

АНАЛИЗ СОСТОЯНИЯ И ТЕНДЕНЦИЙ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

А. И. Брек¹⁾, Ю. Г. Абакумова²⁾

¹⁾ студентка 2 курса, Белорусский государственный университет, г. Минск,
Республика Беларусь, e-mail: econoty@bsu.by

²⁾ старший преподаватель, Белорусский государственный университет, г. Минск,
Республика Беларусь, e-mail: econoty@bsu.by

Работа посвящена изучению современной ситуации и перспективам развития рынка жилой недвижимости в Беларуси. В частности, рассматриваются основные факторы, влияющие на спрос и предложение жилья, безработица, денежно-кредитная и социальная политики государства. Анализ проводился на основе статистических данных, отчетов аналитических агентств и научных публикаций по теме исследования. В качестве одного из результатов получен вывод о наличии восходящего тренда в предложении жилья на рынке недвижимости и волатильности спроса на нём.

Ключевые слова: рынок жилой недвижимости; спрос и предложение жилья; факторы влияния на рынок жилья; корреляционный анализ.

ANALYSIS OF THE CONDITION AND TRENDS OF THE RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET

A. I. Brek¹⁾, Yu. G. Abakumova²⁾

¹⁾ 2-year Student, Belarusian State University, Minsk, Republic of Belarus,
e-mail: economy@bsu.by

²⁾ Senior Lecturer, Belarusian State University, Minsk, Republic of Belarus,
e-mail: economy@bsu.by

The paper is devoted to the study of the current situation and the prospects of development of the residential real estate market in Belarus. In particular, the main factors influencing the supply and demand for housing, unemployment, monetary and social policy of the state are considered. The analysis is based on statistical data, reports of analytical agencies and scientific publications on the subject of research. As one of the results was the conclusion about the existence of upward trend in housing supply in the market and the volatility of demand.

Keywords: residential real estate market; demand and supply of housing; factors of influence on housing market; correlation analysis.

Ценообразование на рынке жилья является важной темой не только для экономистов, но и для широкой общественности. Проблема жилья

является актуальной во многих странах мира, где жилье становится все более недоступным для среднего класса. В связи с этим, исследование механизма ценообразования на рынке жилья и анализ его влияния на жилищную проблему имеет большое значение.

Цель данной работы – проанализировать механизм ценообразования на рынке. В ходе работы будут рассмотрены различные факторы, влияющие на ценообразование на рынке жилья.

Рынок недвижимости – это система организационных мер, при помощи которых покупатели и продавцы сводятся вместе для определения конкретной цены, по которой может произойти обмен таким специфическим товаром, как недвижимость. На этом рынке цены формируются под влиянием спроса и предложения на жилье, а также налоговой политики правительства и других макроэкономических факторов.

Важным аспектом рынка жилья в Беларуси является спрос на жилье. Спрос на жилье может быть описан с помощью множества факторов, таких как население, доходы населения, уровень процентных ставок по ипотечным кредитам, политика правительства по обеспечению жильем, и др.

Предложение жилья – это еще один важный аспект рынка жилья в Беларуси. Оно может быть описано как количество жилья, доступного для продажи на рынке.

Помимо вышеуказанных факторов на рынок жилья влияют и другие макроэкономические факторы, например, уровень инфляции, денежно-кредитная и социальная политики государства, уровень безработицы, демографические факторы и прочие.

Спрос на жилье в Беларуси в основном зависит от нескольких факторов, таких как рост населения, доходы населения, уровень безработицы и стиль жизни. Анализ данных о численности населения Беларуси и проценте городского населения за период 2018–2022 годов показывает увеличение процента городского населения, что может повысить спрос на жилье в городах, так как люди предпочитают жить ближе к месту работы, учебы и другим инфраструктурным объектам. Предложение в свою очередь растет неравномерно. В 2020 году произошел скачок, и предложение начало расти нелинейно, что может означать превышения предложения относительно спроса и падению цен в долгосрочной перспективе при сохранении такой тенденции.

Для большей наглядности ниже представлен анализ динамики среднего количества квартир, выставленных на продажу (отражение предложения) и процента городского населения (отражение спроса) по годам (рисунок 1).

