частью города, а в этом случае стоимость земельного участка станет гораздо больше. Стоимость земли постоянно растёт, ведь земля ценилась, и будет цениться во все времена. Чтобы земельная собственность использовалась более эффективно, т. е. приносила максимальный доход от использования и способствовала улучшению общего инвестиционного климата, необходимо дальнейшее развитие рыночных отношений на земельном рынке, ориентация на сложившуюся рыночную ситуацию и требования рынка.

На сегодняшний день жилищное строительство является наиболее социально значимым сегментом рынка недвижимости. Актуальной остаётся проблема доступности жилья для всех слоёв населения. Именно доступность и обеспеченность граждан жильём имеют непосредственное влияние на демографическую ситуацию, экономическую обстановку и на уровень жизни в стране. Для решения социальных проблем, а также для развития экономики в целом необходимо увеличивать объёмы жилищного строительства. Большую роль в этом играет создание и внедрение новых строительных материалов, которые способствовали бы снижению себестоимости объектов строительства и, соответственно, увеличению количества строительных площадок. Гражданину, который хочет улучшить свои жилищные условия, предлагаются различные варианты. В том числе, набирающая за последние годы силу, система инвестирования в строительство жилья. Вместе с тем, столь важный момент, как приобретение недвижимого имущества, требует специального юридического освещения, т.к. неверное или незаконное оформление права собственности, может повлечь за собой дальнейшее препятствие в пользовании и распоряжении недвижимым имуществом.

Необходимо обратить внимание на существование разницы в приобретении квартиры на основании лизинговых правоотношений и инвестирования собственных средств в строительство. В первом случае, предприятие или организация приобретает на своё имя у третьего лица уже существующую квартиру, после чего с гражданином заключается договор аренды с правом выкупа. В случае инвестирования денежных средств в строительство жилья объект как конструкция ещё не существует, либо строительная компания не завершила постройку здания.

#### Вывод

Решение проблемы обеспечения населения жильём во многом зависит от платёжеспособности потребителей, которая, в свою очередь, определяется динамикой соотношения уровня доходов и цен на жильё.

На рынок жилья оказывает влияние множество факторов - факторы государственного регулирования рынка недвижимости, общеэкономическая ситуация, микроэкономическая ситуация, социальное положение, экологическое положение на местности. Основные составляющие рыночной цены жилья - это затраты на строительно-монтажные работы (СМР), подключение к инженерным сетям, получение разрешительной документации, аренду или покупку земельного участка, прибыль застройщиков. В связи с этим, основные способы активизации жилищного строительства в Республике Беларусь будут основаны на разработке эффективных механизмов их решения – снижении стоимости жилья в процессе строительства и активизации рынка усадебной застройки, привлечение инвесторов в реализацию строительства объектов недвижимости и использование кредитных ресурсов банков, банковских программ по умеренным процентным ставкам.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Анисимов А.Г. Анализ современных тенденций развития территориальных рынков доступного жилья в РФ // Современные проблемы науки и образования. 2013.
2. Микитаева И.Р., Балкизов М.Х., Малкан-дуюев Э.М. Оценка собственности: учебное пособие для студентов специальности 270115 - «Экспертиза и управление недвижимостью». Мин. воды: Изд-во «Прайс медиа», 2011. 128 с.

UDC:338

Chaoheng Yan (BNTU, Minsk)

#### APPLICATION AND CHALLENGES OF DIGITAL TRANSFORMATION IN GREEN SUPPLY CHAIN MANAGEMENT

**Abstract:** In the context of global climate change, green supply chain management (GSCM) has become an important strategy for enterprises to improve environmental performance, optimize resource allocation, and reduce operational costs. Digital transformation, as a core driver to improve the efficiency and transparency of supply chain management, is driving supply chain innovation and green development globally with the help of technologies such as big data, Internet of Things (IoT), and Artificial Intelligence (AI). However, enterprises face multiple challenges such as technology integration, capital investment and data security in the process of implementing digital transformation. In this paper, we analyze how digital transformation can help the implementation of green supply chain management, and discuss