

Автор: **Евгения ЛЕБЕДЕВА**

Мировой кризис: последствия «Последнего дня»



Зарубежная недвижимость стала ещё более доступной россиянам. **Международный финансовый кризис**, развившийся на фоне ипотечного кризиса в США, быстро **распространился на страны Европы** и повлёк за собой снижение цен. Но затронул он не все, а только те государства, где 90–95% сделок по приобретению недвижимости заключались с помощью ипотеки. Сегодня эти регионы поставляют на рынок самое дешёвое жильё. На тех же рынках, где доля ипотеки небольшая, **кризисные реалии проявляются гораздо в меньшей степени**: где-то цены на недвижимость упали незначительно, где-то наблюдается процесс вялой стагнации, а где-то и стабильного роста.

» ЗА ДЕШЁВЫМ ЖИЛЬЁМ В США

В самом невыгодном положении оказались Соединённые Штаты, где ипотечный кризис возник на фоне общего ослабления экономики. Активность на рынке недвижимости снижается уже 16 месяцев подряд. По данным Департамента торговли США, с декабря 2006 года по декабрь 2007 года инвестиции в строительство сократились на 20,7%. Продажи нового жилья в 2007 году так-

же упали: за 12 месяцев было заключено 74 400 сделок по домам и квартирам, а это на 26,4% меньше, чем в 2006 году. За 2007 год средняя цена новостроек снизилась на 10,4%. В 2008 году ситуация изменилась незначительно: по состоянию на апрель, сделок было заключено на 3,3% меньше, чем в марте 2008 года и на 42% меньше, чем по состоянию на апрель 2007 года. Только за июль расходы на строительство

жилья сократились вдвое больше, чем прогнозировали аналитики. «Несмотря на появившуюся динамику роста продаж, о сглаживании ситуации говорить не приходится — растёт число дефолтных кредитов и, соответственно, каждый день на рынке появляются новые предложения о продаже домов», — отмечает **Вадим Юрьев, председатель правления ИпоТек Банка**.

Как поясняет **Юлия Кайнова, руководитель департамента зарубежной недвижимости CENTURY 21 Еврогруп Недвижимость**, ипотечный кризис больше всего ударил по жителям «одноэтажной Америки», проживающим в домах экономкласса (ценовой диапазон от \$150 000 до \$470 000). На протяжении многих лет строительная индустрия США развивалась очень активно и предлагала рынку огромное количество дешёвого жилья. Банки под него выдавали ипотечные кредиты, не обеспечив их ни залогом, ни подтверждением финансового состояния клиента. В 2007 год страна вошла со значительным спадом экономики,

многие предприятия были вынуждены пойти на сокращение штата. В середине года стала обостряться ситуация, при которой задерживались или вообще прекратились выплаты по кредитам. Как результат, банки стали отбирать дома и квартиры, под которые была выдана ипотека, но с их реализацией тоже возникли серьёзные проблемы. На покупку требовались деньги, а банки их выдачу практически приостановили. «По статистике, опубликованной в американских СМИ, около 267 000 таких домов было осенью 2007 года выброшено на рынок именно банками, которые пытались минимизировать свои потери, распродавали недвижимость с 20–50% дисконтом», — рассказывает Юлия Кайнова.

Большая часть предложений сосредоточена в городах и населённых пунктах периферийных штатов, а также на побережье. Например, в Майами апартаменты в кондоминиуме на первой линии, с великолепной панорамой на оке-



ции владельцы дорогой недвижимости не спешат от неё избавляться, а предпочитают подождать, пока рынок выправится: «За весь срок кризиса элитный Манхэттен снизил цены только на 12%, тогда как в целом по Америке часто встречаются предложения с 40–50%

Многие эксперты считают, что сейчас неплохой шанс для россиян выйти на рынок недвижимости США. Но речь идёт только о тех инвесторах, кто рассматривает долгосрочную перспективу. **Михаил Гец, управляющий партнёр компании «Новое Качество»**, считает, что ситуация на американском рынке не безнадежная — через 1–2 года он полностью отрегулируется. По прогнозам компании «Кредит Макс», цены обязательно пойдут вверх и, скорее всего, уже начиная со следующего года.

