

ДОМ зарубежная недвижимость

Танцы с чужими

тактика



В туристических районах Турции выставлено на продажу огромное количество домов, принадлежащих иностранцам. ФОТО ВАСИЛИЯ ДЕРЮГИНА



В Испании на вторичном рынке недвижимости объемы продаж упали на 46% к прошлому году ФОТО AP



Чешская недвижимость может быть интересна потенциальному инвестору ФОТО ЮРИЯ НЕСТЕРОВА/КОММЕРСАНТЪ-ИЕВ

(Окончание. Начало на стр. 17)

Некоторые аналитики полагают, что западноевропейские рынки недвижимости движутся в унисон с рынком США, только с временным лагом примерно в два года. Если это правило верно, то из него следует, что об улучшении ситуации в Западной Европе в ближайшее время можно и не думать.

«Новые европейцы» опережают всех

В Центральной и Восточной Европе, впрочем, тоже немного предпосылок для улучшения ситуации. В Польше, где аналитики еще прошлым летом прогнозировали рост цен на жилую недвижимость в 2009 году на 44%, сегодня звучат скорректированные прогнозы — падение цен в диапазоне 12–35% (в придачу к уже отмеченным 10% падения за год к текущему февралю). Снижение цен на рынках недвижимости Словакии и Венгрии также прогнозируется в диапазоне до 35%. О том, что рынки «новых членов» ЕС достигли дна, говорить пока рано.

Рекордным по уже свершившемуся падению цен на недвижимость по итогам года в Европе сейчас считается Эстония (23% снижения за 2008 год). И хотя эксперты предполагают, что эстонский рынок, возможно, достиг дна, никто не гарантирует, что цены возобновят рост в ближайшем будущем. По некоторым прогнозам, стагнация может продлиться два-три года. Зато, если предположить, что ситуация на рынках Центральной и Восточной Европы будет развиваться по сходным сценариям, за Эстонией стоит внимательно понаблюдать как за первой ласточкой, опередившей другие страны. Не исключено, что быстрее и сильнее других пострадавшая от кризиса страна первой и начнет из него выходить. Впрочем, в США новый подъем должен наметиться и того раньше.

Рвется, где тонко

В довольно популярных у россиян Объединенных Арабских Эмиратах недвижимость достигла своего пика в сентябре 2008 года. Сразу несколько факторов привели к обвалу рынка — с него ушли профессиональные спекулянты, а банки ужесточили свою кредитную политику. По оценкам инвестиционного банка Morgan Stanley, с того времени цены в Дубае снизились в среднем на 25%, а отдельные объекты продаются вдвое дешевле, чем в сентябре. На ту же четверть в среднем подешевели объекты в эмирате Абу-Даби.

В Кувейте жилая недвижимость в феврале 2009 года стоила на 72,6% ниже, чем в феврале 2008 года. Опрос, проведенный ведущим региональным деловым сайтом Arabian Business, показал, что половина потенциальных инвесторов считает даже нынешние, с учетом снижения цены на недвижимость в странах Персидского залива (ОАЭ — наиболее популярный рынок данного региона) слишком высокими. 41% опрошенных находится в ожидании дальнейшего падения цен, которое может продлиться до будущего года, когда и можно будет попытаться поймать дно. Разумеется, с такой оценкой не согласны местные девелоперы, предсказывающие восстановление рынка уже в этом году. Определенную поддержку рынку готовы оказать и

власти ОАЭ, работающие над законом о предоставлении всем собственникам жилья в стране полугодовой визы с возможностью неограниченного продления.

В туристических районах Турции выставлено на продажу огромное количество домов, принадлежащих иностранцам. Основная часть продавцов — пострадавшие от финансового кризиса и падения курса фунта стерлингов англичане. Так, по сведениям местных властей Фетхийе, из 6,5 тыс. британцев, имеющих дома в этом районе, 2,5 тыс. выставили их на продажу. Аналогичная ситуация наблюдается в Мармарисе, Бодруме, других популярных у туристов районах.

Даже те, кто не планирует продать дом, пытаются как-то оправдать расходы на содержание жилья и намереваются сдать дом в аренду на туристический сезон. Однако с учетом того, что в мире в целом ожидается спад выездного туризма, домовладельцам будет нелегко найти клиентов и по окончании туристического сезона можно ожидать очередного прироста предложения и дальнейшего снижения цен. Прогнозы относительно того, когда будет достигнуто дно, делать пока рано.

