



ВА ЎМОВАХ МІНІМАЛЬНАГА ПОПЫТУ

Жыллё ў сталіцы працягвае таннець.

Дарэчы, гэтая тэндэнцыя назіраецца ўжо і ў рэгіёнах

НАПЕРАДЗЕ НАС ЧАКАЮЦЬ РЭКОРДЫ — ПА ЗНІЖЭННІ ЦАНЫ

Пачнём свой аналіз з ужо «немалых» кватэр. Паводле інфармацыі **аналітыка рынку нерухомасці Арцёма САХАРЭВІЧА**, індекс цэн другаснага рынку жылля за апошні тыдзень знізіўся на 0,4 % і склаў 1380 долараў за квадратны метр. Бягучае значэнне з'яўляецца самым нізкім паказчыкам за апошнія 48 тыдняў.

Новабудулі таксама патаннелі — за тыдзень «квадрат» скінуў у кошце 0,3 %. У выніку квадратны метр на першасным рынку сёння каштуе 1316 долараў, а разрыў паміж сярэднім узроўнем цэн першаснага і другаснага рынку склаў 64 долары.

Цэны ж на другасным рынку Мінска зніжаюцца ўжо пяты тыдзень запар, у першую чаргу дзякуючы новым прадаўцам, якія выходзяць на рынак з цэнамі на 5—7 % ніжэйшымі за сярэднія. Што датычыцца зніжак на тыя кватэры, якія доўга не прадаюцца, то ў апошні месяц яны складалі ў сярэднім 3 %. У той жа час долар у дачыненні да беларускага рубля з пачатку гэтага года падааражэў прыкладна на паўрубля.

Сёлетняе патанненне пачалося з дваццатых чыслаў сакавіка і працягваецца з рознай хуткасцю і інтэнсіўнасцю. За гэты час кошт «квадрата» аднапакаёвай кватэры знізіўся на 138 долараў, а двухпакаёвай — на 108 долараў. За паўгода сярэдняя двухпакаёвая кватэра стала каштаваць танней на 5,5 тысячы долараў. У выніку тыя, хто не спяшаўся купляць жыллё ў пандэмію выключна за назапашаныя грошы, зараз радасна паціраюць рукі.

Другі рэкордны паказчык на рынку — па змене аб'ёму прапановы. Шосты тыдзень запар расце прапанова кватэр. За апошнія сем дзён выстаўлены на продаж аб'ектаў стала яшчэ больш — на 1,5 %. Агульная колькасць выстаў-



лених на продаж у сталіцы аб'ектаў набліжаецца да 8900.

Варта адзначыць, што цэны на двухпакаёвыя і трохпакаёвыя кватэры апусціліся нязначна, у той час як аднапакаёвыя патаннелі за тыдзень на 0,5 %, а чатырохпакаёвыя кватэры — на 1,3 %. Сярод раёнаў горада рост цэн на кватэры быў зафіксаваны толькі ў Ленінскім раёне (плюс 0,5 %). Сярод астатніх максімальныя тэмпы зніжэння назіраліся ў Партызанскім і Савецкім раёнах. За апошні месяц больш за ўсё кватэры патаннелі ў Кастрычніцкім раёне (мінус 3,6 %).

СЛАБЕНЬКАЕ, АЛЕ ПА 35 ТЫСЯЧ

Прароцтвы экспертаў працягваюць спраўджацца. Разам з патанненнем айчынай валюты досыць актыўна ў сталіцы таннее неліквіднае жыллё. Маленькая аднапакаёвая кватэра не ў самым лепшым мікрааёне за 35 тысяч «зялёных» ужо нікога не здзіўляе, хоць яшчэ месяц таму такія варыянты былі вялікай рэдкасцю. Сёння 90—91 тысяча рублёў — гэта цана кватэры ў старым жылым фондзе (у «хрушчоўцы» альбо «брэжнеўцы») з простым адстройваннем або падрамонт. Але за такую цану трапляюцца і кватэры ў добрым стане.

Напрыклад, роўна за 35 тысяч долараў прадаецца аднапакаёвая кватэра ў маласямейцы на вуліцы Ротмістрава, цалкам гатовая да пражывання. Рамонт тут акуратны, ёсць мэбля, шклопакеты, добрыя міжпакаёвыя і ўваходныя

дзверы. Агульная плошча кватэры — 33,6 квадратнага метра.

