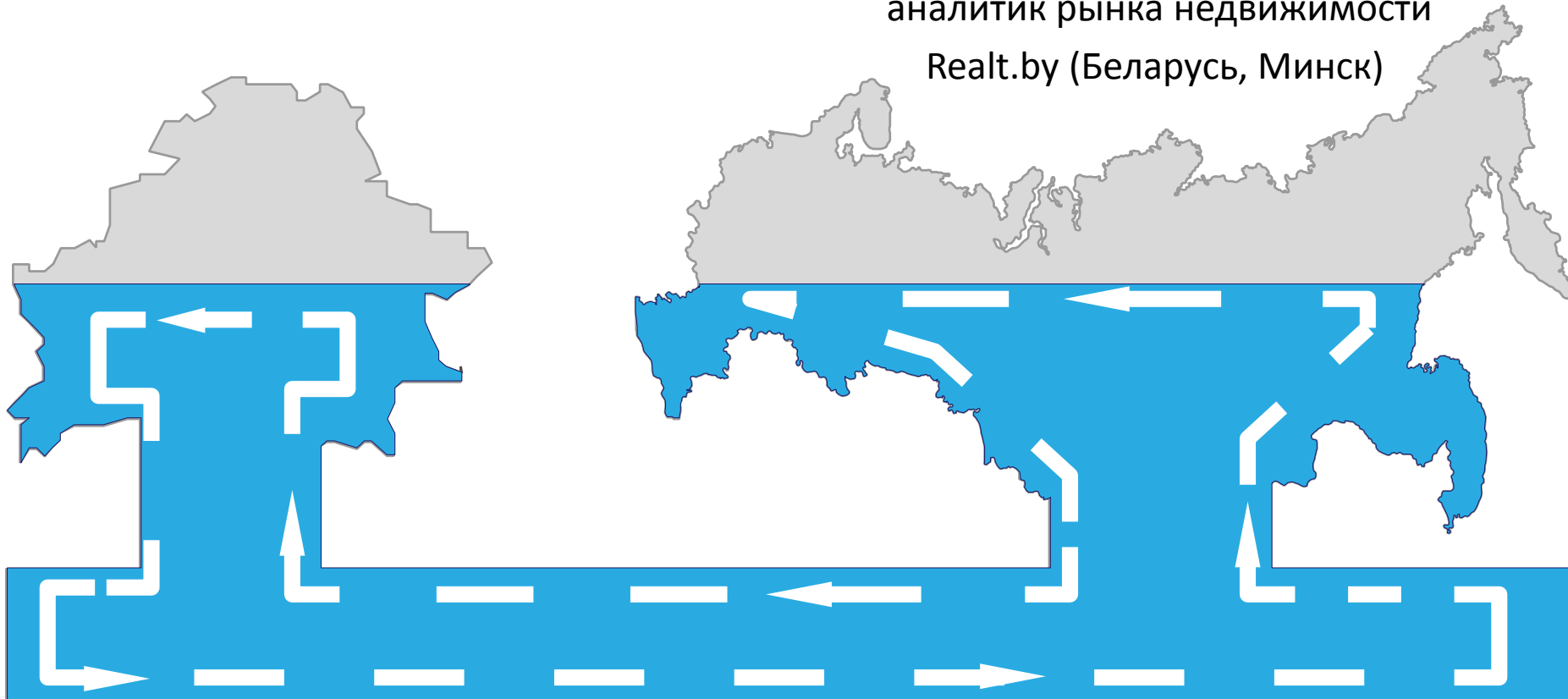


# Россия и Беларусь: как менялась привлекательность “соседского” рынка жилья для жителей двух стран

Артём Сахаревич

аналитик рынка недвижимости  
Realt.by (Беларусь, Минск)



