

ПРОЦЕСС ИНФЛЯЦИИ ПРИ ПОКУПКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. МИНСКЕ

БУШУЕВА Е.В.¹, РУСАЛЕНКО Д.В.²

¹ старший преподаватель кафедры «Экономика,
организация строительства и управление недвижимостью»

² студент специальности 1-70 02 02 «Экспертиза и управление недвижимостью»
Белорусский национальный технический университет
г. Минск, Республика Беларусь

В статье разбирается тема инфляции, ее виды и причины возникновения как в мире, так и в Беларуси. Отслеживаются инфляционные процессы на примере продажи жилой недвижимости за 2015-2022 года по отдельным районам Минска. Рассмотрено регулирование государством инфляции, плюсы и минусы этого процесса, а также сделаны основные выводы по работе.

Ключевые слова: инфляция, жилая недвижимость, Национальный банк Республики Беларусь, процесс, стоимость, 1 квадратный метр, покупательная способность, районы Минска, анализ, курс доллара США.

THE PROCESS OF INFLATION WHEN BUYING RESIDENTIAL REAL ESTATE IN MINSK

BUSHUEVA E.V.¹, RUSALENKA D.V.²

¹ senior lecturer of the Department «Economics, Construction
Organization and Real Estate Management»

² student of specialty 1-70 02 02 « Real Estate Appraisal and Management »
Belarusian National Technical University
Minsk, Republic of Belarus

The article deals with the topic of inflation, its types and causes both in the world and in Belarus. The inflationary processes are tracked on the example of the sale of residential real estate for 2015-2022 in certain districts of Minsk. The state regulation of inflation, the pros and cons of this process are considered, and the main conclusions on the work are made.

Keywords: inflation, residential real estate, National bank of the Republic of Belarus, process, cost, 1 square meter, purchasing power, districts of Minsk, analysis, US dollar exchange rate.

ВВЕДЕНИЕ

Тема инфляции играет очень важную роль в нашем мире. Несмотря на то, что многие люди имеют общее представление об этом экономическом процессе, ограничиваясь лишь одним простым термином: инфляция – обесценивание денег. Я считаю, что это понятие имеет более широкий смысл и его нужно рассматривать более подробно.

В актуальности темы инфляции не стоит сомневаться по нескольким простым причинам: ни одна из стран не может справиться с этой проблемой до конца, а также на каждого человека в этом мире оказывает влияние это слово, поэтому мы вынуждены постоянно создавать новые антиинфляционные решения, опираясь на уровень экономики стран, чтобы улучшить условия проживания людей.

Инфляция напрямую влияет на покупательскую способность населения, а она в свою очередь влияет на рынок жилой недвижимости. На данный момент на рынке города Минска достаточно много первичного и вторичного жилья, но спрос в последнее время снизился,

особенно после повышения ставки рефинансирования, а, следовательно, и ставки кредитования. Поэтому следует тщательно проанализировать эту проблему. Для этого мной была сделана выборка из архива мультилистинговой системы Realt.by, состоящая из 20 квартир каждого района города Минска в период с 2015 до 2022 годов. Стоимость 1 квадратного метра рассматривалась в белорусских рублях и долларах США, с переводом по курсу Национального Банка Республики Беларусь на дату продажи, для лучшего анализа рынка жилой недвижимости.

РЕЗУЛЬТАТЫ И ИХ ОБСУЖДЕНИЕ

Инфляция проявляется в общем повышении товарных цен, что ведет к падению покупательной силы денег, повышению рыночной цены золота (выраженной в бумажных деньгах) и курса иностранных валют страны, в которой происходит инфляция.

В старину считали, что чем больше денег в стране, тем лучше для нее и тем выше благосостояние её граждан, но это являлось не правильным суждением. Инфляцию порождало то, что бумажные деньги правительства, которым вечно не хватает средств, могут изготовить в любом количестве. Однако даже и после того, как эмиссия денег во многих странах была взята под строгий контроль парламентов, инфляция не исчезла, требовались более глубокие исследования данного феномена.

