

Во-вторых, очень перспективным направлением является открытие гостиниц в городах, имеющих в туристической историко-архитектурное значение (Несвиж, Мир, Полоцк, Заславль, Пинск). Несомненно, это одно из выгодных направлений на сегодняшний день. Любому туристу, путешествующему по республике, сможет остановиться в одной из гостиниц, близлежащих к комплексу достопримечательностей и сможет наиболее полно насладиться и рассмотреть достопримечательности и памятники одного из историко-архитектурных городов. При развитой инфраструктуре туристов соответственно будет больше и загрузка гостиниц увеличится. Построение на этих территориях недорогих, но комфортабельных гостиниц очень перспективно на сегодняшний день.

Также потенциалом инвестиций можно отметить открытие гостиниц в природных зонах. В настоящее время, когда экологические проблемы встают все чаще и чаще, люди стремятся быть ближе к природе. Одно из выгодных направлений — это Браславские озера. Там имеются базы отдыха и гостиничный комплекс. Однако если увеличить число гостиниц, особенно имеющих звездную категорию или малобюджетных с небольшим уровнем комфорта, то это может иметь положительный результат.

Следует уделить внимание развитию придорожных гостиниц. Учитывая географическое расположение нашей страны — это очень выгодное направление. Безусловно, это увеличит доход от гостиничного бизнеса в нашей республике и, конечно, туристы, видя, что им могут здесь предложить достойное и недорогое размещение, останутся здесь. Спрос на придорожные гостиницы есть. Республика развивается в этом направлении, однако небыстрыми темпами.

**О.А. Талашук**  
БГЭУ (Минск)

*Научный руководитель — А.И. Ярец, канд. экон. наук, доцент*

## **ЦЕНОВОЙ ФАКТОР ПРИ ИНВЕСТИРОВАНИИ В ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ**

Многие эксперты считают инвестиции в недвижимость одним из наиболее оправданных и выгодных капиталовложений, поскольку спрос на жилье всегда будет на высоком уровне. Доходность таких инструментов на порядок выше, чем многих других, к тому же инвестиции в недвижимость способствуют защите финансов от инфляционных процессов [1].

За последний год цены на жилую недвижимость в Беларуси существенно поднялись, и значительное количество инвесторов задумалось о вложении средств именно в данную сферу.

Эксперты называют разные величины роста цен в Минске за год, примерно от 10 до 15 % в зависимости от вида недвижимости. Такая доходность выглядит весьма привлекательно, однако неизвестно, как долго будет продолжаться рост цен [2].

На данный момент можно выделить несколько причин роста цен на недвижимое имущество: рост доходов населения и снижение ставок по кредитам на финансирование недвижимости. Однако главной причиной роста цен на квартиры в настоящее время является сокращение объемов жилищного строительства.

Данное явление началось в большинстве регионов Беларуси в 2015 г., а в Минской и Брестской областях — в 2016 г. Так, в 2017 г. в Минске было введено в эксплуатацию 721 тыс. м<sup>2</sup> жилья против 777,2 тыс. м<sup>2</sup> в 2016 г. Ситуация со строительством в 2018 г. выглядит довольно неопределенной: власти говорят об увеличении объемов строительства, но планируется построить всего 720 тыс. м<sup>2</sup> жилья, т.е., меньше, чем в 2017 г. [2].

Столь же неопределенными выглядят и планы в целом по стране. Планируется ввести в строй 4 млн м<sup>2</sup> общей площади жилья, что больше, чем в 2017 г. на 207,5 тыс. м<sup>2</sup>. Однако планируется ввести в строй 900 тыс. м<sup>2</sup> с господдержкой, что почти в 2 раза больше, чем в 2017 г., т.е. больше на 450 тыс. м<sup>2</sup>. Следовательно, объемы строительства жилья без господдержки, т.е. того, которое попадает на рынок, планируется сократить на 242,5 тыс. м<sup>2</sup> [2].

