

СОСТОЯНИЕ ВТОРИЧНОГО РЫНКА ЖИЛЬЯ Г. МИНСКА

Предложение на вторичном рынке характеризуется большим разнообразием квартир по типу, местоположению, количеству комнат и другим показателям. В таблице представлено количество сделок на вторичном рынке жилья г. Минска за 2020–2023 гг. и III квартал 2024 г.

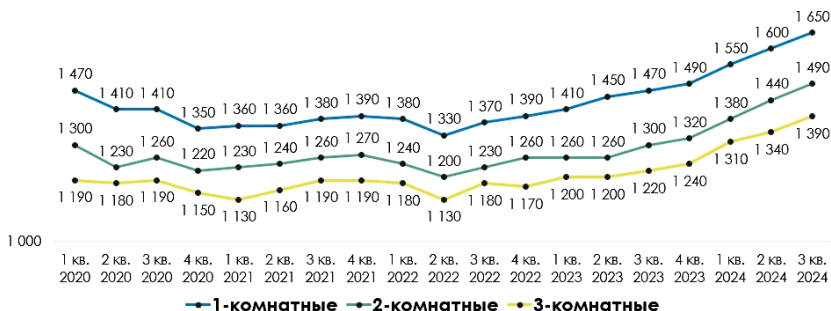
Количество сделок на вторичном рынке жилья г. Минска, ед. [1]

Квартиры	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	III квартал 2024 г.
1-комнатные	3645	5343	5843	6340	5096
2-комнатные	3970	4748	5349	5922	4763
3-комнатные	2163	3158	3555	4118	3275
4-комнатные	512	697	703	864	698
Всего	10 312	13 946	15 449	17 244	13 832

Данные таблицы демонстрируют рост продаж квартир на вторичном рынке с 2020 по 2024 г., особенно заметный в сегментах 1- и 2-комнатных квартир. За три квартала 2024 г. продано 13 832 квартиры, что на 10 % больше, чем за аналогичный период 2023 г. Этот рост может быть связан с улучшением экономической ситуации или изменением потребительских предпочтений.

По данным источника [1], в структуре предложения на вторичном рынке в III квартале 2024 г. преобладают 1-комнатные квартиры — 45 %, на 2-м месте — 2-комнатные квартиры с долей 33 %, на остальные квартиры приходится всего 22 %. Структура вторичного рынка существенно отличается от структуры первичного рынка, на котором доля 1-комнатных квартир составляет 93 % [1]. Эти отличия обусловлены тем, что существующий жилищный фонд сложился в отличных от сегодняшних социально-экономических и демографических условиях, поэтому в нем преобладают квартиры с несколькими комнатами. В современных условиях 1-комнатная квартира является оптимальным вариантом для подавляющего числа покупателей, поэтому застройщики ориентируются на существующий спрос.

На рисунке представлены средние цены 1 м² квартир в зависимости от количества комнат, которые сложились на вторичном рынке жилья г. Минска.



Динамика средних цен 1 м² квартир на вторичном рынке жилья г. Минска, долл. США [1]

Как видно из данных рисунка, цены 1 м² квартир были ниже уровня I квартала 2020 г. вплоть до III квартала 2023 г. Начиная с IV квартала 2023 г. цены на жилье превысили значения I квартала 2020 г., ежеквартальный прирост цен в среднем составляет около 50 долл. США. Средняя цена 1 м² зависит от количества комнат: чем меньше комнат, тем она выше. Это обусловлено тем, что 1-комнатные квартиры в г. Минске в ряде случаев приобретают не для проживания, а для инвестиций и сдачи в аренду. Повышенный спрос на эти квартиры обуславливает более высокую цену 1 м². Таким образом, вторичный рынок жилья г. Минска является растущим, так как количество сделок увеличивается и цены на квартиры повышаются.

Источник

1. Текущий год войдет в историю как один из наиболее активных периодов на рынке жилья. Аналитика за три квартала // Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь. — URL: <https://gki.gov.by/ru/about-press-news-ru/view/tekuschij-god-vojdets-v-istoriju-kak-odin-iz-naibolee-aktivnyx-periodov-na-rynke-zhilja-analitika-zatri-11692/> (дата обращения: 17.11.2024).

К. О. Нелюб
БГЭУ (Минск)

Научный руководитель — **А. В. Запольский**, канд. экон. наук

СОВРЕМЕННЫЕ МЕТОДЫ АНАЛИЗА АССОРТИМЕНТА ТОВАРОВ

Ключевая задача современной рыночной концепции заключается в обеспечении взаимовыгодного обмена, при котором каждая из