

дом зарубежная недвижимость США: худшее позади?

Новый Свет

Подходит к концу третий год экономического кризиса в США, повлекший за собой беспрецедентное обесценивание активов недвижимости. Однако есть причины и для оптимизма. Несмотря на избыток предложения на рынке, цены на жилье по всей стране стабилизировались или начали даже ползти вверх. Ситуацию на американском рынке недвижимости анализирует президент Mercury Capital Group (Калифорния) **Александр Лисневский**.

Рынок госгарантий

На жилищном рынке влияние правительства было всегда особенно заметно. Большинство решений федерального правительства США на сегодняшний день сводится практически к двум основным направлениям: сдерживанию падения рынка, с одной стороны, и стимулированию роста экономики, а вместе с ней и рынка недвижимости — с другой. При этом используются всевозможные средства, включая снижение ставок федерального резерва, долларové эмиссии, прямое гарантирование ипотечного кредитования.

Далеко не все решения правительства можно назвать адекватными. К числу таковых явно не относится ранняя стадия программы по спасению банков TARP, по которой банкам были выданы кредиты в размере почти \$260 млрд. И только потом правительство заинтересовалось: а как, собственно, эти деньги расходуются? Оказалось, вместо того, чтобы оживить кредитование потребителей в 2007–2008 годах, что являлось основной задачей этой программы, банки потратили эти деньги на латание дыр в

своих собственных финансовых аферах и покупке мелких конкурентов, находящихся на грани разорения. И только когда президент Барак Обама пригрозил банкам, что получение ими госдотаций повлечет за собой значительное уменьшение зарплат высшего руководства банков, оказалось, что банкам эти деньги особенно и не нужны, и они тут же вернули все кредиты обратно, да еще с приличными процентами.

Американская ипотечная система во многом базируется на так называемом вторичном рынке ипотечных обязательств. В этой системе огромную роль играют государственные гарантии ипотеки, осуществляемые через федеральную администрацию жилья (FHA) и до недавнего времени акционерные общества Fannie Mae и Freddie Mac. С началом кризиса, когда стало ясно, что потери на рынке недвижимости могут привести к банкротству этих двух компаний, государство провело практические их национализацию. В результате на сегодняшний день государство через Fannie Mae, Freddie Mac и FHA контролирует почти 90% всего ипотечного рынка, и только благодаря



Хотя дно кризиса в США, по всей видимости, пройдено, ценовые ожидания продавцов недвижимости остаются завышенными ФОТО REUTERS

доброму дядюшке Сэму этот рынок сегодня функционирует.

Все подобные телодвижения федеральной резервной системы и правительства в целом нацелены на то, чтобы раскрутить двигатель рынка недвижимости до той стадии, когда он начнет работать сам по себе на основе нормальных рыночных механизмов, а после этого начать постепенно убирать государственные костыли и позволять пациенту ходить на своих двоих. Пока никто не может предсказать, как долго продлится эта реабилитация рынка, хотя признаки выздоровления налицо.

В отличие от налоговых стимуляторов для покупателей не-

движимости, снижение ставок ипотечных обязательств создает долгосрочный эффект на экономику без дополнительных вливаний из федерального бюджета. Причем эта возможность предоставляется не только новым покупателям недвижимости, но и существующим домовладельцам, которые могут рефинансировать свои существующие займы и повысить свою покупательную способность. Принимая во внимание размер ипотечного рынка в США примерно в \$13 трлн, ощутимое понижение ипотечных ставок способно создать довольно значительную волну экономического роста.

Что ожидать в будущем году

Все плохое в конце концов забывается, и понемногу паника 2007 года уходит в небытие. Чем больше проходит времени, тем лучше видно, что самое страшное на рынке недвижимости США уже позади. Еще недавно американцы боялись, что их новый дом, купленный в кредит, обесценится. Сейчас уже многие боятся опоздать с покупкой нового дома по сегодняшним бросовым ценам. Страх сменяется жадностью, и постепенно вчерашние пессимисты становятся оптимистами. Конец текущего года уже достаточно показателен, так как количество покупателей на рынке сегодня увеличи-

вается, несмотря на приближающиеся праздники и традиционно слабый зимний рынок.

