

## **ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ**

Рынок недвижимости Беларуси по историческим меркам еще очень молод. Он стал формироваться после введения в начале 1990-х гг. права частной собственности на недвижимое имущество и проведения приватизации, вследствие чего государство перестало быть единственным собственником подавляющего числа объектов недвижимости. В условиях переходной экономики формирование рынка недвижимости может рассматриваться как один из основных факторов перехода к рыночной экономике, стимулом для других сфер народного хозяйства, фактором привлечения инвестиций.

Интересно отметить, что за последние 10 лет офисная недвижимость Минска показала рост в 744 %, достигнув показателя в 76 м<sup>2</sup> к объему валового регионального продукта (далее — ВРП); Вильнюс показал рост в 118 % и сегодня имеет 37 м<sup>2</sup> к объему ВРП. На рынке торговой недвижимости Минск показал рост на 269 %, в то время как Вильнюс — на 75 %. Складская недвижимость в Беларуси приросла за минувшие 10 лет на 7949 %, в Литве же — всего на 57 %. Вместе с тем следует отметить, что Беларусь 10 лет назад стартовала с очень низкой базы, поэтому у нее и получился такой значительный рост. Если же сравнивать конечный результат, то сегодня Беларусь где-то по-прежнему отстает от своих прибалтийских соседей, а где-то уже сравнялась.

2016 г. оказался наиболее тяжелым для коммерческой недвижимости. По мнению экспертов, ценовое дно в этом сегменте достигнуто, и в ближайшее время возможны лишь незначительные колебания. За 2016 г. рынок офисных площадей Минска прирос на 71 тыс. м<sup>2</sup>, достигнув почти 890 тыс. м<sup>2</sup>, торговых — приблизился к отметке 440 тыс. м<sup>2</sup>.

На сегодняшний день в сфере жилой недвижимости ситуация такова: предложение на рынке гораздо выше платежеспособного спроса, вследствие чего продавцы стараются максимально снизить стоимость объектов недвижимости. Такая динамика наблюдается на протяжении нескольких лет. На данный момент цены на недвижимость упали до рекордно низких (за последние 3 года они снизились в 3 раза) и продолжают падать.

На современном этапе развития рыночных отношений в жилищной сфере различные изменения могут быть реализованы с трудом, что обусловлено необходимостью внесения изменений в нормативные акты, модернизации основных фондов строительных организаций и организаций, занятых в производстве строительных материалов, изменения общественного мнения по поводу проводимой жилищной политики и введения ряда мер, которые могут усилить социальную напряженность

(например, существенное повышение стоимости жилищно-коммунальных услуг).

Что касается коммерческой недвижимости, то важно отметить, что в развитых странах рынок коммерческой недвижимости живет по несколько иным законам. Там инвестор оценивает потребности, потом под эти потребности строит, продает готовый объект и двигается дальше. В Беларуси это пока невозможно, что затрудняет приход на рынок крупных иностранных инвесторов в недвижимость, которые совсем не хотят строить здесь что-то, чтобы потом этим владеть, но с удовольствием бы что-то построили, чтобы продать.

Беларусь сегодня закончила начальное формирование самого рынка коммерческой недвижимости и сейчас должна начать создавать инвестиционный рынок этой недвижимости. Он заработает, как только в стране на постоянной основе начнут совершаться сделки с крупными объектами.

### **Литература**

1. Ежедневник [Электронный ресурс] // Портал REALTY.EJ.BY. — Режим доступа: <https://realty.ej.by/>. — Дата доступа: 13.05.2017.

2. Недвижимость [Электронный ресурс] // Интернет-портал «TUT.BY». — Режим доступа: <https://realty.tut.by/>. — Дата доступа: 13.05.2017.

**Д.И. Моховикова, Е.Н. Ковшер**  
БГЭУ (Минск)  
Научный руководитель **А.А. Кравченко**

### **ПЛАТИТЬ ЧАЕВЫЕ ИЛИ НЕТ?**

Чаевые прочно укоренились в большинстве стран мира, однако вопрос об их функции и необходимости законодательного закрепления до сих пор остается открытым. В связи с этим считаем актуальным проанализировать роль и место чаевых в экономике.

У чаевых существует негласный международный стандарт — 10 % суммы заказа. Наиболее дорогими с точки зрения чаевых странами Европы считаются Бельгия и Франция. Япония — страна, где чаевые оставлять не нужно совсем. Здесь считается, что владелец бизнеса сам в состоянии платить достойную зарплату сотрудникам [1].

Чаевые бывают включены в цену обслуживания. При этом в меню присутствуют надписи *service compris*, *tips included* или *Trinkgeld inberifen* [2].

В ресторанах и кафе Республики Беларусь клиенты оставляют в качестве чаевых 5–10 % стоимости заказа. Вместе с тем такая система приема дополнительного вознаграждения за оказанные услуги законодательно не закреплена.