

Автор: **Алёна ЖУРАВСКАЯ**

РЫНОК

испанской недвижимости с разных ракурсов

Сами испанцы признаются, что **цена на жилую недвижимость** сегодня одна из наиболее животрепещущих тем, а также традиционный **повод для разговоров** в лифте, в кофейне, в автобусе, в гостях, дома. И это вполне объяснимо — ведь когда **запас предложений на рынке жилья растёт**, а спрос практически парализован, у каждого, несомненно, возникает вопрос: **как же поведут себя цены в дальнейшем?**



» ВЗГЛЯД ИЗНУТРИ: ОФИЦИАЛЬНАЯ СТАТИСТИКА НЕ ПОДТВЕРЖДАЕТСЯ

По мнению испанской прессы, а также по информации крупнейших риэлторских компаний, цены на недвижимость в стране дрогнули перед мировым финансовым кризисом и начали массированное отступление. Однако данные об уровне их снижения существенно разнятся. Так, согласно официальной статистике, средняя цена жилой недвижимости потеряла примерно 2,8%, в то время как по данным ряда испанских аналитиков, эта цифра составляет 10–12%. Но и их мнение в свою очередь контрастирует с утверждениями агентов по недвижимости о том, что сделки по продажам заключаются со скидками не менее 20% (если брать за базу цены января 2007 года, когда они, цены, достигали своего максимума). Это видно из сводки данных, отражающих изменение цен на недвижимость по годам и регионам Испании (см. таб. 1).

Впрочем, есть мнение, что и эти показатели не до конца объективны. Так, по заключению Гонсало Бернардоса, профессора Барселонского университета, цены на испанское жильё опустились даже ниже публикуемых показателей: «Статистика, выработанная непосредственно участниками рынка, показывает, что с конца 2007 года цены потеряли около 25%».

Хесус Энсинар, эксперт крупнейшего испанского портала недвижимости idealista.com, приводит ещё более оптимистичные для потенциальных покупателей данные: «Большинство наших клиентов утверждает, что реально продаётся то жильё, на которое собственник даёт скидку 20–30%».

Анализируя поведение цен категории новостроек, Ассоциация ведущих испанских девелоперов пришла к вы-

Стоимость м² жилой площади в крупнейших городах и на средиземноморских курортах

Город / регион	Средняя цена €/м ²
Мадрид	4082
Барселона	3336
Марбелья	2884
Мурсия	1830
Валенсия	2110
Альмерия	2033



Таблица 2

воду: цены на новые дома в 2008 году упали на 15–20%. «Это рекордное падение цен, когда-либо зафиксированное в Испании», — констатируют специалисты.

В конкретных цифрах, согласно публикуемым данным, стоимость квадратного метра жилья в среднем

на 39,3% по сравнению с уровнем 2007 года. При этом максимальная активность покупателей (57% сделок по Испании) фиксируется в Андалусии, Каталонии, Валенсийском и Мадридском автономном сообществе, где сосредоточено так называемое переоценённое жильё, стоимость ко-

Анализируя поведение цен категории новостроек, Ассоциация ведущих испанских девелоперов пришла к выводу: цены на новые дома в 2008 году **упали на 15–20%**. Это рекордное падение цен, когда-либо зафиксированное

по Испании составляет: новостройки — 2712 €, вторичное жильё — 2541 € (см. таб. 2).

Ещё недавно бушевавший в Испании строительный бум начал резко сбавлять обороты. К примеру, только в Барселоне объём строительства снизился на 72% по сравнению с уровнем 2007 года. В целом по стране в 2008 году было завершено строительство 745 000 единиц жилья, а продано — 287 000. По информации Национального института статистики, объём сделок на рынке нового жилья упал на 14,1%, а на вторичном —

торого сегодня снижается наиболее заметными темпами.

Ещё одна тенденция испанского рынка жилья: непроданную недвижимость у риэлторов выкупают банки. «Недвижимость находится в руках банков, — пишет испанская газета El País. — Так, Банк Каталонии предлагает 3000 единиц жилья, Банк Sabadell создал общество поддержки недвижимости, также обзаведясь определённым запасом жилой недвижимости». С точки зрения экспертов, это только замедляет снижение цен. «Без этого буферного эффекта, цены могли бы упасть намного больше», — считают они.

