



НАЦИОНАЛЬНОЕ  
КАДАСТРОВЕЕ  
АГЕНТСТВО

# МНОГОКВАРТИРНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Минск

2 квартал 2021



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

Генеральный директор: Хиль Михаил Алексеевич

Адрес: Республика Беларусь, 220005, г. Минск, пер. Краснозвездный, 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](mailto: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 Кисель**

Ведущий оценщик недвижимости

**Екатерина Тумилович**

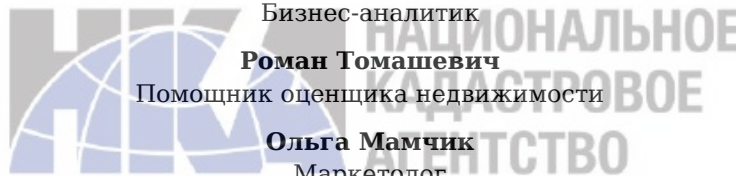
Бизнес-аналитик

**Роман Томашевич**

Помощник оценщика недвижимости

**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](http://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 02.07.2021 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.

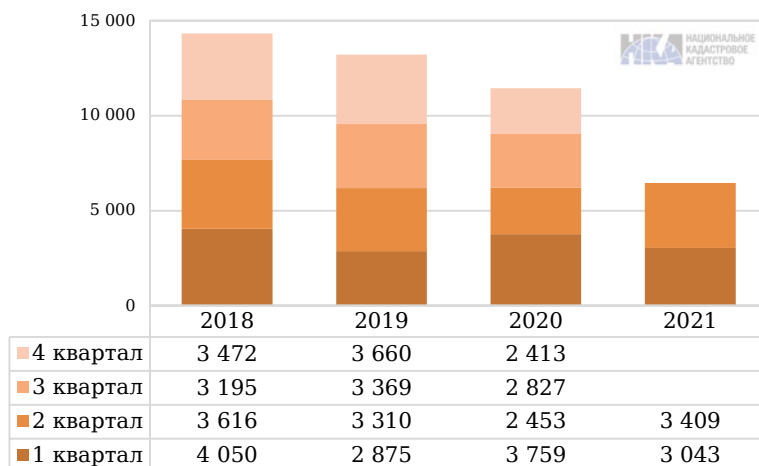
В анализе сделок купли-продажи участвовали сделки с переходом права собственности и долей в праве 1/1. Из анализа были исключены сделки, в рамках которых были проданы объекты различных назначений в составе комплекса. Продажа нескольких объектов в составе комплекса в структурных показателях принималась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

