



ЦЕНОВАЯ ТЕМПЕРАТУРА ПРИ РЕВОЛЮЦИОННОЙ ЛИХОРАДКЕ

АВТОР: Ирина ТАНИНА

Революционная лихорадка охватила Ближний Восток. Вдохновленные сменой власти в Тунисе и Египте, жители арабских стран требуют перемен: последовали массовые беспорядки в Ливии, Йемене, Бахрейне. За развитием ситуации мировое сообщество наблюдает с позиций растущих цен на нефть и газ. Какие последствия имеет политическая нестабильность для рынков недвижимости и каким образом отражается на ценах?

Потенциальные потери миллиардов долларов на Ближнем Востоке из-за срыва контрактов по разведке и добычи газа, а также договоренностей в сфере оборонной промышленности — это риски крупных госкорпораций, частных же инвесторов больше интересуют опасности, которые угрожают доходности от вложений в зарубежную недвижимость.

Разумеется, ближневосточный сценарий — не единственный пример смутных времен. Только в XX веке мир пережил две войны и последующий передел территорий. Александр фон Шёнбург приводит в своей книге примечательный эпизод: «Намного легче перенести

собственное фиаско на фоне краха целой эпохи. Этим объясняется то хладнокровие, с которым люди, изгнанные в 1945 году из своих дворцов и усадеб, продолжали жить при новых порядках. Старый остзейский граф сказал мне как-то со смешным, характерным для прибалтов выговором: «Имуш-шество, другой, имуш-шество — веш-шь преходящая. Мы потеряли всё, зато расселились по миру. Париж, Мадрид, Южная Америка. В эстонской провинции порой бывает невыносимо скуш-шно».

Если вы не обладаете просветленной мудростью старого остзейского графа, не готовы терять свое имущество или задумываетесь о вложении в недви-



жимость стран, которые с точки зрения стабильности выглядят, скажем так, сомнительными, вам наверняка будет интересно узнать, как ведут себя цены на недвижимость в периоды политических переворотов и смены власти.

Высказывание о том, что рынок недвижимости более инертный, чем фондовый, и реагирует на политические изменения с некоторым временным лагом, стало уже общим местом. Вот и сейчас в отношении, например, египетской недвижимости специалисты не спешат делать выводы, утверждая, что «масштаб бедствия» можно будет оценить лишь спустя полгода. Впрочем, некоторые итоги наблюдений очевидны уже сейчас.

дет привлекать) иностранных инвесторов. Солнечный климат, море и сравнительно низкий порог инвестиций действовали безотказно — по данным некоторых экспертов, наши соотечественники являлись в 2009 году чуть ли не лидерами среди иностранцев по количеству сделок с египетской недвижимостью. Правда, стоит отметить, что речь идет о курортных городах — Шарм-эль-Шейхе, Хургаде. Что до столицы — Каира, то жилье тут, по понятным причинам, пользовалось спросом у местных жителей.

Неспокойная политическая обстановка, скорее всего, отпугнет частных инвесторов, которые решат, что долгосроч-



Не следует сбрасывать со счетов иммунитет к опасностям – в том числе и политическим. Там, где западные инвесторы отступят, посчитав риск неоправданным, российские покупатели, возможно, активизируются

Потенциальные потери миллиардов долларов на Ближнем Востоке из-за срыва контрактов по разведке и добычи газа, а также договоренностей в сфере оборонной промышленности – это риски крупных госкорпораций

Египет — курортная страна, недвижимость на побережье привлекала (и бу-

ные инвестиции в египетскую недвижимость слишком рискованны. По мнению



директора департамента инвестиций в зарубежную недвижимость компании IntermarkSavills Игоря Индриксона, падение цен на недвижимость в туристических центрах Египта неизбежно и в ближайшие полгода может составить 30%, а интерес со стороны покупателей снизится примерно на треть. При этом цены не вернутся к своим прежним показателям еще год-полтора.

А специалисты аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости» полагают, что смена власти приведет не столько к значительным изменениям стоимости недвижимости, сколько к временному полному прекращению сделок с ней. Когда ситуация стабилизируется — вне зависимости от того, когда это произойдет, — цены на жилье должны вернуться примерно к прежнему уровню.

Стоит отметить несколько моментов. Во-первых, цены на жилье в Египте не в разы отличаются от себестоимости строительства (по сравнению, допустим, с Москвой). Во-вторых, египетское жилье и до политических ка-

таклизмов не было высокодоходным: ведь большинство туристов проводят здесь пару недель, а значит, им выгоднее и дешевле останавливаться в отелях, а не арендовать отдельную квартиру или коттедж. Поэтому приобретение недвижимости тут рассматривалось инвесторами скорее не как вложение денег с быстрой отдачей, а как покупка недвижимости «для себя» с гипотетической возможностью заработать на аренде.

