ЮНИТЕР

Жилая недвижимость

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

5 522,5 тыс. кв. м. жилой недвижимости введено в эксплуатацию

В 2014 году по Республике Беларусь было введено в эксплуатацию 5 522,5 тыс. кв. м. жилой недвижимости или 110,4% к предусмотренному заданию на год, что составляет 68,7 тыс. новых квартир (в 2013 году – 63,7 тыс.). Также было введено в действие 2 817,5 тыс. кв. м. общей площади для граждан, состоящих на учёте нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Доля банковских кредитов в жилищном финансировании - 35%

Доля банковских кредитов в структуре жилищного строительства по итогам 2014 года составила около 35%. Доля же собственных средств населения в жилищном строительстве составила более 50%.

951,6 сделки в месяц на вторичном рынке

Среднее число сделок на рынке минской жилой недвижимости в 2014 году составило 951,6 сделки в месяц. Активность населения во второй половине года снизилась.

1896,7 долл. за квадратный метр

Средняя цена предложения на рынке жилой недвижимости города Минска составила в среднем 1896,7 долл. за квадратный метр.

Доля ОАО «Мапид» на рынке г. Минска более 35%

Основным застройщиком жилой недвижимости города Минска является ОАО «МАПИД», с долей рынка более 35%.

5 млн. кв. м. жилья в 2015

Согласно постановлению Совета Министров Республики Беларусь от 08.11.2014 №1055 в 2015 и 2016 годах в республике должно быть возведено по 5 млн. кв.м. жилья.

Индекс годовой доходности арендной квартиры – 4-6%

В целом для города Минска средняя окупаемость арендной квартиры составляет 18,5 лет. Для большинства районов в городе индекс годовой доходности варьируется от 4% до 6%. По сравнению с другими европейскими городами, индекс годовой доходности сопоставим с подобным показателем в прибалтийских столицах.

Более 50 000 арендных квартир

По оценкам экспертов, объем рынка арендных квартир составляет около 50 000 квартир или 2,8 млн. кв. м. Около 45% всего арендного жилья сдается в городе Минске.

1 кв.м. элитного жилья – от 3 тыс. и более долл. США

В 2014 году самой дорогой по стоимости кв.м. улицей стала расположенная в микрорайоне Дрозды напротив комплекса "Минск-Арена" улица Пионерская, стоимость предложения 1 кв.м жилья на которой превышает 3.500 долларов.

Новый Жилищный кодекс

28 августа 2012 года глава государства подписал Жилищный кодекс. Жилищный кодекс вступает в силу через шесть месяцев после его официального опубликования.

Изменения в законодательстве, регулирующем строительную отрасль

На протяжении 2013 года в республике действовала рабочая группа по проблемным вопросам в строительной отрасли, результатом работы которой стало принятие ряда нормативных правовых актов, регулирующих строительную отрасль, в т.ч. Указа Президента Республики Беларусь от 14.01.2014 №26 «О мерах по совершенствованию строительной деятельности».

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Предложение / спрос

В 2014 году в целом по Республике Беларусь введено в эксплуатацию 5 522,5 тыс. кв. м. жилой недвижимости (первичный рынок), что составляет 110,4% к предусмотренному заданию на год. По сравнению с 2013 годом ввод в действие жилья увеличился на 286,2 тыс. кв. м., или на 5,8%. CAGR за период с 2008 по 2014 год составил 3%. Такое невысокое значение показателя обусловлено тем, что с 2007 по 2010 год наблюдался рост темпа ввода жилья, однако в 2011 и 2012 годах наблюдается резкий спад темпа годового прироста жилья. Рост был восстановлен только в 2013 году.

В 2014 году на жилищное строительство использовано 40,6 трлн. рублей инвестиций, что составляет 19% к их общему объему и 108,9% к уровню 2013 года. Преобладающими источниками финансирования жилищного строительства являются кредиты банков (35% этих инвестиций) и собственные средства населения (53%). При этом начиная с 2010 года в структуре доля кредитов и займов банка становится все меньше, при росте доли собственных средств населения.

Организациями всех форм собственности в 2014 году построено 68,7 тыс. новых квартир (в 2013 году – 63,7 тыс.), что составляет 7,2 квартиры на 1000 человек населения. Это на 7,5% больше, чем в 2013 году, где число квартир на 1000 человек составило 6,7.

Для граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий и осуществляющих строительство с государственно поддержкой, введено в эксплуатацию 2 352 тыс. квадратных метров общей площади, или 42,6% от общего объема введенного жилья. Жилье, построенное в многоквартирных жилых домах в городах, составило 1 800,8 тыс кв.м.

В сельских населенных пунктах и малых городских поселениях в 2014 году введено в эксплуатацию 1 310,7 тыс. кв.м. (61,3% к объему прошлого года), что составило 23,7% от всего объема ввода в республике.

Таким образом, в Республике Беларусь на данный момент жилой фонд составляет 249,0 млн. кв.м. общей площади. Обеспеченность населения жильем в расчете на 1 жителя составила 26,3 кв.м.

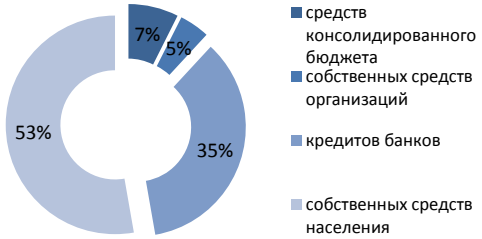
Ввод в действие общей площади жилых домов в Беларуси в 2009-2014 гг

Источник: Белстат

Число построенных квартир, 2009-2014 гг.

Источник: Белстат

Структура финансирования жилищного строительства, 2014



Источник: Белстат

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Региональная структура предложения

Минск занимает лидирующую позицию по объему ввода жилья по республике. В 2014 году введено в эксплуатацию 1 322,2 тыс.кв.м общей площади жилых домов.

Далее с незначительным отставанием следует Минская область, которая в прошлом году обогнала Минск по объему ввода жилья. В 2014 году в Минской области было введено 1 257,2 тыс. кв. м жилья, что на 11% меньше, чем в прошлом году, и составляет 95% от объема ввода жилья в Минске. Высокие показатели ввода жилья в Минской области по сравнению с остальными регионами связан с развитием городов спутников, а также уменьшением объемов строительства в самом городе и территориальной близостью к столице.

Что касается других областей, то в 2014 г., в отличие от предыдущего года, во всех областях наблюдается рост объемов ввода. Наибольший рост по сравнению с прошлым годом отмечается в Гомельской (33,3%) и Могилевской (16,1%) областях, где в прошлом году было сокращение объемов ввода жилья.

Меньше всего жилья в региональном разрезе по абсолютным показателям строится по-прежнему в Могилевской и Витебской областях (8% и 7 % соответственно от всего объема строительства в Беларуси).

Ввод жилья по регионам и г.Минску, тыс. кв.м.

