

eLIBRARY.RU. — URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=82476951> (дата обращения: 24.10.2025).

3. Инвестиционная платформа Fain EX : [сайт]. — URL: <https://fainex.by/> (дата обращения: 24.10.2025).

4. Криптовалютная биржа Вунех : [сайт]. — URL: <https://bynex.io/> (дата обращения: 24.10.2025).

5. О развитии цифровой экономики : Декрет Президента Респ. Беларусь от 21 дек. 2017 г. № 8 // Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь. — URL: <https://pravo.by/document/?guid=11031&p0=Pd1700008> (дата обращения: 24.10.2025).

6. Печегин, Д. А. К вопросу о правовом регулировании криптовалют в Германии / Д. А. Печегин // КиберЛенинка. — URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/k-voprosu-o-pravovom-regulirovanii-kriptovalyut-v-germanii/viewer> (дата обращения: 24.10.2025).

7. Цифровая инвестиционная платформа FinStore : [сайт]. — URL: <https://finstore.by/> (дата обращения: 24.10.2025).

*СНИЛ «Коммерсант»*

**М. А. Зубров, Р. А. Чебан**

Научный руководитель — кандидат экономических наук, доцент  
В. В. Квасникова

## **СОСТОЯНИЕ И ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ ПЕРВИЧНОГО РЫНКА ЖИЛЬЯ МИНСКА**

*В статье рассмотрены состояние и основные тенденции развития первичного рынка жилой недвижимости Минска в 2021–2025 гг. Дана социально-экономическая характеристика столицы. Проведен анализ строящихся жилых комплексов, включающий характеристику местоположения жилья, количество сделок, динамику средних цен 1 м<sup>2</sup> квартир, в том числе в зависимости от количества комнат. Рассмотрены основные условия программ кредитования приобретения и строительства жилой недвижимости, предлагаемые коммерческими банками.*

Анализ рынка жилой недвижимости представляет собой исследование текущего состояния, динамики и ключевых тенденций его развития. Он позволяет определить уровень цен, активность покупателей и общие направления трансформации отрасли. Цель исследования — проанализировать состояние и тенденции развития первичного рынка жилой недвижимости Минска в 2021–2025 гг. Минск — столица и крупнейший экономический, административный и культурный центр Республики Беларусь. Город является ядром национальной урбанистической системы и формирует значительную часть внутреннего валового продукта страны. По состоянию на 01.01.2025 г. численность населения составила 1 983,7 тыс. чел., что на 1,4 % меньше, чем в 2021 г. (2011,5 тыс. чел.) [1]. Сокращение численности населения в послед-

ние годы обусловлено как естественной убылью, так и активным развитием городов-спутников (Дзержинск, Заславль, Логойск, Смолевичи, Фаниполь, г.п. Руденск), в которые происходит частичная маятниковая миграция жителей столицы.

В то же время Минск сохраняет высокий уровень экономической активности и привлекательности для внутренних и внешних инвесторов: продолжается миграционный приток населения из регионов страны, отмечается инвестиционный интерес со стороны граждан ряда европейских стран и России, рассматривающих белорусскую столицу как стабильный рынок для вложений в недвижимость.

На фоне умеренного сокращения численности населения именно уровень доходов жителей столицы является ключевым фактором, определяющим спрос на первичном рынке жилья и требования к его качеству. Согласно данным Национального статистического комитета, в 2021–2025 гг. среднемесячная номинальная заработная плата работников Минска демонстрировала устойчивую положительную динамику, оставаясь самой высокой в стране. Если в начале 2021 г. она составляла около 720 долл. США, то к середине 2023 г. увеличилась до 780 долл. США, а по итогам III квартала 2025 г. — до 930 долл. США [2].

