У СТАЛІЦЫ АКТЫЎНА СКУПЛЯЮЦЬ КВАТЭРЫ. ЦІ НАДОЎГА ГЭТА?

(Заканчэнне. Пачатак на 1-й стар.)

Па словах намесніка начальніка аддзела кансалтынгу і аналітыкі найбуйнейшага агенцтва нерухомасці Андрэя Чарнышова, сакавік трэба падзяліць на некалькі частак. Першая — гэта паўза, якую ўзялі і прадаўцы, і пакупнікі ў надзеі ўбачыць вектар, па якім будзе рухацца эканоміка, і колькі працягнецца ваенная аперацыя. Калі стала ясна, што яна зацягваецца, і прадаўцы пачалі зніжаць цэны, рынак ссунуўся з мёртвага пункту. Наступная частка — гэта стабілізацыя курса беларускага рубля, калі кошт долара ў абменных пунктах зраўнаваўся з курсам Нацбанка і рэзка ўзрасла актыўнасць пакупнікоў.

ХТОСЬЦІ ЗАЎЗЯТА КУПЛЯЎ ВАЛЮТУ, А ХТОСЬЦІ ПАЗБАЎЛЯЎСЯ АД ЯЕ

У часы крызісаў заўсёды растуць цэны на тавары штодзённага попыту, а вось нерухомасць танней. Наколькі цэны ўпалі цяпер? «Пасля адкату долара попыт ажывіўся, павялічылася колькасць праглядаў і здзелак, але па іншых цэнах. Калі ў аб'явах аб продажы яны ўпалі (у доларах) у сярэднім на 7 %, то па даных рэальных здзелак — на 10 %. На больш дарагія аб'екты нерухомасці і пры тэрміновым продажы — на 20 %. Увогуле, можна сказаць, што тыя, хто хацеў прадаць, адрэагавалі, а тыя, хто яшчэ не зразумеў, што адбываецца, трымаюць цэннікі і разважаюць, што будзе далей», — растлумачыла **незалежны аналітык нерухомасці Наталля ЛІТОЎСКАЯ**.

Паводле яе слоў, зніжэнне цэн у параўнанні з лютым склала каля 6 %, праходзілі толькі тыя здзелкі, у якіх прадаўцы ішлі на ўступкі. Пры гэтым пакупнікі не знізілі свае патрабаванні да жылля.

На думку нашага эксперта, **гаданровага старшыні Беларускай асацыяцыі «Нерухомасць», дырэктара агенцтва нерухомасці «БелЦТН» Мікалая ПРАСТАЛУПАВА**, калі апошнія гадоў пяць маладыя сем'і з дзецьмі часцей выбіралі новабудоўлі ў фармаце невялікіх двухпакаёвых ці трохпакаёвых кватэр, то сёння яны звярнулі ўвагу на другасны рынак, паколькі рызыкі магчымага даўгабуду ў галовах пакупнікоў абвастрыліся.

Што датычыцца новабудоўляў, то яны першымі трапілі пад удар мінімальнага попыту, які абваліўся, таму што ўкладвацца ў іх на стадыі катлавана людзі цяпер баяцца, лічачы, што больш надзейна мець наяўную валюту. Але тым не менш, для тых, хто трымаў зберажэнні ў беларускіх рублях і ў сувязі з рыўком курса долара спалохаўся за іх, не паспеўшы абмяняць, многія забудоўшчыкі «выкацілі» цікавыя прапановы. Пры стаўпрацэнтнай аплаце ў рублях яны знізілі кошт аб'ектаў у валютным эквіваленце на стадыі катлавана. Мяркую, што людзей, зберажэнні якіх апынуліся пад пагрозай, было дастаткова, і забудоўшчыкі змаглі прадаць пэўную колькасць кватэр па такой незвычайнай акцыі. Але калі казаць аб кошце ў беларускіх рублях, то тут для пакупнікоў нічога не змянілася.

Мікалай Прасталупаў адзначыў, што вяртанне курса долара ў дакрызіснае рэчышча ўплывае на рынак нерухомасці толькі на 10 %. У асноўным на рынак ўплываюць рэальныя даходы насельніцтва і наяўнасць даступных крэдытаў, але... У апошні час распаўсюдзілася інфармацыя, што долары друкуюць на тым кантыненце надзвычай вялікімі аб'ёмамі, да таго ж пайшла пагалоска, што валюту гэтую хутка адменяць. Усё гэта паўплывала на тое, что некаторыя пакупнікі пачалі нервова пазбаўляцца ад амерыканскай валюты, набываючы за яе нерухомасць.

