

# ОСОБЕННОСТИ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

Н.А. Устюшенко, А.А. Располина

Государственный институт управления и социальных технологий БГУ,  
г. Минск, Беларусь

Основой любой социально-экономической системы является собственность. Переход общества на рыночные основы вызывает ее трансформацию. Собственность из государственной преобразуется в многоаспектный комплекс, состоящий из муниципальной, частной и других видов собственности. Таким образом, меняется механизм управления собственностью, и, как следствие, зарождаются и формируются различные рынки. В условиях становления рыночной экономики рынок приобретает все большее значение. В современной понимании рынок представляет собой конкретную форму проявления товарного обмена и обращения объектов этого рынка, совокупность экономических отношений и связей между покупателями и продавцами, а также торговыми посредниками по поводу движения товаров и денег. Не так много в экономике отраслей, от нормального функционирования которых зависела бы жизнь всех граждан страны. Строительная отрасль – одна из них, к тому же она напрямую связана с понятием «рынка недвижимости». Объекты недвижимого имущества занимают особое место в любой системе общественных, экономических и социальных отношений и при любом общественном устройстве, т. к. прямо или косвенно с ними связаны и хозяйственная деятельность любого предприятия, и интересы людей во всех сферах жизнедеятельности.

Под рынком недвижимости понимается определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования. Рынок недвижимости представляет собой сферу вложения капитала в объекты недвижимости и системы экономических отношений, возникающих при операциях с недвижимостью. Эти отношения появляются при купле-продаже недвижимости, ипотеке, сдаче объектов недвижимости в трастовое управление, аренду, наем и т. д. Таким образом, на рынке недвижимости должны действовать продавцы и покупатели, а также отдельные субъекты предпринимательства, оказывающие им содействие в обращении объектов недвижимости.

Как известно, рынок недвижимости Республики Беларусь достаточно молодой, однако на сегодняшний день он является одним из самых динамично развивающихся. Постепенно формируется инфраструктура функционирования этого сектора экономики. За последние годы рынок недвижимости Республики Беларусь повысил свою активность с помощью действия предприятий, специализирующихся на операциях с недвижимостью, финансовых организаций и агентств недвижимости. В период перехода страны к рыночной экономике многие производственные предприятия, объединения, и другие организации стали независимыми. Нормальное их функционирование на рынке недвижимости в подобных условиях практически невозможно без хорошо организованной инфраструктуры предпринимательской деятельности. С развитием рынка недвижимости начинает формироваться более развернутая структура предпринимательской деятельности, появляются новые виды услуг и соответственно специалистов.

В настоящее время в Республике Беларусь на рынке недвижимости, с точки зрения формирования цен, следует выделять две его составляющие: **первичный и вторичный рынок**. На первичном рынке недвижимость как товар выступает впервые. Основными продавцами недвижимости в таком случае выступают государство в лице своих республиканских, региональных и местных органов власти, а также строительные компании – поставщики жилой и нежилой недвижимости.

На вторичном рынке недвижимость выступает как товар, ранее бывший в употреблении и принадлежащий определенному собственнику – физическому или юридическому лицу. Подобное деление рынка имеет место и на рынке потребительских товаров, рынке ценных бумаг и т. д. Но там товары свободно перемещаются в экономическом пространстве, в то время как предложение на рынке недвижимости всегда привязано к определенной территории (административно-территориальному делению), в рамках города – определенному району или даже микрорайону [1]. Учитывая тот факт, что потребности населения в жилье, а предпринимателей в производственной недвижимости далеки от удовлетворения, даль-

нейшее развитие рынка недвижимости связано с новым строительством, следовательно, с более быстрым развитием первичного рынка недвижимости. Первичный и вторичный рынки в определенной степени противостоят друг другу, но в то же время как бы взаимно дополняют друг друга. Например, если по каким-либо причинам (например, мировой финансовый кризис и как результат спад деловой активности и т. д.) в регионе увеличивается предложение недвижимости на вторичном рынке, то автоматически падает спрос и цены на первичном рынке. Такое противоречие обусловлено тем, что, выполняя общую функцию по торговле и обращению жилой недвижимости, они используют специфические методы отбора и реализации. Первичный рынок, как правило, охватывает лишь новую недвижимость, вторичный рынок – старую. В Беларуси преобладает вторичный рынок, хотя в последние годы после интенсивного строительства коммерческой жилой площади первичный рынок набрал серьезные обороты.