По мнению **Игоря Индриксона, руководителя инвестиционного отдела компании IntermarkSavills**, чтобы вложиться в рынок США, в нём нужно очень хорошо разбираться, так как можно купить дешёвую квартиру, которая долгие годы будет оставаться неликвидной. Екатерина Тейн советует выбирать дорогие объекты с уникальными характеристиками, цены на которые вырастут больше остальных. Впрочем, Роман Дроздов считает, что пока влияние кризиса не прекратилось, поэтому непонятно, как поведёт себя рынок в дальнейшем: «Высокими темпами выросли цены на нефть, рост инфляции в США продолжается, поэтому посоветовать на данном этапе что-то определённое достаточно сложно».

» ВИРАЖИ ЕВРОПЕЙСКИЕ И НЕ ТОЛЬКО

«Рынки Центральной Европы, включая Ирландию, — самые пострадавшие от ипотечного кризиса в европейском регионе, — считает Игорь Индриксон. — Так как на этих рынках более 90% жилого фонда покупается с помощью ипотеки». В целом на финансовом рынке каждой страны кризис отража-

Ипотечный кризис в США больше всего ударил по жителям «одноэтажной Америки», проживающим в домах экономкласса, находящимся в ценовом диапазоне от \$150 000 до \$470 000

ан, приобретённые несколько лет назад за \$470 000, продавались за \$350 000, а великолепный дом с 6 спальнями стоимостью \$600 000 хозяева готовы продать за \$450 000. Во Флориде апартаменты общей площадью 120 м² на берегу океана продаются за \$300 000 — это примерно на 30% дешевле, чем цена на момент покупки. Качественное жильё по ценам от \$100 000 до \$150 000 можно приобрести в пригородах Майами, Орlando, Нью-Йорка и т. д.

Но, по мнению **Екатерины Тейн, директора Департамента элитной жилой недвижимости компании Knight Frank**, эксклюзивные объекты не ощутили такого серьёзного воздействия, как массовый рынок. Цены на них просто стагнировали. Как пояснила Юлия Кайнова, в сложившейся ситуа-

дисконтом». «В Лос-Анджелесе есть знаковые районы (Голливуд, Санта-Моника), которые были и остаются очень востребованными у элитной аудитории, и цены там не падают», — добавляет **Роман Дроздов, руководитель отдела зарубежной недвижимости Moscow Exclusive Sotheby's International Realty**.



ется и в масштабах соотношения ипотечного рынка в ВВП. По данным Ипотек Банка, в США и Великобритании этот показатель составляет более 60%, в Испании он не достигает 50%, а на Кипре — 18%. Но как раз Великобритания на протяжении многих лет считалась одним из самых привлекательных регионов для вложения средств в недвижимость. События последних месяцев не способствовали укреплению данной гипотезы.

Ирина Наумова, директор по маркетингу компании «Калинка-Риэлти», на рынок недвижимости столицы Великобритании идёт большой приток инвестиций из арабских стран и из России. «Недавно один русский покупатель купил целый квартал в центре Лондона», — рассказывает Юлия Кайнова. По мнению Игоря Индриксона, если человек рассматривает инвестиции на срок не менее 5 лет, то Лондон — хорошее место. По его

Екатерина Тейн считает перспективным для инвестирования элитный сегмент недвижимости, который стойко перенёс финансовый кризис, практически не потеряв в цене. Многие продавцы просто сняли объекты с продажи, выдерживая паузу, на остальные предложения цены были «заморожены», что также вызвало интерес инвесторов. Хотя Михаил Гец обратил внимание: большой спрос на недвижимость со стороны арабов и русских привёл к тому, что в Великобритании появилось много псевдоэлитной недвижимости, цены на которую могут понизиться.

