

ДОМЦЕНЫ

Спекулянты взялись за квартиры

болезни роста

Бум на рынке недвижимости порождает специфические риски. Помимо главной угрозы — того, что стремительный рост цен завершится их обвалом, участникам рынка приходится сталкиваться с такими проблемами, как всплеск мошенничества в области ипотеки, рост налогов на недвижимость, слишком высокая цена вхождения на рынок и дефицит предложения.

Фальшивая ипотека

На фоне непрекращающегося роста цен на недвижимость в США большой проблемой стало мошенничество, связанное с получением ипотеки. По данным ФБР, в прошлом финансовом году (здесь и далее — это год, закончившийся 30 сентября 2004 года) в США было зарегистрировано 17 127 подобных случаев — против 6936 случаев годом раньше. Всего в 2004 году было выдано ипотечных кредитов на \$2,75 трлн, включая их рефинансирование. Очевидно, что сумма ущерба от мошенничеств очень существенная, причем жертвами становятся как покупатели, так и кредиторы, хотя последние крайне неохотно публикуют информацию о своих потерях. Особенно часты две формы мошенничества — переоценка собственности при перепродаже и изготовление фальшивых личных документов.

В первом случае покупатель остается с недвижимостью, стоимостью которой ниже, чем взятый для ее покупки кредит. Часто в этих случаях заемщик перестает выплачивать кредит, и основные убытки несет кредитор. Следствие по одному такому делу в Чикаго закончилось судом и лишением свободы 20 человек. По данным обвинения, руководитель преступной группы искал недвижимость, находившуюся в распоряжении федерального ведомства по жилищному и городскому развитию (HUD) и выставленную на продажу по заниженной цене. Потом подыскивался случайный покупатель, на которого сообщались из кредитного отдела банка оформленные фальшивые документы о взятии ипотечного кредита.

Затем недвижимость вновь выставилась на продажу, при этом оценщик завышал ее стоимость. Разрыв между начальной ценой и ценой перепродажи составлял более \$100 тыс. за дом, принес в целом \$4,4 млн прибыли. Мошенники делили прибыль, а по выплатам ипотеки объявлялся дефолт. Схема была выявлена, только когда в HUD заметили резкий рост числа дефолтов по ипотечным займам в округе.

Однако в большинстве случаев мошенничества с ипотечной фигурой люди, которые подделывают документы о своей работе и доходах, чтобы получить кредит. Впрочем, зарабатывать можно не только мошеннической, но и разоблачающей мошенничества. Некто Кевин Барнс, который вышел из тюрьмы в 1997 году, отсидев пять лет за подделку ипотеки, теперь зарабатывает на жизнь тем, что организует семинары, на которых учит людей избегать опасности. По его оценке, потери от такого рода мошенничеств составляют до \$68 млрд в год. А ФБР, которое сосредоточило внимание на организованных мошенничествах с участием инсайдеров — оценщиков, сотрудников банков и риэлтерских контор, придумало собственный метод идентификации таких схем. Не отстают и частные компании. Appintelligence Inc. из штата Монтана разрабатывает компьютерные программы для выявления мошенничества с ипотекой и успешно продает банкам.

Рост налогов на недвижимость

Бум на рынке недвижимости привлекает не только мошенников, но и власти, которые

пытаются поучаствовать в де-леже доходов, повышая налоги на собственность.

Все еще низкие ипотечные ставки — по 30-летней ипотеке в 2004 году они составили в среднем 5,85%, второй самый низкий показатель за 38 лет — побуждают американцев покупать второй и третий дома. Это ведет к росту цен на недвижимость в целом. За последние четыре года цены на недвижимость в США выросли в среднем на 36%. Однако высокие цены означают и рост налогов, которые начисляются на основную рыночную стоимость недвижимости. По данным федерального бюро статистики США, за первые девять месяцев 2004 года федеральные и местные налоги на недвижимость составили \$204,5 млрд, что на 7,9% больше, чем за тот же период 2003 года, а с 2000 года рост составил 30%. В новом году рост налогов, по мнению экспертов, продолжится. Ведь для местных властей, сталкивающихся с проблемой сокращения бюджетного финансирования, налог на недвижимость — стабильный источник доходов, за счет которых финансируются все местные службы, от полиции до школ и дорог.