По структуре рынок недвижимости делится на: рынок жилья; рынок коммерческой недвижимости; рынок земли. Более того, рынок недвижимости всегда представляет интерес как для простых людей, так и с точки зрения коммерческой недвижимости – для покупки, аренды производственных площадей, инвестиций и т. д. В силу специфических особенностей формирования и развития белорусского рынка недвижимости сегменты рынка недвижимости в Беларуси развиты неравномерно: рынок земли практически неразвит; рынок коммерческой недвижимости развит слабо; наиболее крупным и наиболее развитым сегментом является сектор жилой недвижимости. Однако в последнее время государственными органами, профессиональными участниками и некоммерческими профессиональными объединениями рынка недвижимости разрабатывается согласованная стратегия развития цивилизованного рынка недвижимости в стране.

**Жилищный фонд.** В соответствии с законодательством жилищный фонд включает в себя все жилые помещения Республики Беларусь независимо от форм собственности. Этот сегмент рынка недвижимости является наиболее развитым в нашей стране, так как именно с вовлечения на рынок жилых объектов стал формироваться рынок недвижимости в независимой Беларуси. К тому же потребность в жилье одна из основных потребностей, которую человек в процессе жизнедеятельности пытается удовлетворить.

Остановимся подробнее на анализе ситуации в г. Минске, как наиболее развитом отечественном сегменте рынка недвижимости Республики Беларусь. Количество желающих приобрести жилье в Минске постоянно увеличивается. По данным Национального статистического комитета с 1994 по 2015 год прирост жителей г. Минска увеличился более чем в три раза с 5092 до 16600 [2]. За последние три года на отечественном рынке недвижимости несколько раз было замечено замедление активности, после наблюдался и значительный ее рост. В целом же ситуацию за весь период можно определить как нестабильную. Казалось бы, международная экономическая ситуация никоим образом не может повлиять на белорусский рынок недвижимости, и, особенно на самый развитый его сегмент – рынок жилья. Однако именно сложившаяся в последнее время экономическая обстановка заставила рынок замереть. Одной из причин стало стремительное падение российского рубля в августе 2014 года, и, как следствие, пессимистические прогнозы экспертов и людей по поводу нашей национальной валюты, так как белорусский экспорт начал нести колоссальные потери. По данным Белстата потери с июля по ноябрь составили 23 %.

Анализируя активность рынка за 2012–2014 гг., важно отметить, что наибольшее количество сделок пришлось на 2013 год (12311). В сравнении с предыдущим 2012 год характеризуется снижением количества сделок на 4,2 %. Такое снижение не является критическим, в сравнении с 2012 количество сделок увеличилось, а значит, положительная динамика есть. Количество предложений за аналогичный период также сократилось (на 5,3 %). Однако спрос снижается не по причине того, что предложение на рынке недвижимости не удовлетворяет потребности людей, а по причине того, что спрос неплатежеспособный. Соотношение «предложение-сделка» по данным Национального кадастрового агентства и ГК «Мольнар» за 2012–2014 гг. составило 1,44. Более наглядно данная информация отражена на рисунке 1.

