



# МЕСЯЦ АКТЫЎНЫХ ПРОДАЖАЎ — І ТАННЫХ КВАТЭР УЖО НЯМА

## Грошай не хапае, але на таннае заўсёды ёсць

На рынку здарыўся нейкі парадокс. З аднаго боку, у свеце, і ў нашай краіне ў прыватнасці, назіраецца згасанне прыватнай фінансавай актыўнасці. Але ў той жа час адкладзены амаль на два гады попыт на асобнае жыллё нікуды не дзеўся. І, як толькі сітуацыя з каранавірусам нармалізавалася, кліенты тут жа выстраіліся ў чаргу па жыллі. Прычым, па словах Мікалая Прасталупава, павышаны попыт назіраўся на ўсе катэгорыі кватэр. Адзіным параметрам такога жылля выступала цана. І за месяц бюджэтныя кватэры былі «вымытыя» з рынку.

Цяпер на рынку склалася патавая сітуацыя. Каля паловы гаспадароў кватэр, якія прадаюцца (прыкладна 6 тысяч), выставілі сваё жыллё па нерэальных, завышаных цэнах. Яны прадаюць свае аб'екты па паўгода і больш. Гэтыя людзі лічаць, што ў дадзенай сітуацыі (калі растуць цэннікі на вырабы з жалеза і дрэва) жыллё ў далейшым будзе толькі даражэць. Частка кліентаў (прыкладна 4 тысячы) займаюць чакальную пазіцыю, яны гатовыя пайсці на зніжкі, але вагаюцца. У выніку ў Мінску штомесяць фіксуецца толькі 1200—1300 здзелак па рэальных цэнах, якія злёгка адрозніваюцца ад першапачаткова заяўленых. І, як толькі на рынак трапляе бюджэтная кватэра, яна тут жа (на працягу дня, двух) знаходзіць свайго гаспадара.

## Тэндэнцыя на паніжэнне, але слабая

Як адзначае аналітычны цэнтр Realt.by, індэкс цэн другаснага рынку жылля нашай сталіцы за апошні тыдзень не змяніўся і склаў 1216 долараў за квадратны метр. Сярэдняя цана кватэр у новабудуемых Мінска за гэты час павялічылася на 0,3 % і роўная ў дадзены момант 1334 долларам за «квадрат». Разрыў паміж сярэднім узроўнем цэн першаснага і другаснага рынку складае 118 долараў за квадратны метр на карысць новабудуемых. А гэта значыць, што наш эксперт досыць дакладна апісаў стан спраў: пасля невялікага зніжэння ў канцы жніўня — пачатку верасня цэны на кватэры ў беларускай сталіцы застаюцца на ранейшым узроўні.

Яшчэ аналітыкі адзначаюць, што дынаміка аб'ёму прапановы застаецца станоўчай. Колькасць выстаўленых на продаж аб'ектаў жылой нерухомасці за апошні тыдзень вырасла на 2 %. Найбольш адчувальны прырост аб'ектаў быў у сегменце трохпакаёвых кватэр — плюс 3 % за апошні сем дзён. Аднапакаёвых і двухпакаёвых кватэр стала больш на 2 % у абодвух выпадках. Колькасць аб'яў аб продажы чатырохпакаёвых кватэр у базе даных практычна не змянілася.

Нагадаю, што максімальная колькасць кватэр на продаж была зафіксавана сёлета ў красавіку (16 032 аб'екты), а самая малая — у лютым (8482). Цяперашні паказчык прапанаваных кватэр (12 526 аб'ектаў) з'яўляецца цалкам дастатковым для стабільнай работы рынку.

Маніторынг цэн прапанаваных кватэр паказвае, што месцазнаходжанне жылля істотна ўплывае на яго ліквіднасць. Так, самая танная аднапакаёвая кватэра прапаноўваецца ў Заводскім раёне — у Шабанах (41 200 долараў), у раёне вуліц Ангарскай (44 200) і Чыжоўцы (44 800 долараў). Нядрарага просяць за аднапакаёвыя кватэры ў Партызанскім раёне: у мікрараёне Трактарны завод (42 100) і ў раёне вуліц Баграціёна, Мендзялеева, Уральскай і Сталетава (45 500 долараў). Самыя танныя невялікія кватэры ў Кастрычніцкім раёне прапаноўваецца ў Курасоўшчыне (45 600) і Сокале (46 600 долараў).

(Заканчэнне. Пачатак на 1-й стар.)



Сярэднія цэны на аднапакаёвыя кватэры трымаюцца ў Ленінскім раёне (54 700), у Савецкім (56 800) і Фрунзенскім (55 900 долараў) раёнах. Планку вышэй за сярэдняе і элітнае жыллё маюць аднапакаёвыя кватэры Першамайскага (65 400) і Цэнтральнага раёнаў (71 500 долараў).

Цяпер аб тэндэнцыях. Цэнавы трэнд за мінулы тыдзень злёгка змяніў сваю накіраванасць. Зараз двухпакаёвыя кватэры крыху патаннелі, тэмпам мінус 0,1 % за 7 дзён, а аднапакаёвыя, наадварот, дадалі 0,1 %. Іншыя тыпы кватэр паказваюць упэўненую цэнавую стабільнасць.

