

■ Ва ўрадзе

## 115 ІНВЕСТПРАЕКТАЎ НА 30 МЛРД ДОЛАРАЎ

Яны прадугледжаны праектам асноўных палажэнняў праграмы сацыяльна-эканамічнага развіцця Беларусі на 2016-2020 гады, які ў жніўні павінен быць ужо канчаткова адпрацаваны. Гэта стала вядома на пасяджэнні Прэзідыума Савета Міністраў.

Прэм'ер-міністр Андрэй КАБЯКОЎ заклікаў членаў Прэзідыума да канструктыўнай працы. «У дакуменце шмат новага, у ім рэалізаваны даручэнні кіраўніка дзяржавы, дадзеныя пры звароце з пасланнем да беларускага народа і парламента, закладзены новыя падыходы да сістэмы кіравання эканомікай, у тым ліку размежаванне функцый дзяржавы як уласніка і як рэгулятара, узмацненне ролі міністэрстваў у стратэгічным развіцці галін, рынківы доступ да рэсурсаў на конкурсных умовах, гэта значыць роўнадаступнасць незалежна ад формы ўласнасці арганізацыі», — адзначыў кіраўнік урада.

Цяперашняе пасяджэнне — гэта ўжо другі падыход да праграмы будучай пяцігодкі. У сакавіку былі прадметна разгледжаны і ў цэлым ухвалены ключавыя прынцыпы яе фарміравання, дадзены даручэнні па дапрацоўцы. У прадстаўленым варыянце распрацоўшчыкі праграмы пакетным прынцыпам адначасова з асноўнымі палажэннямі ўнеслі шэраг узаемазвязаных дакументаў, накіраваных на рэалізацыю прапанаваных у ёй мэтай і задач. Гэта, у прыватнасці, дарожная карта структурных рэформаў, праект пераліку дзяржпраграм і прапановы па іх наладжванні, падыходы да ліквідацыі бюджэтнага і перакрываванага субсідавання, а таксама пералік 115 найбуйнейшых інвестпраектаў на агульную суму каля 30 млрд долараў.

Паводле БЕЛТА

■ Падрабязнасці

## БЕЗДАКУМЕНТАРНЫЯ АБЛІГАЦЫІ НАБЫВАЮЦА ЗА СУТКІ

А рэальны мінімальны даход  
па каштоўных паперах у валюце  
складае 6,6% гадавых

Наша выданне ўжо паведамляла аб размяшчэнні дзяржаўных валютных аблігацый у бездакументарнай форме для фізічных асоб (у нумары «Звязды» за 23 чэрвеня). Такія віртуальныя аблігацыі прапануюцца насельніцтву пад 7% гадавых тэрмінаў на 1 год. Продаж валютных аблігацый гэтага выпуску будзе ажыццяўляцца да канца бягучага года шляхам размяшчэння на пляцоўцы акцыянернага таварыства «Беларуская валютна-фондавая біржа». Набыць бездакументарныя аблігацыі можна праз 11 банкаў краіны.

Тут пакуль усё зразумела. Питанні ўзнікаюць, калі пачынаеш удакладняць механізм набыцця і памер камісій. Разабрацца з гэтым нам дапамаглі ў прэс-службе плацежнай сістэмы «БелКарт». Першым крокам кліента будзе адкрыццё рахунку «дэпа» (для ўліку, захоўвання і ажыццяўлення аперацый з дзяржаўнымі аблігацыямі). Звычайна адкрыццё такога рахунку каштуе кліенту 100 тысяч рублёў. Калі ў выбраным вамі банку, які працуе з бездакументарнымі аблігацыямі, кліентам раней быў адкрыты валютны (доларавы) рахунак, то гэтыя грошы можна і сэканоміць. Цяпер наконт камісіі на набыццё ў банка валютных аблігацый. Яе памер у розных фінансавых установах можа адрознівацца. Напрыклад, у аднаго невялікага банка краіны такая камісія складае 0,02% ад кошту аблігацый, але памер яе не можа быць меншым за 200 тысяч рублёў.

