



ТВОЯ СТОЛИЦА®

Группа компаний

Отдел консалтинга и аналитики

**Аналитический обзор
по жилой недвижимости
г. Минска**

НЕДВИЖИМОСТЬ. ФАКТЫ И КОММЕНТАРИИ.

Январь 2019 г.



ТВОЯ СТОЛИЦА®

Группа компаний

Оглавление

Новостройки.....	3
Вторичный рынок жилья.....	5

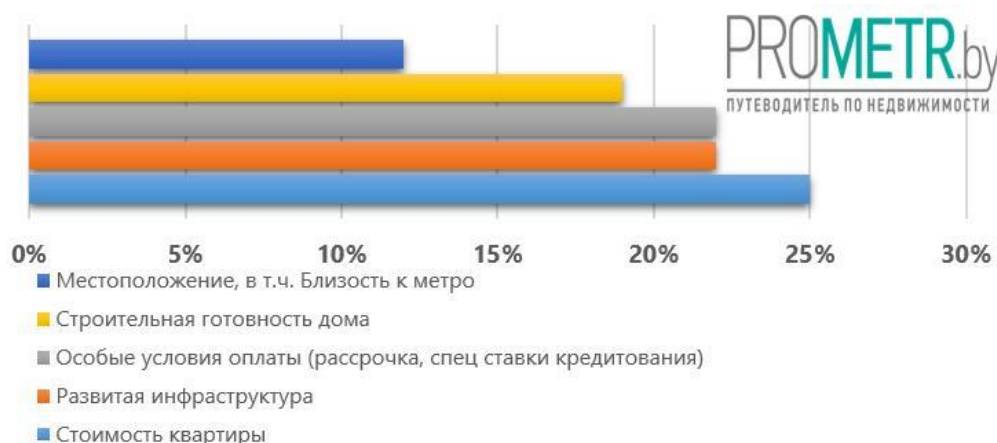
НОВОСТРОЙКИ

Новостройки Минска: краткие итоги 2018 г. и ожидания на 2019 г.

В течение 2018 г. **спрос на новостройки** стабильным и активным. Во многом активность покупателей поддерживалась остававшимися на доступном уровне, кредитами. Лишь к концу года, в связи с приостановкой кредитования несколькими банками, покупательская активность немного снизилась. Все потому, что значительная часть покупателей при рассмотрении возможности взятия кредита, рассматривали лишь предложения Беларусбанка, и когда он ввел мораторий на выдачу кредитов на готовые новостройки и квартиры вторичного рынка. В то же время, предложений кредитования от других крупных банков, в том числе и [спец программ](#) по отдельным новостройкам, чтобы потенциальные покупатели могли не ощущать недостатка кредитных ресурсов.

Конкуренция между новостройками и вторичным рынком наблюдается постоянно. В зависимости от благоприятности экономической обстановки в стране, она может лишь нарастать или ослабевать. Например, сейчас, в качестве альтернативы квартирам вторичного рынка, новостройки рассматривают более 80% потенциальных покупателей квартир.

Одной из особенностей покупательских предпочтений 2018 г. можно назвать **комплексный подход при выборе новостройки**. С каждым, экономически стабильным годом, доля покупателей, выбирающих квартиру в новостройке исключительно на основе ценового фактора, уменьшается. Согласно, проведённому группой компаний [«Твоя столица»](#) совместно с [Путеводителем по новостройкам](#) (портал prometr.by) исследованию, вес ценового фактора сейчас составляет только порядка 20-25%. То есть она не превалирует над остальными факторами, такими как местоположение, стадия строительной готовности, инфраструктура в окружении и т.п. Для сравнения – аналогичную значимость имеет расположение дома вблизи станции метро.



Наглядный пример: если покупатель выбирает между двумя однокомнатными квартирами, одна из которых располагается на значительном удалении от метро, но по стоимости 47 тыс. USD, и другой, располагающейся вблизи метро, но за 53 тыс. USD, то при прочих равных условиях, с учетом получения транспортных удобств на перспективу, значительная часть покупателей выберет квартиру у метро. А недостающие средства возьмет в кредит.

