

ДОМ зарубежная недвижимость

Минск: плюсы и минусы

дружба народов

Трудно найти в Беларуси более спорную отрасль народного хозяйства, чем строительство. Цены за последние годы взлетели в несколько раз, дефицит жилья огромный, а долевое строительство фактически запрещено законом. Однако минской недвижимостью интересуются зарубежные инвесторы, в том числе российские.

Выгодные капиталовложения
Только за последний год жилье в Беларуси подорожало в среднем на 20–30%. Эксперты говорят, что причина кроется в недостаточных объемах строительства. «В результате возникает ажиотажный спрос на жилье, а застройщики ведь тоже бизнесмены. Кто же будет продавать недвижимость по одной тысяче за метр, если у вас ее готовы с руками оторвать за две», — объясняет руководитель ассоциации «Недвижимость» Николай Простолупов. Как отмечает эксперт, психологический слом в сознании людей произошел после того, как стоимость квадратного метра жилья оторвалась от реальной заработной платы. «Считается, что стоимость квадратного метра жилья должна равняться среднемесячной зарплате. Ну а после того как психологический



Пятизвездочная гостиница «Европа». В Минске будет построено 10 таких отелей

барьер пройден, необоснованному росту дальше ничто помешать не может», — поясняет глава «Недвижимости». Если учесть, что среднестатистический белорус сейчас зарабатывает примерно \$370, то можно легко посчитать, какие баснословные доходы имеют организации-застройщики. При этом себестоимость строительства составляет от \$600–800 за 1 кв. м при возведении типового жилья и \$1–1,5 тыс. за 1 кв. м — при строительстве элитного. При отсутствии возможности приобрести новое жилье большинство граждан вынуждены улучшать свои условия проживания, приобретая квартиры на вторичном рынке недвижимости, где спрос также в несколько раз превосходит предложение. Согласно статистическим данным, около 95% сделок с недвижимостью приходится на «цепочные» купли-продажи:

одна квартира продается, чтобы приобрести другую, более дорогую. Владельцы недвижимости «на продажу» прежде всего и заинтересованы в увеличении цен. Количество же так называемых чистых покупок ничтожно мало. Как результат, стоимость квартир в хрущевке сравнялась с ценой на квартиры в нововозведенных домах с улучшенной планировкой.

Президент против дольщиков
Вторая причина взлета цен на недвижимость — дефицит земельных участков и высокие административные барьеры. На согласование всех необходимых для начала строительства документов могут уйти годы. А о размерах взяток чиновникам, отвечающим за отвод земли, ходят легенды. Минск, конечно, не Москва, но минимальная выгода для чиновника, под-

писывающего какую-нибудь очередную из многочисленных справок, — это право поставить своего человека в очередь нуждающихся в улучшении жилищных условий. В таких домах часть стоимости жилья оплачивает государство, а потому «построиться» в таком «малобюджетном» доме можно даже по \$350–400 за 1 кв. м.

Свою лепту в рост цен на недвижимость внес Александр Лукашенко. В 2006 году указом президента под предлогом наведения порядка в строительной сфере было фактически заморожено долевое строительство. Застройщиков лишили возможности привлекать инвестиции граждан и принудили продавать только готовое жилье. Естественно, что те, в свою очередь, пошли в банки за очень недешевыми кредитами, а свои издержки переложили на плечи простых покупателей. Отмени-

ли этот порядок только в феврале 2008 года, после совещания, на котором Лукашенко учинил разнос чиновникам от строительной отрасли, которая, по словам президента, «полностью развалена». «Мы не можем быть удовлетворены ни темпами, ни качеством, ни ценой строительства, осуществляемого в Беларуси. Возьмите любое звено — везде проблемы», — сказал он. На исправление ситуации строителям отведен срок до конца года. А к 2010 году строительному комплексу поставлено задание выйти на объем возведения жилья 10 млн кв. м в год. Из них 80% должно возводиться для нуждающихся — в очередях сейчас состоит почти полмиллиона человек. Правда, у специалистов есть сомнения, смогут ли позволить себе малоимущие приобретать стремительно дорожающее жилье. Ведь по плану правительства средняя зарплата в Беларуси к 2011 году составит всего \$500. В то время как квадратный метр жилья к тому времени даже для нуждающихся очередников вряд ли будет стоить менее \$1,5 тыс.

«Во всем виноваты россияне»
Некоторое время по Минску упорно ходили слухи, что жилье в столице массово скупают «москвичи». Логика была простой: деньги у россиян сейчас есть, и что может быть более выгодным, чем вложение свободных средств в недвижимость. То, что для среднестатистического белоруса является заоблачной суммой, для мелко-го московского бизнесмена —

плевая сумма. Однако правительство очень быстро развентчало слухи о российской экспансии. На одном из заседаний парламента министр архитектуры и строительства Геннадий Курочкин сообщил депутатам, что сделки с недвижимостью, которые заключают россияне, составляют менее 1%. «И тех россиянами можно считать довольно условно», — добавил министр. — Это этнические белорусы, которые решили вернуться на родину, у них здесь живут друзья и родственники».

Однако если к приобретению готового жилья в Беларуси интерес у россиян действительно не очень велик, то строить на территории Минска крупные объекты недвижимости готовы несколько крупных компаний. В первую очередь это ООО «Итера-групп», которое недалеко от центра будет возводить «Минск-сити». Стоимость проекта — \$7 млрд. Уникальный комплекс, рассчитанный на 35–38 тыс. жителей (порядка 850 тыс. кв. м), расположится на площади более 350 га. Доминантой станет высотное здание административно-делового центра, где будут расположены офисные, торговые и гостиничные площади. Для того чтобы получить площадь под застройку, «Итера-групп» даже согласилась перенести за пределы Минска авиаремонтный завод.