АКТЫЎНАСЦЬ ПРАДАЎЦОЎ ЗЛЁГКУ ЎПАЛА — І ЦЭНЫ ТАКСАМА

Паводле незалежнай статыстыкі, індэкс цэн на кватэры ў Мінску за тыдзень знізіўся на 0,5 % і склаў 1259 долараў за квадратны метр. Паводле інфармацыі цэнтральнага партала аб нерухомасці сталіцы, колькасць аб'яў аб продажы кватэр у Мінску за апошнія сем дзён скарацілася на 2 % — з 13,8 тысячы да 13,6 тысячы прапаноў. Спецыялісты адзначаюць, што за мінулы тыдзень толькі каля 3 % усіх прадаўцоў знізіла стартавыя цэны. Сярэдні памер зніжкі склаў дзве тысячы долараў. У 94 % аб'яў цэны засталіся ранейшымі, толькі 3 % аб'яў былі новымі ў параўнанні з мінулым панядзелкам.

Прадстаўлены індэкс цэн на другасным рынку моцна схільны да ўплыву вялікай колькасці аб'яў аб продажы кватэр у асобных новабудоўлях. Сярэдняя цана квадратнага метра без уліку такога ўплыву на дадзены момант роўная 1318 доларам.

За апошні час адбываецца памяншэнне колькасці выстаўленых на продаж аб'ектаў нерухомасці. Колькасць аб'яў скарацілася па ўсіх тыпах кватэр. Мацней за ўсё — у аднапакаёвых кватэр (мінус 3,5 % за тыдзень). Прапаноў двухпакаёвых і трохпакаёвых кватэр стала менш на 1 % і 2 % адпаведна. Колькасць чатырохпакаёвых кватэр на продаж стала меншай на 0,5 %.

Сярод раёнаў горада часцей за ўсё прасочвалася зніжэнне колькасці аб'ектаў, асабліва ў Кастрычніцкім, Цэнтральным і Фрунзенскім. Невялікі рост прапановы адзначаўся толькі ў Першамайскім і Маскоўскім раёнах.

Сярэдняя цана квадратнага метра ў сапраўды маленькіх кватэр за тыдзень не змянілася, у той час як у чатырохпакаёвых кватэр — вырасла на 0,9 %. Цэны на двух- і трохпакаёвыя кватэры крыху знізіліся (мінус 0,2 %).

ШТО БУДЗЕ З ПОПЫТАМ І КОШТАМ?

Як мы бачым, вясновая актывізацыя рынку доўжылася нядоўга. Ужо ў маі людзі зноў сталі задумвацца аб надзённых праблемах, аб запасах на чорны дзень, аб выдатках на летнія адпачынкі. Ажыятажны настрой пацішэў, і на рынку нерухомасці зноў паўстаў штыль. Надоўга? Вырастуць ці ўпадуць цэны ў найбліжэйшыя некалькі месяцаў?

Рабіць любыя прагнозы цяпер вельмі складана. Стан спраў на рынку нерухомасці будзе залежаць ад сітуацыі ў эканоміцы краіны. На яе, у сваю чаргу, моцна ўплываюць і знешнія фактары таксама.

Мікалай Прасталупаў лічыць, што да лета, і нават да восені, ніякіх карэнных змен на рынку не будзе. Што датычыцца попыту, то ён будзе аднаўляцца паступова, калі ў краіне будзе стабільнасць. З доларам яна ўжо назіраецца.

Росту цэн не будзе, яго ў прынцыпе не можа быць, тут ніякіх варыянтаў, лічыць эксперт. Попыт на рынку можа актывізаваць забудоўшчык, але толькі з дапамогай акцый на паніжэнне цаны квадратнага метра. Але гэта малаверагодна, бо ў самага буйнога забудоўшчыка цяпер у наяўнасці каля шасці тысяч гатовых кватэр з дакументамі. Праўда, такое ўмоўнае гатовае жыллё патрабуе значнай дапрацоўкі — яно без адстройвання і без перагародак. Затое такія кватэры прыкладна на 10 % танней, чым самае бюджэтнае жыллё на другасным рынку.

Наш эксперт адзначыў адну парадаксальную тэндэнцыю. Цяпер назіраецца пошук і купля выразна бюджэтных кватэр, гэта так. Але ў той жа час на рынку існуе дастаткова стабільны попыт на стандартныя кватэры з якасным адстройваннем. Кватэры тыпу «купляй і жыві» зноў пачынаюць набіраць вагу. Уся справа ў тым, што ў апошні час значна (амаль у два разы) падаражэлі аддзелачныя матэрыялы высокай якасці (фарбы, кляі і іншая хімія). Акрамя таго, падаражэў спецыяльны інструмент, з дапамогай якога ажыццяўляецца рамонт і перапланіроўка кватэр.

Разам з тым цяпер цэны на драўніну адкаціліся назад. Куб можна знайсці за 500—600 рублёў. Прычым усё ў наяўнасці, чакаць месяцамі не трэба. Прадаўцы яшчэ і самі гатовыя падладжвацца: афармім, даставім, калі трэба — разгрузім.

