

НОВАБУДОЎЛІ: БЮДЖЭТНЫХ ПРАПАНОЎ АМАЛЬ НЕ ЗАСТАЛОСЯ

Але на другасным рынку «хапун» на нерухомасць хутка скончыцца, лічаць эксперты



Вось ужо амаль год, як на сталічным рынку новабудоўляў назіраецца высокая актыўнасць спажыўцоў жылля. Зніжэнне ставак крэдытавання адкрыла для іх недаступныя раней фінансавыя магчымасці, а дзякуючы спецыяльным праграмам фінансавання ўсё больш пакупнікоў выбіралі кватэру ў новабудоўлі, а не на другасным рынку. Аднак усё гэта стымулявала і рост цэн. Сумесна з экспертамі мы пастараліся разабрацца, ці засталіся яшчэ ў сталіцы прапановы новабудоўляў па цане квадрата ніжэй за 2000 рублёў.

Даражэюць не ўсе кватэры

За першыя чатыры месяцы года ўзровень цэн на новабудоўлі Мінска ў сярэднім вырас на 6 %. А ў параўнанні з красавіком мінулага года — амаль на 8 %. Але сказаць, што ўсе новабудоўлі падаражэлі аднолькава — нельга, лічыць кіраўнік аддзела агенцтва нерухомасці «Твая сталіца» Наталля Жалава. Напрыклад, па класе «Прэстыж» (самы якасны і дарагі з прадстаўленых цяпер на рынку) сярэдні ўзровень цэн паказвае нават невялікую адмоўную дынаміку. У той жа час па першым класе якасці — «Эканом» — кошты выраслі ў бягучым годзе на 9 %, а за апошнія 12 месяцаў — на 13 %.

— Пяняцце сярэдняй цаны ў адносінах да новабудоўляў вельмі ўмоўнае, паколькі на яе ў той ці іншы перыяд часу можа ўплываць досыць шмат фактараў, — расказвае спецыяліст. — Напрыклад, для любога дома, акрамя непасрэдна класа якасці, вялікае значэнне мае стадыя будаўнічай гатоўнасці. Клас якасці вызначае стартавы ўзровень коштаў, а стадыя будаўнічай гатоўнасці паступова яе павялічвае: чым вышэйшая гатоўнасць дома, тым большая цана.

На багатае жыллё попыт мінімальны

У сітуацыі інтэнсіўнага попыту павялічваць цану квадратнага метра ў новабудоўлях можа і невялікая плошча кватэры, і прадуманая планіроўка, і маляўнічы пейзаж за акном, і нават паверх — чым вышэй, тым даражэй. Акрамя таго, часцяком цэны павялічваюцца і на асобныя найбольш папулярныя сярод пакупнікоў кватэры. Як правіла, гэта невялікія па плошчы адна-трохпакаёвыя кватэры. У той час як прасторныя пентхаусы на апошніх паверхах, якія цяпер сустракаюцца ўжо не толькі ў класах «Камфорт» і «Прэстыж», але і ў «Стандарт» таксама, часцяком прадаюцца са зніжкай ад першапачатковага кошту. Попыт на па-

добныя кватэры да гэтага часу мінімальны.

Паводле звестак партала ProMetr.by, найбольшы роскід цэн адзначаецца ў класе «Прэстыж». Менавіта ў гэтым класе якасці значэнне кожнага з фактараў — месцазнаходжання, акружэння, вышыні паверху, выгляду з акна і інш. — узмацаўецца. Напрыклад, у межах аднаго жылога комплексу, пры аднолькавай будаўнічай гатоўнасці дамоў і колькасці пакояў у кватэры, кошт «квадрата» можа адрознівацца на 200—400 рублёў.

