



Кватэры разыходзяцца як гарачыя піражкі

(Заканчэнне.

Пачатак на 1-й стар.)

Возьмем актуальныя даныя за студзень-жнівень і параўнаем з вынікамі таго ж перыяду мінулага года. Атрымаем цікавыя лічбы, якія сведчаць аб тым, што ў Мінску правялі ўжо амаль на 900 здзелак больш, чым годам раней, а па краіне — на 512 купляў.

Агульны рост купляў дасягаецца шмат у чым за кошт сталічнага рынку, таму што ён складае да 40 % ад усіх здзелак. А ў 6 з 8 мінулых месяцаў паказчыкі значна пераўзыходзяць леташнія. У сёлетнім сезоне назіраецца не толькі актыўнасць пакупнікоў, але і гатоўнасць таргавацца ў прадаўцоў.

Прааналізуем сітуацыю на прыкладзе Мінска. За апошнія сем дзён колькасць аб'яў для сталіцы ўзрасла з 15,5 тысячы да 15,6 тысячы. Адбылося гэта за кошт двухітрохпакаёвых кватэр, колькасць якіх павялічылася амаль на 2 % у абодвух выпадках. У той жа час выбар аднапакаёвых і чатырохпакаёвых кватэр знізіўся на 0,5 % і 2,4 % адпаведна.

Сярод раёнаў горада зніжэнне колькасці аб'яў адзначалася ў трох раёнах: Савецкім (мінус 3 %), Фрунзенскім (мінус 1,5 %) і Партызанскім (мінус 1,4 %). У астатніх выпадках прапаноўва за тыдзень павялічылася, больш за ўсё ў Першамайскім раёне — на 8 %.

Крэдытны фактар

Адкуль раптам з'явіліся гэтыя тысячы, дзясяткі тысяч рэальных пакупнікоў? У першую чаргу на рынак нерухомаści паўплывала зніжэнне ставак па крэдытных праграмах. Толькі за ліпень банкі выдалі насельніцтву больш за 1,1 мільярда рублёў. І калі параўнаць дынаміку выдачы крэдытаў сёлета за сем месяцаў з тым жа перыядам мінулага года, то атрымаецца, што людзі ўзялі на 2,36 мільярда рублёў больш, чым летась.

І яшчэ. За апошнія восем месяцаў стаўкі па крэдытах зніжаліся шэсць разоў, з'явіліся новыя прапановы і ўмовы для розных відаў нерухомаści. Напрыклад, для жыллёвага комплексу «Паўночны бераг» банкаўскія фінансісты запусцілі ўнікальную крэдытную праграму тэрмінам на 30 гадоў.

У выніку патэнцыяльных пакупнікоў стала на парадак больш. З-за зніжэння ставак крэдытамі пачалі карыстацца тыя групы насельніцтва, якія раней не маглі разлічвацца на адабрэнне банка з-за неадпаведнасці даходаў. Таму попыт на нерухомасць не знізіўся нягледзячы

на тое, што цэны працягнулі расці.

Цяпер дзейнічае мноства крэдытных праграм, стаўкі па іх для большасці беларусаў цалкам даступныя. А доля пакупнікоў з крэдытамі на другасным рынку, паводле даных сталічнага агенцтва нерухомаści, узрасла да 36 % (што можна назваць рэкордам дзесяцігоддзя). «Крэдытаў ужо ніхто не апасаецца — наадварот, іх спрабуюць паспець узяць», — адзначаюць эксперты.

«Квадрат» даражэе

З верасня мінулага года да верасня 2023-га кошт квадратнага метра ў Мінску ўзрос на 165 долараў — з 1400 умоўных адзінак да 1565. Больш актыўна цэны павялічваліся з лістапада 2022-га да лютага 2023 года, калі «квадрат» дадаў цэлых 90 долараў. Гэта быў пераднавагодні перыяд, калі нерухомасць хочучы паспець прадаць і купіць перад святамі. У дадзеным выпадку пытанне цаны становіцца не самым галоўным.

Наступная серыя росту пачалася ў красавіку і доўжылася да жніўня, тады метр падаражэў яшчэ на 58 долараў. Гэта суправаджалася пяццю зніжэннямі стаўкі рэфінансавання да канца чэрвеня, які таксама паказвае пікавае значэнне па колькасці здзелак.