Однако отчуждения домов за неуплату по ипотеке продолжают. По оценкам экспертов, еще более 4 млн домов ждут своей очереди, чтобы перейти в собственность банков. Это достаточно большое количество жилья, которое будет продолжать давить на рыночные цены и уверенность покупателей в том, что кризис позади.

Государство не может вечно тянуть лямку и гарантировать 90% всех займов. Успех американской ипотечной модели зависит от активного интереса частного капитала в покупке плулов ипотечных обязательств,

или секьюритизации. В последнее время заметен рост участия частных инвесторов на ипотечном рынке. Например, в последние месяцы начался подъем на рынке так называемых jumbo (или сверхкрупных) займов, то есть превышающих \$700 тыс. Эти займы не гарантируются государством, вместо этого они гарантируются либо самим банком, выдающим заем, либо частными инвесторами.

В конце октября Fannie продала портфель своих займов частным инвесторам на общую сумму примерно \$1 млрд — первая крупная продажа такого рода за последние три года! Оживление секьюритизации на вторичном рынке свидетельствует об уверенности инвесторов в рынке недвижимости США и в качестве ипотечных облигаций.

Перспективы инвесторов

Вступая в 2011 год, инвесторы проявляют заметный, хотя и осторожный оптимизм. По количеству сделок 2009 год оказался на самом низком уровне за десятилетия, однако по мере выхода из кризиса и постепенного выравнивания экономики США 2010 год показал заметный рост активности на рынках жилой и коммерческой недвижимости.

Некоторые сдерживающие факторы будут присутствовать и в 2011 году, например ограниченный доступ к ипотечному финансированию, нереалистичные ценовые ожидания продавцов и отсутствие значимых стимуляторов, которые заставили бы банки быть более эффективными в процессе отчуждения недвижимости и последующей их продажи инвесторам или квалифицированным домовладельцам. Однако по мере роста экономики эти факторы либо будут становиться менее значимыми, либо начнут приходить в соответствие с реальностью.

Иностранные инвесторы, все более активно появляющие-

ся на рынке недвижимости США в 2010 году, должны понять, что США — это большая страна с более чем 200 рынками недвижимости, из которых только 15–20 находятся в основных мегаполисах.

Конечно, субъективный элемент в инвестиционном решении играет важную роль и у каждого инвестора есть свои собственные географические предпочтения, однако инвесторы, полагающиеся на диверсификацию в сфере недвижимости по географическому признаку и по классу активов, смогут, на мой взгляд, показать наилучшие результаты.

Большинство крупных институциональных инвесторов США и иностранных инвесторы вполне естественно сконцентрировались на ряде известных географических рынков. В результате сегодня почти неограниченное количество денег находится в поиске трофеев в Нью-Йорке, Вашингтоне, Бостоне, Сан-Франциско, Чикаго и Лос-Анджелесе. Несомненно, эти мегаполисы отличаются надежностью и стабильностью, однако спрос на недвижимость в этих городах значительно превышает разумные предложения и цены даже в условиях продолжающегося кризиса поднялись до уровня, превышающего докризисный.

В таких условиях инвесторы должны больше уделять внимания другим районам, с более благоприятным балансом состояния экономики и доходности недвижимости, например Сиэтлу, Хьюстону, Сан-Диего, Оранджу, Денверу — городам с надежной диверсифицированной экономикой, но при этом гораздо более доступной недвижимости.

Возможности на рынке недвижимости США сегодня как никогда многообещающие, и правильная стратегия инвестирования при поддержке местного специалиста принесет долгосрочный успех.

Вперед, к прошлому

Европа

На рынках элитной европейской недвижимости — прежде всего в Великобритании и во Франции — в третьем квартале 2010 года процесс восстановления шел полным ходом, хотя цены пока еще не достигли докризисного уровня. А вот в отношении элитной недвижимости Швейцарии все чаще звучит слово «пузырь».