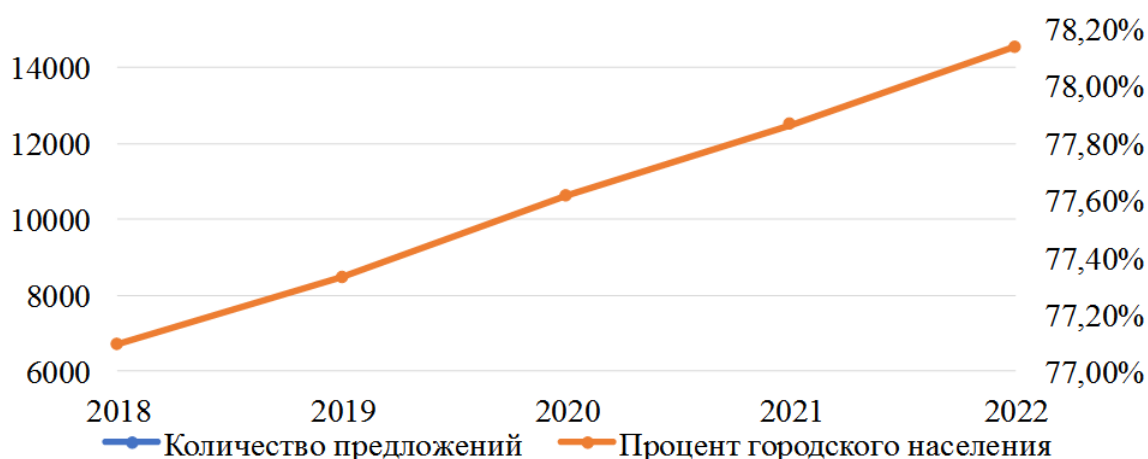


Рис. 1. Динамика доли городского населения Республики Беларусь и среднего количества квартир, выставленных на продажу

Ситуация на рынке недвижимости взаимосвязана с различными макроэкономическими факторами. Для оценки направления и силы связи между показателями используется коэффициент парной линейной корреляции, а также регрессионный анализ, который позволяет оценить помимо направления и силы связи еще и как одна или несколько независимых переменных могут влиять на зависимую переменную.

Регрессионный анализ был проведен на основе статистических данных Национального банка Республики Беларусь, интернет-площадки Realt.by и базы данных Всемирного банка. В результате проведенного анализа было получено следующее уравнение для прогнозирования средней стоимости квадратного метра:

$$\hat{y} = 1161,73 + 27t + 1935,54x_1 - 7427,89x_2,$$

где $\hat{y}$ – средняя стоимость квадратного метра жилья за квартал по г. Минску; t – порядковый номер наблюдения; x_1 – ставка рефинансирования в абсолютном выражении; x_2 – уровень безработицы в абсолютном выражении.

Погрешность в среднем составила 18,37 долларов (1,50 % от среднего значения), R -квадрат уравнения составил 0,869. Для большего представления о точности модели ниже представлен график реальных значений средней стоимости квадратного метра минского жилья и соответствующие прогнозные значения (рисунок 2).

При построении также рассматривалось влияние факторов ВВП и уровня реальных доходов населения, но те были исключены из модели ввиду незначительного влияния на объясняемую переменную, из чего можно сделать вывод, что в рассмотренный период (с 1-го квартала 2016

по 4-й 2018 годов) наибольшее влияние на стоимость квадратного метра оказывали ставка рефинансирования и уровень безработицы.

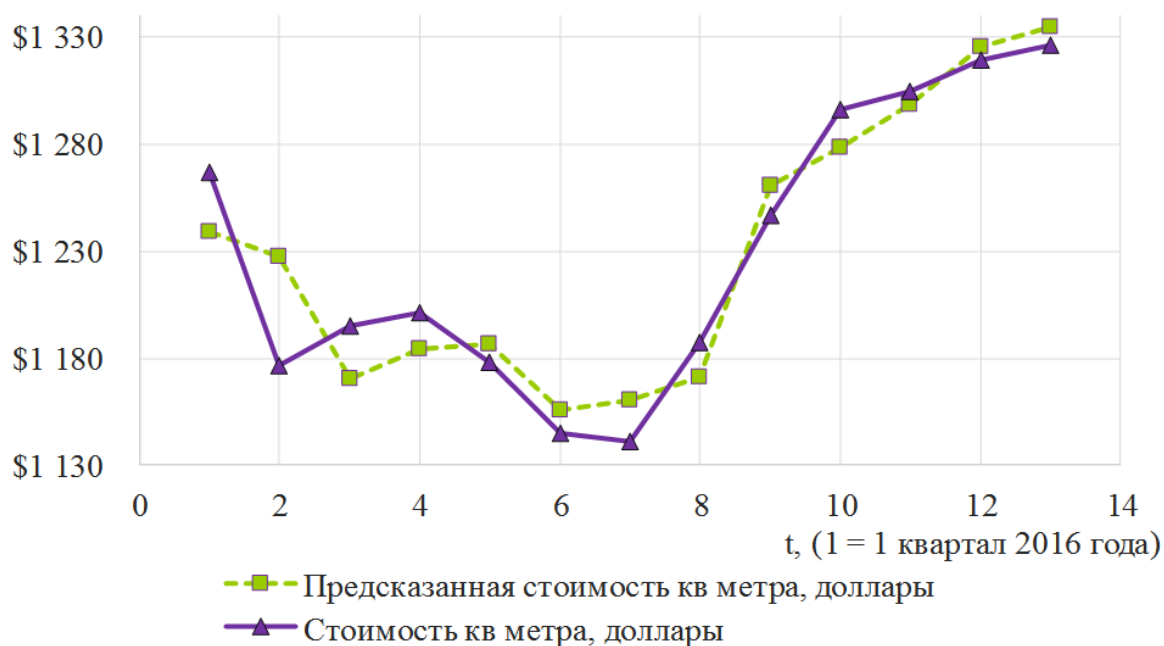


Рис. 2. Сопоставление результатов регрессионной модели с фактическими значениями

Корреляционный анализ был проведен на основе данных Национального статистического комитета Республики Беларусь, Национального банка Республики Беларусь, интернет-площадки Realt.by и был сведен в корреляционную матрицу (табл. 1).

