КВАДРАТ ПАТАННЕЕ І... БЕЗ ВАРЫЯНТАЎ?

Палова дома як альтэрнатыва кватэры

Адсутнасць даступных крэдытных рэсурсаў і невялікія даходы насельніцтва прывялі да таго, што ў апошнія некалькі гадоў стабільным попытам у якасці альтэрнатывы кватэры ў сталіцы карыстаюцца бюджэтныя дамы або іх часткі (індывідуальны жылы дом, падзелены напалову вертыкальнай сцяной і абсталяваны двума ўваходамі) у найбліжэйшым прыгарадзе Мінска.

— Іх набываюць у мэтах эканоміі сродкаў тыя пакупнікі, у каго няма магчымасці набыць аднапакаёвую кватэру, і не толькі ў Мінску, але і найбліжэйшых населеных пунктах, — расказвае **спецыяліст па загараднай нерухомасці агенцтва нерухомасці «Твая сталіца» Алена АКУЛІЧ.** — Часта можна сутыкнуцца з сітуацыяй, калі маладая сям'я набывае палову дома, напрыклад у Калодзішчах, бо нават на аднапакаёвую кватэру ў гэтым населеным пункце сродкаў не хапае, а абцяжарваць сябе крэдытамі не хочацца.

Звычайна цана такога аб'екта будзе ў межах ад 20 да 25 тысяч долараў (на ўзроўні цаны якаснага пакоя ў Мінску). Абсалютная большасць падобных дамоў драўляныя, але сустракаюцца і зборна-шчытавыя.

Попыт знізіцца ў маі?

Галоўнае сёння пытанне — ці зможа павышаная актыўнасць пакупнікоў захавацца і ў другім квартале. Нагадаем, што пікавы попыт у мінулым годзе (і за ўвесь час назіранняў), прыйшоўся якраз на другую чвэрць года. Тады з-за ажыятажу, празванага, ў народзе «хапуном», на траціну скарацілася прапанова, і пачалі расці кошты на кватэры. Паводле інфармацыі спецыялізаванага партала жыллёвай нерухомасці, можна ацаніць вынікі сакавіка, калі агульная колькасць выстаўленых на продаж кватэр павялічылася на 3,3%, а ў красавіку яна склала 7816 аб'ектаў.

Найбольш актыўны рост попыту быў адзначаны ў сегменце аднапакаёвых кватэр (+ 45% да лютаўскага ўзроўню). Дзякуючы гэтаму доля аднапакаёвак у агульнай структуры попыту павялічылася да 38%, але гэта па-ранейшаму ніжэй за сярэдняе шматгадовае значэнне. Летась увесну на такія кватэры прыходзіўся 41% усіх здзелак. А гэта можа сведчыць аб тым, што чысты продаж на рынку цяпер сустракаецца радзей, а абменных здзелак, наадварот, стала больш.

У разрэзе якасных характарыстык жылля перавагі пакупнікоў у параўнанні з лютым не змяніліся, чаго не скажаш пра геаграфію попыту. Пакупнікі перанакіравалі свой позірк у бок больш «бюджэтных» раёнаў: Фрунзенскага, Ленінскага і Заводскага. Цікавасць да больш «дарагіх», Першамайскага і Цэнтральнага, наадварот, панізілася. Сярэдняя цана ўсіх відаў кватэр, разлічаная на аснове здзелак куплі-продажу, знізілася на 0,4% і склала ў сакавіку 1127 долараў за квадратны метр. Тры з апошніх чатырох месяцаў гэты паказчык дэманстраваў негатыўную дынаміку, але ад сапраўды сур'ёзнага паніжэння коштаў утрымлівае актыўнасць пакупнікоў.

Зрэшты, хваля пакупніцкага ажыятажу, якая сёлета стартавала раней, мае ўсе шанцы раней і «захлынуцца». Попыт цяпер трымаецца ў тым жа коштавым дыяпазоне, што і ў мінулым годзе. Невядома, якая колькасць пакупнікоў мае дастаткова сродкаў, каб здзяйсняць здзелкі. Але дынаміка дэпазітаў адназначна сведчыць пра тое, што накапленняў становіцца менш.

