

DER IMMOBILIENMARKT IN MINSK IST IN ERWARTUNG DES «KATALYSATORS» STILLGESTANDEN

*Е.С. Скибинская, В.И. Симончик, 3курс
Научный руководитель – Л.Н. Селюжицкая, преподаватель
Полесский государственный университет*

Das Stadtgesicht wechselt sich buchstäblich vor den Augen. Die Entwicklung der neuen Bautechnologien ermöglicht auch brave Gedankenflüge der Architekten. Auch Minsk-City soll das Hautstadtgesicht bezüglich die Architektur wechseln. Es ist genug zu sagen, dass die Gebäude von über 300 Meter hoch in Minsk aufschließen werden.

Belarus ist ein Land mit einem schnell wachsenden Markt für Immobilien. Im Jahr 2007 wurden im Zentrum der belorussischen Hauptstadt Minsk etwa 2000 - 2500 Dollar pro Quadratmeter für Appartements und Wohnungen erzielt – 300% mehr als noch vor 5 Jahren. Allein seit 2005 beträgt das jährliche Preiswachstum etwa 50% pro Jahr.

Minsk selbst ist dabei die wichtigste Region für den Immobilienboom.

Entwicklung des Marktes für Hypothekenkredite hat wesentliche Änderungen der Wirtschaft des Landes zur Folge. Das sind nicht nur zusätzliche Möglichkeiten für Wohnungserwerb von Bevölkerung, sondern auch ein Katalysator für die Beschaffung von Ersparnissen der Bürger in Bausektor der Wirtschaft.

Während der letzten Jahre haben sich alle daran gewöhnt, dass die Nachfrage nach Wohnfläche das Angebot wesentlich überholt, und man fing an, die stürmische Preiserhöhung wie normal wahrzunehmen.

Die wirtschaftliche Tätigkeit in Bereich Hypothekenkrediten ist durch das Gesetz „Über Hypothek“ geregelt. Außerdem hat das Ministerium für Architektur und Bau der Republik Belarus den Gesetzentwurf ausgearbeitet.

Die Beschaffung von langfristigen Ressourcen für die Wohnungsbaufinanzierung sieht die Geldakkumulation auf den Bankkonten der Bürger in Höhe von bis 560% des Wohnungspreises vor.

Die heutige finanzielle Situation in der Welt wurde von der Krise der Hypotheken – Kreditversorgung in den USA verursacht, zweifellos wird dies Revision der Kreditpolitik von Investoren gegen solche Stocks verlangen. Unter dessen interessieren sich ausländische Investoren für den belorussischen Markt: hier funktioniert bereits eine bedeutende Anzahl ausländischer Banken, die Immobilienerwerbskredite bereitstellen. Wirklich können höhere Zinssätze in Belarus als ein ziemlich attraktiver Faktor für ausländische Kapitalanlagegesellschaften wirken, die Belehnungsbriefe in eigenen Märkten kaufen.

Die Immobilienhändler bemerken, das man sich schwer vorstellen kann, was ein Quadratmeter der Wohnfläche sagen wir in einem Jahr kosten wird. „Was morgen sein wird – werden wir Ihnen übermorgen erzählen“, scherzen sie. Die Belarussen rechnen damit, dass wenn die Instrumente der Wohnungskreditgewährung den Preis für Immobilien nicht zerstören werden, so dann wenigstens zulassen, die Quadratmeter für einen statistisch durchschnittlichen Bürger preiswerter zu machen.

Eine stabile ökonomische Situation und das Wachstum der Einkommen der Bevölkerung lassen es zu, sogar über einen bestimmten zyklischen Ablauf des Immobilienmarktes zu sprechen. Die Preise für die Wohnfläche wachsen ein wenig, aber machen es planmäßig, nach dem man alles „mit den Zeitplänen der Saisonnachfrage und des Angebotes abgestimmt hat“. Wenn zum Anfang des 2008 Jahres der Sommersaison sie um 0,28 % gefallen sind, so sind zu Ende August – Anfang September schon um 0,61 % gewachsen.