Да верасня кошт метра паменшыўся на дзесяць долараў адносна жніўня, але па адным зніжэнні нельга меркаваць аб змене тэндэнцыі. Попыт на кватэры не змяняецца, а стымуляваць цэны могуць новыя праграмы крэдытавання, будаўнічыя праекты, чарговае зніжэнне стаўкі або павелічэнне тэрмінаў выплаты крэдыту.

Калі разглядаць кароткатэрміновыя навіны Мінска, тады ўсё становіцца на свае месцы. За апошні тыдзень шэраг сталічных агенцтваў знізіў цэны ў больш чым тысячы сваіх аб'яў аб продажы кватэр у асобных новабудойлях Кастрычніцкага раёна. Але тут не тэндэнцыя, а заплававанае акцыя. Больш за тое, нягледзячы на гэта, цэны за метр у горадзе ўсё роўна ўзраслі на 0,5 %.

У разрэзе колькасці пакояў рост сярэдніх цэн адзначаўся ў сталіцы ў аднапакаёвых (плюс 1,6 %) і двухпакаёвых (плюс 0,5 %) кватэр. У той жа час зніжэнне сярэдняга кошту квадратнага метра за мінулыя сем дзён адбылося ў трохпакаёвых (мінус 0,2 %) і чатырохпакаёвых (мінус 1,1 %) кватэрах.

У розных частках горада размеркаванне сярэдніх цэн квадратнага метра выглядае па-рознаму: з мінімальнымі каціроўкамі — у Заводскім раёне, даходзіць да максімаль-

ных у Першамайскім. Такім чынам індэкс цэн «квадрата» ў Заводскім раёне складае 1189 долараў, у Маскоўскім — 1262, у Кастрычніцкім — 1288, у Фрунзенскім — 1317, у Ленінскім — 1326, у Партызанскім — 1391, у Савецкім — 1494, у Цэнтральным — 1591 і ў Першамайскім раёне — 1643 долары.

Бюджэтных варыянтаў практычна не засталася

Менавіта ў жніўні і верасні бацькі з грашымі купляюць для сваіх «свежых» студэнтаў невялікія, але гатовыя да засялення кватэры. Мы вырашылі праверыць, якія засталіся жыллёвыя аб'екты па мінімальным цэнах. Як аказалася, вельмі таных кватэр практычна не засталася. Або амаль не засталася. Падобнае жыллё ёсць, толькі цана ўжо іншая.

Так, калі некалькі месяцаў таму падобны фармат жылля можна было купіць і за 35 тысяч долараў па курсе, цяпер лічбы куды бліжэйшыя да 40 тысяч. Напрыклад, за 39 тысяч прадаецца аднапакаёвая нерухомасць у доме 1963 года пабудовы. Агульная плошча кватэры 30 «квадратаў». Калісьці ў ёй рабілі рамонт, спрабуючы прывесці да больш сучаснага стану. Жыллё тут аддаюць без мэблі, яшчэ мінус — няма балкона.

Іншую паўпустую маленькую кватэру можна набыць за 40 тысяч долараў у эквіваленце. Знаходзіцца яна на апошнім паверсе хрушчоўкі 1965 года пабудовы. У 2008-м будыніна зведала капітальны рамонт — замянілі камунікацыі, прывялі ў парадак пад'езды. Памер жылля — крыху больш за 32 квадратныя метры.

Зусім мала таных кватэр двухпакаёвага фармату. На продаж выстаўлена падрыхтаваная да рамонт кватэра 1970 года. Яна абыдзецца пакупніку ў 45 тысяч долараў па курсе. Плошча — 50,8 «квадрата», планіроўка стандартная: два ізаляваныя пакоі, кухня, раздзельны санвузел.

Самая танная трохпакаёвая кватэра мае агульную плошчу 54 квадратныя метры ў доме 1950 года пабудовы. Столі — каля трох метраў, прапануецца за 53 тысячы долараў. Наступны варыянт можна знайсці ў доме на вуліцы Убарэвіча. Кватэра побач са МКАДам: для кагосьці гэта можа стаць плюсам, для кагосьці — наадварот. Памер — 52,7 «квадрата». З асаблівасцяў планіроўкі — наяўнасць прахаднога пакоя. Заплаціць за такую кватэру прыйдзецца 54,5 тысячы ўмоўных адзінак.

Што датычыцца жніўня, самая дарагая нерухомасць зафіксава-

ная на вуліцы Старажоўскай, дзе купілі чатырохпакаёвую кватэру за 580 тысяч долараў па курсе. Ну а самай таннай стала аднапакаёвая кватэра ў блакіраваным доме ў Енісейскім завулку — яна дасталася новым уласнікам за 21 тысячы ўмоўных адзінак.