Гэта асабліва актуальна, калі мы гаворым аб пакупніках з рэгіёнаў. Па розных ацэнках летась яны мелі дачыненне да кожнай чацвёртай, калі не кожнай трэцяй здзелкі.

Прадаўцы прапануюць рэальныя цэны

Пад ціскам новых аб'ектаў, якія прыбываюць на рынак, індэкс цэн прапановы працягвае апускацца. Тут эксперты адзначаюць, што разрыў паміж сярэднімі цэнамі прапановы і рэальных здзелак скараціўся ў сакавіку да 3,5%. Апошні раз нешта падобнае назіралася летам 2014 года. Сярэдняя цана прапановы адчувальна знізілася па жыллі ў раёне вуліцы Кахоўскай, мікрараёнах Міхалова, Навінкі і каля аўтазавода. Наадварот, з вялікім плюсам (больш за 2%) месяц скончылі Чырвоны Бор, раёны вуліц Альшэўскага і Макаёнка.

Можна меркаваць, што за новым наплывам пакупнікоў крыецца псіхалагічны аспект. За зімовыя месяцы цэны крыху знізіліся, а база прапановы папоўнілася тысячай новых аб'ектаў. Па суадносінах кошт/якасць выбар на рынку стаў збольшага нагадваць першае паўгоддзе мінулага года. Тыя, хто па нейкіх прычынах адклаў куплю вясной летась, цяпер перайшлі да актыўных дзеянняў.

Маючы ў якасці прыкладу вопыт мінулага года, нескладана выказаць здагадку пра далейшае развіццё падзей, калі попыт застанецца высокім. Найлепшыя бюджэтныя прапановы пачнуць вымывацца, што пацягне ўверх сярэднюю цану здзелкі. Пакуль гэтага не адбываецца, бо база паспявае папаўняцца новымі аб'ектамі. Больш таго, прыход новых прадаўцоў у другой палове вясны, напэўна, замарудзіцца з-за пачатку дачнага сезона, а потым і перыяду летніх адпачынкаў.

Патанненне працягнецца да канца года

Мікалай Прасталупаў упэўнены, што галоўная лінія цэнавой тэндэнцыі на працягу года будзе менавіта такой. І асноўным фактарам тут з'яўляецца адсутнасць у эканомікі нашай краіны магчымасці істотна павялічыць даходы сярэдняга класу работнікаў. У гэтай катэгорыі не існуе пакуль упэўненасці, што іх заробкі будуць вялікімі і стабільнымі. Складаная эканамічная абстаноўка па ўсім перыметры постсавецкіх краін сведчыць аб тым, што вялікага прыбытку і ад знешняга гандлю ў найбліжэйшы час наша дзяржава не атрымае.

Адзінай рэальнай дапамогай для захавання высокага попыту на рынку бачыцца зніжэнне ставак па крэдытах, аднак... Ва ўмовах стабільнага курса рубля крэдыты па-ранейшаму застаюцца дарагімі, але ўжо могуць дазволіць выйсці на рынак тым, каму «крыху не хапае». Спадар Прасталупаў адзначае, што цяпер на рынку нерухомасці толькі каля 1—2% кліентаў карыстаюцца кароткімі грашыма банкаў.

Існуе і яшчэ адзін фактар. Сёння ў Мінску агульная колькасць аб'ектаў прапановы жылля на продаж складае каля 10 тысяч жылых памяшканняў, дзе прыкладна 10—15% ад гэтага аб'ёму прыпадае на незаселеныя кватэры здадзеных у эксплуатацыю новых дамоў, якія былі пабудаваны камерцыйнымі арганізацыямі па лініі «далёўкі». Падобнае жыллё «правісае» на рынку ўжо даволі працяглы час. Разам з тым наш эксперт паведамляе, што ўласнікі такіх кватэр катэгарычна адмаўляюцца прадаваць іх танней. Яны арганізуюць розныя акцыі з адтэрміноўкай, паэтапнай аплатай і іншымі фокусамі, якія рэальна не зніжаюць цэны.

