

Проведен сравнительный анализ построенных прогнозов с известными в мире глобальными прогнозами: Carnegie, Deutsche Bank, CEPII, OSCE, Goldman Saks, Price Waterhouse развития мира и регионов в первой половине XXI столетия.

2. Построены гибридные модели синтезирующие известные эконометрические модели Барро, HSBC-банка, Азиатского банка развития, MIT-Harvard-модель экономической сложности.

Независимые переменные моделей (качество человеческого капитала, внешняя среда бизнеса, трудовые связи, сбережения инвестиций) моделируются путем гибридного усреднения сценариев «правильной» экономической политики с помощью рейтинговых моделей.

3. Полученные прогнозы потенциально возможного экономического роста с помощью выведенных формул проецируются на динамику изменения долей стран и регионов, и сравниваются со знаменитыми историческими рядами роли экономик в мировой (Madison).

Прогнозируется, что при определенных (описанных) условиях доля ЕАЭС в мировой экономике практически сравняется с долей ЕС, а благосостояние белорусов (ВВП по ППС на душу населения) выровняется с уровнем жизни немцев.

4. На основе прогнозов роста экономик прогнозируются глобальные торговые потоки и сценарии развития трансграничной транспортной логистики, на основе которых составлены прогнозы экспорта транспортно-логистических услуг Республикой Беларусь до 2030 г.

С использованием прогнозов роста экономики Беларуси и глобальных трендов в энергетическом секторе составлен прогноз «ЭНЕРГЕТИКА – 2030».

По заказу Банка развития проанализировано место агропродовольственного сектора в будущей белорусской экономике, рост урожайности и продуктивности животноводства. Аналогичные расчеты проведены для России и Казахстана, из которых сделаны выводы о возможности выхода ЕАЭС на продовольственное самообеспечение по основным видам продуктов питания (по нормам ВОЗ).

Частично результаты публиковались в журналах «Беларуская думка», «Банковский вестник», «Вестник Ассоциации белорусских банков» и доклады-вались на конференциях в Гродно, Римини, Риге, Магдебурге, Алма-Ате.

## **МОДЕЛИРОВАНИЕ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ**

**М.М. Ковалев**

*д-р физ.-мат. наук, проф., Белорусский государственный университет,  
г. Минск, Беларусь*

**Д. Михасенко**

*Белорусский государственный университет, г. Минск, Беларусь*

В 2005 году, когда началось систематическое ведение статистики, стоимость квадратного метра жилой недвижимости составляла 924\$. В декабре 2007 цены достигли максимума - 2003\$ за квадратный метр, то есть за 2 года выросли более чем в 2 раза. Сегодня стоимость квадратного метра составляет 1720\$. Вы-

делены главные факторы изменения стоимости жилья: заработная плата, объем выдаваемых кредитов и их стоимость (льготных и обычных), стоимость строительства и др. В соотношении с другими европейскими странами, цены на недвижимость в Беларуси за последние годы выросли весьма значительно. Большой рост составила стоимость только в Германии, Эстонии, Латвии и Норвегии.

ООН широко использует так называемый коэффициент доступности жилья – это соотношение стоимости условной квартиры (54 кв. м) и среднедушевого годового дохода семьи из трех человек. В Беларуси коэффициент доступности жилья в 2010 году составлял 7,2, то есть семье было нужно работать 7,2 лет только для приобретения жилья. В 2013 году этот показатель составил 6,2 – таким образом, время для накоплений сократилось на год. Также следует отметить, что в последние годы наметилась тенденция к снижению количества семей, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Анализ факторов роста по построенным эконометрическим моделям показал, что наиболее сильное влияние на стоимость жилой недвижимости в Беларуси оказывают номинальная начисленная средняя заработная плата работников и объем кредитов, выданных физическим лицам на строительство (реконструкцию) жилья. Коэффициент детерминации задолженности по кредитам и стоимости жилья  $R^2 = 0,96$ ; заработной платы и стоимости  $R^2 = 0,95$ , что говорит о высокой степени значимости этих факторов. На основании статистических данных построены модели развития рынка жилой недвижимости в Республике на ближайшую перспективу.

В докладе анализируются глобальные тренды жилой недвижимости и в их свете формулируется предложение по перспективной жилищной политике Республики Беларусь с учетом текущей обеспеченности жильем. Для этого проведен сравнительный анализ обеспеченности жильем в развитых странах Европы и в Республике Беларусь.

## **МЕТОДОЛОГИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОЦЕНКИ ВЛИЯНИЯ ИНТЕГРАЦИОННЫХ ФАКТОРОВ НА РЕГИОНАЛЬНОЕ РАЗВИТИЕ**

**А.Н. Сенько**

*д-р. экон. наук, проф., Академия управления при Президенте Республики  
Беларусь, г. Минск, Беларусь*

В современной экономике интеграционный фактор выделяется в связи с необходимостью адаптации сложных социально-экономических комплексов к изменениям расширяющегося пространства хозяйственной деятельности и необходимостью решения проблем территориальной неравномерности развития и концентрации производства, ресурсов, капитала. Интеграционный фактор в положениях Государственной программы инновационного развития Республики Беларусь на 2011–2015 гг. назван одним из наиболее значимых при формировании предпосылок развития инновационной сферы страны. Анализ зарубежного