Таблица 1

Эволюция цен на недвижимость (%)

Год	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
В целом по Испании	14,6%	15,9%	17,8%	16,1%	16,3%	12,3%	2,6%	-10,1%
Крупные города	16,9%	18,4%	20,1%	17,8%	17,7%	12,3%	1,2%	-9,6%
Столичные регионы	14,0%	16,4%	20,0%	16,8%	15,1%	11,0%	0,4%	-10,9%
Средиземноморское побережье	16,3%	20,1%	24,4%	17,2%	16,7%	11,5%	2,7%	-12,6%
Балеарские и Канарские острова	18,6%	11,6%	10,4%	9,2%	13,3%	9,0%	5,4%	-8,2%
Другие районы	8,1%	11,8%	14,3%	16,3%	16,4%	14,9%	4,3%	-10,0%

» ВЗГЛЯД ИЗВНЕ: ВРЕМЯ ПОКУПАТЬ

За изменениями ситуации на испанском рынке жилья со стороны особенно пристально следят британские аналитики — ведь именно их соотечественники традиционно являются основными покупателями недвижимости в Испании. За последние годы сюда перебралось уже 760 000 британцев!

«Данные испанского Министерства жилья — смехотворны, — отмечают



эксперты британского портала испанской недвижимости kyero.com, — не только потому, что их цифры всё ещё показывают рост стоимости жилья, а потому, что их средняя цена рассчитывается исходя из цены ипотеки. Их данные базируются на фактической стоимости узаконенных сделок, которая существенно накручивается „под столом“. Даже наши собственные показатели цен на испанскую недвижимость, базирующиеся на рекламируемых ценах, продолжают показывать их стабильность, потому что продавцы и их агенты не хотят рекламировать реально предоставляемые скидки... Наибольшее доверие вызывают данные, публикуемые ведущей

испанской компанией по оценке недвижимости Tinsa (см. график), которые показывают десятипроцентное падение цен к январю 2009 года».

месяцы», — рассуждают британцы. По их сведениям, только в течение 2008 года цены упали в большинстве провинций на 8,8%, по сравнению с годичной

Ещё недавно бушевавший в Испании **строительный бум начал резко сбавлять обороты**. К примеру, только в Барселоне объём строительства **снизился на 72% по сравнению с уровнем 2007 года**

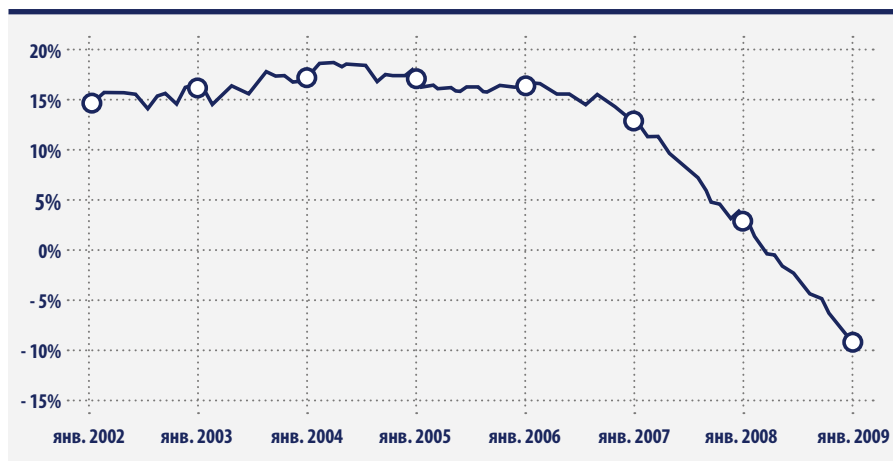
«Падение цен на недвижимость в Испании, которое уже сейчас достигло уровня 2005 года, может привлечь иностранных покупателей в поисках выгодных сделок уже в ближайшие

давностью, в Мадриде — на 7,6%, в Мурсии — на 5,8%, на Тенерифе — на 5,3%. Только Севилья, Кадис и Валенсия показали рост на 3,4%, 3,0% и 0,9% соответственно. В целом же, цены на жильё на средиземноморском побережье Испании в 2008 году потеряли в среднем 14,3%. Причём это падение коснулось как новостроек, так и вторичного жилья. Этому есть две причины:

- большинство предложений на рынке Средиземноморья составляет вторичное жильё, которое пользуется минимальным спросом, поэтому цены быстро пошли вниз;
- испанская строительная лихорадка охватывала по большей части побережье, где образовался переизбыток новостроек, что также повлияло на падение цен.

