

Жыллёвая нерухомаць

# ЦЭНЫ СТАБІЛЬНА ПАЎЗУЦЬ УНІЗ

Але новабудоўлі даражэйшыя за кватэры з другаснага рынку

Па словах дырэктара агенцтва нерухомаці «БелЦН» і ганаровага старшыні ГА «Беларуская асацыяцыя «Нерухомаць» Мікалая ПРАСТАЛУПАВА, чэрвень мы пражывём сапраўды таксама, як і май (у нас цяпер колькасць здзелак не максімальная, як бывала неаднойчы ў разгар вяснова-летняга сезона). Людзі пераканаюцца ў тым, што жыццё працягваецца, і вырашаць свае жыллёвыя пытанні пры неабходнасці трэба будзе тут і цяпер.

Гэта трохі лірыкі, а цяпер па сутнасці. Продажы кватэр у сталіцы скарачаюцца ўжо другі месяц запар. Але ёсць у гэтай навіны і станоўчы аспект: назіраецца тэндэнцыя, калі ў сувязі са значным пацяпленнем (усё ж такі лета) памяншаецца рызыка «падчапіць» каранавірус. Таму апошнім часам на другасны рынак жылля пачынаюць звяртаць увагу тыя, каму жыллё трэба было набываць яшчэ ўчора.

Тым не менш бягучы ўзровень попыту знаходзіцца каля сваіх сярэдніх значэнняў для пачатку лета. І ў цэлым, нягледзячы на не самы спрыяльны для рынку час, у 2021 годзе пакупнікі паводзілі сябе куды больш актыўна, чым у аналагічны перыяд мінулага года, калі ў разгар пандэміі набірлася за месяц крыху больш за 700 здзелак.

## ЦЭННІК УНІЗ, ПРАПАНОВА — ТУДЫ Ж

Калі ацэньваць стан рынку коротка — ён стабільны, цэны павольна, але ўпэўнена паўзучы ўніз. Тэмп патаннення кватэр на дадзеным этапе невялікі — не дзе да 1% у месяц. Сапраўды, за апошнія два тыдні індэкс цэн другаснага рынку жылля ў Мінску знізіўся на 0,5% і склаў 1244 долары за квадратны метр. Дзіўна, але сярэдняя цана кватэр у новабудоўлях сталіцы за гэты час нават нязначна вырасла і на сённяшнюю 1292 долары за «квадрат». Разрыў паміж сярэднім узроўнем коштаў першаснага і другаснага рынку складае 48 долараў на карысць новабудоўляў. Сярэдняя цана квадратнага метра без уліку ўплыў новабудоўляў складае 1324 долары.

Прапанова на рынку кватэр сталіцы працягвае зніжацца: за апошнія сем дзён колькасць выстаўленых на продаж аб'ектаў зменшылася амаль на 1%. Мацней за ўсё скарацілася колькасць чатыропакваёвых кватэр. Колькасць трохпакваёвых за тыдзень практычна не змянілася. Прыкметнай за ўсё скарацілася колькасць аб'яў аб продажы кватэр у Цэнтральным (мінус 6%), Заводскім (мінус 6%) і Ленінскім (мінус 5%) раёнах.

Максімальную прапанову за мінулыя пяць гадоў мы назіралі летась у красавіку, калі адначасова прадавалася больш за 16 тысяч кватэр. Цяперашняе зніжэнне досыць хуткае — ужо прапануецца на продаж толькі 13 тысяч 360 кватэр.

## ПСІХАЛАГІЧНА ПРАДАЎЦЫ ЯШЧЭ НЕ ЗУСІМ ГАТОВЫЯ

Пакуль прадаўцы ў поўнай меры не ідуць на зніжэнне цэн, лічаць аналітыкі рынку жыллёвай нерухомаці. Выстаўляючы кватэру на продаж, яны арыентуюцца на лічбы, якія бачаць у інтэрнэце. «А там з 10 тысяч кватэр 80% выстаўлены па завышанай цане. Тым не менш цэны рэальных здзелак зніжаюцца. Увесь мінулы год мы бачылі такі трэнд, і ён, у прынцыпе, захоўваецца. Але трэба разумець, што гэта здзелкі не па тых кватэрах, якія ўжо год вісяць у аб'явах, а па свежых варыянтах з адэкватнай цаной, якія былі выстаўлены ў май», — кажа Мікалай Прасталупаў.

Разам з тым ніхто не сцвярджае, што рынак пачаў рэальна аднаўляцца. Гэта даў аб сабе знаць адкладзены попыт. Літаральна



ўвесь мінулы год у нас быў вельмі нестабільны ў плане сацыяльных з'яў, і многія людзі адкладалі рашэнне жыллёвага пытання. Хтосьці ваяваў з вірусам, іншыя чакалі эканамічнага абвалу і наступнага зніжэння цэн. Але наступіў 2021 год, курс долара пакуль стабільны. У людзей наспела жаданне вырашыць жыллёвае пытанне, пакуль ёсць такая магчымасць. Таму што большасць купляе кватэру не тады, калі гэта выгадна, а калі патрэбна асобнае жыллё. Тыя нешматлікія пакупнікі, якія цяпер актыўнічаюць на рынку, вырашаюць сваё жыллёвае пытанне проста таму, што гэта неабходна.

