

СТАТИСТИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ СТОИМОСТИ КВАДРАТНОГО МЕТРА НЕДВИЖИМОСТИ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ

П. А. Найбич, Ю. Г. Абакумова

*Белорусский государственный университет,
ул. К. Маркса, 31, 220030, г. Минск, Беларусь*

Показатель стоимости квадратного метра жилой недвижимости на вторичном рынке можно рассматривать как индикатор, который наравне с экономическими индикаторами, отражает происходящие в экономике процессы. В публикации представлены результаты проведенного статистического анализа стоимости квадратного метра жилой недвижимости Беларуси на основании данных, представленных Национальным Кадастровым Агентством и аналитическим агентством ООО «РиэлтБай».

Ключевые слова: жилая недвижимость; стоимость квадратного метра жилья; статистический анализ.

STATISTICAL ANALYSIS OF THE COST OF A SQUARE METER OF REAL ESTATE IN THE SECONDARY HOUSING MARKET

P. A. Naibich, Y. G. Abakumova

*Belarusian State University,
st. K. Marksa, 31, 220030, Minsk, Belarus*

The indicator of the cost per square meter of residential real estate in the secondary market can be considered as an indicator that, along with economic indicators, reflects the processes taking place in the economy. The publication presents the results of a statistical analysis of the cost per square meter of residential real estate in Belarus based on data provided by the National Cadastral Agency and the analytical agency RealtBy.

Keywords: residential real estate; cost per square meter of housing; statistical analysis.

При построении моделей прогнозирования ценовых показателей, этап предварительного анализа исходных статистических данных показателей, и его результаты, играют важную роль. В том числе это позволяет не только делать выводы относительно существующих тенденций, но и выступать основой для постановки ряда гипотез о значимых факторах, с целью их дальнейшего использования при построении модели, определяющей в данном случае стоимость жилья и отвечающей требованиям современного рынка жилой недвижимости.

Анализируя график изменения цен квадратного метра в столице и 6 областных центрах Республики Беларусь по данным реальных сделок с 2012 года (см. рис. 1), можно сделать вывод о том, что в целом отмечаются схожие тенденции для разных областей страны, однако цены в Минске на порядок выше, нежели в остальных городах (данные для г. Минска анализируются по вспомогательной оси).

Если подвергнуть анализу начало исследуемого временного интервала, то следует отметить, что с начала 2012 года наблюдался рост стоимости квадратного метра, достигнувший своего максимума в 2013 году как в столице, так и областных центрах (см. табл. 1).

В 2013 году меньше чем за год, стоимость метра квадратного в столице возросла на 24,7 %. Данная ситуация связана с тем, что с середины 2012 года наблюдалось постепенное улучшение экономической ситуации в стране после того, как цены достигли дна в конце 2011 года и оставались таковыми до середины 2012. Средняя цена квадратного метра в этот промежуток колебалась в районе 1300\$. В 2013 году банки стали уже предо-

ставлять кредиты на строительство под 16 %, ставка рефинансирования тоже стала снижаться, объемы строительства в Минске сократились, в результате чего спрос на столичные квартиры стал возрастать вместе с ростом цен на метр квадратный.

