



Кристина ХИЛЬКО

■ В республике сдают много социальных квартир, а вот ипотеку запустить пока не могут.

ДО СПУТНИКА ЗА ПОЛЧАСА

В Министерстве архитектуры подчеркивают - строительство жилья в стране ведется ударными темпами. Только за полгода в стране возвели больше 1,7 миллиона квадратных метров. В лидерах Гомельская и Минская области. Столица - «буксует». В Минске построили треть от намеченного годового плана.

Между тем главный город Синеокой не обошел тренд, характерный для всех столиц мира. Тут самая высокая стоимость жилья и все равно устойчивый на него спрос. В столице больше профессиональных перспектив, и специалисты из других регионов перебираются в центр. Не менее двадцати процентов населения Беларуси сегодня живет здесь.

- Для многих Минск - это мечта, - обозначает тенденцию **начальник Управления жилищной политики Министерства архитектуры и строительства Беларуси Александр Авраменко**. - Но ведь не зря говорят, что город не резиновый. Мест для застройки практически не осталось, а если и есть свободный участок, он требует больших вложений в инженерные коммуникации. Как выйти из замкнутого круга? Развивать города-спутники.

Тридцать-сорок минут на маршрутке - и вы уже в Дзержинске, Заславле, Логойске. Многие тратят больше времени, чтобы доехать на авто из спальных районов до работы. В городах-спутниках создают инфраструктуру. Открывают новые предприятия, школы, больницы. Да и построить в небольших городах дом или квартиру проще и дешевле, чем в Минске.

ДЕТСКИЕ МЕТРЫ

Сфера строительства жилья в республике на особом контроле у президента. В приоритете сейчас поддержка

БОЛЬШОЙ СЕМЬЕ И ДОМ РАДУЕТСЯ



В 2019 году для двенадцати тысяч многодетных семей появилась новая крыша над головой.

многодетных семей. Формула проста: родил третьего ребенка - смело можешь рассчитывать на улучшение жилищных условий. Государство предлагает разные варианты решений. «Продвижение» в очереди на квартиру, льготное кредитование, участки под индивидуальное строительство.

- В 2018-м для многодетных семей построили восемь тысяч квартир, в 2019-м - двенадцать тысяч. В следующем году в планах еще на две тысячи больше, - привел цифры **министр архитектуры и строительства Дмитрий Микуленок**. - Серьезным подспорьем для улучшения жилищных условий большим семьям может стать семейный капитал.

Если раньше тратить его досрочно можно было только на медицинские услуги, то с 1 января 2020 года правила игры меняются. Финансы можно разморозить на такие базовые нужды, как крыша над головой. Еще один плюс - сама финансовая помощь выросла с 630 тысяч российских рублей до почти 700 тысяч.

НАКОПИТЬ И КУПИТЬ

Как приобрести жилье, если семья еще не так разрослась, а собственных денег не хватает? Власти республики не раз заявляли, что стоимость недвижимости

должна быть соизмеримой с доходами граждан. Не секрет, что покупка дома или квартиры всегда была далеко не каждому по карману. Сегодня самый популярный вариант решения жилищного вопроса - это кредит. Но и тут есть свои подводные камни, которые следует учитывать до того, как подписываешь в банке кредитный договор.

Финучреждения дают клиентам деньги на своих, далеких от идеальных для потребителя условиях. Основное, пожалуй, то, что средства банк выделит только под залог недвижимости. И пока новосел не рассчитается по долгам, квартирка юридически ему не принадлежит.

Вскоре банки смогут предложить будущим покупателям жилья новую схему «строительных сбережений». Это специальные вклады. Как только там накапливается тридцать процентов от суммы квартиры мечты - банк сможет выдать льготный займ. Проект указа уже подготовлен. Ставка по кредиту будет на один - два процента ниже рыночной. Сегодня она даже в самых доступных

кредитах на недвижимость в Беларуси не опускается ниже 13,5 процента. Эксперты не исключают, что новая схема начнет действовать уже в следующем году.

