

## АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ИЛЬЮЧИК Д.М., ОЛЬШЕВСКАЯ Д.В.<sup>1</sup>

<sup>1</sup>старший преподаватель кафедры «Экономика, организация строительства и управление недвижимостью»  
Белорусский национальный технический университет,  
г. Минск, Республика Беларусь

*В данной статье анализируется состояние рынка жилой недвижимости в Республике Беларусь на конец 2022 года на первичном и вторичном рынках. Также в данной статье рассматриваются покупательская активность, спрос и предложения, количество сделок и средние цены сделок в структуре по количеству комнат.*

Ключевые слова: недвижимость, сделка купли-продажи, квартира, первичный рынок, вторичный рынок.

## RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET ANALYSIS

ILYUCHYK D.M., PLSHEVSKAYA D.V.<sup>1</sup>

<sup>1</sup>senior lecturer of the Department "Economics, Construction Organization and Real Estate Management"  
Belarusian National Technical University,  
Minsk, Republic of Belarus

*This article analyzes the state of the residential real estate market in the Republic of Belarus at the end of 2022 in the primary and secondary markets. Also in this article, buying activity, supply and demand, the number of transactions and average prices of transactions in the structure by the number of rooms are considered.*

Keywords: real estate, purchase and sale transaction, apartment, primary market, secondary market.

## ВВЕДЕНИЕ

База сделок купли-продажи формируется на основании информации из Реестра цен на земельные участки государственного земельного кадастра, который имеет ограниченный доступ для граждан. Поэтому информация о ценах и количестве сделок купли-продажи бралась из открытых источников сети Интернет.

Целью статьи является изучение состояния рынка жилой недвижимости в Республике Беларусь, анализ и структурирование полученных результатов и выводов, а также составление прогнозов развития данного сегмента рынка.

Анализ жилой недвижимости проводился в административной границе г. Минска.

Цены сделок купли-продажи указаны в Usd без учета НДС. В анализе сделок купли-продажи участвовали сделки с переходом права собственности и долей в праве 1/1.

## РЕЗУЛЬТАТЫ И ИХ ОБСУЖДЕНИЕ

В настоящее время в Республике Беларусь на рынке недвижимости, с точки зрения формирования цен, следует выделять две его составляющие: первичный и вторичный рынок.

На первичном рынке недвижимость как товар выступает впервые. Основными продавцами недвижимости в таком случае выступают государство в лице своих республиканских, региональных и местных органов власти, а также строительные компании – поставщики жилой и нежилой недвижимости.

На вторичном рынке недвижимость выступает как товар, ранее бывший в употреблении и принадлежащий определенному собственнику – физическому или юридическому лицу.

В соответствии с законодательством жилищный фонд включает в себя все жилые помещения Республики Беларусь независимо от форм собственности. Этот сегмент рынка недвижимости является наиболее развитым.

По данным Национального статистического комитета за последние десять лет число жителей г. Минска, с учетом убыли населения после 2020 года, увеличилось почти на сто тысяч человек (рисунок 1).

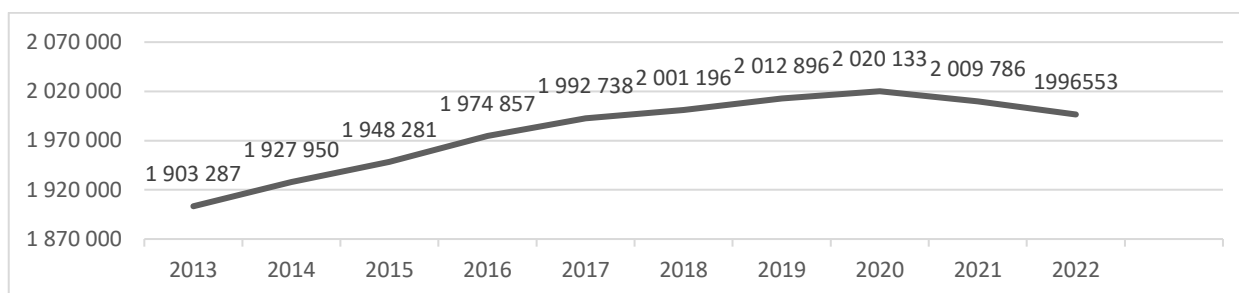


Рисунок 1 – Диаграмма количества жителей в г. Минск  
Источник: собственная разработка авторов

