

## **СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ РЫНКА ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГРОДНО**

Рынок элитной недвижимости Гродно демонстрирует устойчивую положительную динамику на фоне общего развития городской среды.

Рынок элитной недвижимости Гродно формируется по трем основным направлениям:

1. В историческом центре проводится реконструкция зданий XVIII–XIX вв. с сохранением архитектурного наследия, стоимость квадратного метра жилья составляет 2000–2500 долл. США.

2. В новых районах (Ольшанка, Фолюш) данный сегмент недвижимости представлен современными жилыми комплексами с полной инфраструктурой по цене 1500–1800 долл. США за квадратный метр.

3. Загородная элитная недвижимость представлена коттеджными поселками с домами стоимостью от 400 до 700 тыс. долл. США.

Изучение ценовой динамики на рынке жилой недвижимости показывает стабильный ежегодный рост стоимости квадратного метра на 5–7 % во всех сегментах (эконом-, комфорт- и бизнес-класса). Наибольшая разница в стоимости наблюдается между недвижимостью в историческом центре и новых районах, где ценовой разрыв составляет 35–40 % [1].

Это происходит из-за того, что в центре мало свободных участков для строительства, а самые нужные объекты — магазины, кафе, парки — находятся рядом. В новых же районах цены растут из-за появления современного жилья с удобными квартирами и ухоженными дворами. Скорее всего, в ближайшие годы цены продолжат расти, но разница между центром и окраинами может стираться, так как строительство в новых районах ведется очень активно.

Обзор предложения рынка элитной недвижимости свидетельствует о значительном расширении его форматов. За последние 4 года доля строящихся объектов увеличилась с 25 до 40 %, что подтверждает высокую инвестиционную привлекательность сектора. Помимо классических квартир на рынке активно представлены таунхаусы (15 %), апартаменты с сервисом (10 %) и закрытые резиденции (5 %) [2].

Важным фактором, усиливающим инвестиционную привлекательность элитного сегмента, становится растущий спрос со стороны иностранных покупателей. Благодаря близости к границам Европейского союза, стабильной экономической ситуации и уникальному историческому колориту Гродно вызывает интерес у граждан соседних стран. Это создает дополнительный стимул для девелоперов повышать стандарты качества и сервиса, а также способствует укреплению

нию ценового уровня рынка, делая его более динамичным и интернациональным.

Анализ подтверждает, что рынок элитной недвижимости города Гродно находится на стадии активного развития и обладает значительным потенциалом для дальнейшего роста при сохранении текущих экономических условий.

### **Источники**

1. Анализ цен на жилье в Гродно в октябре 2025 года // ПК «Жилищный баланс». — URL: <https://c-ens.by/analytics/analiz-cen-na-zhile-v-grodno-v-oktyabre-2025-goda> (дата обращения: 23.11.2025).

2. Где в Гродно продают самые дорогие квартиры? // Центр жилья. Агентство недвижимости. — URL: <https://myrealtor.by/news/gde-v-grodno-prodayut-samye-dorogie-kvartiry.html> (дата обращения: 23.11.2025).

**К. Островская**  
БГЭУ (Минск)

*Научный руководитель — Н. Е. Свирейко, канд. экон. наук, доцент*

## **ОРГАНИЗАЦИЯ ИЗУЧЕНИЯ ПОКУПАТЕЛЬСКОГО СПРОСА В ОАО «БЕЛКНИГА» И ПУТИ ЕЕ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ**

Покупательский спрос отражает платежеспособные потребности населения, обеспеченные денежным эквивалентом. В условиях конкуренции изучение спроса выступает инструментом управления коммерческой деятельностью, определяя стратегию формирования ассортимента, ценообразования и организации торгового процесса. Роль спроса заключается в индикации соответствия товарного предложения реальным потребностям рынка. Его величина и структура формируются под воздействием комплекса факторов: экономических (уровень доходов, цены), социальных, демографических и сезонных.

В филиале ОАО «Белкнига» — «Центральный книжный магазин» — организация изучения спроса базируется на систематическом анализе показателей товарооборота и мониторинге потребительских предпочтений. В 2024 г. объем товарооборота составил 43 815 тыс. р., что свидетельствует о незначительном снижении по сравнению с предыдущим периодом. Выявлена четкая сезонная цикличность спроса с пиками активности в августе — сентябре (подготовка к учебному году) и декабре (предновогодний период), что требует оперативного управления товарными запасами.

Колебания спроса также обусловлены зависимостью от импорта книг [1].