

УДК 332.6

О. С. Мостовская

Государственное научное учреждение «Институт экономики Национальной академии наук Беларуси»,
ул. Сурганова, 1, корп. 2, 220072 Минск, Республика Беларусь, mostovskayaolga1985@gmail.com

РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ: УСТОЙЧИВОСТЬ, РЕГУЛИРОВАНИЕ И НОВЫЕ ТРЕНДЫ

В данной статье проводится комплексный анализ современного состояния рынка жилой недвижимости Республики Беларусь с акцентом на механизмы государственного регулирования и возникающие тенденции. Исследование базируется на применении экономико-статистического и сравнительного методов, а эмпирическую основу составляют актуальные данные Национального статистического комитета и нормативно-правовая база. Выявлено, что обеспечение населения качественным и доступным жильем является ключевой задачей в социально-экономическом развитии страны.

Ключевые слова: рынок; недвижимость; жильё; жилая недвижимость; рынок жилой недвижимости.

Табл. 4. Библиогр.: 9 назв.

O. S. Mostovskaya

State Scientific Institution "Institute of Economics of the National Academy of Sciences of Belarus",
1 Surganova Str., bldg. 2, 220072 Minsk, the Republic of Belarus, mostovskayaolga1985@gmail.com

RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET OF THE REPUBLIC OF BELARUS: STABILITY, REGULATION AND NEW TRENDS

This article provides a comprehensive analysis of the current state of the residential real estate market in the Republic of Belarus, focusing on government regulation mechanisms and emerging trends. The study utilizes economic, statistical, and comparative methods, while the empirical foundation is based on current data from the National Statistical Committee and the regulatory framework. Based on the findings, it is concluded that providing the population with high-quality, affordable housing is a key objective in the country's socioeconomic development.

Key words: market; real estate; housing; residential real estate; residential real estate market.

Table 4. Ref.: 9 titles.

Введение. Рынок жилой недвижимости представляет собой стратегически важный сектор экономики любой страны, выполняющий не только экономические, но и ключевые социальные функции. В Республике Беларусь обеспечение населения доступным и комфортным жильем является одним из приоритетов государственной социально-экономической политики, что находит отражение в масштабных государственных программах и комплексном законодательном регулировании. Актуальность данного исследования обусловлена необходимостью комплексного анализа современного состояния рынка жилой недвижимости Республики Беларусь в контексте трех ключевых факторов: усилия государства по поддержанию устойчивости, новейшие тенденции в регулировании и нарастающие структурные дисбалансы демографического и регионального характера.

Научная новизна данной статьи заключается в том, что системно обобщена и проанализирована нормативная и правовая база 2025 года в сфере жилищной политики, выявлен и концептуализирован рост обеспеченности жильем на фоне депопуляции. Статья представляет собой аналитический обзор и синтез актуальных данных.

Материалы и методы исследования. При анализе рынка недвижимости применяется комплекс методов, объединяющих количественные и качественные подходы. В настоящем исследовании используются общепринятые научные подходы, включающие экономико-статистический и сравнительный анализ. Эмпирическая основа работы опирается на последние данные Национального статистического комитета Республики Беларусь.

Результаты исследования и их обсуждение. В Республике Беларусь институциональные условия развития рынка жилой недвижимости характеризуются доминированием государственных институтов при ограниченном участии частного сектора.

Конституция Республики Беларусь — Основной Закон Республики Беларусь, имеющий высшую юридическую силу и гарантирующий право на жилье (ст. 48), обязывая государство создавать условия для его реализации, служит основой для социальных программ [1, с. 8].

Важнейшим нормативным правовым актом Республики Беларусь в сфере жилищных отношений является Жилищный кодекс Республики Беларусь, положения которого определяют порядок учета нуждающихся в улучшении жилищных условий, правила предоставления государственной поддержки, регулирование социального найма жилья [2]. Впрочем, существуют и вопросы, не охваченные положениями Жилищного кодекса: он не учитывает тенденции сокращения населения в отдельных регионах (например, применяются общие нормы площади жилья для всех территорий), а также не рассматривает феномен «маятниковой миграции».

Нормативная и правовая база в сфере жилищной недвижимости основана на иерархии документов, регулирующих отношения собственности, строительство, распределение жилья и социальные гарантии (таблица 1).