Лондон. Элита спада не боится

По данным лондонского агентства недвижимости Savills, объекты верхней ценовой категории в третьем квартале дорожали медленнее всего за год. Средняя цена домовладения стоимостью более £1 млн с июля по сентябрь повысилась в цене на 0,1%. Прирост цен по сравнению с концом третьего квартала прошлого года составил 9,1% (по ситуации на конец квартала годовой рост составлял 14,4%).

Последние полтора года в секторе лондонской недвижимости класса «люкс» росту цен способствовал спад числа продаж. Тем не менее цены в настоящее время на 7,9% ниже, чем они были на пике рынка три года назад.

В опубликованном 5 ноября прогнозе Savills на 2011 год говорится, что уровня 2007 года цены на всю британскую недвижимость, возможно, достигнут лишь к 2016 году. Год назад в аналогичном прогнозе восстановление рынка ожидалось к 2014-му. Но в люкс-секторе Лондона прогнозируется более скорое восстановление — к концу 2012 — началу 2013 года. Если всему рынку аналитики Savills предсказывают спад, который затем сменится подъемом, то в элитном секторе спада почти не будет, а вместо подъема ожидается взлет.

Savills прогнозирует, что британская недвижимость средней ценовой категории с середины текущего года до конца будущего подешевеет на 7,3%. В то же время объекты так называемого класса А (дома в лондонских районах Челси, Найтсбридж, Белгрэвия)

подешевеют в будущем году лишь на 1%. К 2015 году ожидается рост цен на британском рынке недвижимости в целом на 12%. При этом объекты класса А за пятилетку могут подорожать на 33%. На лондонский рынок недвижимости оказывают влияние совсем другие факторы, чем на остальной рынок Соединенного Королевства — не в последнюю очередь это роль Лондона как глобального финансового центра и привлекательность его как места безопасных вложений средств для международных инвесторов», — отмечает директор группы исследований Savills Лукиан Кук.

Агентство недвижимости Knight Frank в своем последнем ежеквартальном обзоре самого престижного рынка недвижимости мира The London Review отмечает следующие изменения ситуации в секторе элитной недвижимости Лондона. В начале 2010 года в связи с продолжающимся ростом цен на «элитку» на рынок стало выставляться все больше объектов. В результате число выставленных на продажу объектов в настоящее время находится на самом высоком за последние полтора года уровне. Это совпало со снижением числа потенциальных покупателей, что оказало давление на цены в сторону понижения. За третий квартал текущего года недвижимость центрального Лондона подешевела, по данным Knight Frank, на 1% (первый случай снижения цен за полтора года), но при этом по ситуации на конец сентября цены были на 14% выше уровня прошлого сентября.

Руководитель отдела исследований компании Лиам Бейли отметил, что на рост цен во многом повлиял спрос со стороны инвесторов из континентальной Европы, на руку которым играл слабый курс фунта стерлингов по отношению к евро.

Согласно недавнему исследованию Galifax, за первое полугодие текущего года в Великобритании было продано 2992 объекта жилой недвижимости стоимостью от £1 млн (всего в стране порядка 170 тыс. подобных домов). По сравнению



На Лазурном берегу в этом году зафиксирован рост цен на дорогое жилье ФОТО ИТАР-ТАСС/ LONELY PLANET IMAGES

с первым полугодием 2009 года рост составил 118%. Однако по сравнению с первым полугодием докризисного 2007 года можно говорить о снижении на 18%. Стоит отметить, что 89% проданных домов данной категории расположены в Лондоне и на юго-востоке Англии. 398 проданных домов расположены в районах Кенсингтон и Челси.

