

(земельного) девелопмента, на наш взгляд, не должны сужаться до системы воспроизводственных связей только рыночных материальных активов, которые отчуждаются и превращаются в добавленную стоимость лишь лесного сектора.

Современную лесную ренту следует рассматривать как управляемую устойчивую стоимость, цель которой – непрерывный процесс ресурсо-созидания и повышения эффективности в адекватной конкурентному «давлению» институциональной системе. Общество претерпевает глобальные экологические изменения и уже в больших регионах происходят идентификационные процессы ресурсных и экосистемных платежей – по содержанию факторного участия земли – рентных [6], а по методикам производственного макро- и микроэкономического закрепления – страховых (рисковых) и воспроизводственных. Цели устойчивой стоимости ренты – защитить экологические институты и институты с помощью систем страхования и условий предоставления кредитов, развить инновационную среду, стать мощной базой реального сектора экономики и серьезным конкурентным преимуществом страны.

Список использованных источников

1. Перечень показателей зеленого роста [Электронный ресурс] / Сайт Нац. стат. комитета Респ. Беларусь. – Режим доступа: https://www.belstat.gov.by/ofitsialnaya-statistika/makroekonomika-i-okruzhayushchaya-sreda/okruzhayushchaya-sreda/pokazateli-zelenogo-rosta/perechen-pokazateley-zelenogo-rosta/index.php?sphrase_id=707627. – Дата доступа: 22.02.2020.

2. Brandi, C. When do International Treaties Matter for Domestic Environmental Legislation? [Electronic resource] / C. Brandi, D. Blümer, J.-F. Morin // Global Environmental Politics. – 2019. – Vol. 19, iss. 4. – Mode of access: https://DOI:10.1162/glep_a_00524. – Date of access: 22.02.2020.

3. Каштелян, Т. В. Лесная биоэкономика как воспроизводственная хозяйственная система формирования рентных отношений в Беларуси / Т. В. Каштелян // Тр. БГТУ. Сер. 5 Экономика и упр. – 2019. – № 2 (226). – С. 49–54.

4. Krause, M. The intention of companies to invest in biodiversity and ecosystem services credits through an online-marketplace [Electronic resource] / M. Krause, B. Matzdorf // Ecosystem Services. – 2019. – Vol. 40. – Mode of access: <https://doi:10.1016/j.ecoser.2019.101026>. – Date of access: 22.02.2020.

5. Planetary Boundaries: Exploring the Safe Operating Space for Humanity [Electronic resource] / J. Rockström [et al.] // Ecology and Society. – 2009. – Vol. 14, iss. 2. – Mode of access: <https://doi.org/10.5751/ES-03180-140232>. – Date of access: 22.02.2020.

6. Каштелян, Т. В. Особенности рентных отношений в лесном комплексе / Т. В. Каштелян // Тр. БГТУ. Сер. 5. Экономика и упр. – 2019. – № 1 (220). – С. 41–48.

УДК 339.13.017

В. П. Киреенко¹, Ю. В. Теплоухова²

Институт бизнеса БГУ, Минск, Беларусь,

¹ kireenkovp@tut.by, ² tepl69@tut.by

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МИНСКОГО РЕГИОНА

Рассматриваются основные тенденции рынка загородной недвижимости Минского региона с января 2014 г. по декабрь 2019 г.

Ключевые слова: *загородная недвижимость, предложения, спрос, сделка, цена*

MAIN TENDENCIES OF THE SUBURBAN REAL ESTATE MARKET OF THE MINSK REGION

The paper considers the main trends in the suburban real estate market of the Minsk region for the period from January 2014 to December 2019.

Keywords: suburban real estate, offers, demand, transaction, price

Рынок загородной недвижимости – это рынок, где каждый объект индивидуален, он имеет как свои сильные, так и слабые стороны, которые влияют на его стоимость. Стоимость загородной недвижимости складывается из нескольких основных составляющих: цены на участок земли, цены на сам объект недвижимости, находящийся на ней. Есть еще и третья составляющая – это благоустройство и комфортность прилегающей территории.

