

АНАЛИЗ КОНЪЮНКТУРЫ ВТОРИЧНОГО РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МИНСКА

Развитие рынка жилой недвижимости имеет особое социальное значение, так как обеспеченность жильем, его доступность напрямую влияют на уровень жизни населения [1]. В последние годы в связи с изменением государственной политики в области льготного кредитования жилищного строительства наблюдается некоторое оживление на рынке вторичного жилья.

В г. Минске продолжается рост численности населения, что стимулирует спрос на жилье. По данным 2017 г. численность населения города составляла 1982,4 тыс. чел., а по итогам 2018 г. — уже 1992,7 тыс. чел., увеличившись на 0,5 %. Уровень обеспеченности населения жильем в 2018-2019 гг. остается на уровне 22,8 м² на одного жителя. В 2017 г. жилищные условия улучшило 2,3 тыс. семей, а в 2019 г. — 1,9 тыс.

Сокращается количество состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий: в 2018 г. — 198,7 тыс. чел., а в 2019 г. — 193,7 тыс. чел.

Существенно уменьшилось количество совершенных сделок на рынке жилья, так в 2018 г. было совершено 14 257 сделок, в 2019 г. совершено 11 183 сделки, а по итогам первого полугодия 2020 г. в г. Минске было совершено только 5898 сделок, в том числе во втором квартале — 2185 сделок. Анализируя сделки на рынке жилой недвижимости, можно заметить, что 42 % сделок совершено с однокомнатными квартирами, 33 % — с двухкомнатными, а с квартирами, имеющими четыре и более комнат, — 4 %. Однако в третьем квартале 2020 г. на вторичном рынке недвижимости проявились новые тенденции, выразившиеся в том числе в приостановке жилищного кредитования. Так, по информации портала Realt.by, приостановка жилищного кредитования повлекла за собой падение спроса на жилье на 32 %, а в целом за январь—сентябрь 2020 г. количество проданных в г. Минске квартир на 12,5 % меньше, чем за тот же период 2019 г. На данный момент на одну проданную квартиру приходится 12 выставленных на продажу. Это показатель типичного «рынка покупателя», для которого характерно снижение цен на квартиры [2].

Средняя цена на 1 м² 1-комнатных квартир в г. Минске снизилась с 1440 дол. США (по курсу Национального банка Республики Беларусь) в четвертом квартале 2019 г. до 1410 дол. США в третьем квартале 2020 г. Стоимость 1 м² 2-комнатных квартир снизилась с 1310 дол.

США в четвертом квартале 2019 г. до 1260 дол. США за метр в третьем квартале 2020 г., по 3-комнатным квартирам стоимость снизились с 1250 дол. США за метр в четвертом квартале 2019 г. до 1190 дол. США за метр в третьем квартале 2020 г.

Таким образом, в последнее время на рынке наблюдается снижение спроса на жилую недвижимость, вызванное сокращением реальных доходов населения и изменением государственной политики в области кредитования жилищного строительства и сделок с недвижимостью, как следствие, снижение количества совершенных сделок, спросом пользуется в основном жилье эконом класса, наиболее востребованы однокомнатные и двухкомнатные квартиры. Данные тенденции свидетельствуют об отсутствии верных решений для всех участников рынка жилой недвижимости.

Источники

1. *Стасюкевич, С. В.* Состояние и тенденции развития рынка жилой недвижимости в Республике Беларусь / С. В. Стасюкевич, И. В. Уриш // Науч. тр. / Белорус. гос. экон. ун-т ; редкол.: В. Н. Шимов (гл. ред.) [и др.]. — Минск, 2017. — Вып. 10. — С. 420–428.

2. Сахаревич, А. Цены проданных в Минске квартир упали на 3 % на фоне крайне низкого спроса в сентябре [Электронный ресурс] / А. Сахаревич // REALT.BY. — Режим доступа: <https://realt.by/news/monitoring/article/28697/>. — Дата доступа: 18.11.2020.

<http://edoc.bseu.by>

Е. А. Малышева
БГЭУ (Минск)

Научный руководитель — С. Л. Флерко, канд. экон. наук, доцент

ОСОБЕННОСТИ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Под рынком недвижимости понимается определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования. Рынок недвижимости представляет собой сферу вложения капитала в объекты недвижимости и системы экономических отношений, возникающих при операциях с недвижимостью [1, с. 4].

В Республике Беларусь происходит активное формирование и развитие рынка недвижимости и все большее число граждан, предприятий и организаций участвует в операциях с недвижимостью. Недвижимость является главным предметом обсуждения при приватизации государственной собственности, при аренде нежилых по-