Наступным выдаткам пакупніка дзяржаўных валютных аблігацый будзе біржавы збор у памеры 0,0075% ад сумы здзелкі. Гэта будзе апошні плацеж банку ад уладальніка каштоўных папер. Цяпер падлічы агульную суму такіх плацяжоў і камісій пры набыцці кліентам адной аблігацыі. Нагадаю, што намінальны кошт такой бездакументарнай каштоўнай паперы складае 5 тысяч долараў. Выдаткі кліента ў гэтым выпадку складуць 100 тысяч за адкрыццё рахунку плюс камісія ў памеры 200 тысяч рублёў і біржавы збор (0,375 долара). Агульная сума плацяжоў банку складзе каля 20 долараў. Гэта 0,4% ад кошту адной валютнай аблігацыі. Такім чынам атрымаецца, што рэальны даход уладальніка адной аблігацыі складзе 6,6% (7% мінус 0,4%).

Тут фінансавыя эксперты слухна заўважаюць, што пры набыцці большай колькасці аблігацый выдаткі на адну каштоўную паперу будуць памяншацца. Напрыклад, пры куплі ўжо дзюбо аблігацый даходнасць іх складзе каля 6,8% гадавых. Заўважу, што сёння такіх сур'ёзных працэнтаў па валютных дэпазітах насельніцтву не прапануе ніхто.

Апошнім знакавым момантам падобнай прапановы ад Мінфіна з'яўляецца даступнасць і хуткасць механізму набыцця аблігацый на валютна-фондавай біржы. Спецыяліст аднаго невялікага прыватнага банка паведаміў, што пры ажыццяўленні ўсіх неабходных аперацый у цэнтральным офісе фінансавай установы дзяржаўныя валютныя аблігацыі з'яўляцца на рахунок кліента ўжо на наступны дзень пасля адкрыцця рахунку «дэпа».

Сяргей КУРКАЧ. kurkach@zviazda.by

# У ЖНІЎНІ 2015-га

## ЁСЦЬ АДНАПАКАЁЎКІ І ДА 40 ТЫСЯЧ USD

Менавіта напрыканцы чэрвеня ў каталогу прапановы сталічнага жылля пачалі з'яўляцца сапраўды танныя невялікія кватэры. Гэта слабенькія па якасці і маленькія па плошчы аднапакаёвыя памяшканні. Напрыклад, падобнае жыллё агульнай плошчай да 40 квадратных метраў прапануецца па стартавым кошце 37-38 тысяч долараў (каля 570-585 млн рублёў) у старых малапавярховых дамах на крайніх паверхах. Крыху лепшае па якасці, а не па плошчы жыллё каштуе ўжо да 45 тысяч долараў. Найбольшая колькасць прапановы бюджэтных кватэр невялікіх плошчай у панельных дамах прыпадае на цэннік ад 45 да 55 тысяч долараў. Сапраўды якасныя аднапакаёвыя кватэры ў больш новых дамах прапануюцца пакупнікам ужо за 55-65 тысяч долараў.

Згадзіцеся, што разбежка па цэнах рознай якасці кватэр бывае даволі істотнай. Сёння склалася такая сітуацыя, калі амаль палова выстаўленых на продаж кватэр прапануецца з яўна завышаным цэннікам. Так, сярэдні кошт прапановы квадратнага метра па сегменце аднапакаёвых кватэр у інфармацыйных каталогах спецыялізаваных выданняў складае 1550 долараў. Аднак звычайна рэальныя здзелкі афармляюцца толькі тады, калі кошт жыллёвага квадрата зніжаецца прадаўцом да 1350 ці нават да 1250 долараў.

## ДВУХПАКАЁЎКІ — КАЛЯ 50 ТЫСЯЧ

Прыкладна такая ж сітуацыя складаецца і па сегменце двухпакаёвых і трохпакаёвых кватэр. Мінімальны цэннік двухпакаёвак у межах ад 50 да 55 тысяч долараў нават сёння з'яўляецца хутчэй выключэннем, чым правілам. Такіх варыянтаў усяго каля двух дзясяткаў у каталогу прапановы. Разам з тым падобныя кватэры ў старых пяціпавярховых дамах пры рэальных здзелках могуць таннець адразу на значную суму. Сярэдні кошт двухпакаёвых кватэр агульнай плошчай да 50 квадратных метраў дасягае 60-65 тысяч долараў. Двухпакаёвыя кватэры з цэннікам да 70-75 тысяч долараў — гэта ўжо больш прасторнае жыллё ў спальных раёнах побач з метро або якасныя жыллыя памяшканні ў панельных дамах побач з цэнтрам.