Причинами инфляции являются:

1) Дефицит государственного бюджета

В этом случае расходы государства превышают его доходы, и если в бюджете дефицит, то финансирование уже не поможет уйти от инфляции. В данном случае можно снизить скорость её нарастания, которое зависит от того, как именно организовано покрытие бюджетного дефицита.

2) Процесс милитаризации

3) Высокий уровень монополизации производства

4) Неблагоприятный платёжный баланс страны

5) Значительная зависимость от зарубежных сырьевых и энергетических ресурсов

6) Внешние неблагоприятные факторы [1]

В зависимости от среднегодового прироста цен выделяют:

1) умеренную инфляцию, при которой цены поднимаются в умеренном темпе, постепенно (примерно на 10% в год);

2) галопирующую инфляцию, которая характеризуется быстрым ростом цен (около 100-150% в год);

3) гиперинфляцию, отличающуюся сверхвысоким ростом цен (до 1000% в год).

Причины роста инфляции в экономике Беларуси, следующие: несоответствие денежного спроса и товарной массы, когда спрос на товары и услуги превышает размер товарооборота; превышение доходов над потребительскими расходами; дефицит государственного бюджета; чрезмерное инвестирование — объем инвестиций превышает возможности экономики; кредитование предприятий без обеспечения; опережающий рост заработной платы по сравнению с ростом производства и повышением производительности труда. Внешние причины инфляции в Беларуси: интернационализация хозяйственных связей; рост цен на экономические ресурсы (нефть, газ, металл и др.); введенные санкции; неблагоприятная обстановка со странами-соседями; импортируемая инфляция (долларизация экономики, рост инфляции в СНГ); высокая зависимость экономики от импорта; дефицит платежного баланса. [2]

Конечно, и в инфляции можно найти плюсы, такие как повышение спроса, с которым растет и предложение. Из этого следует большой оборот товаров, увеличение числа покупателей и, в итоге, улучшение торговли. Инфляция в стране влияет на все виды отраслей в том числе и на строительную отрасль, что отражается в повышении цен на строительные материалы [3], а, следовательно, и на жильё.

Стоимость 1 кв. м жилой недвижимости могут отличаться по районам, также она зависит от количества комнат и ремонта. Мной была сделана выборка 20 квартир из каждого района города Минска в период с 2015 до 2022 годов. Выборка была произведена из архива мультилистинговой системы Realt.by [4]. Также стоит отметить, что для анализа я взяла квартиры, которые были проданы в апреле месяце каждого года для достоверности анализа. Стоимость рассматривалась в белорусских рублях и долларах США, так как это позволит лучше увидеть её изменение на рынке. Перевод валют осуществлялся по курсу Национального Банка Республики Беларусь на дату продажи. Курс валют отражен в таблице 1.

Таблица 1 – Курс валют на апрель 2015-2022 годов:

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1,4420	2,0213	1,8763	1,9501	2,1382	2,4450	2,5864	2,7967

Источник: myfin.by

После выборки все полученные данные были сведены в графики 1 и 2, которые отражают стоимость 1 кв. м. квартир по всему г. Минску.