В настоящее время на цену в большей степени влияет стоимость земельного участка. И это легко объяснить, ведь любая постройка, будь то небольшой дачный домик или шикарный коттедж, со временем стареет, технически изнашивается и просто выходит из моды, что ведет к постепенному снижению ее стоимости.

На рынке загородной недвижимости Минского региона в последние годы наблюдается общая тенденция увеличения количества предложений (рис. 1), в то время как для Минской области количество сделок, начиная с 2015 г., практически оставалось неизменным, а для

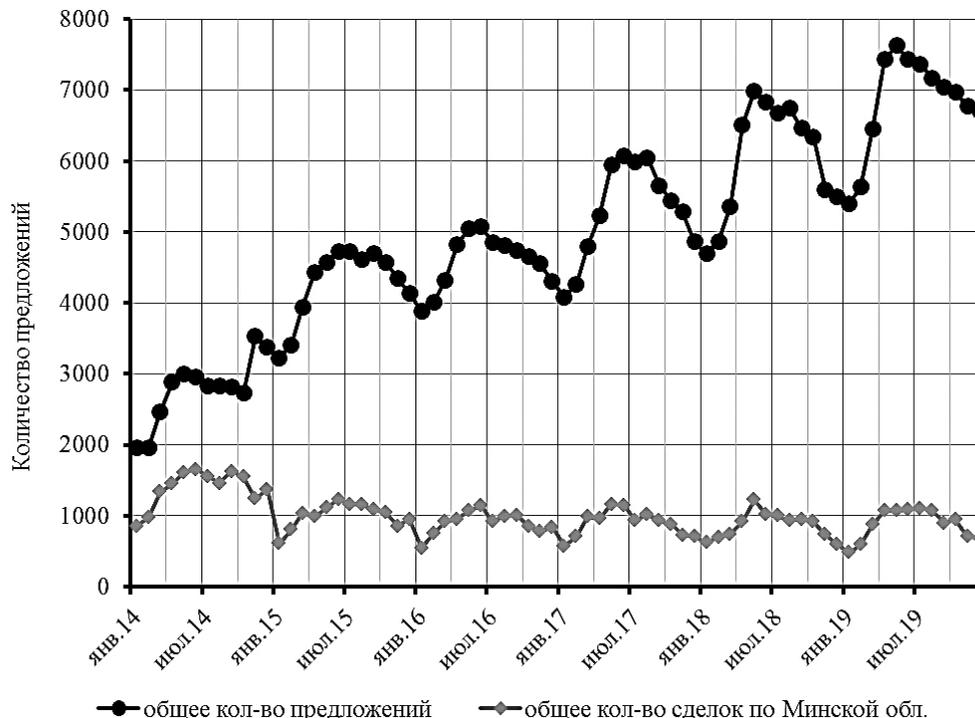


Рис. 1. Изменения предложений (все типы недвижимости) и количества сделок по Минскому региону

И с т о ч н и к: разработано авторами на основе [1–3].

Минского района наблюдался небольшой рост, который так и не достиг уровня 2014 г. Это свидетельствует о превышении предложения над спросом.

Следующей характерной особенностью является падение средних цен на все виды загородной недвижимости независимо от их расстояния до Минска (рис. 2). Это падение происходило с августа 2014 г. по май 2017 г., после чего наступила относительная стабилизация. Падение цен составило 73–74 % от максимальных значений 2014 г., и данная тенденция не соответствует наблюдаемому росту средней зарплаты населения Беларуси [4].

