

ДОМ зарубежная недви́жимость

Рост умеренный до сильного

ремиссия

Информация с зарубежных рынков недвижимости дает все больше поводов для оптимизма. Где-то речь идет о восстановлении, где-то о стабилизации, где-то о подъеме в отдельных секторах, но вектор перемен практически везде положительный.

Лондон в тумане

Согласно опубликованному в марте докладу RICS (британского Королевского института сертифицированных оценщиков недвижимости), на европейских рынках жилой недвижимости отмечаются признаки восстановления, и это касается как продаж, так и цен. Процесс выхода из рецессии начался на многих европейских рынках весной-летом 2009 года и, как предполагается, продолжится в 2010 году. Однако в странах с наиболее уязвимой экономикой ни рынки, ни цены на подъем пока не идут. По данным RICS, в 2009 году рост показали рынки недвижимости таких стран, как Норвегия (12%), Финляндия (8%), Швеция (7%).

В Великобритании ситуация не столь радужная: общий рост рынка за год всего 1%. Но по сравнению с низшей точкой, достигнутой в апреле 2009 года, уровень роста составляет уже 10%. Выпущенный в конце 2008 года прогноз Knight Frank «Opportunities in a turbulent world» обещал уверенный рост цен на недвижимость премиум-класса в Великобритании с середины 2009 года по 2017 год. Похоже, прогноз начал успешно сбываться.

«Среди мест, где начался рост цен и в которых выгодно приобретать жилье с точки зрения сохранения капиталов и получения прибыли, можно отметить Центральный Лондон, где стоимость жилья увеличивается в течение 2009 года», — говорит Екатерина Тейн, партнер, директор департамента жилой недвижимости компании Chesterton. — Другой аргумент в пользу Лондона — это постоянный спрос на апартаменты в аренду со стороны состоятельных людей всего мира, что означает стабильный постоянный доход от аренды. Кроме того, снизившийся относительно евро и доллара курс фунта стерлин-



За два кризисных года цены в кипрском проекте Aphrodite Hills выросли почти вдвое



У израильских девелоперов есть повод для радости: кризис их почти не коснулся

гов делает покупку недвижимости в Великобритании более привлекательной.

В пользу британской столицы высказываются и Екатерина Румянцев, генеральный директор компании «Калинка-Ризлти»: «За последние несколько месяцев цены в Лондоне уже начали расти из-за отсутствия предложений о продаже, благодаря благоприятным прогнозам, низким процентным ставкам и стойкому спросу (главным образом в силу положения на международном

рынке). Имеются реальные перспективы повышения цен в наилучших районах».

Гонка аутсайдеров

В Германии, Италии, Нидерландах и во Франции рынки в 2009 году показали отрицательные результаты (в диапазоне 4–6%), но сейчас на них наблюдается некоторая стабилизация. Самые плохие в Европе показатели 2009 года — на рынках недвижимости Ирландии, Испании, Гре-



В Испании цены продолжают падать, но все-таки меньшими темпами

ции, большинства стран Центральной и Восточной Европы, а особенно Прибалтики, где за 2009 год недвижимость подешевела на 27–53%.

Более свежие цифры показывают, что в одной из наиболее пострадавших стран — Эстонии — ситуация переломилась. Согласно данным Statistics Estonia, в четвертом квартале перестали падать цены на недвижимость в Таллине. За квартал квадратный метр в типовой двухкомнатной квартире подорожал на 0,4% — с 11 тыс. до 11 650 эстонских крон. В первом квартале 2010 года таллинские квартиры подорожали еще на 4% — по данным, опубликованном Swedbank.

Медленное восстановление после рекордного падения отмечено также в Латвии (рижская недвижимость подешевела в 2009 году на 50,22%, при этом в четвертом квартале цены выросли на 4,61%) и в Дубае (годовое падение — 43,29%, рост в четвертом квартале — 0,88%).

В Испании радуются уже тому, что темпы падения цен на рынке жилой недвижимости снизились. Так, по данным веб-сайта Tinsa, средняя цена жилого дома в первом квартале 2010 года упала на 1,7%, тогда как в первом квартале 2009 года цены снизились на 3%. Если в феврале 2010 года снижение цен в годовом исчислении составило 5,5%, то в марте темпы падения уже оценивались в 5,3% в годовом исчислении. Год назад этот показатель составлял 9,7%.

Пока цены продолжают падать, продажи испанских домов потихоньку восстанавливаются — об этом свидетельствуют цифры, обнародованные статистическим ведомством Испании. Этот процесс начался в январе нынешнего года, когда число проданных домов оказалось на 2,1% выше по сравнению с декабрем. В феврале рост по сравнению с январем составлял уже 7,2%.

Израиль против

В Израиле кривая цен на недвижимость отличается от большинства других стран. Когда во всем мире рынок падал, в Израиле он рос, а сейчас, в период выхода из кризиса, — остановился.

