

ЛИПСКАЯ Д.Г.

Брест, БрГТУ

Научный руководитель – Яловая Ю.С.

МАРКЕТИНГОВЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ г. ГРОДНО КАК РЕШЕНИЕ ПРОБЛЕМЫ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ УСТОЙЧИВОСТИ РЕГИОНА

В настоящее время для всех субъектов хозяйствования и рядовых граждан сложно переоценить важность знаний о недвижимом имуществе, так как, опираясь на достоверную рыночную информацию, участники рынка снижают риск принятия необоснованных решений. Рынок недвижимости в Республике Беларусь постоянно меняется, становится более прозрачным. Меняются технические возможности анализа информации, а также требования участников к объему и качеству предоставляемых данных. Если еще пару лет назад можно было говорить о дефиците информации, то в настоящее время проблема состоит в ее избытке и рациональных подходах к ее актуализации, анализу и визуализации.

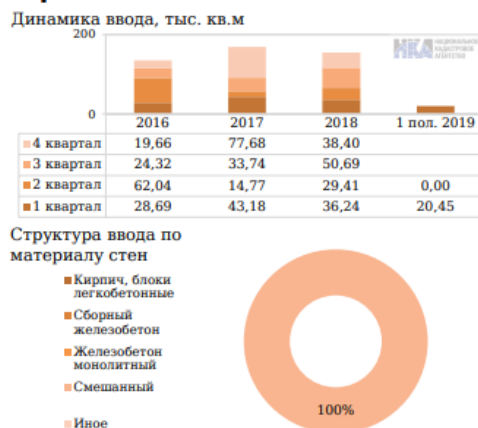
Рынок недвижимости является частью финансового рынка. Это рынок, на котором передаются права на собственность и связанные с ней интересы, формируются цены и распределяется пространство между вариантами землепользования. Это взаимосвязанная система рыночных механизмов, которые обеспечивают формирование, передачу, эксплуатацию и финансирование объектов недвижимости. Вследствие того, что рынок недвижимости имеет много уникальных, присущих только ему особенностей, существует ряд факторов, которые усложняют его изучение и анализ:

- трудности получения достоверной информации из её обилия;
- многообразие факторов, которые определяют тенденции развития рынка недвижимости;
- ограниченное количество или полное отсутствие сделок.

Под маркетинговым исследованием рынка следует понимать процесс непрерывного сбора информации об основах потребительского поведения, мотивации субъектов рыночных отношений и их анализа. В основе его проведения лежит изучение всех аспектов бизнес-среды. Маркетинговое исследование рынка жилой недвижимости – процесс довольно длительный и сложный, это изучение структуры и географии рынка данного сегмента, его емкость, динамику продаж и определенных факторов влияющих на него. Рынок жилой недвижимости города Гродно состоит как из новостроек (рисунок 1), так и вторичного жилья, начиная от «хрущевок» до более современных проектов. Гродно – один из самых европейских крупных городов Беларуси. До границ Литвы и Польши всего несколько десятков километров. Кроме того, Гродно – это культурный центр со своими достопримечательностями и спокойной атмосферой. Этот город всегда

привлекал и привлекает множество туристов, особенно с 2016 года, когда была создана безвизовая зона, которая еще больше поспособствовала развитию туристической отрасли данного региона. Еще одним важным фактором является наличие свободной экономической зоны. Как следствие, продажа и аренда жилой недвижимости в Гродно – это активный бизнес.

Строительство



Численность: 373 547 чел. (на 01.01.2019)

Площадь города: 142,10 км²

Плотность населения: 2 594 чел./км²

За 1 полугодие 2019 года в Гродно было введено в эксплуатацию 2 много-квартирных жилых дома (оба дома в 1 квартале) общей площадью 20,45 тыс. кв.м.

За 1 полугодие было заключено 790 сделок. По сравнению с аналогичным периодом 2018 года спрос на квартиры снизился на 35%.

По средней цене кв.м. Гродно занимает 2 место (уступая только Бресту) - 620 Usd/кв.м.