Масавае выкарыстанне такіх механізмаў выклікае нават падазрэнне ў тым, што арганізатары жыллёвага камерцыйнага будаўніцтва не канкуруюць паміж сабой, а займаюцца метанакіраваным утрыманнем цэн. А гэта ўжо нагадвае змову. Калі спецыялісты рынку не памыляюцца, то сітуацыяй можа зацікавіцца і наша антыманапольнае міністэрства.

Сяргей КУРКАЧ. *kurkach@zviazda.by*

(Заканчэнне. Пачатак на 1-й стар.)

ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ РЕКЛАМНОЙ ИГРЫ

«НАСУСТРАЧ АДПАЧЫНКУ»

А-100

Настоящие Правила разработаны в соответствии с Положением о проведении рекламных игр на территории Республики Беларусь, утвержденным Указом Президента Республики Беларусь от 30.01.2003 №51 (с изменениями и дополнениями), определяют порядок проведения рекламной игры «Насустрач адпачынку» (далее – Игра), проводимой в целях стимулирования реализации топлива (АИ-92, АИ-95, ДТ) среди участников программы благодарности «Дзякуй» ОДО «Астотрейдинг», владеющих брелоком (накопительные информационно-учетные карты с индивидуальным номером, в дальнейшем – Брелок), в г. Минске, Минской области, Брестской области.

1. Организатор Игры

Организатором Игры является Общество с дополнительной ответственностью «Астотрейдинг» (ОДО «Астотрейдинг»), находящееся по адресу: 223053, Республика Беларусь, Минская область, Минский район, д. Боровая, дом 7, административные помещения; УНП 690362737; E-mail: a-100@a-100.by.

2. Наименование игры

Игра носит название «Насустрач адпачынку».

3. Участники Игры

В Игре могут принять участие дееспособные физические лица, проживающие на территории Республики Беларусь в период проведения Игры, граждане Республики Беларусь, а также иностранные граждане и лица без гражданства, постоянно проживающие в Республике Беларусь и имеющие вид на жительство в Республике Беларусь, владеющие Брелоком.

Участником рекламной игры не может быть лицо, состоящее в трудовых отношениях с организатором, супруг (супруга) такого лица, его близкие родственники, а также лица, находящиеся с таким лицом в отношениях свойства.

4. Права участников Игры

Участник Игры имеет право: знакомиться с Правилами Игры, принимать участие в Игре на условиях, определенных Правилами, и получать соответствующие Призы.

Каждый Участник может принимать участие в Игре неограниченное количество раз.

5. Сроки проведения Игры

Начало Игры: 5 мая 2017 года.

Окончание Игры: 15 июня 2017 года.

6. Территория проведения Игры

Республика Беларусь, а именно, территория, на которой расположены автозаправочные станции ОДО «Астотрейдинг» (далее – АЗС ОДО «Астотрейдинг»): г. Минск, Минская область, Брестская область.

7. Наименование товаров/услуг, в целях стимулирования которых проводится Игра

Игра проводится в целях стимулирования реализации топлива (АИ-92, АИ-95, ДТ) среди участников программы благодарности «Дзякуй» ОДО «Астотрейдинг», владеющих Брелоком.

Наименование	Количество, призов	Общая стоимость с НДС, бел. руб.
Денежные средства на приобретение топлива в размере 13 рублей в сети АЗС ОДО «Астотрейдинг»	250	3250

8. Призовой фонд

Призовой фонд игры в размере **3250** (три тысячи двести пятьдесят) белорусских рублей формируется за счет денежных средств Организатора.