Сарендой в элитном секторе дела обстоят так. С начала глобального финансового кризиса число объектов класса «люкс», сдаваемых в аренду, беспрестанно выросло (многие владельцы переключились на аренду, отчаявшись продать свои активы). В 2009 году оно снизилось до нормального уровня, а в 2010-м был отмечен дефицит предложений по аренде в отдельных секторах рынка

недвижимости центрального Лондона, отмечает Knight Frank. Большую часть месяцев текущего года число арендаторов превышало показатели последних двух лет (в мае и августе — на 10%), что привело к росту арендных ставок. По сравнению с июнем 2009 года (наибольший спад) цена аренды элитной недвижимости в центре Лондона сейчас на 16% выше, но по сравнению с докризисным пиком (март 2008 года) — на 7% ниже. В сентябре, однако, было отмечено как снижение числа новых арендаторов, так и количества просмотренных объектов, выставленных на аренду, что может указывать на то, что потенциал роста арендных ставок почти исчерпан.

Прогноз Knight Frank по ценам на элитную недвижимость центрального Лондона на ближайшее будущее выглядит так: 5% роста в текущем году, стабильные цены в будущем году, 4–5% роста в 2012 году, после чего возвращение к докризисному сценарию роста.

Франция. Дорого и туманно

По опубликованным в конце октября данным Профессиональной ассоциации агентов и агентств по недвижимости Франции (FNAIM), объединяет около 12 тыс. французских агентств недвижимости), французский рынок недвижимости в третьем квартале был стабилен. В числе главных позитивных факторов, повлиявших на рыночную ситуацию, называют самые низкие со времени окончания Второй мировой войны ставки по ипотечным кредитам (в октябре в среднем 3,3% годовых).

С 1 января к этому должны добавиться разнообразные налоговые льготы для ипотечников и инвесторов в недвижимость. Число сделок с недвижимостью во Франции в текущем году, как ожидается, превысит 700 тыс. (в прошлом году этот показатель составил около 600 тыс., а в последние докризисные годы находился на уровне около 800 тыс.). К концу года ожидается рост цен в целом по стране на 2–3%. Это соответствует сделанному ассоциацией в начале года прогнозу по оптимистическому сценарию (по пессимистическому сценарию ожидалось снижение цен в среднем на 2–3%).

При этом в отдельных регионах уже зарегистрирован рост цен. Подорожала недвижимость в столичном регионе, а также Аквитании, Бретани, регионе Прованс — Лазурный берег.

Особо следует выделить Париж. Согласно FNAIM, в столичном регионе цены на недвижимость в разных секторах выросли на 2,5–6% за год. По данным Ассоциации французских нотариусов, опубликованным службой новостей Property Wire, на начало сентября цены на парижскую недвижимость были на 7,8% выше, чем в сентябре 2009 года. Самые высокие темпы роста были отмечены во вто-

ром квартале — 6%. Ожидается дальнейший рост цен в связи с превышением спроса над предложением. Жить в Париже становится роскошью. Апартаменты ищут, как золото на приисках», — заявил президент ассоциации Кристиан Лефевр.

Широкая публика ожидает, что рост цен на жилье продолжится. Социологический опрос, проведенный FNAIM, показал, что каждый второй француз ожидает, что цены на недвижимость будут расти в течение ближайших шести месяцев, и лишь 8% опрошенных ожидают их снижения.

Пессимисты, правда, отмечают, что в последнем отчете FNAIM приводятся гораздо меньшие цифры, чем в аналогичных отчетах прошлых лет, что может свидетельствовать о неувренности аналитиков.

В начале сентября директор по бизнес-развитию французского ипотечного агентства Athena Mortgages Джон Басби заявил, что никогда в истории еще не было более подходящего времени для покупки недвижимости во Франции. «Скидки и выгодные предложения еще можно найти, но они будут встречаться все реже по мере выздоровления рынка», — считает господин Басби.

Женевское озеро. Дорожает, но не лопается

Швейцария, подобно Франции, может похвастаться рекордно низкими ипотечными ставками. Согласно данным потребительского рейтингового агентства Comparris, пятилетние ипотечные кредиты с фиксированной ставкой выдаются сейчас в среднем под 2,1% годовых (снижение на 0,2% по сравнению со вторым кварталом), а десятилетние — под 2,8% годовых (снижение на 0,3%). Перед глобальным финансовым кризисом пятилетний ипотечный кредит выдавался в среднем под 4,6% годовых. Банковский эксперт агентства Мартин Шеррер отмечает: «Пожоже, они сейчас на самом низком уровне за последние 30 лет, если не больше».

