

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

в условиях глобальной экономической нестабильности возрастают валютные и инфляционные риски, поскольку колебания обменных курсов и динамика цен существенно влияют на структуру издержек и на снижение реальной доходности инвестиционных проектов.

Валютный и инфляционный риски также важны. Рынок ориентирован на доллар США как на ценовой индикатор. Колебания курса и рост инфляции влияют на доходность проектов, затраты на стройматериалы и реальную покупательную способность населения.

Кредитный риск связан с использованием заемных средств. Рост процентных ставок и ужесточение условий кредитования снижают доступность ипотечных и инвестиционных кредитов, удлиняют сроки окупаемости и увеличивают долговую нагрузку инвесторов.

Регуляторный риск обусловлен изменениями в налоговой, жилищной и градостроительной политике. Новые нормативы могут снижать доходность и изменять структуру расходов [2].

Для оценки рисков применяются методы анализа чувствительности, которые показывают, как изменение процентных ставок, темпов роста цен и инфляции влияет на финансовые результаты проектов. Сценарный анализ позволяет моделировать базовый, оптимистический и пессимистический варианты развития рынка. Анализ ликвидности и кредитного риска оценивает структуру финансирования, долговую нагрузку и сроки выхода из инвестиций. Регулярный мониторинг средней цены квадратного метра и объема сделок помогает выявлять перегрев или стагнацию рынка.

Минимизация рисков достигается диверсификацией инвестиций: распределение между жилой и коммерческой недвижимостью, разными регионами и классами объектов снижает зависимость от узких сегментов. Активное управление объектами, оптимизация затрат и корректировка ценовой политики помогают адаптироваться к изменениям спроса.

## Источники

1. Национальный статистический комитет Республики Беларусь : [сайт]. — 1998–2026. — URL: <https://www.belstat.gov.by> (дата обращения: 23.11.2025).

2. Аналитические материалы о развитии строительного комплекса и рынка недвижимости Республики Беларусь // Министерство экономики Республики Беларусь. — URL: <https://economy.gov.by/ru/pezzultat-ru/> (дата обращения: 23.11.2025).