„Der durchschnittliche“ Meter in einer Einzimmerwohnung aus dem sekundären Wohnraumbestand kostet im Jahre 2008 1939\$, in einer Zweizimmerwohnung – 1899\$. In den Drei – und Mehrzimmer – Wohnungen beträgt der Preis eines „Quadrates“ bzw. 1858\$ und 1817\$.

Dabei im Jahre 2009 sind die Einzimmerwohnungen für den Monat um 1 %, Zweizimmerwohnung - um 1,5 %, Dreizimmerwohnung - um 0,4 % und Vierzimmerwohnung - um 2,3 % gewachsen. Anfang des Februars hat der mittlere Preis des Quadratmeters der nochmaligen Wohnungen in der Hauptstadt 1 446\$ gebildet. Dabei beträgt der mittlere Preis der Einzimmerwohnungen 1560 \$, Zweizimmerwohnung - 1495, Dreizimmerwohnung - 1425 und Vierzimmerwohnung - 1303\$. Für zwei Monate 2009 sind die Preise für die Wohnungen der Hauptstadt ungefähr um 12 % gefallen.

Im Laufe von einem Januar 2010 sind die Preise für die Minsker nochmalige Wohnfläche durchschnittlich auf 1,3 % gewachsen. Am 8. Februar 2010 sind die höchsten Preise auf die Wohnungen in Minsk Zentralstadtbezirk (1723 Dollars/qm) und Sowjetischstadtbezirk (1585 Dollars/qm). Die niedrigsten Preise sind in Werkseigenstadtbezirk (1305 Dollars/qm) und Moskauerstadtbezirk (1386 Dollars/qm). Die

Neubauwohnungen in der Minsk werden zurzeit nach den kommerziellen Preisen von 895 bis zu 3 Tausend Dollars/qm angeboten.

Die vor kurzem durchgeführten Vermarktungsforschungen haben gezeigt, dass nur 5 % Belarussen beabsichtigen, die Immobilien für eigene Mittel zu erwerben. Dabei rechnen ca. 13% von der allgemeinen Zahl der befragten mit Leihmittel aus den Taschen der Verwandten und der Freunde, und ca. 87 % Bürger haben betont, dass sie dem Vergnügen mit einem Bankkredit, einschließlich unter privilegierten Bedingungen rechnen würden.

Stadt in der Stadt

„Noch in den 70-er Jahren des vorigen Jahrhunderts war das ausführliche Werk „Silhouette der Stadt Minsk“ unter der Leitung des Architekten Lew Potapow vorbereitet worden, das leider vergessen wurde“, sagt der Direktor des Unternehmens „Minskgrado“ Alexander Petrow.

Aber in diesem Moment war die Wirtschaft auf solche wesentliche Veränderung des Stadtgesichtes nicht bereit. Aber die belarussischen Architekten hegte eine Hoffnung auf die Geschossbauten.

Unabhängig von unseren Präferenzen stoßen die objektiven Gesetze der wirtschaftlichen Entwicklung die Hauptstadt an, nach oben zu wachsen. Aber die Wolkenkratzer sollen das Stadtgesicht nicht unterdrücken, sondern bereichern. Das Projekt Minsk-City, das in „Minskgrado“ erarbeitet worden war, bewältigte diese Aufgabe perfekt.“

