

РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ: ТЕНДЕНЦИИ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ

Потребность в жилье — одна из фундаментальных потребностей человека. Вопросы по приобретению жилья являются одними из самых важных для большей части населения, так как каждый человек хочет иметь собственное жилье с хорошей комфортной планировкой и удобной инфраструктурой.

В Республике Беларусь 2021 год стал рекордным для рынка жилой недвижимости за прошедшие 10 лет. Согласно данным Национального кадастрового агентства на рынке жилья по стране было заключено 48 тыс. сделок купли-продажи. Это на 8 тыс. больше, чем в 2020 г. Связано такое повышение активности потребителей на рынке жилья сразу с несколькими факторами — почти стабильным до этого времени курсом иностранной валюты и появлением кредитных программ для населения. Но также есть и другая причина, например, отсроченный по причине возникшей эпидемии коронавируса и политического кризиса в результате выборов спрос у покупателей, который возник еще в 2020 г. Буквально на 2–3 месяца рынок жилья застыл, так как потребители не рисковали принимать решения по приобретению или продаже жилья, дожидаясь выравнивания ситуации. Поэтому с началом 2021 г. количество сделок стало увеличиваться за счет этих участников рынка.

И еще один фактор увеличения числа сделок — это сдача в эксплуатацию большого числа новых объектов жилой недвижимости. Конец 2019 г. — весь 2020-й застройщики завершали работу над своими проектами и вводили объекты в эксплуатацию. Несмотря на то, что в 2021 г. наблюдалось увеличение спроса на объекты жилой недвижимости, рост цен не произошел. Были незначительные колебания на 1–3 % и в сторону снижения цены, и в сторону ее роста.

Рынок жилой недвижимости очень чутко реагирует на изменение политической и экономической ситуации в государстве. В результате происходящего конфликта между Россией и Украиной произошел скачок курса доллара. Если наблюдается рост заработной платы по стране — можно заметить рост цен на квадратный метр, доходы падают — цены снижаются. Бывает, что рост цен обгоняет рост доходов, и наоборот.

Прослеживается тенденция приближения рынка к стадии насыщения, что, как следствие, будет сопровождаться снижением спроса, усилением конкуренции, сокращением доходности и привлекательности коммерческой недвижимости среди инвесторов. Поэтому субъекты рынка недвижимости уже сегодня задумываются о том, насколько оправданы такие прогнозы, какие новые горизонты открываются перед ними и инвесторами недвижимости, как сохранить конкурентоспособность в таких условиях.

Важно отметить, что рынок недвижимости имеет ряд технических и социально-экономических особенностей, которые выделяют его среди других

рынков и влияют на его развитие, функционирование, формирование цен на объекты недвижимости, а также на выбор инструментов воздействия на процессы его развития. Все эти особенности рынка недвижимости формируются в силу специфики товара — объектов недвижимого имущества.

Источники

1. *Власенко, М.* Рынок жилой недвижимости как фактор финансовой стабильности в стране / М. Власенко // Банк. весн. — 2019. — № 2. — С. 9–17.

2. Мониторинг и анализ цен на недвижимость в Минске и Беларуси [Электронный ресурс] // Realt. — Режим доступа: <https://www.realt.by/news/monitoring/category/obzory-rynka-prodazhi-kvartir/>. — Дата доступа: 21.11.2022.