Снижение значимости ценового фактора, в частности, можно объяснить, с одной стороны, наличием кредитов, а во-вторых, увеличением количества предложений по рассрочке оплаты. В

результате, покупатели все больше выбирают не по цене, а по местоположению, планировке и т.п.

Среди прочих факторов влияния на выбор покупателя можно выделить стадию строительной готовности дома, местоположение (конкретный район города, развитость инфраструктуры в окружении, близость метро, транспортная доступность) и специальные условия по оплате (рассрочка, специальные программы кредитования).

Средняя цена кв. м. в новостройках Минска

	Изменение за 2018 г.	1-комнатные	2-комнатные	3-комнатные
Эконом 1*	17%	\$1 235	\$1 225	\$1 110
Стандарт 2*	6%	\$1 330	\$1 250	\$1 170
Комфорт 3*	10%	\$1 530	\$1 465	\$1 500
Престиж 4*	9%	\$1 700	\$1 735	\$1 870

Данные  **ТВОЯ СТОЛИЦА®**
Новостройцентр

Ожидания на 2019 г.

В 2019 г. году многое будет зависеть от экономической ситуации в стране. Но уже сейчас можно с достаточной уверенностью предполагать, что высокий спрос на новостройки, за 2017-2018 гг. уже себя исчерпал. Даже при сохранении текущих условий по доступности кредитов (ставки, условия получения). В 2019 г. доля покупателей с собственными деньгами будет увеличиваться.

Дальнейшее возможное развитие ситуации на первичном рынке Минска можно условно разделить на два сценария:

Сценарий 1. Если доступность кредитов не изменится, то за счет продолжающейся кредитной поддержки и экономической стабильности, возможен рост цен в пределах +5/+7% за год.

Сценарий 2. Если кредитов существенно подорожают, усложнятся условия их получения и т.п., то за счет уменьшения финансово-обеспеченного спроса, рынок впадет в состояние стагнации. На этом фоне будет расти количество маркетинговых акций от застройщиков – этим они будут бороться за покупателей, сохраняя цены на прежнем уровне. Но о росте цен в этом случае уже говорить не приходится. А вероятность начала их снижения будет зависеть от степени ужесточения кредитной и экономической ситуации.

Покупатели, в свою очередь, будут снижать свои требования к новостройкам – чем-то жертвовать в угоду стоимости. Особый спрос будут представлять квартиры минимального метража, и в частности, студии и евроформата. Часть покупателей с минимальным бюджетом на покупку, перейдут на сторону вторичного рынка – там есть минимальные по цене хрущевки / брежневки.

Все больший интерес будут представлять пригородные (Колодищи) и загородные (Прилуки, Фаниполь, Смолевичи), предложения новостроек. Они уже сейчас на 20-30% дешевле Минских аналогов, а при должном подходе, за городом можно приобрести двухкомнатную новостройку по цене однокомнатной вторичного обращения в Минске.

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ

Вторичный рынок жилья Минска 2019 - итоги первого месяца и ожидания до конца года

Если судить по количеству поступивших в «Твоя столица . Агентство недвижимости» за январь 2019 г. заявкам, то можно сказать, что покупательская активность в январе текущего года, по сравнению со **средним** показателем за 2018-й, снизилась примерно на 30%.

Но говорить о том, что первый месяц 2019 г. является провальным или каким-то экстраординарным - нельзя. Это подтверждают и оперативные данные по количеству зарегистрированных сделок купли-продажи квартир по Минску за январь - порядка 670, что соответствует показателям прошлых лет.

Количество совершенных сделок с квартирами по г. Минску



* - точные данные будут известны только после 20 февраля

Мнение о «провальности» января по части продаж квартир на вторичном рынке может сложиться, если сравнивать с январем прошлого, 2018 года. Тогда покупатели, на фоне доступных кредитов, уменьшающегося выбора квартир и стабильности обменных курсов валют, старались как можно быстрее решить свой жилищный вопрос. В результате было продано практически 1 000 квартир.

