

Автор: Светлана АНДРЕЕВА

Падение... Падение... А будет ли дно?

Экономический кризис заставляет содрогаться рынки всё новых государств. Уже нет страны, к рынку недвижимости которой было бы применимо определение «стабильный»: цены на м² падают с разной интенсивностью, но практически повсеместно. По оценкам компании Knight Frank, более чем в 80% стран за последние 3 месяца 2008 года зафиксировано снижение цен, тогда как в IV квартале 2007 года этот показатель составлял всего 27%.

Даже те страны, в которых по итогам 2008 года был зафиксирован самый большой рост, переживают сейчас спад, а из тех 7 точек на карте мира, в которых за прошлый год был отмечен наиболее значительный ценовой прирост, в 6 (за исключением Чехии) в IV квартале 2008 года началось снижение. Даже в Дубае, где стоимость м² за 2008 год прибавила в весе почти 60%, в этом году большая часть данной прибавки может сойти на нет. И, похоже, уже ничто не спасёт Латвию, которая в 2008 году продемонстрировала самое значительное падение, и всё ещё не может остановиться в своём стремлении вниз.

Юлия Кайнова, руководитель департамента зарубежной недвижимости CENTURY 21 Еврогрупп Недвижимость, считает, что «более всего от экономического кризиса пострадали высокоразвитые страны, т.к. они сильно зависят от состояния экономики друг друга и кредитных систем. Конечно, сказалось и общее состояние рынка недвижимости к моменту наступления кризиса. Например, в Испании при огромном числе предложений наблюдался перегрев цен на недвижимость. Одновременно в Турции рынок не так сильно лихорадит, поскольку там чаще встречаются предложения от застройщиков, которые не исполь-

зовали заёмные средства банков для возведения своих комплексов. Поэтому и кредитные ставки их не душат». А вот юг Италии (Калабрия) не пострадал, поскольку там очень резко ограничен коэффициент строительства, а это влечёт за собой малый объём предложения в новостройках, хотя спрос на них велик. И не только со стороны иностранцев, но и со стороны «аборигентов», по большей части жителей севера Италии. Опять же, итальянские банки очень внимательно подходят к выдаче ипотечных кредитов, и получить их там куда сложнее, чем, например, в Испании.

По данным экспертов компании DTZ, объёмы инвестиционных сделок в Германии составили в 2008 году 20 млрд €, продемонстрировав спад в размере 65% по сравнению с аналогичным показателем 2007 года. Доходность от инвестиций в немецкую недвижимость класса premium как была весьма невелика, так и сейчас остаётся наиболее низкой на рынке Европы в целом. Хотя, по прогнозам экспертов DTZ, на протяжении 2009 года будет наблюдаться некоторый рост.

В Великобритании по сравнению с прошлым годом значительный спад сделок — в районе 40%. Снижение стоимости основного капитала и меньшие (в сопоставлении с предыдущими годами) размеры приобретаемых объектов недвижимости привели к тому, что объём сделок упал до уровня, который в последний раз был зарегистрирован в 1999 году. Одна из крупнейших сделок, совершённых в IV квартале 2008 года, — приобретение компанией JP Morgan участка земли в Riverside South (в Canary Wharf) с целью строительства здания для собственных нужд.

Постепенное снижение цен происходит и на Адриатическом побережье Черногории. К концу 2008 года оно, это снижение, составило около 30%. При этом изменился и портрет потенциального покупателя: англичане, ирландцы и немцы практически полностью покинули Черногорию — им сейчас не до покупок вилл и апартаментов на Адриатике, и сегодня черногорский рынок поддерживают разве только россияне и граждане СНГ. На рынке недвижимости Болгарии постепенно меняется структурный спрос. Если раньше недвижимость этой страны была интересной для инвестиций, то сегодня здесь выгодна лишь покупка жилья для собственного проживания в период летнего отпуска.

Катализатором кризиса, как известно, стал рынок недвижимости США, который первым и рухнул. Хотя в разных регионах страны падение цен на недвижимость разнилось по динамике и по времени, тем не менее сейчас цены повсеместно достигли своего «дна», и кое-где уже начинается слабый, но процесс роста. «Именно поэтому сегодня самое время вкладывать средства в американскую ликвидную недвижимость, чтобы через 3–5 лет получить значительный „кэш“, — считает Юлия Кайнова. — Например, сейчас предлагаются хорошие варианты апартаментов в кондоминиумах самого престижного района Нью-Йорка — Манхэттена (57 м², 1 спальня, 2 ванных комнаты, гостиная с кухней) всего за \$520 000. Раньше об этом не стоило даже мечтать — с бюджетом менее \$800 000 просто не было смысла и думать о покупке здесь. Сейчас данная квартира сдаётся в аренду, которая, кстати, тоже подешевела и дошла до отметки \$2 200 в месяц».

А как же рынок недвижимости России? Как выглядит он в структуре мирового падения цен? «IV квартал 2008 года во многом был переломным, — рассказывает **Екатерина Тейн, партнёр, директор департамента элитной недвижимости компании Knight Frank.** — В первую очередь, в этот период мировой финансовый кризис отразился на российском рынке недвижимости и российской экономике. Это повлекло за собой снижение спроса во всех сегментах — покупатели и арендаторы взяли тайм-аут, чтобы осмыслить ситуацию. Впервые почти за 10 лет на московском рынке элитного жилья была зафиксирована отрицательная динамика: снижение на первичном рынке в IV квартале 2008 года составило 1,4%. Динамичный рост в первой половине 2008 года позволил нам сохранить положительную динамику за 2008 год в целом, но в 2009 году мы ожидаем дальнейшего

падения — порядка 10–15%. В начале 2009 года стало очевидно, что многие состоятельные люди воспринимают актуальное ценовое снижение на различных рынках недвижимости как шанс для приобретения уникальных объектов по рекордно низким ценам».

Последние данные государственных банков и правительств о стоимости жилой недвижимости в IV квартале 2008 года подтвердили, что состояние рынков жилья по всему миру продолжает ухудшаться. В довершение всего, может оказаться, что не все официальные сводки в полной мере отражают масштабы снижения. Одно ясно: падение продолжится везде, но при этом везде по-разному.

Сейчас очень сложно прогнозировать, как именно изменятся цены на мировых рынках недвижимости в 2009 году. Кризис, который мы наблюдаем сейчас, не похож на все предыдущие, как по причинам, так и по масштабности. Опыт, полученный при помощи анализа прошлых экономических спадов, полезен только теоретически, и не факт, что он поможет создать точную картину того, как и когда рынки будут восстанавливаться.

Очевидно, что 2009 год станет ещё одним трудным годом и для европейского рынка коммерческой недвижимости: коррекция на инвестиционных рынках, которая была основной тенденцией 2008 года, набирает всё большие обороты за счёт ослабления позиций арендаторов, так как последствия кредитного кризиса отражаются в широком смысле на всей экономике. Как показало недавнее «падение» многих громких имён в деловых кругах Великобритании, сектор торговой недвижимости может быть особенно чувствителен к спаду деловой активности. Вероятно, в дальнейшем мы увидим продолжение ослабления рынка инвестиций в коммерческую недвижимость Старого Света.

По прогнозам экспертов DTZ, в течение 2009–2010 гг. рынки будут двигаться к своей «справедливой стоимости», что откроет новые возможности для инвесторов, планирующих выход на данные рынки. Эти инвесторы, особенно те из них, которые собираются начать свою деятельность в самой низкой рыночной точке, не встретят серьёзной конкуренции и будут иметь широкий выбор для покупки активов. 

