

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1) Литвинюк, А.С. Экономический анализ / А.С. Литвинюк – Москва: ЭКСМО, 2009. – 242 с.

УДК 332.72

Анализ изменения цен на рынке жилой недвижимости г. Минска

Войт И.А., Кошечкина М.С.

Белорусский национальный технический университет
Минск, Беларусь

Рынок недвижимости в Республике Беларусь на протяжении последних пятнадцати лет активно и динамично развивается. До начала 2015 года его развитие характеризовалось наличием некоторых проблем, главной из которых был недостаток жилой недвижимости в г. Минске. Проблемы жилой недвижимости столицы главным образом вызваны ее перенаселенностью – при сравнительно небольшой численности населения по его плотности Минск обогнал многие крупные мегаполисы (рисунок 1).

Стоит отметить, что, по данным Мингорисполкома на 2015 год, в очереди на улучшение жилищных условий в столице находилось более 230 тысяч человек. Совокупность перечисленных факторов привела к тому, что к середине 2014 года средняя стоимость 1 м² жилья в городе достигла пика – 1 800 долларов в эквиваленте. Однако, на-чавшиеся в конце года неблагоприятные изменения в экономике Беларуси и стран-соседей привели к резкому падению цен на треть буквально за полгода.

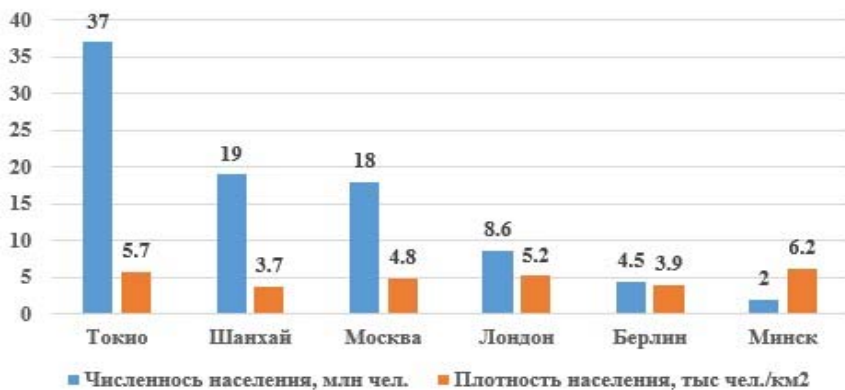


Рисунок 1 – Соотношение численности и плотности населения г. Минска и крупных мировых мегаполисов

В настоящее время цены на жилье продолжают снижаться. Количество продавцов на рынке уверенно превышает число покупателей, а средняя стоимость 1 м² жилой недвижимости по состоянию на начало апреля 2017 года составляет уже 1,150 долларов в эквиваленте (рисунок 2), причем многие застройщики предлагают покупателям квартиры на еще более выгодных условиях. На рынке сложилась беспрецедентная для последних лет ситуация: на одну проданную квартиру приходится 17 выставленных на продажу.

Прежде чем анализировать причины такого явления, следует отметить, что стоимость недвижимости подвержена влиянию большого количества разнообразных факторов. Мировая практика выделяет следующие группы факторов, существенно влияющих на стоимость недвижимости:

1) физические (обусловленные местоположением; характеристиками земельного участка; зданий и сооружений);

2) экономические (с учетом состояния мировой экономики; экономической ситуации в стране, регионе, на местном уровне; финансового состояния предприятий; уровня занятости; величины заработной платы и доходов; платежеспособности; наличия источников финансирования; ставок процента и аренды; издержек при формировании продаж; площади продаваемой земли; числа объектов, выставленных на продажу; затрат на СМР; финансирования; налогов);

3) социальные (базовые потребности в приобретении земли, объектов недвижимости, предприятий, в варианте землепользования);

4) политические, административные и юридические (налоговая, финансовая политика; предоставление разного рода льгот; контроль землепользования, ставок арендной платы; зонирование: запретительное, ограничительное или либеральное; строительные нормы и правила: ограничительные или либеральные; услуги муниципальных служб: дороги, благоустройство транспорт, школы, охрана здоровья и т. д.; правовые нормы и правила).

