

Дом цены Лето остудило цены

покупательский спрос

Вторая половина лета на столичном рынке недвижимости была отмечена спадом покупательской активности и рекордно низким с начала года ростом цен. Стабильный рост цен по-прежнему демонстрирует только элитный сектор недвижимости, где цены ежемесячно повышаются примерно на 2%

Первичный рынок

На первичный рынок недвижимости во второй половине лета заметное влияние оказал спад покупательской активности, начавшийся еще в мае, а также банковский кризис. Появившиеся слухи о том, что банки начали повышать ставки кредитования под строительство жилья, а то и вовсе отзывали кредиты, опасаясь, что застройщики не смогут его продать по намеченным ценам, отрицательно сказались на продажах.

Чтобы стимулировать продажи, тем самым доказывая банкам, что интерес к столичной недвижимости сохранился, застройщикам пришлось внедрять временные дисконтные программы. К примеру, агентства недвижимости МИАН, «МИЭЛЬ-Недвижимость», «Инком-Недвижимость» предложили своим клиентам на отдельных объектах скидки до \$100 с квадратного метра. Приятные сюрпризы ожидали покупателей жилья в ком-

пани «Дон-строй». К примеру, до 20 августа квартиры в жилом комплексе «Измайловский» можно было приобрести по суперцене — от \$1,2 тыс. за метр.

Факторы, повлиявшие на продажи квартир в домах эконом- и бизнес-класса, практически не сказались на элитном сегменте рынка. По словам Виктора Козлова, коммерческого директора компании «Авгур Эстейт» банковский кризис показал, что элитная недвижимость, расположенная в центре столицы, практически неуязвима для подобных неурядиц. К примеру, в жилом комплексе «Три тополя», продажи которого открылись в середине августа, цены начинаются от \$7 тыс. за квадратный метр, а в лучших квартирах доходят до \$11 тыс. На сегодняшний день это самое дорогое жилье на Плющихе.

Вторичный рынок

Проблема оттока покупателей не обошла стороной и вто-

ричный рынок. Однако, по мнению риэлтеров, в основном свою роль сыграл отпускной сезон, а банковский кризис на вторичном рынке не получил такого резонанса, как на первичном.

В то же время многие признавали, что сдерживающим фактором у покупателей, планирующих заключить сделку в июле, являлось опасение, что в результате кризиса банки будут вынуждены выставить на продажу значительные объемы инвестируемого жилья и цены пойдут вниз. По большому счету ожидания не оправдались, хотя настоячивым клиентам все же удалось сэкономить на приобретении жилья по несколько тысяч долларов.

Итоги продаж июля были самыми драматичными на рынке недвижимости с начала года. По данным РАН САВА, средняя цена квадратного метра в целом по городу уменьшилась на 0,31% и составила \$1,944 тыс. за 1 кв. м.

Основные игроки рынка недвижимости с нетерпением ожидают прихода осени. Большинство аналитиков склонны строить свои прогнозы с учетом роста цен на столичную недвижимость. Но есть и такие, кто считает, что рынок массового жилья близок к состоянию насыщения и процесс отката цен — дело времени. Так, по мнению Андрея Патрушева, в краткосрочной перспективе, скорее всего, произойдет снижение цен на рынке типового жилья. Большое значение имеет то обстоятельство, что значительные объемы площадей (20–30%) находятся в руках частных инвесторов. Начало снижения цен спровоцирует выброс их на рынок. Что же касается элитного сегмента недвижимости, то, по прогнозам специалистов компании «Домострой Престиж», в сентябре можно ожидать увеличения покупательской активности.

