

УДК: 332.85

ББК: 65.04

ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ВИТЕБСКА

Е.В. ХМЕЛЬ¹, Е.А. ИЛЬИНЕЦ², К.А. ШАРАЙ², Д.И. ИВАНЧИК²

¹к.э.н., заведующий кафедрой «Экономика, организация строительства и управление недвижимостью»

²студент специальности 1-70 02 02 «Экспертиза и управление недвижимостью»
Белорусский национальный технический университет
г. Минск, Республика Беларусь

Рынок жилой недвижимости является важной составляющей экономики региона, отражающей уровень жизни населения. В статье на основе статистических и рыночных данных представлен анализ современного состояния рынка жилой недвижимости в городе Витебске. Рассматриваются ключевые тенденции изменения цен, объемов сделок купли-продажи квартир, а также арендных ставок. Особое внимание уделено влиянию социально-экономических условий на развитие жилищного сектора.

Ключевые слова: рынок недвижимости, сделка, квартира, стоимость, аренда.

A STUDY OF THE RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET IN VITEBSK

¹PhD in Economics, Head of the Department «Economics, Construction Organization and Real Estate Management»

²student of specialty 1-70 02 02 «Real Estate Appraisal and Management»
Belarusian National Technical University
Minsk, Republic of Belarus

The residential real estate market is an important component of the regional economy, reflecting the population's standard of living. This article presents an analysis of the current state of the residential real estate market in the city of Vitebsk, based on statistical and market data. Key trends in price dynamics, transaction volumes, and rental rates are examined. Special attention is given to the impact of socio-economic conditions on the development of the housing sector.

Keywords: real estate market; transaction; apartment; price; rental.

ВВЕДЕНИЕ

Витебск это четвертый по численности населения город Беларуси, по состоянию на 1 января 2025 года количество жителей составило 342,7 тыс. человек [1], территория города занимает 134 квадратных километра [2]. Согласно «Генерального плана г. Витебска» разработанного УП «БелНИИПградостроительства», который предназначен для регулирования территориального развития города на период до 2035 года [3] предполагается не расширять его границы, а осваивать для жилой застройки уже имеющиеся территории повышая их качественное использование.

Таким образом в приоритете следующие направления развития Витебска: оптимизация использования существующих территорий под жилую застройку; мероприятия по реконструкции и повышению благоустройства исторической части города; модернизация действующих и создание новых промышленных объектов, уплотненное освоение свободных участков, в том числе под частную застройку, что позволит создать комфортные условия для проживания, новые рабочие места и сохранить историческую ценность города с применением современных строительных технологий.

РЕЗУЛЬТАТЫ И ОБСУЖДЕНИЕ

Анализируя динамику цен на квартиры в городе Витебске за период с 1 апреля 2024 по 1 февраля 2025 года, можно наблюдать тенденцию устойчивого роста стоимости 1м² жилья с небольшими колебаниями [4]. Начиная с марта прослеживается падение стоимости: март 2025 года средняя стоимость 778 USD/1м², апрель – 756 USD/1м². Если проследить динамику за аналогичный период 2024 года, то можем наблюдать рост стоимости: за март 704 USD/1м² и апрель 739 USD/1м², но в мае опять наблюдаем снижение до мартовских значений в 704 USD/1м². Таким образом мы можем наблюдать сезонные колебания с отклонением в месяц. Стоит отметить, что и в 2024 году, и в 2025 году колебания в стоимости 1м² для квартир незначительны, по сравнению с изменением количества сделок.

В начале 2025 года и в апреле наблюдается резкое уменьшение количества сделок, а стоимость 1м², остается практически неизменной, что наглядно видно на рисунке 1. Таким образом, можно говорить об устойчивом интересе к жилой недвижимости в Витебске, практически не зависящем от сезонных колебаний.