Увогуле цана нерухомаści ў сталіцы ўзрасла не надта моцна, але пры гэтым знайсці сапраўды танныя кватэры стала складаней. Яны ёсць, але большую частку ўжо выкупілі. Аднапакаёвых кватэр да 40 тысяч долараў практычна не засталася, цяпер такія цэны назіраюцца ў прыгарадах: Сеныцы, Калодзішчах, Атоліне.

Перыферыя таксама паказвае рост

За мінулы год ва ўсіх абласных цэнтрах цана жылля істотна «падрасла». Квадратны метр за гэты час у Брэсце падаражэў з 838 да 892 долараў. Другое месца па цане метра трымае Гродна, дзе «квадрат» павялічыўся з 725 да 792 долараў. Затым ідзе Магілёў, дзе метр павялічыўся з 705 да 777 долараў, Гомель — з 658 да 719 долараў, Віцебск — з 631 да 704 долараў за квадратны метр.

У буйных гарадах Мінскай вобласці сярэдні ўзровень цэн на кватэры вызначыўся на такіх адзнаках: Барысаў — 664 долары за квадратны метр, Салігорск — 767, Маладзечна — 751, Жодзіна — 773, Слуцк — 560 долараў за «квадрат».

Калі казаць пра суадносіны попыту і прапановы, яны знаходзяцца плюс-мінус на адным і тым жа ўзроўні. Цікавых прапаноў дастаткова, ёсць з чаго выбіраць. Ад дэфіцыту пакупнікоў прадаўцы таксама не церпяць. Па адчуваннях, цяпер мы дасягнулі той самай залатой сярэдзіны, лічаць аналітыкі другаснага рынку нерухомаści.

Купіць і не прагарэць

Каб цалкам адмовіцца ад паслуг рызлтару і ўзваліць клопаты на свае плечы, трэба мець нямала мужнасці. Што трэба ведаць і што варта зрабіць?

У першую чаргу неабходна праверыць, каму і на якіх падставах належаць жыллё. Да праваўстанаўліваючых дакументаў можна аднесці пасведчанне аб дзяржаўнай рэгістрацыі, тэхнічны пашпарт, а таксама дакумент, які паказвае, на падставе чаго паўстала права ўласнасці.

У пасведчанні аб дзяржаўнай рэгістрацыі будучы абавязкова пазначаны найменне нерухомаści, адрас аб'екта, колькасць квадратных

метраў, а таксама імя таго, хто з'яўляецца ўласнікам, і дата ўзнікнення права ўласнасці.

Тэхнічны пашпарт хоць і не сведчыць права ўласнасці, але з'яўляецца не менш важным дакументам. Уважліва вывучыце яго і параўнайце намалёваны план кватэры з фактычнай сітуацыяй. Нелегальная перапланіроўка можа стаць галоўным болем новага гаспадара: у найлепшым выпадку «самаробны» варыянт узгодняць праз штраф, у найгоршым — прымусіць вярнуць усё ў праектны стан.

Перад заключэннем здзелкі важна даведацца, хто і калі быў зарэгістраваны ў кватэры, а таксама чаму і, галоўнае, куды выбыў. На жаль, для пакупніка такая інфармацыя закрытая: усё ж такі тайна асабістага жыцця. Таму трэба папрасіць уласніка ўзяць разгорнутую копію асабовага рахунка на кватэру (а не толькі тую, што адлюстроўвае бягучую сітуацыю па прапісаных). У даведцы будзе пазначана, хто куды выпісаўся (у тым ліку і ў месцы пазбаўлення волі, калі такое было).

У разгорнутай копіі асабовага рахунка будзе адлюстравана інфармацыя аб усіх жыхарах, якія рэгістраваліся ў жыллё і выпісваліся з кватэры з таго моманту, як прадавец стаў уласнікам. І толькі. Усё, што было да гэтага, — сакрэт (бо там можа быць гісторыя даўжынёй у дзесяцігоддзі). Таму калі прадавец валодае нерухомасцю нядоўга, даведацца, хто і як прапісваўся і выпісваўся з кватэры раней, можна праз рызлтару і агенцтва нерухомаści. Ім такая інфармацыя даступная — не ведаючы тайну чужога жыцця, яны могуць прааналізаваць сітуацыю і сказаць, ці ёсць падазроныя моманты. Аднак у дадзеным выпадку вам прыйдзецца аплаціць паслугі агенцтва нерухомаści.

