

## **АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ГОРОДАХ-СПУТНИКАХ Г. МИНСКА**

Рынок жилья в городах-спутниках Минска стабилен и имеет свои особенности. Для приобретения жилья на первичном рынке реализуются программы государственной поддержки, предусматривающие предоставление субсидий. На первичном рынке представлено жилье как эконом-класса, так и представительские апартаменты. На вторичном рынке предложение включает жилье в старых многоквартирных домах, требующее ремонта, и квартиры в домах, построенных несколько лет назад.

В таблице представлен сравнительный анализ цен 1 м<sup>2</sup> на первичном и вторичном рынках жилой недвижимости в городах-спутниках за 2022–2023 гг.

Сравнительный анализ цен 1 м<sup>2</sup> на первичном и вторичном рынках жилой недвижимости в городах-спутниках г. Минска [1–3]

Город	2022 г.		2023 г.		Изменение			
	Первичный рынок	Вторичный рынок	Первичный рынок	Вторичный рынок	Первичный рынок		Вторичный рынок	
					долл. США	%	долл. США	%
Дзержинск	1010	990	1070	1030	+60	+5,61	+40	+3,88
Руденск	940	900	980	930	+40	+4,08	+30	+3,23
Фаниполь	1025	1000	1050	1050	+25	+2,38	+50	+4,76
Смолевичи	980	930	1010	980	+30	+2,97	+50	+5,10
Заславль	1040	1015	1060	1035	+20	+1,89	+20	+1,93
Логойск	1000	970	1060	1010	+60	+5,66	+40	+3,96

Исходя из данных, представленных в таблице, средний рост цен на рынке первичной недвижимости в городах-спутниках г. Минска составил около 3,76 %, на рынке вторичной недвижимости — 3,81 %. Разница в ценах на первичном и вторичном рынках недвижимости в каждом городе в среднем составила примерно 38 долл. США за 1 м<sup>2</sup>. При этом, самые высокие цены за 1 м<sup>2</sup> сложились в г. Заславль — 1060 долл. США за 1 м<sup>2</sup> на первичном рынке и 1035 долл. США за 1 м<sup>2</sup> на вторичном рынке, а самые низкие — в г. Руденск — 980 долл.

США за 1 м<sup>2</sup> на первичном рынке и 930 долл. США за 1 м<sup>2</sup> на вторичном рынке.

Такое положение дел в первую очередь обусловлено расстоянием от городов-спутников до г. Минска. Так, г. Заславль находится от г. Минска всего в 14,2 км, тогда как г. Руденск удален от столицы на 68,4 км. Влияние на уровень цен оказывает и наличие развитого транспортного сообщения — это обусловлено тем, что большая часть жителей городов-спутников работает в г. Минске. Наиболее развитое транспортное сообщение имеют г. Заславль, г. Фаниполь и г. Дзержинск, которое представлено регулярными электричками, поездами, маршрутками и автобусами. Поэтому расстояние до г. Минска и наличие развитой транспортной инфраструктуры — это факторы, которые в первую очередь оказывают влияние на уровень цен жилой недвижимости. Помимо этого, на уровень цен на жилую недвижимость оказывают влияние такие факторы, как наличие объектов инфраструктуры (сады, школы, поликлиники, магазины), экологическая обстановка и другие. Например, г. Заславль и г. Логойск являются туристско-рекреационными городами и ценятся за спокойствие и наличие мест для отдыха, а г. Дзержинск — промышленный город, поэтому в большинстве случаев приобретение здесь жилья обусловлено возможностью устроиться на работу.

### Источники

1. Новости по теме «Мониторинг и анализ цен на недвижимость в Минске и Беларуси» [Электронный ресурс] // Realt. — Режим доступа: <https://m.realt.by/news/monitoring/category/tendencii-i-itogi/>. — Дата доступа: 10.11.2023.

2. Куфар в Минской области [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <https://www.kufar.by/l/r~minskaya-obl.> — Дата доступа: 10.11.2023.

3. Аналитика рынка недвижимости Республики Беларусь [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <https://analytics.nca.by/#Carosel-title>. — Дата доступа: 11.11.2023.