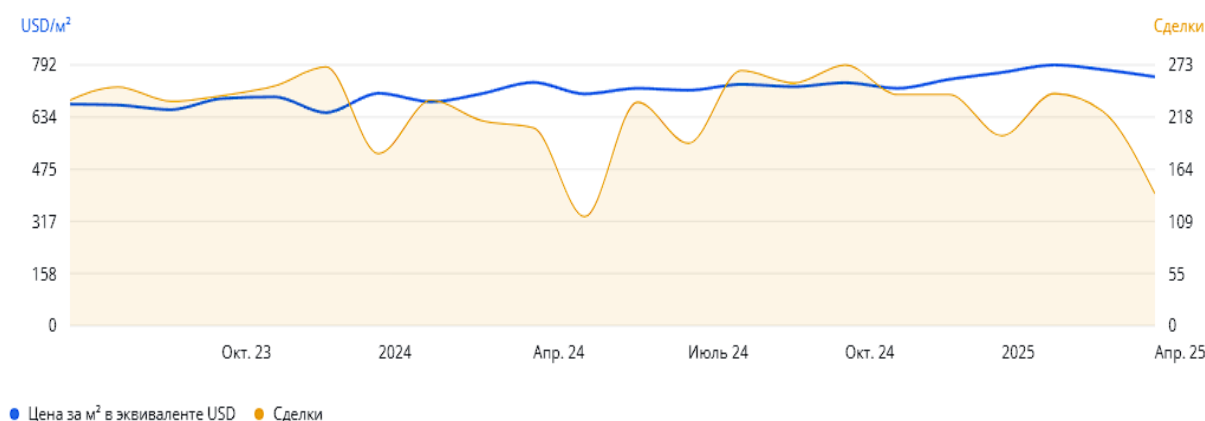


Рисунок 1. – Динамика цен и спроса на квартиры в городе Витебске в 2024 и 2025 годах [4]
Источник: собственная разработка авторов.

В целях повышения уровня жизни в городе Витебске за счет улучшения условий проживания граждан в 2024 году было построено и введено в эксплуатацию 150,4 тыс. м² жилья (рисунок 2), что на 39,2% больше по сравнению с 2023 годом (108 тыс. м²), и на 28,8% больше, чем в 2022 году (116,7 тыс. м²).

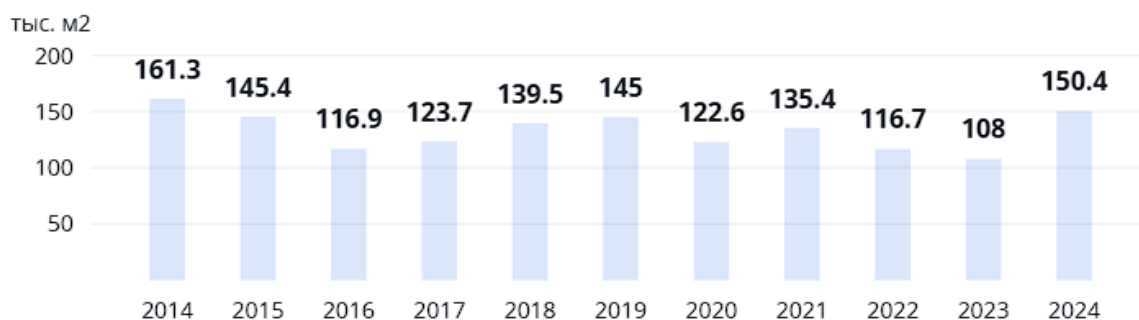


Рисунок 2. – Объемы ввода в эксплуатацию жилья с 2014 по 2024 годы, тыс. м² [4]
Источник: собственная разработка авторов.

В первую очередь бурный рост объемов ввода нового жилья связан с реализацией ряда государственных программ и законопроектов. Так, за период с января по июнь 2024 года «введено в эксплуатацию 9,1 тысячи квадратных метров арендного жилья, в том числе 5,1 тысячи квадратных метров для военнослужащих и приравненных к ним лиц, а также 18,6 тысячи квадратных метров общей площади так называемых электродомов. Построено 27 социальных квартир для детей-сирот» [5].

На фоне роста показателей строительной отрасли наблюдается развитие сферы услуг и промышленности. Начиная с 2023 года в Витебске и Витебской области активно реализуются инвестиционные проекты в промышленности в рамках программы «Один район – один проект» [6], благодаря которой появляются новые предприятия и модернизируются существующие. В 2025 году в Витебской области планируется реализовать «два проекта в станкомашиностроении, один проект в пищевой промышленности, один проект в деревообработке». Таким образом идет комплексное развитие области и города с созданием новых рабочих мест и комфортными условиями проживания. Таким образом происходит комплексное развитие Витебской области и города с созданием новых рабочих мест и созданием комфортных условий проживания.

