

**БЕЛОРУССКИЙ РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ В АСПЕКТЕ  
МИРОВОГО ЭКОНОМИЧЕСКОГО КРИЗИСА****А. А. Новик***Гомельский государственный технический университет  
имени П. О. Сухого, Беларусь*

Научный руководитель И. В. Башлакова

В настоящее время на белорусском рынке недвижимости складывается весьма непростая и противоречивая ситуация, усугубляемая последствиями развивающегося кризиса на мировых финансовых рынках. Особенностью событий 2009 года для национального рынка недвижимости стало то, что повлияли они сразу на три ключевые составляющие рынка: покупательскую способность населения, цену и количество денег, ликвидность объектов недвижимого имущества.

За прошлый год количество сделок с жилыми объектами сократилось в Республике Беларусь в среднем на 25 % по сравнению с 2008 г. Согласно предварительным данным Национального кадастрового агентства, в Республике Беларусь в 2009 г. было заключено и зарегистрировано без малого 29 000 договоров купли-продажи квартир, или 81,5 % от уровня предыдущего года.

При этом на долю договоров купли-продажи квартир площадью 60 м<sup>2</sup> и менее в 2008 г. пришлось 71,4 % сделок (26 294 договоров купли-продажи), в 2009 г. – 73,6 % (соответственно 21 258 договоров). При этом в 2009 году было продано (куплено) 684 квартиры площадью 100 м<sup>2</sup> и более, что составило 2,4 % от общего количества квартирных сделок, а в 2008 г. – 622 или 1,7 %.

Квартир площадью 15–40 м<sup>2</sup> в 2009 году было реализовано по договорам купли-продажи 8 908, в том числе в Минске – 3 189. В 2008 – 11 233 и 3 334 соответственно.

Интересно, что в прошлом году в столице было продано 24 квартиры, имеющие общую площадь менее 25 м<sup>2</sup> каждая. Анализ соответствующих сделок, совершенных в сентябре-декабре, показывает, что квадратный метр обошелся покупателям в среднем около 4,3 млн руб. или около 1,52 тыс. дол.

Согласно информации, полученной в реестре цен сделок по состоянию на 11 января текущего года, в 2009 г. было продано (куплено) в Республике Беларусь 13 311 одноквартирных жилых домов (77,3 % к уровню 2008 г.), из них 9 193 (69 %) – домов площадью не более 60 м<sup>2</sup>. Для сравнения, в 2008 г. было заключено 11 179 договоров с домами от 15 до 60 м<sup>2</sup>, или 64,5 % от общего количества сделок в данном секторе жилой недвижимости.

Количество сделок купли-продажи квартир и одноквартирных жилых домов представлено на рис. 1.



Рис. 1. Количество сделок купли-продажи квартир и одноквартирных жилых домов

Характерным для данного сегмента рынка недвижимости является то, что город Минск фактически не влияет на динамику сделок, поскольку в столице индивидуальных домов продается очень мало. Например, в 2008 г. в столице было заключено всего 113 договоров купли-продажи одноквартирных жилых домов, что составило менее 0,7 % от общего количества сделок в целом по Республике Беларусь. В 2009 г. такое соотношение сохранилось.

Что касается сделок с нежилыми помещениями, то их количество снизилось на 7 %.

Самым многочисленным по количеству заключенных сделок оказался сектор помещений транспортного назначения, к которым преимущественно относятся гаражи. Если говорить в целом о Республике Беларусь, то на долю помещений транспортного назначения пришлось 72,5 % всех сделок с нежилыми помещениями – около 3,4 тыс. договоров купли-продажи. Это на 10 % меньше, чем за 2008 г.

Второе место на вторичном рынке нежилых помещений в Республике Беларусь по многочисленности сделок занимает сектор торговой недвижимости, на долю которого приходится более 11 % договоров купли-продажи.

На третьем месте (около 8 %) – помещения административного назначения.

Соотношение сделок с нежилыми помещениями представлено на рис. 2.