# Тесные связи россиян и белорусов

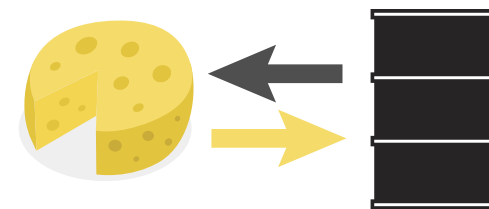
## Политические

- Союзное государство



## Экономические

- Россия – основной торговый партнер Беларуси
- в товарообороте РФ Беларусь занимает 5-6-е место
- общий рынок труда (~ 300 тыс. белорусов работают в России)



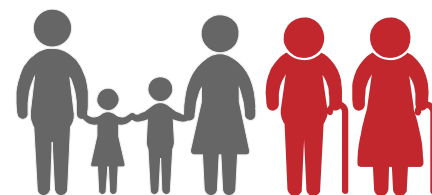
## Географическая близость

- 8-12 часов на автомобиле и поезде, 1-2 часа на самолёте до Москвы и Санкт-Петербурга



## Кровные узы

- около 800 тысяч русских проживают в Беларуси
- 1,3 миллиона белорусов живут в России



# Кто проявляет интерес к недвижимости в Беларуси?



## Молодые пенсионеры

**Мотив:** переезд в тихую, безопасную и дешёвую страну с хорошим социальным обслуживанием. Возвращение на историческую Родину.



## Предприниматели с бизнесом в РБ

**Мотив:** необходимость в постоянном жилье для себя или сотрудников. Желание “зафиксировать” часть прибыли.



## Любители отдыха на природе

**Мотив:** провести выходные или отпуск с семьёй в экологически чистом месте, куда можно добраться, выехав рано утром.



## Инвесторы/Спекулянты

**Мотив:** заработать на аренде и колебаниях цен

# Кто проявляет интерес к недвижимости в России?



## Квалифицированные специалисты

**Мотив:** переезд на ПМЖ тех, кто уже долгое время работает в России и ассоциирует своё будущее с этой страной



## Россияне – владельцы недвижимости в РБ

**Мотив:** привлечены значительно “просевшими” ценами на недвижимость в РФ



## Инвесторы/Спекулянты

**Мотив:** заработать на аренде и колебаниях цен

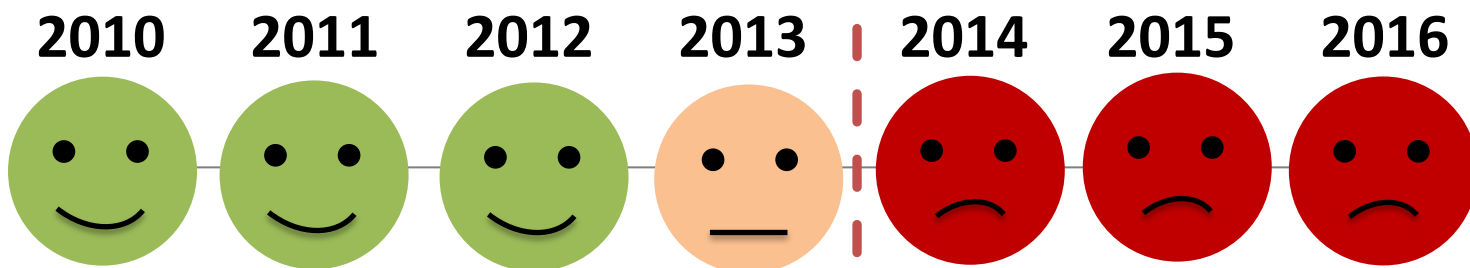
# Изменение общей экономической ситуации в России и Беларуси