Далее проанализируем, какие квартиры пользуются наибольшим спросом в Витебске. В марте 2024 г. в городе было продано 222 квартиры, из них: 79 однокомнатных (36%), 82 двухкомнатных (37%), 61 с тремя и более комнатами (27%) [6]. Как мы видим спросом пользуются все категории квартир, но меньшее предпочтение отдают квартирам с тремя и более комнатами, что характерно для рынка недвижимости в любой области страны. При этом в марте 2025 года средняя стоимость однокомнатной квартиры в среднем составляла 32000 USD, двухкомнатной – 41500, для трех и более комнат 51500 USD [7]. Стоит отметить, что сделки осуществляются преимущественно со вторичной недвижимостью на долю новостроек в январе 2025 года, прошлось порядка 4% от всех сделок, что, исходя из социальной направленности возводимого жилья является закономерностью [8].

Таким образом, на рынке купли-продажи жилья в Витебске в марте 2024 года равномерно распределён спрос между всеми типами квартир, однако наибольший объём сделок приходится на однокомнатные и двухкомнатные варианты. Средняя стоимость однокомнатных квартир (32 000 USD) значительно ниже цен на трёхкомнатные (51 500 USD), что иллюстрирует классическую зависимость между площадью жилья и его стоимостью.

По данным интернет-портала GoHome, на 20 апреля 2025 года в Витебске предлагалось в аренду 25 квартир, из них: 11 однокомнатных — по цене от 315 до 1028 руб./мес., 9 двухкомнатных — от 450 до 1486 руб./мес., 4 трёхкомнатных — от 600 до 1486 руб./мес., и одна четырёхкомнатная — за 1516 руб./мес. [9]. Как мы видим доля арендного жилья незначительна, а минимальное и максимальное значение арендных ставок отличается в 2 и более раза, что обусловлено в первую очередь состоянием квартиры, ее площадью, расстоянием до центра, а также наличием мебели и техники. Стоит отметить, что квартиры преимущественно сдаются по среднерыночным ценам (рисунок 3), а предложения с максимальной арендной ставкой встречаются крайне редко.

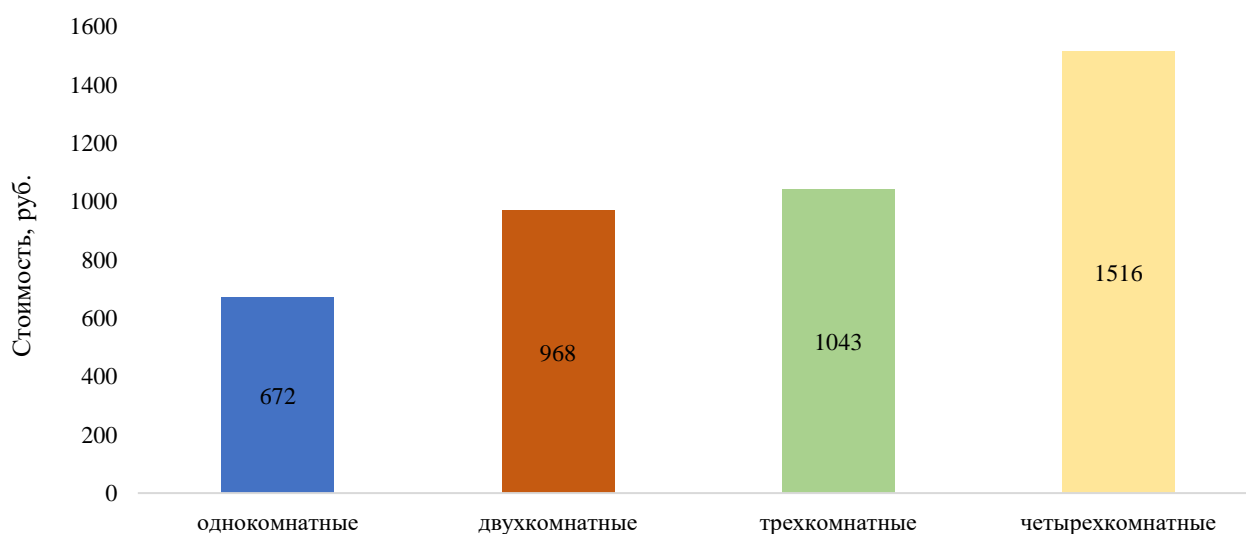


Рисунок 2. – Средняя стоимость аренды квартир в Витебске по состоянию на 20 апреля 2025 года