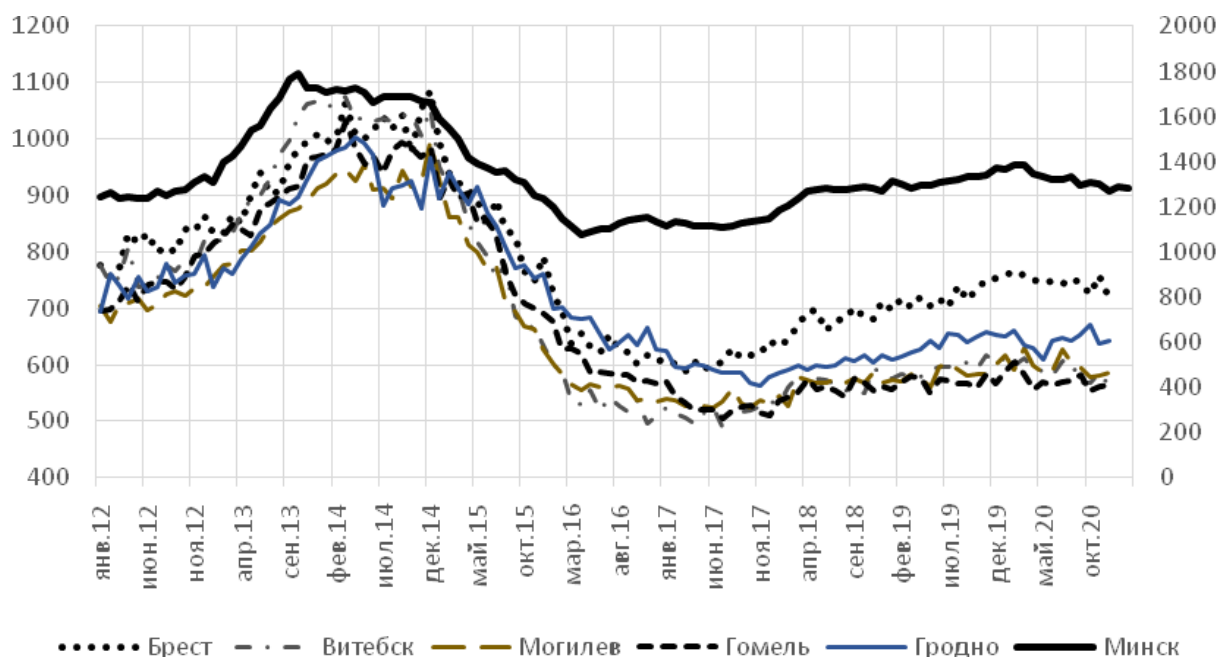


Рисунок 1 – Динамика цены квадратного метра на вторичном рынке жилой недвижимости по данным реальных сделок

Источник: собственная разработка на основании данных предоставленных Realt.by.

Таблица 1 – Максимальные цены квадратного метра в долларах в столице и областных центрах

Октябрь	Март		Апрель	Декабрь	
Минск	Витебск	Гомель	Гродно	Могилев	Брест
1788	1076	1032	1003	995	1086

Источник: собственная разработка на основании данных Realt.by.

На протяжении 2014 года наблюдалась относительно стабильная динамика цен. 2014 год отметился своей разницей между минимумом и максимумом среднемесячного индекса цен на квартиры в Минске, составив всего 59 \$/м². Для сравнения, в 2013 году данный показатель равнялся 438 \$/м² [1]. До этого, последние 10 лет такого на рынке не наблюдалось ранее совсем. Но под конец декабря 2014 года начало января 2015, случилось финансовое потрясение, которое кардинально изменило ситуацию на рынке – валютный кризис в России, начавшийся из-за резкого снижения стоимости нефти на мировом рынке. Что вызвало обвал российского рубля, а следом и белорусский рубль пошел. Буквально за несколько недель подверглись значительным изменениям главные ценообразующие факторы: резко снизились реальные доходы населения, а выдача кредитов на жилье была фактически приостановлена.

2015 стал переломным годом, годом падением цен на жилье. За 2015 год цены квадрата в Минске упала на 30 %, с 1700\$ до 1300\$. В 2016 году падение продолжилось, наименьшая стоимость была достигнута в апреле 2016 года и составляла 1077 \$/м². К концу 2017 года цена метра была на уровне 1150–1200\$.

Среди областных центров минимальные значения были достигнуты в 2017, сначала в Брест (в марте), а за ним и Могилев (в июне), хотя пика цены они достигли последними.

Минимальное значение цены квадрата было в Витебске (491\$), а максимальное из минимальных было в Бресте (588\$). Таким образом, следует отметить, что стоимость метра квадратного на рынке жилья в Бресте выше, хоть и не значительно, чем в остальных областных ценах.

С 2017 по 2020 год ситуация на рынке нормализовалась и достаточно продолжительный период оставалась стабильной. Резких изменений не наблюдалось, цены примерно росли на величину, примерно сопоставимую с уровнем инфляции. Так с 2017 до 2020 года цена квадрата возросла примерно с 1200\$ до 1400\$.

2020 год был весьма неоднозначный, отразившийся во многих отраслях экономики, в том числе и риэлтерской сфере. Благодаря кредитованию (кредит на строительство можно было взять под 13–13,5 % годовых, уже в феврале под 12,32–12,5 %) и достаточно низкой ставке рефинансирования в начале года сделки проходили весьма интенсивно, цены на жилье росли: в I квартале число сделок на «вторичке» было одним из самых высоких за последнее десятилетие, уступив только 2018 году. В Минске количество сделок купли-продажи увеличилось на 23 %, для областных центров рост был от 32 %, наибольший в Бресте – на 66 % и минимальный в Гомеле – на 9 %. Вместе со стремительным ростом спроса увеличивались и цены на квартиры, так к марту по Минску за метр квадратный платили в среднем 1387\$ – больше, чем за последние 5 лет. В Бресте рост цен составил приблизительно 0,5 %, в Витебске 1,5 %, Гомеле 3,5 %, а в Могилеве – 4,7 %. В Гродно, в свою очередь, наблюдалась отрицательная динамика, цены сократились на 3,1 %.