Так што бюджэтныя кватэры без адстройвання купляюцца танна, а па кватэры з якасным рамонтам — чарга.

Мікалай Прасталупаў лічыць, што попыт будзе патроху ажыўляцца. Рынак не памрэ. Не ўсе сочаць за палітычнай сітуацыяй і разважаюць аб перспектывах эканомікі. І калі ёсць неабходнасць у набыцці жылля, з'явілася падыходзячая па параметрах і цане кватэра, то здзелкі будуць здзяйсняцца.

Цэны будуць зніжацца, але хуткасць гэтага непрадказальная. Па падліках спецыялістаў, у летнія месяцы тэмпы зніжэння цаны не будуць большымі як 0,5 % у месяц. У найбліжэйшыя месяцы попыт будзе трымацца ў раёне тысячы здзелак, бо нават у самыя складаныя часы, калі не было крэдытаў і «танцаваў» долар, у Мінску 700—900 здзелак праходзіла.

Пакуль што мінімальны кошт аднапакаёвай кватэры ў сталіцы пачынаецца з 37 тысяч долараў. Стандартныя аднапакаёвыя кватэры ў панэльным выкананні прадаюцца па цэнніку ад 38 да 42 тысяч долараў. Маленькія кватэры ў новабудоўлях ацэньваюцца ад 40 тысяч да 55 тысяч долараў. Хрушчоўкі з двума пакоямі выстаўляюцца таксама па 37 тысяч долараў, брэжнеўкі — за 45 тысяч долараў, у панэльным выкананні — за 42—55 тысяч долараў, а новабудоўлі — за 60—70 тысяч долараў. Трохпакаёвыя кватэры самай ніжняй катэгорыі ацэньваюцца за 50 тысяч долараў, шматпакаёвае стандартнае жыллё — 55—65 тысяч долараў, а ў новабудоўлях — 80—100 тысяч долараў.

У ГРОДНЕ КВАТЭРЫ ЗА РУБЛІ РАСКУПІЛІ, ЯК ГАРАЧЫЯ ПІРАЖКІ

Адноснае заціішша на рынку жылля, якое доўжылася на працягу некалькіх гадоў, змянілася ў Гродне невялікай бурай. На фоне падзення беларускага рубля попыт на кватэры, асабліва ў новабудоўлях, рэзка актывізаваўся ў канцы сакавіка — пачатку красавіка.

У той час некаторыя прадаўцы, паддаўшыся паніцы, рэзка знізілі цэны на кватэры, а пакупнікі, якія знаходзіліся ў актыўным пошуку і чакалі цікавых варыянтаў, пачалі іх купляць.

З-за рэзкага падзення беларускага рубля адносна долара кватэры ў асноўнага гарадскога забудоўшчыка — «Гроднажылбуда» — патаннелі ў доларавым эквіваленце на 30 %. Попыт на іх рэзка павялічыўся, у выніку чаго за некалькі дзён амаль усе кватэры прадпрыемства былі распрададзеныя.

На сённяшні дзень большасць танных варыянтаў ужо выкупілі, і прадаўцы менш ахвотна зніжаюць цану, а «Гроднажылбуд» на новыя аб'екты падняў цэны ў рублях. Як расказаў намеснік генеральнага дырэктара па эканоміцы ААТ «Гроднажылбуд» Антон Маркевіч, гэта павышэнне адэкватнае, каб захаваць попыт. У перспектыве прадпрыемства плануе больш пераарыентавацца на продаж гатовага жылля, гэта значыць пасля здачы дома ў эксплуатацыю.

Па словах рыэлтараў, колькасць прапаноў на рынку жылля павялічылася і расце кожны дзень. Гэты працэс працягнецца і ў будучыні.

І калі сярэдняя цана квадратнага метра па выніках сакавіка засталася на ўзроўні 2021 года — 640 долараў, то ўжо ў красавіку знізілася і працягвае падаць. Гэта звязана з закрыццём большасці крэдытных праграм у банках, зніжэннем даходаў насельніцтва ў доларавым эквіваленце, ростам прапановы.

Тым, хто шукае кватэру для сябе, а не для інвестыцый, рыэлтары раяць не адкладваць куплю, паколькі ўжо цяпер большасць прадаўцоў гатовая да значнага торгу. Можна знайсці варыянты па прыкметна зніжанай цане. Так, напрыклад, яшчэ месяц таму стандартную двухпакаёвую кватэру ў панэльным доме 1990—2000-х гадоў з добрым рамонтам прадавалі за 43—45 тысяч долараў у эквіваленце, цяпер можна знайсці да 40 тысяч. «Тым жа, хто набывае жыллё з мэтай інвестыцый, раіў бы не спяшацца, бо ў хуткім часе цана на нерухомасць будзе падаць і час для выгаднай куплі яшчэ наперадзе», — кажа **дырэктар ТАА «Цэнтр кватэр» Вадзім КАРПІНСКІ**.

