

загородный отдел его компании даже в августе активно работал.

Ирина Рогачева, директор департамента элитной недвижимости Capital Group, отмечает помимо политической неопределенности еще и такой фактор, снижающий интерес к зарубежной недвижимости, как практическая невозможность для российских граждан в нынешних условиях получить кредит в западном банке под привлекательные 2% годовых.

Сейчас те, кто стремится уехать, и те, кто, наоборот, возвращает капиталы в Россию, взаимно компенсируют друг друга, считает Дмитрий Симагин, гендиректор Unicorn Group. «Однако если рассматривать средне- и долгосрочную перспективу, государственная политика на развитие внутреннего продукта будет только способствовать увеличению спроса на элитную недвижимость во всех ее сегментах, — прогнозирует он. — И происходящее за последнее время увеличение количества сделок с участием вышеуказанной категории клиентов только подтверждает этот тренд».

КТО ПОЛОЖИТ ДЕНЬГИ В ТУМБОЧКУ?

Введенные в отношении лидирующих на российском рынке банков санкции, которые запрещают европейским инвесторам прямо или косвенно совершать операции с ценными бумагами и долговыми инструментами этих банков, а также четко оформившийся отток капитала из России, безусловно, в долгосрочной перспективе вызовут негативные последствия в экономике России, в том числе для девелоперов, считает Александр Каншин, председатель комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере экономики недвижимости, гендиректор ассоциации «Мегапир». Речь прежде всего о росте кредитных ставок. «Реакция девелоперов предсказуема: ввод новых площадей замедлится или вовсе остановится, а рынок вторичного элитного жилья будет вынужден пойти на снижение цен для того, чтобы оживить спрос, — считает эксперт. — В целом можно предполагать, что девелоперы заморозят долгосрочные проекты, на-

ходящиеся на ранней стадии реализации, и переключатся на сектор экономкласса. Возрастет интерес к инфраструктурным и промышленным проектам, где финансирование обеспечивается государственным заказом».

Но элитная недвижимость может финансироваться из собственных источников и по долевым финансированию, напоминает управляющий партнер корпорации Good Wood Александр Дубовенко. «Как правило, банковские кредиты и брались потому, что они более выгодны: зачем продавать с дисконтом на нулевой стадии, если можно все идеально сделать и отделать и потом продать за огромные деньги? Изменится ситуация — эта недвижимость будет чаще продаваться по долевым финансированию».

На начальном этапе строительства банки неохотно кредитуют элитных девелоперов, за исключением компаний, находящихся под их контролем, отмечает Дмитрий Земсков, генеральный директор компании Strategy & Development. «Элитные объекты, в отличие от масс-сегмента, нетиповые, статистика продаж предсказуема, но весьма неоднородна, а входящие потоки неустойчивы, — поясняет он. — Другое дело, если банку предлагается кредитовать под залог построенных, но не проданных квартир. Для этого деньги всегда найдутся».

Девелоперы обычно строят свою финансовую модель таким образом, чтобы сперва можно было организовать поток денег от продаж, но при этом стараются не сильно демпинговать, возражает господин Попов. «При подготовке к строительству чаще всего используются девелоперские деньги и деньги банка в соотношении 30 на 70», — добавляет он.

А на элитном рынке в городском сегменте работает немного компаний и большинство из них — крупные девелоперы, которые как раз полностью или частично принадлежат банкам, отмечает госпожа Голованова. Например, «ГАЛС-Девелпмент» и «Дон-Строй» принадлежат ВТБ 24. «В связи с этим финансирование идет от банков, кроме того, банки предла-

гают на свои объекты ипотеку на хороших условиях», — поясняет она, добавляя, что ипотеку берет небольшой процент элитных покупателей — 5–10%.

«Все крупные застройщики стремятся привлечь в проект хотя бы одного из двух самых крупных игроков на банковском рынке — Сбербанк или ВТБ 24. Мне довольно сложно вспомнить проекты в элитном сегменте, которые кредитовались бы в небольших, малоизвестных банках», — говорит Анна Карпова, руководитель департамента элитной недвижимости Est-a-Tet.

Но именно Сбербанк, ВТБ и Россельхозбанк подпали под санкции, предупреждает господин Попов. Поэтому для них деньги становятся дороже, в связи с чем наступает дефицит ликвидности, соответственно, кредиты также становятся дороже и выдаются более разборчиво. «Велика вероятность того, что девелоперам не на что будет стартовать», — прогнозирует он.

Девелоперы в «элитке» пользуются долевыми схемами не так уж и редко, возражает Алексей Сидоров, директор по развитию Kalinka Group. «По нашим оценкам, более 60% сделок на первичном рынке элитной недвижимости в 2014 году совершается на ранней стадии строительства объекта», — говорит он. При этом основные затраты девелопера или инвестора связаны с приобретением земельного участка, изменением или уточнением его назначения, согласованием коммуникаций и разработкой концепции проекта. И как раз на этих стадиях девелоперу сложно привлечь банковский кредит. Поэтому на первичную девелоперскую деятельность санкции не повлияют, считает эксперт.

При этом покупателям элитной недвижимости гораздо легче получить особые условия по кредиту, так как разговаривают они с руководством банка, отмечает Андрей Муравьев из «НДВ-Недвижимости». Да и с застройщиком им легче договориться о рассрочке на особых условиях.

ДЕЛО В СРОКЕ Похоже, сами девелоперы осознают грядущие неприятности.