Регион Беларуси	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Брестская область	878,50	1 100,40	865,2	649,2	790,00	825,3
Витебская область	589,80	618,00	490,7	402,5	360,00	384,3
Гомельская область	770,80	971,50	829,8	571,9	491,00	654,4
Гродненская область	693,70	823,00	689,7	521,6	655,60	661
г. Минск	1 147,60	1 153,80	1002,2	1 047,70	1 167,10	1322,2
Минская область	1 087,00	1 330,70	1108,8	910,4	1 413,30	1257,2
Могилевская область	580,60	702,70	500,6	381,4	360,10	418,1
ИТОГО	5 748,00	6 700,10	5 487,00	4 484,70	5236,3	5 522,50

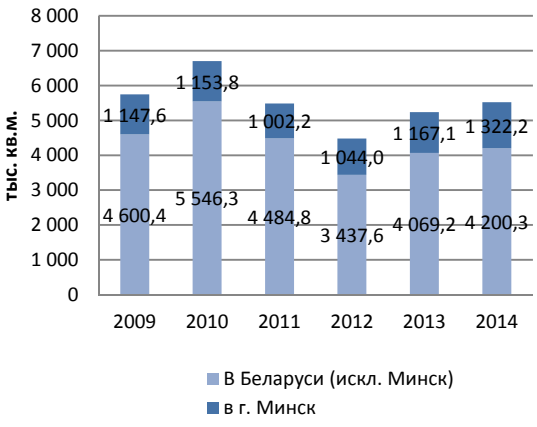
Источник: Белстат

Удельный вес регионов и г.Минска в общем объеме ввода жилья, %

Регион Беларуси	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Брестская область	15%	16%	16%	14%	15%	15%
Витебская область	10%	9%	9%	9%	7%	7%
Гомельская область	13%	14%	15%	13%	9%	12%
Гродненская область	12%	12%	13%	12%	13%	12%
г. Минск	20%	17%	18%	23%	22%	24%
Минская область	19%	20%	20%	20%	27%	23%
Могилевская область	10%	10%	9%	9%	7%	8%
ИТОГО	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Источник: Белстат

Ввод жилья в г.Минск, 2009-2014



Источник: Белстат

Ввод жилья по регионам Беларуси и г.Минск, 2014 г.

Источник: Белстат

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Структура рынка г. Минска

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

Среднее число сделок на рынке минской жилой недвижимости за 2014 год составляет 951,7 сделки в месяц, что несколько ниже, чем за 2013 год (-4%). Традиционный спад количества сделок характерен для зимнего периода, однако в декабре 2014 года количество сделок достигло едва ли не максимального значения в году – 1218 сделок, что связано со сложившейся ситуацией на валютном рынке страны. Максимум сделок за год был достигнут в октябре – 1296 следок. В целом на протяжении 2014 года наблюдается тенденция на снижение количества сделок. Средний индекс покупательной активности по сравнению с прошлым годом снизился в 2,5 раза и составил 0,87 (2,21 в 2013 году). В 2014 году спрос на жилье (количество сделок) возрастал практически ежемесячно, за исключением апреля и ноября.

Средняя цена предложения на рынке жилой недвижимости города Минска за год составила около 1896,7 долл. за кв.м., что на 7,6% выше, чем в прошлом году. Средняя цена сделок также увеличилась и составила в среднем 1564,2 1526 долл. за кв.м., что на 2,5 % выше показателя 2013 года. Следует отметить, что по сравнению с прошлым годом темпы роста цены значительно сократились. Также можно заметить влияние изменения средней цены на индекс покупательской активности.

Что касается цен на 1-,2-,3-х комнатные квартиры, то цена за кв.м. по каждому из видов повысилась на 4-9%. Менее всего изменились цены на 1- и 2-комнатные квартиры, которые пользуются наибольшим спросом, занимая в совокупности более 60% в общем объеме сделок. В условиях невысокой доступности кредитных ресурсов покупатели стали переориентироваться на квартиры меньшего метража в целях уменьшения расходов.

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

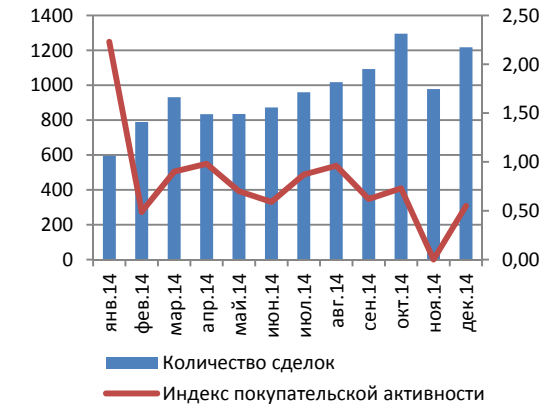
Средняя цена предложения на первичном рынке по итогам 2014 г. составила около 1 700 долл. за кв. м, увеличившись с начала года примерно на 6,5%. В декабре 2014 года наблюдалась активизация спроса на первичном рынке в связи с ситуацией на валютном рынке. По данным «Твоя столица», в течение года объем предлагаемых новостроек сократился на 5%. На начало декабря доля новых объектов составила порядка 30%. В 2014 году покупатели начали переориентироваться с качественных параметров квартир на параметры стоимости в связи с отсутствием доступных кредитов.

По заявлениям руководства столицы, в 2015 году в Минске планируется построить 900 тыс.кв.м. жилья. В последующем объемы уменьшатся до 500-600 тыс.кв.м. ежегодно. Акцент в дальнейшем развитии жилищного строительства планируются сделать на города-спутники.

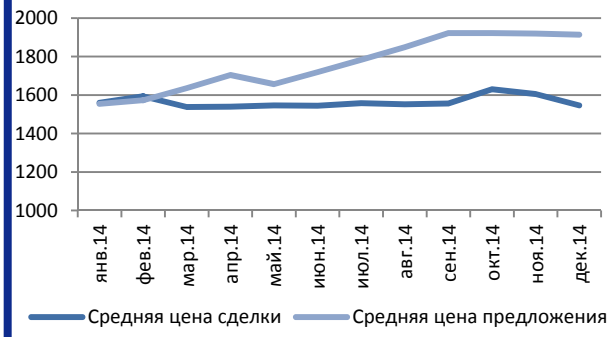
Новостройки от коммерческих застройщиков представлены во всех районах Минска. Наиболее плотно застраиваемыми остаются Первомайский, Московский, Центральный, Фрунзенский и Советский районы. Наибольшее число новостроек в 2014 году было представлено во Фрунзенском районе и в Московском районах.

На учете нуждающихся в улучшении жилищных условий в Минске на конец 2013 года состояло 244,2 тысячи граждан (семей).

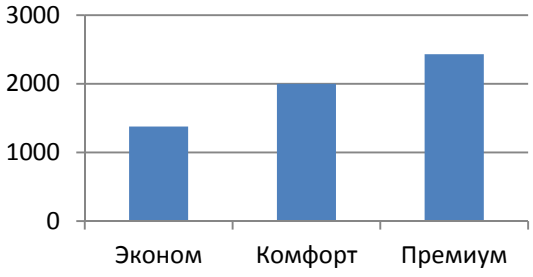
Динамика спроса на рынке жилой недвижимости г. Минска (вторичный рынок)



Динамика предложения на вторичном рынке жилой недвижимости г. Минска, долл. за кв.м.



Средняя цена первичного рынка в зависимости от класса объекта, долл за кв.м.



