

РАЗВИТИЕ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ г. МИНСКА В ПЕРИОД С 2010 ПО 2015 гг.

Устюшенко Н. А. (Государственный институт управления
и социальных технологий БГУ, г. Минск)

Развитие рынка недвижимости напрямую зависит от принятия инвестиционных решений, базирующихся на его исследовании и анализе. Целью представленного исследования является выявление закономерностей развития белорусского рынка недвижимости в целом и, в частности, рынка жилья г. Минска за последние пять лет и формирование представлений о направлениях развития рынка недвижимой собственности в будущем периоде.

В соответствии Жилищным кодексом Республики Беларусь [1], жилищный фонд включает в себя все жилые помещения Республики Беларусь как государственной, так и частной формы собственности. Этот сегмент рынка недвижимости является наиболее развитым в нашей стране, так как потребность в жилье – одна из основных потребностей, которую человек в процессе жизнедеятельности пытается удовлетворить. Одним из приоритетных направлений государствен-

ной жилищной политики Республики Беларусь является создание условий для удовлетворения гражданами потребности в доступном и комфортном жилье согласно их индивидуальным запросам и финансовым возможностям, а также формирование полноценного рынка жилья. Это отражено в Концепции государственной жилищной политики Республики Беларусь до 2016 г. [2], которая предусматривает усиление самостоятельности решения гражданами своих жилищных проблем; развитие институтов долгосрочного жилищного кредитования, сохранение и развитие новых форм поддержки нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Удельный вес вводимого в эксплуатацию жилья в г. Минске с 2010 по 2014 гг. увеличился с 17 до 24 % среди других регионов Республики Беларусь. В совокупности на г. Минск и Минскую область в 2014 году пришлось 47 % от общего количества новостроек в стране [3].

Постепенное наращивание объемов жилищного строительства предусмотрено Концепцией развития строительного комплекса Республики Беларусь на 2011–2020 годы [4]. При этом подразумевается внедрение современных технологий, снижение стоимости строительства объектов за счет снижения затрат на всех стадиях инвестиционно-строительного цикла и сокращения потребления ресурсов.

За последние пять лет развитие рынка первичной жилой недвижимости в г. Минске характеризуется обеспечением положительных темпов роста объемов жилищного строительства, сокращением доли государственных капитальных вложений и увеличением доли внебюджетных источников финансирования. Однако,

начиная с 2015 года, наметилась тенденция к сокращению количества новостроек в столице и увеличению количества жилых объектов недвижимости в городах-спутниках и пригородной зоне. С 2010 по 2015 гг. в г. Минске построено 6722,6 тыс. кв. метров жилья [5, с. 58]. Доля собственных средств населения, вкладываемых в строительство жилых объектов, с 2010 по 2015 гг. возросла и составляла более половины бюджета.

Ценовая ситуация на рынке квартир города Минска сохраняет тенденцию к сокращению. В основном приобретают собственность небольшой площади более дешевого сегмента. В связи со значительным снижением стоимости квадратного метра сделки совершаются лицами, которые имели накопления. Рост цен на объекты жилой недвижимости, начавшийся осенью 2012 г. и продолжавшийся до ноября 2013 г., вызвавший настоящий ажиотаж на рынке недвижимости, в 2014 г. остановился. Количество сделок с объектами недвижимости, совершенных в 2014 г., сократилось и продолжило уменьшаться в 2015 году. Однако введение налога на приобретение валюты в конце декабря 2014 г. вызвало всплеск покупательской активности на первичном рынке жилья. Профессиональные участники рынка недвижимости стимулируют продажи имеющихся площадей различными специальными акциями и предложениями для покупателей: увеличением сроков рассрочки по оплате, предоставлением скидок, бонусов и подарков. В перспективе в последующем периоде возможно ухудшение экономической обстановки, что приведет к снижению покупательской способности и, следовательно, к снижению спроса на недвижимость.

Литература

1. Жилищный кодекс Республики Беларусь, 28 авг. 2012 г. № 428-З [Электронный ресурс] : принят Палатой представителей 31 мая 2012 года. Одобрен Советом Республики 22 июня 2012 года; в ред. Закона Республики Беларусь от 10.01.2015 № 244-З // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2016.
2. Концепция государственной жилищной политики Республики Беларусь до 2016 г. [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Республики Беларусь от 5 апр. 2013 г. № 267. 1589 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2016.
3. Жилищный фонд [Электронный ресурс] / Национальный статистический комитет Республики Беларусь. – Минск, 2016. – Режим доступа: <http://www.belstat.gov.by/ofitsialnaya-statistika/solialnaya-sfera/zhilischnye-usloviya/> – Дата доступа: 15.02.2016.
4. Об утверждении Концепции развития строительного комплекса Республики Беларусь на 2011–2020 годы [Электронный ресурс] : постановление Совета министров Республики Беларусь 28 окт. 2010 г. № 1589 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2016.
5. Город Минск в цифрах 2015 : стат. спр. / Национальный статистический комитет Республики Беларусь. Главное статистическое управление города Минска ; редкол.: А. В. Кондратеня (отв. ред.). – Минск, 2015. – 103 с.