Таким образом, ситуация с жилищным строительством выглядит довольно сложной. С одной стороны, рост цен квартир продолжается, а правительство и местные органы власти стремятся снизить объемы предложения нового жилья на рынке, а увеличение объемов строительства пытаются обеспечить за счет строительства жилья, которое не попадет на рынок, в частности для многодетных семей. Это будет способствовать повышению цен.

Все это значит, что перспектив для серьезного роста цен на квартиры в Беларуси нет. В целом можно ожидать роста цен в ближайшие годы еще на какую-то величину, особенно если застройщики будут придерживать квартиры, а местные органы власти — ограничивать предоставление участков для строительства, но в долгосрочной перспективе они стабилизируются или даже начнут снижаться. Из чего следует, что существенных причин для инвестирования в жилую недвижимость для получения дохода от прироста стоимости на данный момент в Республике Беларусь нет.

### Источники

1. Насколько целесообразно делать инвестиции в недвижимость в 2018 году [Электронный ресурс] // Investalk. — Режим доступа: <https://investtalk.ru/invest/nedvizhimost/naskolko-tselesoobrazno-delat-investitsii-vedvizhimost-v-2015-godu>. — Дата доступа: 28.11.18.

2. Стоит ли вкладывать средства в белорусскую недвижимость? [Электронный ресурс] // Белрынок. — Режим доступа: <https://www.belrynok.by/2018/04/25/stoit-li-vkladyvat-sredstva-v-belorusskuyu-vedvizhimost>. — Дата доступа: 28.11.18.

**Л.В. Ткачя**  
БГЭУ (Минск)

Научный руководитель — **А.И. Ярцев**, канд. экон. наук, доцент

## **РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РАЙОНА Г. МИНСКА**

Рынок первичной недвижимости Московского района представлен застройкой нескольких микрорайонов [1].

**Жилой комплекс «Грушевский Посад».** ООО «Жилстройкомплект» выступает застройщиком. Строительство и продажа квартир осуществляется в границах пр. Дзержинского, ул. Хмельницкого, ул. Щорса. Основной инструмент строительства и приобретения жилья — жилищные облигации с первоначальным взносом 30 % от стоимости квартиры. Цены на квартиры начинаются от 1100 дол. за 1 м<sup>2</sup> строительной отделки.

**Жилой комплекс «Гранд Хаус»** комфорт-класса. Застройщик ООО «Датч Стар». Адрес: пр. Дзержинского, 19. ЖК состоит из одно-, двух-, трехкомнатных квартир, а также из нескольких пентхаузов. Условия приобретения недвижимости — жилищные облигации с первоначальным взносом 50 % от стоимости квартиры. Цены начинаются от 1100 дол. за 1 м<sup>2</sup> строительной отделки.

**Жилой Квартал «Карамель».** Современный жилой квартал комфорт-класса расположен на пересечении пр. Дзержинского и Жукова. Застройщиком выступает СЗАО «ЛадаГарант». Предлагаемые площади квартир от 46 до 83 м<sup>2</sup>. Главный инструмент строительства и приобретения жилья — жилищные облигации с первоначальным взносом 30 % от стоимости квартиры. Срок окончания строительства — IV квартал 2019 г. Цены начинаются от 1100 дол. за 1 м<sup>2</sup> строительной отделки.

**Жилой комплекс «Разинский».** Расположен на пересечении улиц Разинской и Щорса. Застройщик ООО «БелБизнесРесурс» предлагает квартиры чистовой отделки по цене от 1100 дол. за 1 м<sup>2</sup>. Планируемый срок сдачи ЖК — I квартал 2019 г. Главный инструмент строительства и приобретения жилья — жилищные облигации с первоначальным взносом 30 % от стоимости квартиры.

**Жилой квартал «Алибегова-Брыля».** Жилой квартал представлен шестью домами монолитного железобетонного каркаса. Застройщиком выступает ЗАО «Топзапэлектро». Цены на квартиры ком-