

недорогих, но комфортабельных гостиниц очень перспективно на сегодняшний день.

Также потенциалом для инвестиций можно отметить открытие гостиниц в природных зонах. В настоящее время, когда экологические проблемы встают все чаще и чаще, люди стремятся быть ближе к природе. Одно из выгодных направлений — это Браславские озера. Там имеются базы отдыха и гостиничный комплекс. Однако если увеличить число гостиниц, особенно имеющих звездную категорию или малобюджетных с небольшим уровнем комфорта, то это может иметь положительный результат [2].

Следует уделить внимание развитию придорожных гостиниц. Учитывая географическое расположение нашей страны, это очень выгодное направление. Безусловно, это увеличит доход от гостиничного бизнеса в нашей республике и, конечно, туристы, видя, что им могут здесь предложить достойное и недорогое размещение, останутся здесь. Спрос на придорожные гостиницы есть. Республика развивается в этом направлении, однако медленными темпами.

Источники

1. Белорусские гостиницы в 2018 году были загружены на 31 % [Электронный ресурс] // Портал ТЮ.ВУ. — Режим доступа: https://www.tio.by/info/novosti/belorusские_gostinitsy_v_2018_godu_byli_zagruzheny_na_31/.

2. Инфраструктура [Электронный ресурс] // Информационно-сервисный интернет-портал ej.by. — Режим доступа: <https://rest.ej.by/infrastructure/2018/05/17/>.

Л.В. Ткачя
БГЭУ (Минск)

Научный руководитель — А.И. Ярцев, канд. экон. наук, доцент

АНАЛИЗ РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ г. МИНСКА

Торговые площади Минска условно можно разделить на расположенные в торговых центрах и встроенные в иные объекты недвижимости, как, например, жилые дома или бизнес-центры. Строительство большого количества торговых и торгово-развлекательных центров в г. Минске указывает на то, что наиболее ликвидными будут помещения в торговых центрах, но, по мнению специалистов, зачастую торговые помещения именно на проходных улицах гораздо более интересны арендаторам — зависит от профиля торговли.

Рынок торговой недвижимости Минска постепенно переходит от купли-продажи к аренде площадей. Основной причиной данной тенденции является желание арендаторов не привязываться к опреде-

ленному объекту недвижимости, сохраняя свою мобильность. Основная доля сделок по аренде приходится на помещения площадью до 150 м². Предпочтение зачастую отдается наиболее посещаемым локациям, поэтому нередки случаи, когда торговые помещения, расположенные на первом этаже жилого дома, могут представлять больший интерес, чем размещенные в торговом центре [1].

В настоящее время в Минске насчитывается около 11,5 тыс. торговых объектов общей площадью более 1,3 млн м². При этом доля торговых площадей, по оценкам экспертов, составляет приблизительно 50 % площадей [1]. В торговых центрах, которые находятся под единым управлением, стоимость аренды может достигать до 100 и более евро за 1 м² на самые маленькие площади (островки) и/или в самых проходных местах (средняя ставка — 30–35 евро за 1 м² с НДС за 80–150 м²). В торговых центрах, в которых помещения принадлежат различным собственникам, средняя ставка аренды начинается от 8 евро за 1 м² с НДС для 20–40-метровых помещений. Помещения, располагающиеся на пешеходных улицах (street-retail), предлагаются от 15 до 40 евро за 1 м² с НДС в зависимости от месторасположения, формата и площади помещения [2]. В большинстве случаев торговые помещения приобретаются в собственность с инвестиционной целью, поскольку, с точки зрения доходности от сдачи в аренду торговая недвижимость всегда считалась наиболее прибыльной. В первом полугодии 2019 г. в Минске было продано 56 торговых и 20 административно-торговых помещений. Доподлинно неизвестно, какое количество помещений было приобретено с целью последующей сдачи в аренду [1]. Средняя площадь приобретенных торговых помещений — 55 м², административно-торговых — 120 м². Данные показатели наглядно подтверждают тот факт, что наибольший спрос сконцентрирован на небольших площадях, поскольку в большинстве сделок по купле-продаже торговой недвижимости инвесторами выступают физические лица, у которых инвестиционный капитал ограничен [2].

В ближайшем будущем при условии сохранения стабильной экономической ситуации в республике и в ситуации увеличивающегося предложения снижения или роста цен на торговую недвижимость не ожидается. При этом рынок торговой недвижимости будет все больше уходить от купли-продажи к аренде.

Источники

1. Анализ привлекательности рынка торговой недвижимости Минска [Электронный ресурс] // Финансовый директор. — Режим доступа: <https://findirector.by/articles/element/analiz-privlekatelnosti-rynka-torgovoy-nedvizhimosti-minska/>.

2. Обзор рынка торговой недвижимости Минска 2019 [Электронный ресурс] // Группа компаний «Твоя столица». — Режим доступа: https://www.t-s.by/news/commerce_pubs/277704/.