

СОВРЕМЕННЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА МИНСКА

А.А. Высоцкий, студент 4 курса ГИУСТ БГУ

Научный руководитель:

магистр экономических наук

Н.А. Устюшенко (ГИУСТ БГУ)

Роль недвижимости в современном обществе недооценить сложно. Являясь средством производства, недвижимость в одно и то же время – это объект или предмет потребления, играющий уже на протяжении долгих лет важную роль в обществе.

Рынок недвижимости Беларуси с каждым годом становится все более «цивилизованным». Этому способствует так называемая законодательная «инфраструктура», которая все четче регулирует его, а также постоянно возрастающее число участников рынка, куда входят как обычные физические, юридические лица, так и компании-посредники. Доверие между ними и взаимовыгодное сотрудничество – вот определяющий вектор в построении современного рынка недвижимости.

Как и в любой стране под вложением в недвижимость подразумевается, в первую очередь, грамотное распоряжение собственными финансовыми ресурсами, которое невозможно без проведения предварительного анализа рынка недвижимости того города или страны, куда инвестор планирует вложить свои средства. Такой анализ – одна из ключевых составляющих оценки инвестиционного проекта.

Объектом исследования в данной работе выступит город Минск, в котором наиболее четко отражены тенденции современного рынка недвижимости.

Последние три года в Минске наблюдалась тенденция к увеличению количества строящихся объектов. Это связано с относительной стабильностью национальной валюты, ростом доходов населения, снижением учетной ставки, что сделало кредиты более доступными и благоприятно повлияло на количество предложений от застройщиков.

За период с 2012 по 2013 год рынок недвижимости почувствовал взлет после пятилетнего кризиса. В 2013 году наблюдался пик активности, несмотря на многие экономические и законодательные изменения в регулировании рынка недвижимости. Конец третьего квартала – начало четвертого квартала 2013

года характеризовались снижением уровня реализованного спроса. Основной причиной его снижения был рост курса российского рубля, потери белорусского экспорта и, как следствие, неопределенность с белорусским рублем. Рынок замер. Оживления рынка ждать не пришлось и в конце года в силу сезонности и экономической неопределенности [1].

В 2014 году ситуация на рынке недвижимости города Минска складывалась не самым лучшим образом. За 2014 год в г. Минске совершено 10 583 сделки с квартирами, что на 9,5 % меньше аналогичного периода прошлого года. Самым активным месяцем был октябрь 2014 г., в течение которого совершено 1339 сделок. Количество сделок, зафиксированных в июне, увеличилось почти на 12,3 % по отношению к показателям мая и почти сравнялось с показателями марта и составляет 1008 сделок. Лидерами по объемам предложения являлись Московский, Первомайский, Фрунзенский районы (по степени убывания). Средние цены лидеров предложений – 1666 долл./кв. м. В Заводском районе типовое жилье дешевле примерно на 3–5 % за счет низкой престижности и экологичности.

На сегодняшний день наиболее выгодным являются вложения в строящееся жилье с возможностью последующей сдачи его в аренду. Наблюдается такая особенность, что первичное жилье продается гораздо лучше, чем квартиры вторичного рынка почти в два раза. Проследить это можно по данным, представленным в таблице [2]. Объем предложения на первичном рынке почти в два раза больше, чем на вторичном. Продали только 1/3 часть вторичного рынка и 1/6 часть первичного рынка. Это еще раз свидетельствует о несоответствии уровня дохода населения ценам на жилье.

Так, на первичном рынке жилой недвижимости города Минска в течение 2014 года наблюдался некоторый рост средней цены квадратного метра. Однако в среднем цена квадратного метра на минские новостройки за этот период выросла всего на 2,5 %. При этом наибольший темп роста цены наблюдался в первом квартале 2014 года. В четвертом квартале наблюдалась замедление роста и стабилизация цен. В структуре предложения на первичном рынке жилой недвижимости г. Минска в январе-декабре 2014 г. преобладали объекты бизнес-класса. Наблюдался дефицит высококачественного жилья класса элит. По сравнению со вторым полугодием 2013 г. и 2012 г. на первичном рынке сократилась доля объек-

Таблица – Рынок жилой недвижимости г. Минска в 2014 г.

Рынок	Объем предложения		Объем реализованного спроса	
	тысяч кв. м.	тысяч квартир	тысяч кв. м.	тысяч квартир
Вторичный рынок	835	14,7	214	4,5
Первичный рынок	1 500	20,3	220	3,3

тов бизнес-класса в пользу объектов эконом-класса. Предложение на рынке в целом являлось относительно однотипным.

Что касается вторичного рынка, то количество сделок за период с 2012 по декабрь 2014 года значительно меньше предложения. Так, отношение предложение–сделка составляет 1,54. Это говорит о том, что за анализируемый период, в среднем, на одну сделку приходилось полторы непроданные квартиры. Однако за 7 месяцев 2014 года наблюдалось некое уравнение соотношения сделка-предложение, а в августе наблюдалась минимальная разница в этом соотношении. В сентябре–декабре количество предлагаемых квартир значительно возросло, значительно превысив спрос. Активность рынка продолжает падать на фоне падения курса российского рубля и пессимистических прогнозов экспертов по поводу курса нашей национальной валюты [3].

Таким образом, приведенный выше анализ рынка недвижимости говорит о новом витке в его развитии. Это прослеживается в первую очередь в его поведении, которое зависит уже, в первую очередь, от объемов предложения и спроса, что прямым образом влияет на цену. Безусловно, немаловажным

остается государственный фактор и уровень доходов населения. Что касается самого рынка недвижимости города Минска, то предложение многократно превышает спрос, цены снижаются незначительно. Дальнейшие планы властей по снижению количества строящихся метров жилья в Минске в ближайшие несколько лет в пользу развития «городов-спутников», а также постепенная стабилизация экономики страны позволит выровнять ситуацию на рынке и повысить его готовность к различного рода неопределенностям.

Литература

1. Обзор рынка недвижимости г. Минска за 2013 г. ГК Твоя Столица [Электронный ресурс]. – Режим доступа : http://www.t-s.by/upload/iblock/243/i_e-polgodie-2013.pdf. – Дата доступа : 08.02.2014.
 2. «Свое» жилье 2014 года: итоги рынка жилой недвижимости [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.t-s.by/info/news/kuplya-prodazha-zhilya/40377/>. – Дата доступа : 05.02.2014.
 3. Рынок недвижимости Минска 2014 [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://gohome.by/news/view/rynok-nedvizhimost-minsk-2014>. – Дата доступа : 08.02.2014.
-