Средние цены сделок с квартирами вторичного обращения, январь 2019 г.

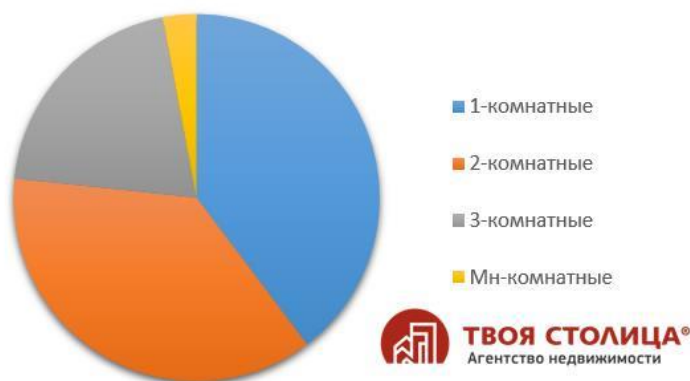
	Стандартных потребительских качеств		Готовые к проживанию	
	ст-сть кв. м.	ст-сть квартиры	ст-сть кв. м.	ст-сть квартиры
1-комнатные	\$1 260	\$42 800	\$1 450	\$49 300
2-комнатные	\$1 160	\$58 000	\$1 360	\$68 000
3-комнатные	\$1 100	\$70 400	\$1 310	\$83 800

Данные  **ТВОЯ СТОЛИЦА®**
Агентство недвижимости

Также в противовес мнению о провальности января по части продаж квартир, могу привести тот факт, что по «Твоя столица . Агентство недвижимости», наоборот, январь текущего года является одним из наиболее успешных месяцев. Могу предположить, что немаловажную роль в

этом сыграло наличие разнообразных программ поддержки покупателей и продавцов, а также наличие собственного [сектора ипотечного кредитования](#) и партнерских соглашений с большинством банков. Ведь в ситуации, когда у покупателей возникает множество вопросов не только по поиску и выбору квартиры, но и по механизмам ее наиболее выгодного приобретения (особенно в свете приостановки кредитования покупки готовых квартир крупными банками), покупатели стараются наиболее надежные и комплексные варианты решения своего жилищного вопроса.

Структура спроса на квартиры Минска, январь 2019 г.



Ожидания на 2019 г.

В 2019 г. развитие ситуации на вторичном рынке жилья будет зависеть от экономической ситуации. Возможны, как минимум, два сценария развития:

Позитивный сценарий ожидается при соблюдении следующих условий:

- 1) Прогнозируемый правительством РБ рост ВВП в 2019 году **на 4%**;
- 2) Стабильный размер средней з/п в г. Минске с возможным ее ростом;
- 3) **Стабильный** курс доллара (**2,2 рубля** за доллар, по прогнозу НБ РБ);
- 4) Доступность кредитов находится на текущем уровне, крупнейшие банки возобновляют кредитование готовых объектов недвижимости

Этот сценарий будет характеризоваться следующим:

- Количество ежемесячно совершаемых сделок будет находиться на среднем для Минска уровне 1000-1100 в месяц;
- За счет стабильного спроса цена кв. м. вторичного жилья **стандартных потребительских качеств** за год может вырасти в пределах 5%;
- Несмотря на стабильность спроса, поддерживаемое активным банковским кредитованием, возможны просадки спроса вследствие летней сезонности.

Негативный сценарий ожидается при отсутствии экономически благоприятных условий для покупателей:

- нет роста реальных ЗП;
- обменный курс доллара выше прогнозируемого и доходит до 2,3 – 2,4 BYN;
- усложнятся условия кредитования (ставки, требования к кредитополучателям и т.п.).

Все это будет снижать покупательскую способность населения и вести рынок к стагнации. Среднее количество ежемесячно совершаемых сделок снизится до 900, цены будут балансировать на одном уровне, однако недостаток финансово-обеспеченного спроса будет давить на них в сторону снижения. В результате по итогам года, снижение цен может быть зафиксировано в пределах 3-5%.