

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-

дущем и способствует принятию положительных решений о покупке недвижимости;

- уровень доходов населения. Умеренный рост средней заработной платы в Минске (в сентябре 2025 г. средняя начисленная заработная плата жителей Минска составила 3620 р.) играет важную роль в формировании спроса на жилье и частично компенсирует последствия инфляции [2].

Заметное влияние на рынок жилой недвижимости Минска оказывают и социально-демографические факторы:

- миграция и урбанизация. Основной поток миграции населения из районов и соседних государств направлен в Минск, что обеспечивает рост спроса и удерживает цены на квартиры на высоком уровне;
- рождаемость и структура семей. Снижение рождаемости сокращает перспективную потребность в больших квартирах, однако обеспечивает стабильный спрос на однокомнатные квартиры, квартиры-студии и евродвушки.

### **Источники**

1. Как экономические факторы влияют на рынок жилой недвижимости Минска // ИПМ-Консалт. — URL: <https://www.ipmconsult.by/news/kak-ekonomicheskie-factory-vliyayut-na-rynok-zhiloy-nedvizhimosti-minska> (дата обращения: 18.11.2025).

2. *Стасюкевич, С. В.* Состояние и тенденции развития рынка жилой недвижимости в Республике Беларусь / С. В. Стасюкевич, И. В. Уриш // Научные труды Белорусского государственного экономического университета. — Мн., 2017. — Вып. 10. — С. 420–428.

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

Научный руководитель — **М. С. Пономарева**

## **ЦИФРОВИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА В КОММЕРЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ БЕЛАРУСИ**

Цифровизация бухгалтерского учета является одним из ключевых направлений повышения эффективности коммерческой деятельности на рынке недвижимости Республики Беларусь. Рост объемов сделок, увеличение стоимости объектов и усложнение финансово-хозяйственных процессов делают использование традиционных методов учета недостаточно эффективным. В современных условиях цифровые инструменты становятся не только средством оптимизации работы, но и обязательным элементом соблюдения требований государственного регулирования.