

УДК347.214.1(075.8)

## **Анализ ситуации на рынках жилой недвижимости в текущем году**

Козел А., Тыркич А.

(научный руководитель - Винокурова Н.Е.)

Белорусский национальный технический университет

Минск, Беларусь

В первом полугодии 2013 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года во всех областных городах Беларуси наблюдалась повышенная покупательская активность. Это привело к росту цен на квартиры в среднем на 12%. При этом в разных областных городах ситуация складывалась по-своему. По данным Национального кадастрового агентства за 6 месяцев текущего года больше всего сделок с квартирами было совершено в Гомеле – 1185. Меньше всего в Бресте – 599 сделок.

Среди областных городов за 6 месяцев текущего года наибольший рост цен на квартиры произошел в Витебске. Согласно данным Национального кадастрового агентства за отчетный период цена квадратного метра жилья в этом городе возросла на 17,5% и в июне составила в среднем \$870 (здесь и далее по итогам 2012 года - \$740).

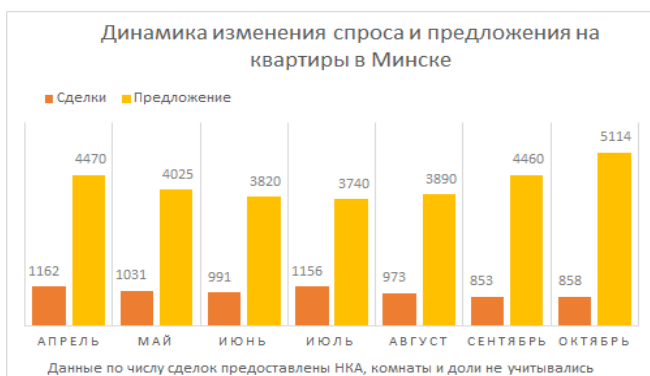
Меньше всего за полгода квартиры подорожали в Гродно – всего на 3%. Если на конец 2012 года средняя цена квадратного метра жилья в городе была зафиксирована на отметке \$796, то в июне 2013 года она составила \$819.

Согласно ценовой карте самыми дорогими районными городами Беларуси стали:

Солигорск - \$901, Витебск - \$870, в которых цены за полгода выросли на 13-17,5%. Примечательно, что Солигорск продолжает удерживать лидерство в рейтинге самых дорогих районных городов Беларуси. По итогам первого полугодия 2013 года средняя цена квадратного метра жилья в этом городе составила в среднем \$851, превысив тем самым среднюю цену квадратного метра в таких областных городах, как Гродно, Гомель и Могилев.

Нами были проанализированы цены на квартиры в крупнейших городах республики, рассмотрим ситуацию на примере г.Минска. Минске с каждым месяцем становится все более недоступным. В сентябре квадратный метр прибавил еще \$73 к показателю за август и достиг \$1922. В середине октября в динамике средних цен предложения наступил перелом и с тех пор мы наблюдаем исключительно снижение.

Нынешнее соотношение этих двух главных показателей характеризует рынок, который полностью пришел в себя после ажиотажного спроса и восстановился от дефицита предложения квартир (рисунке.1):

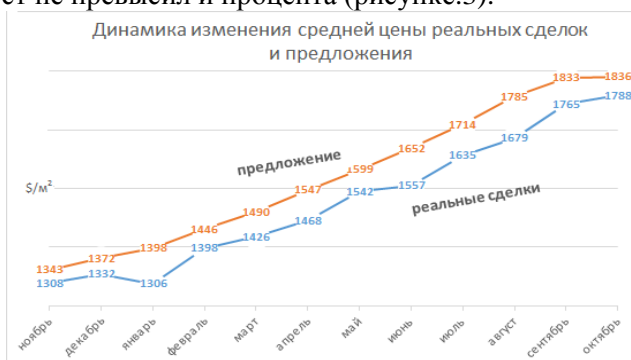


Во-первых, покупатели стали чаще обращать внимание на 2-комнатные квартиры – их доля в общей структуре выросла. При этом “однушек” и “трешек” в октябре покупали меньше.

Во-вторых, заметно выросла активность в пределах первого транспортного кольца. Высокие цены отнюдь не испугали покупателей – число совершенных сделок в самом центре города выросло наполовину(рисунке .2):



Следует отметить, что зафиксированный рост цен по реальным сделкам в основном связан с уже упомянутым обострением активности в центре (доля проданных “дорогих” квартир в октябре больше, чем в сентябре), а также в сегменте 2-комнатных квартир. Средняя цена проданных “двушек” в октябре была выше сентябрьского значения примерно на 4,0%, при том, что по остальным сегментам рост не превысил и процента (рисунке.3):



Если посмотреть на карту продаж, то можно выделить, что активность покупателей в центре продолжает удерживать там позитивную ценовую динамику, в то время как во многих спальных микрорайонах цены начали снижаться. Среди них и бывшие общегородские лидеры по росту цен в летние месяцы: Каменная Горка, Шабаны и Малиновка.