По сравнению с концом 2018 года средняя цена за кв.м выросла на 2%. Такой рост можно назвать незначительным, связанным с изменениями структуры рынка.

Рисунок 1 – Характеристика строительства жилья в г. Гродно

Исходя из данных нового строительства доля первичного жилья в г. Гродно относительно невысока: 12,6% (или 22 квартиры) против 87,4% (или 152 квартиры), которые приходятся на вторичное жилье. Однако в последнее время доля новостроек стремительно растет. Один из основных аспектов – активное строительство новых микрорайонов и жилых комплексов. Вторичный рынок в г. Гродно развит достаточно сильно, вследствие чего в городе множество агентств недвижимости поскольку для любого человека продажа или покупка квартиры – это серьезный этап в жизни, скрывающий множество рисков.

Для анализа цен рынка жилой недвижимости нами был выбран месяц ноябрь, он отличается активностью спроса выше среднего и ростом цен за 1 м². Средняя цена жилья в ноябре выросла до 655 долл. США за 1 м² и достигла своего максимального значения в 2019 году [1]. При этом по сравнению с ноябрем 2018 года средняя цена 1 м² выросла на 8,3%. В первую очередь такая активность связана с желанием большинства покупателей разрешить квартирный вопрос до праздников и встретить Новый год уже в новой квартире. Вместе с тем с начала 2019 года кредитная политика банков стала заметно лояльней, например, с 1 ноября 2019 года процентная ставка по кредитам снизилась с 13,7% до 13,1% [1].

Продажи квартир в разрезе количества комнат в целом не удивляют. Рейтинг популярности, по-прежнему, возглавляют двухкомнатные квартиры.

Однако в ноябре 2019 года в Гродно было продано 39 однокомнатных квартир. Средняя цена 1 м² составила 704 долл. США. Однокомнатная «хрущевка» в кирпичном доме на улице Менделеева была продана за 18 070 долл. США, и это была самая недорогая квартира, проданная в ноябре. Самую

дорогую однокомнатную квартиру площадью 47 м² приобрели в доме 2009 года постройки на улице Лиможа, цена продажи – 44 000 долл. США.

Продажи двухкомнатных квартир составили 78 сделок. В среднем 1 м² обошелся обладателям в 654 долл. США. По итогам ноября по самой низкой цене продали квартиру в деревянном доме на улице Чкалова за 18 000 долл. США, а двухкомнатная квартира площадью 57 м² в элитном доме на улице Захарова была продана по самой высокой цене – 53 000 долл. США.

В ноябре были проданы 49 трехкомнатных квартир, средняя стоимость 1 м² составила 631 долл. США. Наименьшая цена за «брежневку» на улице Пушкина – 27 000 долл. США, самая высокая цена за квартиру в блокированном жилом доме на улице Дзержинского – 88 000 долл. США.

Что касается четырехкомнатных квартир, то было зарегистрировано 6 сделок. Средняя цена 1 м² – 582 долл. США. «Брежневка» площадью 58 м² по улице Пушкина на последнем этаже обошлась в 30 000 долл. США. Самой дорогой оказалась квартира в доме 2004 года постройки на улице Дзержинского – 55 000 долл. США. Динамика цен на квартиры с октября 2018 года по ноябрь 2019 года представлена на рисунке 2.



Рисунок 2 – Динамика цен на квартиры в г. Гродно [1]

Как мы видим, несмотря на все восходящие тренды, большого роста цен по-прежнему не предвидится, т.к. такой исход событий возможен при значительном росте зарплат или при резком снижении процентных ставок по кредитам. Однако с октября 2018 года до ноября 2019 года наблюдается рост средней цены 1 м² независимо от количества комнат в квартире и составляет 11,5% для однокомнатной и 2,5% для четырехкомнатной квартиры. В силу этого можно спрогнозировать плавный рост цены 1 м² вторичного жилья на рынке недвижимости в среднем в пределах 5% при сохранении нынешней рыночной конъюнктуры.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Портал о недвижимости Гродно [электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://myrealtor.by/news/nedvizhimost-prodolzhila-rost-itogi-noyabrya.html>. – Дата доступа: 28.01.2020.