По самой последней информации международных агентств, цены на недвижимость в ряде курортов Коста де Маресме и Коста Бравы снизились на 15% и 13,3%. Одновременно от крупных испанских риэлторских компаний поступила информация о том, что некоторые испанские про-

Изменение цен на испанское жильё по годам



«Эти цифры в наибольшей степени отражают реальность из всех изученных мною источников, — отмечает Эдвард Хьюг (Spain Economy Watch). — И сегодня всё, что нам нужно, следить за этим графиком, чтобы увидеть, когда он начнёт выравниваться и, надеюсь, снова повышаться».

давцы готовы предоставлять 30-процентные скидки. Наконец, по данным международного агентства Engel & Völkers, самая дорогая недвижимость на Майорке потеряла в стоимости 30–35%. Для иностранцев, интересующихся Испанией, это, безусловно, хорошая новость.

Джон Хаувелл (The International Law Partnership) в интервью Country Life советует покупателям, планирующим извлечь выгоду из падения цен на дома на испанских побережьях, не бояться предлагать низкую цену, замечая при этом, что «восстановление во владении недвижимостью и „вымученные“ сделки могут стать хорошими инвестициями». Если верить предсказаниям британских экспертов, то те, кто намеревается приобрести дома в Испании, «могут получить невероятную выгоду в 2009 году, особенно во второй его половине». Кстати, по последним данным, число британцев, готовых перебраться в Испанию, возросло уже на 12%.

В одной из последних публикаций британской газеты The Independent подчёркивается, что испанские агенты

КОММЕНТАРИЙ СПЕЦИАЛИСТА



Джозеппе САНТАНДРЕУ

президент компании GrupETS

Падение цен на испанскую недвижимость, очевидно, продолжится до середины 2009 года. Максимальные скидки к тому моменту могут достигнуть 30–40%, затем цены будут повышаться, т.к. ожидается, что с июля-августа банки снова начнут выдавать ипотечные кредиты и спрос оживится. Сейчас наступает наиболее под-

ходящий момент для инвестиций в испанскую недвижимость...

Учитывая то, что наибольший интерес у иностранных покупателей вызывает недвижимость на средиземноморском побережье Испании, важно иметь в виду, что, во-первых, новое строительство на побережье сегодня максимально ограничено законом, т.е. после нормализации ситуации на рынке может возникнуть дефицит предложе-

ний нового жилья; во-вторых, в этом году вступят в силу более жёсткие строительные нормы, и это неизбежно приведёт к увеличению стоимости строительства примерно на 20%...

Практический совет: гораздо выгоднее инвестировать в жильё меньшей площади, но расположенное в хорошем месте. Даже самая качественная недвижимость на периферии теряет в цене заметно быстрее. ■



VII выставка

ЯРМАКА
НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

С А Л О Н
ЗАРУБЕЖНОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ

20-22
Марта

Петербургский СКК

Недвижимость 40 стран мира

Предложения от 110 компаний

Ежедневные семинары и консультации

Генеральный
спонсор

Pafila
Имущество • Недвижимость • Бизнес

Спонсор
Деловой
программы

DINEVI GROUP

Генеральный
спонсор
"Путеводителя
по рынку
зарубежной
недвижимости"

DreamHome.bg
Имущество • Недвижимость • Бизнес

Y-EXPO.RU

по нежидимости вынуждены снизить цены во многих регионах, и это даст шанс инвесторам приобрести собственность по необычайно низким ценам, прежде чем они вновь подскочат, когда рынок придёт в себя. «Падение не будет длиться вечно, — пишет The Independent. — Самое неподходящее для покупок время внезапно становится самым лучшим временем».

