

АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА МИНСКА НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ

Ю.С.Катион,

студентка экономического факультета

Белорусского государственного университета, г.Минск

Научный руководитель:

А.М.Сидорова,

Кандидат экон. наук, доцент кафедры аналитической экономики и эконометрики

Белорусского государственного университета, г.Минск

Аннотация. В данной статье приводится краткий анализ рынка недвижимости города Минска на современном этапе, влияние макроэкономических показателей и возможный прогноз дальнейшего его развития.

Ключевые слова: финансовый анализ рынка недвижимости, макроэкономические показатели, коронавирус, обвал цен на нефть, падение цен на недвижимость.

ANALYSIS OF THE CURRENT REAL ESTATE MARKET IN MINSK CITY

Y.S.Katsion,

student of faculty of Economics

Belarusian State University, Minsk

Abstract. The author gives summury analysis of the real estate market of Minsk city, explains what effect macroeconomic indicators have on the market and gives prognosis regarding market tendencies.

Keywords: analysis of the real estate market, macroeconomic indicators, coronavirus, oil-price collapse, fall in property prices.

Рынок недвижимости во многом зависим от макроэкономических показателей. На данном этапе развития ситуация на рынке недвижимости заметно изменилась. В связи с неблагоприятной эпидемиологической ситуацией, сложившейся в Беларуси из-за коронавируса, динамика цен на квартиры и недвижимость в целом резко изменилась. На рисунке 1 можно увидеть, что с конца марта этого года наблюдается падение цен на недвижимость.

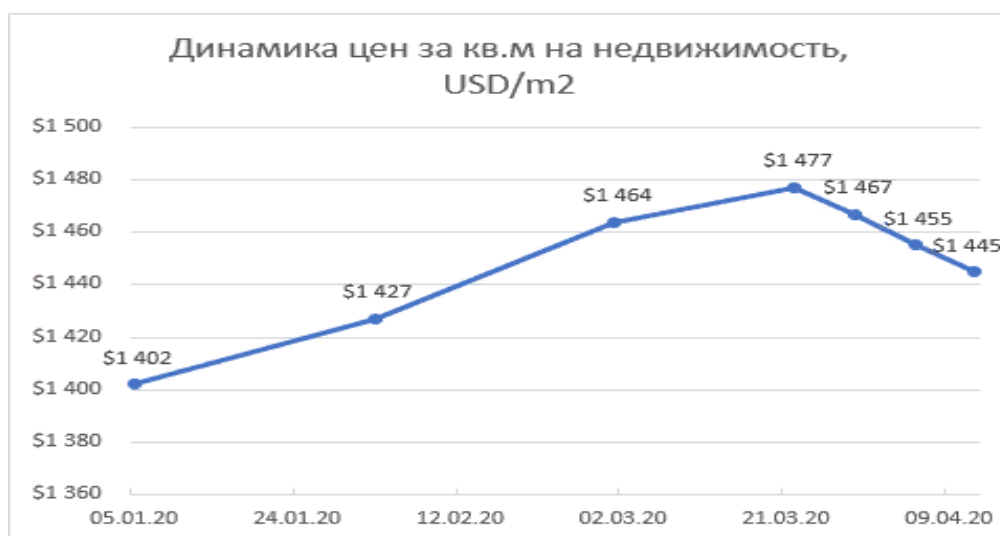


Рисунок 1 - Динамика цен за кв.м. на недвижимость за начало 2020 года, USD/m2
 Источник: разработка автора на основе [1].

В феврале 2020 года количество сделок, в сравнении с прошлым месяцем, выросло на 44% (рисунок 2). Данный рост объясняется нарастающей неопределённостью в мире и в Беларуси в том числе, а также тем, что с 19 февраля снизилась ставка рефинансирования до 8,75% (такая ставка зарегистрирована как самая низкая за всё время существования РБ), что сделало кредиты в белорусских рублях более доступными. Девальвационные ожидания значительно повлияли на ситуацию на рынке недвижимости.



Рисунок 2 - Динамика изменения спроса и предложения на квартиры в г.Минске.
 Источник: разработка автора на основе [1].

Ценовая ситуация. Как видно из рисунок 3, далеко не всегда цена спроса равнозначна цене предложения. И если на первичном рынке складывается одна ситуация, то на вторичном рынке происходят противоположные изменения. В первом квартале 2020 года на первичном рынке цены выросли примерно на 6% по сравнению с предыдущим кварталом (4 кв. 2019 года). На вторичном рынке, наоборот, за такой же период средние цены уменьшились на 0,8%.

