

# Недвижимость в Москве: текущее состояние и перспективы

**Стоимость квартир в Москве на сегодняшний день является одной из самых высоких в мире, что представляет московский рынок недвижимости весьма прибыльной областью для инвесторов. Несмотря на то, что экономический кризис привел к серьезным изменениям, эксперты говорят о намечающейся стабилизации. Какова же нынешняя ситуация на рынке московской недвижимости, и каких цен ждать покупателю в будущем?**

С началом мирового экономического кризиса в конце 2008 и начале 2009 года многие строительные компании «заморозили» перспективные проекты в сфере жилищного строительства и только завершали практически достроенные объекты, пытаясь удержаться на плаву. Так, по данным Росстата, отмечается снижение строительства за первое полугодие на 0,3%.

С декабря прошлого года цены на недвижимость в Москве быстро поползли вниз. По информации различных источников, с сентября прошлого года по август нынешнего средние цены на вторичном рынке столичного жилья снизились на 16%, а стоимость новых квартир на 3-15%. Однако снижение цен на жилье не сделало его доступным для рядовых жителей в связи с увеличением банками процентной

ставки на ипотеку. Таким образом, количество покупок за первое полугодие нынешнего года в целом снизилось на 25% по сравнению с прошлым годом.

Наиболее серьезные потери от мирового кризиса понес элитный сегмент недвижимости. Цены на элитные квартиры в Москве снизились на 30-50%. С рынка дорогой недвижимости ушли владельцы бизнеса, однако увеличилась доля государственных служащих. Рынок также покинули компании-инвесторы, и основная доля сделок теперь совершается непосредственно с теми, кто покупает недвижимость для собственного жилья.

## Признаки восстановления

В сентябре 2009 года впервые намечалась некоторая стабилиза-



Стоимость квартир в Москве на сегодняшний день является одной из самых высоких в мире

ция цен на рынке недвижимости в Москве. С одной стороны это может свидетельствовать о балансе спроса и предложения в новых условиях, а с другой – отражать некую выжидательную паузу, так как покупатели еще определяют-ся в готовности приобретения квартир, а застройщики задумываются о соотношении стоимости и предложения.

Одним из признаков восстановления может служить появившееся у продавцов желание торго-

ваться, что привело к ответному увеличению активности покупателей. Таким образом, торг стал возможен в пределах от 50-100 тысяч рублей при покупке недорогой недвижимости (до 6 миллионов рублей) до 0,5-3 миллионов при покупке дорогого жилья (общей стоимостью свыше 20 миллионов рублей).

## Что год грядущий нам готовит

Конечно, в целом темпы падения

цен на недвижимость в Москве замедлились, однако эта стабилизация на рынке столицы может быть лишь локальным «дном». Пока российская экономика не пойдет на улучшение, говорить об окончательной стабилизации все же преждевременно.

В настоящий момент с определенной степенью уверенности можно лишь предположить, что объемы ввода недвижимости в Москве в 2010 году могут оказаться самыми низкими.

С возможным оживлением экономических показателей в стране, темпы роста цен на недвижимость в столице в первый год после этого окажутся достаточно высокими, потому что на первичном рынке будет острый дефицит новых квартир. А учитывая нехватку площадей под застройку, объем новой недвижимости в Москве будет увеличиваться медленно.

Однако если экономику страны всколыхнет новая волна кризиса, то, по мнению экспертов, рынок недвижимости в Москве еще могут ожидать потрясения. Эксперты не берутся однозначно предсказать последствия таких перемен и надеются, что этого все-таки не случится, и рынок квартир в Москве будет плавно выплывать из «ямы».

Кирилл БЕЛАН

## НЕДВИЖИМОСТЬ ЗА РУБЕЖОМ

# Чешские власти разрешили иностранцам покупать недвижимость

**В рамках соответствия европейскому законодательству власти Чехии предоставили свободное право иностранным гражданам приобретать недвижимость, предназначенную для жилья. Об этом в октябре текущего года сообщил премьер-министр Чехии Ян Фишер.**

Таким образом, правительство Чехии устранило юридический казус. С первого мая 2009 года право Евросоюза запретило Чехии чинить препятствия в приобретении иностранцами жилой недвижимости, однако только сейчас это перестало быть формальностью. В случае дальнейшего промедления чешскому государству грозили санкции ЕС в размере 1000 евро в день.

Скандалная ситуация сложилась из-за того, что парламент Чехии неожиданно проголосовал против внесения изменений в Закон о валютных операциях.

Примечательно, что против поправок в Закон проголосовали представители Чешской социал-демократической партии (ЧСДП) и коммунистической партии Чехии и Моравии (КПЧМ). Некоторые законодатели проголосовали против, так как им не понравилось, что богатые иностранцы будут переплачивать местным владельцам жилья, ограничивая

тем самым возможности чешских покупателей, сообщает чешское издание Novinky.cz.

Поэтому эксперты по недвижимости советовали иностранцам в случае проблем с чешскими госучреждениями отстаивать право на приобретение недвижимости в судебном порядке.

Между тем, речь в законе идет только о квартирах и домах, приобретение же сельскохозяйственных земель и лесных угодий станет возможным не ранее 2011 года.

Напомним, что ранее, при вступлении в Евросоюз в мае 2004 года, Чехия получила пятилетнюю отсрочку на право иностранцев приобретать жилую недвижимость и семилетнюю отсрочку на право покупки иностранцами сельскохозяйственных земель и лесных угодий.

До недавнего времени недвижимость в Чехии можно было приобрести де-факто только на юридическое лицо, впрочем, процедура создания фирмы доволь-

но проста: иностранец получает годовую бизнес-визу, а после – дважды вид на жительство сроком на 2 года. Спустя это время, уже можно подавать документы на постоянное место жительства в Чехии. Таким образом, через пять лет собственник становится полноправным членом шенгенского пространства.

Закон от 1 мая 2009 года запрещает Чешской Республике, в соответствии с правом Евросоюза, ограничивать права иностранных граждан и компаний на приобретение недвижимого имущества в стране.

Отметим, что в мире зачастую владение недвижимостью автоматически дает право вида на жительство. Так, например, в Дубаях покупатель автоматически получает вид на жительство – трехгодичную мультивизу, которая выдается по мере истечения срока действия.

Владелец недвижимости в Бельгии может распоряжаться своей собственностью по своему усмотрению: жить, сдать в аренду, продать. Причем, купленные в кредит «квадратные метры» сразу оформляются на имя покупателя, который тут же становится официальным хозяином



Власти Чехии предоставили свободное право иностранным гражданам приобретать недвижимость, предназначенную для жилья

своей собственности.

В Испании также сложностей с приобретением жилья почти не возникает. Единственное, что надо учесть: в Испании для заключения сделки купли-продажи необходимо согласие супруги (-а) владельца недвижимости, иначе права нового собственника в любой момент могут быть оспорены.

Существуют и исключения. К примеру, чтобы приобрести квартиру в Австрии, необходимо про-

жить в стране три года.

А в благополучной Швейцарии иностранным гражданам купить недвижимость весьма сложно: швейцарцам в качестве соседей нужны только благонадежные и состоятельные граждане. Наверное, поэтому россияне составляют всего 10% от всего числа иностранцев, приобретающих недвижимость в этой стране.

Великая Эпоха