

**ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ
ЗА 2013 ГОД***Е.Д. Кошель, 5 курс**Научный руководитель – Н.Г. Крундикова, ассистент
Белорусская государственная сельскохозяйственная академия*

Новейшая история белорусского рынка недвижимости во многом повторяет ситуацию, которая наблюдалась и в других странах Восточной Европы. Например, в Латвии и Эстонии.

С 2000 до 2007 гг. – рост рынка по всем показателям. Такой стремительный, что аналитики начали говорить о перегреве и образовании «пузыря». С 2008-го – обвал. Сокрушительный и затяжной. Для сравнения: в 2008-м «квадрат» жилья в Минске стоил в среднем \$1950, а в 2011-м – уже менее \$1300. Во время застоя количество сделок с недвижимостью резко снизилось.

Но уже в 2012-м стали наблюдаться отчетливые признаки восстановления (так же, как в Латвии и Эстонии). По данным Национального кадастрового агентства, за год собственников сменили более 35 000 квартир. Это рекорд последних лет – в последний раз такая покупательская активность наблюдалась в 2008-м. В 2013-м данная тенденция еще усилилась.

Высокий спрос способствовал увеличению стоимости недвижимости. В июле 2013-го за «квадрат» жилья на вторичном рынке Минска собственники просили в среднем за \$1550, т.е. на 20% больше, чем год назад.

Динамика роста арендных ставок на жилье в Белоруссии не отстает от цен на покупку объектов, особенно в столице. В 2011 году двухкомнатную квартиру в спальном районе Минска можно было снять за \$250–300, а в 2012-м за такие же апартаменты арендаторы платили около \$400. В результате скачка ставок, покупка квартиры в кредит оказалась выгоднее аренды. Это стало еще одним стимулом для роста спроса на приобретение недвижимости.

Белорусский рынок недвижимости ориентирован преимущественно на внутренний спрос. Иностранцы совершают здесь не более 1–2% сделок. В Минске этот процент чуть выше.

Среди немногочисленных иностранцев лидируют россияне. Также дома и квартиры в Белоруссии приобретают граждане других соседних стран – Украины, Литвы, Польши.

Русский спрос сконцентрирован в столице и окрестностях. Также наши соотечественники приобретают квартиры в областных центрах Белоруссии и дома, расположенные в живописных, экологически чистых местах.

Россияне в Белоруссии ориентируются на объекты бизнеса-класса: качественные квартиры в новостройках Минска, жилье в реконструированных исторических домах в центре столицы, дома и таунхаусы в Минской области, а также частные коттеджи у озер. Самое дешевое жилье Белоруссии – небольшие квартиры советской эпохи типа «хрущевки» – россиян не интересуют.

В 2012–13 годах заметных изменений в законодательстве Белоруссии, регулирующем условия продажи недвижимости иностранцам, не произошло. Россияне по-прежнему имеют право покупать недвижимость в соседней стране на тех же условиях, что и местные граждане.

Для белорусов недвижимость остается главным инструментом сбережения средств. С учетом двух девальваций, которые произошли за последние годы, доверие местного населения к банковским депозитам – крайне низкое. А другие финансовые схемы в стране просто не развиты. Соответственно, внутренний спрос, а вместе с ним и цены, будут продолжать расти, хотя не так быстро как в докризисные годы.

Предпосылок для заметного увеличения русского спроса на дома и квартиры в соседней стране пока не видно. Основные причины покупки местной недвижимости нашими соотечественниками – семейные обстоятельства (когда этнические белорусы возвращаются на родину) и деловые связи (квартира покупается из-за необходимости вести бизнес в Белоруссии). А доля таких покупателей всегда относительно невелика. Впрочем, возможно некоторые россияне уже обратили внимание на скачок цен, который наблюдался на рынке недвижимости Белоруссии в 2012 году, и захотят извлечь из этого выгоду, купив квартиру с инвестиционными целями...

Список использованных источников

1. Анастасия Фалей Недвижимость за рубежом/Ф. Анастасия//Знакомство с рынком [электронный ресурс].–2013.– Режим доступа: Prian.ru– Дата доступа: 06.02.2014.