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

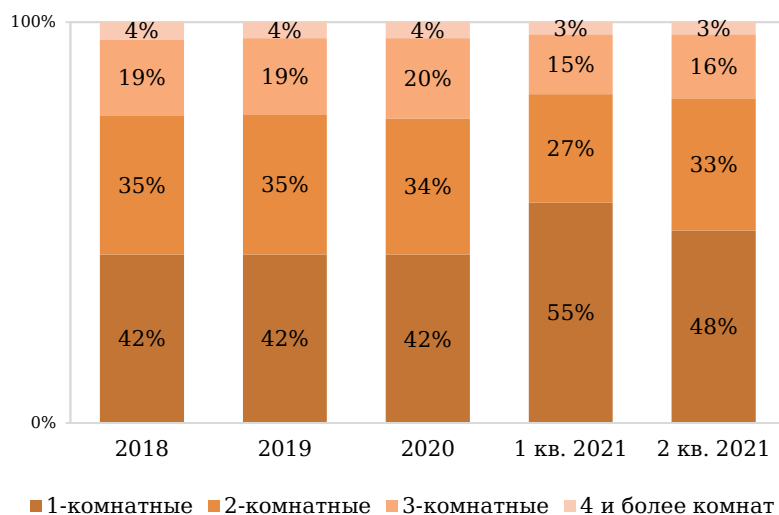


# Рынок купли-продажи

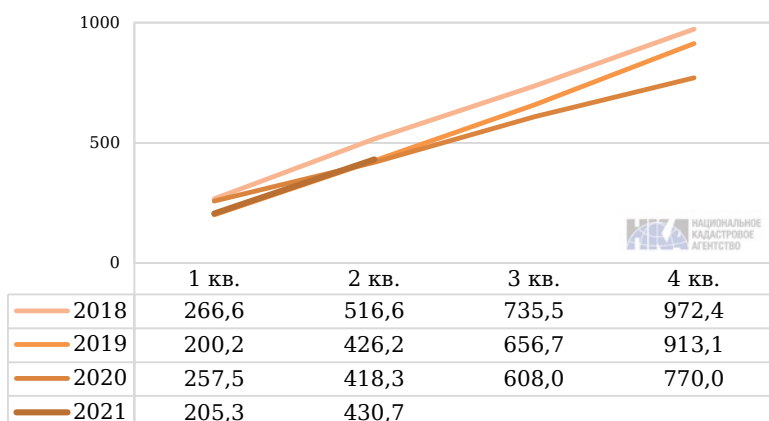
Количество сделок с накоплением



Структура сделок по количеству комнат



Годовой оборот в сделках с накоплением, млн. Usd



Суммарно за 2 кв. 2021 года было совершено 3 409 сделок купли-продажи, что на 12,0% больше, чем за 1 кв. 2021 года.

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

За последние 4 года в столице распределение сделок по комнатам существенно не изменялось, покупатели предпочитали 1-комнатные и 2-комнатные квартиры. Однако в 1 кв. 2021 года предпочтение покупателей сместилось в сторону 1-комнатных квартир, на фоне этого уменьшилась доля для остальных типов квартир. Во 2 кв. 2021 года спрос на «однушки» снизился, но все равно остался на высоком уровне, в свою очередь вырос спрос на «двушки», если сравнивать с предыдущим кварталом.

**Во 2 кв. 2021 года было совершено 3 409 сделок купли-продажи с квартирами, что на 12,0% больше, чем за 1 кв. 2021 года и на 39,0% больше, чем во 2 кв. 2020 года.**

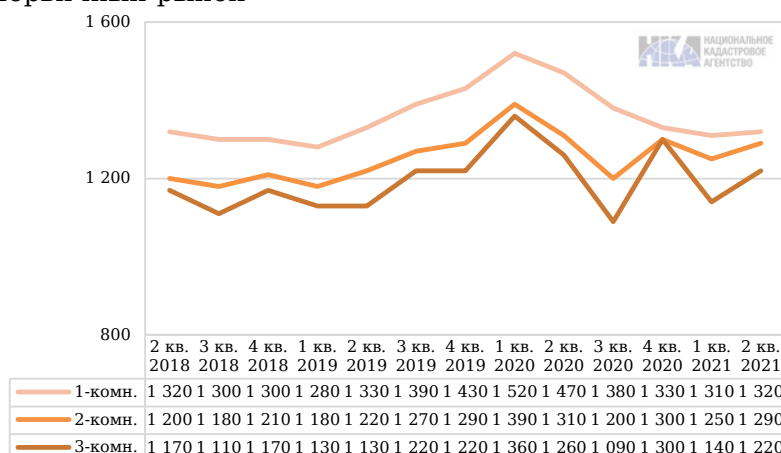
Всего за 2 кв. 2021 года было продано 176,0 тыс. кв.м, денежный оборот от продажи которых составил 225,4 млн. Usd. В площадном выражении это на 8,8% больше, чем в 1 кв. 2021 года, в денежном на 9,8%.

Во 2 кв. 2021 года Фрунзенский район вернул себе первенство по количеству сделок, опередив Октябрьский район. Во Фрунзенском районе было зарегистрировано 645 сделок купли-продажи, в то время как в Октябрьском – 526. Однако Октябрьский район примечателен тем, что из 526 сделок 311 совершены на первичном рынке (60%). Связано это с активным строительством микрорайона Минск-Мир (на него приходится 66,7% всех сделок в районе).

Самыми популярными улицами для покупки квартир во 2 кв. 2021 года стали ул. Лейтенанта Кижеватова, ул. Николы Теслы, ул. Макаенка и пр-т Рокоссовского. Интересно то, что практически все квартиры, проданные на этих улицах, за исключением пр-т Рокоссовского – это квартиры на первичном рынке. Доля первичного рынка в зависимости от улицы составляла от 88,8% до 100%.