ЛЮДМИЛА ЧИЧЕРОВА

Стоимость жилья в Москве в августе (\$/1 кв. м)

Тип жилого дома	Северный административный округ	Северо-Восточный административный округ	Восточный административный округ	Юго-Восточный административный округ	Южный административный округ	Юго-Западный административный округ	Западный административный округ	Северо-Западный административный округ	Центральный административный округ	Районы за пределами МКАД	Средняя цена по типу дома	Изменение по сравнению с июлем (%)
Панельные дома-хрущевки	1663	1671	1617	1554	1587	1766	1785	1713	1897	—	1674	-0,77
Панельные дома с малой кухней	1687	1674	1666	1588	1587	1797	1782	1742	2225	—	1694	-0,41
Панельные дома типовых серий 70–80-х гг.	1728	1782	1672	1581	1586	1934	1789	1787	2290	1558	1706	-0,41
Панельные дома современных серий	1780	1782	1758	1594	1605	2062	2011	1790	2526	1579	1806	-0,17
Кирпичные дома-хрущевки	1768	1696	1675	1526	1667	1900	1790	1699	2293	—	1815	0
Кирпичные дома с малой кухней	2021	1925	1826	1762	1840	2212	2445	1880	2632	—	2172	-0,55
Кирпичные сталинские дома	2075	1997	1766	1540	1805	2473	2503	1818	2929	—	2416	0,12
Кирпичные дома-высоты	2147	1950	1897	1799	1789	2418	2636	1995	3454	—	2467	0,69
Монолитно-каркасные дома	2132	1865	1828	1604	1748	2206	2232	1843	3377	1715	2230	-0,58
Панельные дома-новостройки	1567	1868	1493	1446	1594	2062	1746	1399	—	1552	1692	0,42
Средняя цена по округу	1872	1763	1719	1595	1623	2084	2097	1797	2838	1592	1944	-0,31
Изменения в % по сравнению с июлем	0,21	0,74	0,00	-0,06	-0,25	-0,24	-0,19	0,06	0,42	-0,13	-0,31	—

По данным РАН САВА. Прочерк — нет данных.

Стагнация, переходящая в обвал Эксперты оценивают рынок недвижимости в развитых странах

мировой рынок

В последние годы на рынке недвижимости развитых стран наблюдается настоящая бум. Отношение средней цены на недвижимость к среднему доходу — самое высокое с конца 1980-х годов. Но тогда бум на рынке недвижимости закончился обвалом. Неудивительно, что эксперты и участники рынка озабочены тем, как предотвратить повторение этой ситуации. В этом контексте особое значение приобретает изменение Центробанками учетных ставок.

Опасный рост цен

Начавшийся после 2000 года биржевой спад и последовавшее за ним снижение учетных ставок способствовали удешевлению ипотечных кредитов и притоку на рынок недвижимости инвестиционных капиталов из других финансовых секторов. Резкое повышение спроса привело к росту цен. По данным инвестиционного банка Goldman Sachs, с середины 1990-х годов цены на недвижимость в реальном исчислении в США, Великобритании и Австралии выросли на 37,96 и 82% соответственно. Бум наблюдается также в Испании и Ирландии, но даже на менее активных рынках Италии и Франции цены на недвижимость выросли больше чем на 5%.

В отдельных сегментах национальных рынков рост был еще более заметным. Так, цены на недвижимость на Манхэттене за год выросли на 28%, а средняя цена квартиры этой весной достигла почти \$1 млн. Но и в целом по стране цены на вто-

ричном рынке за год выросли на 10,3%, до \$183,6 тыс., что намного выше обычного годового роста в 4–5%. По прогнозам Национальной ассоциации риэлтеров США, в этом году будет продано 6,17 млн домов, что второй год подряд составляет рекорд. В Лондоне в районе, связывающем старый финансовый центр Сити с новым Canary Wharf, построенным на месте старых доков, цены на недвижимость выросли на 175%. Однако рост здесь в основном наблюдался на пике фондового бума в 1999–2000 годах с небольшими колебаниями в последующие годы. Зато ему наконец-то удалось и до наименее зажиточных районов северной Англии — в начале этого года цены здесь росли наиболее высокими темпами. Подобная картина наблюдается во многих странах — районы высокого роста цен соседствуют с относительно стабильными сегментами рынка.