«Кризис практически не повлиял на рынок недвижимости Израиля, где на первую половину 2008 года цены объективно можно было назвать низкими. По законам этой страны ипотечные пакеты банков не могут продаваться зарубежным финансовым институтам, что обеспечило определенную независимость от мирового ипотечного кризиса. Цены в Израиле росли, и эта тенденция продолжается вплоть до сегодняшнего дня», — отмечает Георгий Дзагуров, генеральный директор компании Penly Lane Realty. С ним солидарен директор департамента маркетинговых коммуникаций Rodeo Group Игорь Заутольников: «Израиль в последние несколько лет был одним из самых перспективных рынков: по данным экспертов, в 2008 году рост цен на жилую недвижимость составил 11% в национальной валюте. По итогам же 2009 года прибавка была уже в 21%. Но необходимо иметь в виду: это без учета инфляции и колебаний курса национальной валюты. Во многом такой высокий темп обусловлен вложениями в Израиль со стороны обширной зарубежной диаспоры, а также устоявшимся мнением о престижности и экологичности жилья на Святой земле».

Однако в последнее время цены на недвижимость в Израиле не растут. Это связано в первую очередь с ужесточившимися условиями ипотечного кредитования, а также с изменением в налоговом законодательстве в части покупки жилья.

Восточноевропейский демпинг
Елена Первакова из Soho Estate отмечает: «Что касается эконом- и бизнес-класса, большой популярностью у жителей России пользуется Болгария, которая в 2012 году войдет в Шенгенскую зону. На долю этой страны приходится больше всего обращений со стороны частных инвесторов. Цены пока там более чем благоприятные. При-

личную двухкомнатную квартиру недалеко от моря можно купить за €50 тыс.». При этом цены в Болгарии имеют тенденцию к снижению. Так, по данным Национального статистического института, в третьем квартале 2009 года они были на 28% ниже цен третьего квартала 2008 года.

И хотя общее число покупателей на болгарском рынке недвижимости снижается, из этого правила есть исключение. Болгарская консалтинговая компания Address отмечает, что спрос на небольшие квартиры и студии увеличился на протяжении последнего года, что привело к дефициту данного вида жилья, которое просто не построили в достаточном количестве. Из общего объема продаж на болгарском рынке на студии приходится около 34%. Практически нормой, по данным агентства, стало требование потенциальным покупателям дисконта с объявленной цены (средний размер такой скидки составил в первом квартале этого года €3 тыс.). По мнению экспертов Address, роста цен на болгарскую недвижимость не ожидается до третьего, а может, и до четвертого квартала этого года. Другие участники рынка не согласны с этим мнением. Агентство недвижимости Aristo предсказывает 10%-ный рост цен на болгарскую жилую недвижимость в этом году. Агентства Fotogis и Colliers ожидают снижения цен еще в среднем на 10% в этом году и достижения дна во второй половине года.

«На молодых европейских рынках (Болгария, Черногория и проч.) не все так однозначно», — предупреждает Елена Юргенева из Knight Frank. — Они пострадали наиболее сильно, и я полагаю, что их восстановление будет происходить медленнее, чем восстановление устойчивых западноевропейских рынков (Франция, Австрия, Италия и проч.), однако следует отметить, что в благоприятных экономических условиях цены на курортную недвижимость растут зачастую даже быстрее, чем в мировых финансовых центрах».

«Черногория демонстрирует стабилизацию цен и даже некоторый рост», — говорит Елена Некрытова, руководитель отдела курортной недвижимости компании «Новое качество». — В Черногории и до кризиса наблюдался дефицит объектов хорошего жилья с новыми стандартами, недвижимости долгое время ставалась недооцененной. Стоимость качественных и выигрышных с точки зрения местоположения объектов практически не изменилась. Есть, например, новые объекты, которые активно строились в течение прошлого года, сейчас они вводятся в эксплуатацию и на имеющиеся в продаже квартиры выставаются цены с плюсом 15–20% цен, по которым их можно было приобрести в течение прошлого года».

Кипр играет на повышение

В результате экономического кризиса рынок недвижимости Кипра пострадал меньше, чем у большинства европейских стран. Серьезные сложности испытать в основном небольшие игроки. Однако спрос на недвижимость на острове просел значительно, в частности, из-за финансовых проблем главных покупателей — англичан, а затем русских.

По данным агентства Chesterton, в 2009 году общее число сделок с кипрской недвижимостью сократилось почти в 2 раза до 8 тыс. (по итогам 2008 года 14,5 тыс.). В 2010 году сокращение продолжается: по итогам первого квартала по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 20–25%. По данным Knight Frank, с начала кризиса цены на качественную недвижимость премиум-класса снизились на 10%. Официальное среднее снижение цен на жилую недвижимость в 2009 году составило 8–10%. В Пафосе сейчас можно купить квартиру по цене €1,2–1,5 тыс. за кв. м, тогда как пару лет назад цена была €1,7–2 тыс. В 2010 году изменения цен эксперты не ожидают.

