

дом зарубежная недвижимость

Недвижимые ценности

тенденции

Экономисты могут сколько угодно спорить о том, будет вторая волна кризиса или нет, но одно можно сказать точно: мировой рынок недвижимости ожил. В отдельных странах цены на качественную недвижимость вплотную подошли к докризисным. А некоторые страны и вовсе доказали, что их недвижимость может успешно служить защитным активом. В чем рецепт устойчивости?

Лучше меньше, да лучше

«Наиболее устойчивыми в кризис оказались, как и можно было предположить, страны со стабильной экономикой — Швейцария, Великобритания, Австрия, Франция, Германия», — рассказали «Б-Дому» в компании Blackwood. — Цены на элитную недвижимость в этих странах показали минимальную отрицательную динамику». Причина в том, считают эксперты компании, что в этих странах не было переизбытка предложения на рынке недвижимости. К тому же у них приемлемый уровень государственного долга — не зря им присвоены наивысшие рейтинги кредитоспособности на уровне AAA.

Наиболее устойчивы в кризис города, спрос на которые стабилен и где предложение ограничено, уверена гендиректор агентства недвижимости TWEED Ирина Могилатова. «Например, Лондон: во время кризиса 2008 года объекты в хороших дорогих районах были попросту сняты с рынка или цены на них совсем не корректировались и остались на прежнем уровне», — пояснила она. — Другой пример — Париж, где цены на элитную недвижимость в хороших районах не падали даже в кризис. Предложение там крайне ограничено, конку-

рентная среда минимальна. Аналогов нет. Поэтому основной рецепт стабильности — ограниченное предложение и минимальная конкурентная среда».

В компании IntermarkSavills Лондон вообще считают образцом идеальной инвестиции в недвижимость — но в основном в элитном сегменте, прежде всего в Центральном Лондоне. «Этот рынок продолжает уверенно расти. Лондон и сегодня является практически гарантом стабильности для тех, кто хочет сохранить и преумножить капитал», — уверена PR-директор компании Ольга Кобзарева. Аналитики компании недавно даже пересмотрели прогноз роста цен в 2011 году, подняв его до 8% на премиальном рынке Центрального Лондона и до 6% на премиальном рынке столицы в целом — ранее такие показатели прогнозировались на 2016 год.

Впрочем, есть примеры, когда элитная недвижимость оказывалась устойчивой к кризису даже в странах, где рынок в целом значительно упал. «Цены на московскую недвижимость в кризис скорректировались достаточно сильно — до 50%. Но не на все объекты», — рассказывает госпожа Могилатова. — Например, дом в Палавском переулке, цены на который не падали вовсе».



Эксклюзивная недвижимость Венеции и во время кризиса оставалась на плаву
ФОТО НАТАЛИИ ГРЕБЕНЮК

Спрос, спрос и еще раз спрос

Впрочем, стабильность — это для консервативных покупателей, которые предпочитают в кризис свои деньги сохранить, а не приумножить. Для более рискованных инвесторов, твердящих, что «китайский иероглиф „кризис“ означает также „возможность“, интерес представляют те страны, где рынок недвижимости демонстрирует наиболее впечатляющие темпы роста. Даже если он сильно просел в кризис — не беда, рассуждают они. Значит, можно войти пусть не на „дне“, но по низким пока ценам.

Хотя сложно говорить о низких ценах в случае, например, тех же Великобритании, Германии или Австрии. «В настоящий момент цены на недвижимость Великобритании, Австрии, Германии почти достигли докризисных», — уверяют в Blackwood. Такая динамика достигнута не только благодаря уже упоминавшейся экономической стабильности, но

и в связи с тем, что недвижимость в этих странах выступила защитным активом в сложных экономических условиях, считают эксперты компании.

«Если взять Европу, элитная недвижимость в Лондоне и Вене демонстрирует хорошую динамику. На недвижимость, расположенную в наиболее привлекательных и престижных районах, существует стабильный платежеспособный спрос. Плюс мест для строительства нового жилья становится все меньше», — сообщили в Blackwood.

Основная причина хорошей динамики цен — эксклюзивность и наличие спроса, поясняет госпожа Могилатова. Сейчас, по ее мнению, очень востребованы Лондон, Париж, Москва, Венеция, многие города в Тоскане. Спрос на недвижимость в этих городах всегда будет высок, несмотря на цены, уверяет эксперт. И если Лондон, Париж с успехом пережили кризис, то Москва, например, после падения цен в 2010 году по отдельным объектам вышла на докризисные показатели по цене и по спросу. «Цены на некоторые объекты даже превысили докризисные пока-

затели, например „Баркли Парк“, — говорит Ирина Могилатова. — В районе Театра советской армии цены на новостройки никогда не достигали таких рубежей. Вообще сейчас цены на элитную недвижимость в Москве растут очень динамично. Хотя скорость роста, конечно, ниже, чем до кризиса».

