

дом зарубежная недвижимость

Поиски дна затягиваются

тенденции

Рынок недвижимости США интересен не только для потенциального инвестора или покупателя из России, но и как показатель общемировых процессов: с него началось падение спроса и цен почти во всем мире. Пока еще американский рынок жилья не может перейти из фазы рецессии в фазу восстановления, но эксперты смотрят в будущее хоть с осторожным, но оптимизмом.

Признаки жизни

Согласно ценовому индексу Standard & Poor's Case-Shiller, цены на дома в США, начавшие, казалось, восстанавливаться в 2009 году, упали в 2011 году до новых минимумов.

Индекс, вычисляемый по уровню цен в 20 городах, в декабре 2011 года снизился по сравнению с ноябрем на 1,1%. Снижение за квартал составило 3,8%, за год — 4%, по отношению к пиковым показателям рынка (июль 2006 года) — 33,8%. Среди городов, где падение было самым сильным, — Детройт, Чикаго, Миннеаполис, Атланта, Сиэтл. В среднем по стране цены сейчас находятся примерно на уровне 2002 года.

29 февраля Goldman Sachs скорректировал свой декабрьский прогноз (опирающийся на цифры Case-Shiller по 147 городам США). Если ранее ожидалось падение рынка примерно на 3% с середины 2011 года по середину 2012 года с последующей стабилизацией, новый прогноз обещает снижение на 3% с третьего квартала 2011 года по третий квартал 2012 года и затем понижение еще на 1% в течение последующего года. Таким образом, дата достижения долгожданного дна передвинута с середины текущего года на конец будущего.

По прогнозам аналитиков компании Fiserv, вычисляю-

щих индекс Case-Shiller, в течение ближайших лет — с 2011 года по третий квартал 2016 года — средняя цена домовладения будет расти. Темпы роста составят в среднем по стране примерно 3,5% в годовом исчислении. В отдельных регионах темпы роста могут быть выше. Например, в штате Флорида Окала и регион Панама-Сити—Линн-Хейвен—Панама-Бич — 8,2%, Себастиян—Вера-Бич — 8,7%, Лейкленд—Винтер-Хейвен — 9,6%. В Калифорнии — Бейкерсфилд-Делано — 8,3%, Мадера-Чоучилла — 10,4%, Напа — 11%.

Согласно другому общенациональному индексу, который рассчитывает Федеральное агентство по финансированию жилья (отслеживая данные по домам, купленным на ипотечные кредиты Fannie Mae и Freddie Mac), картина не столь пессимистична. По данным агентства, в декабре наблюдался рост цен на 0,7% по сравнению с ноябрем, в четвертом квартале в целом цены были практически стабильны, снижение цен по сравнению с третьим кварталом составило всего 0,1%, а за год — 0,8%.

Эндрю Левентис, экономист агентства, в интервью Dow Jones Newswires отметил, что в 12 штатах и столичном округе цены выросли по сравнению с прошлым годом. «Учитывая к тому же, что примерно в



Спрос на жилье в Нью-Йорке падает вместе со снижением годовых бонусов топ-менеджеров ФОТО HEMIS.FR/ AFP

половине штатов рост цен наблюдался в последнем квартале, мы получаем все больше и больше доказательств того, что рынок недвижимости проявляет хотя бы какие-то признаки жизни», — сказал господин Левентис.

Еще один положительный факт. По данным Национальной ассоциации риэлторов, число американцев, подписавших договоры о покупке нового жилья, в январе было самым высоким за последние два года. Рассчитываемый ассоциацией индекс доступности жилья в январе поставил абсолютный рекорд за все время расчетов (с 1970 года). Индекс учиты-

вает соотношение между медианной ценой жилья, медианым доходом семьи и средней ставкой ипотечного кредитования. За 100 пунктов принимается индекс, при котором дом на одну семью по медианной цене может быть куплен семьей с медианным доходом с первоначальным взносом в 20% и расходованием 25% доходов семьи на ипотечные платежи. В январе индекс составил 206,1 пункта.

Оптимистично настроен инвестор Уоррен Баффет, заявивший в конце февраля в телеэфире CNBC, что «купил пару сотен тысяч» домов на одну семью, если бы имел возмож-

ность потом ими управлять. Несколько днями позже Дональд Трамп заявил тому же телеканалу: «В настоящий момент жилье — одна из лучших инвестиций».

Нью-Йорк остался без бонуса

По недавно опубликованным предварительным данным Ассоциации риэлторов штата Нью-Йорк, число продаж домов в январе в продажах 4529 домов на одну семью на вторичном рынке штата (показатель января 2011 года — 4564 дома). Число продаж в январе 2012 года было на 29,6% ниже декабрьского показателя (6437 домов), но по словам исполнительного директора ассоциации Дункана Р. Маккензи, «на протяжении последнего десятилетия характерным является сезонное снижение продаж в январе по сравнению с декабрем предшествующего года».