9. Порядок участия в Игре

9.1. Для участия в Игре участники программы благодарности «Дзякуй» ОДО «Астотрейдинг», владеющие Брелоком, в период с 00:00:01 5 мая 2017 года по 23:59:59 8 июня 2017 года должны заправиться любым видом топлива (АИ-92, АИ-95, ДТ) на сумму 20 (двадцать) белорусских рублей и более в одном чеке на любой АЗС согласно приведенной таблице:

Номер АЗС	Адрес
АЗС №1	г. Минск, ул. Пригородная, 69
АЗС №2	Минский р-н, д. Боровая, 7
АЗС №5	г. Минск, ул. Масюковщина, 2а, корп. 3
АЗС №6	г. Минск, ул. Харьковская, 81
АЗС №7	г. Минск, пр-т Партизанский, 8а
АЗС №11	г. Минск, ул. Машиностроителей, 7Б
АЗС №12	г. Минск, ул. Притыцкого, 62В
АЗС №13	г. Минск, ул. Радиальная, 13А
АЗС №15	г. Минск, ул. Промышленная, 2Б (МКАД)
АЗС №16	г. Минск, ул. Казинца, 133 (МКАД)
АЗС №17	г. Минск, ул. Некрасова, 41
АЗС №18	Минский район, Новодворский с/с, М4, 15 км, 2 (д. Ельница)
АЗС №19	г. Минск, ул. Брикета, 23 (МКАД)
АЗС №20	г. Минск, Долгиновский тракт, 190 (МКАД)
АЗС №21	г. Минск, ул. Ваупшасова, 40
АЗСN№22	Минская обл., Смолевический р-н, автодорога Минск-Брест-граница РФ, км. 388 (право)
АЗСN№23	г. Минск, Казимировская, 39
АЗСN№24	Минский р-н, Щомыслицкий с/с, Р 1
АЗСN№25	Минский р-н, аг. Сеница, ул. Зеленая,1/4
АЗСN№26	г. Брест, ул. 28 июля
АЗСN№27	г. Брест, ул. Радужная, 20
АЗСN№28	г. Брест, пр-т Республики, 6
АЗСN№29	г. Брест, ул. Я. Купалы, 106/4
АЗСN№30	г. Минск, ул. Аннаева, 47
АЗСN№31	г. Минск, ул. Академическая, 34
АЗСN№32	Брестская область, Малоритский р-н, агр. Мокраны, ул. Брестская
АЗСN№35	Минский р-н, Новодворский с/с, 82

9.2. В Игре принимают участие только владельцы зарегистрированных Брелоков. Зарегистрировать Брелок необходимо через личный кабинет, ссылка на который расположена на главной странице официального сайта Организатора по адресу http://azs.a-100.by/. Для регистрации необходимо:

- заполнить все обязательные поля в анкете (помеченные символом * (звездочка), а именно: фамилия, имя, отчество, пол, дата рождения, адрес электронной почты, номер мобильного телефона, адрес проживания, вид топлива;
- получить на указанный пользователем в анкете номер телефона код активации, ввести его в личном кабинете;
- завершить регистрацию, нажав на соответствующую кнопку.

9.3. Участник может участвовать в Игре неограниченное количество раз.

9.4. В Игре принимают участие участники, выполнившие требования настоящих Правил.

10. График проведения розыгрышей призового фонда

Розыгрыши призового фонда Игры проходят еженедельно по пятницам: 12.05.2017, 19.05.2017, 26.05.2017, 02.06.2017, 09.06.2017 в 10.00 в офисе ОДО «Астотрейдинг», расположенном по адресу: г. Минск, Минский р-н, д. Боровая, 7.

11. Механика розыгрыша призового фонда Игры. Определение победителя Игры. Информирование победителей

11.1. В дни розыгрышей в 9.00 формируем список тех участников рекламной игры, которые выполнили все условия Игры за неделю, а именно:

12.05.2017 за неделю с 05.05.2017 по 11.05.2017;
19.05.2017 за неделю с 12.05.2017 по 18.05.2017;
26.05.2017 за неделю с 19.05.2017 по 25.06.2017;
02.06.2017 за неделю с 26.05.2017 по 01.06.2017;
09.06.2017 за неделю с 02.06.2017 по 08.06.2017.

Количество призов в еженедельном розыгрыше 50.

11.2. Все участники, выполнившие все условия, автоматически становятся участниками розыгрыша.