Рост доходов населения хотя и сопровождается инфляционными процессами, способствует сохранению спроса на рынке новостроек, особенно в сегменте комфорт- и престиж-классов. Вместе с тем расширение долевого строительства и активное развитие ипотечных программ банков делают жилье доступным для более широких слоев населения. Таким образом, сочетание умеренного демографического спада и роста реальных доходов населения формирует устойчивый, но структурно изменяющийся спрос на первичном рынке жилья Минска. В табл. 1 представлено количество сделок на первичном рынке жилья столицы за 2021–2024 гг. и 9 месяцев 2025 г.

*Таблица 1*

Количество сделок на первичном рынке жилья Минска

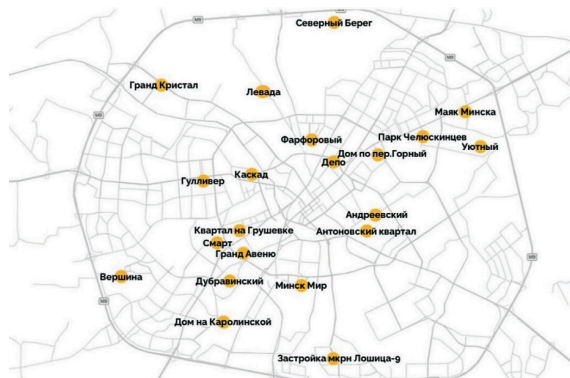
Показатель	Период				
	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	9 мес. 2025 г.
Количество сделок, ед.	2465	2536	1660	1950	1115

Источник: собственная разработка на основе [3].

Как видно из табл. 1, первичный рынок жилья Минска демонстрирует выраженные колебания активности: в постковидные 2021–2022 гг. он начал активно восстанавливаться после снижения активности в 2020 г. Пик продаж пришелся на 2022 г. (2536 сделок), чему способствовали высокий интерес к недвижимости как к относительно безопасному активу и динамичное строительство крупнейшего проекта — ЖК «Минск-Мир». В 2023 г. количество сделок сократилось на 35 % по сравнению с 2022 г. Данная ситуация обусловлена насыщением рынка жилой недвижимости из-за резкого увели-

чения предложения на вторичном рынке и негативными геополитическими ожиданиями населения. В 2024 г. отмечается умеренное восстановление показателей, однако по итогам 9 месяцев 2025 г. наблюдается дальнейшее снижение — до 1115 сделок, отражающее постепенную стабилизацию рынка после очень активного 2022 г.

В настоящее время в Минске ведется строительство 21 нового жилого комплекса разного класса и уровня комфортности. Расположение новых ЖК на карте Минска представлено на рисунке.



Расположение строящихся ЖК на карте Минска

Источники: собственная разработка на основе [4].

Как видно из рисунка, новостройки сосредоточены как в центральных и прилегающих к центру районах, так и на периферии города. При этом часть проектов реализуется в зонах с уже сложившейся инфраструктурой и высокой транспортной доступностью, тогда как значительная доля новостроек расположена на окраинах, где инженерная и социальная инфраструктура находится на стадии формирования. Данное распределение отражает тенденцию к территориальной диверсификации застройки и постепенному смещению строительной активности из центра в периферийные районы.

В табл. 2 представлена динамика средних цен 1 м<sup>2</sup> квартир на первичном рынке жилья Минска по кварталам 2021–2025 гг. в зависимости от количества комнат. Как видно из данных табл. 2, в исследуемом периоде наиболее существенный рост цен на 1 м<sup>2</sup> произошел по 3-комнатным квартирам. Так, в III квартале 2025 г. стоимость достигла 1850 долл. США, что на 650 долл. США, или в 1,54 раза, больше по сравнению с аналогичным периодом 2021 г.

Менее выраженная, но стабильная динамика наблюдалась по 2-комнатным квартирам: в III квартале 2025 г. средняя цена 1 м<sup>2</sup> составила 1920 долл. США, что на 610 долл. США (или в 1,47 раза) выше уровня 2021 г. Для 1-комнатных квартир рост цен также оказался заметным, но умеренным. В III квартале 2025 г. средняя цена 1 м<sup>2</sup> достигла 1880 долл. США, увеличившись по сравнению с 2021 г. на 600 долл. США, или примерно в 1,47 раза.