Das wird eine Stadt in der Stadt sein, in der das Leben rund um die Uhr wallen wird. Der Direktor von „Minskgrado“ teilte mit, man plane eine einmalige Mini-Stadt in der Stadt auf der Fläche von 350 Hektar zu schaffen, die in sich Business- und Wohnkomplexe einschließen werde. Alle Gebäude werden zu Hochhäusern. Das Höchste Gebäude wird 80 Stockwerke betragen. Man wird etwa eine Million Quadratmeter Komfortwohnfläche der neusten Generation und der neusten Architekturentscheidungen bauen, wo etwa 40 Tausend Minskeinwohner leben werden. Der zentrale Businesskomplex wird 54 Hektar besetzen. Dabei wird das Leben Tag und Nacht wallen. Am Tage werden hier die Büros zahlreicher Firmen funktionieren, und am Abend und in der Nacht werden Sport-, Kultur- und Unterhaltungsobjekte ihre Tätigkeit anfangen. Man wird Gebäude und Häuser mit der Gesamtfläche von einer Million dreihundert Tausend Quadratmeter errichten. Das ermöglicht über 55 Tausend Arbeitsplätze zu schaffen.

Nach den Worten des Bürgermeisters von Minsk Michail Pawlow werde es das größte Projekt im Baubereich, das keine Analoga in der Republik habe. Für die belarussischen Fachleute wird die Teilnahme an der Errichtung solches einmaligen Objektes zu einer ersten Schule, die ermöglicht, noch schwierige Projekte in der Zukunft zu verwirklichen. Die Errichtung dieses einzigartigen Komplexes wird max. 10 Jahre in Anspruch nehmen, aber einige Objekte werden früher in Betrieb gesetzt werden.

Vermutlich wird die russische Gesellschaft „IteraGroup“ GmbH in diesen Bau zum Generalauftragnehmer, mit der das Stadtexekutivkomitee von Minsk ein Joint Venture schaffen wird. Man plant auch einige Subinvestoren heranzuziehen. Das Volumen der Investitionen in den Bau des Businesszentrums Minsk-City wird etwa 7 Milliarden \$ ausmachen. Michail Pawlow betonte, das sei „ein wirklich ausgerechnetes Projekt“, das auf Kosten der Investoren realisiert werden werde.

Nachdem die Zwillingstürme eingestürzt waren, wurde auch der Mythos nicht nur über die macht von Amerika, sondern auch über die Stahlstabilität der Wolkenkratzer zerstört. Die Trümmer zerfielen als Koloss auf tönernen Füßen. Und dabei hatten sie Stahltragkonstruktionen. Also verliert Stahl bei den Hochtemperaturen seine Festigkeitseigenschaften, Wolkenkratzer können wie ein Kartenhaus zerstört werden. Gerade das ist in Amerika passiert. Logisch entsteht die frage, ob es sicher ist, darin zu arbeiten und zu wohnen.

In Belarus berücksichtigt man die Welterfahrung: die Stahltragkonstruktionen werden mit brandsicheren Fachmaterialien geschützt, die Hochtemperaturen austragen können, weist Alexander Petrow hin.

Außer Minsk-City werden schon 50-Stockwerkhäuser projektiert. Dabei haben sie schon konkrete Investoren. Man hat noch die Entscheidung darüber noch nicht getroffen, aber das ist erst die frage der zeit. Die Wolkenkratzer müssen in Minsk sein.

Die beste von den besten

Es gibt heute nur einen ausführlichen Plan und ein Konzept von dem Komplex Minsk-City. Es bleibt nur Architekturverkörperung und Bauarbeiten. Alexander Petrow sagt, die Architektur der Wolkenkratzer höre auf, die kennzeichnenden Nationalcharakterzüge zu tragen. Die Wolkenkratzer des bekannten britischen Architekten Foster darf man sicher in jeder ecke der Welt unterbringen. Die Potentialinvestoren haben vorgeschlagen, den Wolkenkratzer in Minsk in der Gestalt eines Storches zu bauen. Solcher Formalismus hat das Recht auf die Verkörperung. Aber der Meinung des Leiters von „Minskgrado“ nach sollen die Gebäude assoziiert nicht sein. Es ist richtiger, einen internationalen Wettbewerb zur Projek-

tierung auszuschreiben. Dabei im komplex, wie es in Paris mit La Defense gemacht wurde. Und Einzelobjekte müssen von der Gesamtidee durchgearbeitet werden.