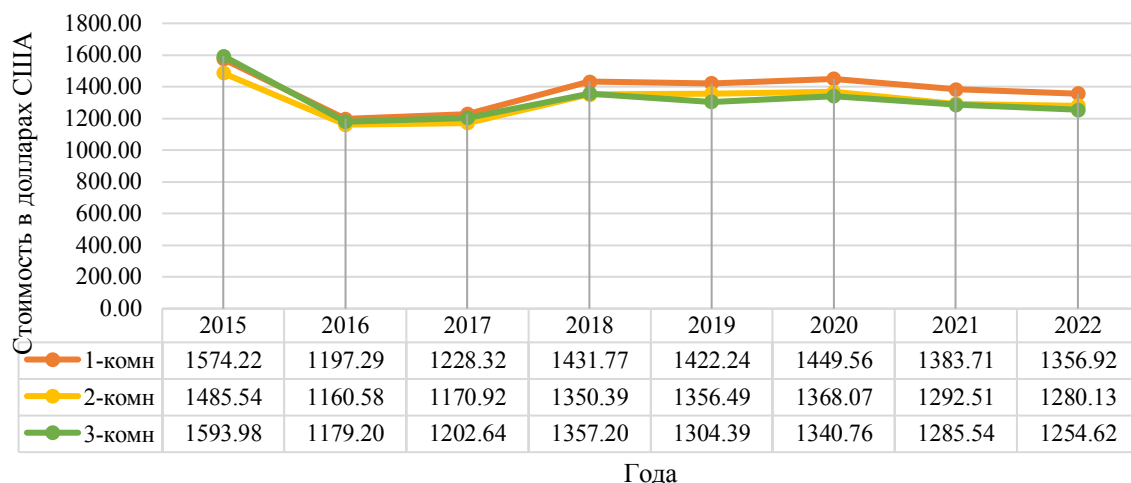


Рисунок 1 – График стоимости 1 кв. м квартир в г. Минске в долларах США

Источник: собственная разработка

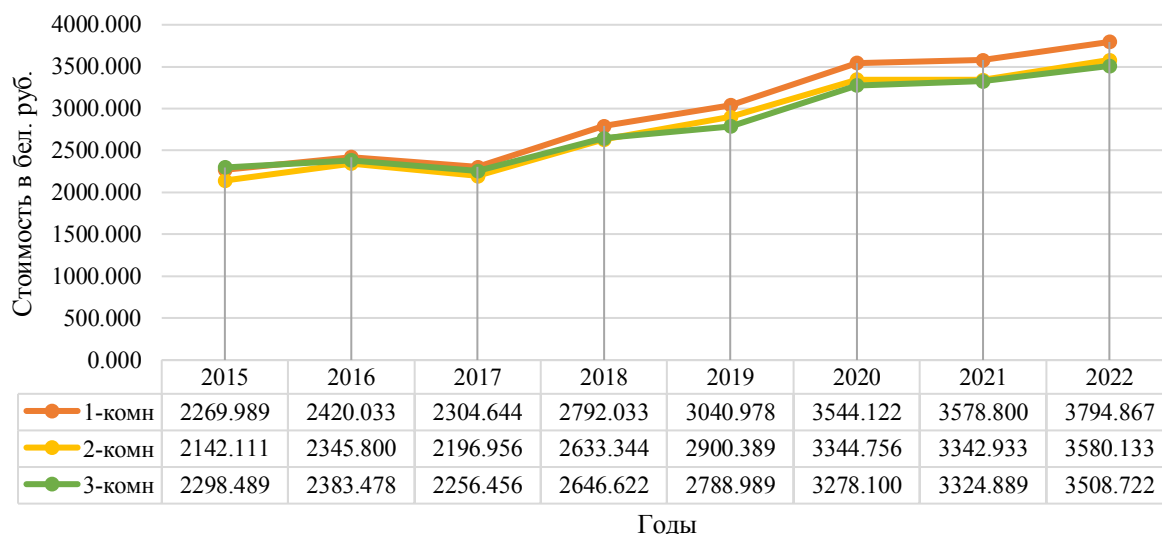


Рисунок 2 – График стоимости 1 кв. м квартир в г. Минске в белорусских рублях

Источник: собственная разработка

Погрешности при сборе данных:

1) В рассматриваемом месяце апреле на рынке жилой недвижимости могло появиться в каком-либо районе больше квартир с хорошим ремонтом или же в элитных домах. В другом районе можно наблюдать обратную ситуацию. Таким образом стоимость может колебаться, но тем не менее это не меняет вывода, что стоимость в белорусских рублях неуклонно растут.

2) Собственники квартир, чаще всего завышают стоимость. Риэлтеры контролируют рынок и предлагают помочь такому собственнику продать его квартиру и предлагают заменить на стоимость ближе к рыночной. Если собственник соглашается, то ему необходимо удалить своё объявление о продаже, чтобы риэлтер смог разместить своё по рыночной стоимости и с продающей рекламой. После того как собственник удалил объявления, оно попадает в архив мультилистинговой системы, откуда я и брала данные для анализа.

