

СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ В УСЛОВИЯХ ФИНАНСОВОГО КРИЗИСА

Л. А. Лукашик

Полесский государственный университет

Беларусь находится на комфортной удаленности от эпицентра кризисного взрыва, поэтому нашими задачами является не пожаротушение, а в первую очередь стимулирование внутреннего спроса и либерализация экономики, в том числе строительной отрасли. Необходимо внедрение новых технологий строительства, использование новых материалов, которые давно есть на мировом рынке и доказали свою экономичность и эффективность. С мая 2009 года активизируется отложенный спрос в связи с необходимостью решения “вечного” жилищного вопроса. Потенциал покупателя как был, так и остался, поэтому за спадом, особенно в связи с позитивными изменениями кредитования, следует ожидать повышения стоимости жилой недвижимости с одновременным упорядочиванием цены на вторичном рынке в зависимости от характеристик предложения, что было неоднократно.

В мире, если проанализировать, на самом деле нет повсеместного обвала цен на жилье. В первом полугодии 2008 года по сравнению с таким же периодом 2007-го стоимость жилья, например, в Канаде возросла на 5%, в Эмирате Абу-Даби - на 3%. А в Южной Африке цены упали на 5%, во Франции, Австрии и Дании - примерно на 6%. Особенно ощутимо снижение цен за этот период в Литве, Эстонии и Латвии - 23%, 30% и 35% соответственно. Такое резкое падение произошло в первую очередь в связи с вступлением этих стран в ЕС, что вызвало стремительное увеличение спроса на жилье в странах Балтии со стороны граждан соседних государств. После периода необоснованно завышенных цен там произошло соответствующее падение, и теперь ситуация упорядочивается. А в Российской Федерации в январе нынешнего года ни в одном городе не наблюдалось резкого падения цен к уровню четвертого квартала 2008 года. Нигде это снижение статистически не превысило 10%.

Значительного снижения цен на жильё в Беларуси, на которое население рассчитывает в связи с мировым кризисом, просто нереально. Весной текущего года, по прогнозам экспертов, мы достигнем того ценового минимума (особенно на первичном рынке жилья), ниже которого уже опускаться нельзя, иначе застройщику придется просто отдать его по себестоимости, особенно принимая во внимание рост цен на стройматериалы и повышение зарплат строителям. По данным Минстройархитектуры, цены на строительные-монтажные работы выросли в декабре 2008 года по сравнению с декабрем 2007 года на 21,6%. В нынешнем году увеличится и стоимость энергоносителей. Кроме того, сейчас многие застройщики пересматривают ранее запланированные объемы строительства, в том числе и в сторону их уменьшения. Это обусловлено предполагаемой низкой рентабельностью строительных проектов, которая может быть вызвана увеличением себестоимости строительства и недостаточной финансовой способностью граждан участвовать в долевом строительстве.

Вторичный рынок жилья тесно связан с ценами и объемами строительства на первичном. Но ситуацию на “вторичке” спрогнозировать сложнее, поскольку здесь многое будет зависеть от поведения участников этого рынка. На сегодняшний день психологический мотив продавца заключается в том, что его квартира не может стоить дешевле, чем стоила вчера. Поэтому здесь следует ожидать “баррикадных” отношений между продавцами и покупателями вторичного жилья. Последние будут упорно ждать, когда цены упадут, а поведение продавца будет зависеть от необходимости продажи. Если срочной нужды продавать не возникнет, он просто отложит сделку и, возможно, будет сдавать квартиру в аренду. А это опять уменьшение объемов предложений. В любом случае цены на “вторичке” упорядочатся: те квартиры, стоимость которых была

необоснованно завышена в 2007 году, весной нынешнего года станут еще немного дешевле. А потом цены в этом рыночном сегменте стабилизируются. Много будет зависеть от условий кредитования. Если они будут приемлемыми, это также обусловит постепенный рост стоимости "вторичных" квартир.

Важно понимать, что квартиры дешевеют в долларах, но дорожают в рублях. Происходит переоценка стоимости жилья в разрезе "доллар-рубли" в связи с девальвацией последнего. Если в конце ноября 2008 года стоимость однокомнатной квартиры в Минске составляла \$62,5 тыс., или Br137,5 млн., то сейчас цена аналогичной квартиры в долларах снизилась до \$50 тыс., однако в рублях за нее придется заплатить Br140 млн.

Сегодня большинство экспертов отказываются давать советы, стоит ли покупать квартиры в период мирового кризиса или же немного повременить с приобретением, рассчитывая на дальнейшее снижение цен.

Гражданам, у которых нет всех необходимых средств для покупки жилья и они намерены решить свои жилищные проблемы при помощи кредита, придется хорошо взвесить свои возможности по выплате процентов по ним. Предположительно, у них тоже будут хорошие шансы обзавестись жильем, так как государство обратило внимание на необходимость снижения процентных ставок по жилищным кредитам. Необходимо отметить, что процентные ставки по кредитам снижаются во всем мире, ведь строительство является локомотивом экономики любой страны.

ОАО "АСБ Беларусбанк" на льготное кредитование жилищного строительства в 2009 году направит около Br2,4 трлн. В том числе за январь Беларусбанк выдал Br162 млрд. против Br88 млрд. в январе 2008 года.

В прошлом году в рамках реализации Государственной жилищной программы на льготное кредитование жилищного строительства было направлено Br1,8 трлн., что в 1,5 раза больше по сравнению с 2007-м.

В целом на начало 2009 года задолженность по кредитам физических лиц сложилась в размере Br7,6 трлн. Она представлена льготными кредитами на жилищное строительство (Br4,7 трлн.) и кредитами на общих основаниях (Br2,9 трлн.).