## Таму рынак жыллёвай нерухомасці цяпер чакае нейкіх новых фінансавых інструментаў, якія дазваляць яго актывізаваць.

Мінімальны кошт трохпакаёвых кватэр цяпер складае каля 62-67 тысяч долараў. У гэту катэгорыю трапляюць жыллыя памяшканні з агульнай плошчай ад 55 да 60 квадратных метраў. У падобных кватэрах звычайна сумежныя пакоі, і знаходзяцца такія памяшканні на крайніх паверхах пяціпавярховых дамоў. Сярэдні кошт невялікіх бюджэтных трохпакаёвак складае на рынку сёння да 70-75 тысяч долараў. Самая вялікая колькасць прапановы стандартных трохпакаёвак прыпадае на кватэры коштам ад 75 да 100 тысяч долараў.

Даволі стабільным попытам на другасным рынку жылля сталіцы цяпер карыстаюцца недарагія асобныя пакоі ў стандартных двух- і трохпакаёвых кватэрах. Самы мінімальны цэннік такога памяшкання тут складае ад 15 да 20 тысяч долараў. Прасторныя пакоі або больш значная доля ў кватэры можа каштаваць ужо ад 25 да 35 тысяч долараў.

## У КАНЦЫ ЛЕТА ЧАСОВЫ ПРЫПЫНАК

Менавіта ў другой дэкадзе жніўня на другасны рынак сталічнага жылля пачнуць звяртаць увагу выпускнікі інстытутаў, універсітэтаў і іншыя маладыя спецыялісты, якія канчаткова вырашаць застацца ў Мінску. І спецыялісты, і прадаўцы жылля разлічваюць на тое, што ў гэты час колькасць патэнцыяльных

(Заканчэнне. Пачатак на 1-й стар.)



пакупнікоў кватэр павялічыцца і рынак сапраўды ажыве. Мікалай Прасталупаў лічыць, што прыкладна ў гэты час тэндэнцыя на далейшае патанненне будзе мінімальнай. А напрыканцы жніўня і ў верасні раўнавага попыту і прапановы прымусіць рынак выйсці на стабільныя кошты. Магчыма, што на хвалі максімальнага попыту нехта з гаспадароў жылля паспрабуе цішком нават павялічыць сярэднія кошты, аднак з гэтай авантуры нічога не атрымаецца, упэўнены наш эксперт. На самой справе людзей з высокімі даходамі больш не стане, а з таннымі доўгатэрміновымі крэдытамі ў нашага банкаўскага сектара пакуль не атрымаецца. Сітуацыя з эканомікай застаецца складанай.

## ТРЭНД ПАТАННЕННЯ ЎЗНІКНЕ ЗНОЎ

Калі разглядаць развіццё другаснага рынку нерухомасці Мінска ў самай блізкай перспектыве, то спадар Прасталупаў прагназуе ў ліпені даволі плаўнае патанненне аб'ектаў жыллёвай нерухомасці. Эксперт упэўнены, што за месяц сталічныя кватэры патаннеюць не больш чым на 0,3-0,5%. Потым — запланаваная актывізацыя рынку і пэўны час стабільныя цэны. Праўда, ужо ў кастрычніку-лістападзе рэальныя пакупнікі на рынку скончацца, а прапанова застанецца. У гэтым выпадку прадаўцы «тэрміновыя» кватэры будуць вымушаны зноў выкарыстоўваць механізм зніжка, а пасля гэтага цэннікі пачнуць плаўна зніжацца і па іншых сегментах жыллёвай нерухомасці. Наш эксперт лічыць, што патанненне жыллёвай нерухомасці на другасным рынку сталіцы будзе назірацца нават у першы месяц наступнага года.

## НЕ ЗАЎСЁДЫ БЯСПЕЧНАЯ «ДАЛЁЎКА»

У адрозненне ад другаснага рынку, які ўвесь час папаўняецца новымі прапановамі, на першасным рынку з'явіліся толькі адзінкавыя новыя маштабныя праекты. У асноўным кватэры прапануюцца ў дамах, дзе будаўніцтва пачалося два-тры гады таму. Гэтых аб'ектаў становіцца ўсё менш, а новых удзельнікаў «далёўкі» ў Мінску больш не стала. Таму добрую і недарагую новабудуўню ў сталіцы цяпер купіць стала даволі складана. Даводзіцца «ўлазіць» у нештатлікія праекты, якія стартавалі толькі сёлета. Але яны знаходзяцца на стадыі катлавана, а ў сённяшняй сітуацыі ахвотнікаў уступаць у такое будаўніцтва не так і шмат. Узнікаюць занадта вялікія рызыкі, лічыць дырэктар кампаніі «Viva Capital» Вадзім ТАЧКІН. На яго погляд, у кліентаў няма упэўненасці ў тым, што пры мінімальным цэнах забудовшчык зможа своечасова пабудаваць аб'ект і паспяхова ўвесці яго ў эксплуатацыю.