## НЕ ЗУСІМ РЫНКАВЫЯ ФАКТАРЫ

Тут на першасным рынку жылля высвятляецца адзін цікавы фактар. Замежныя забудоўшчыкі, які займаюцца ўзвядзеннем дамоў жылога комплексу ў сталіцы, ужо цяпер мае каля 30% аб'ёму прапаноў гатовых кватэр у новабудоўлях. Па словах нашага эксперта, у гэтай арганізацыі за апошні год «завіслі» тысячы і тысячы новых кватэр, якія досыць павольна прадаюцца ўжо на другасным рынку жылля. Нягледзячы на слабую цікавасць (на дадзеным этапе) да такога жылля, уласнік з усіх сіл «упіраецца» і не згаджаецца ісці на зніжкі. А мог

бы. На думку Мікалая Прасталупава, у дадзенай сітуацыі была б вельмі дарэчы рэальная аднамомантавая зніжка ў памеры 10—15%. Гэта значна ажывіла б рынак. А так патэнцыйныя пакупнікі бачаць перад сабой выключна дарагія кватэры, дзе квадратны метр прапануваецца па цане 1200 долараў з «хвостом». Тут трэба ўлічваць, што жыллё гэтае прапануваецца без аддзелкі, на якую трэба будзе выкласці яшчэ тысяч дваццаць долараў.

Да таго ж нават нешматпакоевыя кватэры тут досыць прасторныя. Двухпакоевыя кватэры агульнай плошчай 70 квадратных метраў, аднапакоевыя — 50 «квадратаў». Такое жыллё разлічана выключна на багатых людзей, а такіх у нашай краіне становіцца ўсё менш і менш.

У сувязі са штучным стрымліваннем цэн гэтым забудоўшчыкам (і не толькі ім) атрымліваецца не зусім зразумелая сітуацыя, калі квадратныя метры ў новабудоўлях прадаюцца нават

даражэй, чым кватэры на класічным другасным рынку жылля. А гэта няправільна, лічыць Мікалай Прасталупаў, гэта адкрыты дысбаланс рынку. Кватэры ў аб'явах раёнах, з развітой інфраструктурай, з цалкам прымальнымі рамонтам, заўсёды прапаноўваліся даражэй, чым жыллё ў новых мікрараёнах, дзе неабходна як мінімум пяць гадоў, каб давесці пабудову да розуму. Бо патрэбна яшчэ пабудаваць аб'екты сацыяльнага значэння (дзіцячыя садкі, школы, крамы і іншыя).

Чаму такая сітуацыя склалася на рынку? Усё проста, кажа наш спікер, — на рынку няма здаровай канкурэнцыі. У Мінску не хапае сапраўды моцных забудоўшчыкаў, якія б змагаліся за кожнага пакупніка. У такім выпадку ўжо гатовае жыллё не будзе прастойваць гадамі...

Наш эксперт не чакае, што дынаміка зніжэння цэн будзе мацней, бо 80% здзелак на рынку альтэрнатыўныя. Прадаючы кватэру, людзі шукаюць жыллё наўзамен. Цэны могуць зваліцца глыбей звычайнага, толькі калі на рынку з'явіцца вялікая колькасць новабудоўляў па 700—800 долараў за «квадрат», аднак перадумоў для гэтага цяпер няма, бо, як ужо было адзначана, адсутнічае канкурэнцыя.

Сяргей КУРКАЧ.

Май на ўвазе

# РАЗБУРЫЦЬ СЦЯНУ СТЭРЭАТЫПАЎ

Каму выгадна супрацоўнічаць з агенцтвамі нерухомаці ў Беларусі?

За апошнія гады колькасць агенцтваў нерухомаці па Мінску і іншых гарадах значна ўзрасла. Некаторыя ўласнікі ўсё яшчэ баяцца супрацоўнічаць з імі і трапіць на «чорных рыэлтараў», а кліенты не разумеюць, навошта агенцтвам плаціць. Разам са спецыялістам аднаго сталічнага агенцтва Лізаветай ГАЙДАРАВАЙ разбярэмся, чаму рыэлтарскія паслугі карыстаюцца попытам і як будзеца работа знутры агенцтваў.