Однако в США, где в целом сбор налогов осуществляется с жесточайшей неумолимостью, налог на собственность может быть предметом обсуждения. Можно оспорить оценку властями недвижимости, на основе которой начисляется налог. Этим правом, однако, пользуются немногие. По данным American Homeowners Association (AHA), более трети недвижимости переоценено, но только в 2% случаев подаются апелляции, хотя

на 75% такого рода заявлений дается положительный ответ — стоимость и, соответственно, налог уменьшаются.

В ответ представители налоговых органов прибегают к нескольким трюкам. Самый распространенный — завышение налогооблагаемой базы. Скажем, оценщик, представляющий интересы налогового органа, может «ошибиться»: не заметить прохудившейся крыши или увеличить площадь дома или участка, что приведет к завышению рыночной стоимости собственности, или не сообщить владельцам недвижимости о полагающихся им налоговых льготах. Так, в штате Висконсин правительственная программа предполагает налоговые послабления для людей с низкими доходами, однако из числа тех, кто подпадает под эти правила, соответствующие заявки подали только 43%.

За морем дешевле

Рост цен на недвижимость значительно повысил цену вхождения на этот рынок, особенно для молодежи. По данным британской ипотечной компании Halifax, британцы, покупающие первую недвижимость,

не могут этого сделать в девяти из десяти британских городов, а средний возраст входящих на рынок поднялся до 34 лет.

Неудивительно, что молодые люди предпочитают покупать недвижимость за рубежом. Согласно исследованию YouGov, в котором участвовало более 4600 человек в возрасте от 18 до 29 лет, почти половина из них (47%) планирует купить недвижимость за рубежом. Почти две трети покупающих недвижимость за рубежом делают это в первый раз, предпочитая более дешевые рынки — Испании (48%), Франции (47%), США (28%), Италии (27%) и Португалии (20%). По данным исследования, заказанного девелоперской компанией Oceanico Developments, в среднем на покупку дома за рубежом тратится £101 тыс. (\$190 тыс.) против £160 тыс. (\$300 тыс.) в Британии. Более 80% этих инвесторов предпочитают сдавать вновь купленную недвижимость. С 1995 года число британцев, купивших недвижимость за границей, увеличилось вдвое — до 550 тыс. Объем этого сегмента рынка составил свыше £58 млрд (\$109 млрд).

Однако такая покупка связана с определенными рисками. На нее труднее получить ипотечный кредит, залог по нему должен быть выше, а некоторые рынки рассматриваются как политически нестабильные. Не стоит также забывать, что цены на недвижимость растут и там, поэтому важно не упустить время выгодной продажи. Например, специалисты из американской The National Association of Realtors (NAR) советуют продавать недвижимость в США, купленную в качестве инвестиции.

Горести дефицита

Хотя в целом темпы роста цен на недвижимость на западных рынках замедлились, на некоторых региональных рынках бум продолжается. В США, по данным NAR, наибольшие темпы роста наблюдаются в таких городах, как Майами (рост за последний год составил 23%), Форт-Лодердейл (24%), Вест-Палм-Бич (29%), Сан-Диего (33%) и Лос-Анджелес (24%).

Один из самых разогретых рынков недвижимости в мире — Нью-Йорк. Европейцы, привлеченные слабым долларом, вкладывают деньги в до-

рогие комплексы, такие как One Beacon Court и Trump Park Avenue. Результатом бума стал ощутимый дефицит предложения на рынке жилья. По данным Джонатана Миллера, президента компании по оценке недвижимости Miller Samuel, в четвертом квартале прошлого года средняя цена квартир в кооперативных домах и кондоминиумах достигла \$1 041 430, что на 15,3% больше, чем год назад. При этом число зарегистрированных для продажи квартир за тот же период составило 3,922 — самый низкий уровень с 2000 года и на 19% ниже, чем в прошлом году.

Свободные квартиры оставались на рынке в среднем 95 дней — против 133 дней годом ранее. По данным риэлтеров, 37% всех расходов на недвижимость в Нью-Йорке в прошлом году пришлось на объекты ценой ниже \$1 млн, 48% — от \$1 млн до \$4 млн и 15% — \$4 млн и выше.