Британия готовится к росту

Позитивная новость. Компания Knight Frank, занимающаяся глобальным консалтингом в сфере недвижимости, отмечает улучшение ситуации в секторе сверхдорогой жилой недвижимости в Лондоне. Сектор, переживающий снижение цен с апреля прошлого года, в нынешнем феврале показал самые низкие темы падения — 1,5%. На рынок вернулись отсутствовавшие на нем около полугода покупатели из России. С сентября по январь в Лондоне практически не продавались дома стоимостью от 710 млн, а в феврале дома этой ценовой категории стали продаваться чуть ли не поштучно в неделю. Аналитики полагают, что свою роль в этом сыграло падение курса фунта стерлингов, что сделало жилье доступнее для россиян, традиционно хранящих сбережения в долларах США и евро.

Оживление наблюдается и на британском рынке недвижимости в целом. Падение цен пока отразилось в росте с начала года числа потенциальных покупателей, просматривающих объекты недвижимости, но еще не привело к увеличению продаж.

Некоторые аналитики ожидают, что цены на британскую недвижимость достигнут дна в самом ближайшем будущем.

Потенциальный интерес

Определенный интерес у отечественных инвесторов может вызвать Хорватия, которая, готовясь к вступлению в Евросоюз, пошла в феврале на либерализацию рынка недвижимости, разрешив покупать недвижимость иностранцам. По сообщению местного информационного агентства DPA, наплыва покупателей пока не произошло, изменения в ценах на недвижимость — тоже. На общемировом фоне стагнация — уже неслух. Не исключено, что это хорошая новость для индивидуального инвестора, желающего рискнуть с вложением средств: вдруг подъем все-таки произойдет в скором будущем?

Уже в мае подобный закон по либерализации рынка может начать действовать и в Чехии (сейчас иностранец может купить

чешскую недвижимость только на юридическое лицо, нередко на специально для этой покупки зарегистрированную фирму). Уже только снижение курса чешской кроны к доллару (с 17–18 крон за доллар в прошлом феврале и 14,5 кроны в июле до 22,5 кроны за доллар в начале марта 2009 года) снизило цены на чешские квартиры и дома в долларовом эквиваленте. Спад на рынке ипотечного кредитования, резкий рост безработицы — все это должно вылиться в дальнейшее падение цен.

Надо отметить, что чешский рынок недвижимости, особенно в Праге, был очень перегрет к тому моменту, когда «пузырь» лопнул, так что у цен в принципе есть большой резерв для снижения. Пока этот резерв не исчерпан, можно подождать и понаблюдать за развитием событий. Интересно, например, будет ли приобретенная частным лицом из России недвижимость давать ему право претендовать на получение права на жительство в Чехии (как сейчас обстоят дела с Испанией). Возможно, решение будет зависеть от того, какие мысли возобладают в умах местных политиков — антироссийские или прагматические. В итоге приходим к выводу, что пока Чехия потенциально интересна для российских инвесторов.

По ту сторону Атлантики

Потенциальный инвестор может также приглядеться к Мексике — еще одной стране, где сейчас также рассматривается возможность изменения законодательства с тем, чтобы позволить иностранцам покупать местную недвижимость без ограничений. Местные эксперты прогнозируют, что за либерализацией рынка последует наплыв покупателей (прежде всего из США).

В качестве наиболее безопасного и перспективного рынка для инвестиций в недвижимость в настоящее время можно рассматривать отдельные районы США. Проблема состоит лишь в том, что американский рынок очень непрост. Многие дома, продающиеся сейчас по нереально низким ценам, имеют какие-то скрытые недостатки, что может привести к высоким расходам на ремонт, другие домовладения будут не просто не только реализовать в будущем, но хотя бы сдать в аренду в настоящем.

Нелишним будет напомнить и о том, что владение недвижимостью на территории США не гарантирует ее владельцу права на получение американской въездной визы.

Но все эти оговорки блекнут по сравнению с ценами. В Детройте — одном из наиболее пострадавших от ипотечного кризиса городе — рынок сейчас перенасыщен домами, отобранными за невозврат ипотечного кредита. Затоваренность рынка привела к падению цен на порядок — менее чем за \$10 тыс. продаются дома, еще недавно стоившие около \$100 тыс. Некоторые инвесторы скупают такие дома буквально оптом — по 10, 50, 100 штук. Правда, эти инвестиции они сами оценивают как долгосрочные и готовы ждать восстановления рынка лет через десять. Пока же дом в Детройте и пригородах проще сдать в аренду, чем продать. Россияне среди подобных инвесторов пока замечено не было, хотя с израильтянами местным риэлтерам уже приходилось работать.