Т а б л и ц а 1. — Нормативная и правовая база в секторе недвижимости Республики Беларусь

Нормативный акт	Основные положения
Закон Республики Беларусь № 71-3 от 8 мая 2025 года «О риэлтерской деятельности»	Правовым актом определены правовые, организационные основы и принципы риэлтерской деятельности в Республике Беларусь, а также урегулированы отношения в сфере риэлтерской деятельности
Указ Президента Республики Беларусь от 27 января 2025 года № 38 «Об особенностях предоставления и использования арендного жилья»	Документом вносятся изменения в некоторые указы Президента Республики Беларусь. Дополняется нормой о том, что после удовлетворения индивидуальных ходатайств в отношении граждан наиболее востребованных должностей служащих (профессий рабочих), обеспечивающихся таким жильем в первоочередном порядке, арендное жилье предоставляется иным гражданам наиболее востребованных должностей служащих (профессий рабочих). При этом преимущественное право на его предоставление имеют граждане, состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий
Указ Президента Республики Беларусь от 6 марта 2025 года № 94 «Об изменении Указа Президента Республики Беларусь»	Указом № 94 в новой редакции излагается Указ Президента Республики Беларусь от 8 мая 2013 года № 215, которым введен механизм государственного заказа на строительство жилья. Суть госзаказа заключается в том, что возводятся жилые дома госзаказчиками без привлечения граждан на этапе строительства
Указ Президента Республики Беларусь от 6 марта 2025 года № 95 «О государственной поддержке при жилищном строительстве»	Принят для создания единого нормативного документа по предоставлению гражданам государственной поддержки при улучшении жилищных условий. В нем объединены все существующие в стране формы такой поддержки. Размеры государственной поддержки установлены на действующем уровне. Категории, имеющие право на нее (все гражданские и военные), порядок и условия ее предоставления сохраняются
Постановление Совета Министров Республики Беларусь № 51 от 28 января 2021 года «О Государственной программе “Строительство жилья” на 2021—2025 годы»	Приоритетным направлением реализации Государственной программы будет сбалансированное развитие разных форм удовлетворения жилищных потребностей граждан в зависимости от их доходов, предпочтений и места проживания как с использованием мер государственной поддержки социально незащищенных категорий населения, так и с применением новых механизмов финансирования строительства (приобретение жилья в собственность, аренда жилья, развитие системы жилищных строительных сбережений, совершенствование механизмов ипотечного жилищного кредитования)

Окончание табл. 1

Нормативный акт	Основные положения
Постановление Совета Министров Республики Беларусь № 65 от 3 февраля 2025 года «О мерах по выполнению заданий по строительству жилых домов и объектов инфраструктуры к ним на 2025 год»	Это детальный план государственного жилищного строительства на год, который задаёт ориентиры для всего рынка. Правительство утвердило общий объем ввода жилья в 2025 году — 4,5 млн м ² общей площади

Примечание — Источник: собственная разработка автора на основе [3—8].

Проведенный анализ нормативно-правовых актов, представленных в таблице 1, позволяет сделать выводы о современных тенденциях и приоритетах государственного регулирования жилищной сферы Республики Беларусь. Наблюдаются явные направления на упорядочивание и унификацию жилищного законодательства. Ярким примером служит Указ Президента Республики Беларусь № 95 «О государственной поддержке при жилищном строительстве», который консолидирует все существующие формы государственной поддержки в едином документе. Это позитивный шаг, направленный на повышение прозрачности и доступности механизмов для граждан, однако на практике его эффективность будет зависеть от ясности применения и информированности населения.

Большинство документов (указы Президента Республики Беларусь № 38, 94, 95) направлены на усиление административного контроля и централизованного планирования в жилищной сфере. Введение механизма госзаказа на строительство (Указ Президента Республики Беларусь № 94) позволяет напрямую управлять объемами ввода жилья, минуя этап привлечения средств граждан. С одной стороны, это гарантирует выполнение государственных программ, с другой — может ограничивать гибкость рынка и снижать разнообразие жилищных предложений.

Принятие закона «О риэлтерской деятельности» является важным событием, что свидетельствует о признании государством значимости частного сектора в обороте недвижимости и направлено на повышение стандартов деятельности, защиту прав граждан в сделках и формирование цивилизованного рынка риэлтерских услуг.

Указ Президента Республики Беларусь № 38 «Об арендном жилье» демонстрирует попытку перехода от универсальных мер поддержки к более адресным. Предоставление жилья в первую очередь определенным категориям работников указывает на использование жилищной политики как инструмента решения кадровых проблем в приоритетных для государства сферах.

Продолжает действовать Государственная программа «Строительство жилья» на 2021—2025 годы, что подтверждает приверженность государства долгосрочному стратегическому планированию в данной области.

