

вая» функционирует под слоганом: «Европейский стандарт городской жизни». Таким образом, покупатель понимает, что при строительстве используются самые современные технологии и предполагается создание максимально развитой инфраструктуры района. Закрытые дворы без машин, улучшенная отделка подъездов, беспроводной интернет во дворах и другие фишки — вот, что ждет покупателя. Также имидж жилой застройки повышается за счет внешнего оформления. Именно яркий дизайн района является его «визитной карточкой».

Среди самых известных застройщиков на рынке Беларуси можно выделить ОАО «МАПИД». Оно функционирует на рынке уже более 50 лет. Однако основными факторами поддержания имиджа являются качество и предоставление современных строительных услуг.

### **Источники**

1. Брендинг и бренд, ребрендинг, бренд-аудит [Электронный ресурс] // Александр Назайкин. Узнай о рекламе больше. — Режим доступа: [http://www.nazaykin.ru/\\_branding.htm](http://www.nazaykin.ru/_branding.htm). — Дата доступа: 21.11.2018.

2. Брендинг объектов недвижимости [Электронный ресурс] // CoolBTool. — Режим доступа: <http://coolbtool.ru/library/marketing-reklama-pr/brending-obektov-nedvizhimosti.html>. — Дата доступа: 22.11.2018.

**Д.В. Околович**

*БГЭУ (Минск)*

*Научный руководитель — Г.А. Бондаренко, канд. экон. наук, доцент*

## **УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ КАК ИНВЕСТИЦИОННЫМ АКТИВОМ**

Инвестиции в недвижимость являются неотъемлемой частью современной экономики, которая выступает одним из самых эффективных способов сохранить и преумножить капитал инвестора.

Согласно данным Национального кадастрового агентства, за январь–февраль 2018 г. в Минске было заключено 155 сделок по купле-продаже офисной, торговой и складской недвижимости. Это на 13 % меньше, чем за аналогичный период 2017 г. (178 сделок).

За 2017 г. интерес покупателей к рынку коммерческой недвижимости рос параллельно с ростом интереса к жилой недвижимости Минска. В 2018 г. ситуация изменилась. Если рынок жилой недвижимости столицы еще стремительнее пошел вверх вместе с рынком жилой загородной недвижимости Минского района, то рынок коммерческой недвижимости, напротив, пошел на спад несмотря на то, что интерес покупателей увеличился. Снижение количества сделок на рынке коммерческой недвижимости Минска обусловлено прежде всего снижением количества предложений. В 2017 г. Минск прирос

всего на 64,4 тыс. м<sup>2</sup> офисных площадей, что на 70 % ниже показателя 2016 г. При этом увеличившийся спрос на офисы привел к тому, что количество вакантных площадей для сдачи в аренду снизилось за год в два раза. Аналогичная ситуация сложилась и с торговой, и со складской недвижимостью Минска [1].

За последний год цены на жилье в Беларуси значительно поднялись, и многие задумались, а не стоит ли инвестировать свои средства в недвижимость. Главной причиной роста цен на квартиры в настоящее время является сокращение объемов жилищного строительства. В 2017 г. в Беларуси было построено 43,1 тыс. новых квартир, на 5,8 тыс. меньше, чем в 2016 г. В этом же году в Минске было введено в эксплуатацию 721 тыс. м<sup>2</sup> жилья против 777,2 тыс. м<sup>2</sup> в 2016 г.

Итоги I квартала 2018 г. показывают, что роста объемов строительства не наблюдается. За квартал в Беларуси построено 10,7 тыс. новых квартир против 11,6 тыс. квартир за I квартал 2017 г. Введено в эксплуатацию 960,6 тыс. м<sup>2</sup> общей площади жилья, что на 3,4 % меньше, чем в I квартале 2017 г.

Сегодня заработок на жилой недвижимости составляет порядка 4–5 % годовых, для коммерческой (офисной и торговой) — 7–8 %, а в некоторых случаях даже и выше [2].

Таким образом, несмотря на то, что рынок инвестиционной недвижимости города Минска в I квартале 2018 г. продемонстрировал спад, он все равно является развивающимся, однако подвержен колебаниям. Доходность от вложения в недвижимость в Беларуси может достигать 8–10 % при окупаемости проектов 10–12 лет.

Сейчас можно наблюдать, что интерес к инвестированию в коммерческую недвижимость в Беларуси возвращается. К нам поступают запросы как от крупных, так и инвесторов — физических лиц. При этом крупные инвесторы рассматривают варианты как нового строительства, так и приобретение уже готовых, заполненных арендаторами объектов.

В настоящее время наибольший интерес для инвесторов представляет сегмент бизнес-центров — именно в нем начинает формироваться дефицит качественных площадей.

### Источники

1. Рынок коммерческой недвижимости Минска существенно просел с начала года [Электронный ресурс] // Информационно-правовое агентство «Регистр». — Режим доступа: <http://profmedia.by/newse/detail.php?ID=164915>. — Дата доступа: 27.11.2018.

2. Стоит ли вкладывать средства в белорусскую недвижимость? [Электронный ресурс] // Интернет-издание «Белрынок». — Режим доступа: <http://www.belrynok.by/2018/04/25/stoit-li-vkladyvat-sredstva-v-belorusckuyu-nedvizhimost/>. — Дата доступа: 27.11.2018.