

УДК 347.214.1(075.8)

## Анализ спроса и предложения квартир в г. Минске за 2014–2015 гг.

Копач Т.А., Кулик В.В.

(научный руководитель – Винокурова Н.Е.)

Белорусский национальный технический университет  
Минск, Беларусь

Последняя неделя осени 2015 года в очередной раз прошла под знаком снижения цен на квартиры в Минске. Этот процесс продолжается уже 52 недели подряд, т.е. целый год. За последние 10 лет это самый продолжительный отрезок непрерывного снижения цен.

2014 год оказался для рынка достаточно своеобразным. Сейчас на рынке наблюдается серьезный дисбаланс спроса и предложения. Это отчасти связано с психологическим состоянием людей. Неоднократно мы слышали заявления, что в Минске будут сокращаться объемы жилищного строительства, что минчане вынуждены будут ехать жить в города-спутники. Все это повлияло на настроения людей. Продавцы неохотно шли на снижение цен [1].

Нами были проанализированы сделки по продаже квартир в г. Минске с октября 2014 по сентябрь 2015 года (рисунок 1)



Рисунок 1 – Количество сделок по квартирам в г. Минске

Исходя из графика, видно, в «посленогодний» период как правило наблюдается увеличение количества сделок, но в 2015 году их значительно меньше. Вероятно, на население повлиял психологический фактор. Неясность экономической ситуации и невозможность достоверно спрогнозировать поведение цен на рынке недвижимости несколько приостановило покупателей, многие предпочли «переждать» или «подождать» момента, когда цены будут еще ниже. Так же мы видим, что в летние месяцы количество сделок даже превышало продажи прошлых лет. Это сопровождалось главным образом уменьшением цены. Если же сравнить объем предложения в прошлом и сейчас, выходит, что на 1 покупателя количество квартир в базе увеличилось.

Белорусский рынок жилья столкнулся с переизбытком предложения в то время как кризис оказывает негативное влияние на спрос. Продавцы квартир пытаются реагировать на сложившуюся ситуацию скидками [2].



Рисунок 2 – График сделок и предложений по годам ввода дома в эксплуатацию

Из графика сделок и предложений по годам ввода в эксплуатацию (рисунок 2) видно, что наибольшим спросом пользуются новостройки и квартиры 1960–1980 годов постройки при очевидном преобладании в продаже новостроек.

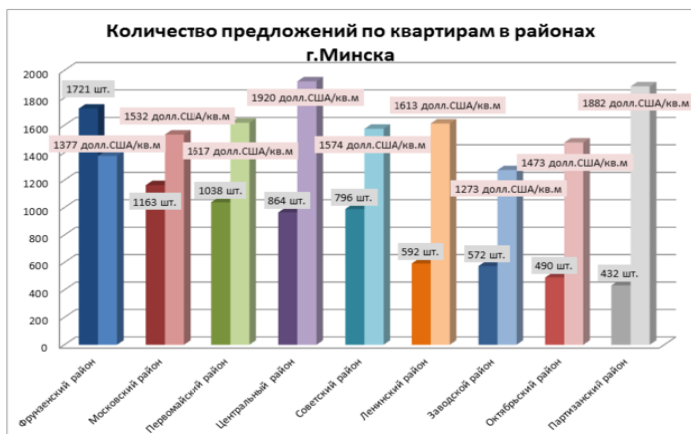


Рисунок 3 – Количество предложений по квартирам в районах г. Минска

Далее рассмотрим график по сделкам, зарегистрированным в октябре 2015 года в г. Минске (рисунок5). Не удивительно, что во Фрунзенском районе при самом большом предложении квартир зарегистрировано наибольшее количество сделок, всего в этом районе было проведено 246 сделок со средней стоимостью 1 кв. м 1220 долларов США [3].

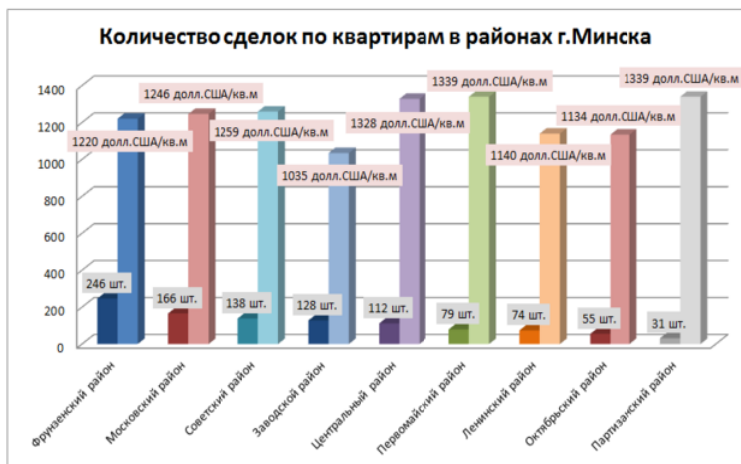


Рисунок 4 – Количество сделок по квартирам в районах г. Минска

Исходя из изложенного можно сделать выводы :

— На ситуацию на рынке достаточно сильно влияют девальвационные ожидания. Валютный рынок ведет себя непредсказуемо, так что белорусы стараются избавиться от наличных денег (неважно, в рублях или валюте).

— На рынке присутствует избыточный объем предложения новостроек, которые продаются хуже хрущевок и брежневок.

— Цены предложений гораздо сильнее зависят от микрорайонов, чем цены сделок. Продавцы ценят местоположение своих квартир гораздо больше, чем покупатели готовы заплатить.

— Стоит отметить, что многие покупатели не имеют возможности получить желаемый кредит на жилье под адекватные проценты. О появлении доступных кредитов мечтать не приходится, инфляция продолжает «съедать» реальные доходы белорусов, но люди все равно ищут возможные пути решения жилищного вопроса. И меняют приоритеты поиска.

— Рынок демонстрирует высокую эластичность по цене для типовых квартир, которые хорошо продаются по адекватным ценам. Спрос на дорогие квартиры и квартиры больших площадей существенно ниже, и чтобы их продать, необходимы более существенные скидки по сравнению с типовыми квартирами.

— Заинтересованным продавцам и покупателям необходимо обладать информацией по конкретному микрорайону, чтобы правильно определить адекватную цену продажи или сделки своей квартиры.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Анализ жилого рынка[Электронный ресурс] // Интернет ресурс про Минск.- Режим доступа: <http://www.allminsk.biz.by> – Дата доступа: 20.10.2015

2. Анализ жилого рынка[Электронный ресурс]/Недвижимость и строительство.- Режим доступа: <http://www.nest.by/> – Дата доступа: 11.10.2015

3. Анализ жилой и нежилой недвижимости [Электронный ресурс]/Недвижимость.- Режим доступа: <http://www.realt.by/> – Дата доступа: 25.11.2015