

Анализ современного рынка недвижимости в Республике Беларусь

Земляков Г.В.

Белорусский национальный технический университет

После начавшегося в 2009 г. мирового экономического кризиса белорусский девелопмент оказался в непростой ситуации, возникшей под влиянием кризисных трендов.

В начале 2010 года на рынке недвижимости основными игроками были инвесторы, которые хотели перенять активы, в наибольшей степени подвергшиеся кризису, чтобы либо их перепродать, либо развивать, но с учетом минимальных затрат на вход в проект. Многие пытались решить свои проблемы через схему долевого строительства. Оживить ситуацию на рынке девелопмента во второй половине 2010 года помогла возвращающаяся возможность привлечь в проекты заемные ресурсы – в виде банковских кредитов застройщикам или особых партнерских программ кредитования.

Необходимо отметить, что прошедший 2010 год был непростым и в тоже время стал в знаковым для рынка недвижимости в Беларуси, за это время произошло ряд существенным событий, которые коренным образом изменили подходы девелоперов к реализации проектов и поведение покупателей.

Со стороны покупателей, несмотря на то, что главным критерием выбора по-прежнему осталась цена, существенно выросло значение и понимание качественных преимуществ объекта. Сегодня покупателю есть из чего выбрать на рынке недвижимости, и он в своем выборе стал более разборчив, более информирован и более требователен.

Значительные изменения произошли и в поведении девелоперов. Прежде всего, речь идет о более вдумчивом подходе к определению целесообразности различных функций в многофункциональных проектах, соотношению площадей и вопросам финансирования. По-новому девелоперами начали восприниматься вопросы маркетинга и сервиса. Это говорит о повышении профессионализма девелоперов, что, несомненно, позитивно отразится на развитии рынка в целом.

Еще одной важной особенностью развития и управления недвижимостью в Беларуси стало стремление игроков рынка к объединению. Так, в ноябре 2010 года была озвучена идея о необходимости создания Ассоциации застройщиков. Ее основная задача развитие социального партнерства государства и бизнеса в области решения вопросов, связанных с реализацией проектов на рынке недвижимости.