Таблица 2

Динамика цен 1 м<sup>2</sup> квартир на первичном рынке Минска  
в зависимости от количества комнат, долл. США

Год	Квартиры	I квартал	II квартал	III квартал	IV квартал
2021	1-комнатные	1310	1310	1280	1250
	2-комнатные	1270	1350	1310	1340
	3-комнатные	1200	1360	1270	1330
2022	1-комнатные	1280	1310	1300	1320
	2-комнатные	1380	1410	1380	1370
	3-комнатные	1300	1240	1210	1290
2023	1-комнатные	1300	1380	1420	1430
	2-комнатные	1300	1420	1410	1430
	3-комнатные	1200	1270	1390	1240
2024	1-комнатные	1440	1500	1560	1590
	2-комнатные	1410	1490	1530	1580
	3-комнатные	1370	1360	1410	1410
2025	1-комнатные	1640	1710	1880	—
	2-комнатные	1640	1680	1920	—
	3-комнатные	1490	1460	1850	—

Источники: собственная разработка на основе [3].

Таким образом, в 2021–2025 гг. первичный рынок жилья Минска характеризуется устойчивым ростом цен во всех сегментах. Представленные данные отражают не только повышение востребованности жилья среди населения, но и общее стремительное повышение цены 1 м<sup>2</sup> на первичном рынке столицы. Такая динамика указывает на сохраняющуюся активность покупателей, высокий уровень инвестиционного интереса к жилой недвижимости и продолжающееся давление ценовых факторов со стороны строительной отрасли.

Программы кредитования оказывают значительное влияние на спрос на новостройки, поскольку позволяют покупателям распределять финансовую нагрузку, и делают покупку квартир более доступной для разных категорий граждан. В табл. 3 дана сравнительная характеристика программ кредитования жилой недвижимости, предлагаемых коммерческими банками.

Данные, представленные в табл. 3, показывают, что коммерческие банки предлагают схожие по длительности кредитные продукты — преимущественно сроком до 20 лет, диапазон общих процентных ставок варьируется от 13,75 до 18,5 % годовых. При этом только три банка (ОАО «Белгазпромбанк», ЗАО «МТБанк», ОАО «Белагропромбанк») предлагают кредитные продукты, имеющие льготные периоды (от 6 до 24 месяцев). Наиболее

Таблица 3

Сравнительная характеристика программ кредитования первичного жилья по состоянию на 01.11.2025 г.

Наименование банка	Программа	Общая ставка, %	Период, лет	Выплаты за первые 3 года (при сумме кредита 50 тыс. руб.)
ОАО «АСБ Беларусбанк»	Ипотека Экспресс (приобретение у застройщиков)	13,75	20	26 621
	Ипотека Экспресс (приобретение у физлиц)	18,50	20	33 227
ОАО «Белинвестбанк»	Недвижимость от партнера (строительство)	14,90	20	28 220
	Недвижимость от партнера (приобретение)	18,11	20	32 684
ОАО «Белгазпромбанк»	Скоро новоселье, льготный период 6 мес., л/ставка 14,75 %	16,75	20	30 298
ЗАО «МТБанк»	Кредит на долевое строительство, льготный период 24 мес., л/ставка 16,875 %	17,73	20	31 342
ОАО «Технобанк»	Я построю милый дом	17,40	20	31 697
	Милый дом	18,18	20	32 782
ОАО «Белагропромбанк»	Приобретение и строительство недвижимости, льготный период 6 мес., л/ставка 15,5 %	17,96	20	31 867
ОАО «Приорбанк»	Дружная семья	18,00	20	32 531
	Строительство и покупка под залог	18,00	20	32 531

Источники: собственная разработка на основе [4].