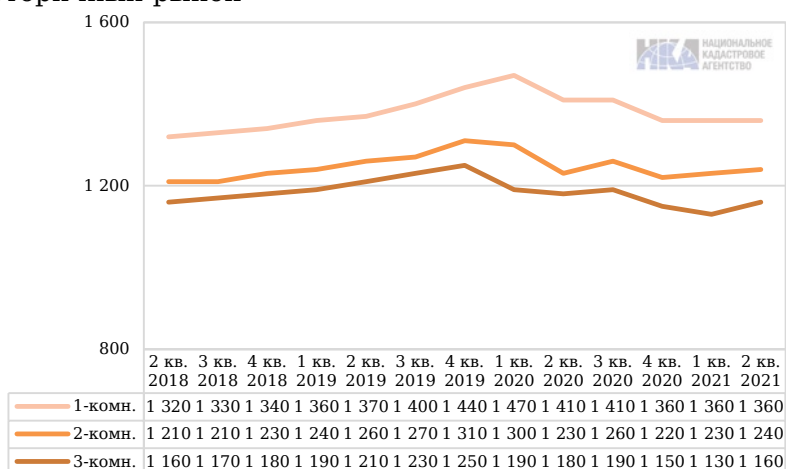
# Рынок купли-продажи

Средняя цена, Usd/кв.м  
Первичный рынок



\* - средняя цена для 2-комнатных и 3-комнатных квартир на первичном рынке во 2 кв. 2021 года рассчитана без учета сделок с квартирами в ЖК «Левада» (цены за один квадратный метр для 2-комнатных квартир в ЖК «Левада» находились в диапазоне от 1 440 Usd/кв. м до 1 710 Usd/кв. м, для 3-комнатных от 1 360 Usd/кв. м до 2 300 Usd/кв. м)

Средняя цена, Usd/кв.м  
Вторичный рынок



## Средняя цена по районам Минска во 2 кв. 2021 года

Район	Средняя цена, Usd/кв.м	Количество сделок
Центральный	1 530	353
Первомайский	1 370	519
Советский	1 310	230
Московский	1 270	458
Октябрьский	1 240	526
Партизанский	1 240	127
Фрунзенский	1 240	645
Ленинский	1 200	264
Заводской	1 140	287

**Во 2 кв. 2021 года средневзвешенные цены на квартиры на первичном рынке установились на уровне 1 312 Usd/кв.м; на вторичном рынке - 1 280 Usd/кв.м.**

Доля первичного рынка во 2 кв. 2021 года составила 17,3% от общего числа сделок.

Если сравнивать 2 кв. 2021 года с 1 кв. 2021 года, то средняя цена на 1-комнатные квартиры на первичном рынке выросла 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 выросли на 3,2% в долларовом выражении (отношение средней цены во 2 кв. 2021 года к средней цене в 1 кв. 2021 года), средняя цена на 3-комнатные квартиры выросла на 7,0%.

В национальной валюте средняя цена на 2-комнатные и 3-комнатные квартиры выросла: на 2-комнатные квартиры рост составил 0,9%, на 3-комнатные 6,1%.

На вторичном рынке во 2 кв. 2021 года существенного колебания цен не отмечено. Так, средняя цена на 1-комнатные квартиры в долларовом выражении не изменилась (2 кв. 2021 года по отношению к 1 кв. 2021 года). В белорусских рублях средняя цена снизилась на 1,7%.

Для средней цены на 2-комнатные и 3-комнатные квартиры в долларовом выражении на вторичном рынке отмечены следующие изменения: средняя цена на 2-комнатные квартиры во 2 кв. 2021 года выросла на 0,8% по отношению к 1 кв. текущего года, средняя цена на 3-комнатные квартиры выросла на 2,7%. В национальной валюте цены на 2-комнатные квартиры снизились на 0,9%, на 3-комнатные выросли на 1,0%.

Лидерство по средней цене квадратного метра в 1 кв. 2021 года сохранил Центральный район (средняя цена - 1 530 Usd/кв.м), позицию аутсайдера сохранил Заводской район (1 140 Usd/кв.м).

## Интересные факты

### Самая дорогая сделка

Самая дорогая сделка по общей цене во 2 кв. 2021 года была совершена с квартирой в ЖК «Времена Года» по адресу ул. Киселева, 17. Площадь квартиры 165,7 кв.м, цена сделки - 442,80 тыс. Usd (около 2 672 Usd/кв.м).



Изображение: «Яндекс. Карты»


### Самый дорогой квадратный метр

Самый дорогой квадратный метр во 2 кв. 2021 года был зарегистрирован в рамках сделки купли-продажи с 1-комнатной квартирой по адресу тр-т Сморговский, 7. Квартира площадью 41,4 кв.м была продана за 250,00 тыс. Usd (около 6 039 Usd/кв.м).