Сезонные колебания рынка с пиком весной и осенью сглаживаются, у риэлтеров больше нет времени расслабиться, даже во время рождественских и новогодних каникул. В результате цены на их услуги уже выросли в среднем на 30%. Резкий рост спроса на жилье на Манхэттене привел к его повышению и в менее популярных районах Нью-Йорка, таких как Бруклин и даже Гарлем. Ведущие риэлтерские конторы, например Sotheby's, открывают там новые офисы, исходя из того, что и в нынешнем году цены будут расти.

Крах в конце подъема

В период бума все боится его внезапного окончания. Резкое падение цен на недвижимость может привести к многомиллионным потерям. За три года средняя цена на дом в Вашингтоне, округ Колумбия, выросла на 69%. В прошлом году цены в Вашингтоне выросли на 22%, в Южной Флориде — на 29%, в Южной Калифорнии — на 36%, в Лас-Вегасе — на 54%. При этом около 30% покупателей в Вашингтоне и Сан-Франциско и 40% в Южной Флориде

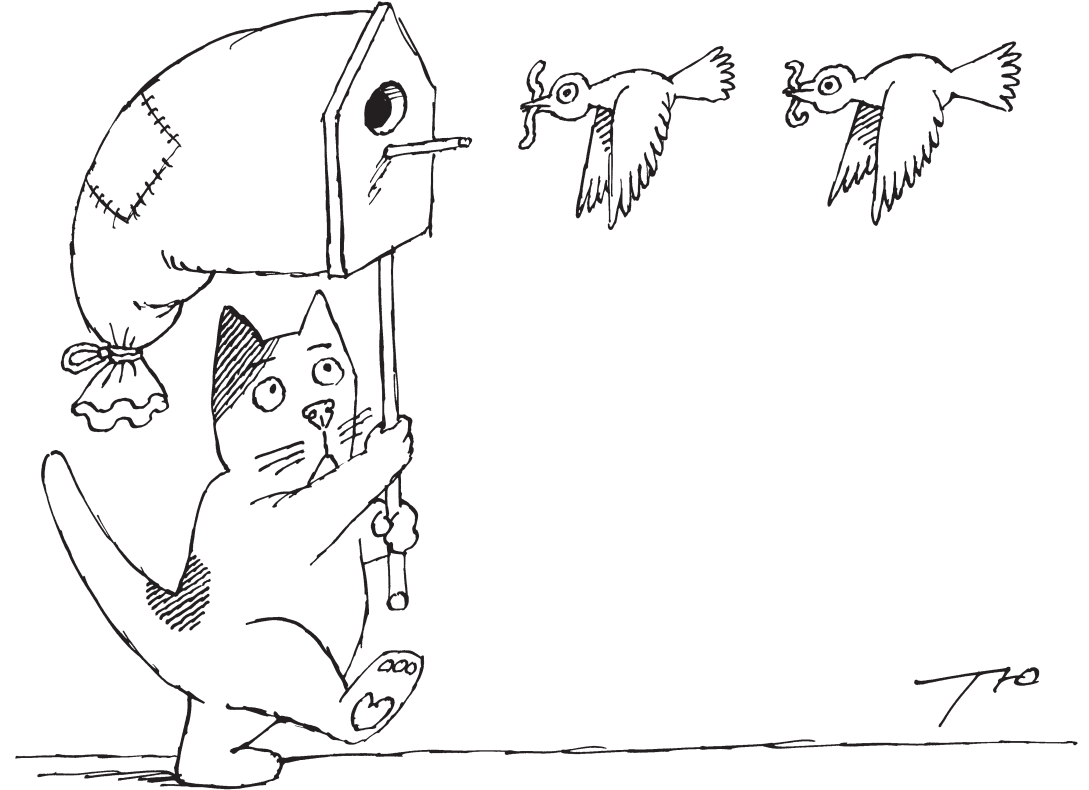
берут ипотечные кредиты с целью инвестировать в недвижимость. По данным исследовательской компании LoanPerformance, с середины 2003 года доля покупателей, приобретающих недвижимость в качестве инвестиций, выросла с 5,5% в середине 2003 года до 9,2% в середине 2004 года.

