

Источники

1. О предприятии // ОАО «Лента». — URL: <https://www.lentabel.by/InfoPage/25?culture=ru> (дата обращения: 20.09.2024).
2. Об утверждении Методических рекомендаций по проведению комплексной системной оценки финансового состояния организации : приказ М-ва финансов Респ. Беларусь от 14 окт. 2021 г. № 351 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 20.09.2024).
3. Акционерам // ОАО «Лента». — URL: <https://www.lentabel.by/InfoPage/8> (дата обращения: 08.09.2024).

Д.А. Козлечкова

Научный руководитель — кандидат экономических наук В.В. Квасникова

СОСТОЯНИЕ И ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ВИТЕБСКА

В работе проведен анализ основных ценовых и неценовых показателей, характеризующих первичный и вторичный рынок жилой недвижимости г. Витебска. Исследование базируется на информации аналитических агентств.

Анализ рынка недвижимости — это исследование информации о текущей ситуации с объектами недвижимого имущества. Аналитический процесс помогает получить сведения о ценах на жилье, покупательском спросе, тенденциях и перспективах рынка на ближайшее время. Цель проведения такого анализа состоит в обеспечении объективной информацией лиц, принимающих решения о проведении операций на рынке недвижимости.

Цель настоящего исследования — проанализировать состояние рынка жилой недвижимости г. Витебска.

Город Витебск расположен на северо-востоке Беларуси, в восточной части области, на реке Западная Двина. Площадь города составляет 134,6 км². В административном отношении Витебск разделен на три района: Железнодорожный, Октябрьский и Первомайский [3]. Рынок жилой недвижимости развивается под влиянием различных факторов: экономических, социально-демографических, культурных и др. Исходя из этого, целесообразно охарактеризовать современное социально-экономическое состояние г. Витебска.

В табл. 1 представлена динамика численности населения, безработных, зарегистрированных в органах по труду, занятости и защите населения, а также уровень безработицы г. Витебска за 2019–2023 гг.

Данные табл. 1 свидетельствуют о том, что на протяжении всего рассматриваемого периода численность жителей г. Витебска имела тенденцию к снижению. Так, в 2023 г. по сравнению с 2019 г. численность жителей города сократилась на 6405 чел.

Таблица 1

Численность жителей, безработных и уровень безработицы г. Витебска

Год	Безработные, чел.			Численность жителей, чел.	Уровень безработицы, %
	мужчины	женщины	всего		
2019	956	550	1506	364 800	0,41
2020	836	498	1334	362 178	0,37
2021	658	409	1067	360 394	0,30
2022	517	281	798	359 205	0,22
2023	357	161	518	358 395	0,14

Источники: собственная разработка на основе [1, 4].

Как положительный факт следует отметить сокращение численности безработных и уровня безработицы в г. Витебске. В 2023 г. по сравнению с 2019 г. численность безработных уменьшилась на 988 чел., а уровень безработицы снизился на 0,27 п.п.

Вместе с тем наиболее значимым фактором, определяющим спрос на жилую недвижимость и требования к уровню ее комфорта, выступают доходы населения и темпы их изменения. В табл. 2 представлена динамика номинальной начисленной среднемесячной заработной платы жителей г. Витебска за 2018–2024 гг.

Таблица 2

Среднемесячная номинальная заработная плата жителей г. Витебска, долл. США

Месяц	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.
Январь	332,2	455,0	527,7	502,6	571,6	633,0	632,4
Февраль	326,5	453,9	510,9	490,5	600,1	612,5	627,8
Март	290,0	497,1	505,2	530,9	501,5	638,4	551,7
Апрель	328,8	507,5	476,2	535,3	559,7	613,0	565,0
Май	372,3	512,3	505,9	561,2	620,5	642,9	593,1
Июнь	372,5	522,3	524,0	568,8	635,3	649,1	610,9
Июль	374,4	554,2	533,6	579,4	632,1	638,4	632,3
Август	382,7	544,4	511,0	583,1	645,5	622,5	633,0
Сентябрь	379,4	533,6	484,0	576,2	644,6	595,7	—
Октябрь	398,8	546,0	497,4	600,4	652,8	600,3	—
Ноябрь	407,4	541,5	503,9	596,4	675,5	629,9	—
Декабрь	435,2	587,8	576,6	661,8	747,4	706,8	—

Источники: собственная разработка на основе [2].