У ВІЦЕБСКУ КВАТЭРЫ ТАННЕЙ, АЛЕ ЯНЫ ДАРАЖЭЮЦЬ

Паводле апошняй інфармацыі, сярэдні кошт квадратнага метра жыллёвай нерухомасці ў Віцебску складае 601 долар. Такім чынам, за апошні месяц «квадрат» падаражэў больш чым на 5 %. Квадратны метр агульнай плошчы на другасным рынку прадаецца цяпер за 599 долараў, а «квадрат» у новабудоўлі — 711 долараў.

Але самым дарагім абласным цэнтрам з'яўляецца Брэст, дзе квадратны метр кватэр прадаецца ў сярэднім па 827 долараў. Магілёў — далёка не дарагі горад. Тут «квадрат» (677 долараў) працягвае злёгку таннець з тэмпам мінус 0,6 % у месяц.

А вось у Салігорску квадратны метр не самы танны (778 долараў) сярод буйных гарадоў Мінскай вобласці. Да таго ж жыллё ў гэтым горадзе за апошнія два тыдні падаражэла на 0,3 %. Напэўна, зарплаты жыхароў гэтай мясцовасці адносна вялікія.

Сяргей КУРКАЧ.

ИЗВЕЩЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ ТОРГОВ (АУКЦИОНА)

Организатор публичных торгов (аукциона)	**ООО «Индустрия Инноваций», г. Минск, Старовиленский тракт, д. 10, пом. 3Н Сайт в интернете: www.iin.by**
Продавец	**ОАО «Банк БелВЭБ», 220004, г. Минск, пр-т Победителей, 29**

Предмет публичных торгов (аукциона)

Лот, №	Наименование	Начальная цена, бел. руб. с учетом НДС 20 %	Минимальная цена, бел. руб. с учетом НДС 20 %
1	Производственное швейное оборудование	250 872,00	99 076,20
2	Производственное швейное оборудование	88 208,00	27 552,38
3	Материалы для обуви	15 762,78	4 474,29
4	Машина для спускания краев деталей CS3-R	15 708,00	12 466,67
5	Обувь в ассортименте	3 131,84	2 473,92
6	Обувь в ассортименте	2 509,44	1 983,74
7	Обувь в ассортименте	1 346,48	1 062,90

Задаток 10 % от начальной цены предмета публичных торгов (аукциона) в белорусских рублях перечисляется на р/с BY48OLMP30123000945640000933 в ОАО «Белгазпромбанк», БИК OLMPBY2X, УНП 291442411, получатель платежа – **ООО «Индустрия Инноваций»**

Шаг аукциона на повышение – 5 % от начальной цены лота либо цены за лот, складывающейся в ходе торгов.
В случае отсутствия ставок участников торгов начальная цена торгов поэтапно снижается равными долями 5 (пять) раз до минимальной цены или до момента совершения ставок участниками торгов

Условия участия и порядок проведения публичных торгов (аукциона) размещены в открытом доступе на официальном сайте ООО «Индустрия Инноваций» www.iin.by.
Полный перечень предмета торгов размещен по следующей ссылке https://iin.by/torgi_7/

Срок подписания договора купли-продажи: 10 (десять) рабочих дней после публичных торгов (аукциона)

Условия оплаты предмета торгов (аукциона): 30 календарных дней со дня заключения договора купли-продажи

Торги проводятся в соответствии с регламентом ООО «Индустрия Инноваций», размещенным по адресу: www.iin.by

Победитель публичных торгов (аукциона) либо единственный участник публичных торгов (аукциона), согласившийся повысить начальную цену предмета торгов на 5 %, обязан возместить организатору торгов затраты на их проведение и оплатить вознаграждение **от 1 % до 1,7 %** от цены продажи лота в зависимости от ее размера **в течение 3 (трех) дней** после проведения публичных торгов (аукциона)

Организатор публичных торгов (аукциона) имеет право снять предмет аукциона с торгов, но не позднее чем за 3 дня до наступления даты проведения торгов (аукциона)

Дата и время проведения торгов (аукциона):
начало торгов: 11.00 20.06.2022 г.
по адресу: г. Минск, Старовиленский тракт, д. 10, пом. 3Н

Дата и время окончания приема заявок	**Заявки на участие в публичных торгах (аукционе) принимаются по 17.06.2022 г. до 16.00 по адресу: г. Минск, Старовиленский тракт, д. 10, пом. 3Н**
Контактные данные	**тел.: +375 17-300-90-03; +375 (29) 671-83-95; e-mail: e.pinchuk@iin.by**