Но начиная с марта, ситуация начала меняться, что связано с рядом событий: рухнули цены на нефть, что поспособствовало ослаблению российского рубля, следом и белорусского, к этому всему распространение COVID-19, что негативно повлияло на мировую экономику в целом, так и на Беларусь, в частности. Это все вызвало удорожание кредитов на жилье до 14,19 %, а с апреля многие банки вообще перестали выдавать кредиты на недвижимость. В результате цены на рынке жилой недвижимости начали снижаться.

С приходом пандемии, а также уменьшением количества кредитных продуктов на покупку вторичного жилья: уже в мае «Беларусбанк» прекратил кредитовать покупку жилой недвижимости на вторичном рынке: число сделок серьезно сократилось, цены падают. На 34 % спрос упал в Минске, в областных центрах – на 32 %.

В июле сработал отложенный спрос – новость о полной приостановке кредитов на покупку жилья мотивировала многих оперативно решить свой квартирный вопрос. Спрос начал восстанавливаться и приходил к средним значениям для этого периода. Предложение постепенно стало сокращаться и падение цен на квартиры замедлилось. Длилось это вплоть до августа. В августе на фоне начинающегося политического и экономического кризисов, все банки перестали кредитовать – наблюдался отток спроса и рост предложения: на фоне политических событий все большее число людей стали задумываться о эмиграции, а с другой – многие спешили продать свои метры по более высоким ценам. Так число объявлений о продаже квартир в Минске достигло своего максимума за последние 8 лет и держалось отметки в 10 тысяч практически 2 месяца [2]. Немногочисленные оставшиеся программы кредитования для новостроек и программы распродажи у столичных застройщиков, перетянули часть покупателей на себя. На столичном рынке вторичного жилья число сделок в традиционно активные осенние месяцы оказалось одним из самых низких за последнее десятилетие – суммарно за три месяца было продано лишь 2168 квартир. Столь низкий спрос на вторичное жилье в Минске в сентябре-ноябре отмечался лишь в кризисные 2007 и 2011 годы.

Декабрь завершил 2020 год по сделкам много ниже всех прошлых, и средняя цена квадратного метра по сравнению с началом года в Витебске опустилась на 8 %, в Минске – на 6 %, в Могилеве и Гомеле – на 5 %, в Гродно – всего на 2 %.

Суммарное число сделок за 2020 год в сравнении с предыдущим годом в Витебске и Гомеле сократилось на 25 % и 27 % соответственно, в Минске и Могилеве – на 19 % и 16 % соответственно, в Бресте и Гродно – на 15 %.

Если рассматривать текущую ситуацию на рынке, то продолжается отрицательная динамика цен и положительный объем предложения.

В конце февраля рынок недвижимости столкнулся с ситуацией, когда цена квадратного метра в новостройках выше, чем на вторичном рынке [3]. Цены на вторичное жилье обычно были выше, так как это квартиры уже с отделкой в обжитых районах города с хорошо развитой инфраструктурой. В свою очередь цены на новостройки были ниже цен на «вторичке» примерно на 10 %, поскольку практически все новостройки сдаются без отделки, поэтому к цене двухкомнатной квартиры, например, необходимо прибавить еще около \$10–20 тыс., чтобы она стала пригодной для жилья. Вдобавок они расположены в местах, где часто нет детсадов, поликлиники и школы.

Сегодня достаточно много предложений по новостройкам, где, например, готовые евродвушки до 47 метров можно приобрести за \$1150–1200 за метр. При этом квартира аналогичного метража в доме 70-х годов постройки будет стоить столько же. И там, и там надо будет вкладывать средства в квартиру. Но ожидания сегодняшнего покупателя смещаются в сторону современного жилья – с панорамными окнами, с кухнями-гостинными, с грузовым и пассажирским лифтами и современными соседями. Такие квартиры рассматривают не только для собственного проживания, но и как инвестицию, полагая, что цены на них если и будут снижаться, то не так сильно, как на вторичное жилье, и что лучше инвестировать в недвижимость нежели держать их в банке на депозите.

Проанализировав рынок жилой недвижимости, необходимо отметить, что безусловно, в первую очередь влияет общеэкономическая ситуация, которая определяет спрос и предложение на рынке недвижимости, а уже потом индивидуальные характеристики квартиры.