Изображение: «Яндекс. Карты»

## Итоги

1. Суммарно за 2 кв. 2021 года было совершено 3 409 сделок купли-продажи, что на 12,0% больше, чем за 1 кв. 2021 года и на 39,0% больше, чем за 2 кв. 2020 года.
  2. За 2 кв. 2021 года было продано 176,0 тыс. кв. м, денежный оборот от продажи которых составил 225,4 млн. Usd. В площадном и денежном выражении это на 8,8% и 9,8% соответственно больше, чем в 1 кв. текущего года.
  3. Во 2 кв. 2021 года отмечены изменения структуры сделок по количеству комнат в сравнении с 1 кв. 2021 года. Так, если в 1 кв. 2021 года покупатели чаще всего отдавали свое предпочтение 1-комнатным квартирам, доведя их долю до 55% от общего числа сделок, то во 2 кв. 2021 года доля сделок с 1-комнатными квартирами снизилась до 48% за счет роста доли сделок с 2-комнатными квартирами (33%). Доля сделок с 3-комнатными квартирами составила 16%, доля сделок с 4 и более комнатами составила 3%.
  4. Во 2 кв. 2021 года доля сделок купли-продажи на первичном рынке находилась в диапазоне от 10,8% до 25,4% от общего количества сделок купли-продажи в зависимости от месяца. Средняя доля первичного рынка во 2 кв. 2021 года составила 17,3%.
  5. Во 2 кв. 2021 года на первичном рынке с 2-комнатными квартирами было совершено 57 сделок, 17 из которых пришлось на ЖК «Левада» (цены на 2-комнатные квартиры в ЖК «Левада» находились в диапазоне от 1 440 Usd/кв. м до 1 710 Usd/кв. м), в свою очередь с 3-комнатными квартирами было совершено всего 24 сделки, из которых больше половины – 14 сделок совершены в ЖК «Левада» (диапазон цен от 1 360 Usd/кв.м до 2 300 Usd/кв. м). Исходя из того, что цены на 2-комнатные и 3-комнатные квартиры в ЖК «Левада» на порядок выше цен по Минску, сделки с квартирами в данном жилом комплексе были исключены из расчета ценовых показателей по Минску.
  6. На первичном рынке во 2 кв. 2021 года зафиксирован рост средней цены в долларовом выражении: средняя цена на 1-комнатные квартиры выросла на 0,8% (отношение 2 кв. 2021 года к 1 кв. 2021 года) и составила 1 320 Usd/кв. м, средняя на 2-комнатные квартиры выросла на 3,2% и как итог 1 290 Usd/кв. м, средняя цена на 3-комнатные квартиры выросла на 7% и составила 1 220 Usd/кв (для сравнения, средняя цена на 2-комнатные и 3-комнатные квартиры с учетом ЖК «Левада» составляла бы 1 330 Usd/кв. м). В белорусских рублях отмечены следующие изменения: средняя на 2-комнатные квартиры выросла на 0,9% и составила 3 270 Вуп/кв. м, на 3-комнатные средняя цена выросла на 6,1% и составила 3 140 Вуп/кв. м. Средняя цена на 1-комнатные квартиры в рублевом выражении не изменилась – 3 400 Вуп/кв. м.
- В свою очередь на вторичном рынке существенного колебания цен как в долларовом, так и в рублевом выражении не отмечено. Так, средняя цена на 1-комнатные квартиры в долларовом выражении во 2 кв. 2021 года по отношению к 1 кв. 2021 года не изменилась – 1 360 Usd/кв. м, средняя цена 2-комнатные квартиры выросла на 0,8% и составила 1 240 Usd/кв. м, на 3-комнатные квартиры цена выросла на 2,7% и составила 1 160 Usd/кв. м. В национальной валюте средняя цена на 1-комнатные квартиры снизилась на 1,7% и установилась на уровне 3 470 Вуп/кв. м, на 2-комнатные снизилась на 0,9% и составила 3 160 Вуп/кв. м, в свою очередь на 3-комнатные средняя цена выросла на 1,0% и составила 2 960 Вуп/кв. м.
7. Во 2 кв. 2021 года продолжилось оживление рынка жилой многоквартирной недвижимости в столице. Это можно связать с тем, что в 1 кв. 2021 года было возобновлено кредитование на вторичном рынке и тем, что люди устали подстраиваться под рынок и выжидать наиболее благоприятного момента для покупки заветного жилья. Прогнозировать какие-либо изменения на рынке купли-продажи квартир все еще сложно. На данный момент предпосылок к существенному снижению цен 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](http://addr.nca.by)

достоверный источник адресной информации страны



[vl.nca.by](http://vl.nca.by)

кадастровая стоимость земель и налоговая база земельного налога



[pr.nca.by](http://pr.nca.by)

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



[a.nca.by](http://a.nca.by)

актуальная аналитика рынка недвижимости



[gzk.nca.by](http://gzk.nca.by)

информация об объектах недвижимости и правах на них



[map.nca.by](http://map.nca.by)

публичная кадастровая карта



*Когда задумываются об аналитике,  
выбирают НКА!*



[a.nca.by](http://a.nca.by)  
[analitika@nca.by](mailto:analitika@nca.by)



+375 (17) 288 10 35



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