За такую цану прадаюцца акуратныя кватэры ў пяціпавярховых дамах з капітальным рамонтам і без. Такое жыллё прапануецца ў старым сектары на вуліцы Казінца плошчай 33 «квадраты», у старэнькім двухпавярховым доме на вуліцы Смірнова плошчай 32 квадратныя метры, або ўтульная міні-кватэра на першым паверсе цаглянай пяціпавярхоўкі ва Уральскім завулку з агульнай плошчай 30 квадратных метраў.

У ЗАБУДОЎШЧЫКАЎ «ЗВЯЗАНЫЯ» РУКІ

Наступствы пандэміі і адсутнасць крэдытавання прывялі да сур'ёзнага падзення попыту і на новабудулі ў сталіцы. Забудоўшчыкам даводзіцца працаваць у новых умовах. Але гэта не самае страшнае. Многія з іх ужо праходзілі не адзін крызіс і паспяхова выходзілі з яго. Зараз галоўнай прычынай сыходу заказчыкаў з бізнесу з'яўляецца тое, што горад нічога ім не прапаноўвае. Раней купіць участак можна было на таргах, але ў гэтым годзе ніводнага аўкцыёну яшчэ не было.

Падобна на тое, што ўдзельнікі рынку ўсё яшчэ не вызначыліся, па якіх правілах будзе жыць будаўнічая галіна ў найбліжэйшы год. А большасць тэндэнцый, што зарадзіліся ва ўлонні крызісных наступстваў, хутчэй, носяць часовы характар. Іх асноўная функцыя заключаецца ў стрымліванні, а не ў развіцці новых рэалій. Менавіта

такое меркаванне ў кіраўніка — партнёра групы кампаній ViVa Invest Юрыя Жаркова.

Ён таксама лічыць, што грошай у краіне менш не стала, аднак іх паменшала ў банках «дзякуючы» негатыўнаму інфармацыйнаму полю. Не толькі банкі прыпынілі крэдытаванне, але і спажывальцы, зняўшы частку дэпазітаў, занялі чакальную пазіцыю.

Юрый Жаркоў адзначае, што найбольш моцны ўдар у сувязі з прыпыненнем крэдытавання прыняў на сябе другасны рынак, дзе адбылося павелічэнне тэрмінаў продажу аб'ектаў і скарачэнне колькасці здзелак.

На першасным рынку, на яго думку, прадаўцы маюць у распараджэнні некаторы запас фінансавай трываласці і ўласныя інструменты падтрымкі попыту ў выглядзе растэрмінаўкі.

«Складана сабе ўявіць, што крэдытаванне не адновіцца. Але калі крэдытны «голад» зацягнецца, то ён укіне будаўнічую галіну ў структурны крызіс, а ў сярэднятэрмінавай перспектыве дысбалансы праявяць сябе ў многіх іншых сферах эканомікі. Безумоўна, гэта будзе суправаджацца зніжэннем попыту, цэн і рэальных даходаў насельніцтва», — дапаўняе спецыяліст.

ПАВОЛЬНА, АЛЕ ДАКЛАДНА

Калі ацэньваць змены цэн у рэгіёнах на працягу тыдня-двух, тэндэнцыя не будзе выразнай. У кожным абласным цэнтры, ці проста буйным горадзе, сітуацыя развіваецца індывідуальна.

Напрыклад, у Брэсце за апошні тыдзень кватэры патаннелі ў сярэднім на 0,8 % і квадратны метр там прадаецца за 811 долараў. «Квадрат» жылля ў Віцебску апусціўся на 0,2 %, цяпер яго прапануюць за 634 долара. Метр жылля ў Гродне страціў 0,1 % (720 долараў), Магілёў «застыў» на лічбе ў 655 долараў за квадратны метр. А вось Гомель нават дадаў да кошту метра 0,2 % (626 долараў).

