

ДОМ зарубежная недвижимость

Дальние страные

стратегия инвестирования

До недавнего времени россияне были сложны назвать дальновидными покупателями недвижимости за рубежом. Большинство ориентировалось только на растущие рынки. Пройдя финансовый кризис и оказавшись перед угрозой краха еврозоны, покупатели перестали интересоваться ростом цен — лишь бы жилье не дешевет.



Испанская недвижимость еще не вырвалась из водоворота кризиса ФОТО НИКОЛАЯ ЦЫГАНОВА

В погоне за прибылью

С начала 1990-х по 2003 год россияне покупали зарубежную недвижимость чаще всего за наличные, особо не разбираясь в нюансах и преследуя основной целью легализацию капитала. Вплоть до кризиса 2008-го, по данным компании EVANS, наибольшим спросом пользовалось жилье в Испании, Болгарии, Франции и на Кипре, причем интерес в 70% случаев касался туристической недвижимости. «Исключение составляли Лондон и Лазурный берег Франции, но покупки там делали самые состоятельные россияне и только в высоком ценовом сегменте», — говорит управляющий партнер EVANS Анна Левитова. Массовый интерес к Кипру, Болгарии, Турции, Черногории и Египту обуславливался невысокой стоимостью недвижимости там, а на Кипре еще и визовыми преимуществами. Спрос на Испанию подогревался быстрым ростом цен, который, как казалось, делал любую покупку выгодной инвестицией.

По словам управляющего инвестициями в недвижимость Игоря Индриксона, объекты в большинстве из перечисленных выше стран никогда особенно не раскулались иностранцами, но соотечественники тогда еще были совсем новичками за рубежом и верили, что это перспективные рынки. Кроме того, известно, что в годы экономического роста курортная недвижимость по динамике цен обгоняет объекты, расположенные в деловых мегаполисах. «Так что многие инвесторы надеялись получить прибыль на развивающихся рынках курортной недвижимости Дубая, Черногории, Болгарии и пр. На строящихся проектах в этих странах можно было заработать до 40% годовых», — рассказывает региональный директор департамента жилой недвижимости компании Knight Frank Russia & CIS Елена Юргенева. — Однако для частных инвесторов, не являющихся профессионалами рынка недвижимости, крайне сложно поймать момент выхода, поэтому очень многие приобретатели курортной недвижимости в вышеназванных странах остались с неликвидными объектами на руках».

Действительно, кризис расставил все точки над i, показав, что до 90% россияне приобрели в период экономического бума неликвидные объекты, которые сильно потеряли в цене. По данным портала Indrikson.ru, сегодня только в одной Испании на падении цен уже потеряло значительные деньги около 60 тыс. соотечественников. Такой же показательной стала ситуация, связанная с катастрофическим падением стоимости и ликвидности недвижимости в ОАЭ. Неудивительно, что мировой финансовый кризис, привед-

ший к падению рынков недвижимости большинства стран, внес существенные коррективы в подходы россиян к инвестированию в жилье за рубежом.

По оценкам компании Gordon Rock, теперь две трети россиян-инвесторов ориентируются в первую очередь на получение стабильного и прогнозируемого дохода от сдачи приобретенного объекта в аренду. Если до кризиса более 80% инвестиционных сделок совершалось в расчете на значительный рост стоимости приобретенной недвижимости, то теперь этот фактор не является основной целью, а становится своего рода приятной добавкой. По словам господина Индриксона, сейчас российские инвесторы ведут себя более осмотрительно и не верят в волшебные обещания про 10–20% годовых в валюте — люди делают более осмысленные покупки.