11.3. Номера брелоков программы «Дзякуй» всех участников, выполнивших условия рекламной игры в определенный период, распечатываются на карточках, которые помещаются в лототрон. В случае если участник выполнил условия Игры несколько раз, то в лототрон помещается количество карточек с номером его брелока, равнократное количеству раз выполненного им условия Игры. Член комиссии раскручивает лототрон и в случайном порядке извлекает из него 50 карточек с номерами карт-брелоков программы «Дзякуй», определяя таким образом победителей розыгрыша.

11.4. Итоги розыгрыша призового фонда Игры фиксируются в Протоколе комиссии, который составляется и подписывается присутствующими членами комиссии. К Протоколу комиссии прикладывается заверенный надлежащим образом Акт о транзакциях по Брелокам.

11.5. Участники Игры вправе еженедельно ознакомиться с результатами розыгрыша на официальном сайте компании http://azs.a-100.by/company/news. Результаты розыгрыша будут опубликованы на сайте в день розыгрыша в 16.00.

11.6. Информирование победителя производится по электронной почте путем письменного уведомления о выигрыше и СМС-сообщения на указанный в личном кабинете номер телефона в день розыгрыша. Дополнительное информирование победителя осуществляется путем сообщения в личном кабинете участника программы благодарности «Дзякуй» по результатам проведения розыгрыша.

12. Порядок выдачи призов

Выдача приза осуществляется в день розыгрыша после его проведения путем зачисления на счет в личном кабинете эквивалента денежных средств в размере 13 белорусских рублей на приобретение топлива в сети «А-100». Зачисление эквивалента денежных средств производится в зависимости от выбранного в личном кабинете участником топлива в графе «Вид топлива» при регистрации Брелока.

Приз, зачисленный на счет в личном кабинете, необходимо использовать на АЗС ОДО «Астотрейдинг» по целевому назначению по 01.07.2017 (включительно).

Факт участия в Игре подразумевает, что ее Участники соглашаются с настоящими Правилами, в том числе с условиями выдачи приза, а также с тем, что в рамках Игры их фамилии, имена, отчества, фотографии, интервью и иные материалы о них могут быть использованы Организатором. Участники соглашаются давать рекламные интервью об участии в Игре, в том числе по радио, телевидению, в Интернете, а равно и в иных средствах массовой информации, а также сниматься для изготовления графических рекламных материалов без уплаты за это какого-либо вознаграждения.

Все права на такие интервью и результаты съемки будут принадлежать Организатору.

В случае отказа победителя от получения приза, неполучения приза в установленном правилами порядке и сроки либо невыполнения условий его получения приз остается у Организатора и используется по своему усмотрению.

13. Состав Комиссии по проведению Игры

Для проведения Игры, контроля за соблюдением Правил Игры, утверждения результатов, подведения итогов по результатам проведения розыгрыша Организатором создается комиссия по ее проведению в следующем составе:

Председатель Комиссии – начальник отдела маркетинга ОДО «Астотрейдинг» Ермак Елена Александровна.

Члены Комиссии:

- специалист по работе с клиентами ОДО «Астотрейдинг» Казеко Анастасия Алексеевна;
- главный бухгалтер ЧП «Биминок» Субоч Татьяна Евгеньевна;
- заместитель директора по правовым вопросам ОДО «Астогарант» Лабазинский Дмитрий Болеславович;
- начальник службы оперативной аналитики ОДО «Астотрейдинг» Лапицкий Юрий Александрович.

14. Информация об Игре, публикация Правил Игры.

Правила Игры будут опубликованы в газете «Звязда» до начала рекламной игры.

Результаты Игры будут опубликованы в газете «Звязда» не позднее 13.06.2017 г.

Дополнительно информацию об Игре можно получить на Интернет сайте Организатора: http://azs.a-100.by/company/news.

Информацию о правилах и условиях участия в Рекламной игре можно получить по телефону +375 17 233-33-33 (понедельник – четверг, с 8.30 – 17.30, пятница – 8.30 – 17.00) или на сайте Организатора.

15. Прочие условия

Споры между Организатором рекламной Игры и Участниками рекламной Игры рассматриваются согласно действующему законодательству Республики Беларусь.

Свидетельство о регистрации рекламной игры №2991 от 29 апреля 2017 г. выдано Министерством антимонопольного регулирования и торговли Республики Беларусь