➤ ПРОГНОЗЫ: ПРОДОЛЖИТСЯ ЛИ ПАДЕНИЕ ЦЕН?

В то время как британские покупатели выжидают лучший момент для инвестиций, сами испанцы ведут дебаты на тему: как будет эволюционировать кризис нежидимости в целом, и как долго продлится падение цен в частности. Увы, к единому мнению пока не пришли.

Так, по прогнозам службы исследований BBVA, второго крупнейшего банка Испании, рынок нежидимости начнёт проявлять первые признаки нормализации примерно ко II кварталу 2010 года. К тому времени средняя цена на жильё накопит номинальное падение, которое без учёта инфляции составит примерно 15%.

Согласно аналитическим материалам, публикуемым Министерством индустрии Испании, рынку понадобится 3 года, чтобы «переварить» более миллиона единиц жилья, построенного за последние годы, но так и не проданного, «по самому худшему сценарию предполагается, что урегулирование дел в секторе нежидимости произойдёт не ранее III квартала 2012 года. Наиболее очевидное последствие та-

кого сверхпредложения отразится на ценах, которые и без того испытывают давление в контексте роста безработицы и снижения доходов».

С другой стороны, есть мнение, что цены больше снижаться не будут, невзирая на инфляцию, безработицу, блокирование банковских кредитов и переизбыток предложений на рынке. Так думают промоутеры рынка нежидимости. По словам Педро Переса, Президента Лобби Нежидимости, уже не существует даже повода для дальнейшего снижения цен — едва ли предприниматель сможет продать жильё за цену ниже ставки ипотечного кредита, составляющей 70–75%

давности. Эти прогнозы оспаривает Гонсало Бернардос из Барселонского университета: «Цены продолжают падение в течение года, но отнюдь не так заметно, как предсказывает TINSA. Именно сейчас наступает подходящий



Согласно материалам, публикуемым Министерством индустрии Испании, **рынку понадобится 3 года, чтобы «переварить» более миллиона единиц жилья, построенного за последние годы, но так и не проданного**

фактической стоимости жилья. «Поэтому средняя цена если и понизится, то несущественно», — подчёркивает г-н Перес.

Тем не менее, по оценкам авторитетной TINSA, цены на жильё обрушатся в 2009 году ещё на 20%, снижаясь на 1–1,4% ежемесячно, после чего вернуться на уровень четырёхлетней

момента для покупки жилья. Основное снижение стоимости уже произошло».

И всё же, невзирая на очевидное падение цен на квадратные метры, колоссальный объём предложений и готовность продавцов обсуждать цены, некоторые испанские эксперты убеждены: инвестировать в жильё пока не время. Хесус Энсинар (idealista.com) говорит: «Не думаю, что сегодня лучший момент для инвестиций и получения прибыли в среднесрочной перспективе. Прибыльность, какой она была относительно недавно, уже дело прошлого». На вопрос «Сколько продлится кризис нежидимости в Испании?» — с его точки зрения существует один разумный ответ: «Нам всем кажется: как только закончится мировой финансовый кризис, тут же урегулируется испанский рынок нежидимости. Но всё это пока под вопросом. По моему мнению, кризис на рынке нежидимости разрешится, когда поймём, что все мы немного обеднели, что дома не стоят столько, сколько мы думали, и что цены должны существенно снизиться. И чем скорее это произойдёт, тем лучше». 





НЕДВИЖИМОСТЬ В ИСПАНИИ

Коста Брава, Коста Бланка, Коста дель Соль, Канарские и Балеарские острова

☎ (495) 231 93 92



Испанская фирма LUSA REALTY S.L.
Барселона, Диагональ 465, 5 этаж, 08036
+(34) 933631838
www.lusarealty.ru
www.lusarealty.com
www.barcelonarealty.ru



VILLAMAR.ru
Недвижимость в Испании

Представительство в Москве:
Корпорация GREENMAR
Мы на Старом Арbate, 12 с 1995 года
+7 (495) 22-39-222
www.villamar.ru,
www.greenmar.ru