

2. GLOBAL INNOVATION INDEX 2020. Who Will Finance Innovation?: [site]. URL: https://www.wipo.int/edocs/pubdocs/en/wipo_pub_gii_2020.pdf (дата обращения: 10.02.2021).

УДК 338.27

АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ БЕЛАРУСИ

А. М. Роденя

*Аспирант экономического факультета
Белорусского государственного университета, г. Минск*

Научный руководитель: **Е. Г. Господарик**

*Кандидат экономических наук, доцент,
заведующий кафедрой аналитической экономики и эконометрики
экономического факультета Белорусского государственного университета, г. Минск*

Автор анализирует тренды мирового рынка коммерческой недвижимости, а также Республики Беларусь. В статье представлена классификация рынка и рассмотрена динамика роста каждого сегмента белорусского рынка недвижимости.

Ключевые слова: коммерческая недвижимость; тренды рынка недвижимости; инвестиции в недвижимость.

ANALYSIS OF THE COMMERCIAL REAL ESTATE MARKET IN BELARUS

A. M. Radenia

PhD Student of the Faculty of Economics of the Belarusian State University, Minsk

Supervisor: **C. Gospodarik**

*PhD in Economics, Associate Professor,
Head of Analytical Economics and Econometrics Department
at the Faculty of Economics of the Belarusian State University, Minsk*

The author analyzes the trends of the commercial real estate market that occur in the world and in the Republic of Belarus. The article presents the classification of the market and considers the growth dynamics of each segment of the Belarusian real estate market.

Keywords: commercial real estate; real estate market trends; real estate investments.

Рынки коммерческой недвижимости в XXI веке вошли в период высокой динамичной изменений, которые вызваны старением населения, цифровизацией экономики (электронная торговля, удаленная работа и обучение), растущей потребностью в качественной недвижимости (умные здания с низким потреблением энергии, качественным интернетом) и т. п. При выявлении и анализе 10 трендов использованы аналитические материалы следующих мировых консалтинговых агентств: Coldwell Banker Richarol Ellis (CBRE), ПрайсВатерхаусКуперс (PwC), Деллойт Груп (Delloitte), Colliers International Group Inc (CiGi).

1. Логистическая недвижимость – наиболее выгодный и перспективный сектор для инвестиций (PwC, Европейская недвижимость). В инвестициях в европейскую недвижимость доля логистических складов достигла 14 % (в России – 13 % за 2017–2019 гг.). В мире около 17 % инвестиций идет в производственную и логистическую недвижимость.

2. Рынок офисной недвижимости класса А (новое строительство, качественная инженерная начинка, парковка, пешая удаленность от метро) доминирует по динамике роста (в 2019 г. – 25 %, в России – 33 %). В связи с развитием цифровой экономики спрос на офисы все больше создают ИТ-компании, требующие помещений открытого плана со спортивными площадками, массажными кабинетами, кафе. Однако дистанционная работа и учеба уже начинают снижать спрос на офисы и общежития.

3. Рынок торговой недвижимости, несмотря на бурный рост электронной торговли, продолжает расти как за счет крупных торговых центров, так и за счет небольших от 80-50 м² (Street Retail для продуктового ритейла в новых густонаселенных массивах, для аптек и частных медцентров, салонов сотовой связи, предприятий общепита).

4. Формирование многофункциональных центров (mixed – used center). В подготовке к аренде помещений наметились две связанных тенденций: разработка проекта помещения с будущим съемщиком или отделка арендатором помещений за свой счет с приглашением на каникулы по уплате аренды.

5. Стремительный рост спроса на апартаменты для туристов, путешествующих самостоятельно и арендующие жилье с помощью Airbnb (в 2019 г. него было инвестировано по 36 % – 122 млрд долл.). Этот сегмент коммерческой недвижимости пока не развит в Беларуси из-за медленного роста городского туризма, в Беларуси доминирует санаторный и сельский туризм (агроусадьбы).

6. Строительство платных домов престарелых и медицинских центров для пенсионеров стало инвестиционно выгодным в развитых странах из-за роста продолжительности жизни и стремительного роста доли в населении пенсионеров.

7. Высокий спрос на аутлеты и магазины-дисконты, которые заменяют ранее существовавшие вещевые рынки, что характерно для не очень богатых стран с переходной экономикой с не очень богатым населением.

8. Примерно 30 % мировых инвестиций в недвижимость приходится на иностранных инвесторов.