— Кватэры класа «Прэстыж» не разлічаны на масавы попыт, — тлумачыць Наталля. — Нават нягледзячы на больш танныя крэдыты, толькі нешматлікія ахвотныя змогуць асіліць куплю кватэры без аздаблення, плошчай больш за 100 квадратных метраў па цане 3000 рублёў за квадратны метр. Для іх патрэбен асаблівы пакупнік. Для падобных спажыўцоў мае першараднае значэнне аднастайны сацыяльны склад жыхароў, малапавярховая забудова, ізаляванасць дваровай тэрыторыі, свабодныя планіроўкі і маляўнічыя краязіды з вокнаў, і яны гатовы за гэта плаціць.

Топ-3 прапаноў да 2000 рублёў за «квадрат»

Згодна з інфармацыяй даведніка па новабудоўлях, выбар кватэр з коштам квадратнага метра ніжэй за 2000 рублёў ёсць, але ў абсалютнай большасці сваёй ён сканцэнтраваны ў прыгарадзе Мінска. У самой жа сталіцы выбар вельмі сціплы.

Напрыклад, у жылым доме з маляўнічай назвай «Хваля» ёсць выбар з 90 метровых кватэр свабоднай планіроўкі. Цана квадратнага метра ў раёне 1900 рублёў. Цана за «квадрат» кватэр з меншым метражом будзе значна вышэйшая.

Ці, напрыклад, каркасна-блочны дом у раёне вуліц Алешава — Усходняй. У пачатку мая былі даступныя некалькі кватэр па цане каля 1920 рублёў за квадратны метр. Аднак ёсць адно «але»: пры куплі

кватэры ў абавязковым парадку неабходна набыць яшчэ і машына-месца ў паркінгу. За кошт гэтага цана любой кватэры павялічваецца больш чым на 31 тысяччу рублёў.

Замыкаюць тройку даступных па цане квадратнага метра сталічных прапаноў жылыя дамы па вуліцы Карвата. Цэны на трохпакаёвыя кватэры пачынаюцца ад 1860 рублёў, а на двухпакаёвыя — ад 1960 рублёў за «квадрат». Спецыялісты call-цэнтра даведніка адзначаюць, што патэнцыйныя пакупнікі часта цікавяцца кватэрамі з найменшымі плошчамі, у той час як па факце аднапакаёвыя маюць плошчу 45 квадратных метраў, двухпакаёвыя — 61 і трохпакаёвыя — 78.

Прыгарад — больш за тысячы

Калі паглядзець на прыгарад Мінска, то цэны тут істотна ніжэйшыя, а некаторыя прапановы вельмі блізкія да запаветнай для многіх пакупнікоў лічбы ў 1000 рублёў за квадратны метр. Напрыклад, па цане 1155 рублёў за метр можна пазначыць адна- ці двухпакаёвую кватэру ў новабудоўлі ў Смалявічах. Сёлета плошчы аднапакаёвых кватэр — ад 39 да 49 квадратных метраў, двухпакаёвых — ад 62 да 68 «квадратаў». Мінімальная па кошце «аднапакаёўка» абыдзецца ў зусім невялікую па мінскіх мерках суму — крыху больш за 44 тысячы рублёў, а двухпакаёвая — каля 70 тысяч.

Найбліжэйшая па цане прапанова яшчэ ёсць у новым жылым комплексе, што будуюцца ў Дзяржынску. Квадратны метр у трохпакаёвай кватэры абыдзецца ў 1260 рублёў, у двухпакаёвай — ад 1280 рублёў і ў аднапакаёвай — ад 1380 рублёў.

Таксама ў тройку рэйтыngu найбольш даступных новабудоўляў прыгарада трапляе жылы комплекс у аграгарадку Азярыцкая Слабада, што за 15 кіламетраў ад МКАД. Нягледзячы на тое, што апошняя секцыя яшчэ не дабудаваная, кватэр ужо засталосся зусім няшмат. Прычына высокага попыту ў невялікіх плошчах кватэр (аднапакаёвыя 38—42 квадратных метраў, двухпакаёвыя 56—61 «квадратаў») і коштах ад 1640 рублёў за метр.