Таким образом, таблица 1 рисует картину активно развивающегося жилищного законодательства. Наблюдается переход от фрагментарного регулирования к созданию комплексной системы, однако ключевым вызовом остается ее способность адаптироваться к глубоким структурным диспропорциям в социально-экономическом и демографическом развитии регионов Республики Беларусь.

К числу факторов, влияющих на конъюнктуру рынка недвижимости, относится численность населения (таблица 2).

Т а б л и ц а 2. — Динамика численности населения Республики Беларусь в разрезе городского и сельского в 2019—2023 годах, человек

Тип населения	2019	2020	2021	2022	2023
Брестская область					
Городское	945 800	949 146	948 832	945 484	945 358
Сельское	405 034	398 094	389 212	378 543	370 047
Витебская область					
Городское	878 888	876 312	870 383	861 519	856 613
Сельское	264 048	257 313	249 981	242 314	235 335
Гомельская область					
Городское	1 064 070	1 062 954	1 059 334	1 051 061	1 047 694
Сельское	329 926	323 870	315 952	306 836	299 775
Гродненская область					
Городское	769 275	771 977	772 345	769 845	768 933
Сельское	260 776	253 703	245 631	236 769	229 667
г. Минск					
Городское	2 012 896	2 020 133	2 009 786	1 996 553	1 995 471
Сельское	—	—	—	—	—
Минская область					
Городское	809 022	810 599	808 934	803 870	800 504
Сельское	660 231	662 648	664 412	661 885	661 517
Могилевская область					
Городское	811 758	812 784	810 706	803 763	797 832
Сельское	217 533	210 726	204 137	197 082	191 871
Всего по Республике Беларусь					
Городское	7 291 709	7 303 905	7 280 320	7 232 095	7 212 405
Сельское	2 137 548	2 106 354	2 069 325	2 023 429	1 988 212

Примечание — Источник: собственная разработка автора на основе [9].

Анализ данных таблицы 2 позволяет выявить следующие ключевые демографические тенденции, оказывающие непосредственное влияние на формирование спроса и предложения на рынке жилой недвижимости в Республике Беларусь. Во-первых, наблюдается устойчивое сокращение общей численности населения страны за 2019—2023 годы. Общее число жителей сократилось на 2,4 %, сужая тем самым потенциальный совокупный спрос на рынке недвижимости.

Во-вторых, доля городского населения стабильно высока, однако за этим скрывается критически важная диспропорция: абсолютная численность сельского населения сокращается значительно большими темпами (за 5 лет городское население уменьшилось на 1,1 %, в то время как сельское — на 7,0 %). Темпы сокращения сельского населения в 6,4 раза превышают темпы сокращения городского, а это приводит к росту неиспользуемого жилого фонда в сельской местности.

В-третьих, анализ в региональном разрезе выявляет глубокую поляризацию, что имеет прямое следствие для сегментации жилищного рынка. Город Минск демонстрирует относительную стабильность по сравнению с другими регионами, его доля в общей численности городского населения остается максимальной, что подтверждает статус ключевого рынка с устойчивым спросом на жилье.

В-четвертых, наибольшее сокращение численности наблюдается в Витебской (городское — -2,5 %, сельское — -10,9 %), Могилевской (городское — -1,7 %, сельское — -11,8 %) и Гомельской (сельское — -9,1 %) областях. Эти регионы сталкиваются с ослаблением рынка недвижимости и риску обесценения жилого фонда.

Таким образом, данные таблицы 2 убедительно демонстрируют потребность в смене подхода к жилищному обеспечению регионов: вместо единого стандарта требуется разработка индивидуальных стратегий, отражающих значительные различия в численности населения и возрастной структуре центральных территорий и отдаленных областей.

Предоставление гражданам доступного и удобного жилья — один из главных приоритетов в социально-экономической стратегии Беларуси.

Количество граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий на конец периода по территории Республики Беларусь, представлено в таблице 3.