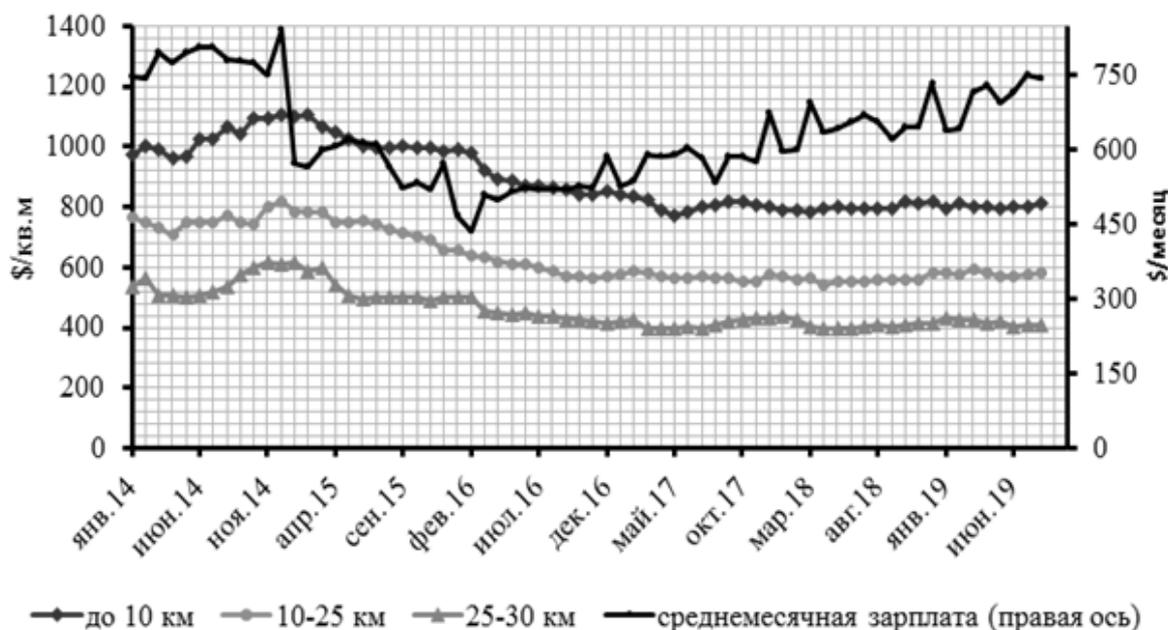


Рис. 2. Динамика цен на загородную недвижимость Минского региона

И с т о ч н и к: разработано авторами на основе [2, 4, 5].

Падение цен на загородную недвижимость с 2014 г. по февраль 2016 г. можно объяснить падением доходов населения в 2015 г. В этот период цены упали на все объекты недвижимости, но только на загородные дома и дачи цены снизились сильнее, чем на квартиры в Минске. Последние три года цены за м² в новостройках (а за ними и на вторичном рынке недвижимости) в г. Минске понемногу стали увеличиваться, а на рынке загородной недвижимости они стабилизировались, и увеличение пока не предвидится, т. к. предложение намного превышает спрос.

С динамикой цен на загородную недвижимость хорошо коррелируют данные Национального кадастрового агентства (далее – НКА) по количеству заключенных сделок в этот период [3] (рис. 3).

На представленном рис. 3, как и на рис. 1, отчетливо видна сезонность продаж загородной недвижимости независимо от ее вида: с ноября по март наблюдается существенное снижение активности на рынке загородной недвижимости, а пик активности достигается в конце весны – начале лета.

Характерной особенностью структуры сделок, заключенных за этот период, является практически их неизменность, за исключением 2019 г. В 2019 г. произошли существенные изменения – падение интереса к застроенным земельным участкам для размещения объектов жилой недвижимости (за 2018 г. – 2275 сделок, а за 2019 г. – 162, т. е. уменьшение в 14 раз)

