

УДК 332.82(476)

Причины слабого спроса на новостройки в Республике Беларусь

Домнич Л.А.

(научный руководитель – Борздова Т.В.)
Белорусский государственный университет
Минск, Беларусь

После бурного роста цен на минские новостройки, который наблюдался на протяжении всего текущего 2013 года, в сентябре покупатели стали уходить с рынка, вследствие чего количество сделок на первичном рынке недвижимости резко снизилось. А сегодня большинство потребителей вообще перестали думать о покупке недвижимости, на что имеется ряд причин, которые и рассмотрим ниже.

Активизация спроса, которая наблюдалась на рынке новостроек Республики Беларусь в течение 2013 года, была связана не только с доступными кредитами, предоставляемыми на строительство жилья. Начало 2013 года не принесло никаких серьезных экономических потрясений, которые традиционно в это время ожидает большая часть экономически активного населения нашей страны. Поэтому те потенциальные покупатели, которые находились в состоянии неопределенности, не получив подтверждения своим опасениям в реальности, начали совершать сделки. На фоне этого застройщики решили наверстать упущенное за два предшествующих кризисных года и стали поступательно повышать цены. Таким образом, наблюдаемый в первой половине 2013 года всплеск спроса на первичном рынке спровоцировал новый виток цен [1].

Нужно сказать, что на самом деле большинство жилых домов финансируются именно гражданами, которые хотят построить квартиру за собственные или кредитные средства. Редко у какого заказчика есть достаточное количество средств для строительства жилья. Обычно на практике за счет кредитов девелоперы подготавливают все к началу строительства (проектные работы, подготовка участка к началу стройки и др.), а уже сам процесс строительства оплачивают дольщики. Поскольку работать себе в убыток не будет

ни один коммерческий застройщик, он старается сформировать приемлемую и для себя, и для дольщиков цену [2].

Однако неожиданно для всех, начиная с августа 2013 года, кредитование жилья шаг за шагом стало сокращаться, и кредиты на строительство жилья на сегодняшний день выдают только 2 банка:

- «Беларусбанк» под 38,5% годовых на 15 лет;
- «Белагропромбанк» под 45% годовых на 20 лет.

В связи с этим наступил кредитный голод, который ограничил покупательскую способность людей и отчасти привел к снижению спроса на жилье.

Чтобы жилье было более доступным по цене для покупки, необходимо увеличить объем предложения по жилью в целом. С учетом того, что строительство объектов недвижимости требует больших материальных затрат, видится логичным, что для увеличения объемов строительства нужен либо приход новых инвесторов на рынок, либо удешевление строительных технологий. Безусловно, оказывает влияние и политика государства в сфере жилищного строительства, и экономическая ситуация в стране в целом.

Цены на строительно-монтажные работы за первые 10 месяцев текущего года выросли почти на 15% в долларовом эквиваленте по сравнению с декабрем 2012-го. Со стороны спроса также было давление на цены. Девальвационные ожидания играли и продолжают играть здесь немаловажную роль. Рынок недвижимости, как и любой другой рынок, устроен таким образом, что пока будет постоянный и устойчивый спрос, цены будут расти [3].

Цены на первичном рынке недвижимости города Минска колеблются в диапазоне 1 060-3 500 долларов США за 1 кв. м (если жилье без отделки и дизайнерского ремонта); при этом варианты в каркасно-блочном доме с хорошей планировкой и удобным месторасположением можно найти примерно по цене 1 600-1 900 долларов США за 1 кв.м.

Реальный способ удешевления строительства – это использование новых технологий, в частности, таких, как строительство быстровозводимых домов, модульных зданий и т. п. Благодаря им, небольшой пяти-, шестиэтажный дом может быть построен за сутки, а тридцатиэтажную гостиницу с ремонтом и с отделкой возводят за месяц. Но у нас такого рода новые технологии не спешат внедрять

из-за их дороговизны, хотя в Европе и в Китае они уже широко используются. Стоит отметить, что на внедрение таких технологий негативно влияют сложные процедуры различных согласований и сертификации [3].

Что касается разницы в цене для участника долевого строительства и покупателя, решившегося приобрести готовое жилье в одной и той же новостройке, составляет примерно 20%. При этом нужно понимать, что дольщик, вступая в доленое строительство, берет на себя определенные риски. В среднем новостройка возводится у нас в стране за год-два, иногда за три и дольше. К счастью, количество долгостроев с каждым годом снижается. Также стоимость в процессе строительства может значительно увеличиться.

Вторым фактором, обусловившим снижение спроса, послужили потребительские ожидания экономических потрясений в нашей стране. Можно отметить, что информационное пространство насыщено компрометирующими сообщениями, свидетельствующими о наличии в экономике Беларуси определенной нестабильности и дисбаланса.

Фактор, который позволил потребителям в начале этого года вернуться на рынок, в настоящее время, наоборот, сдерживает их. Неуверенность в завтрашнем дне и то, какие меры государство предпримет завтра в целях улучшения экономической ситуации, не позволяет потребителям решиться на покупку дорогостоящего жилья. Поэтому сегодня население воздерживается от операций, связанных с изменением формы ликвидного актива, а именно – денежных средств. В рамках проводимой Национальным банком политики «дорогих денег» наибольшую популярность приобрели краткосрочные рублевые депозиты как форма сбережения и накопления денежных средств. Мысль о покупке квартиры в таких условиях уступает первенство инстинкту финансового самосохранения, который еще летом генерировал повышенный спрос. Исходя из этого, «достучаться» до потребителя и побудить к активным покупкам сейчас весьма затруднительно [1].

И в заключение нужно сказать, что главным образом потребительскую активность сдерживают не только цены. Поэтому даже если сегодня застройщики предложат существенные скидки и рассрочку, то очередь за подешевевшим товарным предложением вряд

ли возникнет. Самая актуальная проблема первичного рынка заключена в измененной психологии потребителя. Главное, что объясняет бездействие покупателя, – это неуверенность в завтрашнем дне.

ЛИТЕРАТУРА

1. Портал недвижимости «REALT.BY» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://realt.by/news/article/12924/>. – Дата доступа: 22.11.2013.

2. Интернет-портал «Сможем все» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://mogu.by/news/news/Dolevoe_stroitelstvo_kvartir_kak_formiruetsj_a_stoimost_kvadratnogo_metra.html. – Дата доступа: 25.11.2013.

3. Портал недвижимости «Новостройки Беларуси» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://novostrojka.by/interview/5235-put_k_domu_cherez_tsenovuyu_goru.html. – Дата доступа: 26.11.2013.

Принятие обоснованного управленческого решения при реализации инвестиционно-строительного проекта на базе информационной системы управления проектами Spider Project

Дубатовка В.О., Лагуткина Н.С.

(научные руководители – Штакал В.Ф., Гусева Л.П.)

Белорусский национальный технический университет
Минск, Беларусь

Инвестиционно-строительный проект - это система сформулированных целей, технологических процессов, технологической и организационной документации, материальных, финансовых, трудовых и иных ресурсов необходимых для возведения объектов недвижимости, а также управленческих решений и мероприятий по их выполнению.