3) Курс доллара для перевода не всегда совпадает с курсом того дня, когда квартира выставилась на продажу, ведь курс может меняться и несколько раз за месяц. Например, курс доллара в 2017 году я брала за 01.04.2017, а квартиры для анализа могли быть выставлены в конце данного месяца.

Рассмотрим стоимость квартир по району Минска в целом, без разделения их на однокомнатные, двухкомнатные и трехкомнатные. Для этого сложим стоимость 1 кв м однокомнатных, двухкомнатных и трехкомнатных квартир по одному району за 2015 и 2022 года и разделим на 3, таким образом получим среднюю арифметическую стоимости. Результат представлен на рисунках 3 и 4.

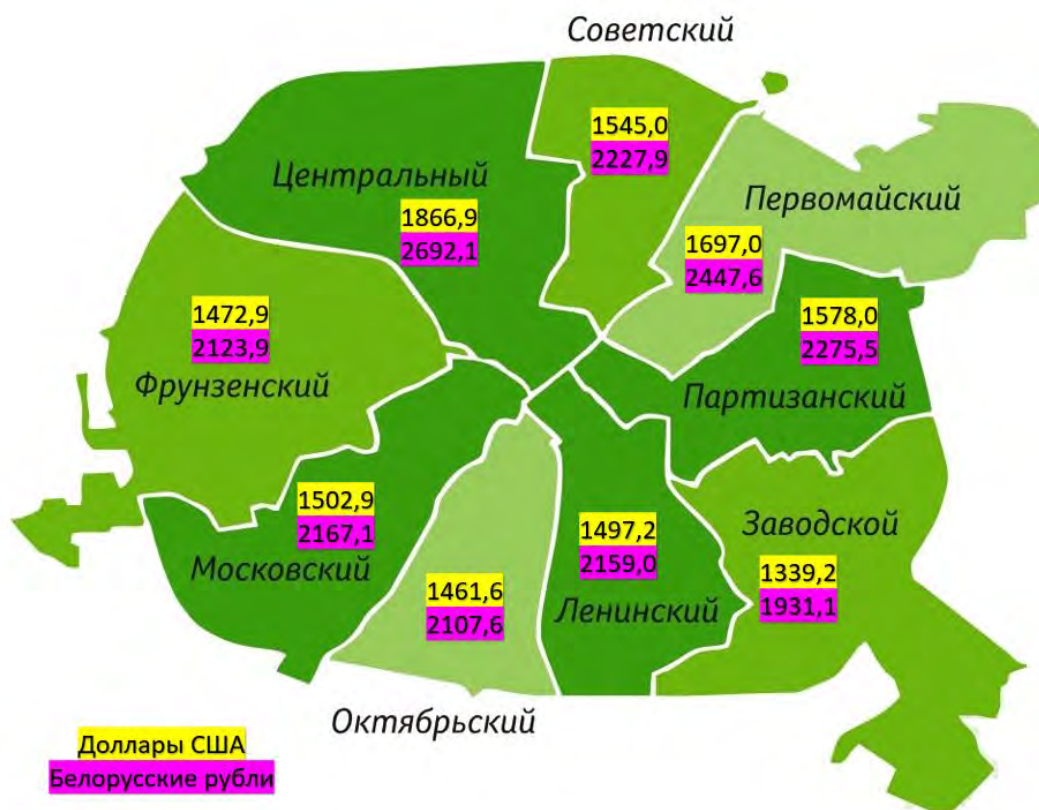


Рисунок 3 – Обзор стоимости 1 кв. м квартир в районах Минска за 2015 год
Источник: собственная разработка