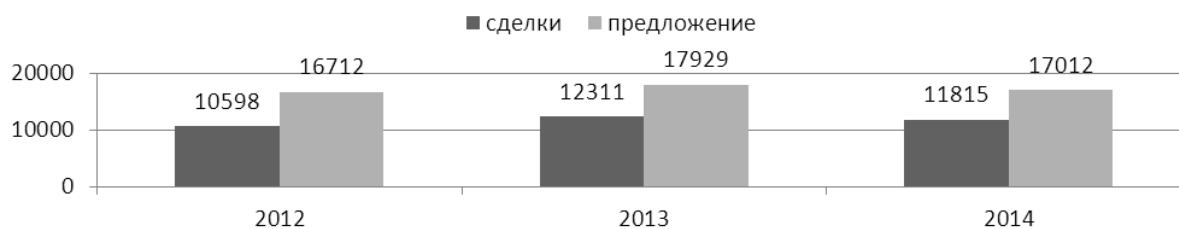


Рисунок 1 – Соотношение количества сделок и предложений квартир г. Минска за 2012–2014 гг.

Что касается самой структуры сделок, то за анализируемый период (2012–2014 гг.) в заметном количественном отрыве на вторичном рынке сделки с «хрущевками», а в новостройках сделки с квартирами в «панельных» домах. Популярность среди покупателей здесь прослеживается в основном, конечно, за счет сравнительно низких цен.

В количественном выражении в 2014 году сделок по всем типам квартир стало меньше. Прослеживается влияние нестабильной ситуации в экономике. Сравнительно хорошо обстояли дела в 2012–2013 гг. 2013 г. стал самым успешным годом в плане сделок в анализируемом периоде. Это связано все с той же

ситуацией в экономике и девальвационными процессами, которые прямым образом сказываются на количестве сделок. Проанализировав информацию за 2012 и 2013 год, можно сделать вывод, что пик сделок пришелся на апрель 2012 г., когда курс доллара закрепился на отметке в 8093.

Говоря о новостройках, наибольшее количество сделок принадлежит «панельным» домам. Если говорить в общем, то пик сделок по новостройкам пришелся на 2012 год, когда было продано около 450 объектов. Прослеживается резкое снижение сделок по новостройкам в 2014 году. Это связано с сокращающимися темпами строительства нового жилья в Минске, увеличением затрат на строительство, что в конечном итоге приводит к увеличению стоимости квадратного метра.

Наиболее важным параметром, характеризующим рынок квартир Минска, является средняя стоимость квартиры. Далее, на рисунке 2, рассмотрим ее более детально.

Средняя стоимость квартир за период 2012–2014 гг. значительно увеличилась. Это естественный процесс для объектов недвижимости под воздействием инфляционных процессов. Как ни странно, с достаточным отрывом в цене шли 4-комнатные квартиры сталинского типа со стоимостью 175700 долл. США, в то время как средняя цена по этому типу квартир составила 127919 долл. США. Далее структура стоимости имеет типичный вид, т. к. зависит от метража квартиры.

Таким образом, можно сделать вывод, что ситуация на рынке квартир города Минска остается пока пессимистической. Рынок замирает. В перспективе в следующем году возможно ухудшение экономической обстановки, что приведет к снижению покупательской способности и к снижению спроса на недвижимость.

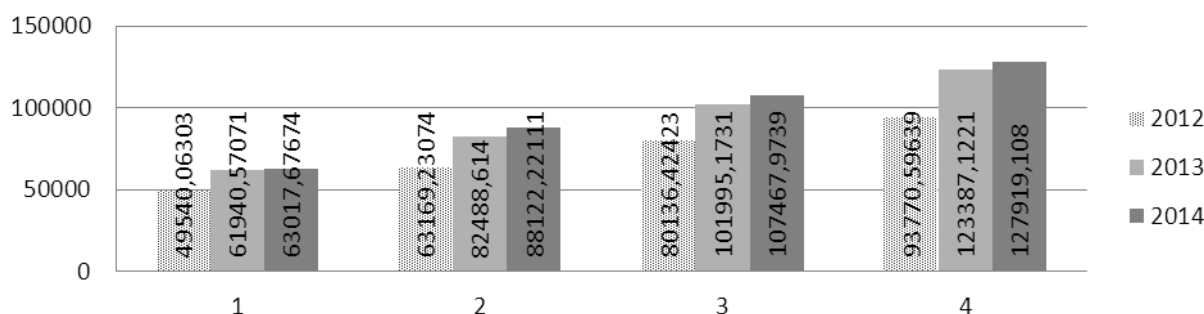


Рисунок 2 – Стоимость квартир г. Минска за 2012–2014 гг. в зависимости от количества комнат, тыс. долл. США