Хорошим примером госпожа Могилатова считает также Нью-Йорк: здесь в начале цены сильно упали, но потом быстро восстановились, несмотря на то что этот город был в центре мирового кризиса. «Причина быстрого восстановления все та же: предложение крайне ограничено», — поясняет эксперт. — Манхэттен всегда будет в цене».

В IntermarkSavills вообще выделили в отдельную группу десятку крупных городов мира, где рынок недвижимости растет быстрее всех на протяжении длительного времени: с декабря 2005 года индекс стоимости, выведенный аналитиками компании, вырос в этих городах на 77%, несмотря на влияние финансового кризиса. В топ-10 вошли (в порядке убывания индекса относительной полной стоимости) Гонконг, Лондон, Токио, Син-

гапур, Париж, Шанхай, Нью-Йорк, Сидней, Москва, Бомбей.

«Исследуемые города становятся ближе друг к другу, чем к внутренним рынкам стран, где они расположены», — утверждает глава департамента исследований рынка жилой недвижимости компании Иоланда Барнс. Их отличают три характерные особенности. Во-первых, крупные объемы сделок по аренде и продажам как со стороны местных, так и зарубежных покупателей и арендаторов. Во-вторых, растущий интерес к этим рынкам — опять же как зарубежных инвесторов, так и местных жителей. В-третьих, эти города часто служат местом для развития бизнеса и релокации сотрудников большого количества международных компаний.

Хотя сама десятка четко делится на мегаполисы развитых стран («Старый Свет» — назвали эту группу аналитики Savills) и развивающихся («Новый Свет»). Для инвесторов первая группа интересна в плане получения дохода от сдачи недвижимости в аренду, а вторая — для инвестирования с целью последующей продажи. Хотя, по мнению Иоланды Барнс, усилия по «охлаждению» рынков недвижимости в некоторых районах «Нового Света» приведут к тому, что рост цен здесь замедлится. В то время как такие города «Старого Света», как Токио и Сидней, могут воспользоваться отличным географическим местоположением для того, чтобы успешно привлекать средства китайских и других дальневосточных инвесторов.

Факторы риска

По мнению аналитиков компании Blackwood, нынешние лидеры мирового рынка недвижимости вряд ли сменятся, ведь речь идет о фундаментальных показателях, которые складываются на протяжении длительного времени. При этом, по мнению Ирины Могилатовой, бессмысленно ждать второй коррекции из-за очередной

волны кризиса. «Чем эксклюзивнее вещь, тем дороже она становится с годами», — рассуждает она. — Эксклюзивная недвижимость ограничена в количестве, и она будет только дорожать в востребованных местах. Поэтому в этом плане коррекция вряд ли возникнет без веских на то причин».

Другое дело, что покупателям, так сказать, «недвижимости второго эшелона», стоит запомнить, какая недвижимость подвергается наибольшей опасности в кризис.

В зоне риска обычно находится продукт, предложение которого в разы превышает спрос, а также сектор рынка в стадии активного роста и развития, считает госпожа Могилатова. Наиболее ярким примером стал Дубай: в 2008 году цены здесь упали почти на 50%. «Цены динамично росли, и было изначально понятно, что товара много и он значительно переоценен», — говорит она. — Восстанавливаются после кризиса они крайне медленно все по той же причине: очень много предложения. Всегда найдется кто-то, кто будет демпинговать, а все остальные должны будут это учитывать».

Похожая ситуация в Испании, где также очень активно ведется строительство. Там большое количество сделок совершалось по ипотеке. В результате кризиса 2008 года большое количество заемщиков не справились с кредитами, недвижимость отошла банкам, которые старались от нее избавиться как от непрофильного актива, в результате чего снова возникли демпинговые цены», — поясняет госпожа Могилатова.

В аутсайдерах также рынки Греции, Болгарии, Ирландии — стран, где в недвижимость инвестировали прежде всего представители среднего класса. Соответственно, они также часто пользовались ипотекой и редко — советами опытных аналитиков. Да и наибольшее падение доходов наблюдалось именно в среднем классе.