**Юрыдычная кансультацыя.** Першае, што заўсёды хвалюе людзей у пытаннях нерухомаці, гэта юрыдычныя пытанні. Іх заўсёды шмат ва ўсіх удзельнікаў працэсу. Звычайна гэта датычыцца налогаў, тэрмінаў аплат, парадку заключэння дагавора. Звяртаючыся да спецыялістаў, якія працуюць па заканадаўстве Рэспублікі Беларусь, вы атрымаеце самую дакладную і актуальную інфармацыю. Апіраючыся на вопыт, спецыяліст распрацоўвае схему работы з дакументамі, а таксама дакладна ведае, калі пайсці, куды, у якой паслядоўнасці і што неабходна мець на руках. Менавіта такая схема дапаможа аформіць дакументы ў аптымальны тэрмін і з мінімальнымі матэрыяльнымі выдаткамі як для гаспадароў, так і для кліентаў.

**Вашы ўмовы.** Многія, хто шукае кватэру для арэнды самастойна, сутыкаюцца з нежаданнем гаспадароў узяць іх з сабакамі або катані. Калі схлусіць у такім выпадку, то пасля могуць узнікнуць праблемы для ўсіх. Агент ведае, як правільна данесці гэтыя звесткі да ўладальніка і ўлічыць усе вашы патрэбы пры пошуках. Перадаўшы рыэлтару або агенту інфармацыю аб тым, якая вам кватэра патрэбна, яе месцазнаходжанне, наяўнасць рамонта, ён падбярэ толькі прыемныя варыянты. Менавіта ён возьме на сябе адказнасць за папярэднія перагаворы і выключыць колькасць непатрэбных кантактаў. Такім чынам, сэканоміць час усіх зацікаўленых у здзелцы.



**Аператыўнасць.** Агенцтвы нерухомаці працуюць па сваіх базах аб'ектаў, якія рэгулярна абнаўляюцца, і могуць прапанаваць такі варыянт, які вы дакладна самі не знайшлі б. Таксама можна скарыстацца такой рыэлтарскай паслугай, як падбор варыянта здзелкі з аб'ектам. У гэтым выпадку арганізацыя прымае на сябе адказнасць менавіта падбраць для спажыўца аб'ект, які адпавядае яго пажаданням. Такая паслуга звычайна называецца «па факце». Увогуле, існуюць агенцтвы, якія працуюць толькі па факце і не патрабуюць ніякіх папярэдніх аплат за паказы. Калі вырашылі шукаць кватэру праз спецыялістаў і не хочацца трапіць на ашуканцаў, звярніце ўвагу менавіта на такі метады.

**Дзяржаўныя тарыфы.** Плата спажыўцамі рыэлтарскіх паслуг ажыццяўляецца па тарыфах (стаўках) на рыэлтарскія паслугі, зацверджаных пастановай Савета Міністраў Рэспублікі Беларусь ад 14 сакавіка 2008 года № 386. Кошт кожнай асобнай паслугі звязаны з памерам дзеючай базавай велічыні. Калі змяняецца базавая велічыня, адпаведна, змяняецца і сума аплаты. У пастанаўленні прапісаны ўсе віды паслуг для спажыўцоў, якія можа аказаць агенцтва: арэнда (найм) аб'ектаў жыллага фонду, падбор аб'екта нерухомаці, арганізацыя і правядзенне здзелак, аказанне дапамогі ў падрыхтоўцы дакументаў і г. д.

Плануючы маніпуляцыі з нерухомацю, іншы раз задумайцеся аб сваёй кампетэнцыі ў гэтай сферы. Ці зможаце вы самастойна правесці такую здзелку або лепш даверыцца прафесіяналам сваёй справы, якія з такой работай сутыкаюцца кожны дзень і маюць кваліфікацыю вопыт?

Марыя ТАРНАЛІЦКАЯ.

## Добраўпарадкаванне

# Мадэрнізацыя спартыўных пляцовак

**Гэта навіна для аматараў заняткаў фізічнай культурай на свежым паветры. Мясцовыя ўлады сталіцы разгледзелі пытанне аб стане і функцыянаванні дваровых спартыўных пляцовак.**

Цяпер большасць іх, як паведамілі ў Мінгарвыканкаме, чакае паступова і грунтоўна мадэрнізацыя. Усяго ў горадзе 285 такіх збудаванняў. Многія ўжо фізічна і маральна састарэлі. Таму мадэрнізацыя закране значную частку дваровых спартыўных пляцовак.

Прычым зроблена гэта будзе па тыпавым праекце. Распрацавана адпаведная форма шматпрофільнай спартыўнай пляцоўкі, якая і ляжа ў аснове рамонта старых пляцовак. Падчас яго мяркуецца ўладкаваць штучнае пакрыццё, футбольную браму, баскетбольныя кольцы, іншыя спартыўныя прыстасаванні і снарады.

Адміністрацыі раёнаў і галоўнае ўпраўленне спорту і турызму Мінскага гарвыканкама ўжо ўключыліся ў гэтую работу, у прыватнасці распрацаваны графікі мадэрнізацыі дваровых спартыўных пляцовак.

Мікалай ЛЮБЧАНСКИ.