

Рынок элитной недвижимости: стабильность в условиях неопределенности

Сложная обстановка в геополитической и экономической сфере вызвала рост покупательской активности на столичном рынке элитной недвижимости. Какие факторы способствуют повышению спроса, и почему покупка дорогих квартир в настоящее время является выгодным вложением средств, проанализировали эксперты **Корпорации «Баркли»**.

1. Сложности и риски при покупке зарубежной недвижимости.

Российские и зарубежные риэлторы отмечают сокращение числа сделок по покупке недвижимости за границей, начиная с мая этого года. Многие иностранные банки ужесточили требования, а некоторые практически полностью перестали работать с клиентами из России. Это касается как открытия счетов, с которых может быть произведена оплата недвижимости, так и выдачи ипотечных кредитов. Банкиры опасаются, что проверка легальности происхождения российских денег, а также причастности клиентов к компаниям, попавшим в санкционные списки, может затянуться, что надолго заморозит средства. Выдача ипотечных кредитов свелась к единичным случаям, так как банкиры считают, что существует повышенный риск их невозврата российскими клиентами.

Конечно, западные банки и раньше проверяли источники происхождения средств при открытии счета нерезидентами. Но сейчас объем запрашиваемых документов стал намного больше, а их изучение - пристальным и доскональным. Далеко не все платежеспособные клиенты готовы проходить длительную тщательную проверку, даже если их средства абсолютно легальны. «При этом потенциальные покупатели недвижимости за границей понимают, что политика по отношению к гражданам России по решению зарубежных правительств в любой момент может стать недоброжелательной, - говорит **коммерческий директор Корпорации «Баркли» Екатерина Фонарева**. - Это может быть как ограничение или прямой запрет на въезд в страну, так и повышенные требования к владельцам недвижимости, имеющим российское гражданство. В связи с этим многие наши соотечественники отложили рассмотрение вопроса о покупке недвижимости за рубежом, и стали изучать предложения на столичном рынке элитного жилья».

2. Инвестиционная привлекательность элитного жилья в столице.

В последние месяцы увеличилось число клиентов, рассматривающих дорогие квартиры на предмет надежного вложения средств. В 2013 году только 20-25% сделок носили инвестиционный характер. Остальные покупатели приобретали элитное жилье для проживания своей семьи или взрослых детей. Летом 2014 года увеличилось число запросов от консервативных инвесторов, которые считают недвижимость хорошим инструментом сохранения капиталов. В условиях неопределенности банковской и финансовой сфер, когда депозиты уже не являются «тихой гаванью», а фондовый рынок зависит от политических катаклизмов на мировой арене, элитная квартира в Москве является тем активом,

который всегда остается в цене. Особенно, если речь идет о долгосрочном вложении капитала.

«Важным посылом для многих покупателей сегодня становится желание сохранить свои денежные средства, - отмечает **Екатерина Фонарева**. - Как распорядиться квартирой они предпочитают решить позже: либо использовать ее для собственного проживания, либо для последующей продажи».

3. Ограничение доступа к международным финансовым рынкам.

Принятые санкции против ряда крупнейших российских банков - Сбербанк, Газпромбанк, ВТБ, ВЭБ, и Россельхозбанк - ограничил их доступ к долгосрочным дешевым ресурсам на международном рынке. В результате отечественным банкирам придется повысить процентную ставку по отношению к заемщику на внутреннем рынке, ведь международный рынок не дает им сегодня возможности рефинансирования. Следовательно, стоимость кредитов для девелоперов может начать расти. А увеличение стоимости проектного финансирования может привести к сворачиванию объемов жилищного строительства, в том числе на рынке элитной недвижимости.

В целом, по мнению аналитиков **Корпорации «Баркли»**, девелоперы находятся сейчас в лучшем финансовом положении, чем перед кризисом 2008 года. Соотношение суммы долга к оценке портфеля активов редко превышает 60%. Однако доступное кредитное финансирование по-прежнему является одним из ключевых аспектов успеха в строительной сфере. Удорожание стоимости кредитных ресурсов вряд ли вызовет безудержный рост цен на недвижимость, однако некоторые девелоперы могут предпочесть какое-то время не инициировать новые проекты. Если количество предложений на рынке недвижимости заметно сократится, будущие покупатели жилья не будут иметь такого выбора, как сегодня.

4. Сокращение мест для строительства элитных жилых комплексов.

Из-за нехватки мест для строительства в историческом центре Москвы, девелоперы в последнее время стали осваивать «первую линию от центра» - территории, граничащие с ЦАО, и расположенные внутри ТТК. Однако свободных участков, пригодных для элитного строительства, и удовлетворяющих всем требованиям искушенных покупателей - близость к центру, хорошее транспортное сообщение, прекрасные видовые характеристики - становится все меньше и меньше. При этом спрос на такие объекты очень высок: большинство квартир продаются еще на этапе строительства.

Например, старт продаж в ЖК Barkli Residence, расположенном в Донском районе на пересечение улицы Орджоникидзе и 1-го Рощинского проезда, был дан в июле 2013 года. Тогда же началось и строительство ЖК, которое идет активными темпами. «За год с небольшим комплекс «вырос» до уровня четвертого этажа. При этом в нем уже продано более 50% квартир», - говорит **Екатерина Фонарева**.

5. Возможность введения новых санкций.

До тех пор, пока обстановка в геополитической сфере будет оставаться напряженной, существует вероятность применения новых ограничительных мер в отношении России со стороны Запада. Однако характер и масштаб этих санкций точно предсказать невозможно: они могут варьироваться от визовых ограничений до нового сокращения товарных потоков и инвестиций. Подобные пессимистичные сценарии развития событий на различных рынках тоже

подогревают интерес к покупке уже готовых квартир, или объектов, находящихся на активном этапе строительства.

«В условиях неопределенности, недвижимость остается одним из самых психологически комфортных инвестиционных активов, - отмечает **Екатерина Фонарева**. - Цены на жилье хоть и не растут галопирующими темпами, но стабильно сохраняются на достаточно высоком уровне. При этом вложения в качественные строящиеся объекты дают инвесторам возможность не только сохранить свои средства, но и заработать. Поэтому мы ожидаем, что в ближайшие месяцы спрос на элитное жилье будет оставаться на высоком уровне – в том числе со стороны тех покупателей, которые ранее не планировали покупку недвижимости в России».