Wann konnte man erwarten, dass die Hypothek in Belarus ihre klassischen Züge beschaffen wird? «Die Situation verändert sich, wenn der Wertpapiermarkt liberalisiert und das Finanzsystem der Republik weiter entwickelt wird (insbesondere wenn Investitions- und private Rentenfonds geschaffen werden), auch wenn Belarus seine industrielle Attraktivität steigern wird», meinen wir. „All dies ermöglicht, ausländische Ressourcen unter günstigeren Bedingungen heranzuziehen“. Man kann eine Besserung des wirklichen Jahreinkommens von Bürgern erwarten, die zu den potenziellen Immobiliarkreditewerbern in der Zukunft werden können...

Was die Hypothek angeht, so meinen die meisten Experten: sie werde nicht bildig sein, obwohl man es vermute, dass diese Art der Kreditgewährung niedrige Prozentsätze als momentan geltende anbiete. In jedem Fall muss sich die Bevölkerung auf die alternativen Systeme der Bauersparnisse verlassen. Wie die Parlamentarier betonen, dieses Verfahren ergänze vor allem bestehende Vorzugskreditgewährung für Wohnungsbau durch eine Perspektive, eine Wohnung aus den Geldersparnissen zu erwerben oder zu kaufen. Wenn die Bevölkerung eine Möglichkeit zu wählen hat, so wird der Bankzins aus den Wohnungskrediten sinken.

Obwohl die Fachkräfte mit der Bevölkerung grundsätzlich nicht einverstanden sind. „Im Falle der Hypothek geht es um die Entwicklung der Finanzinstrumente, die die lebensnotwendigen Wohnungsprobleme zu lösen zulassen, und nicht um eine direkte administrative Kontrolle über die Preisprozesse“, bemerken wir. „Die wohl aktuellste Frage: inwiefern niedriger wird das Niveau der Prozentsätze für Kredit sein. Weil, wenn man sich überlegt, die Kredite, die heute von den belarussischen Banken für den Bau und Kauf der Wohnfläche gewährt werden, die selbe Hypothek sind.“

Die Fachkräfte unterzeichnen, dass der belarussische Markt der Wohnfläche heute nahe an einer stürmischen Preiserhöhung ist. Zwar kann man darüber nicht sprechen, dass sie im übermäßigen Tempo zunehmen werden. Kaum werden die Preise die Grenzen des allgemeinen Niveaus der Inflation überschreiten, die nach den Prognosen des Wirtschaftsministeriums im letzten Quartal 2008 in der Höhe von 4-5 Prozent sein kann.

Список использованных источников

1 Коммерческая недвижимость в Минске и Беларуси// Статистика недвижимости [Электронный ресурс]. – 2010. – Режим доступа: <http://realt.by/statistics/>– Дата доступа:19.02.2010.

2 Минстройархитектуры Республики Беларусь. Официальный сайт [Электронный ресурс]. – 2010. – Режим доступа: <http://www.mas.by/>– Дата доступа:19.02.2010.

3 Официальный интернет-портал Президента Республики Беларусь/ Республика Беларусь [Электронный ресурс]. – 2010. – Режим доступа: <http://www.president.gov.by/press10662.html>– Дата доступа:19.02.2010.

4 Arena wartet auf ihre Gäste/ I. Timochina// J.Belarus – 2008. –№ 9. –S.46.

5 Charakterzüge der neuen Architektur/ I.Tsyrułnikow// J.Belarus – 2008. –№ 1. –S. 24-25.

6 Ein attraktiver Faktor/ T.Koslowa// J.Belarus – 2009. –№ 1. –S.19.

7 Wahlmöglichkeit ermäßigt den Bankzins/ I.Awsejew // J.Belarus – 2008. –№ 6. –S.14-15.

8 Was morgen sein wird - erfahren wir übermorgen/ J.Biankowskij// J.Belarus – 2008. –№ 10. –S.40-41.