

стабилизации курса и стимулирования рублевых вкладов, что привело к снижению волатильности и частичному перераспределению сбережений. В 2025 г. власти заявляют о признаках дедолларизации и росте рублевой доли в денежной массе, хотя эти данные требуют подтверждения статистикой.

Долларизация сбережений в Беларуси — устойчиво сложившаяся характеристика финансового поведения населения, обусловленная сочетанием макроэкономических, институциональных и поведенческих факторов. Согласно проведенному нами опросу в ноябре 2025 г., где основными референтами были представители белорусской молодежи, результаты сложились следующим образом: 36 % опрошенных хранят сбережения в белорусском рубле, 20 % — в иностранной валюте, 35 % — в смешанном формате, а 9 % из опрошенных не имеют сбережений вовсе. Основными ориентирами при выборе сберегательной валюты являются инфляция, экономическая стабильность и советы близких людей. Уровень доверия к белорусскому рублю — средний. Увеличение доли белорусского рубля в сбережениях населения имеет высокую вероятность при следующих факторах: макростабильность, конкурентные реальные ставки по рублевым инструментам, развитие финансовых продуктов и доверие к банковской системе. При сочетании этих факторов отказ граждан от долларовой привычки в ближайшие годы возможен, но потребует времени и устойчивых результатов в экономике.

### **Источники**

1. Belarus total deposits // CEIC. — URL: <https://www.ceicdata.com/en/indicator/belarus/total-deposits> (date of access: 23.11.2025).

2. Lukashenko highlights rapid de-dollarization of Belarus' economy // BelTA. — URL: <https://eng.belta.by/president/view/lukashenko-highlights-rapid-de-dollarization-of-belarus-economy-171285-2025> (date of access: 23.11.2025).

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

*Научный руководитель — Е. В. Андрос*

## **ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ АПАРТ-ОТЕЛЕЙ И КРАТКОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ В БЕЛАРУСИ**

Рынок апарт-отелей и краткосрочной аренды постепенно формируется как одно из перспективных направлений развития индустрии гостеприимства. В Беларуси сегмент приобретает все большую значимость на фоне восстановления туристических потоков после панде-

мийного периода и роста внутреннего туризма. В 2024 г. количество въездных туристических поездок в Республику Беларусь составило около 1,05 млн чел., что на 12 % больше, чем в 2023 г., а средняя загрузка гостиничной инфраструктуры по стране достигала 78 %, приближаясь к предкризисным показателям [1]. Эти тенденции создают условия для расширения форматов размещения, сочетающих домашний комфорт и гостиничные сервисы. Апартаменты выступают как гибкий инструмент, способный адаптироваться к изменениям спроса и обеспечивать стабильность в среднесрочной и долгосрочной перспективе.

При положительной динамике туристической активности структура спроса остается неоднородной. Въездной поток растет постепенно: число туристических прибытий из стран Восточной Европы увеличилось на 9–11 % по сравнению с предыдущим годом, демонстрируя умеренное восстановление [2]. Одновременно усиливается интерес к внутреннему туризму: растет число краткосрочных поездок, командировок и региональных маршрутов. В таких условиях повышается потребность в форматах размещения, обеспечивающих автономность и комфорт при краткосрочном и среднесрочном пребывании.

Традиционный гостиничный сектор обладает значительным потенциалом, однако его развитие ограничено стандартной моделью услуг. Фиксированный набор сервисов, более высокие затраты на содержание и отсутствие условий для самостоятельного проживания снижают его конкурентоспособность среди туристов, предпочитающих более гибкие форматы. Апартаменты и краткосрочная аренда позволяют размещать разные категории гостей, включая индивидуальных туристов, семьи и деловой сегмент, на краткосрочные и среднесрочные периоды. Это расширяет целевую аудиторию и повышает устойчивость сегмента к сезонным колебаниям спроса.

Регуляторная среда также требует дальнейшего совершенствования. Правила регистрации гостей, особенности налогообложения и требования к обеспечению безопасности пока недостаточно унифицированы. Несмотря на расширение возможностей безвизового въезда в Беларусь в 2024–2025 гг., что позволило гражданам 35 стран Европы пребывать до 90 дней без визы, нормативное регулирование краткосрочной аренды остается фрагментированным [3]. Это формирует правовую неопределенность, усложняет работу управляющих структур и способствует распространению нелегальных форм предоставления услуг.

Апартаменты представляют экономическую ценность благодаря сочетанию элементов гостиничной и жилой моделей. Возможность изменять тарифы в зависимости от сезона, длительности проживания и типа целевой аудитории формирует устойчивую структуру доходов. Наблюдаются устойчивый рост популярности данного формата, а также увеличение количества периодов проживания через онлайн-сервисы бронирования на 15–18 % в год, что отражает активное исполь-

зование платформ бронирования международными туристами [2]. Эти тенденции создают основу для развития белорусского сегмента, где уже в настоящее время доступны различные объекты апарт-форта, представленные на международных платформах.

### **Источники**

1. Туризм // Национальный статистический комитет Республики Беларусь. — URL: <https://www.belstat.gov.by/ofitsialnaya-statistika/realny-sector-ekonomiki/turizm/> (дата обращения: 19.11.2025).

2. World Tourism Barometer // UN Tourism Elibrary. — URL: <https://www.e-unwto.org/journal/wtobarometerrus> (date of access: 19.11.2025).

3. Режим безвизового пребывания (2024–2025) // Министерство иностранных дел Республики Беларусь. — URL: <https://mfa.gov.by/visa/freemove/general/> (дата обращения: 19.11.2025).

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

*Научный руководитель — А. А. Голуб*

## **ФИНАНСОВЫЕ РИСКИ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ: МЕТОДЫ ИХ ОЦЕНКИ И МИНИМИЗАЦИИ**

Рынок недвижимости выступает одним из ключевых сегментов современной экономики, предоставляя возможности как для использования в личных целях, так и для инвестиций. В Республике Беларусь рынок жилья нередко рассматривается как инструмент защиты капитала и способ сбережения в условиях инфляции и валютной нестабильности. Однако владение или инвестирование в недвижимость сопряжены с определенными финансовыми рисками, которые требуют эффективного управления.

На рынке недвижимости присутствуют несколько категорий финансовых рисков, которые взаимосвязаны и способны усиливать друг друга. Рыночный риск проявляется в изменении стоимости недвижимости: в Минске средняя цена за квадратный метр за последний год выросла примерно на 30 %. При этом в Беларуси отмечается снижение количества сделок: на начало 2025 г. рынок стал менее активным — количество сделок в экономсегменте уменьшилось на 10–15 % по сравнению с предыдущим годом. Данная диспропорция усиливает неопределенность для инвесторов и повышает вероятность коррекции цен [1].

Риск ликвидности возникает, когда объект недвижимости затруднительно реализовать в приемлемые сроки, что повышает вероятность его реализации с существенным снижением цены, при этом