

ния конъюнктуры в начале следующего года можно будет судить о реальном состоянии спроса на квартиры в Минске.

#### Источники

1. Национальное кадастровое агентство [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://pr.nca.by> — Дата доступа: 28.11.18.
2. Октябрь 2018: средняя цена проданных в Минске квартир достигла 3-летнего максимума [Электронный ресурс] // REALT.BY. — Режим доступа: <https://realt.by/news/monitoring/article/23311/>. — Дата доступа: 28.11.18.

**П.И. Малевич, А.А. Цуник**  
БГЭУ (Минск)

*Научный руководитель — И.А. Леднёва, канд. экон. наук, доцент*

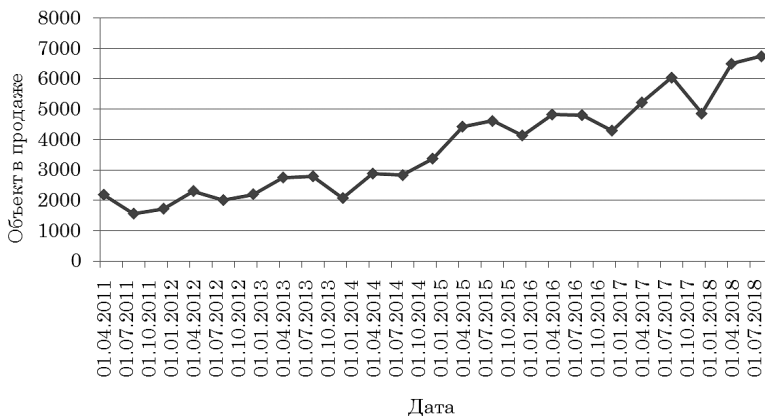
## СОСТОЯНИЕ РЫНКА ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МИНСКА

Рынок загородной недвижимости — это сфера, где каждый объект индивидуален, так же, как и его стоимость [1]. Загородная недвижимость — это один из самых активно развивающихся и разнообразных сегментов рынка жилой недвижимости Минска. В это понятие принято включать множество самых различных предложений загородного жилья (дачных домов, коттеджей, таунхаусов и т.д.).

Следует отметить, что по объектам загородной недвижимости вывести среднюю цену не представляется возможным из-за их индивидуальности. Поэтому при определении начальной цены необходимо отталкиваться от реальных цен сделок по аналогичным объектам. В целом, цены на загородную недвижимость зависят от следующих основных факторов: формат и качество дома, удаленность от МКАД, площадь участка. К частным факторам можно отнести удобство подъездных путей, близость трассы, развитость окружения, доступность общественного транспорта, развитость инфраструктуры [2].

Анализируя период с февраля по май 2018 г. предложение объектов загородной недвижимости на рынке жилья выросло, как показано на рисунке, но в июне 2018 г. был зафиксирован первый отток. Количество выставленных на продажу объектов на загородном рынке жилья Минска за месяц сократилось на 2,2 %.

Сравнивая объем предложения на рынке загородной недвижимости в первой половине 2017 г. с первой половиной 2018 г., можно наблюдать его значительный рост, который обусловлен спадом спроса на предлагаемые объекты. Стоит обратить внимание на то, что быстрее всего уменьшалось предложение на самом «дорогом» направлении — Логойском, где объектов за месяц стало меньше на 6,6 % [3].



Динамика изменения объема предложения (все типы недвижимости) в радиусе 50 км от Минска

Источник: [3].

Здесь стоит отметить, что банки снизили процентные ставки по кредитам на недвижимость. Так, ОАО «АСБ Беларусбанк» предоставляет кредит на приобретение и строительство недвижимости по 13 %-ной ставке на 20 лет (2017 г. — 15 %), ОАО «Белинвестбанк» предоставляет кредит по 14,95 %-ной ставке до 20 лет (2017 г. — 17 %).

Следовательно, это стало немаловажным фактором смещения спроса в сторону приобретения жилой недвижимости в Минске, нежели за ним.

И на это рынок загородной недвижимости отреагировал мгновенно путем уменьшения заключения договоров купли-продажи.

### Источники

1. Понятие загородной недвижимости и ее виды [Электронный ресурс] // Бобродобро. — Режим доступа: <http://econ.bobrodobro.ru/10405>. — Дата доступа: 22.09.2018.
2. Загородная недвижимость [Электронный ресурс] // Твоя столица. — Режим доступа: <https://www.t-s.by/info/publications/cottages>. — Дата доступа: 23.09.2018.
3. Загородная недвижимость [Электронный ресурс] // REALT.BY. — Режим доступа: <https://realt.by/news/monitoring/article/22635/>. — Дата доступа: 27.09.2018.