Итак, можно резюмировать, что самыми устойчивыми к кризису оказываются те рынки недвижимости, где экономика демонстрирует стабильность, сам рынок недвижимости достаточно ограничен, а предложения отличаются уникальностью в мировом масштабе. Ограниченность предложения, а еще лучше — сокращение его при растущем спросе, его эксклюзивность и высокие характеристики дают импульс росту цен. Рынки с массовыми инвестициями, особенно с помощью ипотечных кредитов, — самые рискованные.

И в этой связи нельзя не отметить, что, говоря о мировом рынке недвижимости, опрошенные «Б-Домом» эксперты отмечали и рынок элитной недвижимости Москвы. Так, анализируя динамику цен с декабря 2005 года у топ-10 городов, в IntermarkSavills подсчитали, что Москва по этому показателю (94%) как раз является границей между «Новым Светом» (Бомбей, Шанхай, Сингапур и Гонконг) и «Старым Светом». Может, это и не «золотая середина», но уж точно здоровый компромисс между желанием высокой прибыли и опасением попасть под «охлаждающие» меры властей Китая, например. А для российских инвесторов «родные стены» — дополнительный плюс.

«В Москве и Подмосковье, я считаю, потенциал роста по престижным направлениям неограничен», — говорит Ирина Могилатова. — Я, как специалист, не верю, что рынок рухнет, не верю, что следующий день нет предпосылок к этому. Спрос стабилен, и он не иссякнет в ближайшее время. Сегодня изменился состав потенциальных покупателей, появилось очень много — до 40% — покупателей из регионов. Интерес москвичей к элитной недвижимости несколько сократился за счет насыщения спроса, но на рынок вышли покупатели из регионов».

Татьяна Рыбакова

Город-сад
в центре Москвы

Элитный жилой комплекс «Садовые Кварталы» на Фрунзенской создан для истинных ценителей комфорта. Здесь образуется уникальная среда, объединяющая жилые кварталы, деловой центр, бульвары и парки – одним словом, все, что нужно для полноценной и удобной жизни. «Садовые Кварталы» – настоящий город будущего в центре Москвы, вам непременно захочется в нем жить, работать и растить детей.

элитные квартиры

роскошные сады и парки

755 88 87

www.sadkvartal.ru

Проектная декларация на сайте

Застройщик: ОАО «Садовые Кварталы».

РЕКЛАМА

real estate
BLACKWOOD

КЛЮЧ
К СОВЕРШЕННОМУ
ВЫБОРУ

>

Ваш гид по актуальным предложениям для индивидуального выбора

История элитных бизнес-решений
20 лет
с 1991 г.

Лидер на рынке
элитной недвижимости

730 6836

более

1 000

10 000

1 000 000

Реализованных проектов

Современных сделок

Проданных кв. метров

СВОБодная ТЕРРИТОРИЯ

ID 6639

Звенигородская улица.
Дом в парковой зоне, прогулочные зоны, большая территория. В продаже квартиры 137 и 169 м² с видом на Суворовский парк. Подземный паркинг. Дом сдан ГК.

«ЛУЧШИЕ ВИДЫ СТОЛИЦЫ»

ID 1101

ЖК «Коперник».
Все предложения в комплексе. Дом оснащен системой «интеллектуальный дом». Спортивный комплекс с бассейном, сауной, тренажерным залом, солярием и салоном красоты. Панорамные виды на старую Москву, Кремль и Храм Христа Спасителя.

ЭКСКЛЮЗИВ

ID 7787

Печатников переулок
Собственность. Единственное предложение в Москве. 3-ур. особняк-квартира в историческом районе. Эксплуатируемая кровля 30 м². Отдельный вход. В продаже квартиры площадью от 159 м².

«БЛИЖНЯЯ ДАЧА»

ID 11544

Старовольнская ул., 15
Комплекс вблизи Вольного леса. Высокий уровень безопасности. Квартира общ. пл. 158,5 м² с дизайнерской отделкой. Используются: гранит, мрамор, черное дерево, розовый клен и т.д. 2 м/м в продаже.

ЭКСКЛЮЗИВ

ID 6624

Мансуровский пер. 5
Современный дом в стиле «Русский Классицизм». Квартира 174,1 м² с отделкой в современном стиле. Кухня-столовая, гостиная, 3 спальни, кабинет, 2 с/у. 2 машиноместа.

ЗАЛОГОВЫЕ КВАРТИРЫ БАНКОВ

ID 4908

Улофа Пальме, 7
Клубный дом Lake House. Квартира 295 м² свободной планировки. Представляет интересы банка, мы предлагаем на реализацию различные квартиры по специальной цене в центральном округе столицы.

www.aclassdom.ru

Реклама