При анализе рынка жилой недвижимости за последние 6 лет было выявлено, что количество сделок имело тенденцию спада до 2020 года, после которого наблюдался рост. Максимальное количество сделок купли-продажи состоялось в 2022 году (15020), что на 3,1 % выше, чем в предыдущем году и на 42,1% больше, чем в 2020 году. Минимальное количество сделок было совершено в 2020 (10568). После спада в 2020 году количество сделок превысило уровень 2017-2018 годов (Рисунок 2).

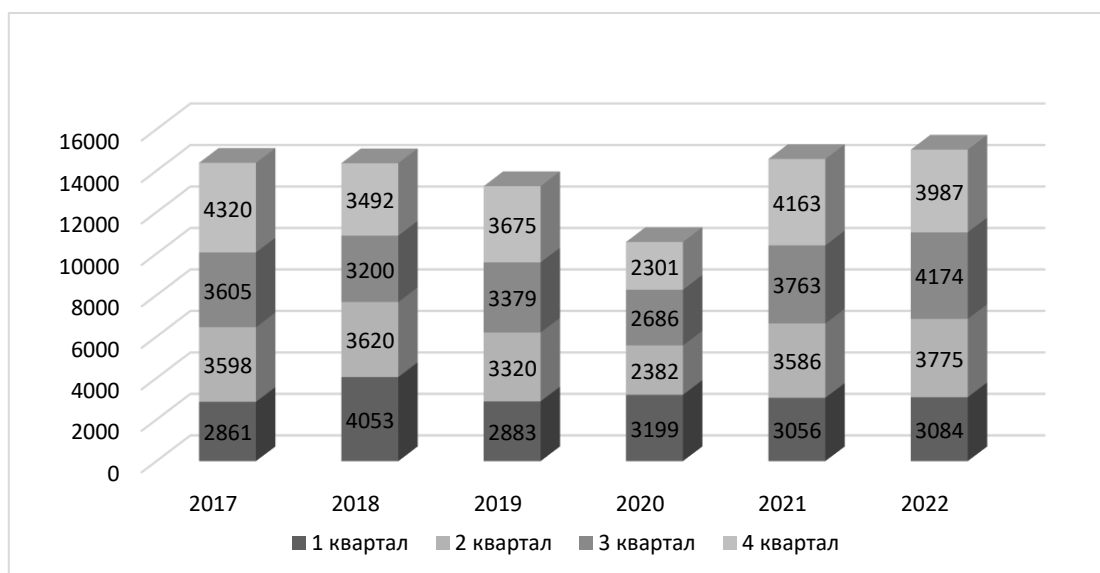


Рисунок 2 – Количество сделок с накоплением  
Источник: собственная разработка авторов

В период 2017-2020 г. предпочтения потребителей не менялись: сделки с однокомнатными квартирами составляют большую часть от общего количества сделок, затем идут 2-комнатные с небольшой разницей в значении доли, 3-комнатные, 4-комнатные и более в сумме составляют меньше трети от общего количества сделок. В 2021 и 2022 годах доля сделок с однокомнатными квартирами от общего количества сделок выросла на более чем 10% и составляет более половины. Доля сделок с 2-комнатными квартирами уменьшилась на 8% в 2021 году и на 4% в 2022 году. Трехкомнатные квартиры последние два года стали покупать реже, их доля от общего числа сделок уменьшилась на 5%. Квартиры с четырьмя и более комнатами не стали пользоваться большей популярностью среди покупателей, и их доля от общего числа сделок осталась неизменной (Рисунок 3).

