



НАЦИОНАЛЬНОЕ
КАДАСТРОВОЕ
АГЕНТСТВО

МНОГОКВАРТИРНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Минск

1 квартал 2021



**Научно-производственное государственное унитарное предприятие
«Национальное кадастровое агентство»**

Генеральный директор: Андрей Филипенко

Адрес: Республика Беларусь, 220005, г. Минск, пер. Красноезвездный, д. 12-320

Телефоны: приемная - 285-39-26, 294-81-53; факс: 285-25-73.

Сектор мониторинга и анализа рынка недвижимости - 288-10-35

E-mail: analitika@nca.by

Сектор индивидуальной оценки - 233-93-82

Сектор кадастровой оценки - 284-59-18

Авторский коллектив:

Вероника Соловьева

Начальник управления кадастровой оценки

Елена Дубовик

Начальник сектора мониторинга и анализа рынка недвижимости

Ольга Дедкова

Ведущий оценщик недвижимости

Екатерина Тумилович

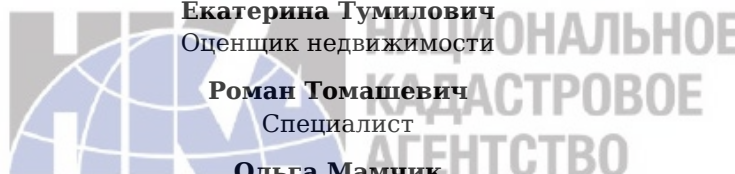
Оценщик недвижимости

Роман Томашевич

Специалист

Ольга Мамчик

Маркетолог



Имущественные права на материалы, содержащиеся в настоящей аналитической информации, принадлежат ГУП «Национальное кадастровое агентство».

Использование материалов допускается только с указанием ГУП «Национальное кадастровое агентство» (с активной гиперссылкой на сайт a.nca.by) как источник получения аналитической информации. В том числе допускается публиковать и размещать переработанную информацию в средствах массовой информации, в печатных изданиях, на интернет-сайтах глобальной компьютерной сети Интернет и (или) в информационных ресурсах.

Предоставление аналитической информации третьим лицам в коммерческих целях запрещено.

Методология



База сделок купли-продажи формируется на основании информации из Реестра цен на земельные участки государственного земельного кадастра.

Информация о сделках купли-продажи представлена по состоянию на 02.04.2021 года.



К многоквартирной недвижимости не были отнесены здания общежитий, хостелов, спальных корпусов и казарм, а также квартиры в жилых блокированных домах.



Территория анализа - административная граница г. Минска.



Цены сделок купли-продажи указаны в Usd без учета НДС.

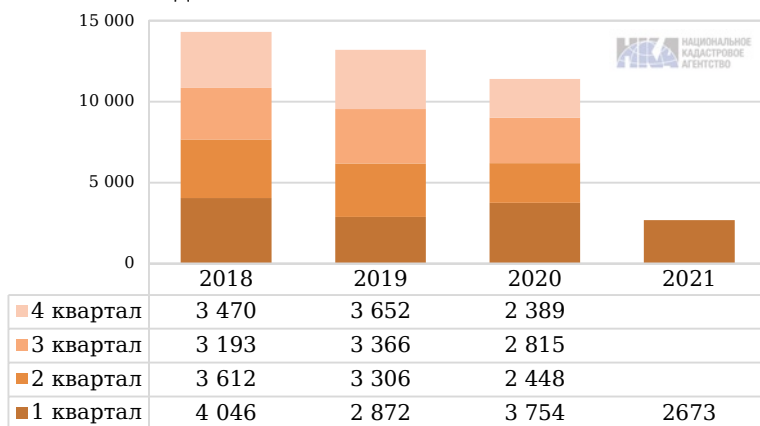
В анализе сделок купли-продажи участвовали сделки с переходом права собственности и долей в праве 1/1. Из анализа были исключены сделки, в рамках которых были проданы объекты различных назначений в составе комплекса. Продажа нескольких объектов в составе комплекса в структурных показателях принималась за одну сделку.

Первичный рынок - квартиры в многоквартирных домах, продажа которых осуществлялась в течение 365 дней с дня ввода дома в эксплуатацию.

