

## ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

Рынок недвижимости, в частности рынок коммерческой недвижимости, является важнейшей составляющей экономики любой страны. За последние несколько лет рынок складской недвижимости из сопутствующего превратился фактически в самостоятельный сегмент коммерческой недвижимости, способной приносить доход как своему собственнику, так и тому, кто ее использует в своей коммерческой деятельности.

Сегмент складской недвижимости был наиболее стабильным из секторов коммерческой недвижимости в третьем квартале 2022 г. Сегодня на рынке складской недвижимости присутствует риск снижения спроса на склады по следующим причинам:

- падение товарооборота в розничной торговле;
- уменьшение грузопотоков в торговых организациях, совершающих оптовые закупки, в частности, у импортеров;
- изменение классических каналов логистики.

В данных условиях часть организаций пойдет на уменьшение постоянно арендуемых площадей с одновременным использованием услуг субъектов хозяйствования, осуществляющих услуги по ответственному хранению.

Снижение среднерыночных ставок арендной платы маловероятно, однако могут быть небольшие колебания. Так как Законом Республики Беларусь «Об изменении законов по вопросам рынка ценных бумаг» от 18.07.2022 № 197-3 с сентября 2022 г. и до 1 января 2024 г. приостановлено действие части права арендодателя определять в договоре размер арендной платы за пользование имуществом в сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте [1]. При этом до 23 сентября все ранее заключенные договоры должны быть приведены в соответствие с новыми требованиями.

На данный момент возможны 3 стратегии по дальнейшему определению арендной ставки: финансовая, юридико-каузальная и организационная.

1. Финансовая стратегия предполагает привязку договоров аренды к белорусскому рублю, при этом будет выбран новый механизм защиты от инфляции путем привязки суммы договора к индексу потребительских цен, ставке рефинансирования, базовой величине либо к изменению цен на различные товары (золото, нефть, бензин).

2. Юридико-каузальная стратегия заключается в рассмотрении договора как двустороннего соглашения, т.е. если арендатор сам настаивает на привязке к иностранной валюте, то тогда это является допустимым.

3. Организационная стратегия предполагает заключение договоров аренды на короткие периоды (краткосрочные договоры) или же изменение некото-

рых условий договора с каждым арендодателем индивидуально, чтобы учесть возможности каждого из участников договора [2].

Таким образом, существует несколько вариантов расчета арендной ставки, выбор которой зависит от самих арендодателей, а также от возможного разъяснения закона правительством в дальнейшем.

### **Источники**

1. Об изменении законов по вопросам рынка ценных бумаг [Электронный ресурс] // Закон Респ. Беларусь, 18 июля 2022 г., № 197-3 // Нац. правовой интернет-портал Респ. Беларусь. — Режим доступа: [https://pravo.by/document/?gu\\_id=12551&p0=N12200197&p1=1](https://pravo.by/document/?gu_id=12551&p0=N12200197&p1=1). — Дата доступа: 19.11.2022.

2. Стабильность, гибридизация и влияние санкций: что происходит на рынке складской недвижимости [Электронный ресурс] // BelRetail. — Режим доступа: <https://belretail.by/article/chto-proishodit-na-ryinke-skladskoy-nedvijimosti/>. — Дата доступа: 20.11.2022.