

*С.А. Трещачев, 3 курс**Научный руководитель – О.С. Гаргарина, к. с.-х. н., доцент
Белорусская государственная сельскохозяйственная академия*

Первичный рынок недвижимости отличается от остальных объектами регистрации. Только при первичном рынке объектами регистрации являются создание недвижимого имущества и возникновение права собственности на него.

Состояние рынка недвижимости зависит от уровня экономического развития и потенциала страны. Анализ формального рынка недвижимости за 2009-2014 гг. проводился на основании информации, содержащейся в Едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (ЕГРНИ), в отношении жилой недвижимости, а именно квартир и индивидуальных жилых домов.

На сегодня в процессе регистрации существует временной лаг и информация по введенному или проданному объекту после завершения всей процедуры регистрации может быть недоступна в ЕГРНИ сроком до одного месяца после момента регистрации.[1]

В среднем в Минске ежегодно вводится в эксплуатацию около 1,3 миллионов квадратных метров общей площади многоквартирных домов, регистрируется из них как квартиры порядка 0,9 миллиона, что составляет около 70% от общей площади. Оставшиеся 30% площадей, приходятся на площади общего пользования, такие как лифтовые, коридоры, паркинги, лестничные клетки.

На июнь 2014 года в Минске наибольшее количество зарегистрированных площадей квартир приходился на класс «Стандарт», возводимый в период массовой застройки и высоких темпов роста населения столицы. На долю этого класса приходится 47% площадей зарегистрированных квартир и 45% от общей площади зарегистрированных жилых многоквартирных домов.

Интересным для проведения мониторинга цен на недвижимость был ноябрь 2014 года. За это время были отмечены значительные изменения на первичном и вторичном рынке жилья. Начиная с мая количество сделок купли-продажи квартир в Минске постоянно увеличивалось, достигнув максимального показателя в октябре. Такая ситуация не могла продолжаться бесконечно и закономерный итог наступил в ноябре: спрос на квартиры в Минске уменьшился. По сравнению с октябрём количество сделок сократилось на 23,2%. Если не брать в расчет уже ставшее традиционным снижение спроса в январе по сравнению с декабрём, текущий спад покупательской активности в процентном отношении максимальный за последние 3 года. Начиная с августа ежемесячная активность покупателей превышает аналогичный показатель 2013 года и ноябрь не стал исключением.

В 2014 г. около 40% столичных микрорайонов закончили месяц с положительной ценовой динамикой. Максимальный рост цен в ноябре был зафиксирован в Веснянке (+3,6%), районах ул. Уральской (+2,7%) и ул. Старовиленской (+2,6%). В противоположном конце списка на этот раз обосновались Степянка (-4,2%), Немига (-2,9%) и район улицы Серова (-2,4%). Наибольшая цена 1 метра квадратного жилья была зафиксирована в районе улицы Захарова 2803 у.е наименьшая в районе Шабанов 1523 у.е.

Рынок индивидуальных жилых домов столицы по состоянию на май 2014 года насчитывает 5 230 тысяч кв.м зарегистрированной общей площади.

Ввиду того, что данный сегмент рынка имеет свои характерные особенности и отличается от других сегментов рынка недвижимости тем, что выделение незастроенных земельных участков под строительство индивидуальных жилых домов ограничено. Объем рынка существующей застройки изменился за счет сноса.

Стоит отметить, что наибольшие объемы сноса зафиксированы в 2009 году, что, вероятно, обусловлено принятием решения о сносе данных объектов и выделении земельных участков под другие нужды в 2008 году, когда цены на рынке недвижимости достигали своих пиковых значений. В этот период инвесторы были заинтересованы в реализации коммерческих проектов на застроенных земельных участках, так как прогнозируемая норма отдачи по ним, позволяла компенсировать затраты на снос и получить прибыль. После падения цен на рынке недвижимости в 2009 году объемы сноса начали снижаться.

Что касается объектов нового строительства, то объем ввода за первое полугодие 2014 года ниже аналогичного показателя за первое полугодие 2013 г. В основном в эксплуатацию вводились многоквартирные и блокированные жилые дома из кирпичей и блоков, общая площадь которых в среднем составила 250 и 750 кв.м соответственно.

Во втором квартале 2014 рынок индивидуальных жилых домов столицы резко оживился. Объем оборачиваемых в сделках купли-продажи квадратных метров вырос на 60% по сравнению с первым кварталом текущего года, в то время как количество сделок за аналогичный период возросло только на 44%. Данный факт может свидетельствовать о том, что спрос покупателей направлен на приобретение жилого дома, общая площадь которого превышает 100 кв.м.

Таким образом исходя из динамики ввода в эксплуатацию квартир, можно заметить снижение объемов строительства (2009 г. - 33.1 тыс. кв.м; 2014 г. – 17,9 тыс. кв.м.). Причин для данного явления несколько. Одной из них является сокращение объемов льготного кредитования и строительства, второй причиной является финансовый кризис, вызвавший перенос сроков окончания строительства, а также послуживший причиной сворачивания и замораживания некоторых новых проектов, также большое влияние оказал рост стоимости кредитов, который в 2012 году по отношению к 2010 году составил 213%.

Во втором квартале 2014 рынок индивидуальных жилых домов столицы резко оживился. Данный факт может свидетельствовать о том, что спрос покупателей направлен на приобретение жилого дома, общая площадь которого превышает 100 кв.м.

Список использованных источников

1. Общие сведения о технической инвентаризации недвижимого имущества [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://gki.gov.by/print/activity_branches/inv/ – Дата доступа: 21.02.2015.

2. О некоторых вопросах деятельности товариществ собственников и организаций застройщиков: Указ Президента Республики Беларусь от 14 октября 2010 г. № 538 // Консультант Плюс: [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. Минск, 2014. – Режим доступа : consultantplus.by/ – Дата доступа : 21.02.2015.

3. Официальный сайт Минского районного исполнительного комитета. [Электронный ресурс] : – Режим доступа : www.mrik.gov.by/ – Дата доступа : 21.10.2014.