Источник: собственная разработка авторов по материалам [9]

Такое состояние дел на арендном рынке недвижимости свидетельствует о сбалансированности спроса и предложения, а также указывает на невысокую инвестиционную активность в данном секторе.

ВЫВОДЫ

Город Витебск является крупным региональным центром с устойчивым спросом на жилье, особенно в сегменте двухкомнатных и однокомнатных квартир. Цены на жилье демонстрируют незначительные сезонные колебания, однако в целом сохраняется тренд на рост даже не смотря на повышение «ставок по ипотечным кредитам – до **18,18%** для обычных граждан и **16%** для нуждающихся в улучшении жилищных условий» [10] в начале 2025 года.

Объем ввода нового жилья в 2024 году значительно увеличился по сравнению с предыдущими годами, что связано с реализацией государственных программ и строительством социального жилья. На арендном рынке преобладают сделки со вторичным жилым фондом, что свидетельствует о высоком потенциале развития сегмента новостроек и необходимости стимулирования инвестиционной активности в данном направлении.

Таким образом, Витебск представляет собой перспективный и динамично развивающийся город, который, благодаря государственной поддержке, модернизации промышленного сектора и развитию инфраструктуры, становится всё более привлекательным как для инвесторов, так и для различных социальных групп населения. Особенно город заинтересован в молодых специалистах рабочих профессий и предлагает им не только профессиональный рост, но и доступное жилье [11].

ЛИТЕРАТУРА

1. World Population Review. Города Беларуси по численности населения [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://worldpopulationreview.com/cities/belarus>. – Дата доступа: 07.04.2025.
2. Топ-10 самых больших городов Беларуси по площади [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://vitri.by/top-10-samyh-bolshih-gorodov-belarusi-po-ploshhadi>. – Дата доступа: 07.04.2025.
3. Витебск будет расти внутрь [Электронный ресурс] // Профсоюзы Витебщины. – Режим доступа: <https://vitebsk.1prof.by/news/%F0%9F%94%B9-vitebsk-budet-rasti-vnutr/>. – Дата доступа: 07.04.2025.
4. Статистика рынка недвижимости Витебской области [Электронный ресурс] // Realt.by. – Режим доступа: <https://realt.by/vitebsk-region/statistics/>. – Дата доступа: 20.04.2025.
5. В январе–июне 2024 года в Витебской области введено в эксплуатацию 137 тысяч квадратных метров жилья [Электронный ресурс] // Витебские вести. – Режим доступа: https://www.vitbichi.by/news/obshchestvo/v_yanvare_iyune_2024_goda_v_vitebskoy_oblasti_vvedeno_v_ekspluatatsiyu_137_tysyach_kvadratnykh_metro/?utm_source=chatgpt.com. – Дата доступа: 07.04.2025.
6. Четыре крупных инвестпроекта реализуют в Витебской области в 2025 году [Электронный ресурс] // Официальный сайт Республики Беларусь. – Режим доступа: https://www.belarus.by/ru/business/business-news/chetyre-krupnyh-investproekta-realizujut-v-vitebskoj-oblasti-v-2025-godu_i_175243.html. – Дата доступа: 07.04.2025.
7. Анализ цен на жильё в Витебске, Полоцке и Новополоцке в марте 2025 года [Электронный ресурс] // С-ENS. – Режим доступа: https://c-ens.by/analytics/analiz-cen-na-zhiljo-v-vitebske-polocke-i-novopolocke-v-marte-2025-goda/?utm_source=chatgpt.com. – Дата доступа: 20.04.2025.