Источник: Твоя столица

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Крупнейшие застройщики

По объемам строительства жилой недвижимости г.Минск занимает лидирующую позицию, что и является причиной присутствия наибольшего числа игроков в отрасли.

Крупнейшими застройщиками Минска являются: ОАО «МАПИД», ОАО "МДК", ООО "Интерфакт" с долями рынка 37%, 9% и 7% соответственно.

Доли крупнейших застройщиков на минском рынке жилой недвижимости:

Источник: Минский городской исполнительный комитет

Постановлением Совета Министров от 8 ноября 2014 года № 1055 утверждена программа строительства жилья в Беларуси в 2015 году. В 2015 году в республике планируется построить 5 млн. кв.м жилья, из них с использованием господдержки – 2,5 млн. кв.м.

По сравнению с прошлым годом задания уменьшены для Брестской области - 700 тыс. кв.м жилья на 2014 год задание 770 тыс. кв.м), Витебской области – 400 тыс. кв.м (410 тыс. кв.м. на 2013 год), Гомельской – 600 тыс. кв.м (на 2014 год 650 тыс. кв.м), в Могилевской области – 400 тыс. кв.м (410 тыс. кв.м на 2014 год). Для Гродненской и Минской областей задания на 2015 год несколько увеличены - 700 тыс. кв.м жилья (660 тыс. кв.м. на прошлый год) и 1 млн. 300 тыс. кв.м (1 млн. 100 тыс. кв.м на прошлый год) соответственно. В Минске в 2015 году запланировано построить всего 900 тыс. кв.м .

В 2015 году планируется увеличить в 1,9 раза объемы строительства арендного жилья и в 1,5 раза – жилья по госзаказу. Так, общая площадь нового арендного жилья составит 460 тыс. кв.м, в том числе в Минске – 147 тыс. кв.м.

Строительство нового жилья будет вестись только в 3-х городах-спутниках. В Жабинке запланировано ввести в эксплуатацию 7 тыс. кв.м жилья для 120 граждан, в Скиделе планируется построить 8,4 тыс. кв.м для 142 семей, в городе Смолевичи планируется построить 22 тыс. кв.м жилья для 230 семей.

На строительство (реконструкцию) объектов инженерной и транспортной инфраструктуры для районов (кварталов) жилой застройки, включая районы (кварталы) индивидуальной жилой застройки планируется направить Br6307,0 млрд, в том числе в Минске – Br1664,3 млрд.

В качестве крупнейших застройщиков жилой недвижимости по областным центрам можно выделить следующие предприятия:

БРЕСТ
ООО “Брест Инвест-систем»
Открытое акционерное общество «Полесьежилстрой»
МОГИЛЕВ
МГКУП «Инвест-Систем»
СРУП «Могилевский домостроительный комбинат»
МГКУП «Управление капитального строительства»
ГОМЕЛЬ
«УКС Гомельского горисполкома»
ОАО "Гомельпромстрой"
РУП "Строительный трест № 14"
ОАО "Строительно-монтажный трест № 27"
ОАО "ДСТ-2"
ОАО "Институт "Гомельпроект"
ОКУП "Институт Гомельгражданпроект"
ОАО "Гомельжилпроект"
ОАО "Гомельский домостроительный комбинат
ГРОДНО
ОАО "Гродножилстрой",
ОАО "Гроднопромстрой",
ГОППСУП "Гроднооблсельстрой"
ОАО "Строительно-монтажный трест № 30"
ДСТ№ 6
ВИТЕБСК
КУП «Капитальное строительство г.Витебска»
РУП «Витебский ДСК»
ОАО «Стройтрест № 9, г.Витебск»
ОАО «Жилстрой»
ВРСП «Стройторгсервис» ООО
ОАО «Витебскторгстрой»

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Прогноз: рынок Минска

ХАРАКТЕРИСТИКА ПРОГНОЗА

В 2015 году в республике планируется построить 5 млн. кв.м жилья, из них с использованием господдержки – 2,5 млн. кв.м. Аналогичные объемы строительства планируется выполнить и в 2016 году.

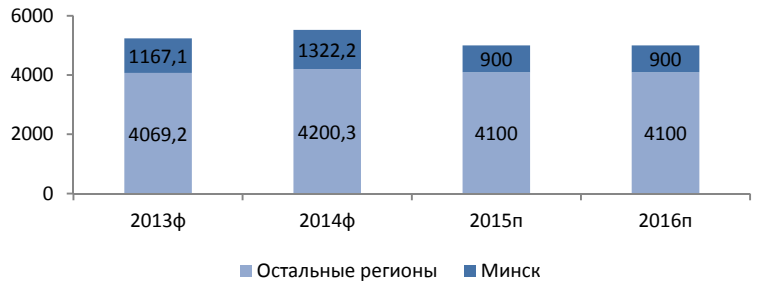
Дальнейшая динамика развития рынка жилья в г. Минске в целом будет близка развитию рынков крупных городов стран СНГ. Она будет характеризоваться следующими тенденциями:

✓Замедлением темпа прироста цен и выходом цен на стабильную траекторию роста.

✓Дифференциацией цен. До настоящего момента на рынке недвижимости г. Минска дифференциация цен на жилье проходила в зависимости от состояния и класса дома, инженерного оснащения, месторасположения и других параметров. Данная ситуация сохранится на рынке и в будущем.

Согласно программе социально-экономического развития РБ на 2012 – 2015 гг., объем ввода жилья должен был возрасти до 9,5 млн. кв. м. в 2015. Следует отметить, что план ввода на 2013 год по программе социально-экономического развития страны на 2012-2015 год был выполнен на 80%. Согласно постановлению Совета Министров Республики Беларусь от 08.11.2014 №1055 объемы строительства жилья в Беларусь должны быть в целом сокращены.

План ввода жилья в Минске и в республике до 2016 года, тыс. кв.м.



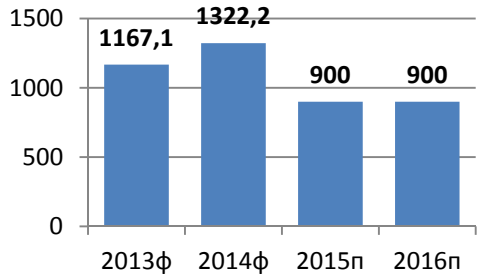
Источник: Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 08.11.2014 № 1055

В соответствии с планами руководства города, объемы жилищного строительства в Минске будут ежегодно сокращаться. Основной акцент в дальнейшем планируются сделать на развитие городов-спутников.

По информации Министерства архитектуры и строительства, весной 2015 года планируется завершение составления планов застройки этих городов, которыми будут установлены основные параметры застройки их территории.

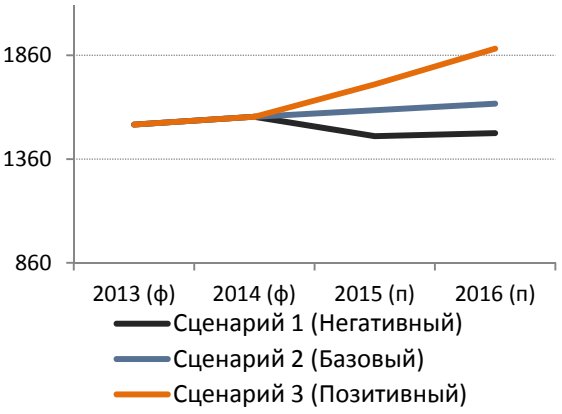
Перечень городов-спутников Минска в настоящее время включает Дзержинск, Заславль, Логойск, Руденск, Смолевичи, Фаниполь. В указанных городах-спутниках к 2030 году планируется разместить до 120 тыс. жителей столицы.