— Пакупнікам кватэры ў новабудоўлі не варта асабліва арыентавацца на сярэднія цэны па Мінску, — тлумачыць Наталля Жалава, — паколькі нават у рамках аднаго класа якасці разбежка мінімальных і максімальных цэн можа дасягаць

40 %. Напрыклад, у цяперашні час па класе «Эканом» цэны вар'іруюцца ад 1900 рублёў да 2400 рублёў за квадратны метр. А па астатніх класах якасці шкала цэн яшчэ даўжэйшая.

Важна іншае: у той ці іншы перыяд часу забудоўшчыкі могуць праводзіць разнастайныя акцыі або прапаноўваць спекумовы на асобныя кватэры. Падобныя варыянты могуць быць вельмі цікавыя. Адзіная складанасць у тым, каб своечасова пра іх даведацца і быць гатовым у самыя кароткія тэрміны абдумаць.

Другасны рынак прытармажвае?

Сярэдняя цана сталічных кватэр у рэальных здзелках куплі-продажу вырасла ў красавіку на 2,2 % і склала 2530 рублёў за квадратны метр: за чатыры месяцы «квадрат» падаражэў у сярэднім на 200 рублёў. Але спецыялісты кажуць: «хапун» хутка скончыцца.

Справа ў тым, што ўсё ў свеце цыклічна. Цяпер эксперты адзначаюць: патэнцыял росту цэн як на новабудоўлі, так і на кватэры другаснага рынку вычарпаны. Попыт зменшыўся, а прапанова расце.

Што датычыцца кватэр другаснага рынку, то за студзень-красавік бягучага года кватэры стандартных спажывецкіх якасцяў падаражэлі ў сярэднім на 9 %, або прыкладна плюс 200 рублёў на 1 квадратны метр. Гэта значыць, за сённяшні кошт кватэры яшчэ ў канцы 2017-га можна было не толькі купіць кватэру, але яшчэ і зрабіць у ёй касметычны рамонт. Больш за ўсё падаражэлі аднапакаёвыя кватэры: за 2018 год на плюс 220 рублёў за «квадрат», а за апошнія 12 месяцаў — на плюс 380 рублёў за метр. Гэта значыць, сярэднестатыстычная «аднапакаёўка» плошчай 35 квадратных метраў за апошні год вырасла ў цане прыкладна на 12 тысяч рублёў — з 78 тысяч да 90 тысяч рублёў.

Як зніжаюцца цана і попыт?

У залежнасці ад тыпу дома, у якім размяшчаецца кватэра, цэнавая сітуацыя і пакупніцкі попыт розныя.

Попыт на кватэры ў дамах хрушчоўска-брэжнёўскага перыяду за апошнія два месяцы знізіўся на фоне агульнага зніжэння попыту, у выніку чаго колькасць прапаноў на

продаж кватэр пачала павялічвацца. Аднак такое зніжэнне попыту меншае, чым па іншых тыпах дамоў. Тэмпы росту цэн зніжаюцца, складаецца тэндэнцыя да плаўнай стабілізацыі цэн. Найбольш запатрабаваныя сярод хрушчовак адна- двухпакаёвыя кватэры.

Стандартныя дамы (1971—1999 год пабудовы). Менавіта ў гэтым сегменце найбольшы выбар кватэр рознай якасці. Дзякуючы шырокаму выбару, цэны здзелак хутчэй за ўсё стабілізаваліся менавіта ў гэтым сегменце. З прычыны даступнасці цэн на кватэры гэтага тыпу попыт на гэтыя кватэры працягвае заставацца стабільны, што і ўтрымлівае рост аб'ёму прапановы.

Сучасныя дамы (з 2000 года пабудовы). Адчувальны рост цэн захаваўся толькі ў сегменце сучасных дамоў, па-за залежнасці ад матэрыялу сцен. У асноўным гэта абумоўлена тым, што для большасці пакупнікоў кватэры менавіта гэтай групы найбольш жаданыя для набыцця. Аднак досыць высокі ўзровень цэн не для ўсіх пад'ёмны. У выніку — змяншэнне попыту, тэмп росту цэн пачаў зніжацца.