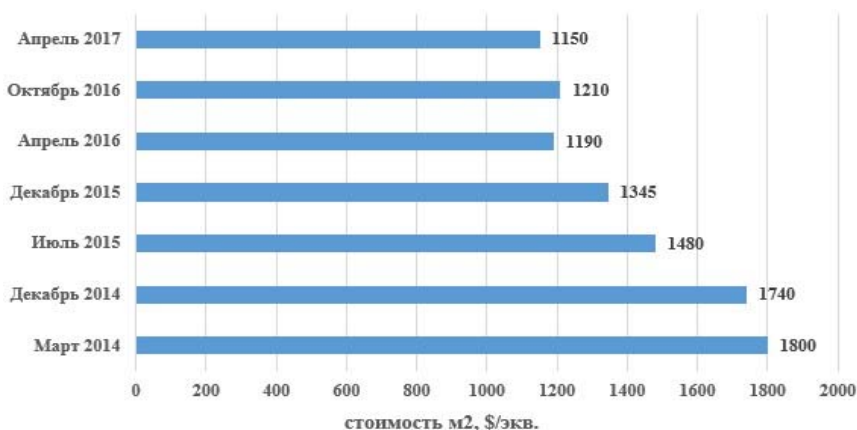


Рисунок 2 – Изменение стоимости 1 м² жилой недвижимости в г. Минске в 2014 – 2017 гг., \$/экв. [1]

На наш взгляд, на резкое снижение цен на недвижимость в г. Минске и республике в целом повлиял ряд факторов:

- снижение доходов населения (в 2015 г. по сравнению с 2014 г. – на 5,9%, в 2016 г. по сравнению с 2015 г. – на 7,3%);
- кризисные явления в экономике и, как следствие, резкое сокращение платежеспособного спроса на недвижимость;
- ухудшение условий льготных программ приобретения жилья (Указ Президента Республики Беларусь №13), отсутствие системы ипотечного кредитования.

Для стабилизации ситуации на рынке недвижимости Республики Беларусь потребуются определенный период времени и положительное влияние макроэкономических факторов, к которым можно от-

нести увеличение доходов населения, обеспечение доступа к ипотечным кредитам и др. На данный момент правительством принимаются меры по устранению проблем рынка недвижимости: разработаны концепции государственной жилищной и градостроительной политики, мероприятия по улучшению инвестиционного климата на рынке коммерческой недвижимости.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1) <https://realt.by/statistics/dynamics> // Realt.by [Электронный ресурс] / Дата доступа: 10.04.2017

2) <http://www.belstat.gov.by> // Национальный статистический комитет Республики Беларусь [Электронный ресурс] / Дата доступа: 10.04.2017

УДК 69:658.53

Упаковка как способ повышения цены товара

Ачеповская Е.А., Ильина Д.В., Куденкова В.А., Медведева Н.С.
Белорусский национальный технический университет
Минск, Беларусь

Первые виды упаковки изготавливались из необработанного сырья: тростника, глины, растительные и животные волокна и т. д.

Так в 6000 гг. до н. э. в древнем Египте было налажено производство глиняных горшков.

Первые изделия из стекла появились в Вавилоне в 2500 гг. до н. э., а уже в 1500 гг. до н. э. египтяне научились выдувать из стекла предметы утвари и различные сосуды.

Следующими появились деревянные бочки, первые появились в 500 гг. до н. э. и были найдены на территории Галлии.

XI веком датируется появление первых бумажных упаковок в Египте. Также именно в Средневековье получило свое развитие ремесло бондаря. Появились новые технологии: для хранения влажных продуктов, при изготовлении бочек, использовали дуб, а для хранения сухих – сосну; также берестяные кораба.