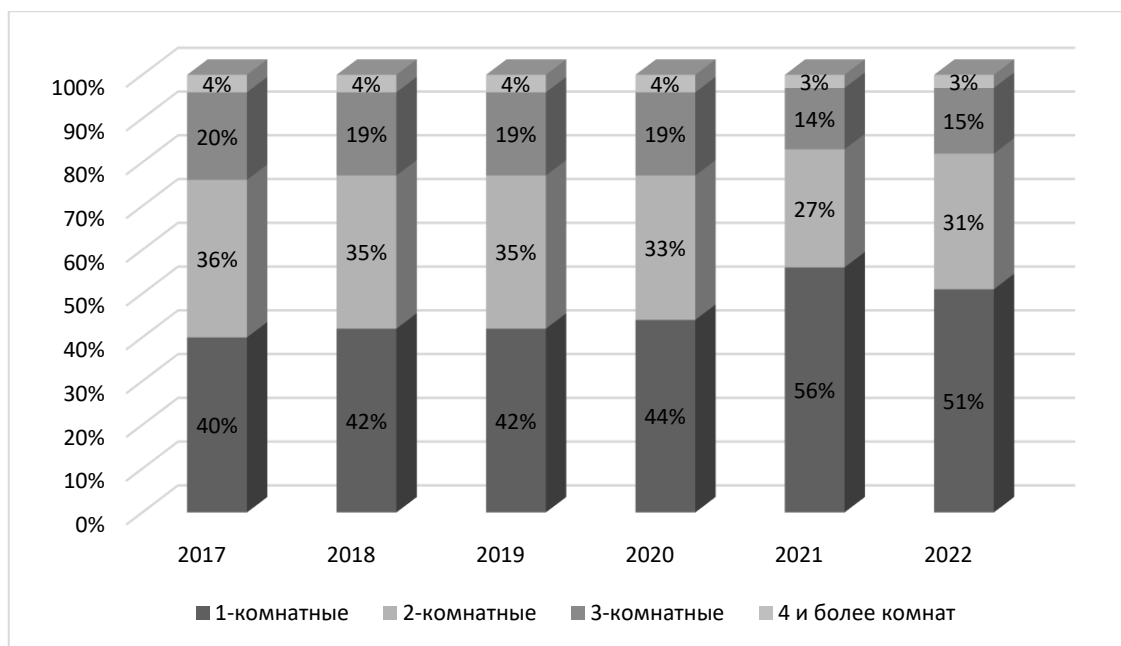


Рисунок 3 – Структура сделок по количеству комнат

Источник: собственная разработка авторов

В градации по площади жилья наибольшим спросом пользовались квартиры до 45 м<sup>2</sup>. Их доля составила половину от общего числа сделок, что соответствует данным анализа со структурой по количеству комнат. Популярными для покупки являются квартиры с планировками «студия» и «евродвушка», а также квартиры со свободными планировками, что позволяет владельцам самостоятельно реализовать собственные планировочные решения.

При анализе уровня средневзвешенных цен на первичном рынке недвижимости в период 2017-2019 годов наблюдается рост для всех типов квартир. Рост цен в процентном отношении за этот период составил 23%, 21,6%, 19% для однокомнатных, двухкомнатных, трехкомнатных квартир соответственно.

С начала 2020 года для однокомнатных квартир наблюдается динамичное падение цен вплоть до начала 2022 года на 18%. Далее наблюдается постепенный рост на 8% и по данным на 4 квартал 2022 года цена на однокомнатные квартиры составляет 1350 Usd/м<sup>2</sup>.

В начале 2020 года цены на двухкомнатные квартиры падали, но в четвертом квартале они резко выросли и в первой половине 2021 года превысили цены на однокомнатные квартиры. Рост составил 19% и по данным на 4 квартал 2022 года средневзвешенная цена на двухкомнатные квартиры составляет 1490 Usd/м<sup>2</sup>, что на 9% выше цены однокомнатных квартир.

Для трехкомнатных квартир с 2020 года наблюдаются резкие рост и падение цен. В период со второго по четвертый квартал 2021 года, цены на трехкомнатные квартиры превысили цены

на однокомнатные, но оставались ниже цен на двухкомнатные квартиры. В сравнении с началом 2020 года цены в 4 квартале 2022 года снизились на 9% и составляют 1240  $\text{Usd}/\text{m}^2$  и являются самыми низкими (Рисунок 4).

