

# РЫНОК КУПЛИ-ПРОДАЖИ ОДНОКОМНАТНЫХ КВАРТИР ГОРОДА МИНСКА

**А. П. Боровик**

*ГУО «Институт бизнеса Белорусского государственного  
университета», г. Минск;  
nastassia.bk21@gmail.com  
науч. рук. – Н. А. Устюшенко*

Данная работа представляет собой исследование рынка купли-продажи однокомнатных квартир города Минска. В нем было рассмотрено само понятие рынка недвижимости, общие и специфические черты рынка однокомнатных квартир по сравнению с двух-, трех- и четырехкомнатными, изучена средняя цена предложения исходя из районов города и динамика изменения цен на однокомнатные квартиры города Минска по месяцам за 2018 год. В результате проделанной работы можно понять общую тенденцию развития рынка купли-продажи однокомнатных квартир столицы Республики Беларусь, оценить перспективы рассмотренного сегмента и выстроить прогнозы на будущее. Полученные результаты могут быть полезны не только людям, задействованным в сфере недвижимости (риэлторы, студенты соответствующих специальностей), но и тем, кто желает приобрести или же продать квартиру в городе Минске.

**Ключевые слова:** рынок недвижимости, купля-продажа квартир, однокомнатные квартиры Минска, динамика цен, цена предложения квартир.

В условиях становления рыночной экономики рынок приобретает все большее значение. В современном понимании рынок представляет собой конкретную форму проявления товарного обмена и обращения объектов этого рынка, совокупность экономических отношений и связей между покупателями и продавцами, а также торговыми посредниками по поводу движения товаров и денег.

Под рынком недвижимости понимается определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования.

Цель данной работы: изучение рынка купли-продажи однокомнатных квартир города Минска.

В ходе исследования были использованы следующие методы: анализ и синтез, методы сравнительного анализа и абстрагирования.

В начале рассмотрим общие и специфические черты рынка однокомнатных квартир по сравнению с двух-, трех- и четырехкомнатными.

Общие черты:

- Обязательное государственная регистрация сделки, которая подтверждает право собственности на объект недвижимости в случае

продажи. В договоре в строгом порядке указываются адрес и площадь объекта

- Невозможность выполнить точные прогнозы тенденций развития, что связано с экономической и политической нестабильностью

- Недостаточная информированность участников рынка, что вызвано фактическим скрыванием цен продаж и слабым развитием информационной инфраструктуры

- Невысокая доступность жилья, так как экономическим критерием для этого показателя, по мнению мировых специалистов в области недвижимости, является знак равенства между стоимостью квадратного метра и средней месячной зарплате по стране. Так, на 14.04.2019 средняя цена на 1 квадратный метр на однокомнатную квартиру в г. Минске составил 1443 \$ (по данным портала недвижимости Realt.by), в то время как средняя номинальная заработная плата в нашей стране на январь 2019 года – 464,53 \$ [1].

Отличительные особенности:

- Пользуются наибольшим спросом, так как при чрезмерно высоких ценах на жилье люди приобретают то, на что хватает средств

- Поскольку людей с ограниченными средствами всегда больше, чем тех, кто готов купить дорогое жилье, то и спрос на малогабаритные квартиры выше. Это порождает рост цен

- Самый ликвидный товар на рынке

- Квадратный метр однокомнатной квартиры в Минске стоит дороже, чем двух- или трехкомнатной. Так, по состоянию на 14.04.2019 (данные портала Realt.by) в однокомнатной квартире квадратный метр обойдется в 1443 \$, а в более просторном жилье – четырехкомнатной квартире – в 1240 \$.

В сегментации рынка жилой недвижимости рассматривают первичное и вторичное жилье.

Что касается квартир в новостройках, то интерес к ним не только остается стабильно высоким, но и с каждым годом усиливается. И это несмотря на имеющиеся в истории развития рынка негативные моменты, связанные с покупкой квартир на стадии строительства.

Сделки по купле-продаже однокомнатных квартир на вторичном рынке не теряют своей актуальности, однако они также связаны с рядом трудностей, в то числе принятие во внимание таких факторов, как: наличие в квартире перепланировки (ее законность или незаконность), вид квартиры без мебели, новизна ремонта и другие.

Безусловно, конкуренция между новостройками и жильем на вторичном рынке наблюдается постоянно. В зависимости от благоприятности экономической обстановки в стране она может лишь нарастать или ста-

новиться более слабой. Например, в период кризиса или депрессии количество решившихся приобрести недостроенную квартиру несколько снижается. Это связано с нежеланием людей связываться с рисками ожидания окончания стадии строительства. И наоборот, в период подъема, вызванного, пусть небольшим, но все же ростом заработных плат, и в целом экономической стабильности, все большее количество покупателей отдадут предпочтение жилой недвижимости на первичном рынке. Но если говорить обобщенно, то в качестве альтернативы квартирам на вторичном рынке новостройки рассматривают более 80% потенциальных покупателей квартир [2].

Теперь остановимся подробнее на анализе однокомнатных квартир. Будем рассматривать такие параметры, как район, общая цена и цена за квадратный метр (табл. 1).

