

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Надежды на выход

зарубежная недвижимость

На рынке недвижимости Северной Америки царит настроение, соответствующее минувшим рождественско-новогодним праздникам. Цифры радуют глаз аналитиков. Цены, количество сделок, объемы строительства — все растет или хотя бы не падает. На подъеме и рынки стран БРИК. А вот жителям большинства стран ЕС пока остается лишь надеяться, что и на их улице придет праздник

Мир. Если бы не Европа...

Согласно последнему исследованию Global Home Price Index компании Knight Frank (данные на конец третьего квартала 2012 года), единственным регионом в мире, где жилая недвижимость дешевет в прошлом году, была Европа. Европейский спад замедлил общемировой рост, который в итоге составил около 1% в годовом исчислении. По сравнению с дном, достигнутым во втором квартале 2009 года, общемировые цены выросли на 5,2%.

12 нижних строчек индекса занимают европейские страны, в основном входящие в еврозону (на самом последнем месте — Греция, где цены к концу третьего квартала 2012 года снизились на 11,7% в годовом исчислении). В последних рядах также Ирландия (-9,6%), Испания (-9,3%), Румыния (-8,9%), Нидерланды (-7,9%), Португалия (-7%).

В первую дюжину входит весь БРИК. Бразилия возглавляет рейтинг (там цены за год выросли на 15,2%), Гонконг на втором месте (14,2%), континентальный Китай — на седьмом (7,7%), Россия — на четвертом (10,7%), уступая не состоящей в БРИК Турции (11,5%). Десятипроцентный рубеж превазили также Колумбия (10,5%) и Австрия (10,1%), Индия на 11-м месте (6,5%). Другое исследование Knight Frank, посвященное

элитной недвижимости на 26 наиболее популярных региональных рынках, — Prime Global Cities Index — показывает, что за тот же период (до третьего квартала 2012 года) элитка росла в цене опережающими темпами, подорожав в среднем на 18,7%.

Дальнейшее восстановление глобального рынка недвижимости вряд ли произойдет за счет Китая, где новое руководство принимает меры против роста цен на недвижимость, а в Гонконге постоянно ужесточаются правила предоставления ипотечных кредитов. Главные надежды возлагаются на рынок недвижимости США, с которого поступают позитивные сигналы.

ЕС. Между дном и подъемом

В конце января обзор рынков недвижимости ЕС впервые опубликовал Eurostat. По приведенным им данным, в третьем квартале 2012 года жилье в странах ЕС стоило на 1,9% меньше, чем годом ранее. В зоне евро за тот же период снижение составило 2,5%. В плюсе оказались Эстония (впечатляющие 8,4%), Люксембург (7,1%) и Финляндия (2,1%). По Германии в обзоре сведения заканчиваются на первом квартале. Согласно другим источникам, именно ее можно считать главным локомотивом роста в еврозоне. Дан-



На рынке недвижимости Бразилии поднялась новая волна
ФОТО AFP / PHOTONSTOR

ные Deutsche Bank (по ситуации на первое полугодие 2012 года) указывают на настоящий бум недвижимости в крупнейших городах: в Берлине, Франкфурте, Мюнхене жилье подорожало за год примерно на 10%. По данным риэлторской ассоциации IVD, в прошлом году квартиры подорожали в среднем на 3,1%, дома на одну семью — на 2,9%. S&P прогнозирует рост цен на жилую недвижимость на 3% и в 2013 году (тут следует вспомнить, что с 1999 по 2008 год немецкий рынок недвижимости стагнировал). Местные аналитики говорят если не о пузыре, то хотя бы

пузырьке на рынке недвижимости. Но Bundesbank официально заявляет, что его нет.

На другом конце европейского спектра, согласно данным Eurostat, Испания (падение цен на 15,2% с третьего квартала 2011 года по третий квартал 2012 года), Ирландия (-9,6%), Нидерланды (-8,7%) и Португалия (-7,7%).

