

Многим странам еще нужно осуществить преобразование своих промышленных систем в соответствии с современными экологическими требованиями, обеспечить финансирование такого перехода [2], уменьшить сырьевую зависимость и повысить конкурентоспособность.

Источники

1. О Государственной программе «Охрана окружающей среды и устойчивое использование природных ресурсов» на 2021–2025 годы [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 19 фев. 2021 г., № 99 // Министерство природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь. — Режим доступа: <https://minpriroda.gov.by/ru/gosprog2021-ru/>. — Дата доступа: 13.03.2024.

2. Зеленая экономика и международная торговля: на пути к устойчивому развитию [Электронный ресурс] // Фонд Росконгресс. — Режим доступа: <https://roscongress.org/materials/zelenaya-ekonomika-i-mezhdunarodnaya-torgovlya-na-puti-k-ustoychivomu-razvitiyu/>. — Дата доступа: 13.03.2024.

П. Д. Вставский, А. Д. Лукьянова

*Научный руководитель — кандидат экономических наук И. В. Прыгун
БГЭУ (Минск)*

ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ В УСЛОВИЯХ РЕСТРИКЦИЙ

Инвестиции в недвижимость, как жилую, так и коммерческую, исторически являются стабильно востребованными независимо от страны и социально-экономической обстановки в ней. Это объясняется особенностью недвижимости, выступающей в качестве средства удовлетворения базовых потребностей человека, средства производства и экономического актива.

В современных условиях ужесточения санкций инвестиции в недвижимость также сохраняют устойчивую позицию, исходя из чего актуальным является изучение их особенностей, выявление закономерностей и влияния на рынок недвижимости в целом. Например, рассматривая вопрос инвестиций в зарубежную недвижимость с целью диверсификации портфеля для уменьшения рисков потенциального инвестора, существуют ситуации «заморозки» и конфискации легально приобретенных ранее активов в отдельно взятых случаях. Это приводит к необходимости инвестирования либо в другие страны, либо в пределах национального рынка недвижимости. В свою очередь, такие изменения в инвестиционной динамике приводят к изменениям цен на объекты недвижимости на национальном рынке.

При рассмотрении предложений жилой недвижимости в новых жилых комплексах города Минска можно наблюдать, что наибольшим спросом пользуются

не самые дешевые предлагаемые объекты, а те, которые могут быть наиболее инвестиционно привлекательны. Это показывает, что существенную долю спроса составляют не покупатели, приобретающие жилье для дальнейшего проживания, что было бы ожидаемо ввиду отсутствия сильного роста реальных доходов населения, а инвесторы для сохранения или приумножения капитала [1].

Рассматривая коммерческую недвижимость, можно отметить профицит на рынке офисной недвижимости и повышенный спрос на торгово-складские помещения. Это связано, с одной стороны, с уходом ряда организаций с рынка Республики Беларусь и освобождением занятых ими офисных помещений, а с другой стороны, с изменением международных и национальных путей товарных поставок, приводящих к повышенному спросу на логистические объекты.

Существующее предложение на рынке офисной недвижимости сосредоточено вокруг небольших помещений для микроорганизаций и малых организаций. Стоит отметить, что на сегодняшний день на рынке коммерческой недвижимости наиболее распространен формат аренды, а не купли-продажи. Это также является следствием ужесточения санкций, так как позволяет участникам сохранять определенный уровень мобильности и гибкости.

Аналогичные требования привели к росту спроса на помещения стрит-ретејла: они находятся на первых этажах жилых домов, наиболее ликвидны и интересны для арендаторов, а также более доходны с точки зрения инвестиций. Соответственно, такие предложения в новых жилых комплексах востребованы еще более, чем непосредственно жилые помещения в них.

В качестве особенностей инвестиций в коммерческую недвижимость в условиях рестрикций можно выделить требования к гибкости, мобильности капитала, повышенный спрос на объекты логистической инфраструктуры, трансформацию существующих крупных офисных объектов в более доступные небольшие пространства, а также устойчивую тенденцию к использованию внутреннего капитала.

Таким образом, ужесточение рестрикций приводит к росту внутреннего спроса на жилую и коммерческую недвижимость в долгосрочном периоде, а вследствие этого — к стабильному росту цен и требований к разнообразию объектов недвижимости для удовлетворения потребностей инвесторов разных уровней. Это может быть позитивной тенденцией при условии сохранения на рынке предложений доступного жилья и коммерческих объектов малого формата.

Источники

1. Динамика цен на недвижимость [Электронный ресурс] // Realt.by. — Режим доступа: https://realt.by/nc/statistics/dynamics//price_m2/. — Дата доступа: 01.03.2024.