Как отметил Игорь Индриксон, во всём западном мире недвижимость покупается с использованием ипотеки. Например, в Лондоне, чтобы купить хорошую квартиру в строящемся доме стоимостью 350 000 €, необходимо иметь всего 87 000 € собственных средств, остальные деньги берутся в кредит. В дальнейшем квартира отдаётся в управление, и аренда покрывает все расходы по кредиту. Сейчас ипотечные кредиты в стране выдаются по ставкам от 4,75% до 7,5%. По прогнозу официального бюро статистики Великобритании, в течение ближайших 5 лет недвижимость вырастет в цене

В Великобритании были случаи, когда, оказавшись **не в состоянии выплатить** ипотечные долги, люди **бросали имущество** и бежали из страны. Их дома впоследствии выставались банками со значительным дисконтом

По словам Вадима Юрьева, ухудшение ситуации в сфере ипотечного кредитования имеет несколько причин: во-первых, финансовые средства ряда компаний были вложены в ипотечные облигации США, во-вторых, в Великобритании также существенно выросло число невозвратов по кредитам. Факторами увеличения дефолтов по ипотеке явились рост ставок по предоставленным кредитам, а также лояльный подход к оценке доходов клиентов. «Платежи по кредиту многих британцев составляют до 75% их среднего заработка», — уточняет Вадим Юрьев.

Ситуация обострилась настолько, что, по словам Юлии Кайновой, были случаи, когда, оказавшись не в состоянии выплатить свои ипотечные долги, люди бросали имущество и бежали из страны. Их дома впоследствии выставались банками со значительным дисконтом, что породило, а в последующем и подтвердило слухи об обвале цен на рынке недвижимости страны. По данным Общества оценщиков Великобритании, с августа 2007 года по август 2008 года цена недвижимости упала на 7–12%. Юлия Кайнова считает, что снижение цен имело место прежде всего на объектах стоимостью до 500 000 £, особенно сильно потеряли в цене дома и квартиры в диапазоне 180 000 – 300 000 £. «Например, оценённая в 300 000 £ в июле прошлого года квартира оценивается сейчас примерно в 255 000 £», — конкретизирует Юлия Кайнова.

Но эксперты не склонны драматизировать ситуацию. Как подчёркивает

словам, сейчас в Великобритании сегмент самой интересной для инвестиций недвижимости сконцентрирован в ценовом диапазоне, близком к 350 000 €. «В квартирах и таунхаусах по такой цене проживает 95% населения страны, они имеют самую высокую ликвидность и их проще всего сдать и продать», — объясняет свою позицию Игорь Индриксон.





нок не ощущает нехватки покупателей, количество качественных объектов ограничено. На курортах Италии, где россияне часто приобретают виллы, спрос находится на высоком уровне. «В Сардинии и Форте дель Марми (Forte Dei Marmi) цены значительно выросли ввиду дисбаланса спроса и предложения», — отмечает Юлия Кайнова. Как инвестиционно привлекательную Игорь Индриксонс выделил провинцию Калабрия (Calabria), которая сейчас развивается, где можно заработать на инвести-

примерно на 25%, что даст инвестору прибыль на вложенные средства более 100% за те же 5 лет.

В Испании ситуация особая — спад на рынке недвижимости там начался ещё до мирового ипотечного кризиса. Территория государства, и в наибольшей степени прибрежные зоны, застраивались очень активно, в результате жилья было возведено столько,

чтобы, соблазнившись ценой, не приобрести малоликвидный объект», — предупреждает Юлия Кайнова.

Игорь Индриксонс считает, что в Испании есть смысл покупать недвижимость только для себя: «Сдавать в аренду и получать доход практически нереально, так как недвижимости построено больше, чем желающих её арендовать». К слову, с подобной

целях и по цене от 150 000 € можно купить приличный дом или таунхаус.

В числе стран, где влияние кризиса оказалось не столь значительным, — Франция, Швейцария, Австрия, Греция, а также Скандинавские страны. По данным IntermarkSavills, цены в Париже на вторичном рынке (в обычных спальных районах) с начала 2008 года подросли на 4%. По мнению экспертов, инвестиции в элитную недвижимость Парижа или в дома и апартаменты на южном побережье не сулят больших доходов, но обещают и в будущем стабильный рост как минимум на 5%.

Швейцария и Австрия были всегда стабильными, такими и остались: они не показывают ни большого роста, ни падения. «Для тех, кто хочет сохранить свой капитал и иметь доход около 5% в год, есть смысл вложиться в недвижимость данных регионов», — уверен Игорь Индриксонс. Рынок

В Испании есть смысл покупать **недвижимость только для себя**. Сдавать в аренду и получать доход практически нереально, так как недвижимости **построено больше, чем желающих** её арендовать

что рынок не смог его поглотить. Если в 2006 году недвижимость ещё хорошо покупалась, то затем темпы продаж стали замедляться. Срок экспонирования объектов на рынке составлял больше года, хотя цены неоднократно пересматривались в сторону снижения.

