

противоположной. При угрозе кризисных ситуаций люди пытаются приобрести недвижимость. Спрос при этом растет, а с ним растут и цены. В случае уверенного роста экономики у людей, обладающих недвижимостью и деньгами, появляются дополнительные возможности. Поток инвестиций в недвижимость при этом не уменьшается. Обеспеченные люди пытаются резко нарастить свой бизнес, модернизировать производство. А сотни тысяч менее обеспеченных людей используют денежные и прочие накопления (в том числе, имеющееся движимое и недвижимое имущество), а также кредиты для организации и расширения «собственного дела». Интерес к рынку недвижимости при этом снижается, что, конечно же, сказывается и на темпе роста цен. Статус микрорайона также влияет на цену недвижимости. При всех прочих равных условиях квартира на окраине без метро стоит на 10–20 % дешевле, чем на окраине, но возле метро. Примерно настолько же увеличивается цена после того, как необжитой микрорайон становится зеленым и благоустроенным. То есть любые изменения транспортной доступности и инфраструктуры микрорайона, общественной безопасности, социальной и культурной среды влияют на уровень цен. Строительство современных торговых и развлекательных центров, привлекательных с точки зрения архитектуры улиц и зданий, открытие престижных школ — все это способствует повышению стоимости недвижимости в микрорайоне. Стремятся люди в данный микрорайон — значит, цены там будут выше, чем в соседних.

Таким образом, спрос, доход потребителя, состояние экономики, место размещения здания — все это является важными социально-экономическими факторами, которые всегда будут влиять на стоимость объектов недвижимости.

Список использованных источников

1. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://www.real-estate.by/rossijskaya-nedvizhimost/101-factory-vliyayushhie-na-stoimost-nedvizhimosti.html>. — Дата доступа: 24.02.2018.

<http://edoc.bseu.by>

А.В. Лазакович
БГЭУ (Минск)

Научный руководитель Л.С. Клименча
(канд. экон. наук, доцент)

ВЛИЯНИЕ СТАТУСА ГОРОДА НА РАЗНООБРАЗИЕ ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Разнообразие объектов коммерческой недвижимости, главным образом, зависит от видов деятельности, преобладающих в городе. Исследуем

этот вопрос на примере города Кировска Могилевской области. Город Кировск является малым городом, так как численность населения в настоящее время составляет 8852 чел. Кировск относится к категории городов районного подчинения. Он расположен в 25 км от г. Бобруйска и в 89 км от своего областного центра — г. Могилева. Этим можно объяснить ограниченную представленность сфер коммерческой деятельности в городе. Кировчане предпочитают соседние крупные города для создания и ведения своего бизнеса, аргументируя это перспективами развития и получением большей прибыли.

По данным Торгового реестра, обслуживание населения района осуществляется через 192 объекта торговли различных форматов, из них 95 магазинов с торговой площадью 9723 м², 67 павильонов — 1153 м², 22 не изолированных объекта, 8 киосков, а также 4 автомагазина, 1 рынок [1]. По результатам исследования коммерческую недвижимость малого города условно можно разделить на шесть групп:

Коммерческая недвижимость общественного назначения. К данной группе относятся спортивные комплексы, кафе, бары, рестораны, отели и гостиницы. Таких объектов в Кировске 8.

Торговая коммерческая недвижимость — торгово-развлекательные центры, магазины, аптеки, автосалоны и т.д. То есть, все, что связано с розничной продажей. В каждом микрорайоне Кировска есть различные магазины. Их насчитывается 41, что достаточно. Есть две аптеки, автосервис, автомойка. К данной категории также можно отнести два рынка, на которых индивидуальные предприниматели осуществляют розничную торговлю товарами.

Офисная коммерческая недвижимость — это объекты, сдаваемые в аренду различным организациям. К данной группе относятся здания, занимаемые двумя банками, страховой компанией «Белгосстрах», инспекцией Министерства по налогам и сборам, учреждением «Редакция районной газеты «Кіравец», РУП «Белтелеком» и т.д.

Коммерческая недвижимость промышленного назначения включает промышленные объекты: «Кировский хлебозавод», Кировский филиал ОАО «Бабушкина крынка», ИООО «Кировский пищевой комбинат», Кировский льнозавод, РУП «Кировский деревообрабатывающий комбинат» и др.

Социальная коммерческая недвижимость, к которой относится УЗ «Кировская центральная районная больница», УЗ «Кировский районный центр гигиены и эпидемиологии», вокзал.

Статус города Кировск получил в 2001 г., чем и объясняется небольшое разнообразие объектов коммерческой недвижимости. Город обеспечен всем необходимым для жизни и удовлетворения потребностей населения. Выгодное местоположение Кировска (трасса Р93 — Могилев — Бобруйск), с одной стороны, является преимуществом, ведь в 20 мин пути располагается г. Бобруйск, который предлагает широкий ассортимент товаров и услуг. С другой — недостатком, так как люди не заинтересованы в развитии инфраструктуры собственного города и не желают

оставаться в нем из-за отсутствия возможностей и перспектив развития населенного пункта. Однако на потребительском рынке города продолжается работа по наращиванию розничного товарооборота, расширению ассортимента реализуемой продукции и удовлетворению спроса населения.

Список использованных источников

1. Экономика/Торговля, бытовое обслуживание [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://kirovsk.gov.by/torgovlya>. — Дата доступа: 22.02.2018.

В.М. Луцкий
БГЭУ (Минск)

Научный руководитель Г.А. Бондаренко
(канд. экон. наук, доцент)

ПРОБЛЕМЫ 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 ходе своего развития белорусский рынок недвижимости приобрел различные особенности и отличительные черты, некоторые из которых выступают и в качестве его проблем. Основными из них являются:

- различия рынков недвижимости по областям;
- несоответствие стоимости недвижимости финансовым возможностям большей части населения;
- недостаточная информированность участников;
- в Республике Беларусь отсутствует собственная учебно-методическая литература, изучающая рынок недвижимости;
- отставание в подготовке отечественных специалистов, владеющих знаниями об экономических законах развития и процессах на национальном рынке недвижимости.

Анализируя вышеперечисленные особенности, мы пришли к выводу, что на сегодняшний день рынок недвижимости в Республике Беларусь находится на стадии роста. Те особенности, которые выступают в качестве проблем, являются пережитками предыдущей стадии жизненного цикла — становления. Большинство из проблем белорусского рынка недвижимости начнут разрешаться сами собой, когда рынок недвижимости в Республике Беларусь достигнет более высокого уровня развития. Также остро ощущается факт отсутствия инвестиционного рынка коммерческой недвижимости. По мнению экспертов, если в Бе-