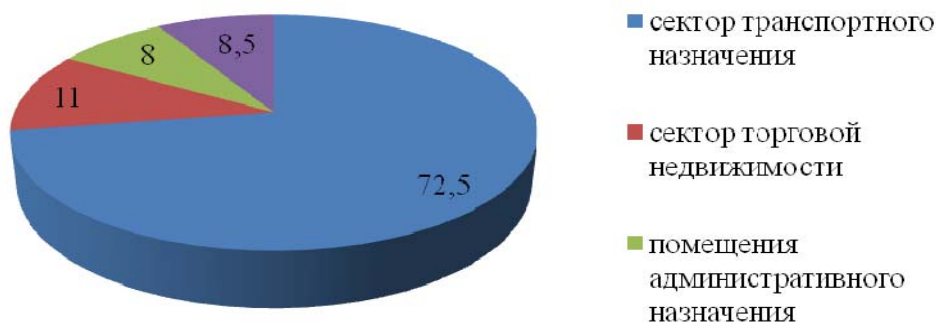


Рис. 2. Соотношение сделок с нежилыми помещениями

Если же посмотреть на структуру рынка помещений транспортного назначения, то больше всего сделок – около 60 %, судя по двум последним годам, совершается в Минске (около 2 100 договоров, что примерно на 180 договоров меньше, чем в 2008 г.).

Интерес представляют сделки с помещениями неустановленного функционального назначения. Их в Республике Беларусь было приобретено около восьми десятков. В частности, к ним отнесены помещения в подземном переходе станции метро «Уручье» в Минске – 25 договоров купли-продажи.

Также следует отметить, что в структуре сделок купли-продажи торговых и административных помещений львиную долю (от 50 до 80 %) занимают помещения в новых, только что построенных (реконструированных) зданиях торгового и административного назначения и даже паркингах.

В ходе изучения статистики договоров купли-продажи нежилых помещений вызывают интерес нетипичные сделки. Например, в Республике Беларусь в прошлом

году было реализовано только одно помещение для организации азартных игр. Это помещение площадью 930,4 м<sup>2</sup>, расположенное в Минске в здании, введенном в эксплуатацию в 2006 г., обошлось покупателю примерно в 690 дол. за квадратный метр.

Еще одна интересная сделка – покупка отдельностоящего здания (магазина) в Минске в ипотеку. Это чуть ли ни единственный пример приобретения объекта специализированной розничной торговли в кредит под залог приобретаемой недвижимости.

В целом, приведенная статистика позволяет сделать вывод, что в отличие от Минска, где продавцы квартир и домов достаточно быстро отреагировали на кризис, повышение процентных ставок по кредитам и девальвацию белорусского рубля и снизили цены, продавцы в регионах держались за докризисные цены. Как итог, количество сделок с жилыми объектами снизилось в среднем на 23–28 %, а с нежилыми на 7 %.

Снижение покупательской способности населения было вызвано разовой девальвацией, а также рядом факторов на микроуровне: сокращения численности или штата предприятий, установление неполного рабочего времени, уменьшение реальных денежных доходов.

Рост неблагоприятных ожиданий еще больше ухудшил ситуацию, заставив многих отложить решение своего квартирного вопроса. Таким образом, сокращался не только покупательский, но и потенциальный спрос.

Дефицит и удорожание денежных ресурсов, привлекаемых в строительную отрасль, сказались как на непосредственных покупателях объектов недвижимого имущества, так и на девелоперах. Для одних это обернулось ужесточением требований по ипотечному кредитованию (увеличение процентных ставок коммерческих кредитов, отсутствие кредитования в иностранной валюте и пр.), для других – существенными ограничениями доступа к кредитным ресурсам белорусских банков. Снижение потенциального и покупательского спроса вынудили девелоперов замораживать начало строительства новых объектов, выставлять на продажу права по ранее приобретенным, но не освоенным площадкам, ограничивать объемы и увеличивать сроки строительства текущих объектов.

Ограничение потока финансовых ресурсов, направляемых в недвижимость, обнажило главную проблему рынка недвижимости Республики Беларусь в большинстве сегментов – несоответствие качества предлагаемых объектов запрашиваемой цене реализации. Иначе говоря, многие проекты были и до сих пор остаются переоцененными.

обязательной государственной регистрацией договоров долевого строительства.

2. Кардинальное изменение системы кредитования, позволяющее уменьшить процентные ставки по коммерческим кредитам на приобретение или строительство жилья. Достичь того же эффекта возможно также за счет увеличения реальных доходов населения.