Сярод раёнаў горада дынаміка цэн на кватэры за апошні сем дзён у асноўным не перавышала плюс-мінус 0,1 %. Выключэннем сталі Кастрычніцкі і Партызанскі раёны, дзе за тыдзень квадратны метр дадаў у сярэднім па 0,4 %, а таксама Першамайскі, дзе кватэры, наадварот, сталі таннейшыя на 0,3 %. Невялікі мінус паказалі Маскоўскі і Савецкі раёны. Калі ацэньваць стан рынку коратка, ён стабільны, цэны павольна, але ўпэўнена паўзюць уніз.

## Псіхалагічна прадаўцы яшчэ не зусім гатовыя

Пакуль прадаўцы ў поўнай меры не ідуць на зніжэнне цэн, лічаць аналітыкі рынку жыллёвай нерухомасці. Выстаўляючы кватэру на продаж, яны арыентуюцца на лічбы, якія бачаць у інтэрнэце.

А там прадаюцца голыя сцены ў новабудуемых па цэнніку не ніжэй за 1200 долараў за квадратны метр. «Такія кватэры ў новабудуемых прадаюцца як агульнае памяшканне, без перагародак, без унітазаў і іншай сантэхнікі, без электрыкі — без нічога. Па розных ацэнках, сёння ў забудовшчыкаў назапасілася такога пустога жылля, з якога можна сфарміраваць 6-7 тысяч паўнаватасных кватэр», — кажа Мікалай Прасталупаў.

Не сакрэт, што многія эканамічныя эксперты чакалі пасля жніўня мінулага года эканамічнага абвалу і далейшага зніжэння цэн. Але наступіў 2021 год, курс долара стабільны, а апошнім часам наш рубель стаў яшчэ мацнейшы. Ды чаканне магчымай дэвальвацыі нікуды не дзелася, і, каб пазбавіцца гэтых фобій, патрэбны час.

А пакуль у людзей наспела жаданне вырашыць жыллёвае пытанне, калі ёсць такая магчымасць. Таму што большасць купляе кватэру не тады, калі гэта выгадна, а калі патрэбна асобнае жыллё. Тыя пакупнікі, якія цяпер актыўнаюцца на рынку, вырашаюць сваё жыллёвае пытанне проста таму, што гэта неабходна.

## Цэны будуць стаяць або злёгка паўзці

Што стане з цэнамі на нерухомасць? Пытанне складанае. У пачатку бягучага года цана піламатырыялаў у нашай краіне павялічылася больш чым у два разы ў параўнанні з мінулым сезонам. Гэта адбылося з-за росту цэн на драўніну ў ЗША, а ў выніку — і на ўсім сусветным рынку. Справа ў тым, што гэты тавар прадаецца ў Беларусі праз біржу, і цана на яго фарміруецца на падставе попыту і прапановы. Падаражанне драўніны адбылася і на цэнах на іншыя будматэрыялы, якія таксама сталі даражэйшымі. Нядаўна Мінбудархітэктуры нават вырашыла рэгуляваць цэны на 33 пазіцыі будматэрыялаў.

Але, магчыма, у хуткім часе як мінімум піламатырыялы пачнуць таннець і без дзяржрэгулявання. Справа ў тым, што цана ф'ючарсаў на піламатырыялы ў ЗША ўпала да мінімальнага ўзроўню, а цэннікі на драўніну практычна вярнуліся да дападанемічнага ўзроўню.

Мікалай Прасталупаў лічыць, што ў нашай краіне цана на жыллё так рэзка змяняцца не можа. У нас цэнаўтварэнне — справа больш тонкая. Хутчэй за ўсё, цэны на другаснае жыллё будуць мець тэндэнцыю на

паніжэнне, але досыць слабае. Не больш чым 0,5 % у месяц. Таму да пачатку наступнага года чакаецца патанненне кватэр на другасным рынку, але не больш чым на 1,5—2 %.

Наш эксперт не чакае, што дынаміка зніжэння цэн будзе мацней, бо 80 % здзелак на рынку альтэрнатыўныя. Прадаючы кватэру, людзі шукаюць жыллё ўзамен. Цэны могуць «зваліцца» глыбей звычайнага, толькі калі на рынку з'явіцца вялікая колькасць новабудуемых па 750—800 долараў за «квадрат», аднак перадумоў для гэтага цяпер няма.

## Чаргавікі спадзяюцца на дапамогу ад горада, і нездарма

У Мінску ў чарзе тых, хто мае патрэбу ў паляпшэнні жыллёвых умоў, яшчэ застаецца крыху больш за 188 тысяч грамадзян. Гэта трэць ад агульнай колькасці чаргавікоў у краіне. **Начальнік упраўлення жыллёвай палітыкі Мінгарвыканкама Алена ЛУКАШЭВІЧ** кажа, што больш за ўсё маюць патрэбу ў паляпшэнні жыллёвых умоў у Заводскім, Маскоўскім і Фрунзенскім раёнах сталіцы. Менш за ўсё — у Цэнтральным.

