ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Земля подешевела

дальние пределы

Спад мирового рынка недвижимости усиливается — так утверждают аналитики сайта World Property Guide, отслеживающие уровень цен на недвижимость в 33 странах мира. Разница лишь в том, где и с какой скоростью он происходит.



За последний год цена квадратного метра в Барселоне упала на 5,3% — значительнее, чем в других испанских городах ФОТО REUTERS



Лас-Вегас дорожал быстрее всех городов США два года назад, а сейчас — лидер падения ФОТО AP



В Токио, так же как в Осаке и Нагое, цены на землю растут, хоть и значительно медленнее, чем годом раньше ФОТО PHOTOXPRESS

Падение бывших лидеров

Согласно данным World Property Guide, из упомянутых 33 стран в 21 с начала 2008 года цены на недвижимость, рассчитанные с учетом инфляции, снизились. Лидерами падения стали США, Великобритания, Ирландия и страны Прибалтики (точнее, их столицы). Абсолютным чемпионом стала Рига, где цены в конце второго квартала снизились на 33,08% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

На втором месте по уровню падения цен — Соединенные Штаты (–18,93% за год). Правда, американским аналитикам рынка недвижимости есть чем утешить соотечественников: похоже, темпы падения стали замедляться, стало видно дно. Ценовой индекс S&P/Case-Shiller, рассчитанный по стоимости жилья в 20 крупнейших городах США, с ноября 2007 по март 2008 года падал на 2,1–2,6% в месяц, а в июне ежемесячное падение составило лишь 0,5%. Всего с прошлого лета по нынешнее падение цен, рассчитанное на основе этого индекса, составило около 16%. При этом в мае цены на американские дома вышли на уровень 2004 года. Лидерами падения оказались города, являвшиеся в 2004–2006 годах лидерами роста: Лас-Вегас, Майами, Феникс (в них цены за год снизились примерно на четверть).

Около 14% стоимости потеряла со второго квартала 2007 года по второй квартал 2008 года недвижимость в Таллине и Ирландии.

Далее по темпам падения следует Великобритания. Второй по величине ипотечный кредитор Великобритании Nationwide в своем ежемесячном отчете за август констатировал продолжающееся падение цен на недвижимость, темпы которого достигли самого высокого за последние два десятилетия уровня. Цена среднестатистического британского дома (именно этим показателем оперируют аналитики Nationwide) упала в августе до ?164 654, что на 1,9% ниже июльского показателя и на 10,5% ниже показателя августа 2007 года. Британские аналитики солидарны во мнении, что рынок еще не нащупал дна. По прогнозам Банка Англии, в течение ближайшего года на рынке недвижимости следует ждать дальнейшего снижения цен, ужесточения условий предоставления ипотечных кредитов, снижения активности девелоперов. Все строительные компании страны отмечают снижение числа посещений своих вебсайтов, несмотря на обилие скидок и спецпредложений. Ассоциация британских банков зарегистрировала в июле самое низкое число выданных ипотечных кредитов как минимум за последние 11 лет (ранее просто не велась подобная статистика). По сравнению с 2007 годом число новых получателей ипотечных кредитов снизилось примерно втрое. Стоит отметить, что год назад практически все британские аналитики, работающие в секторе недвижимости, уверенно прогнозировали стабильный рост цен и деловой активности.

Китай дешевеет, Япония дорожает

Относительно недавно к списку стран, переживающих падение рынка недвижимости, прибавился Китай. За последний год в стране заметно снизилось число покупателей жилья, что заставило строителей снижать цены. Уровень годового падения цен в разных районах страны составил от 3 до 40%, тогда как число покупателей снизилось примерно втрое. Центробанк Китая отмечает снижение на треть объема выданных кредитов с марта по июль текущего года (практически все кредиты — ипотека, так как в стране крайне непопулярны кредиты на другие цели).

В Японии — стране, пережившей катастрофическое падение рынка недвижимости в 90-х годах прошлого века, ситуация заметно отличается от ситуации в других странах. Рынок земли под коммерческое строительство, сумевший окончательно преодолеть последствия кризиса и показать рост лишь в прошлом году, в июле 2008 года упал — правда, не очень сильно, на 0,8% по сравнению с июлем 2007 года. Рынок земли под жилищное строительство, вышедший из кризиса раньше и показывавший стабильный рост на протяжении пяти лет, летом также развернулся и упал на 1,2% (июль 2008 года по отношению к июлю 2007 года).