Члены ассоциации участвовали в январе в продажах 4529 домов на одну семью на вторичном рынке штата (показатель января 2011 года — 4564 дома). Число продаж в январе 2012 года было на 29,6% ниже декабрьского показателя (6437 домов), но по словам исполнительного директора ассоциации Дункана Р. Маккензи, «на протяжении последнего десятилетия характерным является сезонное снижение продаж в январе по сравнению с декабрем предшествующего года».

Медианная цена домовладения в январе 2012 года, несмотря на рост по сравнению с декабрем, на 5,3% ниже показателя января 2011 года (\$212,50 тыс. против \$224,45 тыс.).

«В то время как в среднем на рынке жилья штата еще не установился устойчивый тренд роста продаж, устойчивые основные рыночные показатели, такие как низкие процентные ставки, а также улучшающаяся ситуация в экономике могут привести на рынок в этом году больше покупателей», — считает господин Маккензи.

Если элитный сектор нью-йоркской недвижимости рос, пока падал почти весь остальной рынок, теперь, похоже, ситуация перевернулась. На рынке недвижимости класса «люкс» на Манхэттене в ближайшие два года ожидается спад. Джонатан Миллер, гендиректор Miller Samuel, отмечает, что уровень цен на 10% самых дорогих квартир в Нью-Йорке меняется в соответствии с уровнем бонусов на Уолл-стрит. Две кривые практически совпадают, только имеется лаг в два года. В 2006 году бонусы были на самом высоком уровне, в 2008 году дорожке всего было элитное жилье. «Мы можем увидеть ослабший рынок в 2012 году, а в последующем году спад продолжится, учитывая снижение бонусов», — заявил господин Миллер Bloomberg News.

Новая Англия на дне Ассоциация риэлторов RE/MAX of New England опубликовала доклад «Обзор и прогноз жилищного рынка 2012». Согласно докладу, самым тяжелым 2011 год был для рынка недвижимости штата Коннектикут, где число сделок с семейными домовладениями снизилось на 8,4%, а медианная цена сделки опустилась на 1,8% по сравнению с 2010 годом.

В штате Мэн за тот же период число продаж домов на одну семью снизилось на 4,21%, в то время как медианная цена опустилась лишь на 0,18% (\$206 697 до \$206 329). Цены в кондоминиумах выросли за год на 1,77% (\$211 322 до \$215 062). В многоквартирных домах рост цен за год был еще выше — 11,27% (со \$144 357 до \$160 629 за единицу жилья), правда, объемы продаж снизились на 6,81%.

В Массачусетсе снижение числа продаж домов на одну семью составило 1,8%, их медианная цена понизилась на 0,4% (\$376 925 до \$375 439). При этом в кондоминиумах цены выросли на 2,7% — до \$343 215.

Нью-Гемпшир оказался единственным штатом Новой Англии, где был зарегистрирован рост числа продаж семейных домов по сравнению с предшествующим годом — правда, на скромные 0,7%. При этом их цены упали на 4,1% (\$255 493 до \$245 015).

Род-Айленд, штат с самым высоким уровнем безработицы в Новой Англии и одним из высочайших в стране (10,8%), показал снижение как числа продаж (1,5%), так и медианной цены сделки (1,8% — с \$271 370 до \$266 256). Подешевели и кондоминиумы — на 4,2%, до \$225 911.

Вермонт оказался единственным штатом, где выросла средняя цена семейного дома — на 3,3% по сравнению с 2010 годом (\$246 288 до \$254 321). При этом продажи понизились на 1,4%. Брокер RE/MAX Билль Деселест считает, что одной из причин роста цен является приток инвесторов из Канады и в первую очередь активность связана с крупнейшими городами штата. В пограничных с Канадой штатах действуют федеральная программа, позволяющая крупным инвесторам стать резидентами США, в этих штатах уровень безработицы в среднем на 1% ниже общенационального, а в Вермонте, в частности, намного ниже — 5,3% (в целом по стране — 8,2%).

Имеет смысл отметить, что снижение цен в Новой Англии было меньшим, чем в целом по США. Согласно индексу Clear Capital Home Data, общенациональное падение цен на жилую недвижимость в 2011 году составило 2,1%. Из шести штатов Новой Англии в четырех цены упали не столь резко, в одном выросли, и только в Нью-Гемпшире показатель оказался ниже федерального уровня.

