

## Вкладывайте капиталы в швейцарское строительство | Investissez dans l'immobilier suisse

Автор: Лейла Бабаева, Цюрих-Женева, 16. 11. 2011.



Многие швейцарцы приобретают такие апартаменты в кантоне Во, в окрестностях Женевского озера (Keystone)

Мировая экономика переживает период невиданной неопределенности. Западные финансовые круги в растерянности. Инвесторы лихорадочно ищут надежную гавань для своих капиталов, и, кажется, строительство явилось для них панацеей. Так ли обстоят дела в Швейцарии? | L'économie traverse une période d'incertitude inédite. Les marchés financiers occidentaux vacillent.

Les investisseurs déçus recherchent plus que jamais la sécurité et la pierre apparaît comme la panacée. Est-ce encore le cas en Suisse?

Журналисты газеты Le Temps побеседовали с тремя экспертами швейцарского рынка крупной недвижимости, а также с профессором из США Рэймондом Торто, главным экономистом компании CB Richard Ellis, одного из мировых гигантов в сфере коммерческой недвижимости.

Как считает архитектор Федеральной политехнической школы Лозанны и эксперт по недвижимости Ассимина Вальтер, строительство сохраняет свои позиции, как надежный объект инвестиций. Главным остается вопрос: по какой цене осуществляются покупки?

Традиционно недвижимость считали более рискованной для вложения средств, чем государственные облигации, но менее, чем акции. Сегодня ситуация изменилась так, что облигации государства подскочили на шкале риска, и это, объясняет г-жа Вальтер, заставляет инвесторов пересмотреть свои ориентиры. Как всегда, в индивидуальном плане выгоднее всего покупать имущество для себя: тут вам и польза, и вложение.

Директор консалтинговой компании по недвижимости CBRE Suisse Жан Голинелли идет в своих рассуждениях еще дальше. По его словам, недвижимость, особенно коммерческая, весьма привлекательна для крупных инвесторов на фоне хронической задолженности стран и спада на рынке акций, так как достойной альтернативы сегодня нет. К тому же, согласно экспертам упомянутой компании, процентные ставки расти не собираются. И даже в сфере инвестирования в жилищное строительство риск присутствует. Он может быть вызван спадом конъюнктуры, в ситуации, если предприятия или частные лица не смогут больше платить за аренду. Например, если такие компании, как OMS или Procter & Gamble, покинут Женеву, то цены опустятся, особенно в жилищном секторе.

Третий эксперт, институциональный инвестор Ульрих Браун, ответственный за стратегию и анализ инвестиций в области недвижимости банка Credit Suisse, отметил, что его банковское учреждение, находясь в поиске недвижимого имущества, приносящего максимально возможный доход, избегает стандартных зданий, цена которых раздута по сравнению с их реальной стоимостью. Эта растущая разница между ценой и истинной стоимостью волнует и Ассимины Вальтер. Она подчеркнула, что сегодня цену задает не действительная стоимость, а востребованность продаваемого товара.

Жан Голинелли добавил, что непрерывный рост цен в последние пять лет – не что иное, как корректировка цен, слишком низких в Швейцарии из-за ограничений, установленных законом Lex Koller. На сегодняшний день руководство фондов недвижимости Credit Suisse рассматривает и в сторону нишевых рынков (к примеру, отели), и не исключает возможность приобретения недвижимости за рубежом.

Как уточнил Ульрих Браун, долгосрочная перспектива неприемлема ввиду постоянно растущих цен, а вот в некоторых странах, где на рынках уже более уравновешенная ситуация, существуют здания со стабильным потенциалом подорожания.

Говоря об институциональных инвесторах, Ульрих Браун отметил, что они проявляют достаточную осторожность: как банки, так и пенсионные кассы по-прежнему тщательно анализируют реальное качество объектов до того, как решиться на сделку. Однако рынок, на который рассчитывают такие инвесторы, не может похвастаться кристальной ясностью. Институциональные инвесторы направляют свои взоры на объекты с высокой доходностью, занятые на 100%, а это приводит к тому, что они все ищут одно и то же. В то же время, в Швейцарии в последние годы строительство шло, в основном, в сфере материальных активов,

а не коммерческой недвижимости, подчеркивает Ассими́на Вальтер. Однако инвесторов это не пугает, так как они рассчитывают на долгосрочные вложения. Кроме того, процесс должной проверки, due diligence, сегодня прекрасно налажен на мировых рынках, и, если рассматриваемое имущество не удовлетворяет каким-либо техническим, финансовым или юридическим параметрам, то покупка просто не происходит, добавил Жан Голинелли. По его словам, критерием номер один остается местонахождение недвижимости. Известны случаи, когда в центре какой-либо европейской столицы продают здания по докризисной цене. И все же, рынок недвижимости очень разнороден, и его игрокам приходится нелегко. Поэтому мысль, в которой сошлись все три интервьюированных эксперта, заключается в следующем: чтобы оставаться на плаву, следует диверсифицировать свои активы.

Уже упомянутый нами американец Рэймонд Торто считает, что лучшие места для инвестиций в недвижимость на сегодня - это лондонский Уэст-Энд, Париж или Манхэттен в Нью-Йорке. А вот Берлин уже заключает в себе определенный риск, по крайней мере, в том, что касается коммерческих зданий. Для вложения денег привлекательна как жилая недвижимость, так и офисы, но инвестору следует обратить внимание на три критерия: местонахождение, качество зданий и качество арендаторов. Десять лет назад думали только о местонахождении, но сегодня этого недостаточно, необходимо анализировать ситуацию всесторонне.

Говоря о Швейцарии, профессор рекомендует для инвестиций в первую очередь Цюрих и Женеву, так как именно эти города являются главными центрами экономической активности. В целом, швейцарская экономика находится в здоровом состоянии, по этой причине Гельвеция – одно из лучших мест в мире для работы с недвижимостью. Занятость помещений здесь очень высока, и арендаторы способны обеспечить солидную и надежную оплату.

В заключение профессор прибавил, что степень занятости помещений немного понизится (особенно в сфере коммерческой недвижимости) в Европе и в Швейцарии, по причине замедления экономической активности. Однако это не будет критично и продлится недолго, а уровень цен останется стабильным.

Иметь недвижимость в Женеве или Цюрихе – золотое дно в наши дни, когда кругом разворачивается строительство, цены на высоте, а стабильность и благосостояние правят бал на альпийских просторах. Вошла уже в поговорку жилищная проблема в Женеве, где на каждую вакантную квартиру немедленно объявляется с десяток арендаторов. Так что господа владельцы агентств по недвижимости диктуют свои условия. А для инвесторов, поникших в условиях посткризисной нестабильности, здесь широкое поле деятельности при условии разумного подхода. Инвестируйте в швейцарскую недвижимость, обдуманно и рационально – одним словом!



## Добавить комментарий

Пожалуйста, [войдите](#) или [зарегистрируйтесь](#) , чтобы отправить комментарий

---