Таблица 1

**Средняя цена предложения однокомнатных квартир в г. Минске на 14.04.2019**

| Район        | Общая цена, \$ | Цена за кв м, \$ |
|--------------|----------------|------------------|
| Минск        | 55700          | 1443             |
| Заводской    | 43100          | 1277             |
| Ленинский    | 53300          | 1412             |
| Московский   | 56000          | 1426             |
| Октябрьский  | 56300          | 1389             |
| Партизанский | 46800          | 1394             |
| Первомайский | 65600          | 1503             |
| Советский    | 64900          | 1505             |
| Фрунзенский  | 54700          | 1426             |
| Центральный  | 66400          | 1579             |

Источник: [3]

Делая вывод по приведенным данным, можно сказать, что самые дорогие однокомнатные квартиры располагаются в Центральном районе, самые дешевые – Заводском. Средняя цена в городе за квадратный метр – 1443 \$, за однокомнатную квартиру в целом – 55700 \$.

Теперь изучим вопрос с точки зрения динамики изменения цен на однокомнатные квартиры по месяцам в 2018 году (табл. 2).

Таблица 2

**Цена за 1 квадратный метр однокомнатной квартиры в Минске в 2018 году**

| Месяц    | Цена за кв м, \$ |
|----------|------------------|
| Январь   | 1300             |
| Февраль  | 1328             |
| Март     | 1369             |
| Апрель   | 1393             |
| Май      | 1388             |
| Июнь     | 1371             |
| Июль     | 1380             |
| Август   | 1387             |
| Сентябрь | 1399             |
| Октябрь  | 1400             |
| Ноябрь   | 1412             |

Источник: [3]

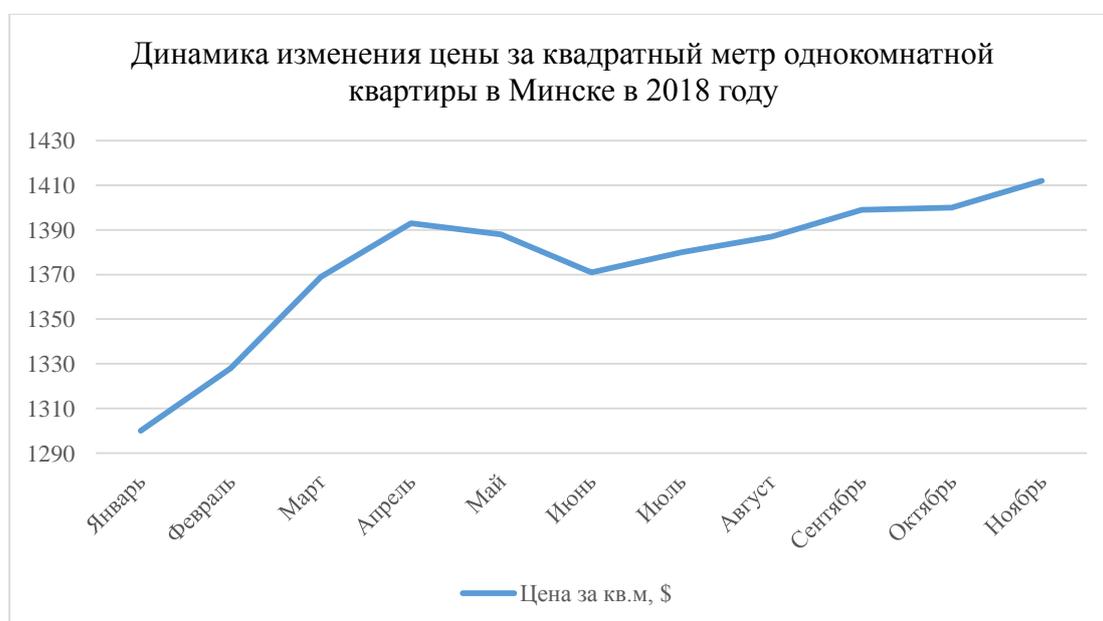


Рис. 1. Динамика изменения цен за квадратный метр однокомнатных квартир в Минске в 2018 году

Источник: [3]

Опираясь на вышеприведенные данные, можно сделать следующие выводы:

- Наблюдается общая тенденция к росту цен на однокомнатные квартиры.
- Пиковой точки цена за квадратный метр достигла в ноябре текущего года, минимальной в рассматриваемом периоде она была в самом начале года.
- Наибольший разрыв наблюдался в период с февраля по март.

- Таким образом, сделки по купле-продаже однокомнатных квартир пользуются большим спросом на рынке жилой недвижимости. Популярностью пользуется как первичное жилье, так и вторичное.

Рассматривая тенденции, можно сделать вывод, что стоимость однокомнатных квартир постоянно увеличивается. В период с января по апрель этот рост приобретает наиболее яркий характер.

#### **Библиографические ссылки**

1. Национальный статистический комитет Республики Беларусь. Данные о номинальной начисленной средней заработной плате работников Республики Беларусь с 1991 по 2019 гг. [Электронный ресурс] – Режим доступа: [http://www.belstat.gov.by/ofitsialnaya-statistika/solialnaya-sfera/trud/operativnaya-informatsiya\\_8/zarabotnaya-plata/](http://www.belstat.gov.by/ofitsialnaya-statistika/solialnaya-sfera/trud/operativnaya-informatsiya_8/zarabotnaya-plata/) – Дата доступа: 14.04.2019.
2. Портал с базой данных о недвижимости «Про недвижимость» [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://www.pro-n.by/> - Дата доступа: 23.03.2019.
3. Портал недвижимости Realt.by [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://realt.by/news/monitoring/article/22949/> - Дата доступа: 14.04.2019.