Представители министерства земель, инфраструктуры, транспорта и туризма объяснили перемену тренда общемировым экономическим спадом, слабым спросом на офисные здания и сократившимися инвестициями в недвижимость. С одной стороны, с японского рынка ушли многие зарубежные инвесторы, с другой — японские банки стали неохотно выдавать кредиты представителям данного сектора, опасаясь общего снижения цен. Следует уточнить, что цифры, показывающие падение цен на землю,— средние по стране. Если же взять три крупнейших японских мегаполиса — Токио, Осаку и Нагою, то в них цены на землю как под коммерческую застройку, так и под жилищное строительство растут, хоть и значительно медленнее, чем годом раньше. Цена земли под коммерческую застройку в этих районах выросла за год в среднем на 3,3% (против 10,4% годом раньше), а земля под жилищное строительство прибавила в цене 1,4% (годом раньше данный показатель составлял 4%). Банки неохотно выдают кредиты девелоперам. За лето о банкротстве объявили три крупные строительные компании. Платежеспособный спрос со стороны населения падает, при этом падает и предложение.

Число новых квартир, выставленных на продажу в Токио и прилегающих к нему районах, в этом году снизилось по сравнению с прошлым годом, по данным Института экономики недвижимости, на 38,8%. Рост расходов на строительство не позволяет продавцам снижать цены. По сравнению с 2007 годом цена средней квартиры в Токио и окрестностях увеличилась на 21% и составила ¥47,99 млн.

Юг Европы: есть исключения

В хорошо известной российским покупателям Черногории газеты дружно обсуждают лопнувший пузырь цен на недвижимость. В 2006–2007 годах рынок переживал небывалый взлет, но с начала нынешнего года цены пошли на спад столь же быстрыми темпами. Если в январе местные аналитики объясняли замедление объемов продаж тем, что на волне ажиотажа долларовая цена квадратного метра поднялась слишком высоко и нуждается в частичной коррекции после длительного роста, то уже к лету возникло множество других объяснений никак не останавливающемуся падению. Кого только не называли в числе виновных в падении рынка! Это и черногорская бюрократия (очень сложные процедуры оформления земли и других объектов недвижимости в собственность, необходимость оформления покупки на зарегистрированную в стране фирму). Это и русская мафия (покупатели из Германии и других стран ЕС почему-то сомневались, что российские претенденты на черногорскую недвижимость заработали свои деньги честным путем). Это, наконец, американская экономика, рухнувшая сама и потянувшая за собой остальной мир. До кучи еще можно добавить, что инфраструктура страны далеко не лучшая. Удивительно ли, что в течение всего лета многие местные агентства недвижимости не видели ни одного серьезного покупателя? Часто риэлтерам приходилось иметь дела с недавними покупателями, желающими избавиться от своей недвижимости по сниженной цене. К сентябрю цены на черногорскую недвижимость упали примерно на 30% по сравнению с январем. Аналитики прогнозируют дальнейшее падение.

В числе стран, рынок недвижимости которых за год оказался в минусе,— Испания, до того пережившая десятилетие бурного ценового роста. Впрочем, там, как и в соседней Франции, ситуация пока не очень драматична, снижение цен измеряется парой-тройкой процентов за год. Но это в среднем по стране. Для Франции это означает продолжающийся рост цен на новые квартиры в Париже — хотя и не такими темпами, как в прошлые годы, а всего лишь на скромные 9,4%, до €6500 за квадратный метр. Что касается Испании, то местные аналитики отмечают явление, неплохо знакомое московскому рынку недвижимости. Судя по официальной статистике, темпы снижения цен действительно невелики, но продавцы все чаще предлагают покупателям скидки от 5%. По данным крупнейшего испанского интернет-поисковика недвижимости idealista.com, за последний год цена квадратного метра в Барселоне упала на 5,3%, в Валенсии — на 2,4%, в Мадриде — на 1,5%. Правительство Испании выделило €3 млрд на поддержание рынка, а также предоставило налоговые каникулы тем застройщикам, которые согласятся сдавать в аренду построенные, но непроданные квартиры и дома.