В настоящий момент средние цены на жилую недвижимость в стране сравнялись со стоимостью объектов на развивающихся рынках Восточной Европы, при том, что инфраструктура и качество строительства в Испании в среднем выше, чем на рынках Хорватии, Черногории и др. По словам Юлии Кайновой, сейчас в Испании интересны предложения домов, конфискованных банками. Например, можно купить дом, который стоил 800 000 €, за 500 000 €. «Но следует особенно внимательно смотреть на характеристики объекта,

проблемой столкнулись Арабские Эмираты, в частности Дубай. Чтобы заселить всё, что там построено и запланировано построить, нужно переселить в роскошные виллы и небоскрёбы половину населения планеты.

По мнению экспертов, рынок недвижимости Италии очень закрытый, официальной статистики крайне мало. Но опыт работы международных риэлторских компаний в стране показывает, что небольшой спад на рынке уже прошёл, а сейчас стадия замедления роста цен. Учитывая небольшой объём нового строительства, вторичный ры-



Скандинавских стран для краткосрочного инвестирования не подходит — доход можно получить только в том случае, если деньги вложены примерно на 10 лет. А рынок недвижимости Греции стабилен: минимальный рост цен на недвижимость — 2–3% в год. Хотя эксперты считают, что в стране идеально покупать недвижимость для семьи, а не для инвестиций.

Кризис обошёл стороной турецкий сектор потому, что в отличие от многих европейских рынков **цены на недвижимость** здесь пропорциональны относительно маркеров «цена/качество» и «спрос/предложение»

Рынок недвижимости Германии специалисты не рассматривают как привлекательный для инвестиций, он практически стоит на месте уже на протяжении многих лет. Приобретённая 5 лет назад за 20 000–30 000 € небольшая квартирка в Берлине столько же стоит и сегодня. По словам Игоря Индриксонса, получить доход от недвижимости можно только сдавая её в аренду. Например, в Берлине действуют социальные программы, по которым покупаются целые дома с уже заключёнными договорами аренды с доходностью 7–10% в год на срок 10 лет. Такие дома расположены в малопривлекательных индустриальных районах, но сдачей в аренду этой недвижимости занимается государство, оно и гарантирует доход. В последнее время также стали появляться подобные предложения от частных лиц. Например, в Берлине, в 4,5 км от здания Рейхстага, в здании начала XX века с полной санацией, в 5 минутах от метро предлагались на продажу пакетом 3 квартиры с уже заселёнными арендаторами всего за 115 000 €.

В последние годы инвестиции активно привлекались в Хорватию, но сейчас рынок недвижимости страны стабилизировался, а предполагаемый рост — всего 2–5% в год. С каждым годом всё активнее в России предлагается недвижимость Египта. Но, по мнению экспертов, недвижимость на побережье есть смысл покупать только для себя. Выход на рынок большого количества новых проектов несопоставим со спросом, поэтому перепродать приобретённые квартиры и дома очень сложно. По данным IntermarkSavills, с точки

зрения инвестиций может быть интересной только недвижимость Каира, где есть стабильный спрос.

По словам Игоря Индриксонса, самые интересные страны для инвестирования — Чехия, Черногория, Кипр, Албания. Доход от инвестиций в недвижимость Албании может исчисляться сотнями процентов, а порог входа на рынок — порядка 30 000 €. «Впрочем,

там более высокие доходы, но и более высокие риски», — предупреждает Игорь Индриксонс. В Чехии самую высокую доходность по инвестициям даёт Прага (по отдельным проектам в 2007 году — до 30%). За прошлый год цены на Кипре поднялись в среднем на 18%. В настоящее время рынок недвижимости Кипра очень стабилен, на нём есть точки роста, которые и в будущем обещают хороший доход. «В Черногории цены в среднем растут на 20% в год. Но на некоторых проектах можно хорошо заработать, а на отдельных и потерять», — считает Игорь Индриксонс. По его словам, местные застройщики, пользуясь хорошим спросом, иногда назначают цены, не руководствуясь никакими рыночными принципами. В целом, по мнению **Бориса Флексера, руково-**

дителя исследовательского центра компании «МИЭЛЬ-Новостройки», наиболее выгодным приобретением становятся объекты качественной современной застройки, которые более ликвидны на сегодняшний день: «Стоит отметить, что понятие ликвидности проекта на Западе сопряжено с понятием качества, в отличие от российского рынка, где квартиры на вторичном рынке могут стоить дороже, чем на первичном, в силу ряда причин».