Уровень спекуляций на рынке начинает вызывать серьезное беспокойство экспертов. Если в экономике случится сбой, особенно связанный с сокращениями рабочих мест, это приведет к одновременному выбросу на рынок большого количества недвижимости, что приведет к обвалу цен. Это особенно опасно, если учесть, что уровень личных сбережений в США рекордно низок — 0,2%, и недвижимость остается едва ли не единственным инструментом хранения личных средств.

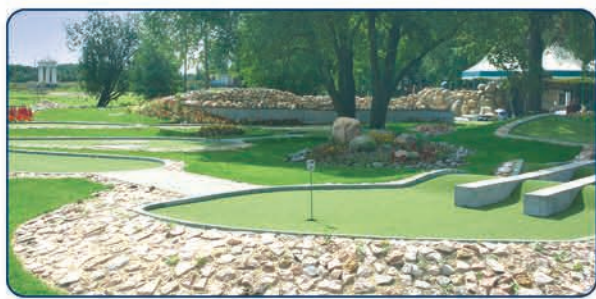
Последний крах на рынке недвижимости в США случился в начале 1990-х, когда совпали такие негативные факторы, как избыточное строительство и начавшаяся рецессия. В 1990 году цены на недвижимость упали, например, в Новой Англии, на 7,7%, и падение продолжалось еще четыре года. Правда, тогда значительным фактором была растущая безработица.

Сейчас ситуация несколько иная. По данным NAR, в целом за прошлый год средняя цена на дом в США выросла на 7,7%, и это дало главе ФРС Алану Гринспену основание заявить, что непосредственной угрозы рынку недвижимости, которая могла бы дестабилизировать экономику, нет. Смягчение негативных последствий бума должно способствовать и повышение учетной ставки — в прошлом году ФРС делала это пять раз, а 3 февраля 2005 года ставка поднялась до 2,5%. Кроме того, рынок труда пока развивается в соответствии с прогнозами. Впрочем, ФРС дает только прогноз, гарантий против неприятностей тем, кто инвестирует в недвижимость, не даст никто.

ЕЛЕНА ЧИНЯЕВА



Жилой комплекс «Покровский Берег»



элитарные квартиры и пентхаусы на Северо-Западе Москвы

РАСПОЛОЖЕНИЕ

Малоэтажный жилой комплекс расположен в парке «Покровское-Стрешнево», на берегу Химкинского водохранилища и реки Химка.

ПРОЕКТ

Проектом предусмотрено строительство 5 зданий переменной этажности (5-6 этажей) и таунхаусы. **КВАРТИРЫ** площадью от 86 до 414 кв.м и более **ТАУНХАУСЫ** от 360 до 500 кв.м

ИНФРАСТРУКТУРА

На территории комплекса будут располагаться все необходимые объекты инфраструктуры: магазин, ресторан, деловой центр, спортивно-оздоровительный комплекс с фитнес-центром и бассейном, теннисные корты, яхт-клуб, подочная станция и пляж на берегу водохранилища. Подземные встроенные гаражи, двухпостовая мойка, современная охранная система и автосервис.

ПЛЯЖ «ПОКРОВСКИЙ БЕРЕГ»

Пляж «Покровский берег» находится на территории одноименного жилого комплекса. Здесь расположены: поля для игры в гольф и мини-гольф, ресторан, клуб-хаус, кафе, ротонды-грили для барбекю, теннисный корт, детская площадка, водные развлечения (парасейлинг, водные мотоциклы, лыжи и велосипеды, весельные лодки, серфинг и много другое).

ПЕНТХАУСЫ

Эксклюзивной частью комплекса «Покровский берег» являются пентхаусы, каждый из которых представляет собой феешенбельную жилую зону верхнего уровня здания, его своеобразную корону. Каждый пентхаус располагается в трех уровнях (5-6-7-й этаж жилого дома). Просторные апартаменты отличаются потолки высотой от 3,5 до 4 и более метров и прямое солнечное освещение в течение всего дня. Пентхаусы комплекса имеют три варианта планировки общей площадью от 307 до 414 кв.м. Привилегией владельцев роскошных апартаментов являются просторные террасы на эксплуатируемой кровле 2-го уровня (6-й этаж здания) площадью от 100 кв.м. Их конструкция предусматривает устройство небольших цветников под открытым небом, размещение очага барбекю.



Гострой России лицензия № ГС-1-99-02-27-0-7704205945-004781-1

937-6837
937-6833
www.konti.ru