Тут спецыялісты адзначаюць складаную сітуацыю буйных будтрэстаў, якія працягваюць будаваць жыллё нават тады, калі квадратныя метры на розных стадыях узвядзення аб'ектаў не прадаюцца ў неабходных аб'ёмах. А ў выніку ім не хапае абаротных сродкаў, што прымусіша браць банкаўскія крэдыты, а апошняе робіць будаўніцтва больш дара-

гім. Таму рынак жыллёвай нерухомасці цяпер чакае нейкіх новых фінансавых інструментаў, якія дазваляць яго актывізаваць. Прычым гэтыя інструменты сёння ўжо патрэбны не столькі спабыўцам, колькі будаўнічай галіне. Гэта разумеюць і ў галіновым міністэрстве, і ў банкаўскай сферы. Самым неабходным інструментам у гэтай сітуацыі павінна стаць сапраўды даступнае для насельніцтва іпатэчнае крэдытаванне.

## ЦЭНАВЫМ ДНОМ СТАНЕ ТЫСЯЧА ДОЛАРАЎ

### ЗА «КВАДРАТ»?

Эксперт рынку жыллёвай нерухомасці Арцём ВАЙНІЛОВІЧ лічыць, што не зусім карэктна параўноўваць сярэднюю цану прапановы на другасным рынку з коштам прапановы на першасным. Цяпер у Мінску на фарміраванне сярэдняга кошту на другасным рынку вялікі ўплыў аказваюць кватэры нізкіх спажывецкіх якасцяў — так званыя «хрушчоўкі» і «брэжнеўкі». З улікам гэтых жылых памяшканняў сярэдняя цана становіцца ніжэйшай. На першасным рынку як мінімум прысутнічаюць кватэры стандартных спажывецкіх якасцяў. Існуе шмат кватэр палепшаных спажывецкіх якасцяў, якія таксама ўдзельнічаюць у фарміраванні сярэдняй цаны.

## Найбольшая колькасць прапановы бюджэтных кватэр невялікіх плошчай у панельных дамах прыпадае на цэннік ад 45 да 55 тысяч долараў.

Было б больш разумна параўноўваць кошты на новае гатовае жыллё на другасным рынку, пабудаванае прыкладна на 5 гадоў таму, з цэнамі новабудуўляў. Тут дэльта як мінімум складала б каля 200 долараў. Сярэдняя цана на першасным рынку павінна быць па вызначэнні ніжэйшай ў параўнанні з ужо здадзеным жыллём.

Стабілізацыя рынку ў доўгатэрміновай перспектыве ўзнікне толькі тады, калі большасць сапраўдных «чаргавікоў» пачнуць рэальна цікавіцца коштамі на кватэры. На думку эксперта, сённяшняя складаная сітуацыя на рынку адрозніваецца ад усіх папярэдніх тым, што цяперашнія пакупнікі гатовыя чакаць, прычым доўга. Вядома, што рынак не дойдзе да кошту квадратнага метра ў 600-800 долараў. Асноўная маса патэнцыяльных пакупнікоў чакаюць псіхалагічнай мяжы ў 1000-1200 долараў за квадратны метр. Вось калі на рынку будзе дастаткова вялікая прапанова жылля сярэдніх спажывецкіх якасцяў па такой цане, тады попыт рэальна павялічыцца і сітуацыя ў сферы нерухомасці стабілізуецца. Дарэчы, Арцём Вайніловіч упэўнены, што баланс паміж попытам і прапановай будзе знойдзены толькі пасля таго, калі цэннікі на кватэры дасягнуць свайго цэнавага дна, а потым будуць плаўна павялічвацца. А пры сённяшнім узроўні заробкаў цэнавае дно знаходзіцца недзе на ўзроўні тысячы долараў за квадратны метр, лічыць спецыяліст.

Сяргей КУРКАЧ. kurkach@zviazda.by