Впрочем, для кого-то длительное падение, возможно, закончилось. Так, цены на недвижимость на вторичном рынке Испании в январе 2013 года остались практически на декабрьском уровне. Об этом рапортовали крупнейший национальный портал недвижимости Fotocasa и бизнес-школа IESE. Средняя цена квадратного метра в декабре равнялась €1891,

в январе — €1890. В течение 36 месяцев подряд цены ежемесячно опускались, снизившись по сравнению с предкризисным уровнем более чем на треть. За 2012 год снижение цен составило 9,9%. В Мадриде же в январе 2013 года цены даже чуть-чуть (на 0,3%) повысились — до €2965 за квадратный метр. Инвесторы не торопятся преждевременно радоваться. Уго Наварро, инвестиционный менеджер мадридского отделения BPA Global Funds, в интервью Bloomberg заметил: «Рынок все еще остается низколиквидным. Не много сделок проходит по указанным ценам. Реальная цена, по которой может быть проведена сделка и которая может быть отражена в официальных оценках, все еще на 20–25% ниже указанных уровней».

Екатерина Тейн, партнер компании Chesterton, еще более пессимистично оценивает состояние испанского рынка жилой недвижимости: «Страна на грани банкротства, с колоссальным количеством безработных среди молодежи, уже начинаются забастовки, и пока ситуация только усугубляется. Да и о чем можно говорить, если в стране больше миллиона объектов недвижимости стоят непроданные? Да, цены там сейчас падают и падают, но не стоит слушать продавцов недвижимости, которые любой ценой пытаются впарить вам недвижимость в депрессивных странах. Вам придется заплатить агентские комиссии, налоги, сборы, потом содержать эту недвижимость, опять-таки платя налоги, но никто не гарантирует вам, что завтра она не станет еще дешевле и что вы хоть кому-то сможете ее перепродать в будущем».

В Ирландии недвижимость сегодня стоит примерно вдвое дешевле, чем на пике в 2007 году. По данным национальной Центральной статистической службы, за 2012 год цены опустились на 4,5%. Темпы снижения замедляются. В годовом выражении в ноябре они составляли 5,7%, а в 2011 году измерялись двузначными цифрами. В масштабах отдельных месяцев ситуация выглядит еще привлекательнее. В ноябре был зафиксирован рост на 1,1%, в декабре — снижение на 0,5%. В 2013 году старейший фондовый брокер страны Vloxxam прогнозирует рост, «измеряемый небольшой однозначной цифрой». Екатерина Тейн не верит в достижение Ирландией дна: «Достижение дна можно определить только после его преодоления, когда ясно намечается позитивный экономический тренд. В Ирландии же никакого позитива в экономике не наблюдается».

Обсуждая, как и во многих других вопросах, стоит Швейцария, которая переживает сильнейший за два десятилетия бум недвижимости. Стабильная экономика и низкие процентные ставки делают инвестиции в швейцарскую недвижимость очень привлекательными (особенно в сравнении с соседними странами). С 2008 года швейцарская жи-



В Испании пока не виден свет в конце туннеля
ФОТО DPA / AFP

лая недвижимость подорожала в среднем на 20%, но в наиболее популярных регионах темпы роста гораздо выше. В Женеве с 2007-го цены растут на 11% в год, в Цюрихе — на 8% в год.

Особенно мощным подъемом были отмечены второй и третий кварталы минувшего года, за которые жилье подорожало в Давосе на 7,6%, в Зуге — на 5,1%, в Цюрихе и Лозанне — на 3,8%. При этом индекс потребительских цен без учета недвижимости снижается.

Рассчитываемый банком UBS Swiss Real Estate Bubble Index, дающий возможность оценить, насколько рынок недвижимости грозит надувание ценового пузыря, в третьем квартале 2012 года вырос на 0,2 пункта и составил 1,02 пункта. Пересечение стратегической оценки в 1 пункт означает вхождение рынка в зону риска. В четвертом квартале индекс подрос еще на 0,09 пункта. При продолжении тенденции к концу 2014 года индекс может пересечь отметку 2 пункта и войти в зону пузыря. Экономист UBS Клаудия Сапутели в интервью Financial Times отметил: «У нас нет пузыря, подобного тому, что был в Испании или Ирландии, где ежегодный рост цен измерялся двузначными цифрами. Но у нас уже 15 лет бум — в какой-то момент ситуация выходит из-под контроля, возникает коррекция». По мнению госпожи Сапутели, особенно опасная ситуация сложилась в районе озер Цюрих и Женевы. В середине февраля правительство Швейцарии приказало банкам создать антициклический финансовый буфер на сумму около 3 млрд швейцарских франков за (\$3,26 млрд), подстраховав выдаваемые ипотечные кредиты на случай надувания пузыря на рынке недвижимости.