В премиальном сегменте цены не менее заметно, а некоторые девелоперы цены даже повышали. «Это относится к

качественным объектам с развитой инфраструктурой и высокой степени готовности», — объясняет директор департамента жилой недвижимости Chesterton Екатерина Тейн. Так, подняла цены компания Lanitis Development, более 5 лет развивающая рядом с Пафосом проект Aphrodite Hills (рекреационный комплекс с гостиницей, гольф-полями, спа-центром, апартаментами и виллами на более 240 га). «Два года назад цены в комплексе начинались с €200 тыс. за апартаменты, а сейчас — с €390 тыс.», — отмечает директор по развитию бизнеса в России компании Lanitis Development Татьяна Каретникова.

Тем не менее консультанты говорят, что если сами девелоперы и не снижают цены, то на вторичке в тех же объектах можно найти предложения с большими скидками. Как правило, продают квартиры и дома покупателей, которым не по силам выплата ипотечного кредита.

Дальние пределы

В мае о возрождении рынка недвижимости заговорили в наиболее привлекательных регионах США, например в штате Нью-Йорк. Популярный нью-йоркский сайт Daily News опубликовал 7 мая впечатляющую подборку цитат на эту тему. Приводим некоторые из них. «Рынок определенно возвращается к жизни, появляются реальные возможности. Мы сдали в аренду 300 тыс. кв. футов (27 тыс. кв. м) в доме 40 по Уолл-стрит (это рекорд для отдельного здания в деловом центре) и сейчас рассматриваем несколько крупных сделок. Пентхаус в Trump International Hotel & Tower продан более чем за \$33 млн» (Дональд Трамп). «За последние 10 дней наш бизнес удвоился. Это правда, удвоился. Если продавец ставит правильную цену, он быстро продает. Похоже, бум наблюдается по всему Бруклину» (Джон Рейнхардт, гендиректор и президент Fillmore Real Estate, крупнейшего агентства недвижимости в Бруклине). «То, что происходит с нашим портфолио, явно свидетельствует о возрождении рынка на Манхэттене. Объем сделок вырос на 200% в апреле 2010 года по сравнению с апрелем прошлого года, средняя цена продажи показала феноменальный рост на 254%» (Келли Мэк, президент девелоперской компании Corcoran Sunshine Marketing Group).

Небольшую и, вероятно, временную коррекцию в ситуацию на одном из региональных рынков США внесла катастрофа нефтяной платформы в Мексиканском заливе. В штатах, которым грозит нефтяное загрязнение, например в популярной и у россиян Флориде, откладываются показы объектов недвижимости — до прояснения ситуации.

В Дубае оптимистические настроения периодически сменяются пессимистическими, и наоборот. О том, что рынок недвижимости Дубая может восстановиться в будущем году, заговорили еще зимой. Такую точку зрения высказывал, например, Маркус Гибель — глава одной из крупнейших девелоперских компаний эмирата Deyuag. Зимой же один из ведущих юристов Дубая Ричард Белл в интервью онлайн-изданию Arabian Business советовал инвесторам соглашаться на любые предложения девелоперов, лишь бы спасти хоть какие-то деньги.

Но уже в апреле Дубай лишился звания самого пострадавшего рынка недвижимости мира. В том же месяце проведенный Reuters опрос показал, что мало кто верит в восстановление рынка до 2012 года, а от текущего года большинство опрошенных ожидает дальнейшего падения цен, примерно на 10% в связи с постоянным появлением новых предложений на рынке — и без того перенасыщенном. Однако опубликованный в мае ценовой индекс Colliers International показал рост цен на жилую недвижимость Дубая на 2% за первый квартал текущего года.

Ольга Шкуратова, Ольга Сичгарь



Akamas Bay Villas, Пафос

Самый эксклюзивный проект на берегу моря на Кипре, только 40 просторных вилл с прекрасными видами на море, премиальным дизайном и консьерж-сервисом.

Море, Солнце, Ваш Дом на Кипре

Великолепное расположение, удостоенная наград архитектура, эксклюзивный стиль жизни — все это можно ожидать от Cybarco, ведущего застройщика эксклюзивной недвижимости на Кипре с более чем 60-летним опытом.



Amathusa Coastal Heights, Лимассол

Виллы с тремя спальнями и частными бассейнами, апартаменты с 1, 2 и 3 спальнями, комплексный бассейн расположены в лучшем районе Лимассола, где разместились и пятизвездочные отели. Панорамный вид на море, экологически чистые пляжи всего в нескольких метрах, детские площадки и частный спортивный зал, общий плавательный бассейн для жителей комплекса.



Apollo Heights, Пафос

Виллы с тремя спальнями и частными бассейнами, апартаменты с 1 и 2 спальнями на самом престижном гольф-курорте Кипра — Aphrodite Hills Golf Resort. Виды на Средиземное море и девственный природный ландшафт, комплексный бассейн и SPA-центр, деревянная площадка с ресторанами и магазинами, отель Intercontinental 5* и академия тенниса и гольфа.

Москва

+7 495 643 1901

Санкт-Петербург

+7 812 314 4014

Киев

+38 044 492 791

Кипр

8000 50 30

ВХОДИТ В ХОЛДИНГ КОМПАНИИ «ЛАНТИС»

Разработка проектов недвижимости на Кипре и в Греции

cybarco.ru

Cybarco
СТРОИМ ЖИЗНЬ