улучшение

без изменений

ухудшение

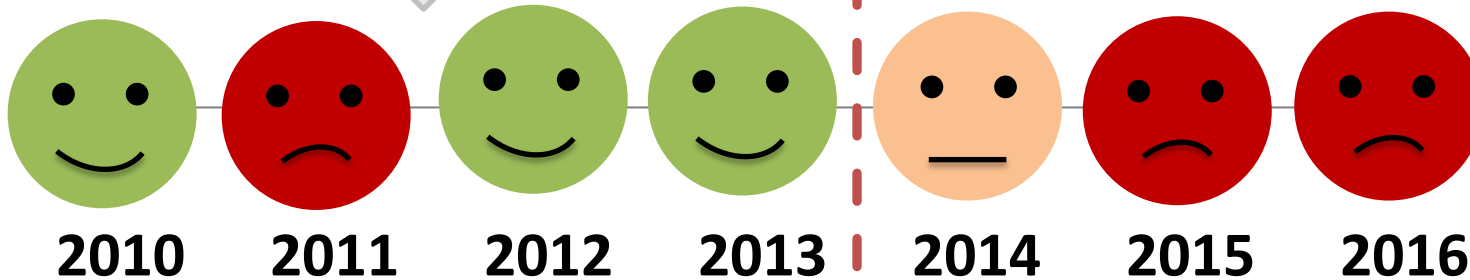
Россия



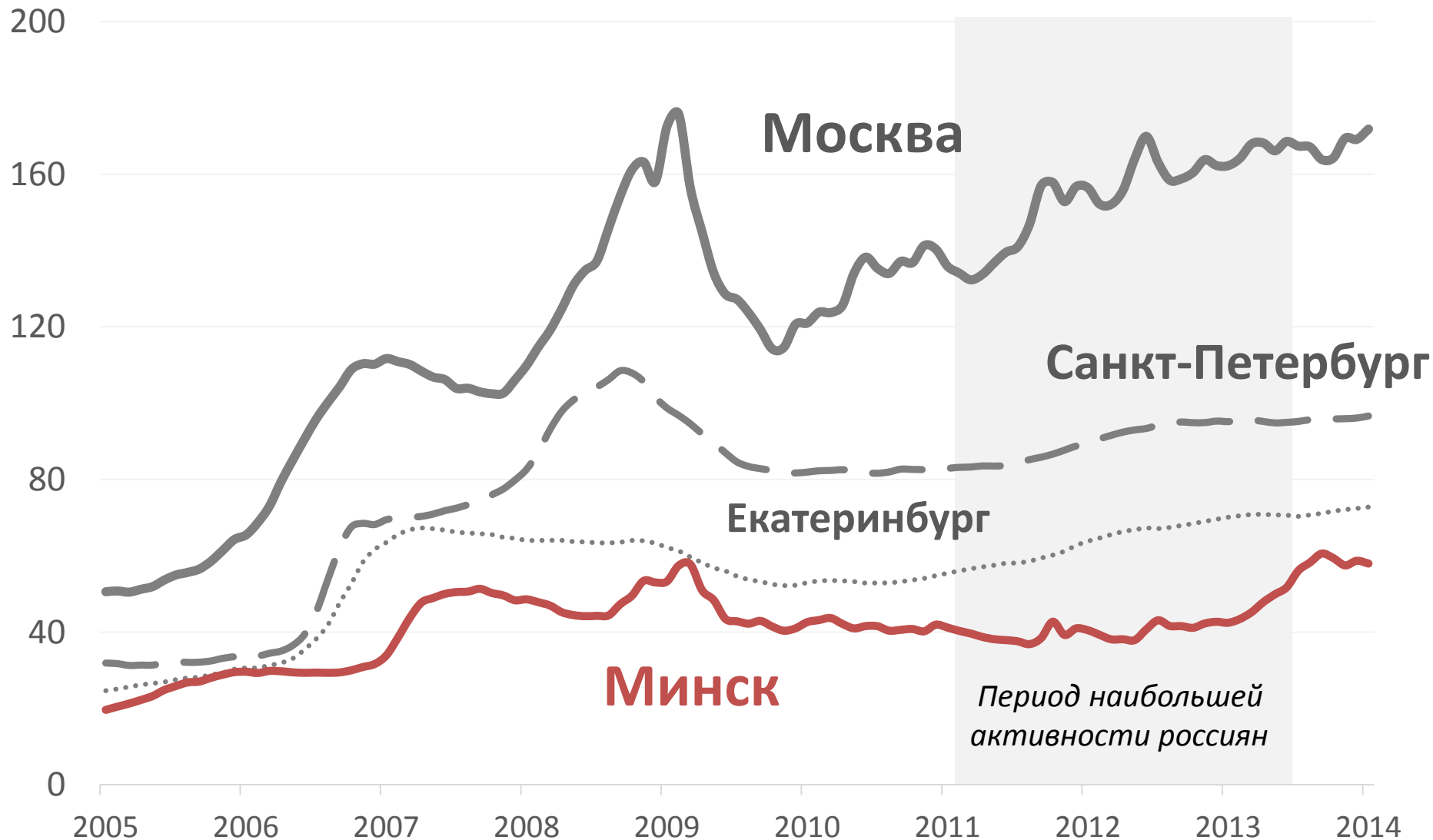
Россияне покупают недвижимость в Беларуси