План развития рынка жилой недвижимости Минска, тыс. кв. м.



Источник: Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 08.11.2014 № 1055

Прогноз средних цен на жилую недвижимость г. Минска, долл. (первичный + вторичный рынок)



Источник: ЮНИТЕР

Наиболее вероятные сценарии будущего развития рынка:

1.Негативный сценарий – наступление этого сценария возможно при негативной макроэкономической среде (особенно сокращение доходов населения, банковского кредитования и государственной поддержки)

2.Базисный сценарий – является наиболее вероятным сценарием, при котором рынок развивается поступательно (от рецессии до роста),

3.Позитивный сценарий – наступление этого сценария возможно при позитивной макроэкономической среде с высокой позицией инвестиционной привлекательности, рост производства и рост доходов населения.

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Арендное жилье г. Минска

Одним из наиболее активно развивающихся сегментов рынка жилой недвижимости является рынок арендного жилья. Объем ежемесячного предложения составляет порядка 3,500 объектов. Текущий объем предложения официально сдаваемой недвижимости по городу Минску составляет более 50 000 квартир, однако, в реальности их больше, несмотря на постепенный выход из теневого сектора в легальный оборот. На ноябрь 2014 года официально квартиры сдавали порядка 52 тыс. физ.лиц.

Структура арендного жилья в Минске резко отличается от структуры рынка жилой недвижимости в собственности. На первое место здесь выходят небольшие одно- и двухкомнатные квартиры, которые в совокупности занимают порядка 85% рынка. Трех- и четырехкомнатные квартиры сдаются в аренду редко, их суммарная доля составляет около 10-15% от общего числа квартир.

Тенденции развития арендного рынка жилья в 2014 году отличались от предыдущих годов. В частности, не был отмечен «студенческий» бум в конце лета - начале осени, что может быть связано с введением в строй значительного количества общежитий, а также с особенностями демографической структуры населения. При этом предложение весь год оставалось стабильным, а спрос начал снижаться к концу года, результатом чего стало падение цен на рынке. Так, средняя цена аренды в 2014 году сложилась на следующем уровне:

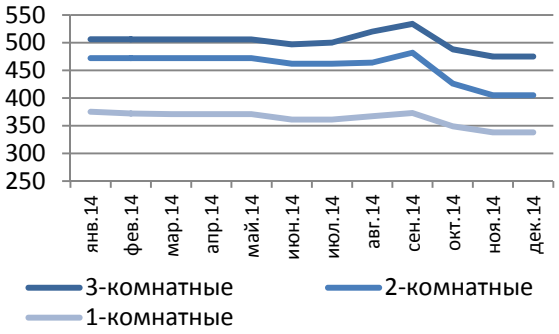
- однокомнатные – 360 долл. (338 долл. в декабре 2014, 375 долл. в 2013)
- двухкомнатные – 455 долл. (405 долл. в декабре 2014, 472 долл. в 2013)
- трехкомнатные – 501 долл. (475 долл. в декабре, 506 долл. в 2013)

Ценовые различия по районам для 1- и 2-х комнатных квартир арендного жилья очень схожи с ценами рынка собственного жилья и зависят от расположения квартиры по отношению к центру города, станциям метро, главным проспектам.

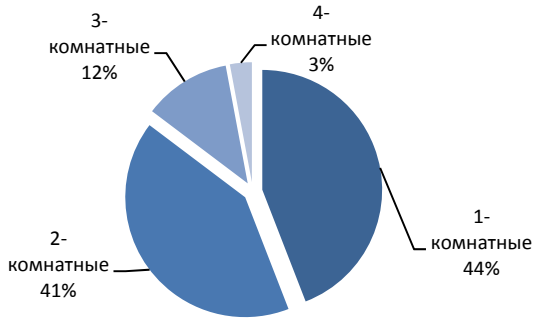
Индекс годовой доходности для большинства районов в городе варьируется от 4% до 6%. Если сравнить эти значения с показателями доходности по валютным депозитам, то они очень близки. По сравнению с другими европейскими городами, индекс годовой доходности сопоставим с подобным показателем в прибалтийских столицах.

В 2015 году планируется увеличить в 1,9 раза объемы строительства арендного жилья. Так, общая площадь нового арендного жилья в Минске составит 147 тыс. кв.м. На данный момент, государственный арендный жилой фонд в Минске насчитывает порядка 3,5 тыс. квартир. Что касается строительства новых арендных домов, то, наиболее активно оно ведется в Заводском (Чижовка-6), Московском (Михалово-2), районах Минска. Среди лидеров и жилой квартал «Магистр» в Первомайском районе.

Ставка арендной платы, долл., 2014

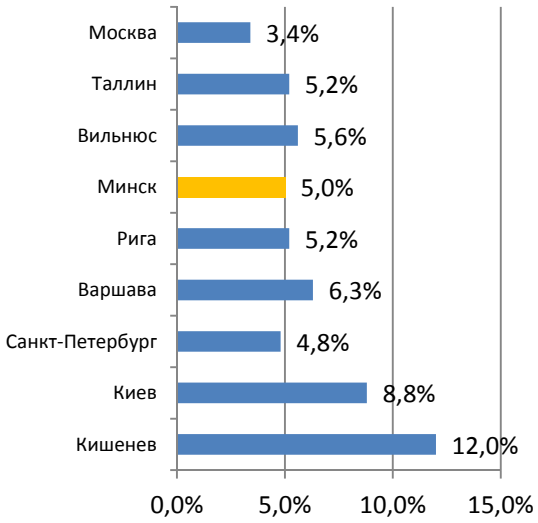


Структура арендного жилья



Источник: realt.by

Годовая доходность арендного жилья, %



Источник: GlobalPropertyGuide

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Элитная недвижимость г. Минска

Рынок элитного жилья, в основном, является в большей своей части первичным по той причине, что появился совсем недавно. Количество сделок на вторичном рынке элитной недвижимости не превышает 10%.

Рынок элитной жилой недвижимости начал свое развитие сравнительно недавно, в 2010 году, с началом реализации сразу нескольких проектов в этой отрасли, и является самым новым сегментом белорусского рынка жилой недвижимости. До сих пор рынок не сформирован, но уже на стадии строительства объектов элитной жилой недвижимости наблюдается конкуренция, обусловленная, главным образом, отсутствием качественного и полноценного предложения.

Предложение элитной недвижимости формируется двумя сегментами:

1) Квартиры в сталинках;

2) Квартиры в элитных новостройках.

На ведущие позиции в настоящее время выходят современные элитные новостройки. Но, несмотря на то, что значительная часть покупателей в премиум-сегменте сориентирована на новостройки, «сталинки» с хорошим месторасположением продолжают пользоваться спросом.