Учетной ставкой по дороговизне

Одним из главных макроэкономических инструментов коррекции рынка является изменение учетных ставок центробанками, что влияет на изменение объемов ипотечных кредитов и уровня цен. Этим летом центральный банк США (ФРС) дважды повышал учетную ставку — 30 июня и 11 августа, доведя ее до 1,5%. 5 августа центробанк Великобритании повысил учетную ставку до 4,75% — с ноября она выросла на 100 базовых пунктов. В Австралии учетная ставка дважды повышалась в прошлом году. Эти действия сопровождаются и устными предупреждениями. Глава цен-

трального банка Великобритании МERVIN KING в июне заявил, что риск падения цен на недвижимость увеличивается.

Положение усугубляется тем, что в связи с ростом цен во многих странах недвижимость оказалась переоценена — по данным Goldman Sachs, в США, Великобритании и Австралии в среднем на 10,15 и 29% соответственно. В связи с повышением учетных ставок все три рынка, по мнению банка, находятся под угрозой резкого падения цен.

Впрочем, пока говорить об однозначных результатах повышения ставки рано. По данным Австралийского бюро статистики, цены на вторичном рынке недвижимости в первом квартале, первом после прошлогоднего двукратного повышения ставки, достигли 5,25%, выросли на 2,5% — самый медленный рост за три года. По данным частной аналитической организации Australian Property Monitors, цены в Сиднее и Мельбурне в марте упали на 7,5 и 12,9% соответственно. Намного меньше стало покупателей, приобретающих недвижимость с целью сдачи ее в аренду, особенно в наиболее населенном штате Новый Уэльс, где власти, кроме того, ввели новый налог в 2,25% на инвестиции в собственность. На прошлогоднем пике покупки для последующей сдачи составляли 40–45% оборота рынка (для сравнения: в Британии на сделки такого рода шло 7% новых ипотечных кредитов). И все же объем выдаваемых ипотечных кредитов по-прежнему высок — с мая прошлого года он вырос на 20,3%, это самый высокий показатель за 15 лет. В Австралии за месяц выдается разрешений на кредиты на сумму 12 млрд австралийских долларов (\$8,7 млрд) (в прошлом году — в среднем 15 млрд австралийских долларов, или \$10,8 млрд).

Ставка на стагнацию

Проблема в том, что применение одного макроэкономического инструмента для корректировки рынков имеет неоднозначные последствия для разных его сегментов. Реакция рынка недвижимости на изменение ставки обусловлена многими факторами.

В частности, состояние рынка определяется соотношением покупательской, зависящих и не зависящих от учетной ставки, то есть тех, кто платит единомысленно, и тех, кто берет ипотечные кредиты. Первая категория ориентирована на дорогие районы. По данным компании FPD Savills, 60% покупок на сумму более £1 млн в Лондоне были оплачены без привлечения кредитов. Неудивительно, что этот рынок, стагнировавший после 2001 года, оживился в этом году, на фоне общего подъема экономики и роста фондового рынка, и, соответственно, увеличились выплаты бонусов, что позволяет покупать недвижимость без кредитов.

Важно и соотношение объема ипотечных кредитов с фиксированными и плавающими ставками (последние зависят от изменения учетной ставки). Большая часть рынка Британии относится ко второй категории. В США, где преобладают долгосрочные, 30-летние кредиты с фиксированными ставками, зависимость от изменения ставки центробанка меньше, чем в Британии и Австралии.

Кроме того, на всех западных рынках развитие ситуации во многом зависит от тех, кто покупает свою первую недвижимость. Как правило, это люди 25–35 лет. По данным британского Совета ипотечных кредиторов, на молодых покупателей традиционно приходится до половины всех сделок по недвижимости. Но в прошлом году их число уменьшилось до 29% — сказался рост цен. По данным Halifax, самой большой ипотечной компании Британии, в прошлом году 80% недвижимости в 667 основных городах Британии были недоступны для большинства желающих впервые купить недвижимость. И все же спрос остается высоким, из чего эксперты делают вывод, что, если резкого повышения ставок не будет, на рынке будет стагнация, а не обвал.