Белорусы покупают недвижимость в РФ

Беларусь



# Цены на квартиры в Минске и крупнейших городах России (тыс. рублей за 1 м<sup>2</sup>)



# Цены на “дне” 2011-2012 гг. в городах Беларуси

	МИНСК	Областные центры	Другие города
Цена 1 м <sup>2</sup> жилья	40 тысяч	20-25 тысяч	15-20 тысяч
Аренда 1-комнатной квартиры	6-7 тысяч	3-5 тысяч	2-4 тысячи

Москва = Минск × 4

Санкт-Петербург = Минск × 2

Екатеринбург = Минск × 1,5

Казань, Новосибирск, Красноярск, Уфа, Пермь, Ростов-на-Дону, Волгоград, Нижний Новгород, Самара, Омск, Воронеж, Челябинск

**Везде цены на квартиры были выше, чем в Минске**

***По разным оценкам, россияне составляли тогда от 10 до 20% всех покупателей жилой недвижимости в Беларуси***

# Почему обвал российского рубля выгоден белорусам? (\*первое время)

Россияне в основной массе – рублёвые “патриоты”. Белорусы не доверяют своему рублю и предпочитают хранить деньги в долларах или евро. С началом кризиса в РФ цены на товары, номинированные в рублях, оказались чрезвычайно привлекательными для белорусов.