По мнению Джея Хаммера, исполнительного вице-президента и регионального директора RE/MAX of New England, рынок недвижимости региона приходит в норму, можно ожидать стабилизации и слабого роста: «Если не случится какой-либо финансовой катастрофы, то, похоже, цены достигли дна. Мы ожидаем увидеть в ближайшие пару лет их очень медленный, очень постепенный рост».

Калифорния в аренду

Изъятия банками недвижимости, заложенной под ипотечный кредит, продажи по цене ниже стоимости кредита, высокие, превышающие средненациональные показатели безработицы (10,9% в январе в целом по штату, а в Лос-Анджелесе в декабре — 11,6%) — все эти факторы препятствуют восстановлению рынка жилой недвижимости Калифорнии.

По данным исследовательской компании DataQuick из Сан-Диего, медианная цена дома в Калифорнии упала с января 2011 по январь 2012 года на 1,3% — до \$236 000. Минувший январь стал 16-м по счету месяцем, в течение которого цены на жилую недвижимость продолжали снижаться.

В январе объемы продаж жилой недвижимости на первичном и вторичном рынках снизились на 25,5%, но это нормальное сезонное явление. По сравнению с январем 2011 года отмечается рост числа сделок купли-продажи на 1,5%.

На юге штата медианная цена дома упала за год на 3,7% —

до \$260 000 при незначительном (на 0,4%) выросшем числе сделок.

Одновременно со снижением цен на покупку жилья растут арендные ставки. Так, Стен Хамфриз, главный экономист специализирующегося на недвижимости веб-сайта Zillow, заявил Los Angeles Times, что, по данным сайта, в графствах Оранж и Лос-Анджелес за минувший год дома подешевели на 6,2%, а цена аренды выросла на 4,6% (в первую очередь за счет удорожания аренды в графстве Оранж, где уровень безработицы самый низкий в штате — 8%).

Флорида разгоняется

Согласно последним статистическим данным, распространенным ассоциацией Florida Realtors, рынок жилой недвижимости штата в январе продемонстрировал ценовой рост, при этом число выставленных на продажу объектов сократилось.

«Мы видим позитивные признаки восстановления рынка недвижимости Флориды», — заявил президент ассоциации Саммер Грин. — В целом по штату как в секторе домов на одну семью, так и в квартирном секторе наблюдается рост числа ожидающих завершения сделок и медианных цен — на 5,3%, до \$129 000, для особняков и на 18,8%, до \$95 000, для квартир. Улучшение ситуации с доступностью финансирования для квалифицированных покупателей и инвесторов будет способствовать стабилизации рынка жилой недвижимости и экономики Флориды».

Джид Кербергер, брокер из Coldwell Banker, отмечает хорошие показатели самого элитного жилья в Майами. За 2011 год в городе было продано около 15 единиц жилья для одной семьи по цене свыше \$6 млн за штуку. Около 40% покупателей составили россияне (в том числе владелец холдинга «Русский стандарт» Рустам Тариков, совершивший самую дорогую покупку года — виллу на девять спален за \$25,5 млн), среди остальных примерно поровну уроженцев США и стран Латинской Америки.

Рост интереса иностранных инвесторов к недвижимости в США заметно усилился в последние годы. Согласно данным Национальной ассоциации риэлторов, с марта 2010 по март 2011 года иностранцы (а также иммигранты, въехавшие в страну в течение последних двух лет, и обладатели долгосрочных виз) вложили в жилую недвижимость \$82 млрд (при оценке всего рынка в \$1,07 трлн). За предшествующий годовой период аналогичный показатель составлял \$66 млрд. По данным DataQuick, 55% продаж жилой недвижимости иностранцам пришлось на Флориду, 17% — на Аризону, около 6% — на Калифорнию и почти 5% — на Неваду. Всего недвижимость скупили инвесторы более чем из 70 стран, но больше всего — граждане Канады (около четверти сделок), Китая (9%), Индии, Мексики и Великобритании (по 7%).

Мария Иванова

СКОРОСТЬ РЕШЕНИЯ

ЗА 3 ДНЯ

ИПОТЕКА

8 800 100 70 40

WWW.NOMOS.RU

N

НОМОС

БАНК

«НОМОС-БАНК» (ОАО). Лицензия ЦБ РФ №2209. РЕКЛАМА

Последние квартиры по отличной цене

ДОМ СДАН. ЗАСЕЛЕН. ИПОТЕКА.

ПОСЛЕДНИЕ МЕТРЫ В ПРЕСТИЖНОЙ МОСКВЕ!

Кунцевская

Е. Будановой 5

улица

Молодо! Зелено! Выгодно!

961 40 09

564 88 78

Реклама