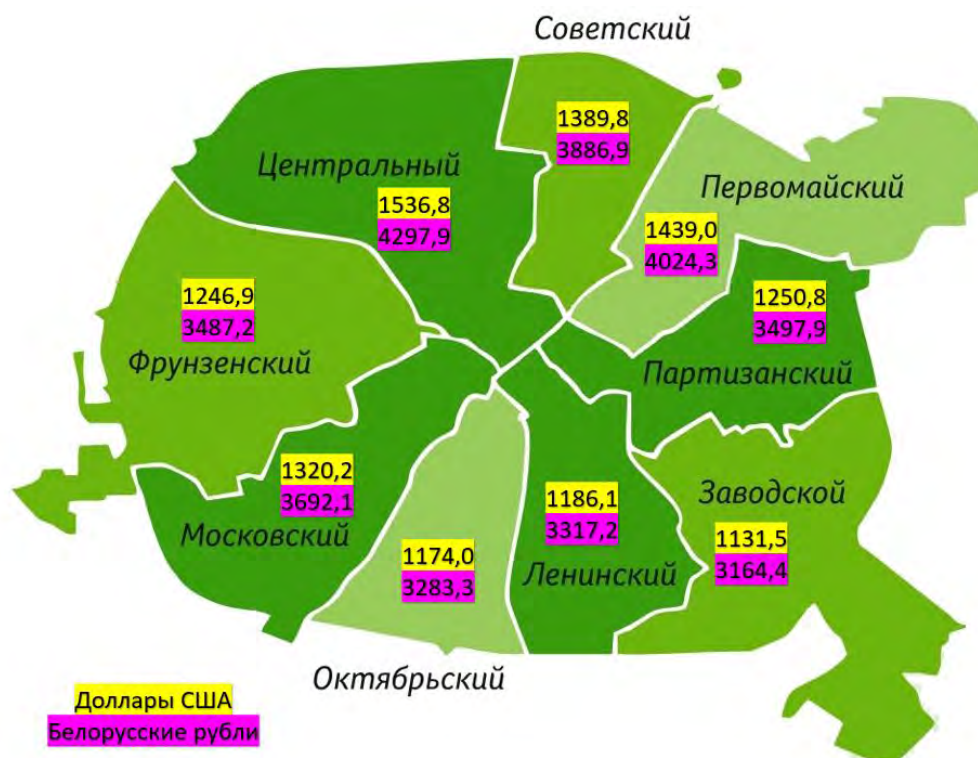


Рисунок 4 – Обзор стоимости 1 кв. м квартир в районах Минска за 2022 год
 Источник: собственная разработка

Возвращаясь к графику, можно увидеть стабильное состояние доллара США и постоянное инфляционное повышение белорусского рубля на жилую недвижимость в Минске. В результате получаем в долларовой валюте понижение стоимости 1 кв. м однокомнатных квартир в 2022 году по сравнению с 2015 годом на 217,3 дол., двухкомнатных на 205,4 дол., трехкомнатных на 339,4 дол. В белорусских рублях ситуация сильно отличается: по сравнению с 2015 годом в 2022 году стоимость 1 кв м однокомнатных квартиры выросла на 1524,9 руб., двухкомнатных на 1438 руб., трехкомнатных на 1210,2 руб. Рассматривая все квартиры Минска, наблюдаем понижение стоимости в долларах на 254\$ и повышение стоимости в белорусских рублях на 1391 бел. руб. в 2022 году по сравнению с 2015 годом. Данные инфляционные явления могли быть вызваны (особенно в последний год) большим кризисом в стране и уверенности людей в том, что сохранить накопления можно только с помощью покупки недвижимости. Цены на строительные материалы растут с каждым днем, это также вызывает рост цен на недвижимость. Если наблюдается рост стоимости квадратного метра в новостройках – увеличиваются стоимость на вторичное жилье и среднерыночная соответственно.

ВЫВОДЫ

Рассматривая особенности инфляции для экономики Беларуси, можно отметить, что следствием инфляционного роста цен является обесценение денег. Спрос на деньги превышает их предложение, нехватка денег порождает потребность во все большей денежной массе для обслуживания сокращающегося объема производства и потребления.

Падение покупательной способности ведет к падению объемов потребления материальных и духовных благ, ухудшает структуру потребления. В результате, происходит снижение жизненного уровня и ухудшение качества жизни в обществе. Из-за снижения реальных доходов населения объем товарооборота будет снижаться, что вызовет сокращение внутреннего рынка. От неконтролируемого перераспределения доходов при инфляции проигрывают кредиторы, экспортеры, работники бюджетных предприятий, а выигрывают должники, импортеры, спекулянты.