Другие приоритеты

Теперь влияние на предпочтения в части покупки недвижимости оказывают такие факторы, как повышенная волатильность валютного рынка, преддефолтные состояния Греции, серьезные опасения в отношении экономик Испании, Италии, Португалии, Кипра, ну и ожидание второй волны мирового финансового кризиса. В такой ситуации, по словам президента международного агентства недвижимости Gordon Rock Станислава Зингеля, оптимальным местом для инвестиций становятся страны, позволяющие в силу стабильности своих экономик, как минимум, сохранить инвестированный капитал покупателей. Такие цели чаще всего преследуют более состоятельные инвесторы с бюджетом более €400 тыс. Они ориентируются на «сохранение средств в ликвидных объектах», довольствуясь меньшим уровнем рентабельности. В компанию EVANS чаще всего обращаются клиенты, имеющие возможность инвестировать от €500 тыс. до €2 млн. В большинстве случаев главными критериями в инвестировании для них является надежность вложения. «Покупки совершаются сейчас с одной целью — сохранить накопленное, приобрести пакет ликвидных объектов недвижимости, которые без особого труда можно будет продать после того, как ситуация на мировых рынках стабилизируется. Как следствие, рост активности этой группы покупателей только в отношении стран, обладающих сильнейшими экономикой, и в отношении городов и регионов, недвижимость в которых исторически имеет высокую ликвидность. Основное свое внимание данная категория покупателей обращает на Великобританию, Германию, Францию, Швейцарию и ряд штатов в США



Покупатели дубайской недвижимости зря расслабились, ожидая дальнейшего роста цен и не заметив наступающего кризиса ФОТО ВАЛЕРИЯ МЕЛЬНИКОВА

(Нью-Йорк, Нью-Джерси, Флорида, Калифорния)», — говорит господин Зингель. Менее состоятельные инвесторы с бюджетом от €50 тыс. до €400 тыс. в большей степени стремятся «заработать на аренде», а не «сохранить средства». Поэтому данная категория инвесторов стремится найти такие объекты, которые обеспечивают больший уровень дохода на вложенные инвестиции.

Значительно меньший интерес вызывает курортная недвижимость, а больший, напротив, крупные города со значительным арендным спросом и высокой деловой активностью. По словам госпожи Юргенева, предпочтение часто отдается жилым комплексам под управлением международных гостиничных операторов. Приобретая такой объект, собственник может передать его под управление отелю и снять с себя, таким образом, заботы о поддержании недвижимости в безупречном состоянии, своевременной уплате эксплуатационных расходов, найме персонала, нахождении арендаторов и взимании с них платежей и т. д.

Эксперты отмечают и тенденцию к росту количества сделок с жилой недвижимостью без привлечения ипотечного кредита. Дело в том, что политика выдачи ипотечных кредитов в последние полгода существенно ужесточилась и, как следствие, выросли сроки рассмотрения заявок на ипотечный кредит. В этих условиях состоятельные российские покупатели не готовы от-

кладывать покупку на несколько месяцев и предпочитают приобрести быстро, пусть и без ипотеки. «Да и в целом чемоданные настроения продолжают укрепляться», — добавляет Анна Левитова. Об этом свидетельствуют и растущие бюджеты покупок (на 20–25%, по данным Gordon Rock). Господин Зингель отмечает тренд среди россиян, которые приобретают недвижимость в инвестиционных целях: за последние два года существенно возросла доля инвесторов, которые отдают предпочтение инвестициям в недвижимость за рубежом, а не инвестициям в российскую недвижимость.

Назад к классике жанра

Немало изменилась и география. По данным компании EVANS, благодаря невысокому уровню цен большим спросом в последнее время пользуется Германия, популярны и другие островки европейской стабильности — Австрия и Голландия. Частные инвесторы, которые закладывают риск развала Евросоюза, вообще предпочитают инвестировать в страны, где нет евро. В первую очередь это Великобритания и Швейцария. Наивысшие позиции в рейтинге привлекательности инвестиций в недвижимость, занимаемые Германией и Англией, США и Швейцарией, говорят о том, что российские инвесторы выбирают стабильность и следуют стратегии диверсификации инвестиций по валютному принципу — евро, фунт стерлингов, доллар и франк.



Недвижимость на Кипре сейчас стоит покупать для собственного использования, а не с инвестиционными целями ФОТО IMAGE SOURCE/AFP

Впрочем, остается группа частных инвесторов, которые предпочитают инвестировать в быстроразвивающиеся регионы, такие как ОАЭ (преимущественно Дубай), Катар, Бахрейн, Сингапур. «Недвижимость там обладает инвестиционным потенциалом и при благоприятных условиях будет расти в цене, но и риски здесь более высокие по сравнению с названными выше традиционными для инвестиций европейскими странами», — рассказывает руководитель департамента жилой недвижимости компании Welhome Жанна Лебедева. — В меньшей степени инвесторы останавливают свой выбор на азиатских странах (Таиланд и Бали).