## Сбережения россиян



Центробанк РФ, сентябрь 2016



## Сбережения белорусов

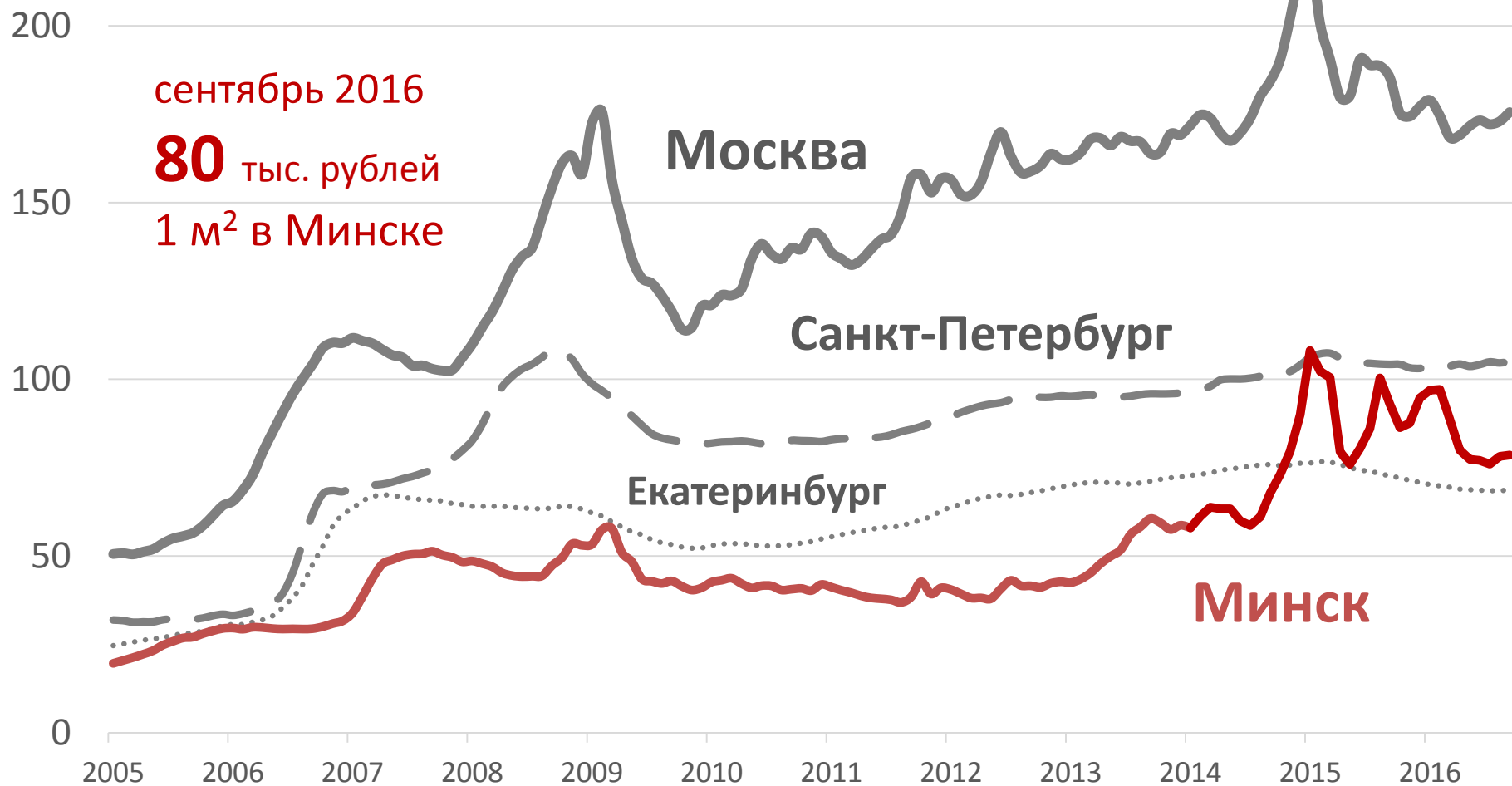


Нацбанк РБ, август 2016



# С наступлением кризиса жильё в Беларуси оказалось для россиян слишком дорогим

Цены на квартиры в Минске и крупнейших городах России  
(тыс. рублей за 1 м<sup>2</sup>)



# Чем слабее российский рубль, тем больше белорусов интересуются недвижимостью в РФ



# Ключевые моменты

- ✓ Недвижимость в Беларуси была наиболее доступной для россиян в 2011-2013 гг.
- ✓ С началом кризиса в РФ и резким ослаблением рубля к доллару, проявлять интерес к недвижимости в России стали уже белорусы, традиционно хранившие свои сбережения в валюте.
- ✓ В моменты пиковых значений курса доллара в 2014-2016 гг. можно было разменять квартиру в Минске на аналогичную в Санкт-Петербурге или ближнем Подмосковье без доплаты.
- ✓ Нынешний уровень цен на жильё в Беларуси стал для многих россиян неподъёмным. Количество покупателей резко сократилось.
- ✓ Россияне, купившие недвижимость в Беларуси, начали продавать её, чтобы реинвестировать средства в российскую недвижимость.

# Спасибо за внимание! Ваши вопросы?

**Сахаревич Артём**  
аналитик рынка недвижимости

**REALT BY**  
НЕДВИЖИМОСТЬ



Минск, Беларусь