По утверждению риелторов, самыми дорогими районами на рынке жилой недвижимости Минска остаются Первомайский и Центральный районы города. В 2014 году самыми дорогими по стоимости жилья улицами стали расположенные в микрорайоне Дрозды напротив комплекса "Минск-Арена" улица Пионерская, стоимость предложения 1 кв.м жилья на которой превышает 4,500 долларов, улицы Жасминовая и Тепличная, стоимость 1 кв.м. где колеблется в пределах от 3,500 до 4,500 долл. США. Также в рейтинг вошли улицы Ваньковичей, Парниковая, Сторожевская и К.Маркса.

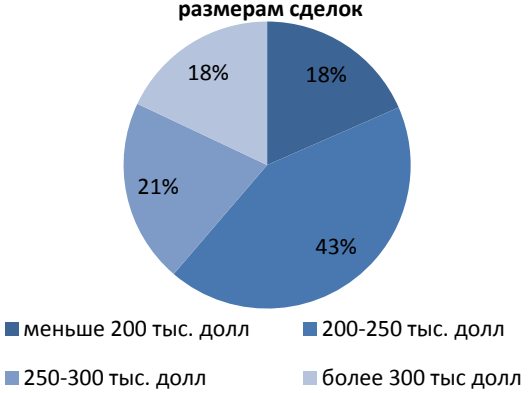
Основная масса регистрируемых сделок (43%), по стоимости, находится в пределах от 200 до 250 тыс. долл. – и представлена типичными квартирами элит-класса.

Последние сделки на рынке элитной жилой недвижимости (успешная реализация нескольких крупных проектов) свидетельствуют о наличии растущего потребительского спроса на данном сегменте.

ТОП-7 престижных (дорогих) районов Минска

Источник: ЮНИТЕР

Структура первичного рынка элитного жилья по размерам сделок



Источник: ЮНИТЕР

Самые дорогие элитные дома

	Долл за кв.м.	Строящиеся	Долл за кв.м.
«У Троицкого»	3000	Жилой комплекс «Залаты маёнтак»	1750
«Славянский квартал»	2200-3400	Клубный дом по улице Червякова, 14	2500
Жилой комплекс «Гвардейский»	2100	Дом напротив «Минск-Арены»	2500
Клубный дом на Червякова	2000	Клубный дом на Смолячкова	2500
«Дом на Проспекте»	2300	Комплекс «Парк-Сити»	2000
«Времена года»	3000	«Аквамарин»	2350-3900

Источник: realt.onliner.by

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Правовая среда

Жилищные правоотношения регулирует Жилищные кодекс РБ. Жилищный кодекс регулирует права и обязанности граждан и организаций в области жилищных отношений, структуру оплаты за пользование жилым помещением, состав жилищного фонда, управление им и другое. Проект нового Жилищного кодекса был подписан Президентом Республики Беларусь 28 августа 2012 года и вступил в силу с 1 марта 2013 года.

Существенную часть рынка жилья занимает льготное строительство. Президент Беларуси Александр Лукашенко 6 января 2012 г. указом № 13 утвердил подходы по господдержке граждан при строительстве и покупке жилья. Право на получение льготных кредитов сохраняется для многодетных семей; для проживающих в помещениях, признанных непригодными для проживания; для проживающих в общежитиях не менее 10 лет, если у совместно проживающих членов семьи и отдельно проживающих супругов нет в собственности жилья в Беларуси; семей, в которых есть дети-инвалиды или инвалиды с детства I и II группы; заболевших и перенесших лучевую болезнь, вызванную последствиями катастрофы на Чернобыльской АЭС; а также для имеющих право на внеочередное получение социального жилья. Предоставление льготных кредитов планируется осуществлять на 20 лет под процентную ставку, зависящую от категории граждан, имеющих право на льготный кредит.

Также в Беларуси действует Указ Президента Республики Беларусь от 2 сентября 1996 Г. N 346 по развитию жилищного строительства на селе, изменения в который вносились и в 2014 году.

Важным регулирующим документом на рынке жилой недвижимости является Указ Президента Республики Беларусь № 263 от 6 июня 2013 г. «О долевом строительстве объектов в Республике Беларусь», изменения в который также вносились в 2014 году.

Также с 30 мая 2013 г. действует Указ № 246 «О внесении изменений и дополнений в некоторые Указы Президента Республики Беларусь» . Одним из ключевых нововведений данного указа является увеличение срока с 1 года до 5 лет, в течение которого запрещается отчуждать жилые помещения, построенные с привлечением льготного кредита, в случаях его досрочного погашения.

Порядок изъятия и предоставления земельных участков обновился с подписанием Указа Президента Республики Беларусь от 05.06.2013 г. № 258 «О внесении дополнений и изменений в Указ Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667».

Отношения на рынке аренды жилья затрагиваются Указом Президента Республики Беларусь № 263 от 6 июня 2013 года, постановлением Совмина от 31.12.2014 N 1297 «О некоторых вопросах предоставления жилых помещений коммерческого использования», постановлением Совмина от 12.06.2014 № N 571 (ред. от 31.12.2014) «Об утверждении Положения о порядке расчетов и внесения платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилыми помещениями государственного жилищного фонда, внесении изменений и дополнений в постановления Совета Министров Республики Беларусь и признании утратившими силу постановлений Совета Министров Республики Беларусь и их структурных элементов» и др.

Подписание Указа Президента Республики Беларусь от 14.01.2014 № 26 «О мерах по совершенствованию строительной деятельности»

В 2014 году принят Указ Президента Республики Беларусь от 14.01.2014 г. № 26 «О мерах по совершенствованию строительной деятельности», который внес ряд важных изменений в регулирование строительной отрасли в республике.

В частности, данным Указом предусмотрена обязательная аттестация организаций и специалистов, занимающихся проектированием и строительством, определено обязательным проведение предпроектной (прдеынвестиционной) стадии проектирования, в состав которой вошли обоснование инвестиций и задание на проектирование. Также Указом уточнена классификация зданий и сооружений по сложности, повышена роль и ответственность всех участников строительства (в частности, введен новый способ обеспечения исполнения обязательств подрядчиком – резервирование денежных средств в размере 1,5% стоимости выполненных на объекте работ на спецсчете на период действия гарантийного срока эксплуатации объекта, введены в действие дополнительные составы административных правонарушений). Указом установлено, что проектная документация разрабатывается в одну или две стадии по выбору заказчика. Кроме того, Указом № 26 запрещено параллельное проектирование и строительство во всех случаях, кроме установленных Президентом Республики Беларусь.

В развитие Указа № 26 принят также ряд других нормативных правовых актов.

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Последние изменения (4 квартал 2014)

В октябре-декабре 2014 года введено в эксплуатацию 1544,5 тыс. кв.м. жилья.

В четвертом квартале средняя цена сделок на вторичном рынке незначительно выросла по сравнению с третьим кварталом и составила 1593,6 долл. США за кв.м. Цена предложения же несколько уменьшилась по сравнению с прошлым кварталом. Потребительская активность на рынке в 4 квартале значительно возросла, количество сделок в октябре и ноябре достигло своих максимальных за год значений. В структуре покупок более половины занимают однокомнатные квартиры.