Следует обратить внимание на пересечение строки «Ставка рефинансирования» со столбцами «первичный рынок» и «вторичный рынок»: оба значения отрицательны, что означает отрицательную взаимосвязь между показателями, причем на вторичном рынке эта связь сильнее нежели на первичном, из чего можно сделать вывод о том, что вторичный рынок более восприимчив к изменению ставки рефинансирования.

В Беларуси существуют различные жилищные проблемы, которые затрагивают разные социальные группы. Одна из главных проблем – это нехватка доступного жилья для молодых семей и малообеспеченных граждан.

Одним из важных мер государственной политики в регулировании цен на жилье в Беларуси является государственная поддержка жилья для социально незащищенных слоев населения. Для этого государство предоставляет субсидии на покупку жилья, а также предоставляет возможность получения жилья в аренду по социальной цене.

Таблица 1

Корреляционная матрица стоимости квадратного метра жилья на первичном и вторичном рынках с макроэкономическими показателями

Показатель	Первичный рынок	Вторичный рынок	Ставка рефинансирования	Реальный ВВП	Уровень безработицы	Реальные доходы
Первичный рынок	1,000					
Вторичный рынок	0,964	1,000				
Ставка рефинансирования	-0,304	-0,546	1,000			
Реальный ВВП	0,538	0,742	-0,967	1,000		
Уровень безработицы	-0,754	-0,901	0,855	-0,959	1,000	
Реальные доходы	0,696	0,861	-0,896	0,980	-0,996	1,000

Можно отметить превалирующий процент площади, которая введена с государственной помощью: 76,2 % и 86,5 % по всей Беларуси и по Минску соответственно за 2022 год; 72,9 % и 88,9 % по Беларуси и Минску за первые два месяца 2023 года (табл. 2).

Таблица 2

Ввод в эксплуатацию общей площади жилья для граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий

Регион	2021	2022		2023, январь–февраль	
	Всего	Всего	с использованием гос. поддержки	Всего	с использованием гос. поддержки
Республика Беларусь	1778552	1824155	1390144	253066	184546
г. Минск	150118	274534	237563	16596	14764

В ходе работы был проведен регрессионный и корреляционный анализ состояния и тенденций рынка жилой недвижимости. Было выявлено, что предложение на жилье повышается значительными темпами, что может привести к перенасыщению рынка. Значительное влияние на стоимость квадратного метра оказывает ставка рефинансирования, которая зависит от монетарной политики государства. Это указывает на важность влияния роли государства в рынке жилья, так как она может сти-

мулировать или сдерживать развитие этого сектора экономики. Таким образом, для обеспечения стабильности и роста рынка жилой недвижимости необходимо учитывать все факторы, влияющие на его динамику, и проводить грамотную и сбалансированную политику в этой области.

Библиографические ссылки

1. Асаул А. Н., Иванов С. Н., Старовойтов М. К. Экономика недвижимости : учебник для вузов. 3-е изд., исправл. СПб. : АНО «ИПЭВ», 2009. 304 с.
2. Горемыкин В. А. Экономика недвижимости : учебник / В. А. Горемыкин. В 2 т. Т. 1. Общая модель рынка недвижимости и рынок прав аренды. М. : Юрайт, 2016. 400 с.
3. Бердникова В. Н. Экономика недвижимости : учебник и практикум для академического бакалавриата. Люберцы : Юрайт, 2016. 190 с.
4. Солодовников С. Ю., Русак М. Ю. Модернизация хозяйственного механизма сквозь призму экономических, правовых и инженерных подходов : сб. материалов VIII Междунар. науч.-практ. конф., 23 марта 2016 г. [редкол. : С. Ю. Солодовников и др.]. Минск, 2016. С. 260–282.
5. Никитенко Е. В. Анализ доступности жилья: научная статья [Электронный ресурс]. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/analiz-urovnya-dostupnosti-zhilya> (дата обращения: 16.03.2022).
6. Гитис Л. Х. Жилье в условиях рынка: научная статья [Электронный ресурс]. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/zhilie-v-uloviyah-rynka> (дата обращения: 17.03.2022).
7. Официальный сайт Президента Республики Беларусь [Электронный ресурс]. URL: <https://president.gov.by/> (дата обращения: 07.04.2023).
8. База данных Всемирного банка [Электронный ресурс]. URL: <https://data-bank.worldbank.org/> (дата обращения: 22.03.2023).
9. Национальный статистический комитет Республики Беларусь [Электронный ресурс]. URL: <https://www.belstat.gov.by/> (дата обращения: 18.03.2023).
10. Динамика стоимости квадратного метра в Минске: [Электронный ресурс]. URL: <https://realt.by/statistics/dynamics/> (дата обращения: 21.03.2022).
11. Национальный статистический комитет Республики Беларусь [Электронный ресурс]. URL: <https://www.belstat.gov.by/> (дата обращения: 18.03.2023).