**Нежилой фонд.** К нежилому фонду относятся здания или их части, которые расположены на земельном участке и зарегистрированы в установленном порядке. Рынок коммерческой недвижимости республики находится на стадии формирования и начал активно развиваться в 2002–2003 гг. Это в равной степени относится ко всем его сегментам – торговле, логистическим комплексам, офисам, гостиницам и др. Это связано с особенностью экономической ситуации в Республике Беларусь, развитием малого бизнеса и его ориентированность на торгово-посредническую деятельность. Правда, в отличие от наших ближайших соседей – России, Украины, Прибалтики, где этот рынок уже более-менее сформировался, наш развивается во многом стихийно, информацию о нем еще сложно систематизировать.

Если говорить отдельно о различных сегментах коммерческой недвижимости, то можно отметить, что Минск переживает бурное развитие торговой недвижимости. Большую долю в розничной торговле в Беларуси и в Минске, в частности, до настоящего момента составляет неорганизованная торговля. Как в столице, так и в областных центрах имеется недостаточное количество современных объектов торговли. Например, показатель средней обеспеченности торговыми площадями на 1000 человек цивилизованного формата составляет в столицах соседних государств порядка 300–400 кв. м, а в Минске – только около 200 кв. м. А если говорить о гипермаркетах и торговых сетях, то этот показатель еще ниже. По мнению специалистов, основным барьером для развития сектора розничной торговли является достаточно длительный срок строительства объектов. Если в Литве подобные объекты строятся примерно за 2 года, то у нас в среднем – за 3–4 года. Соответственно доходность инвестиций от этого вида бизнеса снижается. Рынок торговой недвижимости характеризуется увеличением объемов предложения, ростом арендных ставок и ужесточением конкуренции. Однако у нас относительно мало розничных сетей и операторов. Хотя на данный момент этот сектор развивается, приходят новые инвесторы, представляющие достаточно крупные розничные сети. Но возникает много проблем с финансированием строительства объектов. Помимо этого на рынке назревает изменение структуры спроса, что может стать дополнительным толчком к развитию сегмента торговой недвижимости. Превалирующий удельный вес в коммерческой недвижимости занимает все-таки торговая недвижимость. Остановимся на динамике развития подробнее.

В 2014 году в Минске существенно увеличилась площадь офисной недвижимости. В настоящее время сегмент офисной недвижимости в белорусской столице продолжает уплотняться, в Минске строится и вводится в эксплуатацию большое количество бизнес-центров. Но хотя застройщики коммерческой не-

движимости в последнее время все чаще отказываются от реализации проектов, находящихся на стадии проектирования, потребность в современных офисах сохраняется. Причем наибольший интерес представляют бизнес-центры высокого класса, которых в Минске недостаточно.