Активно интересуются россияне и объектами торговли. Если отечественные игроки на рынке торговли хотят покупать магазины площадью от 70 до 300 кв. м, то российские фирмы готовы приобретать торго-



Дом бизнес-класса в Минске. Минчане надеются, что россияне будут строить не хуже (фото ГЕННАДИЯ ШАРПТИКИНА)

вые центры целиком — площадью до 2 тыс. кв. м. Тем самым оправдываются прогнозы специалистов информационной недвижимости «Твоя столица» относительно изменений структуры спроса и последующей активизации сетевиков. В качестве примера можно привести открытие в Минске первого гипермаркета ProStore. Соинвесторами этого проекта выступили российский ритейлер «Седьмой континент» и местная группа компаний «Трайлл». По данным столичной мэрии, опыт оказался настолько удачным, что Мингорисполком уже обсуждает возможность строительства в Минске второго гипермаркета ProStore.

Блеск и нищета
Однако не только российские компании представляют иностранных застройщиков, работающих в столице Беларуси. Минск давно уже активно отстраивают турецкие, иранские, сирийские и прочие ближневосточные компании. Для них у столичных властей также нашлось несколько заманчивых предложений. Например, круп-

нейшая иранская частная строительная компания «Кейсон» изъявила желание построить в Минске здание административно-гостиничного комплекса стоимостью \$225 млн. Для этой компании уже выделена площадка на пересечении проспекта Независимости и улицы Калиновского. Еще один подобный гостиничный комплекс будет возведен за счет средств инвестора из Саудовской Аравии.

Вообще по количеству фешенебельных отелей Минск скоро догонит многие европейские столицы. По планам городских властей в обозримом будущем 83% минских гостиниц будет иметь категорию «четыре-пять звезд». Помимо двух вышеперечисленных компаний не называемый властями инвестор из Арабских Эмиратов намерен построить дорожную гостиницу в районе стадиона «Динамо», а также деловой центр на пересечении Первомайской и Красноармейской улиц. В районе Комсомольского озера появится пятизвездная гостиница международного отеля оператора «Хайятт».

Если планы столичных властей сбудутся, то в ближайшие два-три года общий объем иностранных инвестиций в проектирование и строительство объектов в столице может составить свыше \$1 млрд в год. Правда, самим белорусам от этого вряд ли станет легче. Инвесторам от них требуется лишь относительно дешевая рабочая сила, в то время как все сливки достанутся строительным гигантам из «дружественных стран».

Юрий Потемкин

МЕТРЫ И ЦЕНЫ		
В 2007 году белорусские строители возвели почти 4,7 млн кв. м жилья. В этом году объемы строительства должны достигнуть 5,2 млн кв. м, а к 2011-му — превысить 10 млн. Однако эти цифры вряд ли обрадуют рядовых граждан. Ведь цены на квартиры, особенно в столице, стали для большинства из них просто заоблачными. Стоимость квадратного метра в типовом	панельном доме зашкаливает за \$2 тыс. Если десять лет назад однокомнатную квартиру в спальном районе Минска можно было приобрести за \$7–10 тыс., то сейчас они взлетели в цене до \$70–100 тыс. Купить же комфортабельное жилье в центре менее чем за \$200 тыс. уже невозможно. Позволить себе такие расходы не могут даже представители так называемого	среднего класса. Если ничего не изменить, то в Беларуси может вырасти целое поколение бездомных, которым только и останется, что терпеливо дожидаться, когда им «естественным» путем перейдут в наследство квартиры родителей. По официальным данным, сейчас в очереди на улучшение жилищных условий стоят 630 тыс. белорусов.



ОТКРЫТОЕ ПРОСТРАНСТВО – ПРОСТОР ДЛЯ ВОПЛОЩЕНИЯ САМЫХ СМЕЛЫХ ДИЗАЙНЕРСКИХ РЕШЕНИЙ, ВОЗМОЖНОСТЬ СОЗДАТЬ СТИЛЬ СОБСТВЕННОГО ДОМА В ТОЧНОМ СООТВЕТСТВИИ С ОБРАЗОМ ЖИЗНИ И ВЗГЛЯДАМИ НА МИР – ВСЕ ЭТО ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «МИРНЫЙ» НА ПРОСПЕКТЕ МИРА, 83!

- Энергия творческого гения ведущих архитекторов России и Европы стала основой для создания концепции «Мирного». Авторский проект жилого комплекса разработан архитектурным бюро «Остоженка». Дизайн мест общественного пользования создан по проекту известного архитектурного бюро Studio & Partners Milano (Италия).
- Впечатляющий архитектурный облик зданию придает динамичный «ломаный» силуэт уникального структурного остекления, не имеющего аналогов в России. Со стороны проспекта Мира входные группы двух корпусов объединит общая

стеклянная крыша — элемент в духе «архитектуры будущего». Мощная эмоциональность, уравновешенная лаконизмом конструкции, характеризует образ «Мирного».

- В элегантном дизайне интерьеров мест общественного пользования использованы только высококачественные материалы. Замысел итальянских архитекторов акцентирован на контрасте геометрических форм, прозрачности углов, цвете и натуральных материалах. Стиль и отделка интерьеров настолько великолепны, что атмосфера «Мирного» дает его жителям ощущение «звездного» статуса.



Дизайн интерьера входной группы

Исключительные права на товарный знак принадлежат концерну «Крост». Лицензия № МСР 047620
Реклама ООО ПСФ «Крост». Ознакомиться с проектной декларацией можно на сайте www.krost-realty.ru



795-0-888