Алексей Алексеев

TWEED

Недвижимость



Бутиковский, д. 5

Готовая к проживанию 5-комнатная квартира площадью 240 м² в мало-квартирном особняке на Остоженке. Роскошный интерьер в стиле модер-не, выполненный по индивидуальному дизайн-проекту. Гостиная с панорамным окном, 3 спальни, кабинет, 2 машиноместа в подземном паркинге. Инфраструктура дома: бассейн, сауна, тренажерный зал.



Старомонетный пер., д. 18

Предлагается роскошный двухуровневый пентхаус площадью 253 м² в новом клубном доме в Замоскворечье. Отделка в современном стиле, дизайнерский интерьер. Гостиная, 2 спальни, кухня, зона отдыха с террасой. Прекрасные виды на Храм Христа Спасителя. 2 машиноместа в подземном паркинге.

СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ



Плющиха, 64

Предлагаются квартиры без отделки площадью от 185 до 360 м², а также пентхаус свободной планировки площадью 525 м² в клубном доме класса De Luxe на 22 квартиры. Огороженная охраняемая территория с детской площадкой, непосредственная близость сквера Девичьего поля. Двухуровневый подземный паркинг.



СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

«Course House»

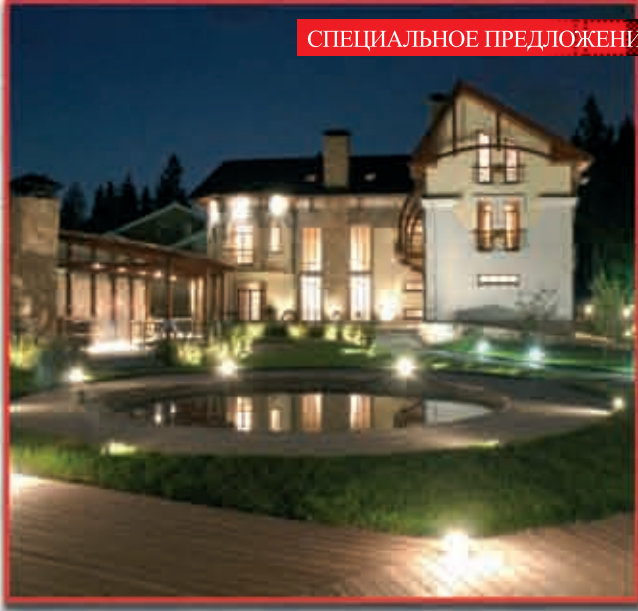
Клубный дом класса De Luxe на 14 квартир на Остоженке. Предлагаются квартиры свободной планировки площадью от 220 до 280 м². Большие площади остекления. Великолепные виды на Москву-реку и Храм Христа Спасителя. В доме барная зона, сигарная комната, терраса. Машинместа в подземном паркинге. Дом готов.

СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ



Усадьба на Рублево-Успенском ш., 11 км

В клубном охраняемом поселке всего на 15 домов предлагается двухэтажная резиденция «под ключ» площадью 1600 м², а также 2 гостевых дома «под ключ» площадью 500 м² каждый. На участке 75 соток выполнены ландшафтные работы, парк с вековыми соснами, детская площадка, фонтан. Вся инфраструктура Рублево-Успенского шоссе.



СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Калужское ш., 11 км

Дом «под ключ» на опушке леса площадью 975 м². Дорогая отделка, оригинальные решения в декоре внутреннего пространства. В доме 5 спален, гостиная с баром и вторым светом, каминный зал, кабинет, зона отдыха, SPA-зона. На участке 28 соток великолепный ландшафтный дизайн, декоративный пруд, а также гостевой домик площадью 70 кв.м. Инфраструктура поселка: бассейн, теннисные корты, пляжный комплекс с лодочной станцией.

221-77-71

РЕКЛАМА

www.tweed.ru

С ПРОЕКТНЫМИ ДЕКЛАРАЦИЯМИ МОЖНО ОЗНАКОМИТЬСЯ В ОФИСЕ ООО «ТВИД» г. МОСКВА, ул. Б. САДОВАЯ, д. 10, оф. 19