Лондон. Стихает
По данным исследовательской компании Savills, рост цен на недвижимость в Центральном Лондоне в 2012 году замедлился. Длительнее три с половиной года ралли, похоже, близится к концу. Правда, по сравнению с прошлым пиком (2007 год) нынешние цены на недвижимость в центре Лондона выше в среднем на 23,9%, а для объектов ценой свыше £5 млн — на 32%.

Американские риэлторы почувствовали дуновение свежего ветра
ФОТО AFP

США. Возможно восстановление

Рынок недвижимости США на первый взгляд стал восстанавливаться поражающими воображение темпами. Ведущая компания США по риск-менеджменту в недвижимости Veros Real Estate Solution в январском прогнозе на 12-месячный срок заявляет, дно достигнуто, рынок пошел на подъем, к концу года общий уровень цен в 100 крупнейших городах США поднимется на 1,2%. Самый мощный ценовой подъем прогнозируется в Фениксе (Аризона) — 10,5%, Мидленде (Техас) — 9,1% — и Майами (Флорида) — 7,8%. С предкризисного 2006 года прогнозы, измеряемые двузначным числом, не делались в отношении ни одного города. Рост ожидается на двух третях региональных рынков, что касается слабой трети, то даже на самых непопулярных рынках снижение будет составлять 2–3%, что нормально даже для здорового национального рынка.

По данным аналитической компании CoreLogic, цены на жилье в декабре по сравнению с декабрем 2011 года повысились на 8,3%, что является самым высоким показателем с мая 2006 года. Рост цен продолжается уже десять месяцев подряд. Цены не выросли лишь в четырех штатах — Пенсильвании, Нью-Джерси, Иллинойсе и Делавэре. Рекордсменами роста оказались Аризона (20%), Невада (15,3%), Айдахо (14,6%), Калифорния (12,6%), Гавайи (12,5%). Предварительный прогноз январского роста цен в годовом исчислении — 7,9% (некоторое снижение по сравнению с декабрем объясняется сезонными факторами).

Хедж-фонды и частные инвесторы активно вкладываются в невоенные земельные участки, компании жилищно-строительного сектора, заложенные дома. Так, хедж-фонд Джона Полсона (прославившегося предсказанием схлопывания ценового пузыря на рынке subprime mortgages) активно покупает невоенные земли в регионах, сильнее всего пострадавших от кризиса на рынке недвижимости. За последние два года фонд купил в Калифорнии, Аризоне и Неваде земли, на которых можно построить не менее 25 тыс. домов, и продолжает покупать. Как заявил CNN Money Майкл Барр, занимающийся в фонде инвестициями в недвижимость, земля в таких районах «при спаде сильнее падает, при подъеме — быстрее растет в цене». Blackstone Group в прошлом году израсходовала \$2,7 млрд на покупку примерно 17 тыс. домов на одну семью, проданных с аукциона за ипотечные долги, и планирует продолжить покупки в этом году.

Впрочем, и частные лица тоже проявляют повышенную активность. По данным Федеральной службы государственной статистики, в декабре 2012 года число новых домов выросло по сравнению с ноябрем более чем на 12%, а по сравнению с декабрем 2011 года — на 28,8%. Курс акций Pulte Group (ведущий национальный девелопер и застройщик) в январе более чем вдвое превышал показатель января 2012 года. Акции домостроительных компаний KB Home и Lennar за год также подорожали почти вдвое.

Алексей Алексеев

КАЖДЫЙ ЧЕЛОВЕК ИМЕЕТ ПРАВО НА...

... СОБСТВЕННОСТЬ



НА КВАРТИРЫ ЖК СКАЙ ФОРТ
ПОЛУЧЕНЫ СВИДЕТЕЛЬСТВА НА СОБСТВЕННОСТЬ



• идет заселение • новый корпус в продаже • ключи после оплаты
• панорамные виды • 0% рассрочка

Рассрочку предоставляет ООО ИСК «Столица»

СКАЙ ФОРТ
ЖИЛОЙ КВАРТАЛ
КОЛОМЕНСКАЯ БИЗНЕС-КЛАСС НАГАТИНСКАЯ

(495) 988-88-77
www.sfort.ru