Што будзе з цэнамі зяўтра?

Аналітыкі лічаць, што аб'ектыўных перадумоў да яшчэ большага патаннення крэдытаў няма. А менавіта яны выступалі асноўным драйверам росту фінансава-забеспечанага попыту, а разам з ім і коштаў. Альтэрнатывай крэдытаў маглі б выступіць вялікія зарплаты, але...

Ужо цяпер адкладзены пакупніцкі попыт, які да гэтага назапашваўся гадамі, паступова сыходзіць на нішто: у сітуацыі адсутнасці заўважнага росту заробкаў колькасць пакупнікоў, якім пад сілу ўзяць крэдыт, з кожным месяцам становіцца ўсё меншай.

Да таго ж у маі ўведзеныя каэфіцыенты пазыковай нагрузкі для крэдытаатрымальнікаў, што пагоршыла даступнасць крэдытных рэсурсаў.

Зніжаецца каэфіцыент пакупніцкай актыўнасці. Цяпер прапанова вырасла больш чым на 15%, а ахвотных набыць жыллё стала менш на траціну. З факультатывных фактараў уплыву на попыт можна назваць і зусім блізкі сезон адпачынкаў. А гэты час называюць яшчэ мёртвым сезонам. Чакаем.

МЯНЯЕМ «ПАПЕРКІ» НА АКЦЫІ

Сёлета больш актыўна прыватызуюць будаўнічую галіну

Цяпер жыхары горада Мінска могуць абмяняць імяныя прыватызацыйныя чэкі (ІПЧ) «Маёмасць» на акцыі 22 прадпрыемстваў. У аддзяленнях Беларусбанка, дзе робіцца абмен акцый адкрытых акцыянерных таварыстваў на чэкі, для гэтага адкрыты спецыяльны чэкавы рахунак, паведамліў Мінскім гарадскім тэрытарыяльным фондзе дзяржмаёмасці.

Дарэчы, шэсць з 22 акцыянерных таварыстваў — гэта прадпрыемствы з доляй уласнасці Мінска, удакладнілі спецыялісты. Пералік гэтых акцыянерных таварыстваў размешчаны на сайце Мінскага гарвыканкама ў рубрыцы «Гэта актуальна».

Найбольшую цікавасць мінчане праяўляюць да акцый МАПІДа, Мінскага вагонарамонтага завода, гастронама «Бляск», а таксама Заводскага райхарчгандля, адзначылі ў Беларусбанку.

Як растлумачылі ў аддзеле арганізацыі ўладальніцкага нагляду і распадаржэння акцыямі фонду «Мінскгармаёмасць», для абмену чэкаў на акцыі трэба прадставіць сертыфікат чэкаў «Маёмасць» і пашпарт.

Больш актыўны абмен чэкаў на акцыі назіраецца і ў Гомельскім рэгіёне. Там з 21 мая на абмен прапанаваны акцыі 11 прадпрыемстваў будаўнічага комплексу Гомельшчыны і аднаго гандлёвага — «ОПС Гомель»

Цяпер грамадзяне могуць абмяняць акцыі прапанаваных таварыстваў на ІПЧ «Маёмасць» 1:1, за выключэннем ААТ «Гомельбудматэрыялы», адна акцыя якога абменьваецца на два чэкі. Укладзі можна чэкі асабіста налічаныя — без абмежавання, а таксама перааформленыя ад блізкіх сваякоў (бацькоў, дзяцей, мужа або жонкі, родных братоў і сясцёр, унукаў, бабуль, дзядуль, свекрыві, свёкра, цесця і цешчы) — але не больш за 250 чэкаў. Азнаёміцца з вынікамі фінансава-гаспадарчай дзейнасці таварыстваў можна на Адзіным партале фінансавага рынку. Звяртаем увагу, што тэрмін абарачэння чэкаў завяршаецца 30 чэрвеня 2019 года.

Матэрыялы падрыхтаваў
Сяргей КУРКАЧ.