К числу стран, перспективных для покупки недвижимости как для себя, так и с инвестиционными целями, эксперты отнесли Турцию, Болгарию, Польшу. Например, по итогам 2007 года недвижимость Турции в среднем выросла в цене на 10%, а самый высокий показатель даёт недвижимость Стамбула. Подробно о состоянии дел на турецком рынке недвижимости и, в частности, о переработанном законе, регулирующем покупку недвижимости иностранцами, который турецкий парламент принял 3 июля, **ИИ** расскажет в следующем номере. Пока же отметим только, что по мнению специалистов, Турция на плаву. «Думаю, кризис обошёл стороной турецкий сектор потому, что в отличие от многих европейских рынков цены на турецкую недвижимость адекватны и пропорциональны относительно маркеров „цена/качество“ и „спрос/предложение“, — считает **Нина Волкова, директор московского представительства компании Sultanhomes.** — Курортная зона интересует россиян априори, но вряд ли в ближайшем бу-





осуществляющих наиболее масштабные реформы. Инвесторы ищут более широкие возможности и находят их в странах, которые проводят реформы вне зависимости от исходных позиций. Высокими темпами осуществляются реформы в крупных странах с развивающейся экономикой: Китай, Египет, Индия, Индонезия, Турция и Вьетнам. Таким образом, в условиях мирового экономического кризиса рынок недвижимости Турции становится одним из эффективных способов долгосрочного и среднесрочного инвестирования».

По словам Екатерины Тейн, Болгария наиболее привлекательна для инвесторов с той точки зрения, что средние цены там ещё не достигли уровня среднеевропейских при аналогичном качестве нового строительства. Но для кратковременных инвестиций интересны только проекты в Софии, а курортная недвижимость, включая горнолыжную, — только в случае вложения средств на 5–7 лет. А в Польше всё наоборот. «В Варшаве мы уже не можем ждать высокого роста цен, но он возможен в более мелких городах», — считает Игорь Индриксонс. **ИН**

дущем возможен скачкообразный рост цен на подобный род недвижимости. Скорее, будут востребованы особые, индивидуальные проекты, в любом случае, не объекты массовой застройки». «По данным аналитической группы Doing Business Всемирной организации банков, Турция, по результатам 2007 года, находится на I месте в списке ведущих стран-реформаторов в части создания благоприятных условий для ведения бизнеса, — продолжает **Зафер Булут, директор представительства**

в РФ компании ОКЕУ. — Страна значительно улучшила свои позиции в глобальном рейтинге по благоприятности условий ведения бизнеса, осуществив реформы в 5 из 10 областей, которые анализируются в докладе „Ведение бизнеса“. Один из выводов доклада, который отмечает Майкл Клейн, вице-президент Всемирного банка и IFC по вопросам развития финансового и частного сектора, заключается в том, что самая высокая доходность акционерного капитала отмечается в странах,



Офис в Москве: +7 (495) 775 2240, Смоленский б-р 2/40
www.intermarksavills.ru

Офис в Черногории: +382 (0)33 774 919, Будва, отель Splendid



ЧЕРНОГОРИЯ ВНЕ КРИЗИСА!

Новые жилые комплексы
Готовые к проживанию объекты
Различные инвестиционные проекты

SUNSHINE ESTATES, КОТОР

Проект расположен в поселке Drazin Vrt в одном из лучших мест Которского залива. В 50 метрах от постройки находится очень красивый пляж. Квартиры состоят из двух спален, двух ванных комнат (одна из которых оснащена джакузи), гостиной и открытой кухни. В апартаментах дорогой паркет, высококачественная плитка, кондиционер, интернет, телефон и спутниковое телевидение. В стоимость входит машиноместо на частной парковке. Площадь квартир 100 кв.м.

Цена: по запросу



А также большой выбор других проектов в Будве, Тивате, Доброте, Которе, Герциг-Нови. Звоните: +7 (495) 775 2240