

АНАЛИЗ КОНЪЮНКТУРЫ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА МИНСКА

Развитие рынка жилой недвижимости имеет особое социальное значение, так как обеспеченность жильем, его доступность напрямую влияют на уровень жизни населения.

На основе статистических данных можно отметить, что в 2019 г. наименьшее количество сделок купли-продажи наблюдалось в январе — всего 754 объекта жилой недвижимости было приобретено. В течение года наибольшее количество сделок купли-продажи было заключено в октябре в количестве 1456. Общее количество сделок составило 11 304. Цены в свою очередь в течение года росли, что обусловлено ростом доходов населения.

В 2020 г. наименьшее количество сделок купли-продажи наблюдалось в мае — всего 697 объектов жилой недвижимости было приобретено. В течение года наибольшее количество сделок купли-продажи было заключено в январе в количестве 1346. Общее количество сделок составило 13 957. По сравнению с 2019 г. наблюдается снижение спроса на объекты жилой недвижимости. Объем сделок по сравнению с предыдущим годом уменьшился на 20 %. Цены, в свою очередь, продолжали расти до марта месяца, однако в дальнейшем снова упали и на конец года достигли 1333 дол. США. Падение цен и спроса на объекты жилой недвижимости обусловлено следующими явлениями: нефтяно-валютный кризис, пандемия коронавируса, а также сворачивание банками кредитов на покупку жилья.

Количество сделок купли-продажи на рынке жилой недвижимости в 2021 г. в январе и феврале было ниже, чем в 2020 г., однако в течение всего года наблюдалось увеличение числа сделок и по сравнению с 2019 и 2020 г. значительно выросло, составив 15 016 сделок купли-продажи. В течение года наибольшее количество сделок купли-продажи было заключено в декабре в количестве 1655. В свою очередь, цены метра квадратного продолжали снижаться, в январе цена квадратного метра составляла 1333 дол. США, а в конце года она достигла отметки в 1225 дол. США. Этому способствовала относительная доступность кредитов и стабильный курс доллара.

В 2022 г. на рынке жилой многоквартирной недвижимости г. Минска наблюдалось увеличение покупательской активности, об этом свидетельствует количество сделок купли-продажи. В I квартале наблюдалось большое количество сделок — 3028. Во II и III кварталах наблюдалась такая же ситуация, количество сделок росло, цены снижались и составили в октябре 1170 дол. США за кв. м. Несмотря на отсутствие экономических предпосылок и конфликт в соседних странах, 2022 год стал одним из самых результативных периодов на рынке жилой недвижимости.

Основными направлениями развития стоит выделить следующие: уменьшение спроса на объекты жилой недвижимости ввиду снижения реальных доходов населения, колебание цен за кв. м, обеспечение доступности жилья за счет осуществления Государственной программы «Строительство жилья», повышение качества, оснащенности и комфортности жилья.

Источники

1. Аналитические материалы национального кадастрового агентства Республики Беларусь [Электронный ресурс] // Нац. кадастровое агентство. — Режим доступа: http://analytics.nca.by/#Free_analytics. — Дата доступа: 24.11.2022.

2. Аналитические материалы [Электронный ресурс] // Интернет-портал Realt.by. — Режим доступа: <https://realt.by/>. — Дата доступа: 25.11.2022.