Все это дает экспертам и участникам рынка основания надеяться, что нынешний бум на рынке недвижимости не закончится так же драматически, как в 1980-х годах. Рынок, скорее всего, начнет стагнировать, а это один из тех немногих случаев, когда стагнация — благо.

ЕЛЕНА ЧИНЕВА

NO COMMENT

Independent.co.uk

Resort's spirit of solitude under threat from Roman's chequebook Уединенности курорта угрожает чековая книжка Романа

PETER PORNAM in Rome
ПИТЕР ПОПЭМ из Рима

Полоса итальянского побережья, столь поразившая в свое время Шелли, кажется, привлекала внимание российского магната Романа Абрамовича, став в то же время предметом семейного разлада.

Господин Абрамович, владелец футбольного клуба Chelsea, по некоторым сообщениям, ведет переговоры о покупке Eco del Mare («Эко моря») — небольшого эксклюзивного пляжного курорта в Лигурии, на северо-западном побережье Италии, за £10 млн. Песчаный пляж, находящийся между двумя крутыми поросшими лесом горами, находится недалеко от Леричи, городка, рядом с которым в июле 1822 года утонул английский поэт-романтик Перси Шелли, когда его парусник попал в шторм.

На лигурийском побережье уже давно ходят слухи о возможной сделке, они подпитываются регулярным появлением здесь богатых русских. Приезжие из России уже несколько лет покупают роскошные виллы и отели на лучших итальянских курортах. Но никто из них еще не прибирал к рукам целый курорт.

Однако Франческа Мозер, дочь основателя курорта и его нынешний менеджер, выступает категорически против продажи. «Я не принимаю эти предложения», — заявила она в интервью Independent. «Мои родители управляли этим курортом более 50 лет и хотели бы отойти от дел. Они испытывают чувство вины, поскольку в этом

случае вся тяжесть работы по управлению курортом ложится на мои плечи. Я им говорю, что если все дело в этом, то пусть они спокойно уходят. Я не боюсь этой работы. Но я не хочу продавать пляж кому-то, кого я не знаю».

Привлекательность пляжа в его миниатюрности — здесь разрешено ставить лишь несколько десятков зонтов и лежаков. Сейчас, на пике сезона, желающие позагорать здесь должны резервировать места за пять дней. День на пляже для двоих обойдется в €37,50, что включает право пользования кабинкой для переодевания, зонтом от солнца и двумя лежаками. Госпожа Мозер, бойфренд которой, сочинитель и исполнитель песен Зуккеро, является одним из наиболее известных в Италии поп-звезд, говорит: «Я люблю это место... Люди должны уметь ценить богатство, которым их одарила природа. Это очень маленький залив, он не предназначен для того, чтобы превратить его в большой порт. Автомобильное движение уже и так довольно сильно. Дальнейшее расширение просто невозможно. Если они это сделают, это будет большая драма».

Eco del Mare был куплен ее отцом, швейцарцем из Женевы, в начале 1950-х годов. «Когда он впервые приехал сюда, здесь ничего не было», — рассказывает она. «Спустившись вниз на пляж можно было только по веревке. Когда мой отец купил этот кусок земли, местные говорили, что он сумасшедший». Сегодня спуститься вниз можно на лифте, однако семья Мозер предприняла много уси-

лий для того, чтобы сохранить атмосферу уединенности этого местечка. Однако госпожа Мозер может оказаться не в состоянии помешать сделке. «Я надеюсь, что она не состоится», — говорит она. «Однако я с уважением отнесусь к решению моих родителей. Они сделали Eco del Mare тем, что оно есть, и им решать, что с ним будет».

Угроза будущему курорта лишь усиливается в связи со столь же противоречивым развитием других красивых уголков Италии, включая гавань миллионеров Портофино, а также Коста-Смеральда на Сардинии, где Сильвио Берлускони построил «туннель Джеймса Бонда», чтобы обеспечить безопасный доступ к своей вилле VIP-гостям, таким, как Тони Блэр, который приезжает на дачу.