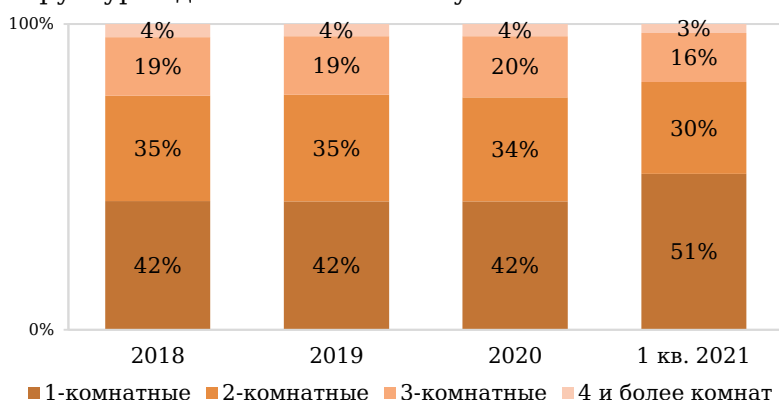


Рынок купли-продажи

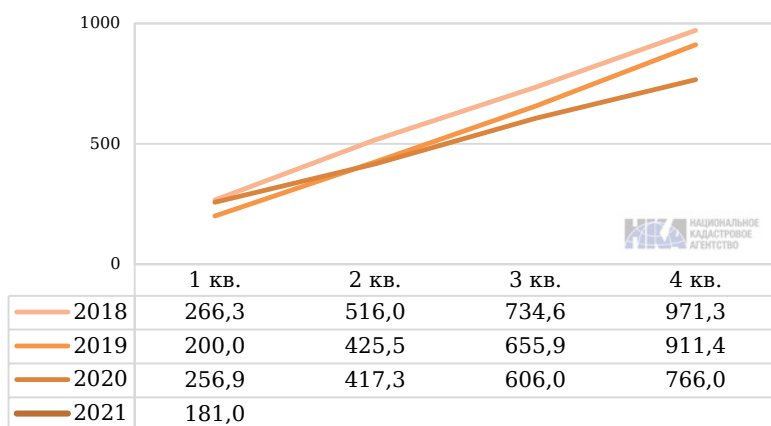
Количество сделок с накоплением



Структура сделок по количеству комнат



Годовой оборот в сделках с накоплением, млн. Usd



Суммарно за 1 кв. 2021 года было совершено 2 673 сделки купли-продажи, что на 11,9% больше, чем за 4 кв. 2020 года.

В пересчете на 1 тыс. человек в 1 кв. 2021 года состоялась 1-2 сделки купли-продажи.

За последние 4 года в столице распределение сделок по комнатам существенно не изменялось. На протяжении 2017 - 2020 годов покупатели чаще всего предпочитали 1-комнатные и 2-комнатные квартиры. Однако в 1 кв. 2021 года покупатели стали чаще отдавать свое предпочтение 1-комнатным квартирам (как итог 51% от общего числа сделок), в свою очередь на фоне этого уменьшилась доля для остальных типов квартир.

В 1 кв. 2021 года было совершено 2 673 сделки купли-продажи с квартирами, что на 11,9% больше, чем за 4 кв. 2020 года.

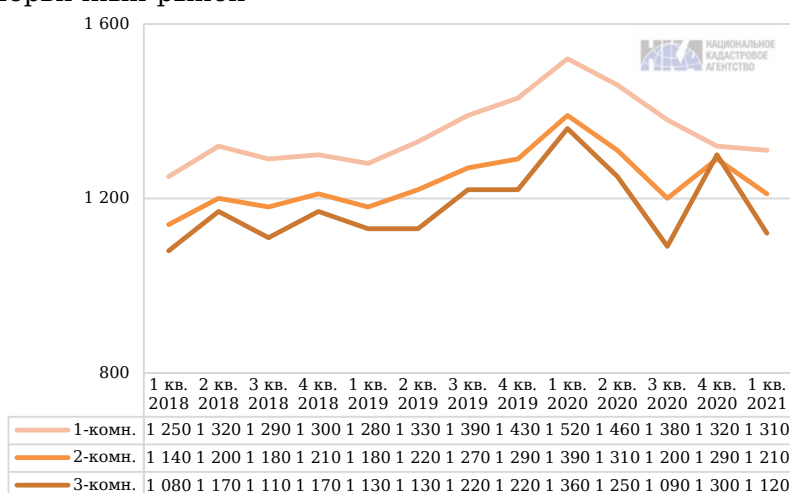
Всего за 1 кв. 2021 года было продано 142,7 тыс. кв. м, денежный оборот от продажи которых составил 181,0 млн. Usd. В площадном выражении это на 12,8% больше, чем в 4 кв. 2020 года, в денежном на 13,1%.

В 1 кв. 2021 года Фрунзенский район уступил первенство по количеству сделок Октябрьскому району. В Октябрьском районе было зарегистрировано 533 сделки купли-продажи, в то время как во Фрунзенском 479 сделок. Примечательно то, что из 533 сделок в Октябрьском районе 353 совершены на первичном рынке (66,2% от всех сделок в районе). Связано это с активным строительством микрорайона Минск-Мир.