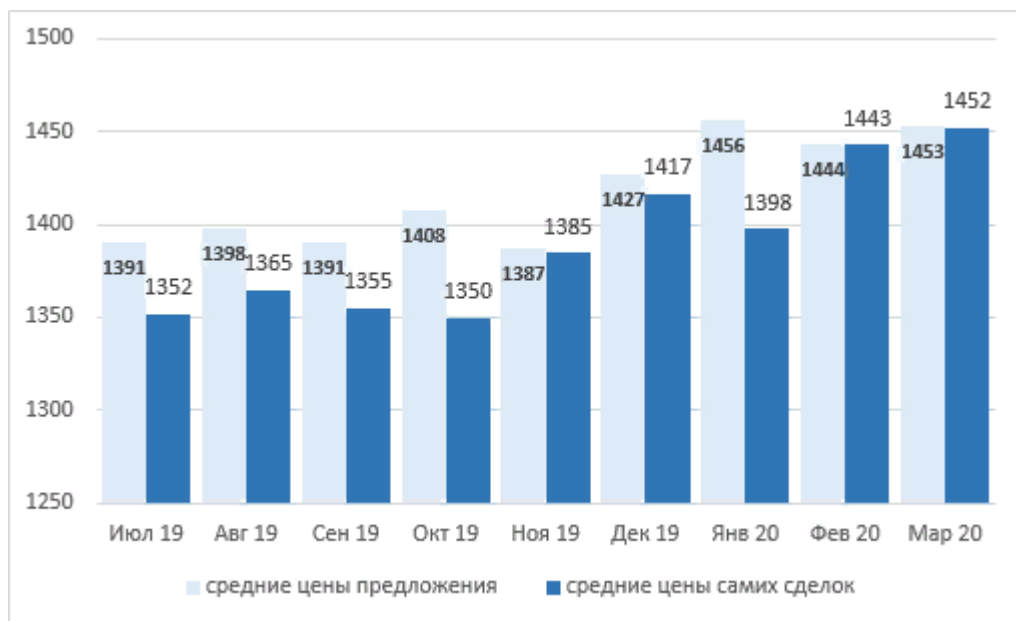


Рисунок 3 - Гистограмма средних цен предложения и сделок по купле-продаже на квартиры на первичном рынке в г.Минске, USD/m2.

Источник: разработка автора на основе [2].

Неизбежные изменения и их причины

По мнению специалистов, цены на рынке недвижимости только начали падать. Несмотря на то, что 2020 год только начался, уже успело произойти множество изменений, повлиявших как на рынок недвижимости, так и на экономику страны в целом. Напряжение, возникшее из-за обвала цен на нефть в мире и роста курса доллара, возросло ещё больше по причине пандемии коронавируса.

В марте снизилось количество сделок купли-продажи на 12% по сравнению с февралём. На это повлиял ряд событий, а именно:

- Установление 27 февраля первого случая коронавируса в РБ
- Закрытие между странами границ в Европе
- Возросшее значение курса доллара

Многие люди приняли решение о самоизоляции, некоторые заняли позицию “выжидания”. Первую половину апреля часть продавцов были достаточно решительны и спешили продать свою недвижимость как можно скорее, но покупательский спрос снизился и, соответственно, не исключено то, что многие отложат покупку недвижимости. Это всё значит, что ценовая коррекция будет осуществляться ещё дальше.

Прогнозирование

Ещё в начале апреля лишь по самому оптимистичному прогнозу предполагалось, что к концу месяца ситуация, связанная с коронавирусом, улучшится и рынок оживёт. Однако на данный момент (20 апреля), когда число заражённых коронавирусом всё продолжает расти, сложно предугадать, когда начнутся реальные сделки по покупке недвижимости. Можно прогнозировать, что всё это произойдёт не раньше середины мая. Только после “оживления” рынка недвижимости можно будет точно увидеть, насколько жильё стало дешевле в действительности. В целом ожидается снижение цен на квартиры на 5-10 %. По словам директора агентства недвижимости “БелЦТН” Н. Простолупова, в одном из худших сценариев можно ожидать глобальное снижение цен на квартиры, а это около 20-30%.

Как итог, мнения экспертов разделяются: одни считают, что как-такового критического изменения цен на рынке недвижимости не произойдёт, а другие уверяют, что глобальное снижение цен на недвижимость придёт вместе с кризисом. На мой взгляд,

есть все причины полагать, что развитие событий на рынке недвижимости в Минске будет не самым благоприятным. Экономика нашей, как и, впрочем, любой другой страны является цикличной и, в связи сложившейся ситуацией в стране, на которую повлияли падение фондовых рынков, рост цен на нефть и пандемия коронавируса, наиболее вероятный прогноз - не самый выигрышный. Как считает Д.Ритвинский (зам. главного директора Национального Кадастрового Агентства), к концу 2021 года средняя цена за квадратный метр в Минске снизится с \$ 1465 до \$ 980.

Как вывод, рынок недвижимости города Минска всё ещё находится на стадии формирования. Из-за нестабильной экономики, инфляции, отсутствия полной информации о самом рынке, рискованности инвестиционной деятельности и многих других факторов развитие рынка отличается своей неравномерностью.

Список использованных источников:

1. Онлайн портал Realt.by [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://realt.by/> . Дата доступа: 19.04.2020.
2. Группа компаний “Твоя Столица” [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://www.t-s.by/analytics/> . Дата доступа: 19.04.2020.