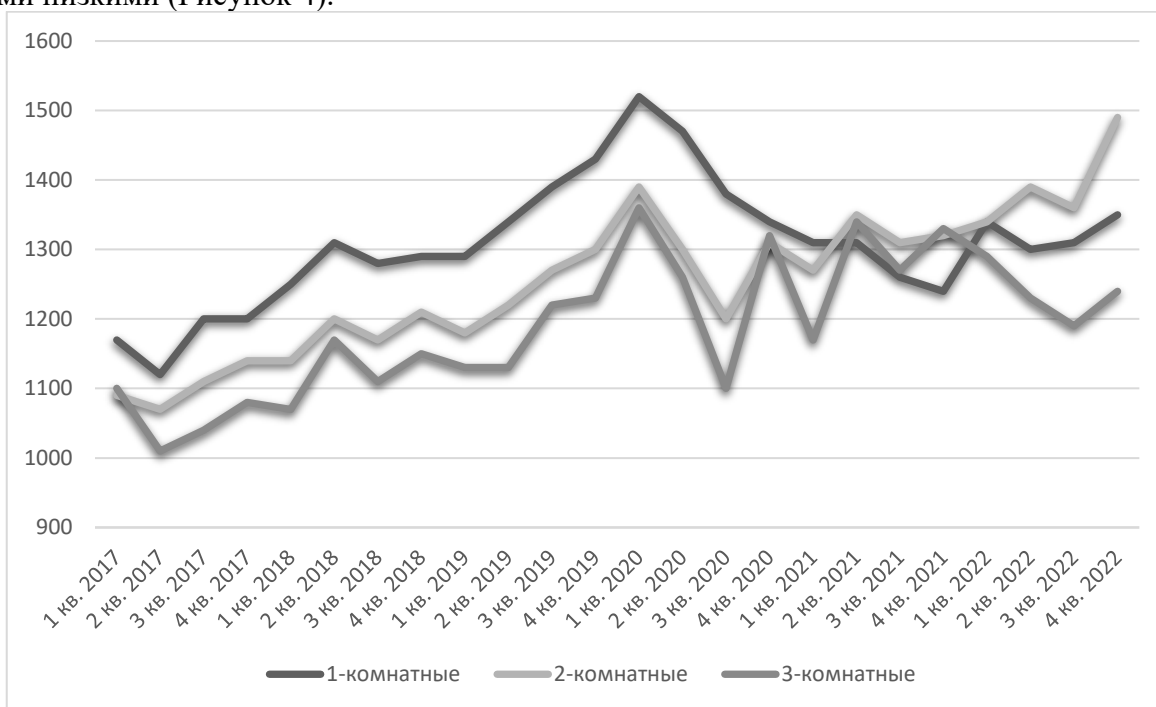


Рисунок 4 – Средняя цена квартир на первичном рынке  $\text{Usd}/\text{m}^2$   
 Источник: собственная разработка авторов

Ситуация на вторичном рынке недвижимости более спокойная. В период 2017-2029 годов цены на жилье имели динамику роста, аналогично первичному рынку недвижимости. В процентном соотношении цены увеличились на 20%, 17%, 12% для однокомнатных, двухкомнатных, трехкомнатных квартир соответственно. С начала 2020 года, также как и на первичном рынке, наблюдается общее падение цен с небольшим ростом в период 2021 года. По данным на 4 квартал 2022 года цены на однокомнатные квартиры на вторичном рынке жилья составляют 1390  $\text{Usd}/\text{m}^2$ , на двухкомнатные – 1250  $\text{Usd}/\text{m}^2$ , на трехкомнатные – 1170  $\text{Usd}/\text{m}^2$ .