Сегодня наиболее привлекательными странами для инвестирования с точки зрения стабильности и невысоких рисков эксперты чаще всего называют Великобританию, Швейцарию, Францию, Монако, Германию. Так, в Монако, где спектр предложений на рынке жилой недвижимости очень ограничен, цены на недвижимость имели и будут иметь стабильные показатели. Лондон, Нью-Йорк, Швейцария (Женевское озеро и Лугано), Париж, Монако, Лазурный берег Франции по-прежнему привлекают опытных частных инвесторов из стран Юго-Восточной Азии, Европы, Америки и Персидского залива. Это хороший показатель. «Консервативные и наиболее состоятельные инвесторы предпочитают приобретать недвижимость именно в этих странах. Риски инвестирования в недвижимость в этих регионах невысоки даже в период финансовых потрясений», — говорит госпожа Лебедева. Секторы недвижимости этих стран прошли через мировой финансовый кризис без существенных потерь, объекты жилой недвижимости характеризуются высокой ликвидностью. «Благодаря доступности для россиян кредитования с фиксированными ставками от 3%, а также благодаря достаточно высокому и нередко гарантированному арендному доходу, инвесторы из России вполне могут рассчитывать на получение стабильного 10–15-процентного годового дохода на вложенные инвестиции», — добавляет господин Зингель.

Анна Левитова добавляет в список Берлин, где уровень цен в некоторых частях центра города до сих пор ниже, чем на курортах Болгарии, что обязательно изменится в обозримом будущем. Та же Болгария имеет перспективу вхождения в Шенгенскую зону, соответственно, инвестирование в ее недвижимость становится более привлекательным для инвестора.

Также можно обратить внимание на рынок США, рост на котором начнет-

ся в ближайшие два года. «Нью-Йорк, где сегодня можно получить кредит по рекордно низким ставкам и зафиксировать такую низкую ставку на 30 лет. Майами, где заканчивается период поглощения рынком «лишней» недвижимости, образовавшейся в результате прошлого бума. Низкие темпы строительства и улучшение экономической ситуации способствуют укреплению цен на фоне стойкого арендного спроса», — говорит госпожа Левитова.

По оценкам экспертов, экономик южно-европейских и балканских стран ждут одно или даже два непростых десятилетия. Но это повод задуматься о долгосрочных инвестициях. Если произойдет развал еврозоны, то некоторые страны, которые перейдут на свою валюту, могут привлечь инвесторов низкими ценами на жилье. То есть в той же Испании цены могут рухнуть еще в разы, что сделает недвижимость очень доступной. «Если вы давно мечтали купить недвижимость для жизни именно в Болгарии, Испании, Италии, Черногории, на Кипре или в Греции, то можно получить выгоду от сложившейся ситуации и приобрести с дисконтом квартиру или дом в этих странах. По словам генерального директора Retail Row Марата Манасяна, в Греции, Испании и Ита-

лии после выхода их из ЕС начнется падение цен на недвижимость, что дает повод инвесторам, не рассчитывающим на быстрый спекулятивный доход, сделать серьезные инвестиционные вложения. «Но надо быть морально готовым к тому, что при неблагоприятном сценарии стоимость приобретенного жилья упадет еще на 5–15%», — добавляет госпожа Лебедева. — Другое дело, если вы настроены на долгие инвестиции. Тогда такое падение не несет каких-либо негативных экономических последствий для собственника, ведь продавать объект в обозримой перспективе не планируется. А если лет через 20–30 дети-внуки собственника надумают объект продать, то, глядя, к тому моменту экономики и рынки недвижимости этих стран выйдут из кризиса». Но в условиях больших неопределенностей с макроэкономической ситуацией давать сколько-нибудь точные долгосрочные прогнозы эксперты и участники рынка не берутся.

Ольга Goverдовская

www.es-park.ru
8 495 22 111 22

Новорижское шоссе
45 км от МКАД

Готовые дома,
все центральные коммуникации,
река Истра

коттеджный поселок
Esquire Park

Легкое очарование стиля

Реклама