«Сейчас в реальности проявляется значение фразы „Италия на продажу“, — сожалеет Рино Вакаро, писатель и бывший президент Italianosta, одной из наиболее активных в Италии групп по защите окружающей среды. — То, что происходит с нашей природой, это настоящая трагедия. Законы и установления столь неясны, что любой может делать, что хочет, не боясь последствий».

Представитель господина Абрамовича не подтвердил интерес миллиардера к покупке. «На этой неделе меня спрашивали, правда ли, что он собирается купить сеть шведских автозаправочных станций», — говорит он. «Однако Eco del Mare, где отдыхали самые разные VIP-персоны, от Джеки О'Нэссис до Сильвио Берлускони, был бы более впечатляющим трофеем для русского бизнесмена, чем автозаправка в Стокгольме».

Перевела ЕЛЕНА БУШИНА



GRAND PALACE

ГАЛЕРЕЯ БУТИКОВ
«ГРАНД ПАЛАС» ("GRAND PALACE")
Санкт-Петербург,
Невский пр., 44-Итальянская ул., 15

Информация о галерее
и аренде торговых площадей:

+7 812-449-94-89, +7 812-449-93-50, +7 812-110-55-04, +7 812-325-94-62
www.grand-palace.ru



АУКЦИОН

КОММЕРЧЕСКОЙ и ИСТОРИЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

на торгах:

- Усадьба "Всесвятское" - памятник истории и культуры тверской области
- Здания в центре Москвы
- Семейные особняки
- Загородные резиденции

Заявки по телефону: (095) 946-06-38
Москва, 1-й Боткинский пр., 2/6
www.gelos.ru



Lindab®

Шведский концерн Lindab предлагает Вам уникальные решения для строительства легких каркасных зданий производственного, торгового, спортивно-развлекательного и складского назначения

119002 Москва, ул. Никольская 27/2, тел. (095) 231-56-63, факс (095) 431-00-66, e-mail: igor_tatynski@hotmail.com

Lindab Profi AB



Лес, озеро, фонарь, усадьба и через 300 лет Москва останется Москвою.

Усадьба, озеро и лес.

98-064-98

БАВИЛОН Executive REALTY ИЖО АЛЕКСИНДО

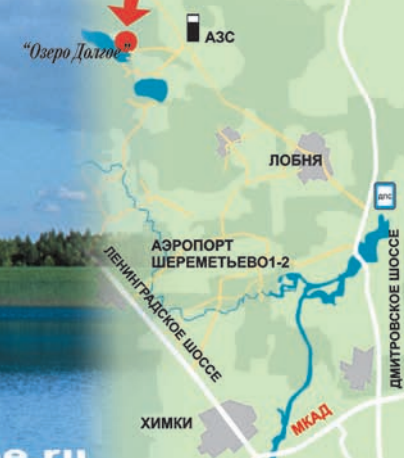


Заповедное озеро

КОТТЕДЖИ и ТАУН-ХАУСЫ
НА БЕРЕГУ РЕЛИКТОВОГО ОЗЕРА

Развитая инфраструктура
Городские коммуникации
Свой пляж и лодочная станция
Круглосуточная охрана

219-28-11 104-48-74 www.zapovednoe.ru



Озеро Дале...
АЭС
ЛОВНЯ
АЭРОПОРТ ШЕРЕМЕТЬЕВО-2
ДИМИТРОВСКОЕ ШОССЕ
ХИМКИ
МКАД



ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС СОСНЫ НА НИКОЛИНОЙ ГОРЕ

Рублёво-Успенское шоссе, 22 км от МКАД

УНИКАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ!

Новый элитный жилой комплекс клубного типа, расположенный в престижном районе Николиной Горы на территории пансионата "Сосны" Управления Делами Президента РФ.

Квартиры современных планировок от 90 до 200 м².

Развитая городская инфраструктура в курортной зоне Подмосковья.

40 минут до центра Москвы.

Стоимость - от \$ 2600 за м²

ОФИС ПРОДАЖ 105-26-62

www.pinehouse.ru