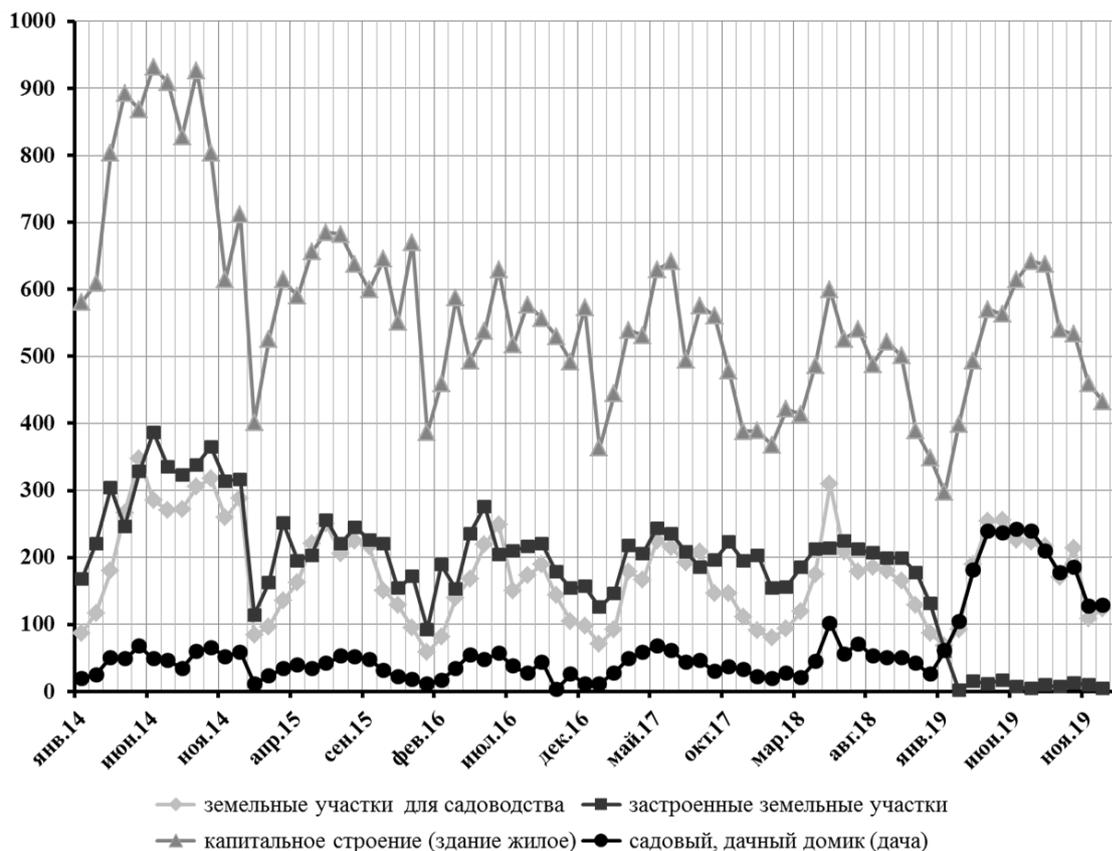


Рис. 3. Динамика заключенных сделок с загородной недвижимостью Минской области по данным НКА

с одновременным резким всплеском интереса к садовым, дачным домикам (за 2018 г. – 565 сделок, а за 2019 г. – 2134, т. е. увеличение в 3,7 раза) [3].

Также характерной особенностью с 2016 г. является практически неизменное общее количество сделок по всем объектам загородной недвижимости при непрерывном увеличении предложения.

В настоящее время наблюдается еще одна тенденция – это отказ от больших домов старой постройки. Предпочтение отдается одноэтажным и достаточно компактным домам до 400–600 м², а если и покупаются старые дома, то для их существенной реконструкции [6].

Существует еще одна проблема, которая должна привести к снижению предложений и возможному росту цен на загородную недвижимость – это ограниченность в чистом виде участков под строительство частных домов. Земельный участок в пригороде Минска и областных центров теперь можно получить только по результатам аукциона. Также в пригородных зонах запрещено создавать новые садовые товарищества и дачные кооперативы. Это только некоторые из норм, закрепленных Указом Президента № 387 [7].