У буйных гарадах Мінскай вобласці сярэдні ўзровень цэн на ква-

тэры вызначыўся на такіх адзнаках, якія нават злёгку вышэйшыя, чым у абласных цэнтрах. Сярод іх самы дарагі горад Салігорск — патаннеў у сярэднім на 0,4 % (861 долар за квадратны метр), такая ж тэндэнцыя і ў Жодзіна — 716 долараў (мінус 1 %) за «квадрат».

Больш шчыльна мы заняліся сітуацыяй змены цэн у Гродне. Там у жніўні колькасць здзелак у параўнанні з ліпенем паменшылася на траціну, а сярэдняя цана «квадрата» знізілася на 2,7 %. Спецыялісты мясцовага агенцтва нерухомасці адзначаюць, што, нягледзячы на складаную абстаноўку, здзелкі былі і ў верасні. Але іх агульная колькасць у параўнанні са жніўнем упала прыкладна на 10—15 %. Трохі ўніз ідзе і цана.

— Вядома, здзелкі ў верасні былі, яны заўсёды будуць. Сем'ям трэба пашырацца, у іх нараджаюцца дзеці. Хтосьці папрацаваў за мяжой, назапасіў грошай і цяпер паляпшае свае жыллёвыя ўмовы, — дапаўняе дырэктар агенцтва. — Думаю, што па выніках верасня ў Гродне будзе як мінімум 100 здзелак пры сярэдняй колькасці 130—140 у месяц. Сітуацыя, якая склалася ў краіне пасля 10 жніўня, напалохала людзей значна больш, чым пандэмія. Многія перанеслі рашэнне свайго жыллёвага пытання і чакаюць сур'ёзнага падзення цэн.

У цяперашні час самую танную аднапакаёвую «хрушчоўку» ў Гродне ў раёне вуліцы Папавіча, Наватараў, Пушкіна можна купіць за 18—19 тысяч долараў. Самыя папулярныя ў горадзе — двухпакаёвыя кватэры тыпавых спажывецкіх якасцяў у дамах 80—90-х гадоў мінулага стагоддзя. Яны традыцыйна займаюць 40 % рынку. Цяпер такія жыллыя памяшканні можна набыць за сумы ад 30 тысяч долараў.

Што датычыцца «трохпакаёвак», то цэны на іх супастаўныя з коштам двухпакаёвых кватэр. Самыя папулярныя трохпакаёвыя кватэры без рамонту ў старых дамах можна купіць ад 38 тысяч долараў.

Сяргей КУРКАЧ.

Добрая навіна



ВЯЛІКІ ТЭНІС ДЛЯ МАЛЫХ

Дашкольны цэнтр развіцця дзіцяці № 8 Магілёва стаў першай устаноў дашкольнай адукацыі ў вобласці, дзе па ініцыятыве Магілёўскага абласнога аддзялення РГА «Беларуская тэнісная федэрацыя» з'явілася секцыя тэніса, якую цяпер наведваюць тры групы. Заняткі праводзяцца ў гульнявой форме двойчы на тыдзень.

Як расказала кіраўнік фізічнага выхавання Ганна БРЫЛЬ, якая напярэдадні паспяхова прайшла спецыялізаваныя курсы і атрымала адпаведныя сертыфікаты, дзеці з ахвотай займаюцца гэтым новым відам спорту і крок за крокам спасцігаюць яго азы.

— Нам перадалі сучасны інвентар, які патрэбны для гульні ў тэніс. У хлопчыкаў і дзяўчынак ёсць вялікае жаданне вучыцца яму, а ў нашым садку для гэтага створаны добрыя ўмовы, — падкрэсліла Ганна Барысаўна. — Магчыма, менавіта з маленства ў каго-небудзь з дзетак і з'явіцца вялікае жаданне займацца гэтым відам спорту далей, дасягаць новых вышынь. Хто ведае, можа сярод іх — будучыя зоркі беларускага тэніса?!

Ганна Барысаўна працуе з дзеткамі ўжо каля 10 гадоў, з іх чатыры — у дашкольным цэнтры развіцця дзіцяці № 8 Магілёва. Са спортам яна сябрае са школы, а цяпер на сваіх занятках імкнецца прывіць хлопчыкам і дзяўчынкам любоў да фізкультуры.

Таццяна МАЛІНІНА,
фота аўтара.