Средняя стоимость квадратного метра в современных домах г. Минска в четвертом квартале по сравнению с третьим выросла и составила $1,666. Резких колебаний в ценах в октябре-декабре не наблюдалось.

Что касается рынка аренды, то в 4 квартале продолжилась тенденция на снижение ставок аренды по всем типам квартир.

План застройки Минска до 2030 г.

По мнению УП «Минскградо», являющегося разработчиком генплана Минска, расширение жилищного строительства в столице возможно за счет следующих территорий:
•до 2 млн кв. м жилья - жилой район Северный;
•до 2,5 млн кв. м – Зеленый Бор и Ноттингем;
•специальные территории, принадлежащие Министерству обороны;
•земли птицефабрики им. Крупской и бывшего аэропорта;
•Щомыслица и некоторые другие территории

В 2015 и 2016 годах в пределах столицы планируется построить по 900 тысяч кв.м. жилья. В последующие годы эти объемы будут уменьшаться до 500-600 тыс. кв.м. ежегодно. Развивать жилищное строительство планируется в городах-спутниках Минска. К ним относятся Дзержинск, Заславль, Логойск, Руденск, Смолевичи, Фаниполь. В указанных городах-спутниках к 2030 году планируется разместить до 120 тыс. жителей столицы. В марте 2015 года концепция развития городов-спутников рассмотрена и согласована Минским городским Советом депутатов.

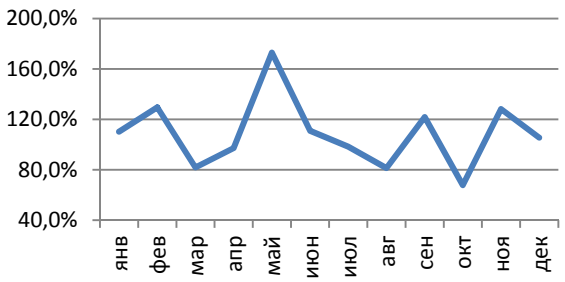
Определен перечень домов, строящихся с государственной поддержкой в 2015 году

Соответствующий перечень предусмотрен постановлением Министерства архитектуры и строительства от 27 февраля 2015 года №6. Согласно документу, больше всего жилья по госзаказу в 2015 году планируется строить в Гродненской области - 2 тыс. 773 квартиры общей площадью 174,3 тыс. кв.м. Далее идут Гомельская область - 2 тыс. 347 квартир на 149,2 тыс. кв.м, Брестская - 2 тыс. 14 квартир на 130 тыс. кв.м, Могилевская - 1 тыс. 274 квартиры на 77,7 тыс. кв.м, Витебская - 736 квартир на 40,7 тыс. кв.м, Минская - 518 квартир на 30,2 тыс. кв.м. В Минске по госзаказу будут строиться 334 квартиры общей площадью 20 тыс. кв.м.

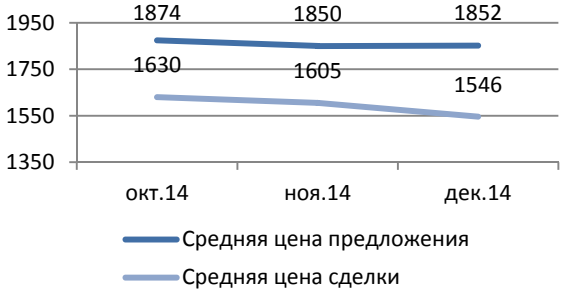
Количество домов с превышением нормативных сроков сократилось

Количество домов с превышением нормативных сроков строительства в Беларуси сократилось до 15. Основной причиной появления "проблемных" жилых домов является неритмичное и несвоевременное финансирование строительства и дефицит кредитных ресурсов.

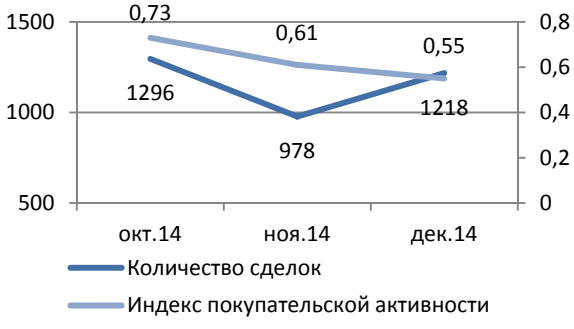
Ввод в эксплуатацию жилья (в % к соответствующему периоду предыдущего года)



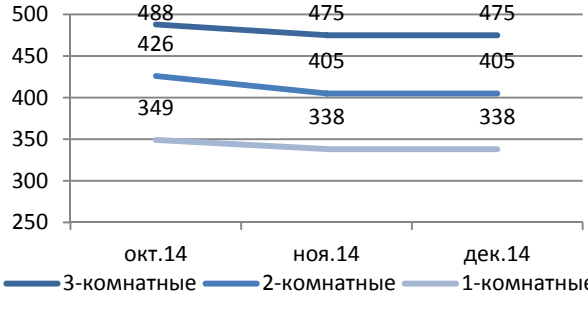
Средневзвешенная цена предложения и сделок на вторичном рынке (долл. США)



Количество переходов прав собственности по договорам купли-продажи



Средние ставки аренды, долл США



ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Последние изменения (4 квартал 2014)

В Беларуси построен первый энергосберегающий активный дом

В д. Гонолес Минского района построен первый в республике энергосберегающий активный дом. Участниками реализации проекта под названием «Энергодом» стали более двух десятков белорусских и зарубежных компаний, а координатором выступил бизнес-журнал «Дело».

В течение трех лет объект будет выставочным модулем, с которым смогут ознакомиться все желающие. Экспозиционный вариант двухэтажного здания общей площадью 190 кв. м обошелся в 300 тыс. долларов (1,5 тыс. за кв. м). Однако архитекторы и конструкторы считают, что его можно удешевить до тысячи за квадрат. Энергодом полностью автономен – электричество вырабатывают солнечные батареи, отопление и горячее водоснабжение, а также холодную воду для кондиционирования обеспечивает геотермальный насос. При работе отопления в комнатах поддерживается не только оптимальный температурный режим, но и комфортная влажность. Дом сооружен из деревянного каркаса, экологически чистых цементно-стружечных плит и особого утеплителя. Возвести такую конструкцию можно за полтора-два месяца. В образце использованы энергосберегающие окна со специальным покрытием, пропускающим ультрафиолет и отражающим инфракрасное излучение, что позволяет теплу оставаться внутри, а также светодиодное освещение. Звукоизоляция перегородок и пола выполнена из такого материала, который дает акустический комфорт, а также гарантирует пожарную безопасность. Специалисты подсчитали, что затраты на отопление и поддержание комфортного уровня жизни в энергодоме будут в 10 раз меньше, чем в обычном. Немаловажно и то, что управлять всеми системами в здании несложно и делать это можно даже на расстоянии – через Интернет.

Реализация проекта «Минск-Мир»

В 2014 году подписан инвестиционный договор на реализацию проекта «Многофункциональный экспериментальный комплекс «Минск-Мир». Уже в 2015 году, по информации комитета строительства и инвестиций Мингорисполкома, на земельном участке будут начаты работы по сносу жилых домов на месте строительства комплекса. За год планируется снести около 70 домов, в которых проживает порядка 500 человек.