Т а б л и ц а 3. — Количество граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий на конец периода по территории Республики Беларусь за 2019—2023 годы, человек

Тип населения	2019	2020	2021	2022	2023
Брестская область					
Городское	74 224	70 376	65 344	61 744	58 326
Сельское	11 621	11 519	11 228	10 308	9 869
Витебская область					
Городское	59 478	58 056	56 010	53 057	51 359
Сельское	5 253	5 235	5 184	4 857	4 739
Гомельская область					
Городское	78 514	76 008	74 492	70 764	68 802
Сельское	8 963	8 913	8 362	7 526	7 131
Гродненская область					
Городское	61 704	59 571	57 317	53 208	49 780
Сельское	5 011	4 842	4 536	4 125	3 881
г. Минск					
Городское	193 727	190 762	186 985	179 343	177 307
Минская область					
Городское	64 911	64 407	63 409	60 791	57 784
Сельское	23 074	22 930	22 157	21 223	21 850
Могилевская область					
Городское	57 912	57 303	56 546	55 563	54 222
Сельское	4 819	4 699	4 452	4 355	4 061
Всего по Республике Беларусь					
Городское	590 740	576 485	560 103	534 470	517 580
Сельское	58 741	58 138	55 919	52 394	51 531

Примечание — Источник: собственная разработка автора на основе [9].

Согласно таблице 3, общая численность нуждающихся в жилье упала на 14,0 % (городское население — 4,1 %, сельское население — 13,9 %). Причиной такого положительного эффекта является эффективность государственных программ, таких как социальное кредитование, льготное строительство.

По регионам наблюдается концентрация спроса на жилье в городе Минске, растет сельская очередь в Минской области (+3,0 % за 5 лет), вероятно, из-за миграции из малых городов, так называемой «маятниковой миграции» (переезд в сельскую местность при сохранении работы в городе Минске), а наибольшее снижение наблюдается в Гродненской (–24,0 % за 5 лет) и Гомельской (–20,0 % за 5 лет) областях из-за активной реновации ветхого жилья.

Могилевская и Витебская области показывают самые низкие темпы сокращения городской очереди на жилье (–6,4 и –6,2 % соответственно).

Таким образом, таблица 3 отражает успешное перераспределение жилищных ресурсов, но выявляет растущий разрыв между столицей и регионами.

Обеспеченность населения жильем в расчете на одного жителя на конец периода по территории Республики Беларусь представлена в таблице 4.

Т а б л и ц а 4. — Обеспеченность населения жильем в расчете на одного жителя на конец периода по территории Республики Беларусь за 2019–2023 годы, м² общей площади

Тип населения	2019	2020	2021	2022	2023
Брестская область					
Городское	27,3	27,9	28,4	28,8	29,3
Сельское	34,8	35,6	36,7	37,8	38,7
Витебская область					
Городское	25,4	25,9	26,4	26,9	27,2
Сельское	38,6	39,5	40,5	41,5	42,4
Гомельская область					
Городское	24,8	25,3	25,8	26,3	26,6
Сельское	33,2	33,9	34,9	35,4	36,2
Гродненская область					
Городское	27,0	27,4	27,9	28,4	28,9
Сельское	42,2	43,4	44,9	45,9	46,9
г. Минск					
Городское	22,8	23,2	23,8	24,2	24,5
Минская область					
Городское	26,4	26,9	27,5	28,0	28,5
Сельское	35,6	36,4	37,3	38,0	38,8
Могилевская область					
Городское	26,5	26,9	27,5	27,9	28,3
Сельское	38,0	39,1	40,4	41,5	42,8
Всего по Республике Беларусь					
Городское	25,2	25,7	26,3	26,7	27,1
Сельское	36,5	37,3	38,4	39,2	40,1

Примечание — Источник: собственная разработка автора на основе [9].

Данные таблицы 4 показывают устойчивый рост обеспеченности городского населения жильем за 2019—2023 годы. Сельские показатели по обеспеченности жильем растут в 1,3 раза быстрее городских, т. е. сельские жители имеют на 48,0 % больше жилья, чем городские.

В городе Минске при минимальной обеспеченности жильем (24,5 м²) наблюдается рост выше среднего (+7,5 %), а причиной этого служит опережение строительства жилья роста населения. В Гродненской области мы видим, что сельская обеспеченность жильем превышает городскую на 62,0 %, что показывает максимальный разрыв по Республике Беларусь.

Несмотря на депопуляцию, рынок жилья демонстрирует стабильность прежде всего за счет перераспределения ресурсов в пользу городов, роста качества жилья и диверсификации спроса на жилье.

Таким образом, таблица 4 выявляет парадокс эффективности, а именно рост обеспеченности жильем достигается не только за счет нового строительства, но и депопуляции регионов.

Проведенный анализ показывает, что в крупных городах спрос на жилье обычно выше, чем в небольших населенных пунктах, и это приводит к определенным перекосам на рынке жилой недвижимости.

Таким образом, проведя детальный анализ данных, представленных в таблицах 2—4, наблюдается формирование структурного дисбаланса между динамикой населения и жилищного фонда. Также произошла глубокая регионализация и сегментация рынка жилой недвижимости, важным заключением становится исчерпание экстенсивной модели развития жилищного строительства.