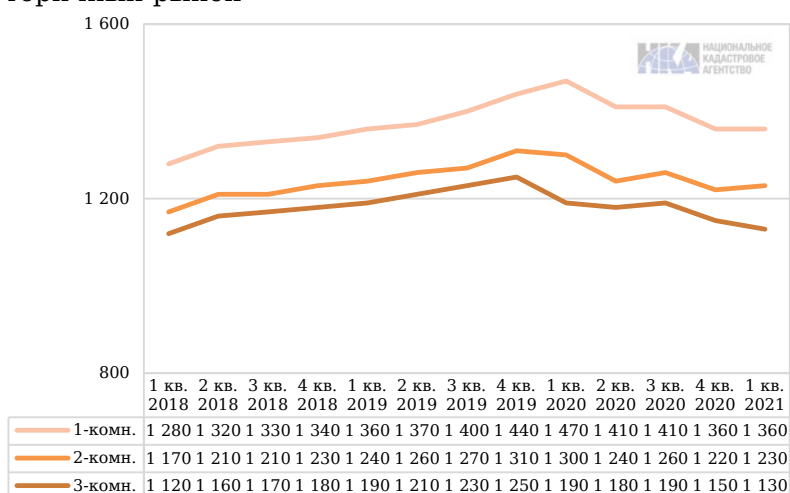
Если говорить о самых популярных улицах для покупки квартир, то в 1 кв. 2021 года свое предпочтение покупатели отдавали ул. Лейтенанта Кижеватова, ул. Николы Теслы, ул. Янки Лучины, ул. Макаенка и пр-т Мира. Интересно и то, что практически все квартиры, проданные на этих улицах - это квартиры на первичном рынке. Доля первичного рынка в зависимости от улицы составляла от 92,6% до 100%

Рынок купли-продажи

Средняя цена, Usd/кв.м
Первичный рынок



Средняя цена, Usd/кв.м
Вторичный рынок



Средняя цена по районам Минска в 1 кв. 2021 года

Район	Количество сделок	Средняя цена, Usd/кв.м
Центральный	287	1 540
Первомайский	324	1 340
Московский	326	1 310
Советский	169	1 260
Фрунзенский	479	1 240
Партизанский	80	1 230
Октябрьский	533	1 230
Ленинский	267	1 190
Заводской	208	1 150

На первичном рынке в 1 кв. средневзвешенные цены на квартиры установились на уровне 1 239 Usd/кв. м; на вторичном рынке - 1 276 Usd/кв. м.

Доля первичного рынка в 1 кв. 2021 года составила 26,3% от общего числа сделок.

Если сравнивать 1 кв. 2021 года с 4 кв. 2020 года, то средняя цена на 1-комнатные квартиры на первичном рынке снизилась всего на 0,8% в долларовом выражении. В белорусских рублях цена не изменилась.

В свою очередь с 2-комнатными и 3-комнатными квартирами на первичном рынке сложилась следующая ситуация: средние цены на 2-комнатные квартиры снизились на 6,2% в долларовом выражении (отношение средней цены в 1 кв. 2021 года к средней цене в 4 кв. 2020 года), средняя цена на 3-комнатные квартиры снизилась на 13,8%.

В национальной валюте средняя цена на 2-комнатные квартиры снизилась на 5,1%, на 3-комнатные квартиры средняя цена снизилась на 12,3%.

На вторичном рынке в 1 кв. 2021 года существенного колебания цен не отмечено. Так, средняя цена на 1-комнатные квартиры в долларовом выражении не изменилась (1 кв. 2021 года по отношению к 4 кв. 2020 года). В белорусских рублях средняя цена выросла на 1,1%.

Для средней цены на 2-комнатные и 3-комнатные квартиры на вторичном рынке отмечены следующие изменения: средняя цена на 2-комнатные квартиры в 1 кв. 2021 года выросла на 0,8% по отношению к 4 кв. 2020 года, средняя цена на 3-комнатные квартиры снизилась на 1,7%. В национальной валюте цены на 2-комнатные квартиры выросли на 1,6%, на 3-комнатные снизились на 1,0%.

Лидерство по средней цене квадратного метра в 1 кв. 2021 года сохранил Центральный район (средняя цена - 1 540 Usd/кв. м), самая низкая средняя цена сложилась в Заводском районе (1 150 Usd/кв. м).

Интересные факты

Самая дорогая сделка

Самая дорогая сделка по общей цене в 1 кв. 2021 года была совершена с квартирой в ЖК «ОЛИМПИА ПАРК» по адресу ул. Ратомская, 24. Площадь квартиры 184,2 кв. м, цена сделки -380,25 тыс. Usd (около 2 064 USD/кв. м).