Под застройку попадает площадь в границах улиц Вирская, Кижеватова, Аэродромная, Брилевская, 3-е городское кольцо. Застройщик («Дана Астра») также должен возвести школу на 920 мест и детский сад на 230 мест, как это следует из соответствующего Указа президента. Стоимость проекта оценивается в 3,5 миллиарда долларов, всего отселению в связи с реализацией проекта подлежат до 15,5 тыс. человек.

Привлечение частных инвесторов к строительству арендного жилья

По информации Министерства архитектуры и строительства, в Беларуси прорабатываются механизмы привлечения частных инвесторов к строительству арендного жилья. Рассматриваются два основных механизма. Первый заключается в предоставлении инвестору преференций от государства на этапе строительства и эксплуатации арендного жилья, в результате чего инвестор выходит на окупаемость своего проекта за счет установленной государством арендной платы для определенных категорий населения. Второй механизм предполагает строительство арендного жилья инвестором на рыночных принципах, с возможностью устанавливать такую арендную плату, которая позволит обеспечить возврат вложенных средств и получить прибыль.

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Статистическое приложение

Основные экономические показатели

Показатель	Ед. измерения	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Номинальный ВВП	BYR трлн	65,07	79,27	97,17	129,79	137,44	164,48	274,28	527,39	636.784
Номинальный ВВП *	USD млрд	30,2	37,0	45,3	60,8	49,2	55,2	47,3	63,1	71.5
Рост реального ВВП	% г/г	9,4	10,0	8,6	10,2	0,2	7,7	5,3	1,5	0.9
Промышленное производство	% г/г	10,5	11,4	8,7	11,5	-2,0	12,0	9,1	5,7	-4.8
Сельскохозяйственное производство	% г/г	1,7	5,9	4,1	8,9	1,0	2,5	6,6	6,1	-4.0
ИПЦ	% г/г с/п	10,4	7,0	8,4	14,8	13,0	7,7	52,3	67,5	18.5
ИПЦ	% г/г к/п	8,0	6,6	12,1	13,3	10,1	9,9	108,7	21,8	16.5
ИЦППП	% г/г с/п	12,1	8,3	16,3	14,8	15,0	13,5	69,2	90,5	14.0
ИЦППП	% г/г к/п	11,0	9,0	22,2	15,4	11,3	18,9	149,6	21,0	10.7
Экспорт товаров и услуг (USD)	% г/г	15,9	22,3	24,2	34,2	-32,9	20,3	54,2	11,4	-15.5
Импорт товаров и услуг (USD)	% г/г	3,8	33,2	28,0	37,0	-27,0	22,8	29,3	2,5	-6.7
Текущий счет	USD млн	436	-1448	-3040	-4988	-6178	-8278	-5775	-	--
Текущий счет*	% ВВП	1,4	-3,9	-6,7	-8,2	-12,6	-15,0	-12,2	-	--
ПИИ (чистые)	USD млн	303	351	1790	2150	1782	1352	3928	-	--
Международные резервы	USD млн к/п	1297	1383	4182	3061	5653	5031	7916	8095	6651
Сальдо госбюджета	% ВВП	-0,7	1,4	0,4	1,4	-0,7	-2,6	2,4	0,5	0.2
Внутренний государственный долг	% ВВП к/п	5,8	6,5	6,3	6,6	5,7	5,6	11,8	9,3	10.7
Валовой внешний долг*	% ВВП к/п	17,0	18,5	27,6	24,9	44,8	51,6	71,9	-	--
Денежная база	% г/г к/п	74	20	38	12	-12	50	84	62	13.4
Обменный курс (НББ, официальный)**	BYR/USD с/п	2154	2145	2146	2136	2793	2978	4623	8336	8876
Обменный курс (НББ, официальный)**	BYR/USD к/п	2152	2140	2150	2200	2863	3000	8350	8570	9510
Обменный курс (НББ, официальный)**	BYR/EUR с/п	2681	2692	2937	3135	3885	3950	6432	10712	11782
Обменный курс (НББ, официальный)**	BYR/EUR к/п	2546	2817	3167	3077	4106	3973	10800	11340	13080

Источник: Исследовательский центр ИПМ

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Статистическое приложение

Основные показатели жилищного сектора

Ввод в действие общей площади жилых домов , тыс. м 2						
Регион Беларуси	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Брестская область	878,5	1 100,4	865,2	649,2	790,00	825,3
Витебская область	589,8	618,0	490,7	402,5	360,00	384,3
Гомельская область	770,8	971,5	829,8	571,9	491,00	654,4
Гродненская область	693,7	823,0	689,7	521,6	655,60	661
в г. Минск	1 147,6	1 153,8	1002,2	1 044,00	1 167,10	1322,2
Минская область	1 087,0	1 330,7	1108,8	911	1 413,30	1257,2
Могилевская область	580,6	702,7	500,6	381,4	360,10	418,1
Всего по республике	5 748,0	6 700,1	5 487,0	4 481,60	5236,3	5 522,50

Источник: Национальный статистический комитет РБ

Цена на жилую недвижимость по районам города Минска									
Месяц	Центральный	Советский	Первомайский	Партизанский	Ленинский	Октябрьский	Фрунзенский	Московский	Заводской
июн.13	2199	1822	1790	1818	1707	1642	1594	1614	1479
июл.13	2169	1862	1920	1865	1767	1682	1680	1670	1555
авг.13	2198	1916	2002	1895	1854	1789	1737	1786	1610
сен.13	2335	2008	2035	2036	1963	1815	1790	1797	1675
окт.13	2267	1958	2049	2153	1964	1896	1814	1796	1713
ноя.13	2268	2033	2070	2189	1926	1851	1763	1820	1688
дек.13	2405	2074	2034	2096	1952	1835	1740	1770	1664
янв.14	2538	2257	2185	2097	2105	1934	1927	1876	1627
фев.14	2614	2064	2075	2147	1985	1868	1782	1833	1688
мар.14	2343	2061	2004	2061	1945	1846	1762	1826	1676
Апр.14	2268	1929	1973	2014	1885	1768	1750	1793	1666
Май.14	2356	1961	1950	2119	1992	1822	1739	1790	1672
июн.14	2275	1992	1948	1948	1857	1843	1732	1751	1628
июл.14	1949	1612	1624	1690	1586	1510	1433	1483	1378
авг.14	1879	1615	1625	1691	1552	1500	1426	1478	1368
сен.14	1857	1591	1628	1667	1584	1545	1453	1465	1382
окт.14	1990	1680	1673	1783	1658	1554	1494	1568	1430
ноя.14	1933	1668	1652	1698	1629	1555	1474	1569	1409
дек.14	1829	1626	1573	1633	1572	1494	1421	1495	1356

Источник: Твоя Столица

Динамика предложения на рынке г. Минска		
Месяц	Средняя цена предложения	Средняя цена сделки
июн.13	1719	1496
июл.13	1783	1560
авг.13	1849	1589
сен.13	1922	1697
окт.13	1922	1734
ноя.13	1920	1649
дек.13	1914	1661
янв.14	2041	1632
фев.14	1977	1666
мар.14	1921	1660
апр.14	1867	1673
май.14	1896	1661
июн.14	1863	1633
июл.14	1872	1558
авг.14	1888	1552
сен.14	1859	1556
окт.14	1874	1630
ноя.14	1850	1605
дек.14	1852	1546