По удаленности от г. Минска наиболее востребована 50-километровая зона. Чем ближе к Минску, тем выше стоимость. Это наглядно демонстрируют данные, представленные на рис. 2, причем коэффициент влияния удаленности на цену практически постоянен. Так, цена на загородную недвижимость в радиусе 10–25 км от Минска составляет 78–68 %, в радиусе 25–30 км – 56–50 % от стоимости недвижимости в 10 км зоне. Основное количество сделок совершается по недвижимости, расположенной на удаленности 10–25 км от Минска – 43 %, менее востребована – на расстоянии 25–50 км (26 % от всех сделок), причем эти пропорции в последние годы не менялись.

Наибольшей популярностью у покупателей пользуются Московское, Молодеченское, Логойское и Брестское направление (рис. 4), причем эти приоритеты практически не меняются с 2014 г. [8–9].

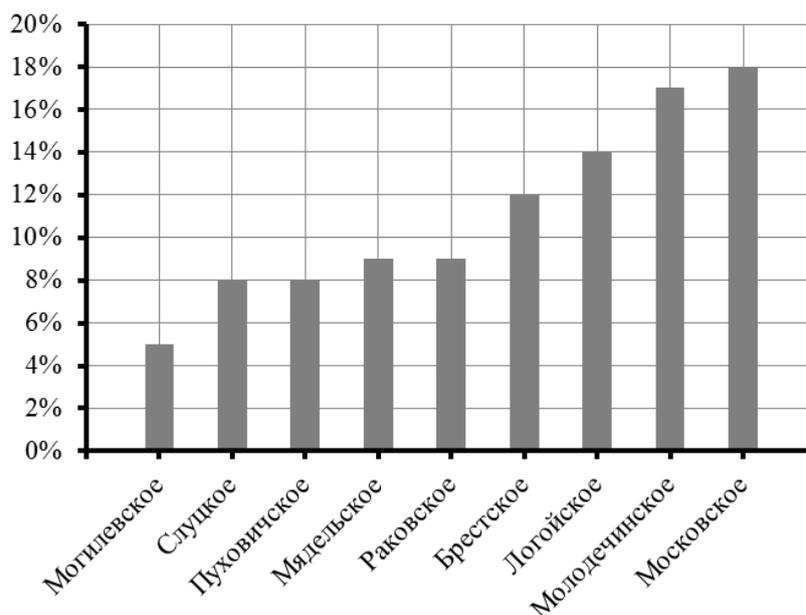


Рис. 4. Приоритеты по направлениям покупателей загородной недвижимости Минского региона

Объясняется это тем, что в Московском, Молодеченском и Логойском направлениях сконцентрировано наибольшее количество дачных массивов, коттеджных поселков и населенных пунктов с развитой инфраструктурой. Ко многим дачным массивам в Логойском и Московском направлениях подведен газ. Трассы хорошо освещены и регулярно реставрируются.

В Молодеченском направлении дачным массивам более 45 лет, они расположены равномерно вдоль электрифицированной железной дороги до самого Молодечно.

У Брестского направления рост популярности обусловлен появлением в Московском районе города новых больших жилых застроек, жителям которых Брестское направление наиболее удобно. Основная застройка в этом направлении представлена дачами, многие из которых газифицированы и пригодны для постоянного проживания круглый год. Несомненными преимуществами являются очень плодородная почва и наличие электрифицированной железной дороги.

Менее всего популярно Могилевское, Пуховичское и Слуцкое направления, т. к. там расположились промзоны: Гатово, Колядичи и Мачулищи.

В 2018 г. произошел ряд изменений в земельном законодательстве, которые в той или иной мере повлияли на поведение игроков рынка, в первую очередь продавцов. 26 декабря 2017 г. Президент подписал указ № 463, которым усовершенствована процедура изъятия и предоставления земельных участков. Затем было разработано положение о порядке продажи незавершенным строительством незаконсервированных жилых домов, дач с публичных торгов, утвержденное постановлением Совмина от 23 марта № 220, которое вступило в силу 31 марта 2018 г. [10]. По закону собственники жилых домов и дач должны были завершить строительство в течение трех лет с даты государственной регистрации права частной собственности, пожизненного наследуемого владения или аренды на земельный участок. Тот,

кто не успевал достроиться, мог продлить срок строительства на два года, продать участок с незавершенным строением или законсервировать объект один раз и на три года. При несоблюдении указанных сроков местные исполкомы могли изъять земельный участок с незавершенным объектом и продать на аукционе.

