

Автор выражает благодарность Н.Ю.Трифонову за руководство работой.

УДК 332.821

Анализ вторичного рынка квартир г. Минска

Гуз М.А.

Белорусское общество оценщиков

Исследование рынка недвижимости может проводиться с различными частными целями и представлять собой элемент анализа и прогнозирования тенденций развития рынка. Вопросы стоимости на недвижимость в жилищном фонде интересны не только руководителям риэлтерских фирм и потенциальными инвесторам, но являются актуальными для населения республики и г. Минска в частности [1]. В работе была проанализирована динамика развития ситуации на рынке квартир в столице за первые пять месяцев 2014 года и сделаны определенные выводы и прогнозы.

Данные подтвердили закономерность характерную для минского рынка вторичного жилья – спрос рождает предложение. Ажиотаж на покупку вторичного жилья не только способствовал росту цен, но и повлиял на увеличение выставляемых на продажу квартир. Исследование помогло выявить четкие различия между структурой предложения квартир по числу комнат. Установлены основные факторы положительного и отрицательного влияния на стоимость жилья. Главный – местоположение. Совокупность факторов планировки и материала стен (напр., элитные квартиры в доме из кирпича) могут значительно увеличить стоимость жилья. Вычислены ценовые тренды на лето 2014: повышение цен, наблюдавшееся с конца прошлого года, прекратилось. При сохранении текущих курсовых колебаний к лету уровень предложения квартир на продажу, а вместе с ним, и средняя цена пойдут на спад.

Практическое применение полученных результатов. Наиболее характерный пример – оценка и прогнозирование ценовой ситуации на рынке недвижимости. Являясь ключевой во всем анализе рынка, она может быть использована в различных целях: как этап маркетингового исследования с целью продвижения конкретного товара или услуги; в качестве оценочной деятельности с целью определения стоимости конкретного объекта; для инвестиционной деятельности с целью оценки эффективности инвестиционных решений.

Литература:

1. Трифонов Н.Ю. Рынок купли-продажи квартир г. Минска // Белорусский экономический журнал.-2001.- №1.-С.116-122.