Яшчэ адзін эпізод праверкі ўласніка — даведкі з псіханеўралагічнага і наркалагічнага дыспансераў. Калі чалавек знаходзіцца на ўліку, заключаць дагавор куплі-продажу адназначна не варта. Калі — не, гэта азначае ўсяго толькі тое, што грамадзянін на дадзены момант не звярнуўся ў профільную ўстанову аховы здароўя, але зусім не гарантуе, што ён цалкам здаровы і дзеездольны. Так што самі ацэньвайце чалавека і адмоўцеся ад здзелкі, калі ёсць нейкія падазрэнні. Як і ў выпадку з праверкай сямейнага становішча, тут рызыкі абсалютна аднолькавыя па-за залежнасцю ад таго, ці ўдзельнічае ў суправаджэнні здзелкі агенцтва нерухомаści.

Сяргей КУРКАЧ.



ШТО Ё СВЕЦЕ РОБІЦЦА

Прэзідэнт Руанды заявіў, што Афрыка негатыўна ставіцца да ўмяшання Захаду ў яе справы

Захаду трэба ўзяць гэтую пазіцыю пад увагу, заявіў прэзідэнт Руанды Поль Кагамэ ў інтэрв'ю часопісу Jeune Afrique. «Безумоўна, ўмяшанне замежных дзяржаў у афрыканскую палітыку ўспрымаецца вельмі негатыўна. Усё роўна, адкуль яно зыходзіць: з Францыі, ЗША, Вялікабрытаніі ці Бельгіі. Такое стаўленне выклікае сапраўднае непрыманне, і яно апраўданае, гэтыя краіны павінны тое ўсвядоміць. Але гэта не адмяняе праблем, якія стаяць перад нашым кантынентам, якія датычацца ў першую чаргу нас саміх», — сказаў руандыйскі лідар у адказ на пытанне аб распаўсюджанасці антыфранцузскіх настрояў у краінах Афрыкі на фоне чарады пераваротаў. Таксама Кагамэ папракнуў краіны «Вялікай дваццаткі» ў сувязі з

тым, як ішла справа з прыняццем у яе склад Афрыканскага саюза (АС). Старшыня Камісіі Афрасаюза Муса Факі Махамат, адзначыў прэзідэнт Руанды, на саміце Групы дваццаткі ў Нью-Дэлі не прысутнічаў.

Больш за 90 працэнтаў амерыканцаў скараціла свае выдаткі

Гэта вынікае з апытання, праведзенага кампаніяй Morning Consult па запыце тэлеканала CNBC. Асноўная большасць дарослых — 92 працэнты — знізілі свае выдаткі. Амерыканцы абмяжоўваюць сябе ў адзенні (63 працэнты), наведваннях рэстаранаў і бараў (62 працэнты), адмаўляюць сабе ў забавках па-за домам (56 працэнтаў), бакалеі (54 працэнты), паездках (53 працэнты) і электроніцы (50 працэнтаў). У найбліжэйшыя шэсць месяцаў 62 працэнты жыхароў ЗША збіраюцца «часам» або «часта» адмаўляцца ад прадметаў першай неабходнасці, а 76 працэнтаў — ад другарадных тавараў.

Колькасць доўгажыхароў у Англіі і Уэльсе дасягнула рэкорднага максімуму

Колькасць доўгажыхароў (старэйшых за сто гадоў) у Англіі і Уэльсе дасягнула рэкорднага максімуму. Пра гэта паведаміла Нацыянальнае статыстычнае ўпраўленне Вялікабрытаніі (ONS). Колькасць людзей ва ўзросце больш за сто гадоў у 2021 годзе склала 13 924, што амаль на чвэрць (на 24,5 працэнта) больш, чым у 2011-м. Паводле даных ONS, паказчык перавышае ў 127 разоў узровень 1921 года, калі ў Англіі і Уэльсе было зарэгістравана 110 доўгажыхароў. Рост у значнай меры абумоўлены дасягненнямі ў галіне аховы здароўя, адзначаецца ў справаздачы ONS. Вялікабрытанія займае сёмае месца ў свеце па колькасці доўгажыхароў і дзявятае па іх долі ў агульнай колькасці насельніцтва. Хуткае старэнне насельніцтва краіны, верагодна, прывядзе да росту выдаткаў на ахову здароўя і сацыяльнае забеспячэнне ў найбліжэйшыя дзесяцігоддзі, піша газета Financial Times.