Из всех правил, как известно, есть исключения. В случае с глобальным падением цен на недвижимость они также существуют. В Словакии цены на недвижимость во втором квартале 2008 года были на 25,57% (а без учета инфляции — даже на 32,2%) выше, чем во втором квартале 2007 года, и рост продолжается. В Албании, судя по местной прессе, цены растут, но серьезной официальной статистики не существует. В Монако на рынок поступает не очень много объектов недвижимости (преимущественно в самом дорогом ценовом сегменте) и отсутствует официальная статистика по всем продажам, но в целом можно отметить продолжение роста и без того высоких цен.

Алексей Алексеев



Патрик Дринг

Руководитель департамента зарубежной недвижимости компании Knight Frank

Курорты и столицы по-прежнему привлекательны

Мировой финансовый кризис существенно скорректировал развитие международных рынков недвижимости, выявив наиболее устойчивые к внешним воздействиям территории, которые продолжают демонстрировать стабильный рост и привлекать инвесторов со всего мира.

Уже неоднократно было отмечено, что элитный сегмент в меньшей степени подвержен влиянию различных изменений в экономической, политической и социальной сферах.

В связи с кризисом, который так или иначе затронул рынки недвижимости по всему миру, многие инвесторы задаются вопросом, насколько выгодно в этой ситуации вкладывать средства в объекты жилой недвижимости.

В целом существует два типа инвесторов: первые — те, которые покупают недвижимость для собственного проживания, но принимают во внимание увеличение стоимости объекта, не планируя предполагаемую продажу в краткосрочной перспективе. Для них наиболее интересны традиционные рынки, такие как Лондон, юг Франции, Сардиния, Италия в районе Форте-дей-Марми, где рынок элитной недвижимости показал наиболее значительный рост, несмотря на потрясения последнего года. В качестве примера можно рассматривать и рынок Испании, где кризис начался задолго до мирового, а цены начали выравниваться и даже показали рост около 3% в течение года.

Россияне предпочитают вносить 100% стоимости объекта, поэтому их инвестиции за рубежом были в меньшей степени затронуты банковским кризисом

Второй тип инвесторов — те, кто инвестирует исключительно для получения прибыли. В настоящее время профессиональных игроков интересуют рынки с высоким уровнем локального спроса наряду со спросом со стороны иностранных покупателей. Это, во-первых, рынки развивающихся стран, где наиболее высокие темпы роста, как в Болгарии, где цены растут очень быстро в течение последних двух лет, демонстрируя 25–30-процентное увеличение ежегодно. Растут цены, во-вторых, на курортную недвижимость — даже при условии замедления темпов роста цен на рынке страны в целом. Эту теорию подтверждает феноменальный рост цен за последние полгода на рынке недвижимости Монако: средняя цена за 1 кв. м составила там €51 тыс., обогнав даже Лондон. Третий тип недвижимости, который привлекателен для инвесторов в условиях нестабильности на финансовых рынках,— это объекты в мировых столицах. Что бы ни происходило, бизнес-интересы самых состоятельных людей мира сосредоточены в таких городах, как Лондон, Нью-Йорк, Гонконг, Москва и т. д. Соответственно, элитное жилье пользуется там спросом при любых обстоятельствах.

Если суммировать вышесказанное, инвестиции в недвижимость по-прежнему являются надежным инструментом приумножения средств. Необходимо просто более четко определять цели подобного вложения и тщательно выбирать недвижимость в соответствии с этими целями и тенденциями на рынке.

Говоря об инвесторах из России, нужно отметить важный момент. Изначально цели и даже механизмы инвестирования у российских покупателей отличаются от инвесторов из других стран. Многие россияне вкладывают деньги в недвижимость, тем самым сохраняя заработанное. Они предпочитают в отличие от иностранцев вносить 100% стоимости объекта сразу. Поэтому российские инвесторы за рубежом были в меньшей степени затронуты банковским кризисом 2007 года.

В целом же инвесторам — как российским, так и всем остальным — ввиду сложившейся на мировых рынках ситуации, стоит сфокусировать внимание на объектах, приносящих прибыль в средне- и долгосрочной перспективе. На мой взгляд, нужно внимательно следить за состоянием рынка США: сейчас там спад, но все может измениться. Об инвестиционных покупках пока говорить преждевременно, но информация об актуальном состоянии дел не повредит.



