

Литература

1. Мазур, И.И. Девелопмент / И.И. Мазур, Н. Ольдерогге. – М. : Экономика, 2008. – 521 с.
2. Бурдыко, О.В. Проблемы развития земельного девелопмента в Республике Беларусь / О.В. Бурдыко // Труды БГТУ. – Минск, 2012.
3. Спекулятивный девелопмент [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.keeker.ru/development-kommercheskoj-ndvizhimosti/spekuljativnyjj-development-speculative-development.html>. – Дата доступа : 05.11.2013.

РАЗВИТИЕ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

*Е.А. Червякова, студентка 2 курса ГИУСТ БГУ
Научный руководитель:
кандидат технических наук,
доцент Т.В. Борздова (ГИУСТ БГУ)*

Под понятием «недвижимость» понимают землю и все улучшения, постоянно закрепленные на ней: здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Можно выделить три основных типа недвижимости: земля, жилье и нежилые помещения [1].

Рынок – это система экономических отношений между продавцами (производителями) и покупателями (потребителями), опосредуемая через спрос и предложение. Рынок недвижимости представляет собой механизм, посредством которого соединяются интересы и права, устанавливаются цены на недвижимость. Рынок недвижимости и уровень его развития характеризует развитие национальной экономики [2]. Так как в недвижимость инвестируют как физические, так и юридические лица, то они выбирают объекты с точки зрения стабильности в экономике и уровня жизни.

В Республике Беларусь рынок недвижимости существует относительно недавно, около 20 лет. В его развитии можно выделить три этапа. Первый – стихийное зарождение рынка в период 1989–1994 гг., характеризуется отсутствием законодательной базы для осуществления сделок с недвижимостью. Второй – бесплатная приватизация существующего жилого фонда в 1994–2000 гг., характеризовался постепенным формированием жилищного законодательства, а также появлением профессиональных участников рынка. С введением передачи жилья в собственность граждан по чекам приватизация стала массовой. Третий – современный этап, на котором формируются механизмы управления отношениями между профессиональными участниками рынка недвижимости и прослеживаются границы самостоятельных сег-

ментов рынка: первичного и вторичного; жилого, коммерческого и земли [3].

Главным событием последних лет в Республике Беларусь можно считать формирование рынка недвижимости. В 2003 году практически все коммерческие площади принадлежали государству, качественное предложение отсутствовало, а спрос был небольшим. Сегодня на рынке присутствуют профессиональные игроки: девелоперы, риэлторы, инвесторы, среди которых есть и белорусские, и иностранные компании [4]. Как уже отмечалось, в настоящее время рынок недвижимости делится на рынок жилой недвижимости, нежилой (коммерческой), земли. В свою очередь, рынок жилой недвижимости делится на первичный и вторичный рынки жилья. Структуризация рынка недвижимости представлена на рисунке 1.



Рисунок 1 – Структура рынка недвижимости

«На первичном рынке жилья происходит продажа квартир в новых домах, недавно построенных, и даже тех, которые существуют только в проекте или только начинают строиться. Чаще всего продавцом на первичном рынке жилья является тот, кто строит или вкладывает средства в строительство. Вторичный рынок жилья – это сфера, где осуществляются сделки с недвижимостью, у которой прежде уже были собственники. Чаще всего на первичном и вторичном рынке объектом является здание, помещения» [5].

«За последние 10 лет на порядок увеличился объем предложения коммерческой недвижимости в г. Минске. Если общая площадь помещений в аренду в торговых центрах в 2003 году не превосходила 65 тыс. кв. м, а в бизнес-центрах – 50 тыс. кв. м, то сейчас на рынке представлено порядка 350 тыс. кв. м торговых и 520 тыс. кв. м современных офисных площадей. На рынке сегодня присутствует более 40 торговых центров и более 70 бизнес-центров. В ближайшие 2–3 года, по прогнозам специалистов, их число вырастет до 70 и

110 соответственно. Кроме того, за 10 лет произошел существенный качественный скачок спроса: несколько лет назад основными критериями для арендаторов и покупателей были район и цена. Сейчас на первый план выходят такие критерии, как наличие единой управляющей компании и эксплуатационные характеристик здания» [4].

Таким образом, можно сделать вывод, что рынок недвижимости в Беларуси в настоящее время активно развивается.

Литература

1. *Татарова, А.В.* Оценка недвижимости и управление собственностью / А.В. Татарова. – М. : ИНФРА-М, 2003. – 204 с.
2. *Таранец, О.Н.* Экономика и оценка недвижимости: курс лекций для студентов эконом. специальностей вузов / О.Н. Таранец. – Таганрог : ТТИЮФУ, 2007. – 90 с.
3. *Устюшенко, Н.А.* Рынок недвижимости: этапы развития и настоящее / Н.А. Устюшенко // Экономика. Финансы. Управление. – 2012. – № 2. – С. 32.
4. Коммерческая недвижимость в Беларуси [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://realty.tut.by/news/expertise/372824.html>. – Дата доступа : 13.12.2013.
5. Первичный и вторичный рынок недвижимости [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://772224.ru/edu4.html>. – Дата доступа : 13.12.2013.