Для маючых патрэбу ў паляпшэнні жыллёвых умоў квадратныя метры ў асноўным узводзяць гіганты панэльнага домабудавання — «МАПІД», Мінскі домабудуначны камбінат, завод эфектыўных прамысловых канструкцый.

Сярэдні кошт аднаго квадратнага метра жылля для маючых патрэбу, якое ўзводзіцца з абмежаваным прыбыткам забудовшчыка ў 5 %, не перавышае 1700 рублёў, жыллё ў панэльным выкананні крыху даражэйшае — 1800—2000 рублёў. Алена Лукашэвіч звярнула ўвагу: каб абзавесціся нерухомасцю, неабавязкова чакаць накіравання на будаўніцтва ад адміністрацыі раёна — у сталіцы рэалізоўваецца некалькі праектаў, дзе жыллё прапаноўваецца ўсім чаргавікам незалежна ад даты пастаноўкі на ўлік. Акрамя таго, падобныя прапановы перыядычна з'яўляюцца ў гарадах-спадарожніках.

— Ужо заселеныя два дамы ў Смалявічах. Другі дом, які складаецца са 192 кватэр, набраў больш за 800 ахвотных. Квадратны метр там тады каштаваў 1200 рублёў, — адзначыла спецыяліст.

Каб вызначыць, хто стане ў тым доме навасёламі, кіраваліся датай пастаноўкі на ўлік маючых патрэбу ў паляпшэнні жыллёвых умоў. У выніку жыллё дасталася тым, хто даўжэй знаходзіўся ў чарзе. На дадзены момант сфарміраваны і будуецца яшчэ тры дамы ў горадзе-спадарожніку. Акрамя іх, трэба будзе ўзвесці шэсць шматпавярховаў для чаргавікоў. Услед за Смалявічамі хутка пачнецца асваенне яшчэ аднаго горада-спадарожніка — Фаніпаля.

**Сяргей КУРКАЧ.**

## У рэгіёнах цяпер цэннік зніжаецца, але за жнівень ён нават падрос

**Сярэдняя цана ў аб'явах аб продажы кватэр у Віцебску знізілася за апошні тыдзень на 0,5 % і склала 609 долараў за квадратны метр. А вось за апошні месяц кватэры ў абласным цэнтры дадалі ў цане 1,2 %.**

На 0,3 % знізілася сярэдняя цана аднапакаёвых кватэр, якія на дадзены момант прадаюцца ў сярэднім па 643 доллары за «квадрат». Сярэдняя цана на двухпакаёвае жыллё ў Віцебску складае 600 долараў за квадратны метр (мінус 0,3 % за тыдзень). За трохпакаёвыя кватэры ў абласным цэнтры просяць у сярэднім 596 долараў за «квадрат», што на 1,3 % менш, чым тыднем раней.

На 0,2 % знізілася сярэдняя цана кватэр у Оршы — да 495 \$/м<sup>2</sup>. У Наваполацку кватэры прадаваліся ў сярэднім за 562 \$/м<sup>2</sup> (+0,4 % за тыдзень). У Полацку сярэдняя цана квадратнага метра ў аб'явах аб продажы кватэр склала 575 \$ (+0,4 %).

У сярэднім у Віцебску аднапакаёвыя кватэры прадаваліся за 23 100 долараў, у Полацку — за 20 800 долараў, у Наваполацку — за 18 100 долараў, Оршы — за 16 200 долараў.

Таксама знізілася (за тыдзень) прадажная цана квадратнага метра кватэр у горадзе над Бугам. Яна складае цяпер 807 долараў за м<sup>2</sup>.

Але і ў гэтым абласным цэнтры за апошні месяц кватэры дадалі ў цане 0,4 %. На 0,2 % вырас сярэдні кошт аднапакаёвых кватэр, якія на дадзены момант прадаюцца ў сярэднім па 868 долараў за «квадрат». Сярэдняя цана на двухпакаёвыя кватэры ў Брэсце складае 826 \$/м<sup>2</sup> (-0,5 % за тыдзень). За трохпакаёвае ў абласным цэнтры просяць у сярэднім 769 \$/м<sup>2</sup>, што на 0,9 % менш, чым тыднем раней.

На 0,2 % вырасла сярэдняя цана прапановы кватэр у Баранавічах — да 528 долараў за квадратны метр. У Пінску кватэры прадаваліся ў сярэднім за 514 долараў (-0,4 % за тыдзень). У Кобрыне сярэдняя цана квадратнага метра ў аб'явах аб продажы кватэр склала 499 долараў (+0,5 %).

Дастаткова вялікую разбежку мае сярэдні ўзровень цэн у буйных гарадах Брэсцкай вобласці. Аднапакаёвыя кватэры ў Брэсце прадаюцца за 32 300 долараў, такія ж кватэры ў Баранавічах і Кобрыне прапануюцца за 18 600—18 900 долараў, а ў Пінску — за 16 800 долараў.