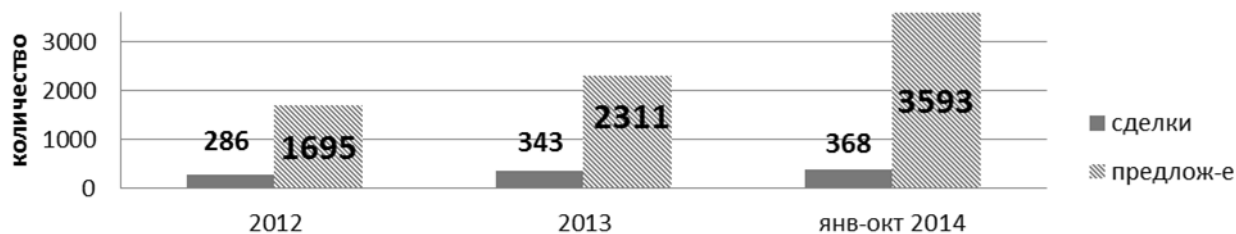
Что касается гостиничной недвижимости, то, учитывая тот факт, что в данный момент поток туристов в республику растет, реализуется программа развития туризма, этот сегмент рынка наиболее динамично развивается. Дефицит фешенебельных отелей белорусская столица ощущала до 2014 года. Однако во время подготовки к чемпионату мира по хоккею в Минске была проведена масштабная модернизация имеющегося гостиничного фонда и введено в эксплуатацию большое количество новых гостиниц. До 2014 года в Беларуси действовали только две пятизвездочные гостиницы – «Европа» и Crown Plaza. При этом они небольшие. Однако на месте гостиницы «Октябрьская» появился «Президент-отель». Кроме того, в Минске планируется построить гостиницы Hyatt на 243 номера в районе Комсомольского озера и отель Kempinsky по улице Интернациональной и др. Если сравнивать развитие этого сектора с нашими соседями – Киев, Москва, Таллинн, Варшава, то Минск в этой строчке занимает последнее место. В целом рынок коммерческой недвижимости в Беларуси и спрос на него генерируются не только базовым потребительским спросом, но и инвестиционным.

Что касается сектора складской недвижимости и логистики, то основная часть складов, действующих сегодня, построена еще в советское время, большинство из них не соответствует современным европейским требованиям. Объектов логистической современной инфраструктуры очень мало, при этом нет крупных объектов, например, по 30–50 тыс. кв. м, которые есть сегодня в Литве, России, Украине. В последнее время строительству логистических центров в Беларуси стали уделять особое внимание. Чтобы изменить сложившуюся ситуацию, правительство готово выделить инвесторам площадки в оживленных местах – в крупных транспортных коридорах и свободных экономических зонах. По замыслу властей, транспортно-логистическая система в будущем должна ежегодно обслуживать около 30 миллионов тонн грузов. Причем львиная доля грузопотока придется на четыре логистических комплекса в Минске, Гомеле, Гродно и Бресте, возведение которых предусматривает концепция формирования единого транспортного пространства ЕврАзЭС [1].

Ключевым барьером для развития складской недвижимости является недостаточное технологическое развитие этой отрасли. Поэтому здесь очень важно привлечение квалифицированных консультантов и операторов из ближнего зарубежья. Строительство логистических центров – крупные и дорогостоящие проекты, поэтому претворять их в жизнь нужно не без помощи иностранных инвесторов. Транзитный статус страны лишь благоприятствует развитию сегмента: потребность в современных логистических центрах среди белорусских и иностранных компаний за последние годы лишь растет.

За период 2012–2014 гг. по данным Национального кадастрового агентства и ГК «Мольнар» можно наблюдать явное превышение количества предложений над сделками (рисунок 3), что обусловлено быстрыми темпами застройки города Минска бизнес-центрами. Так, с января по октябрь 2014 года введено в эксплуатацию 11 объектов и до конца года планируется ввести еще 12 бизнес-центров, в то время как в 2013 году было введено в эксплуатацию 5 объектов.

По сравнению с 2012 и 2013 гг. можно наблюдать тенденцию к увеличению количества предложений по аренде. Так, по отношению к 2012 году в 2014 количество предложений по аренде увеличилось в 2,87 раз, а по сравнению с 2013 в 2,31 раза. Наблюдается наибольшее количество предложений по аренде административных помещений. Однако увеличение количества предложений не означает увеличение популярности аренды помещений. Увеличение количества предложений означает, что большая часть помещений остается невостребованными, а также в связи со сдачей в эксплуатацию новых зданий.

