

АНАЛИЗ РЫНКА ВТОРИЧНОГО ЖИЛЬЯ В ГОРОДЕ ГОМЕЛЕ ЗА 2015 ГОД

А. С. Ботвич, студент 1 курса ГИУСТ БГУ

Научный руководитель:

кандидат педагогических наук,

доцент **Л. В. Белецкая** (ГИУСТ БГУ)

Исследование проведено в рамках выполнения НИР «Инновационные технологии на рынке недвижимости Республики Беларусь» кафедры управления недвижимостью ГИУСТ БГУ.

Гомель – один из крупнейших белорусских областных центров. В административно-территориальном делении город представлен четырьмя районами: Центральным, Советским (второй по чис-

ленности населения), Железнодорожным (первый по численности населения) и Новобелицким [1].

Квартиры и вторичное жилье традиционно составляют основной сегмент рынка недвижимости Гомеля [1]. Годовое распределение долей объемов продаж вторичного жилья по гомельским районам в 2015 году представлено таблицей (собственная разработка).

Лидерами по объему сделок купли-продажи на рынке вторичного жилья в 2015 году являлись гомельские агентства недвижимости «Риэлт», «Лига права», «Недвижимость линия закона», «Пакодан» и «Основа».

В целом в 2015 году цены на квартиры в Гомеле снизились на 30 %, а на рынке вторичного жилья количество сделок за год сократилось на 23 % [2, 3].

Таблица – Распределение долей объемов продаж вторичного жилья по районам в г. Гомеле в 2015 г.

Район	Доля населения, %	Доля общей полезной площади жилого фонда, %	Доля проданных квартир, %	Средняя цена за 1 м ² , долл. США
Центральный	18,79	13,36	30,13	656
Советский	33,43	36,57	54,60	396
Железнодорожный	36,83	39,14	9,83	604
Новобелицкий	10,95	10,93	5,44	521
Всего:	100,00	100,00	100,00	544

Наибольшим спросом пользовались однокомнатные (40 % сделок) и двухкомнатные квартиры (38 % сделок). Пик покупательского спроса пришелся на апрель – июнь. По сравнению с другими белорусскими городами в Гомеле покупали самые малогабаритные квартиры [4].

Специалисты считают, что вторичное жилье более востребовано, потому что на вторичном рынке продавцы могут в ходе торга сбрасывать цену, чтобы продать. На первичном рынке застройщики устанавливают цену и держат ее. В материале, подготовленном Центром оценки и недвижимости «Эксперт», отмечается, что «про-

должающееся снижение цен на квартиры сопровождается увеличением количества сделок. Это говорит об эластичности спроса и вероятном достижении в ближайшем будущем равновесия на квартирном рынке, если не будет внешних шоков в экономике» [5].

Литература

1. Микрорайоны Гомеля [Электронный ресурс] // Блог А. Ф. Рогалева. – Режим доступа: <http://gomelstreet.info/mikrorajony-gomelya/>. – Дата доступа: 17.12.2015.
2. Попкова, К. Рынок недвижимости Гомеля: «вторичка» и коммерческая недвижимость развиваются активно, «первичка» и аренда отстают [Электронный ресурс] / К. Попкова // Портал Realt.by. – Режим доступа: <http://realt.by/news/monitoring/article/13613/>. – Дата доступа: 17.12.2015.
3. Гомель и гомельский регион: рынки и цены [Электронный ресурс] // Газета «Полесье своими глазами». – Режим доступа: http://www.glaza.info/news/gomel_i_gomelskij_region_rynki_i_ceny/2014-08-28-15404. – Дата доступа: 18.12.2015.
4. Мониторинг цен предложения квартир в Гомеле за 25 января – 1 февраля 2016 года [Электронный ресурс] // Портал Realt.by. – Режим доступа: <http://realt.by/news/monitoring/article/16451/>. – Дата доступа: 01.02.2016.
5. Рынок жилья в Гомеле: однокомнатные квартиры от 22 тысяч, продажи идут хорошо [Электронный ресурс] // Недвижимость tut.by. – Режим доступа: <http://realty.tut.by/news/money/487025.html>. – Дата доступа: 02.03.2016.