

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В БЕЛАРУСИ ВЫРАСТЕТ НА 1,3% В 2014 Г.



До 2012 г. строительная отрасль была одним из ключевых драйверов развития белорусской экономики. Высокие темпы роста в строительстве в значительной степени поддерживались государственными программами по развитию инфраструктуры. Однако эта тенденция значительно ослабла за последние несколько лет. Как показывают данные доклада консалтингового агентства PMR, озаглавленного «Строительная отрасль Беларуси в 2013 г. и прогнозы развития на 2014–2019 гг.», рост строительной отрасли страны сократился на 1,1% в 2013 г., после более серьезного падения на 8,6% годом ранее.

Положение в отрасли в 2013 г. продолжало ухудшаться. Основные факторы, повлиявшие на снижение строительной активности: снижение общих показателей экономического роста. Официально рост ВВП сократился с 1,7% в 2012-м до 0,9% в 2013 г.; слабый рост промышленного сектора, показавшего снижение на 4,8%; все это происходит на фоне 11 лет непрерывного роста в период с 2001-го по 2011 г. В 2013 г. строительная отрасль Беларуси поддерживалась исключительно сектором гражданского строительства. Многие новые разработки были отложены, что приводит к отсрочке дальнейшего развития строительной отрасли. Подавляющая часть промышленности строительных материалов для гражданского строительства поддерживалась за счет финансируемых государством строительных проектов, в частности, развития транспортной инфраструктуры страны, а также за счет финансирования контролируемых государством компаний в горнодобывающей и нефтехимической отраслях.

Государственные целевые программы, направленные на модернизацию транспортной, энергетической и социальной инфраструктуры страны, сыграли важную роль в развитии строительной отрасли в последние годы. Кроме того, крупные проекты, реализованные в рамках подготовки к чемпионату мира — 2014 по хоккею, дали дополнительный импульс развитию рынка. Следует добавить, что стремление государства увеличить жилищный фонд страны поддержало восходящий тренд в сегменте жилищного строительства, а устойчивый рост реальных доходов населения способствовал росту розничных продаж, в т.ч. в сфере стройматериалов и в секторе услуг.

Анализ показывает, что в 2013 г. новое строительство характеризовалось незначительным снижением, примерно на 0,5%, до 7 млрд евро. Основными причинами уменьшения общих объемов строительства на 1,1% за год стало 10%-ное снижение масштабов реконструкции и модернизации. В сегменте мелких ремонтно-строительных работ также наблюдалось значительное снижение объемов — на 6,7%.

В целом на этот сегмент приходилось в прошлом году только 4% от общего объема строительства в Беларуси.

Как показывает анализ, отрицательные результаты в строительном секторе были частично компенсированы ростом, наблюдавшемся в жилищном строительстве. Завершение проектов жилищного строительства подтвердило восходящий тренд в Беларуси в 2013 г. после двузначного спада последних двух лет. По предварительным данным, суммарная площадь жилых домов, введенных в эксплуатацию в 2013 г., увеличилась на 17,6%, до 5,27 млн м² — это третий по величине результат за последние два десятилетия.

По данным консалтингового агентства, объемы жилищного строительства выросли на 16,4% в 2013 г. во многом благодаря эффекту низкой базы, возникшей после почти 30%-ного сокращения, зафиксированного годом ранее. Около 4,6% жилья, сданного в эксплуатацию в 2013 г., было профинансировано государственным и местными бюджетами. Эта доля мало изменилась за последние 3 года. Еще 4,8% жилья было построено на средства девелоперов. 46,9% и 49,2% жилья в 2012-м и 2013 г., соответственно, были профинансированы за счет индивидуальных застройщиков.

В 2013 г. доля однокомнатных квартир в новостройках снизилась на 28% по отношению к предыдущему году. Доля новых двухкомнатных квартир также, согласно оценкам, уменьшилась на 2%. Снижение долей одно- и двухкомнатных квартир в новостройках связано со значительным ухудшением ситуации в строительной деятельности застройщиков, которые обычно отвечают за строительство таких домов в Беларуси.

Возведение нежилых объектов в Беларуси осуществляется в гораздо меньших объемах по сравнению с жилищным строительством. Тем не менее после двух лет спада строительство нежилых объектов, по прогнозам, увеличится на 1,3% в 2014 г. Деятельность государства в сфере нежилого строительства на коммерческой основе ограничена. Таким образом, остается больше места для потенциальных инвесторов, включая зарубежные компании.

Retail — самый быстро развивающийся рынок недвижимости в Беларуси, где преобладает частный капитал. Несмотря на то что большинство торговых центров находится в столице, Минск не доминирует в этой области, как, например, на рынке офисной недвижимости. Если говорить о строительстве новых центров, то в Минске в 2013 г. было сдано в эксплуатацию 8 новых объектов площадью более 5 тыс. м² каждый. В начале 2014 г. в столице насчитывалось 25 объектов площадью менее 5 тыс. м², 48 ритейлов площадью от 5 тыс. до 20 тыс. м², и только 6 офисных центров с 20 тыс. м² офисных площадей, сдаваемых в аренду.

Обзор подготовлен на основе информации, представленной в докладе консалтингового агентства PMR «Строительная отрасль Беларуси в 2013 г. и прогнозы развития на 2014–2019 годы».