Итоги аукционов [11, 12] показывают, что ликвидные участки (иногда с незавершенным строительством) с подведенными коммуникациями (свет, газ) и хорошими дорогами, расположенными близко к городу (до 10 км от МКАД), всегда пользуются повышенным спросом, и за последние годы в цене не падали. Дачные участки популярностью на торгах не пользуются, т. к. на аукционе они продаются обычно дороже рыночной стоимости на 10–20 %.

Список использованных источников

1. Загородная недвижимость: общая активность падает, цены на дома и дачи в сентябре снизились [Электронный ресурс] / Real.by. Недвижимость. – Режим доступа: <https://realt.by/news/monitoring/article/23076/>. – Дата доступа: 29.10.2019.

2. Загородная недвижимость: с приходом холодов активность на рынке начинает снижаться [Электронный ресурс] / Real.by. Недвижимость. – Режим доступа: <https://realt.by/news/monitoring/article/26180/>. – Дата доступа: 25.12.2019.

3. Цены на недвижимость в Беларуси on-line [Электронный ресурс] / Сайт Нац. кадастрового агентства. – Режим доступа: <http://pr.nca.by/>. – Дата доступа: 19.11.2019.

4. Средняя зарплата в Минске. Статистические данные по изменению заработной платы за 2014–2020 гг. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://myfin.by/wiki/term/srednyaya-zarplata-v-minske>. – Дата доступа: 28.12.2019.

5. Загородная недвижимость: спрос, число сделок, стоимость [Электронный ресурс] / «Твоя столица». – Режим доступа: https://www.t-s.by/analytics/monitoring/cotteges_offer/. – Дата доступа: 19.12.2019.

6. Загородная недвижимость: торг по дорогим домам достигает 50 %, а летнюю дачу можно купить за \$ 5–8 тыс. [Электронный ресурс] / Real.by. Недвижимость. – Режим доступа: <https://realt.by/news/article/21807/>. – Дата доступа: 15.10.2019.

7. О внесении дополнений и изменений в Указ Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667 [Электронный ресурс] : Указ Президента Респ. Беларусь, 4 авг. 2014 г., № 387 // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.

8. Загородная недвижимость: цены не растут, несмотря на высокий сезонный спрос [Электронный ресурс] / Real.by. Недвижимость. – Режим доступа: <https://realt.by/news/monitoring/article/25083/>. – Дата доступа: 10.09.2019.

9. Загородная недвижимость: сезонный рост спроса набирает ход, предложение начало сокращаться [Электронный ресурс] / Real.by. Недвижимость. – Режим доступа: <https://realt.by/news/monitoring/article/22362/>. – Дата доступа: 13.10.2019.

10. О совершенствовании порядка изъятия и предоставления земельных участков [Электронный ресурс] : Указ Президента Респ. Беларусь, 26 дек. 2017 г., № 463 // Нац. правовой интернет-портал Респ. Беларусь. – Режим доступа: <http://pravo.by/document/?guid=12551&p0=P31700463&p1=1>. – Дата доступа: 23.10.2019.

11. Какие земельные участки под Минском пользуются спросом у горожан [Электронный ресурс] / «Агентство Минск-новости». – Режим доступа: <http://https://minsknews.by/kakie-zemelnyie-uchastki-pod-minskom-polzuyutsya-sprosom-u-gorozhan/>. – Дата доступа: 24.10.2019.

12. Минский областной центр инвестиций и приватизации [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://rlt.by>. – Дата доступа: 08.12.2019.