Подводя итоги статистического анализа стоимости квадратного метра жилой недвижимости на вторичном рынке и анализа работ, посвященных моделированию и прогнозированию цен жилой недвижимости, можно сказать о существовании определенного набора факторов, под воздействием которых происходит формирование продажной стоимости объектов жилой недвижимости. К факторам на микроуровне относятся в первую очередь общая площадь, оказывающая доминирующее влияние на цену, и площадь кухни. Наблюдается влияние и таких факторов как характеристики дома и принадлежность к району. Но безусловно, в первую очередь влияет общеэкономическая ситуация, которая определяет спрос и предложение [5]. Очевидно, что отмеченные тенденции в стоимости квадратного метра жилья на вторичном рынке не объясняются полностью лишь внутренними процессами, происходящими на рынке строительства и торговли недвижимостью. Непосредственное влияние на цены оказывает и экономическая ситуация, и условия кредитования, т.е. тенденции в денежно-кредитной сфере, а также различные внешние факторы, оказывающие влияние на макроэкономическую стабильность [6]. К наиболее значимым факторам, которые следует включать в модели при прогнозировании стоимости квадратного метра, можно отнести следующие показатели: номинальную заработную плату или доходы населения, курс национальной валюты или, например, стоимость импорта энергоносителей, объемы кредитования строительства и покупки жилья и т. д.

Библиографические ссылки

1. Обзор рынка жилой недвижимости Минска за декабрь 2014 года : [Электронный ресурс]. URL: <https://realt.by/news/monitoring/article/14736/> (дата обращения: 25.11.2020).

2. Цены сделок упали на 5%. Итоги 2020 года на рынке квартир : [Электронный ресурс]. URL: <https://realt.by/news/monitoring/article/29268/> (дата обращения: 01.04.2021).
3. Мониторинг цен предложения квартир в Минске за 15–22 февраля 2021 года : [Электронный ресурс]. URL: <https://realt.by/news/>.
4. Калитин Б. С., Новикова Н. В. Модель рынка с информацией о тенденции цен // Тенденции экономического развития в XXI веке : мат. Межд. науч. конф. (28 февраля 2019 г., г. Минск) / Белорусский государственный университет. Минск : Право и экономика, 2019. С. 253–256.
5. Сосенко И. Д., Головчанская Е. Э. Цена на рынке недвижимости: оценка влияния факторов // Экономический базис развития Республики Беларусь: проблемы, перспективы : [Электронный ресурс] : материалы I науч.-практ. конф., Минск, 15 апр. 2019 г. / Белорус. гос. ун-т ; редкол.: Е. Г. Господарик (гл. ред.), Е. Э. Головчанская, Ю. Г. Абакумова. Минск : БГУ, 2019. С. 100–104. URL: <http://elib.bsu.by/handle/123456789/235340> дата доступа 25.02.2021/.
6. Проблемы экономики и управления предприятиями, отраслями, комплексами : монография. Книга 25 / Гагина Е. В. [и др.] / под общ. ред. С. С. Чернова. Новосибирск : Издательство ЦРНС, 2014. 284 с.

СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ БЕЛОРУССКОГО МАЛОГО И СРЕДНЕГО БИЗНЕСА В УСЛОВИЯХ ПАНДЕМИИ И ЭКОНОМИЧЕСКОГО КРИЗИСА

В. К. Панасевич, Е. И. Васенкова

*Белорусский государственный университет,
ул. К. Маркса, 31, 220030, г. Минск, Беларусь*

Проанализировано состояние малого и среднего бизнеса в Республике Беларусь в условиях пандемии на основании данных опросов бизнеса и макроэкономические переменные. Анализ влияющих на состояние предпринимательства факторов, обусловленных неблагоприятной эпидемиологической обстановкой, позволил сформулировать рекомендации для бизнеса по снижению негативных эффектов будущих шоков.

Ключевые слова: малое и среднее предпринимательство; пандемия; экономический кризис; влияющие факторы.

STATE AND DEVELOPMENT PROSPECTS OF BELARUSIAN SMALL AND MEDIUM BUSINESSES IN THE CONDITIONS OF THE PANDEMIC AND ECONOMIC CRISIS

V. K. Panasevich, E. I. Vasenkova

*Belarusian State University,
st. K. Marksa, 31, 220030, Minsk, Belarus*

The state of small and medium-sized businesses in the Republic of Belarus under the conditions of the pandemic is analyzed on the basis of business surveys and macroeconomic variables. The analysis of factors affecting the state of entrepreneurship due to the unfavorable epidemiological situation allowed us to formulate recommendations for business to reduce the negative effects of future shocks.

Key words: small and medium business; pandemic; economic crisis; influencing factors.

Вклад субъектов малого и среднего предпринимательства в валовый внутренний продукт Республики Беларусь за 2020 год составил 26,4 %. Выручка от реализации продукции, товаров, работ, услуг субъектов бизнеса за 2020 год составила 158 млрд рублей,