Рассматривая цены на жилую недвижимость по всем районам и годам, наблюдаем одну и ту же картину: цена в долларах США остается в среднем стабильной на протяжении всех лет, что нельзя сказать о графиках с белорусскими рублями, кривые которых стремительно растут вверх. Конечно, нельзя забывать о некоторых погрешностях статистических данных, которые имеются в данном анализе.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Причины и следствия инфляции [Электронный ресурс] – Режим доступа: https://sinref.ru/000_uchebniki/00800economica/001_lekcii_economica_10_raznoe_/199.htm - Дата доступа: 21.10.2022
2. Инфляция: причины, виды, последствия [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://mir-fin.ru/inflyaciya.html> - Дата доступа: 21.10.2022
3. Сборники НРР-2017 [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://smetnoedelo.by/materials/sborniki-nrr-2017.html> - Дата доступа: 21.10.2022
4. Мультилистинговая система [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://mls.realt.by/> - Дата доступа: 21.10.2022
5. Курсы валют [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://myfin.by/currency/minsk> - Дата доступа: 21.10.2022
6. Инфляционные процессы в экономике Беларуси и их особенность; Учебное пособие: В. Е. Бутеня
7. Постановление Министерства Архитектуры и Строительства Республики Беларусь [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://pravo.by/document/?guid=3871&p0=W20819941> - Дата доступа: 21.10.2022
8. «Информация об инфляционных ожиданиях населения». Комментарий Национального Банка Республики Беларусь [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://www.nbrb.by/publications/inflationexp> - Дата доступа: 21.10.2022
9. Основные тенденции в экономике и денежно-кредитной сфере Республики Беларусь. Аналитическое обозрение. [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://www.nbrb.by/publications/ЕсTendencies/rep_2014_06_ot.pdf - Дата доступа 21.10.2022
10. Инфляция в экономике — что это такое, как она работает, виды и причины [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://vsdelke.ru/ekontermyny/inflyaciya.html?ysclid=19i89o9fbs906054095> - Дата доступа: 21.10.2022
11. Инфляция в Беларуси [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://myfin.by/wiki/term/inflyaciya> - Дата доступа: 21.10.2022

REFERENCES

1. Causes and effects of inflation [Electronic resource]. — Access mode: https://sinref.ru/000_uchebniki/00800economica/001_lekcii_economica_10_raznoe_/199.htm — Access date 21/10/2022.
2. Inflation: causes, types, consequences [Electronic resource]. — Access mode: <https://mir-fin.ru/inflyaciya.html> — Access date 21/10/2022.
3. Compilations RCR-2017 [Electronic resource]. — Access mode: <https://smetnoedelo.by/materials/sborniki-nrr-2017.html> — Access date 21/10/2022.
4. Multiple Listing Service [Electronic resource]. — Access mode: <https://mls.realt.by/> — Access date 21/10/2022.
5. Exchange rates [Electronic resource]. — Access mode: <https://myfin.by/currency/minsk> — Access date 21/10/2022.

6. Inflationary processes in Belarusian economy and their peculiarities; Study guide: V. E. Butenya
7. Resolution of the Ministry of Architecture and Construction of the Republic of Belarus [Electronic resource]. — Access mode: <https://pravo.by/document/?guid=3871&p0=W20819941> — Access date 21/10/2022.
8. "Information on inflationary expectations of the population." Commentary of the National Bank of the Republic of Belarus [Electronic resource]. — Access mode: <https://www.nbrb.by/publications/inflationexp> — Access date 21/10/2022.
9. Main trends in the economy and monetary sphere of the Republic of Belarus. Analytical review. [Electronic resource]. — Access mode: http://www.nbrb.by/publications/EcTendencies/rep_2014_06_ot.pdf — Access date 21/10/2022.
10. Inflation in the economy - what is it, how it works, types and causes [Electronic resource]. — Access mode: <https://vselke.ru/ekonterminy/inflyaciya.html> — Access date 21/10/2022.
11. Inflation in Belarus [Electronic resource]. — Access mode: <https://myfin.by/wiki/term/inflyaciya> — Access date 21/10/2022.