Данные табл. 2 свидетельствуют о том, что начиная с 2018 г. до конца 2022 г. номинальная среднемесячная заработная плата жителей г. Витебска имела тенденцию к росту. Так, в декабре 2022 г. номинальная среднемесячная заработная плата выросла в 2,25 раза по сравнению с 2018 г. В 2023–2024 гг. заработная плата то снижалась, то увеличивалась. В целом в 2024 г. уровень заработной платы незначительно ниже, чем в 2023 г.

Таким образом, можно сделать вывод, что динамика численности населения и номинальной среднемесячной заработной платы оказывает негативное влияние на развитие рынка жилой недвижимости г. Витебска.

В табл. 3 представлен анализ количества сделок на рынке жилой недвижимости г. Витебска за 2019–2023 гг. и 9 мес. 2024 г.

Таблица 3

Количество сделок на рынке жилой недвижимости г. Витебска

Показатель	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	9 мес. 2024 г.
Количество сделок, ед.	2363	1763	2484	3040	2792	2633

Источники: собственная разработка на основе [4].

Как видно из данных табл. 3, в 2022 г. заключено наибольшее количество сделок на рынке жилой недвижимости (после январского сезонного затишья наблюдалось рекордное количество сделок). В 2023 г. общее количество сделок на рынке сократилось на 248 ед., что было обусловлено ростом цен.

Анализ структуры сделок на рынке жилой недвижимости г. Витебска в зависимости от количества комнат в квартире за I квартал 2024 г. показал, что наиболее востребованными являются 2-комнатные квартиры, доля которых в общем количестве сделок занимает 44 %, на втором месте находятся однокомнатные квартиры с долей 37 %.

Существенное влияние на спрос на рынке жилой недвижимости оказывает стоимость 1 м². В табл. 4 представлена средняя стоимость 1 м² на первичном рынке жилья г. Витебска за 2020–2024 гг. по кварталам.

Таблица 4

Средняя стоимость 1 м² на первичном рынке жилья г. Витебска, долл. США

Год	I квартал	II квартал	III квартал	IV квартал
2020	607	588	594	572
2021	567	561	571	583
2022	587	597	619	609
2023	651	646	666	678
2024	739	742	757	—

Источники: собственная разработка на основе [6].

Как видно из данных табл. 4, начиная с 2022 г. наблюдается рост средней стоимости 1 м² на первичном рынке жилья г. Витебска.

В табл. 5 представлен анализ средней стоимости 1 м² жилой недвижимости на вторичном рынке г. Витебска за 2019–2024 гг. по кварталам.

Таблица 5

Средняя стоимость 1 м² на вторичном рынке жилья г. Витебска, долл. США

Год	I квартал	II квартал	III квартал	IV квартал
2019	546	576	586	564
2020	565	553	578	537
2021	545	549	567	577
2022	579	573	587	593
2023	634	622	645	663
2024	724	735	744	—

Источники: собственная разработка на основе [6].

Из данных табл. 5 видно, что с 2019 г. по 2020 г. наблюдается тенденция снижения средней стоимости 1 м² жилья на вторичном рынке недвижимости г. Витебска. Начиная с I кв. 2021 г. по настоящее время происходит повышение уровня цен 1 м².

Сопоставляя данные табл. 2, 4 и 5, можно увидеть, что средняя стоимость 1 м² жилья на первичном и вторичном рынках выше, чем средняя номинально начисленная заработная плата жителей г. Витебска. При сохранении роста цен на жилье и курса доллара можно предположить, что спрос на рынке жилья г. Витебска и далее будет снижаться.

Источники

1. Численность безработных // Национальный статистический комитет Республики Беларусь. — URL: <http://dataportal.belstat.gov.by/Indicators/Preview> (дата обращения: 10.11.2024).

2. Средняя зарплата в Беларуси // MYFIN. — URL: <https://myfin.by/wiki/term/srednyaya-zarplata-v-belarusi> (дата обращения: 10.11.2024).

3. Административное деление Витебска // Википедия. — URL: <https://ru.wikipedia.org/wiki> (дата обращения: 11.11.2024).

4. Население // Витебский исполнительный комитет. — URL: <https://vitebsk-region.gov.by/ru/naselenie-ru/?jeknopphdjmglng> (дата обращения: 11.11.2024).

5. Аналитика рынка недвижимости Республики Беларусь // Национальное кадастровое агентство. — URL: https://analytics.nca.by/#Free_analytics (дата обращения: 12.11.2024).

6. Стоимость квадратного метра жилья в Витебске // Realt.by. — URL: <https://realt.by/vitebsk-region/statistics/> (дата обращения: 12.11.2024).