Стать участником программы смогут все, включая тех, кто не стоит в очереди на жилье. В этот эксперимент попадают только новостройки. «Вторичка» пока не рассматривается.

Конечно, при прямой господдержке строить проще, накапливать сбережения не надо. Но даже льготникам приходится порой долго ждать, ведь не во всех регионах массово строится жилье. Так, для Минска не рекорд несколько десятилетий в очереди на квартиру.

- А пока на покупку жилья в новостройке чаще всего берут кредит, - отмечает **Анатолий Звездин, председатель Совета белорусской ассоциации «Недвижимость»**. - В большинстве случаев банки предоставляют отсрочку выплат по основному долгу на один - полтора года. Это уменьшает ежемесячные выплаты. Остаются деньги, например, на ремонт. Кредиты не требуют больших первоначальных взносов - достаточно всего десятой части суммы. Еще есть один механизм финансирования - лизинг. Но он пока не пользуется большим спросом. Когда заработают программа стройсбережений, безусловно, рынок оживится.

ТРЕНДЫ

Студия для айтишника

Положительная тенденция - количество тех, кто стоит в очереди на жилье, в последние годы уменьшается. Если в 2011 году в стране было 856 тысяч нуждающихся, в 2015-м - 742 тысячи, то в январе 2019-го - 664 тысячи. При этом эксперты утверждают, что разрыв между средним уровнем цен первичного и вторичного рынков сокращается и сейчас достиг минимума за последние два десятилетия.

На первичном рынке жилья в Минске сейчас фигурирует четыре класса домов: «эконом», «стандарт», «комфорт» и «престиж». Самый широкий выбор новостроек в категориях по цене - около двух третей предложений. Причина популярности - хорошее соотношение цены и качества. В топе однокомнатные квартиры минимальной площади и квартиры-студии. Такое жилье пользуется спросом у айтишников и представителей творческих профессий.

За январь-июль 2019 года средняя стоимость одного метра по республике составила 32,8 тысячи российских рублей, с использованием господдержки - 27,4 тысячи. Выходит, что цена квадратного метра жилья с господдержкой - не больше средней зарплаты по стране.

Возможно, скоро появится в Синеокой и ипотека. Делю закон о ней в Беларуси существует больше десяти лет, но де-факто на практике механизм не работает.

ТЕПЛО «ОТ РОЗЕТКИ»

■ В Союзном государстве набирают популярность «электродома».

Запуск первого блока Белорусской атомной электростанции не за горами. Один из вариантов использования электроэнергии - отопление и горячее водоснабжение в новостройках. Плюсы очевидны: похолодало - настроил нужный режим и подобрал оптимальную температуру. Индивидуальный обогрев помещений в «умном доме» позволит рассчитывать платежи честно: жители квартир заплатят ровно столько, сколько использовали сами.

При разработке типовых проектов домов пригодился и опыт России. Госстрой РФ не первый год проводит масштабный эксперимент

по возведению и эксплуатации многоквартирных комплексов с автономным отоплением в каждой квартире. Экспериментальные новостройки появились в Брянске, Екатеринбурге, Калининграде, Смоленске, Санкт-Петербурге и других крупных городах.

В Беларуси выросли уже два многоквартирных дома, использующие электричество для отопления квартир, - в Лиозно и Барановичах. В 2020 году их станет больше.

- Подготовили схемы, в которых описаны основные подходы при проектировании таких объектов, - отметил **Дмитрий Микуленок**. - Дома с использованием электричества для отопления и горячего водоснабжения будут строиться по всей стране.

МИНСКИЕ НОВОСТРОЙКИ

Средняя цена квадратного метра

83,5 ТЫСЯЧИ
РОССИЙСКИХ РУБЛЕЙ

САМЫЕ ДОРОГИЕ АПАРТАМЕНТЫ

За 73,8 миллиона рублей выставлен огромный пентхаус площадью 583,2 кв. м в элитном ЖК «Залаты маёнтак»

САМАЯ ДЕШЕВАЯ КВАРТИРА

2,3 миллиона рублей - однушка площадью 29,6 кв. м в Чижовке