привлекательные условия предлагает ОАО «АСБ Беларусбанк» по программе «Ипотека Экспресс (приобретение у застройщиков)» с минимальной ставкой 13,75 % и наименьшим объемом выплат за первые три года (26 621 руб.). Конкурентные условия также у ОАО «Белинвестбанк» (14,9 %) и ОАО «Белагропромбанк», где предусмотрен льготный период 6 месяцев по ставке 15,5 %.

В то же время у банков, ориентированных на массового заемщика — ОАО «Приорбанк», ОАО «Технобанк», ЗАО «МТБанк», — процентные ставки остаются выше (17,4–18,2 %), что обуславливает увеличение совокупных выплат.

По оценкам экспертов, наиболее вероятным сценарием развития первичного рынка жилой недвижимости Минска на конец 2025 г. и I полугодие

2026 г. при сохранении текущих экономических условий (умеренной инфляции и стабильных ставках по кредитам) цены на жилье останутся примерно на достигнутом уровне. Некоторые эксперты полагают, что возможна умеренная коррекция цен на уровне до 8 % на фоне дальнейшего сокращения числа сделок (до 1200 в месяц). Прогнозируется постепенное снижение ставок по ипотеке до 10–12 %, что может вернуть на рынок часть покупателей. Ввод жилья в Минске составит 600–650 тыс. м<sup>2</sup>, это сохранит дефицит новостроек и поддержит цены.

Таким образом, сочетание роста доходов населения, устойчивого интереса к жилым комплексам разного класса и разнообразие ипотечных программ формируют стабильный спрос на первичное жилье в Минске, обеспечивая поступательное развитие рынка и его способность гибко реагировать на изменения экономических условий.

### Источники

1. Численность населения Минска // Национальный статистический комитет Республики Беларусь. — URL: [https://www.belstat.gov.by/ofitsialnaya-statistika/ssrd-mvf\\_2/natsionalnaya-stranitsa-svodnyh-dannyh/naselenie\\_6/chislenost-naseleniya1\\_yan\\_poobl/](https://www.belstat.gov.by/ofitsialnaya-statistika/ssrd-mvf_2/natsionalnaya-stranitsa-svodnyh-dannyh/naselenie_6/chislenost-naseleniya1_yan_poobl/) (дата обращения: 01.11.2025).

2. Средняя зарплата в Минске // Myfin.by. — URL: <https://myfin.by/wiki/term/srednyaya-zarplata-v-minske/> (дата обращения: 01.11.2025).

3. Динамика цен на квартиры в Минске. Обзор третьего квартала 2025 // Национальное кадастровое агентство. — URL: [https://nca.by/press/news/dinamika-tsen-na-kvartiry-v-minske\\_-obzor-tretego-kvartala-2025\\_-/](https://nca.by/press/news/dinamika-tsen-na-kvartiry-v-minske_-obzor-tretego-kvartala-2025_-/) (дата обращения: 01.11.2025).

4. Обзор по всем новостройкам Минска // Realt. — URL: <https://realt.by/special-projects/newbuilding/> (дата обращения: 01.11.2025).

5. Конон, Н. «Очень сомнительно, что мы снова увидим метр по \$1000». Когда будет новое дно цен? / Н. Конон // Onliner. — URL: <https://realt.onliner.by/amp/2025/10/15/snova-uidim-metr-po-1000> (дата обращения: 01.11.2025).

*СНИЛ «Молодые аналитики»*

*А. М. Блоцкая, В. Д. Жолобов, Г. А. Скачек*

Научный руководитель — А. В. Королёнок

## **ВЛИЯНИЕ ДЕМОГРАФИЧЕСКИХ ПРОЦЕССОВ НА СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ**

*В данной работе проведен анализ демографической ситуации в Республике Беларусь. Выявлена тенденция старения населения, дана оценка влияния возрастной структуры населения на демографическое и социально-экономическое развитие Республики Беларусь.*