К тому же оформление права собственности в Египте сопряжено с рядом проблем: например власти могут по своему усмотрению менять условия аренды земли.

Все это позволяет сделать вывод, что политический переворот в Египте, безусловно, отразится на рынке недвижимости и будет выражаться в снижении спроса и цен. Но так как туризм — одна из главных составляющих экономики страны, то маловероятно, что падение цен будет катастрофическим и долгосрочным.

Но это Ближний Восток, а как политическая нестабильность влияет на более родственные нам рынки — скажем, на рынок украинской недвижимости?





Интересно, что в газетах имя Че Гевары впервые было упомянуто вовсе не в связи с революционными событиями, а ранее, когда он исколесил всю Южную Америку, проехав на мопеде 4 тыс. км

Самый известный символ революции – аргентинец Эрнесто Гевара по прозвищу Че. Лицо и имя партизанского командира тиражируются чаще, чем изображение любой поп-звезды. Че Гевара – грандиозный бренд: только футболки, бейсболки и кружки, на которых запечатлено его лицо, продали на миллионы долларов, а еще выпускаются одеколон, пиво и кофе под названием «Че».

Конечно, все помнят «оранжевую революцию» — события на Украине, которые развернулись в ноябре-декабре 2004 года и итогом которых стали пере- выборы президента страны, в которых победил Виктор Ющенко. Что происходило с ценами на недвижимость? Если руководствоваться общим правилом, что политическая неразбериха и смена власти заставляют снижаться цены на жилье, то, вероятно, это будет верно и для киевского рынка недвижимости периода конца 2004–2005 годов. Как ни парадоксально, но анализ ценовой динамики свидетельствует об обратном: с начала 2003 года «квадрат» неуклонно дорожал, невзирая на политические и экономические события.

Объяснение этого факта связано не только с рыночными факторами. Дело

в том, что для жителей украинской столицы, как и для москвичей, свое жилье было и остается несомненной (и зачастую единственной) ценностью. Вне зависимости от партии, которая находится у власти, и политического курса, которого придерживается страна, люди пред-





В период «оранжевой революции» рынок украинской недвижимости «застыл», количество сделок снизилось. Потенциальные покупатели ждали разрешения политической ситуации и не спешили приобретать жилье

почитают иметь свое жилье. Более того, в смутные времена наученные горьким опытом покупатели, располагая свободными средствами, не спешат пользоваться другими инструментами получения дохода: вложениями в валюту и золото или игрой на фондовом рынке.

Недоверие к власти и банковским структурам в период нестабильности только увеличивается, люди не уверены ни в чем, но расценивают недвижимость как наиболее надежное вложение. Постоянные катаклизмы, в том числе

чего другого, как прибегать к мудрости остзейского графа: «Имущество — вещь преходящая».

Стоит отметить, что непосредственно в ноябре-декабре 2004 года рынок украинской недвижимости «застыл», количество сделок снизилось. Тут как раз работали общие принципы: потенциальные покупатели ждали разрешения политической ситуации и не спешили приобретать жилье. Но после выборов, как и всегда, рынок ожил, а цены вновь стали расти. Это является особенностью

Когда революционная толпа во Франции захватывала Бастилию, под стражей там содержались всего семь человек.

и политические, приводят к одному — вырабатывается привычка, своего рода иммунитет на смену власти. И простым покупателям не так уж важно, что творится наверху — разумеется, если это не коренной слом всех устоев и не отмена частной собственности, как в России в 1917 году. Но тогда уж не остается ни-

как украинского, так и российского рынка: выборы — процесс дорогостоящий, так что денежные потоки перераспределяются, деловая активность снижается, количество сделок на рынке недвижимости тоже уменьшается. А после выборов — жизнь продолжается. Впрочем, говорить о влиянии выборов на цены



Наиболее распространенным названием центральной улицы города или деревни в Советском Союзе была «улица Ленина». На втором месте – улицы Революции и какой-нибудь годовщины Октября.



не приходится — скорее, происходит некая фиксация цен на определенном уровне. А вот экономические составляющие играют немаловажную роль.

Впрочем, что касается приобретения зарубежной недвижимости нашими согражданами, не стоит сбрасывать со счетов этот пресловутый иммунитет к опасностям — в том числе и политическим. Там, где западные инвесторы отступят, посчитав риск неоправданным, российские покупатели, не исключено, активизируются. Действительно, дисконт на недвижимость в политически неспокойных странах может достигать значительных сумм (так, в отношении египетской недвижимости эксперты говорят о скидках до 80%).

Но надо четко помнить, что чем выше доходность, тем больше риски — это незыблемое правило. Кроме того, нужно представлять цели покупки, оценивать риски (правовые, политические, риск утери имущества), не забывать о страховании и разбираться в специфике рынка недвижимости той страны, где вы собираетесь присмотреть жилье. Для кого-то революция — это потеря, для кого-то — способ получить сверхприбыли. **ОН**