Динамика спроса на рынке г. Минска		
Месяц	Количество сделок	Индекс покупательской активности
июн.13	1123	2.81
июл.13	1103	2.64
авг.13	1087	2.52
сен.13	861	1.34
окт.13	919	1,17
ноя.13	717	0,93
дек.13	862	1,11
янв.14	595	2,32
фев.14	789	1,49
мар.14	931	0,9
апр.14	834	0,98
май.14	835	0,7
июн.14	873	0,59
июл.14	960	0,87
авг.14	1018	0,96
сен.14	1093	0,62
окт.14	1296	0,73
ноя.14	978	0.61
дек.14	1218	0,55

Источник: Твоя Столица

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Статистическое приложение

Динамика средней цены сделок купли-продажи квартир в г. Минска, в зависимости от количества комнат

Месяц	1-комнатные	2-комнатные	3-комнатные	Многокомнатные
май.11	1317	1243	1255	1221
июн.11	1293	1260	1206	1120
июл.11	1282	1271	1233	1388
авг.11	1373	1211	1249	1989
сен.11	1341	1251	1107	1109
окт.11	1245	1186	1174	966
ноя.11	1277	1223	1190	1269
дек.11	1267	1202	1167	1284
янв.12	1257	1182	1145	1298
фев.12	1279	1198	1152	1245
мар.12	1250	1228	1137	1020
апр.12	1248	1165	1088	1427
май.12	1243	1140	1194	978
июн.12	1243	1131	1240	1307
июл.12	1317	1291	1096	1114
авг.12	1317	1229	1104	1695
сен.12	1327	1227	1149	1242
окт.12	1314	1185	1120	1148
ноя.12	1277	1264	1192	1107
дек.12	1330	1353	1275	1303
янв.13	1366	1297	1175	1041
фев.13	1405	1291	1228	1050
мар.13	1457	1359	1239	1376
Апр.13	1466	1354	1240	1123
май.13	1574	1472	1348	1147
июн.13	1626	1430	1387	1259
июл.13	1698	1432	1365	1286
авг.13	1835	1615	1377	1481
сен.13	1835	1615	1377	1481
окт.13	1806	1585	1368	1237
ноя.13	1721	1549	1460	1327
дек.13	1718	1493	1401	1300
янв.14	1673	1544	1349	1267
фев.14	1698	1564	1458	1437
мар.14	1688	1442	1452	1374
апр.14	1719	1588	1526	1363
май.14	1618	1446	1462	1403
июн.14	1656	1487	1378	1284
июл.14	1729	1455	1449	1300
авг.14	1623	1509	1399	1392
сен.14	1717	1537	1361	1440
окт.14	1750	1530	1535	1399
ноя.14	1726	1563	1418	1315
дек.14	1656	1526	1446	1356

Источник: Твоя Столица

Динамика предложения на рынке г. Минска, в зависимости от класса строений

Месяц	Современное	Стандартное	«Хрущевки», «брежневки»
май.11	1433	1405	1342
июн.11	1410	1350	1313
июл.11	1388	1351	1307
авг.11	1373	1354	1274
сен.11	1371	1336	1280
окт.11	1389	1363	1270
ноя.11	1385	1364	1284
дек.11	1399	1350	1296
янв.12	1379	1330	1284
фев.12	1383	1317	1255
мар.12	1369	1317	1254
апр.12	1383	1328	1274
май.12	1418	1311	1249
июн.12	1403	1323	1254
июл.12	1362	1346	1239
авг.12	1412	1333	1297
сен.12	1416	1366	1283
окт. 12	1437	1370	1316
ноя. 12	1490	1403	1351
дек. 12	1570	1433	1404
янв.13	1595	1478	1452
фев.13	1851	1524	1492
мар.13	1753	1564	1559
апр.13	1966	1625	1609
май.13	1877	1614	1594
июн.13	1810	1674	1633
июл.13	1933	1734	1705
авг.13	1988	1795	1789
сен.13	2363	1845	1829
окт.13	2703	1856	1869
ноя.13	2553	1840	1865
дек.13	2488	1813	1829
янв.14	1713	2136	2469
фев.14	1976	1920	1937
мар.14	1927	1846	1846
апр.14	1851	1832	1803
май.14	1887	1832	1796
июн.14	1865	1801	1778
июл.14	1644	1558	1555
авг.14	1635	1552	1541
сен.14	1590	1556	1527
окт.14	1682	1630	1615
ноя.14	1683	1605	1604
дек.14	1633	1546	1543

Инвестиционная компания ЮНИТЕР – финансовый и инвестиционный консультант в Беларуси с 14-летним опытом работы с национальными и иностранными инвесторами в более чем 40 отраслях страны.

Деятельность компании сфокусирована на инвестиционном банкинге; поддержке иностранных инвесторов и привлечении финансирования для национальных компаний; проведении маркетинговых и аналитических исследований; управлении проектами и активами.

ЮНИТЕР™

220114, Минск, просп. Независимости 117А, 12 этаж (БЦ Александров Пассаж),
тел. +375 17 385 24 65, факс +375 17 385 24 64, uniter@uniter.by, www.uniter.by

Дисклеймер

Информация, содержащаяся в настоящем документе, носит общий характер и подготовлена без учета конкретных обстоятельств того или иного лица или организации. Несмотря на то, что мы неизменно стремимся представлять своевременную и точную информацию, мы не можем гарантировать того, что данная информация окажется столь же точной на момент получения или будет оставаться столь же точной в будущем. Предпринимать какие-либо действия, используя такую информацию, можно только после консультаций с соответствующими специалистами, основанных на тщательном анализе конкретной ситуации.

©2017 ЗАО «Инвестиционная компания «ЮНИТЕР», компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Республики Беларусь. Все права защищены.

ЮНИТЕР и логотип ЮНИТЕР являются зарегистрированными товарными знаками, зарегистрированными в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

УВАЖАЕМЫЕ ЧИТАТЕЛИ, КЛИЕНТЫ, ПАРТНЕРЫ!

Мы стремимся к развитию и стараемся совершенствоваться в своем деле. Для того что бы соответствовать высоким стандартам предоставляемых услуг, мы бы хотели предложить вам оценить и прокомментировать нашу работу.

Заполнить анкету вы можете по этой ссылке ниже:

http://goo.gl/forms/JORXmkou6oWL5lpB2

Пожалуйста, заполните анкету, содержание которой приложено ниже. Это не займет более 5 минут вашего времени.

Как Вы оцениваете качество аналитических продуктов нашей компании?

_____

В том числе:

А) полнота материалов : _____

Б) простота восприятия информации: _____

В) степень использования : _____

Какие рынке, сектора, отрасли интересуют Вас в первую очередь?

_____

3. Каких секторов, рынков, отраслей Вам не хватает

Оставьте свой комментарий

_____

_____

_____

_____

Оставьте свой отзыв

_____

_____

_____

_____

Мы благодарны Вам за любой отзыв и комментарий и будем стараться полностью соответствовать вашим пожеланиям.