Нами была проанализирована ситуация на рынке жилой недвижимости в ряде стран Европы. Анализ ситуации на рынке жилой недвижимости стран Восточной Европы показал, что нив одной из стран ближайшего окружения цены не росли такими темпами (таблица 1):

Город	Цена в октябре 2013, \$/м <sup>2</sup>	Изменение с начала года, %	Изменение от макс. значения, %
Минск	1836	33,8%	-8,7%
Киев	2091	1,3%	-46,0%
Рига*	1343	3,8%	-57,0%
Вильнюс*	1618	3,1%	-39,3%
Москва	5118	-3,0%	-16,4%
Варшава*	2479	-4,8%	-15,5%

Осенью 2013 г. ситуация начала постепенно меняться: в белорусской столице, цены остановились и даже начали снижение, в то время как практически у всех соседей наблюдается, пусть медленный, но рост. Тем не менее, цены на квартиры в Минске по прежнему наиболее близки к максимальному историческому показателю 2007 г.

Исходя из изложенного можно сделать выводы :

1) что во многом рынок недвижимости подкосили дорогие кредитные ресурсы. Сегодня некоторые банки и вовсе приостановили выдачу займов на покупку жилья. В других ставки доходят до 50% годовых (Франсабанк) ( Белгазпромбанк 26,5%);

2) отмена льготного кредитования, произошедшая в самом начале года, как и ожидалось, начала серьезно влиять на ситуацию. По словам риэлтеров, раньше чуть ли не половина квартир на вторичном рынке представляли собой практически новое жилье, построенное предприимчивыми минчанами за счет льготного кредитования. Теперь сделать это с помощью регистрации в квартире большого количества родственников не удастся, так что резко сократившееся предложения привело к корректировке ценовой политики продавцов. Строить для нуждающихся стали меньше, а вот самих нуждающихся от этого не поубавилось. Именно большое количество бывших льготников, хлынувших на вторичный рынок, и стало еще одной причиной роста стоимости квадратных метров;

3) многие специалисты считают, что в предверии и во время чемпионата мира по хоккею цены вновь начнут расти. И скорее всего после окончания чемпионата останутся на выросшем уровне;

4) конечно, влияют на ситуацию на рынке и девальвационные ожидания. Валютный рынок вновь начал вести себя непредсказуемо, так что белорусы стараются избавиться от наличных денег (неважно, в рублях или валюте), а ничего лучше покупки столичной квартиры пока в инвестиционном плане в стране не придумали;

5) В столице на одну выставленную на продажу квартиру приходится по 5-10 желающих ее купить. Подтверждение этого - цены с июля прошлого года выросли на 25%. И активность не падает, что показывают данные о количестве сделок в июне.

Повышению спроса на квартиры немало способствует рост спроса и цен в секторе аренды. Во-первых, при нынешних арендных ставках квартира - это все-таки стабильный финансовый источник.

Во-вторых, для потенциальных арендаторов повышение ставок - повод попытаться обзавестись собственным жильем.

Обострение проблем в жилищном строительстве, сокращение объемов, повышение цен, ограничение доступа к государственной поддержке в сочетании с финансовой нестабильностью в стране вынуждают население запасаться жильем впрок. Сегодня мы наблюдаем повторение того, что было в 2005-2006 годах. Иными словами, в Беларуси начался квартирный бум. Пока он заметно проявляется только в Минске, но, думается, его отголоски в ближайшее время будут слышны и в регионах. Обвала цен на недвижимость точно не будет. Снижать стоимость будут только те, кому нужно срочно продавать квартиру, - считают многие риелтеры. До конца года все должно остаться примерно на том же уровне, что и сегодня, а дальше ситуация на рынке будет зависеть от стоимости кредитов и курса доллара.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. [novostrojka.by](http://novostrojka.by) -Новостройки Беларуси.
2. [www.metr.by](http://www.metr.by) -Недвижимость Минска.
3. [realt.by](http://realt.by) –Недвижимость.
4. [allminsk.biz](http://allminsk.biz) - Интернет ресурс про Минск.
5. [www.nest.by](http://www.nest.by) - Недвижимость и строительство.
6. [realt.by](http://realt.by) – Недвижимость жилая и нежилая в Республике Беларусь

УДК 69.003.12.

### **Основы применения сравнительного подхода формирования стоимости объектов строительства**

Сосновская У.В.

Белорусский национальный технический университет  
Минск, Беларусь

В действующей системе ценообразования применяется, как правило, затратный подход определения стоимости строительства объ-