

ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР КАК ОБЪЕКТ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ: СОСТОЯНИЕ И ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ

Удовлетворение потребностей населения в товарах народного потребления во многом зависит от развития розничной инфраструктуры. Торговая сеть страны за последние пять лет выросла в 1,3 раза, появились новые типы магазинов, прогрессивные формы и технологии организации торговли, новые объекты торговой недвижимости [1].

В соответствии с действующим законодательством Республики Беларусь, под торговым центром (ТЦ) понимают совокупность расположенных на определенной территории, спланированных как единое целое и (или) централизующих функции хозяйственного обслуживания розничных торговых объектов и иных объектов, в которых реализуется универсальный ассортимент товаров, и оказываются услуги населению.

Исходя из определения, обязательными критериями для торгового центра являются:

– единое управление имущественным комплексом специализированной компанией, которая также взаимодействует и с арендаторами ТЦ (управляющая компания);

– достаточное количество парковочных мест для посетителей ТЦ: 5–7 машиномест на 100 м² торговой площади.

На 1 июля 2018 г. розничная торговая сеть Минской области представлена 12 857 торговыми объектами общей торговой площадью 860,5 тыс. м². В Минске на данный момент уже успешно функционирует 101 торговый центр. Что касается дислокации ТЦ и их востребованности, то в Минске наибольшее количество ТЦ скооперировано в Центральном, Советском и Фрунзенском районах (25, 20 и 18 соответственно).

В I полугодии 2018 г. торговая инфраструктура Минска развивалась достаточно динамично. В первых числах января 2018 г. введены в эксплуатацию два объекта: торгово-общественный центр на территории Червенского рынка и ресторан восточной кухни с объектами культурно-развлекательного назначения рядом с водохранилищем Дрозды — в районе пересечения пр. Победителей и МКАД.

Из крупных торговых объектов в 2018 г. в столице запланировано открытие торгово-развлекательного центра Palazzo на ул. Тимирязева (СООО «БелмартПлаза») и ТЦ ОДО «Виталюр» на ул. Каролинской.

При реализации всех строящихся и запроектированных объектов к 2020 г. обеспеченность торговыми площадями увеличится с 500 до

944 м² на 1000 человек. Норматив обеспеченности торговыми площадями установлен 600 м² и 45 мест на 1000 человек к концу 2018 г.

В прошлом году торговая сеть города приросла на 102 тыс. м², из которых 60 % — за счет нового строительства. Открыто 570 объектов, в том числе 430 магазинов, 4 торговых центра.

На сегодняшний день заполняемость ТЦ в Минске находится на уровне 81,4 %. Для ТЦ «Столица» заполняемость составила 91 %, ТЦ в районе метро «Партизанская» — 80 %, ТЦ «Купаловский» — 78 % [2].

Стоит отметить то, что при выборе торгового места под магазин предприниматели и крупный бизнес в первую очередь обращают внимание на проходимость и посещаемость ТЦ, а также на установленные арендные ставки.

Источники

1. Торговая розничная инфраструктура г. Минска [Электронный ресурс] // Наше мнение. — Режим доступа: <http://nmnby.eu/news/analytics/5524.html>. — Дата доступа: 23.11.2018.

2. Заполняемость торговых центров Минска [Электронный ресурс] // Белновости. — Режим доступа: <https://www.belnovosti.by/Minsk/zapolnyaemost-torgovyh-centrov-minska-prevyshaet-80>. — Дата доступа: 27.11.2018.

А.В. Лазакович
БГЭУ (Минск)

Научный руководитель — Л.С. Климченя, канд. экон. наук, доцент

СОВРЕМЕННЫЕ АСПЕКТЫ ИНВЕСТИРОВАНИЯ В НЕДВИЖИМОСТЬ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Недвижимость является гарантией возврата инвестиций, а также важнейшим активом в отношениях с инвесторами, в том числе иностранными. Для белорусских инвесторов такой способ вложения средств, как инвестирование, остается простым и понятным вариантом защиты от финансовой нестабильности, хотя и достаточно рискованным. При этом инвесторы предпочитают вкладывать свои средства как в коммерческую, так и жилую недвижимость.

Сегодня «заработок» на жилой недвижимости (из расчета в иностранной валюте) составляет порядка 4–5 % годовых, для коммерческой (офисной и торговой) — 7–8 %, а в некоторых случаях и выше. Эти данные получены аналитиками агентства недвижимости «Твоя столица» из анализа фактических цен сделок купли-продажи и последующей сдачи объектов в аренду [1].

Инвестирование в недвижимость должно быть тщательно обдумано и спланировано, поэтому без помощи профессионалов рынка обой-