Изображение: «Realt.by»

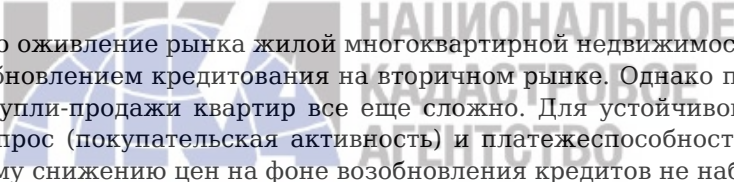
Самый дорогой квадратный метр

Самый дорогой квадратный метр в 1 кв. 2021 года был зарегистрирован в рамках сделки купли-продажи с 3-комнатной квартирой по адресу ул. Тепличная, 9. Квартира площадью 111,0 кв. м была продана за 340,55 тыс. USD (около 3 068 USD/кв. м).



Изображение: «Яндекс.Карты»

Итоги

1. Суммарно за 1 кв. 2021 года было совершено 2 673 сделки купли-продажи, что на 11,9% больше, чем за 4 кв. 2020 года.
 2. За 1 кв. 2021 года было продано 142,7 тыс. кв. м, денежный оборот от продажи которых составил 181,0 млн. Usd. В площадном и денежном выражении это на 12,8% и 13,1% соответственно больше, чем в 4 кв. 2020 года.
 3. В 1 кв. 2021 года изменилась структура сделок по количеству комнат. Покупатели чаще всего отдавали свое предпочтение 1-комнатным квартирам, в следствие чего их доля от общего числа сделок выросла до 51%. Следовательно, доля сделок с другими типами квартир сократилась: доля для 2-комнатных квартир составила 30%, 3-комнатных 16%, 4 и более комнат 3%.
 4. В 1 кв. 2021 года доля сделок купли-продажи на первичном рынке находилась в диапазоне от 17,8% до 36,9% от общего количества сделок купли-продажи в зависимости от месяца. Средняя доля первичного рынка в 1 кв. 2021 года составила 26,3%.
 5. На первичном рынке в 1 кв. 2021 года зафиксировано снижение средней цены в долларовом выражении на все типы квартир: средняя цена на 1-комнатные квартиры снизилась на 0,8% (отношение 1 кв. 2021 года к 4 кв. 2020 года), средняя на 2-комнатные квартиры снизилась на 6,2%, снижение на 3-комнатные квартиры составило 13,8%. В белорусских рублях отмечены следующие изменения: средняя на 2-комнатные квартиры снизилась на 5,1%, на 3-комнатные на 12,3%. Средняя цена на 1-комнатные квартиры в рублевом выражении не изменилась.
- В свою очередь на вторичном рынке отмечены незначительные колебания цен как в долларовом, так и в рублевом выражении. Так, средняя цена на 1-комнатные квартиры в 1 кв. 2021 года по отношению к 4 кв. 2020 года не изменилась, средняя цена 2-комнатные квартиры выросла на 0,8%, на 3-комнатные квартиры цена снизилась на 1,7%. В национальной валюте средняя цена на 1-комнатные и 2-комнатные квартиры выросла на 1,1-1,6%, на 3-комнатные снизилась на 1,0%.
6. В 1 кв. 2021 года отмечено оживление рынка жилой многоквартирной недвижимости в столице. Связано это в первую очередь с возобновлением кредитования на вторичном рынке. Однако прогнозировать какие-либо изменения на рынке купли-продажи квартир все еще сложно. Для устойчивого функционирования рынка квартир необходим спрос (покупательская активность) и платежеспособность. На данный момент предпосылок к существенному снижению цен на фоне возобновления кредитов не наблюдается. 

Наши услуги



Оценка недвижимости для целей кредитования и принятия управленческих решений



Анализ любых сегментов рынка недвижимости по всей стране



Предоставление специальной информации из реестров и регистров для интеграции в системы управления недвижимостью



Регистрация и оценка предприятий как имущественных комплексов



Техническая инвентаризация сложных инфраструктурных объектов

Наши электронные сервисы



addr.nca.by

достоверный источник адресной информации страны



vl.nca.by

кадастровая стоимость земель и налоговая база земельного налога



pr.nca.by

цены сделок на недвижимость: Что? Где? Когда?...За сколько?



a.nca.by

актуальная аналитика рынка недвижимости



gzk.nca.by

информация об объектах недвижимости и правах на них



map.nca.by

публичная кадастровая карта



*Когда задумываются об аналитике,
выбирают НКА!*



a.nca.by
analitika@nca.by



+375 (17) 288 10 35



220005, Республика Беларусь,
г. Минск, пер. Краснозвездный, 12-301