9. Тренды российского рынка коммерческой недвижимости в 2019 г. исследовал PwC (www.pwc.ru) путем опроса инвесторов.

Выделим, те из них, что представляют интерес для Беларуси:

- Привлекательность следующих секторов (указаны по убыванию приоритетов примерно на 5 % каждый): офисный, логистический (складской), торговый, гостиничный МФК;

- Привлекательность стадий для инвестиций в порядке приоритетов: земельный участок с проектом или разрешением на строительство, готовые проекты, земельные участки без проектной документации, проекты в стадии строительства.

Рынок коммерческой недвижимости в Беларуси начал зарождаться после признания частной собственности в период 1989–1994 гг., как результат стихийной мало контролируемой государством приватизации, принадлежащей ему недвижимости. Наиболее интенсивно на первой стадии развивался рынок крупноформатной торговой недвижимости. Позднее, примерно с 2012 г. интенсивно стал развиваться рынок офисной недвижимости, как следствие произошел ввод в эксплуатацию большого количества бизнес-центров – основные площади в которых арендуют компьютерные фирмы ПВТ.

Анализ показал, что после финансового кризиса 2008 г. белорусский рынок недвижимости по суммарной площади введенных в эксплуатацию новых площадей прирастал в год минимум на 10 %, точнее за 10 лет вырос в 2,5 раза, особо высоким темпом в последние годы прирастала пользующаяся высоким спросом офисная недвижимость из-за бурного роста числа ИТ-фирм, количество которых возросло почти до 1000 в 2020 г. Вторая причина спроса на офисную недвижимость – её недостаточность: обеспеченность одного занятого в Минске – 0,64 м² против 3,99 м² в Варшаве, 4,08 м² в Москве и 1,38 м²

в Киеве. Прогноз показывает, что при более-менее стабильной экономической ситуации спрос будет расти до 2025 г. до обеспеченности 4–5 м² на офисного сотрудника, не смотря на новую тенденцию удаленной работы.

Библиографические ссылки

1. Роденя А. М. Рынок коммерческой недвижимости Беларуси: понятие, основные виды, специфика, прогноз // Журнал Белорусского государственного университета. Экономика. 2020. № 2. С. 102–107.
2. Господарик Е. Г. Перспектива ЕАЭС – модель инновационного рывка; под ред. д. ф.-м. н., профессора М. М. Ковалёва. Минск : Изд. центр БГУ, 2020. 146 с.
3. Ковалев М. М., Василевский А. В. Стоимость банка. Мн. : Изд. центр БГУ, 2018. 145 с.

УДК 33

ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ НЕФТЯНОЙ ОТРАСЛИ В УСЛОВИЯХ ЭНЕРГЕТИЧЕСКОГО ПЕРЕХОДА

А. Г. Садунова

*Главный специалист Центра «Антимонопольное регулирование и контроль
в сфере государственных и корпоративных закупок»
Российского экономического университета им. Г. В. Плеханова, г. Москва, Россия*

Данное исследование посвящено изучению энергетического перехода в широком смысле и понимании. В статье рассмотрены как опыт преобразования энергетической системы разных стран, так и основные сценарии, а также концепции, которые направлены на обеспечение такого перехода. Основное внимание уделено изучению развития мировой нефтяной отрасли в условиях энергетической трансформации, а также в современных условиях в целом. Сделаны определенные выводы и заключения.

Ключевые слова: нефть; нефтяная отрасль; энергетический переход.

PROSPECTS FOR THE DEVELOPMENT OF THE OIL INDUSTRY IN THE CONDITIONS OF ENERGY TRANSITION

A. G. Sadunova

*Chief Specialist of Center «Antimonopoly Regulation and Control in the Field of State
and Corporate procurement» of the Plekhanov Russian University of Economics, Moscow, Russia*

This study is devoted to the study of energy transition in a broad sense and understanding. The article discusses both the experience of transforming the energy system of different countries, and the main scenarios, as well as concepts that are aimed at ensuring such a transition. The main attention is paid to the study of the development of the world oil industry in the conditions of energy transformation, as well as in modern conditions in general. Certain conclusions and conclusions are drawn.

Keywords: oil; oil industry; energy transition.

Термин «энергетический переход» или «энергетическая трансформация» в настоящее время приобрел особое значение и стал т. н. символом будущих перемен в глобальной энергетике, а именно перехода к т. н. «зеленой или чистой энергетике». Постепенный отказ от традиционных углеводородов (нефть, природный газ, уголь) обусловлен