

ХАРАКТЕРИСТИКА СПРОСА И ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ ПЕРВИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА МИНСКА

Сегодняшняя ситуация на рынке недвижимости по мнению экспертов сферы недвижимого имущества достаточно пессимистичная.

Если рассматривать начало 2022 года, первые полтора месяца, ситуацию описывали как положительную, как для покупателей, так и для продавцов. Ситуация стремительно ухудшилась к концу февраля. В связи проведением военных операций на территории Украины спрос на первичное жилье в Республике Беларусь упал приблизительно на 30%. Это произошло по нескольким причинам.

На фоне растущего курса и поднятой ставки рефинансирования (с 9,25% до 12% на период от 01.03.2022) банки приостанавливают кредитные программы на жилье. Сейчас в нестабильном состоянии находятся даже те, кому уже удалось получить кредит от банков. Все кредиты с нестабильной процентной ставкой, которая привязана к ставке рефинансирования, что является проблемой для кредитных заемщиков. По информации ООО «Твоя столица», средняя сумма кредита в феврале – 69,5 тысячи белорусских рублей. Первый платеж по такому кредиту на прежних условиях должен был составить 1470 руб., из-за роста ставки рефинансирования – 1630 руб.

Для возведения зданий необходимое сырье можно приобрести и внутри страны, но спрос на новое жилье из-за некоторых рисков уменьшается. Потенциальных покупателей для новостроек еще на ранних этапах строительства найти в данный период времени достаточно сложно. По мнению специалистов, в Минске уже строится достаточно жилья, объем которого закроет потребности покупателей на ближайшие два-три года. Также большое количество людей в буквальном смысле находятся в состоянии стресса, что сильно влияет на принятие такого важного решения, как покупка нового жилья.

Если в 2021 году рынок новостроек активно перетягивал на себя покупателей, то сейчас ситуация кардинально другая – вторичное жилье будет рассматриваться как менее рискованная альтернатива новостройкам.

Что касается статистики, на данный момент в Минске насчитывается 155 построенных домов с новыми квартирами. Это количество можно считать рекордным за последние 10 лет. За неполный 2021 г.

количество новостроек, в которых квартиры доступны широкому кругу лиц увеличилось более чем на 30% – со 115 до 151 дома. Такое количество домов является максимальным для первичного рынка Минска.

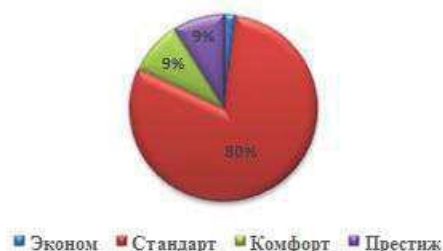


Рисунок 1 – Структура рынка новостроек г. Минска

Наибольший прирост новостроек отмечен в классе Стандарт, который на данный момент является самым многочисленным – к нему относятся более 80% всех домов. Самым малочисленным остается класс Эконом – 3 дома.

По мнению специалистов, резкий спад спроса частично будут компенсировать те покупатели, которые хотят вложить деньги в недвижимость, как инвестирование, но маловероятно, что такие сделки восстановят весь объем спроса. Что касается предложения, то количество непроданных квартир будет только увеличиваться, и с рынка постепенно будет уходить часть продавцов, по причине неблагоприятной ситуации, которые будут ждать возобновления или какой-либо стабильности.

Таким образом, можно сделать вывод, что первичный рынок в Минске достаточно нестабилен за счет курса доллара США и ставки рефинансирования. В дальнейшем рынок непредсказуем. Покупатели и застройщики в любом случае смогут адаптироваться, но в какие сроки, на данный момент, неизвестно.

ЛИТЕРАТУРА

1. Интернет портал Твоя Столица. Группа компаний // Новостройки: динамика цен, активность и структура рынка [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.t-s.by/analytics/monitoring/build/>. – Дата доступа: 14.03.2022

2. Безрукова, Е.С. К оценке первичного и вторичного жилья / Е. С. Безрукова, Н. П. Мышкина // Контентус. – 2016. – №4 (45). – С. 64-68.