8. Аналитика рынка недвижимости Витебска за январь 2025 года [Электронный ресурс] // Wikidom.by. – Режим доступа: <https://wikidom.by/blog/analitika-rynka-nedvizhimosti-vitebska-za-yanvar-2025-goda-21205-p/>. – Дата доступа: 07.04.2025.
9. Продажа квартир в Витебске [Электронный ресурс] // GoHome.by. – Режим доступа: <https://gohome.by/sale/flat/vitebsk-realty>. – Дата доступа: 20.04.2025.
10. Белорусская недвижимость – 2025: прогноз рынка, вызовы ипотеки и новые горизонты инвестиций [Электронный ресурс] // Долевое.by. – Режим доступа: <https://www.dolevoe.by/article/article-all/stat-i-o-rynkie-niedvizhimosti/news-market/bieloruskaia-niedvizhimost-2025-proghnoz-rynka-vyzovy-ipotieki-i-novyie-ghorizonty-inviestitsii-1919.html>. – Дата доступа: 07.04.2025.
11. Рынок труда Витебска [Электронный ресурс] // Витебский комитет по труду. – Режим доступа: https://vitkomtrud.gov.by/page/rinok-tuda?utm_source=chatgpt.com. – Дата доступа: 07.04.2025.

REFERENCES

1. World Population Review. Cities of Belarus by population [Electronic resource]. - Access mode: <https://worldpopulationreview.com/cities/belarus>. - Access date: 04/07/2025.
2. Top 10 largest cities in Belarus by area [Electronic resource]. - Access mode: <https://vitrini.by/top-10-samyh-bolshih-gorodov-belarusi-po-ploshhadi>. - Access date: 04/07/2025.
3. Vitebsk will grow inward [Electronic resource] // Trade unions of the Vitebsk region. - Access mode: <https://vitebsk.1prof.by/news/%F0%9F%94%B9-vitebsk-budet-rasti-vnutr/>. - Access date: 04/07/2025.
4. Statistics of the real estate market of the Vitebsk region [Electronic resource] // Realt.by. - Access mode: <https://realt.by/vitebsk-region/statistics/>. - Access date: 20.04.2025.
5. In January-June 2024, 137 thousand square meters of housing were commissioned in the Vitebsk region [Electronic resource] // Vitebsk Vesti. - Access mode: https://www.vitbichi.by/news/obshchestvo/v_yanvare_iyune_2024_goda_v_vitebskoy_oblasti_vveden_o_v_ekspluatatsiyu_137_tysyach_kvadratnykh_metro/?utm_source=chatgpt.com. - Access date: 07.04.2025.
6. Four major investment projects will be implemented in the Vitebsk region in 2025 [Electronic resource] // Official website of the Republic of Belarus. - Access mode: https://www.belarus.by/ru/business/business-news/chetyre-krupnyx-investproekta-realizujut-v-vitebskoj-oblasti-v-2025-godu_i_175243.html. - Access date: 04/07/2025.
7. Analysis of housing prices in Vitebsk, Polotsk and Novopolotsk in March 2025 [Electronic resource] // C-ENS. – Access mode: https://c-ens.by/analytics/analiz-cen-na-zhiljo-v-vitebske-polocke-i-novopolocke-v-marte-2025-goda/?utm_source=chatgpt.com. – Access date: 20.04.2025.
8. Analytics of the Vitebsk real estate market for January 2025 [Electronic resource] // Wikidom.by. – Access mode: <https://wikidom.by/blog/analitika-rynka-nedvizhimosti-vitebska-za-yanvar-2025-goda-21205-p/>. – Access date: 07.04.2025.
9. Sale of apartments in Vitebsk [Electronic resource] // GoHome.by. – Access mode: <https://gohome.by/sale/flat/vitebsk-realty>. – Date of access: 20.04.2025.
10. Belarusian real estate – 2025: market forecast, mortgage challenges and new investment horizons [Electronic resource] // Dolevoe.by. – Mode of access: <https://www.dolevoe.by/article/article-all/stat-i-o-rynkie-niedvizhimosti/news-market/bieloruskaia-niedvizhimost-2025-proghnoz-rynka-vyzovy-ipotieki-i-novyie-ghorizonty-inviestitsii-1919.html>. – Date of access: 07.04.2025.
11. Vitebsk labor market [Electronic resource] // Vitebsk Labor Committee. – Mode of access: https://vitkomtrud.gov.by/page/rinok-tuda?utm_source=chatgpt.com. – Access date: 04/07/2025.