

посредством социальноориентированного найма. Основными преимуществами социальноориентированного найма являются: создание легального рынка арендного жилья; решение жилищной проблемы; повышение социальной стабильности и качества жизни населения; рост промышленного производства (промышленность строительных материалов и др.); снижение себестоимости квадратного метра вследствие увеличения объемов строительства.

Источники

1. Аналитика рынка недвижимости Республики Беларусь [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://analytics.nca.by/>. — Дата доступа: 21.11.2020.
2. *Синяк, Н. И.* Рынок недвижимости: проблемы развития и мониторинга / Н. И. Синяк // Белорус. экон. журн. — 2014. — № 7. — С. 51–52.
3. *Горемыкин, В. А.* Экономика недвижимости : учебник : в 2 т. Т. 1. Общая модель рынка недвижимости и рынок прав аренды / В. А. Горемыкин. — 8-е изд., пер. и доп. — Люберцы : Юрайт, 2016. — 472 с.
4. Новые тенденции на рынке недвижимости 2020 [Электронный ресурс] // PwC. — Режим доступа: <https://www.pwc.ru/ru/publications/etre/etre-2020.pdf>. — Дата доступа: 21.11.2020.

<http://edoc.bseu.by>

СНИЛ «Коммерсант»
Д. С. Шаматульская
БГЭУ (Минск)

Научный руководитель — О. Ю. Остальцева, канд. экон. наук, доцент

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА МИНСКА

В настоящее время формирование спроса на рынке жилой недвижимости города Минска обусловлено первостепенным влиянием двух групп факторов: экономические факторы, из числа которых наибольшее влияние оказывает колебание курса валют, и эпидемиологические факторы (COVID-19).

Анализ тенденций развития рынка жилой недвижимости города Минска за период 2010–2020 гг. позволил определить ряд закономерностей.

В октябре 2020 г. количество совершенных сделок по отношению к марту сократилось на 40 %, продано 670 квартир. Однако предложение объектов недвижимости растет быстрыми темпами и уже превысило отметку в 10 000, в то время как для г. Минска в среднем данный показатель составляет 7000 квартир. К тому же на рынке появляются квартиры в новостройках, что свидетельствует о необходимости изменения стратегии поведения продавцов.

На рынке первичного жилья ситуация немного иная. На сегодняшний день стоимость большинства квартир снизилась не более чем на 2 % [1]. Уровень цен в новостройках поддерживается благодаря партнерским кредитным программам, возможным рассрочкам и проведениям различных акций от застройщиков. Все это направлено на отсрочку снижения цен [2].

В 2017–2019 гг. наибольшей популярностью пользовались однокомнатные квартиры. Что касается цены за м², то традиционно самым дорогим районом г. Минска является Центральный район. До 1000 дол. США 1 м² стоит в микрорайонах Дрожня, Курасовщина, Чижовка, Шабаны, Новинки и в районе Тракторного завода. От 1400 дол. США стоит 1 м² в историческом центре столицы, в престижных микрорайонах Веснинка и Большой Слепянке.

Общее предложение квартир выросло за 2018 г. на 36 %, что эквивалентно почти 2 тыс. новых объектов. Рост цен на квартиры в Минске по итогам 2018 г. составил 8,4 %. В абсолютном выражении 1 м² подорожал в среднем на 100 дол. США. Впрочем, настоящий рост закончился еще в апреле, после чего изменения были едва заметными.

Таким образом, можно предположить, что количество сделок купли-продажи в ближайшей перспективе значительно расти не будет. Что касается ценовых показателей, то предпосылок к резкому росту цен также нет. Банки уже начали возобновлять кредитование жилья. ОАО «АСБ Беларусбанк» возобновил кредитование вторичного рынка 15 октября, однако субсидии будут предоставляться ограниченному кругу граждан (малообеспеченные граждане, состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий из числа многодетных семей, военнослужащие). Следует отметить, что снижение цен на первичном и вторичном рынках жилья города Минска неизбежно. Однако это произойдет не резко, а будет происходить постепенно. По сравнению с кризисом в 2014–2015 гг. ожидаются высокие темпы падения рынка жилой недвижимости, что обуславливает необходимость продавцов квартир более грамотно «работать» с ценой, реально оценивать ее стоимость согласно аналогичным объектам, которые находятся на рынке.

Источники

1. Мониторинг и анализ цен на недвижимость в Минске и Беларуси [Электронный ресурс] // REALT.BY. — Режим доступа: <https://realt.by/news/monitoring/category/obzory-rynka-prodazhi-kvartir/>. — Дата доступа: 22.11.2020.

2. Цены на недвижимость Германии: динамика за 10 лет [Электронный ресурс] // JustReal. — Режим доступа: <https://justreal.ru/articles/tseny-na-nedvizhimost-germanii-dinamika-za-10-let/>. — Дата доступа: 22.11.2020.