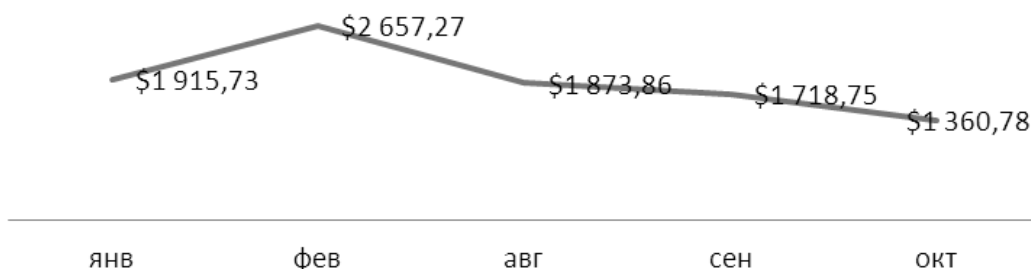


**Рисунок 3 – Соотношение количества сделок и предложений коммерческих объектов недвижимости г. Минска за период 2012 – янв.–окт. 2014 гг.**

В 2013 году по отношению к 2012 году можно заметить явное снижение спроса на торговые помещения. Это может быть вызвано послекризисным периодом и замедлением темпов развития экономики. Однако в 2014 спрос на торговые и административно-торговые помещения растет, что может быть вызвано постепенной стабилизацией финансовой ситуации у малого и среднего бизнеса.

Тенденция изменения средней цены такова, что в 2013 году она резко увеличилась. Это обусловлено тем, что в этот период повысился спрос на крупные помещения, которые, естественно, обладали более

высокой стоимостью. Так, в 2013 году было приобретено 90 административных помещений площадью свыше 110 кв. м и до 4996,4 кв. м и 12 торговых помещений площадью от 100 до 1241 кв. м, а в 2014 году было приобретено 174 помещения площадью свыше 550 кв. м. Также на увеличение цены повлиял ввод новых зданий. В 2014 г. также наблюдается повышение средней цены. Однако в связи с ухудшением экономической ситуации на зарубежном пространстве, большим количеством вводимых и планируемых к сдаче в эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости, превышением количества предложений над спросом, с февраля уже замечена тенденция к снижению цены (рисунок 4).



**Рисунок 4 – Динамика средней цены квадратного метра спроса продаж коммерческой недвижимости г. Минска за янв.–окт. 2014 г., долл. США**

В 2014 году произошла тенденция к понижению средней цены кв.м спроса продаж. Это обусловлено усилением конкуренции по продаже помещений.

В настоящее время рынок недвижимости Республики Беларусь активно развивается и расширяется, о чем свидетельствует ежегодный рост сделок с объектами недвижимости, непрерывное увеличение числа посредников, а также заметное повышение качества риэлтерских услуг.

Однако прослеживается тенденция приближения рынка к стадии насыщения, что будет сопровождаться снижением спроса, усилением конкуренции, сокращением доходности и привлекательности коммерческой недвижимости среди инвесторов. Поэтому субъекты рынка недвижимости уже сегодня задумываются о том, насколько оправданы такие прогнозы, какие новые горизонты открываются перед ними и инвесторами недвижимости, как сохранить конкурентоспособность в таких условиях.

Важно отметить, что рынок недвижимости имеет ряд технических и социально-экономических особенностей, которые выделяют его среди других рынков и влияют на его развитие, функционирование, формирование цен на объекты недвижимости, а также на выбор инструментов воздействия на процессы его развития. Все эти особенности рынка недвижимости формируются в силу специфики самого товара, вращающегося на этом рынке – объектов недвижимого имущества.

#### Литература

1. Устюшенко, Н.А. Рынок недвижимости: этапы развития и настоящее / Н.А. Устюшенко // Экономика, финансы, управление. – 2012. – № 2 (146). – С. 29–41.
2. Национальный статистический комитет Республики Беларусь [Электронный ресурс]. – 2014. – Режим доступа : [http://www.belstat.gov.by/ofitsialnaya-statistika/otrasli-statistiki/naselenie/demografiya\\_2/](http://www.belstat.gov.by/ofitsialnaya-statistika/otrasli-statistiki/naselenie/demografiya_2/). – Дата доступа : 22.02.2015.