За последний год число обратившихся за ипотечными

кредитами выросло на 5,2%. Дешевая ипотека способствует росту цен на недвижимость. За последний год (по ситуации на начало ноября), по оценке Comparris, они поднялись в среднем на 7%, тогда как в наиболее престижных районах Швейцарии, именно у жителей этих коммун самый высокий среднегодовой доход. Жером Феилесте, директор специализирующегося на недвижимости класса «люкс» агентства Geroflance Dunand, отмечает в интервью Swissinfo, что эти коммун привлекают для иностранных инвесторов «с точки зрения налогового законодательства, безопасности и привлекательного качества жизни», хотя и признает, что многие объекты «переоценены». Бывший прокурор Женевы Бернар Бертосса, выступая в телепрограмме Point TV, заявил, что, по его мнению, происходящее в окрестностях Женевского озера пахивает отмытый денег.

В 2003 году квадратный метр земли в этих коммунах стоил в среднем 650 швейцарских франков. Сейчас цены начинаются с 3000 франков и могут быть вторые выше для наиболее привлекательных объектов недвижимости. В начале текущего года дочь президента Казахстана и жена казахского олигарха Динара Кулибаева купила виллу в Аньере на участке площадью 8 тыс. кв. м за 74,7 млн франков. Сделка стала рекордной для местного рынка недвижимости. Продавец виллы эстонский бизнесмен Рустам Аксененко (сын бывшего министра транспорта РФ) десять лет назад приобрел эту виллу за 8 млн франков.

В июле узбекский бизнесмен Тимур Тилляев, муж постоянного представителя Узбекистана при ЮНЕСКО Лолы Каримовой-Тилляевой, приобрел дом в Вандевре за 43,4 млн франков. Предыдущему владельцу дом обошелся в 2006 году, по неподтвержденным сведениям, в 14 млн франков.

Ольга Шкуратова

не заметить признаки перегрева, было бы неверным называть рынок переоцененным», — говорится в исследовании Credit Suisse, опубликованном в сентябре.

Бешеный рост цен наблюдается в «женевском Бевебли-Хиллз» — расположенных к северо-востоку от Женевы коммунах на берегу озера — Аньер, Колони, Вандевр и Женто. По данным налогового ведомства Швейцарии, именно у жителей этих коммун самый высокий среднегодовой доход. Жером Феилесте, директор специализирующегося на недвижимости класса «люкс» агентства Geroflance Dunand, отмечает в интервью Swissinfo, что эти коммун привлекают для иностранных инвесторов «с точки зрения налогового законодательства, безопасности и привлекательного качества жизни», хотя и признает, что многие объекты «переоценены». Бывший прокурор Женевы Бернар Бертосса, выступая в телепрограмме Point TV, заявил, что, по его мнению, происходящее в окрестностях Женевского озера пахивает отмытый денег.

В 2003 году квадратный метр земли в этих коммунах стоил в среднем 650 швейцарских франков. Сейчас цены начинаются с 3000 франков и могут быть вторые выше для наиболее привлекательных объектов недвижимости. В начале текущего года дочь президента Казахстана и жена казахского олигарха Динара Кулибаева купила виллу в Аньере на участке площадью 8 тыс. кв. м за 74,7 млн франков. Сделка стала рекордной для местного рынка недвижимости. Продавец виллы эстонский бизнесмен Рустам Аксененко (сын бывшего министра транспорта РФ) десять лет назад приобрел эту виллу за 8 млн франков.

В июле узбекский бизнесмен Тимур Тилляев, муж постоянного представителя Узбекистана при ЮНЕСКО Лолы Каримовой-Тилляевой, приобрел дом в Вандевре за 43,4 млн франков. Предыдущему владельцу дом обошелся в 2006 году, по неподтвержденным сведениям, в 14 млн франков.