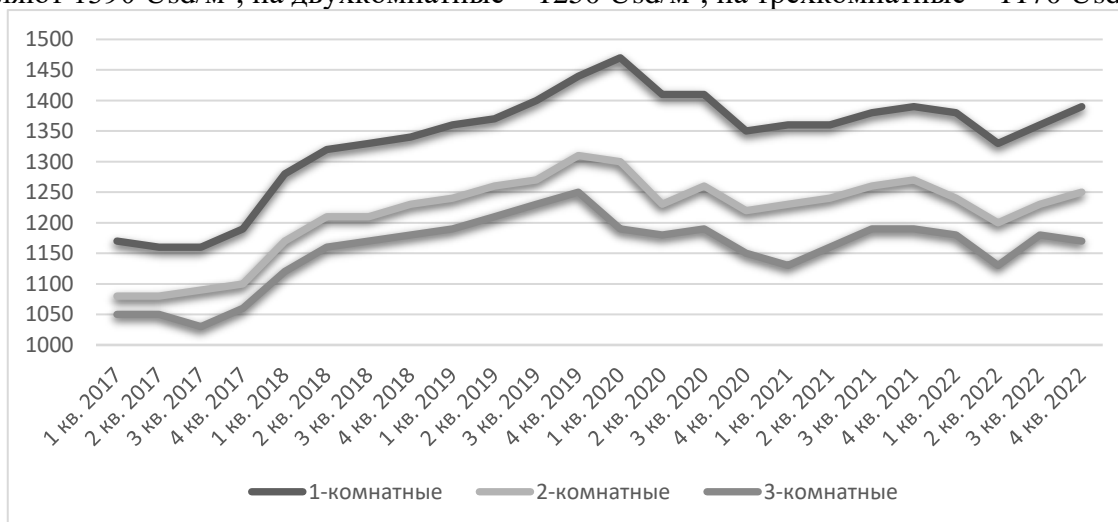


Рисунок 5 – Средняя цена квартир на вторичном рынке  $\text{Usd}/\text{m}^2$   
 Источник: собственная разработка авторов

По данным на конец 2022 года самые дорогие цены за метр квадратный принадлежат Центральному району, самые низкие – Заводскому. По количеству сделок купли-продажи лидирует Фрунзенский район, на последнем месте находится Партизанский район.

## ВЫВОДЫ

При изучении состояния рынка жилой недвижимости в Республике Беларусь, анализа и структурирования полученных результатов и выводов выявилась зависимость между различными показателями рынка жилой недвижимости и демографической, экономической, социальной сферами Республики Беларусь.

2020 год стал переломным на рынке недвижимости: произошло значительное снижение количества сделок купли-продажи, стремительное снижение цен на фоне низкого спроса и высокого предложения.

К настоящему времени рынок постепенно вернулся к показателям до 2020 года по количеству сделок. 2022 год обладает самым большим количеством сделок купли-продажи жилой недвижимости в г. Минск за все время ведения реестра цен на земельные участки государственного земельного кадастра Республики Беларусь.

Если предположить, что ситуация останется относительно стабильной, то есть новых негативных обстоятельств, которые могут повлиять на обменный курс, не произойдет, то рынок должен остаться на таком же уровне. Если курс доллара остановится в росте, банки продолжают предоставлять кредитные программы на покупку жилья и ставка не будет расти, ситуацию конца этого года вполне вероятно можно будет транспонировать на следующее полугодие.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Национальный статистический комитет Республики Беларусь [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://belstat.gov.by/>. – Дата доступа: 16.03.2023.

2. Голубова О.С., Григорьева Н.А. Памятка авторам статей для подачи в редакцию сборника материалов конференций кафедры «Экономика, организация строительства и управление недвижимостью» Белорусского национального технического университета. Минск : БНТУ, 2021.

3. Национальное кадастровое агентство [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://analytics.nca.by/>. – Дата доступа: 16.03.2023.

4. Устюшенко, Н. А. Рынок недвижимости: этапы развития и настоящее / Н. А. Устюшенко // Экономика, финансы, управление. – 2012. – № 2 (146). – С. 29–41.

5. Сайт объявлений «Про недвижимость» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.pro-n.by/>. – Дата доступа: 16.03.2023.

## REFERENCES

1. National Statistical Committee of the Republic of Belarus [Electronic resource]. – Access mode: <http://belstat.gov.by/>. – Access date: 03/16/2023.

2. Golubova O.S., Grigorieva N.A. Memo to the authors of articles for submission to the editors of the collection of conference materials of the department "Economics, organization of construction and real estate management" of the Belarusian National Technical University. Minsk: BNTU, 2021.

3. National Cadastral Agency [Electronic resource]. – Access mode: <http://analytics.nca.by/>. – Access date: 03/16/2023.

4. Ustyushenko, N. A. Real estate market: stages of development and the present / N. A. Ustyushenko // Economics, finance, management. - 2012. - No. 2 (146). – S. 29–41.

5. Site of announcements "About real estate" [Electronic resource]. – Access mode: <https://www.pro-n.by/>. – Access date: 03/16/2023.