

ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ ИНВЕСТИРОВАНИЯ В НЕДВИЖИМОСТЬ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Инвестиции в недвижимость — один из наиболее консервативных и устойчивых способов вложений. В Беларуси этот инструмент особенно значим из-за трансформации рынка, формирования нового жилфонда и интеграции в экономические союзы. Рынок недвижимости в Беларуси представляет собой относительно стабильный сегмент экономики, востребованный со стороны как частных, так и институциональных инвесторов. Несмотря на макроэкономические вызовы, рынок демонстрирует рост и либерализацию, открывая для инвесторов уникальные возможности [1].

Основным преимуществом являются относительно высокие темпы роста цен на жилую недвижимость в крупнейших городах, таких как Минск, что обеспечивает привлекательную доходность на уровне 5–8 % годовых для жилых объектов [2]. Привлекательность возрастает за счет возможности получения пассивного дохода от аренды. Устойчивый спрос на недвижимость в крупных городах обусловлен внутренней миграцией населения и улучшением качества жизни, что поддерживает ликвидность рынка [2].

В 2025 г. рынок демонстрирует умеренный рост цен благодаря устойчивости национальной валюты и ставок, а также активному притоку инвестиций из России, Китая и стран Ближнего Востока. Наиболее динамично развиваются сегменты промышленной и складской недвижимости, в которых наблюдаются сокращение срока окупаемости и снижение рисков благодаря новым локациям и повышенному спросу на логистические объекты [3].

Новые жилые комплексы с энергоэффективными технологиями становятся драйверами роста, отвечая современным требованиям устойчивого развития и повышенного комфорта.

Сокращение платежеспособного населения и миграционные процессы создают дополнительное давление на спрос в региональных сегментах [1].

Для успешных инвестиций в недвижимость Беларуси важны тщательный анализ, выбор объекта и долгосрочная стратегия. Этот инструмент остается сбалансированным, с умеренной доходностью и низкой волатильностью [4].

Уникальное сочетание геополитических факторов, роста спроса на качественное жилье и развитие коммерческого сектора создают перспективы для долгосрочных вложений. Однако инвесторам важно учитывать макроэкономические риски и особенности локального рынка при формировании инвестиционного портфеля [1].

Источники

1. Инвестиции в недвижимость в Беларуси: за и против // МТБлог. — URL: <https://mtblog.mtbank.by/investitsii-v-nedvizhimost-v-belarusi-za-i-protiv> (дата обращения: 20.11.2025).

2. Рынок недвижимости Беларуси в 2025 году: прогнозы, риски и рекомендации для покупателей и инвесторов // dolevoe.by. — URL: <https://www.dolevoe.by/article/article-all/stat-i-o-rynkie-niedvizhimosti/news-market/rynok-niedvizhimosti-bielarusi-v-2025-ghodu-proghnozy-riski-i-riekomiendatsii-dlia-pokupatielei-i-inviestorov-1642.html> (дата обращения: 20.11.2025).

3. Аналитический обзор рынка промышленной недвижимости Беларуси, 2025 // PROMETR.by. — URL: <https://prometr.by/analytics/obzor-rynka-promyshlennoj-nedvizhimosti-2025> (дата обращения: 20.11.2025).

4. Аналитика инвестиционной привлекательности недвижимости Беларуси // Myfin.by. — URL: <https://myfin.by> (дата обращения: 20.11.2025).

М. А. Зубров, Р. А. Чебан

БГЭУ (Минск)

Научный руководитель — Е. В. Андрос

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕХНОЛОГИЙ ИСКУССТВЕННОГО ИНТЕЛЛЕКТА НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ БЕЛАРУСИ

Рынок недвижимости — одна из ключевых отраслей экономики, обеспечивающая инвестиционную и социальную стабильность страны. На фоне цифровой трансформации он претерпевает изменения, связанные с внедрением технологий искусственного интеллекта (ИИ). ИИ сегодня становится важным инструментом повышения эффективности оценки, управления и прогнозирования в сфере недвижимости. Его использование способствует росту прозрачности сделок, ускорению процессов и снижению издержек.

Современные ИИ-системы находят применение в нескольких направлениях: интеллектуальная оценка объектов, анализ рыночных тенденций, управление активами и цифровое сопровождение сделок.

Наиболее значимым шагом в цифровизации белорусского рынка недвижимости стало внедрение в 2025 г. портала оценки рыночной стоимости квартир в Минске, созданного Национальным кадастровым агентством (НКА). Портал использует методы машинного обучения и анализа больших данных для определения диапазона рыночных цен с учетом инфраструктуры, состояния объектов, локации и динамики спроса. Алгоритм формирует ориентировочную стоимость на ос-