

## **ОСОБЕННОСТИ УПРАВЛЕНИЯ ОБЪЕКТАМИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ООО «СИГМАПОЛЮС»**

К элементам, характеризующим специфику управления объектами коммерческой недвижимости в ООО «Сигмаполюс», относят: организационную структуру компании; взаимоотношения с контрагентами; состояние и динамику ресурсов компании, включая трудовые ресурсы, уровень затрат и др.; управление объектами и техническую эксплуатацию; арендную политику; финансовую деятельность.

ООО «Сигмаполюс» сохраняет строгую вертикаль подчинения, характерную для линейно-функциональной структуры, одновременно внедряя элементы матричного взаимодействия. Это позволяет гибко реагировать на изменения рынка и эффективно координировать работу между коммерческими и операционными направлениями.

Взаимодействие отдела аренды с несколькими руководителями свидетельствует о переходе к проектному управлению, что повышает гибкость и адаптивность компании при реализации различных девелоперских проектов с участием специалистов из разных областей.

Отношения между ООО «Сигмаполюс» и арендаторами являются договорными. Это позволяет минимизировать риски, связанные с ненадлежащим исполнением обязательств арендаторами; несанкционированным использованием помещений; финансовыми потерями и нарушениями сроков оплат. Все условия аренды строго соответствуют Гражданскому кодексу Республики Беларусь (в частности, ст. 621 по срокам аренды). В каждом договоре аренды компании предусмотрены:

- акты приема-передачи и возврата помещений, имеющие юридическую силу;
- разделы о форс-мажоре, конфиденциальности и разрешении споров, что повышает правовую защищенность компании;
- приложения (поэтажные планы, расчеты, акты, перечни работ), без которых договор теряет юридическую силу.

Для каждого объекта разработаны акты разграничения эксплуатационной ответственности, которые четко определяют, какие системы обслуживает арендодатель, а какие — арендатор.

Для повышения прозрачности взаимодействия ООО «Сигмаполюс» вводит систему постоянного мониторинга договоров, включающую контроль сроков платежей, соблюдение арендаторами правил эксплуатации, регулярные отчеты по аренде и задолженности, а также финансовые санкции за нарушения (пени 0,5–1,5 % за просрочку и штрафы до 500 евро и более).

К специфике организации финансовой деятельности компании следует отнести акцент на коммерциализацию и девелоперскую специализацию.

Таким образом, организация демонстрирует высокий уровень правового и организационного контроля над арендными отношениями, строго регламентируя порядок эксплуатации и взаимодействия с арендаторами.

**М. В. Дубавцова, Р. А. Журавский**  
БГЭУ (Минск)

*Научный руководитель — С. В. Стасюкевич*

## **ОЦЕНКА ВЛИЯНИЯ ЭКОНОМИЧЕСКИХ И СОЦИАЛЬНО-ДЕМОГРАФИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ НА РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МИНСКА**

На рынке жилой недвижимости Минска в последние годы наблюдается незначительное снижение активности покупателей. За 10 месяцев 2025 г. было зарегистрировано порядка 14 000 сделок (за исключением долей в квартирах и комнат), что на 2600 сделок (–16 %) меньше, чем за аналогичный период прошлого года, и на 800 квартир (–5 %) меньше, чем за аналогичный период 2023 г. Увеличение цен сделок составило в среднем +18 %, или +285 долл. США за м<sup>2</sup>. Такая ситуация на рынке тесно связана с влиянием факторов макросреды.

Рынок жилой недвижимости достаточно чувствителен к влиянию следующих экономических факторов:

- инфляция. В 2025 г. рост цен на новостройки в среднем составил 22 %, что снизило покупательную способность населения;
- кредитные ставки. Снижение или повышение ставок по ипотечным кредитам напрямую влияет на активность покупателей [1].

В последнее время наблюдался рост ставок по кредитам на покупку готовых квартир у застройщиков, однако в октябре 2025 г. ОАО «АСБ Беларусбанк» снизило ставку по кредитам на новостройки с 16,65 до 13,75 %. Это предложение коснулось как строящихся, так и готовых квартир от любых застройщиков. Скорректировало условия кредитования и ОАО «Белинвестбанк», но менее существенно — до 14,9 % и только на строящиеся объекты. В то же время кредитование вторичного рынка осталось на уровне 18,5 %. Высокие процентные ставки вызвали изменения в структуре спроса: снизились продажи на вторичном рынке и увеличился спрос на новостройки;

- уровень занятости. Показатель занятости в 2024 г. составил 82,2 % трудоспособного населения и остается стабильными, что обеспечивает стабильность получения доходов, уверенность граждан в бу-