Villagio Estate за 2008–2014 годы снизила общую кредитную нагрузку с \$330 млн до \$69 млн и не планирует ее увеличивать, сообщил господин Попов. «Такая осторожность позволила исключить риски, связанные с возможным прекращением рефинансирования, — говорит он. — Сегодня доля кредитных ресурсов в наших проектах составляет не более 20%».

Правительство должно помочь фондированию банков, считает Леонид Казинец, председатель совета директоров корпорации «Баркли». «Нужно понимать, что повышение стоимости проектного финансирования и удорожание ипотеки могут привести к сворачиванию объемов строительства, особенно жилищного, — беспокоится он. — Эти 2–3–4% роста ставки по кредитам могут нанести ущерб отрасли в гораздо большем объеме в абсолютных цифрах. Это приведет к лавинообразному уменьшению спроса, объемов строительства и налогооблагаемой базы».

Если санкции ЕС и США ограничатся трехмесячным сроком, на рынке недвижимости это вряд ли отразится: реализующиеся проекты свои кредиты от банков уже получили, считает госпожа Литинецкая. А вот если санкции будут продлены, то все последствия на рынке недвижимости мы ощутим уже в следующем году, так как он всегда реагирует на внешние раздражители с определенной задержкой. «В частности, мы действительно будем наблюдать уменьшение количества новых объектов из-за ограниченного финансирования», — говорит эксперт. Однако о банкротстве застройщиков говорить пока рано, добавляет она.

Прекращение рефинансирования не произойдет, скорее всего, будет плавное повышение ставок по процентам, прогнозирует господин Сидоров. «С одной стороны, это плохо, с другой стороны — хорошо, потому что деньги пойдут в более качественные проекты, — рассуждает он. — В кризисные времена спрос в любом сегменте рынка недвижимости сосредотачивается на лучших проектах, происходит своеобразный качественный отбор». ■

ДОМ АНГЛИЙСКОЙ РОМАНИСТКИ ПРОДАЕТСЯ

ДОМ XVIII ВЕКА В ЛОНДОНСКОМ РАЙОНЕ ХЭМПСТЕД, В КОТОРОМ ЖИЛА АНГЛИЙСКАЯ ПИСАТЕЛЬНИЦА ДАФНА ДЮ МОРЬЕ, ВЫСТАВЛЕН НА ПРОДАЖУ ЗА \$51,4 МЛН (32 МЛН ФУНТОВ СТЕРЛИНГОВ), ГОВОРИТСЯ В ПРЕСС-РЕЛИЗЕ КОМПАНИИ INTERMARK SAVILLS.

В сообщении также отмечается, что Кэннон-Холл выставлен на продажу впервые более чем за двадцать лет через агентства Savills и Glentree International за 32 млн фунтов (\$51,408 млн).

«Кэннон-Холл может похвастаться множеством архитектурных деталей, которые лишней раз подчеркивают его историческое значение. Это, к примеру, величественная прихожая, которая уходит в глубину дома, и весьма впечатляющая лестница. На площади около 10 тыс. квадратных футов (929 кв. м) вы можете найти множество просторных и светлых жилых помещений, включая библиотеку, гостиную и отделанную деревом столовую на 18 персон, а также шесть спален, оранжерею и крытый бассейн. Кроме того, к особняку

прилегает отдельный дом для обслуживающего персонала, а также огороженная парковка во внутреннем дворе, на которой могут разместиться до десяти машин. Есть также гараж для двух автомобилей», — говорится в сообщении.

В нем также указано, что Кэннон-Холл находится на участке земли площадью чуть меньше половины акра (0,2 га), примерно в 50 метрах от границы лесопарковой зоны Хэмпстед-Хит и менее чем в четырех милях (6,5 км) от центра Вест-Энда.

Кэннон-Холл был построен примерно в 1730 году в георгианском стиле и относится ко второму классу памятников истории и архитектуры (Grade II listed). В этом доме с 1916 по 1934 год жил актер и режиссер

сэр Джеральд дю Морье. Помимо всего прочего, он был братом Сильвии Ллевеллин Дэвис, пятеро детей которой вдохновили Дж. М. Барри на создание «Питера Пэна», и в 1904 году сыграл Капитана Крюка в первой сценической постановке этой сказки. Кроме того, его дочерью была знаменитая писательница Дафна дю Морье, автор таких книг, как «Ребекка», «Трактир „Ямайка“» и «Птицы», которые были экранизированы Альфредом Хичкоком, а также романа «Французова бухта» и культового триллера «А теперь не смотри». Дафна провела детство в Кэннон-Холле вместе со своими сестрами — Анджелой (которая тоже была писательницей) и Жанной. Также в этом особняке

в 1965 года Отто Премингер снимал свой триллер «Бани Лейк исчезает». Главную роль в фильме сыграл Лоуренс Оливье, который в 1940 году также снялся в экранизации романа Дафны «Ребекка».

Также среди знаменитых обитателей дома следует назвать сэра Ноя Томаса, придворного врача короля Георга III, который поселился в Кэннон-Холле в 1780 году. Кроме того, особняк был некоторым образом связан и с судебной системой Великобритании — в нем жило несколько местных магистратов. До формирования лондонской полиции в 1832 году одна из комнат Кэннон-Холла (сейчас это билярдная) использовалась как зал суда.

По материалам riarealty.ru/news_prices