Выделим актуальные тенденции, формирующиеся в секторе белорусского рынка жилой недвижимости.

Институциональная трансформация и профессионализация рынка жилой недвижимости. Происходящие изменения представляют собой не просто точечные корректировки, а фундаментальную институциональную трансформацию, которая приводит рынок жилой недвижимости в состояние структурированного и предсказуемого функционирования, а именно легализация риэлтерской деятельности и формирование профессионального сегмента.

Создание единых стандартов для сделок с недвижимостью, что проявляется в предсказуемости и прозрачности для всех участников: покупателя, риэлтера, банка и государства.

Диверсификация и фокусировка государственной поддержки, что проявляется в стандартизации инструментов поддержки.

Все направления работают синергетически, в результате рынок жилой недвижимости становится более зрелым, безопасным и эффективным, что является ключевым условием для долгосрочного и устойчивого развития.

Заключение. Создание условий для получения качественного и недорогого жилья — одна из важнейших целей социально-экономического прогресса государства. Для её реализации внедряются различные государственные инициативы, рыночные механизмы и переломные проекты, формирующие современные тенденции в жилищном строительстве. Рынок недвижимости в Беларуси демонстрирует устойчивость из-за действенной поддержки со стороны государства: благодаря государственным программам удалось уменьшить количество нуждающихся в жилье и улучшить жилищные условия граждан.

Система обеспечения жильем населения Беларуси базируется на сильной роли государства, прежде всего через механизмы льготного кредитования целевых категорий граждан при строительстве и покупке жилья на первичном рынке. Ключевой современной тенденцией является поиск новых путей, таких как развитие арендного жилья с государственным участием, для расширения возможностей граждан. Несмотря на значительные усилия и ресурсы, направляемые в эту сферу, вызовы в виде доступности жилья в столице, обновления старого фонда и финансовой устойчивости программ остаются актуальными. Дальнейшее развитие будет связано с диверсификацией инструментов, повышением качества жилищного фонда и поиском баланса между государственной поддержкой и рыночными механизмами.

Список цитируемых источников

1. Конституция Республики Беларусь : с изм. и доп., принятыми на респ. референдумах 24 нояб. 1996 г., 17 окт. 2004 г. и 27 февр. 2022 г. — Мн. : Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь, 2024. — 109 с.
2. Жилищный кодекс Республики Беларусь : 28 авг. 2012 г. № 428-З ; принят Палатой представителей 31 мая 2012 г. : одобр. Советом Респ. 22 июня 2012 г. : в ред. Закона Респ. Беларусь от 11 нояб. 2024 г. № 37-З // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 03.07.2025).
3. О риэлтерской деятельности : Закон Респ. Беларусь от 8 мая 2025 г. № 71-З : в ред. от 8 мая 2025 г. № 71-З // iLex : информ. правовая система (дата обращения: 03.07.2025).
4. Об особенностях предоставления и использования арендного жилья : Указ Президента Респ. Беларусь от 27 янв. 2025 г. № 38 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 12.07.2025).
5. Об изменении Указа Президента Республики Беларусь : Указ Президента Респ. Беларусь от 6 марта 2025 г. № 94 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 12.07.2025).
6. О государственной поддержке при жилищном строительстве : Указ Президента Респ. Беларусь от 6 марта 2025 г. № 95 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 12.07.2025).
7. О Государственной программе «Строительство жилья» на 2021—2025 годы : постановление Совета Министров Респ. Беларусь от 28 янв. 2021 г. № 51 : в ред. от 16 июня 2025 г. № 335 // Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь. — URL: <https://pravo.by/document/?guid=3961&p0=C22100051> (дата обращения: 12.07.2025).
8. О мерах по выполнению заданий по строительству жилых домов и объектов инженерной и транспортной инфраструктуры к ним на 2025 год : постановление Совета Министров Респ. Беларусь от 3 февр. 2025 г. № 65 : в ред. от 3 февр. 2025 г. № 65 // Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь. — URL: <https://pravo.by/document/?guid=12551&p0=C22500065> (дата обращения: 12.07.2025).
9. Национальный статистический комитет Республики Беларусь : [сайт]. — Минск, 1998—2024. — URL: https://www.belstat.gov.by/ofitsialnaya-statistika/ssrd-mvf_2/natsionalnaya-stranitsa-svodnyh-dannyh/naselenie_6/-dinamika-chislennosti-naseleniya/ (дата обращения: 20.06.2025).

Поступила в редакцию 18.05.2026.