



Imobilele de lux din Moscova rivalizează cu cele din Londra

● Dobânzile mari și costurile de construcție în creștere pot limita oferta de proprietăți de lux, în acest an

La trei ani de la izbucnirea războiului din Ucraina, rușii bogați își readuc banii acasă, alimentând o relansare surprinzătoare a pieței imobiliare de lux din Moscova, potrivit unei analize publicate luna trecută de Bloomberg.

Aceasta arată că, în condițiile în care au puține opțiuni să-și cheltuiască banii peste hotare, din cauza sancțiunilor financiare impuse de Occident, mulți ruși își repatriază numerarul și îl investesc în piața imobiliară locală. Alții folosesc sectorul imobiliar ca o

protecție împotriva inflației, care a explodat după invadarea Ucrainei, determinând Banca Rusiei să ducă dobânda de referință la niveluri record.

"Presiunile se intensifică asupra celor cu cetățenie rusă, peste tot în lume", declară Ekaterina Rumiantseva, fondatoarea companiei de brokeraj imobiliar de lux Kalinka Ecosystem din Moscova, adăugând: "Toți și-au dat seama că cel mai sigur loc în care își pot păstra capitalul este propria țară".

Afluxul de numerar ajută piața din Moscova să evolueze diferit față de scăderile înre-

gistrate pe alte piețe imobiliare, din Londra până în Hong Kong. Potrivit firmei de consultanță NF Group, fostă Knight Frank Russia, vânzările de apartamente de lux, ale căror prețuri încep de la 1,95 milioane de ruble (aproximativ 20.000 de dolari) metrul pătrat în Moscova, au crescut cu aproape 40% anul trecut. În plus, prețurile au crescut cu 21%, ceea ce a dus capitala Rusiei la același interval de preț cu Parisul și Londra.

În acest context, numeroasele proiecte de

(continuare în pagina 28)

Piața imobiliară

(urmare din pagina 27)

construcții de apartamente și vile de lux din Moscova oferă o imagine a unei economii rusești care evoluează cu viteze diferite, pe măsură ce războiul continuă. Majorarea cheltuielilor guvernamentale a stimulat creșterea economică, dar și inflația și dobânzile. În același timp, intensificarea sancțiunilor a limitat opțiunile rușilor de a

investi în străinătate, forțându-i să repatrieze numerarul și să caute o zonă sigură de investiții în interiorul granițelor.

Această dinamică face ca unele proprietăți de lux din Moscova să fie de nivelul celor întâlnite în Dubai sau Londra, notează sursa citată.

Multe dintre proiectele imobiliare de lux sunt dezvoltate în zonele din centrul Moscovei, în apropierea atracțiilor orașului, cu

vedere spre parcuri. "Dezvoltatorii au început să ofere mai des locuințe de lux. Vedem o cerere mare pentru locuințe scumpe cu privilegii bune", spune Dmitri Halin, partener la Intermark Intown Sales, care anterior a operat în Rusia sub marca Savills.

Proiectul Kamishy, dezvoltat în suburbia exclusivistă Zhukovka, este emblematic pentru noile proiecte care apar pe piață. Acesta include 11 vile cu două etaje, înconjurată de grădini și mărginite de râul Moskva. Prețurile încep de la 25 de milioane de dolari și pot ajunge până la 45 de milioane de dolari. Cinci vile au fost deja vândute. Arhitectul responsabil de proiect este Iuri Grigorian de la firma Meganom, cel care a conceput un zgârie nori pe Fifth Avenue în New York.

Chiar dacă detalii precise cu privire la identitatea cumpărătorilor care au inundat piața sunt dificil de obținut, analiștii de la Kalinka Ecosystem susțin că majoritatea au vârsta între 40 și 50 de ani. În mod frecvent, sunt proprietari ai unor mari companii industriale sau manageri de top, dar includ și clienți din sectorul IT, show business și sport.

Având în vedere contextul economic volatil creat de război, cumpărătorii văd în imobiliare un refugiu din calea modificării valorii activelor reale. Chiar dacă decizia Băncii Rusiei de a duce dobânda de bază la 21% oferă dobânzi atractive la depozitele bancare, rubla rusească s-a depreciat cu aproape 25% anul trecut.

Oamenii adoptă "o abordare echilibrată cu privire la diversificarea activelor", susține Andrei Soloviev, partener la NF Group.

Dinamica pieței imobiliare din Moscova contrastează cu ceea ce se întâmplă în alte orașe ale globului care în mod tradițional erau populare în rândul diasporei rusești. De exemplu, Londra era denumită la un moment dat Londograd, după ce a atras rezidenți precum Roman Abramovici și Mihail Fridman. Însă piața imobiliară de lux din Londra a încheiat anul 2024 cu o creștere slabă și este prognozată să scadă în acest an.

Intermark: Cererea rușilor bogați pentru proprietăți imobiliare străine a scăzut cu 24%

Cu siguranță, rușii bogați nu se îndepărtează cu totul de imobilele străine, insula indoneziană Bali și Thailanda fiind printre cele mai căutate, potrivit analizei citate.

(continuare în pagina 29)



(urmare din pagina 28)

Aceasta menționează că persoanele în cauză coboară rapid în clasamentul cumpărătorilor în locuri precum Dubai, o evoluție notabilă, dat fiind că Dubai a fost un magnet pentru mulți după invazia Ucrainei.

Deținătorii de pașapoarte rusești au coborât anul trecut pe locul al nouălea în clasamentul primilor zece cumpărători imobiliari din Dubai, după ce au deținut locul întâi în 2022, potrivit brokerului local Betterhomes. Această evoluție vine într-un moment în care orașul beneficiază de un aflus uriaș de bogăție globală.

Per ansamblu, cererea rușilor bogați pentru proprietăți imobiliare străine a scăzut cu 24% anul trecut, comparativ cu 2023, potrivit Intermark.

Soci - printre cele mai populare zone pentru rușii bogați care cumpără proprietăți imobiliare

Revenind la Moscova, ratele ridicate ale dobânzilor și costurile de construcție în

creștere pot reduce ritmul ofertei de proprietăți de lux în acest an. Dezvoltatorii ar putea fi forțați să acumuleze terenuri în loc să lanseze noi proiecte, potrivit lui Soloviev.

Alte dezvoltări imobiliare apar, totuși, în alte părți ale țării pentru a profita de aflusul de numerar. Spre exemplu, Soci, stațiunea de la Marea Neagră care a găzduit Jocurile Olimpice de iarnă din 2014, este printre cele mai populare zone pentru rușii bogați care doresc să cumpere proprietăți imobiliare. Printre proiectele locale mai recente, de ultimă generație, se numără Mantera Seaview Residence - un complex care se întinde pe șase hectare, ce include un hotel, reședințe și o multitudine de facilități, de la saune la o cameră de zăpadă.

Banca Rusiei menține dobânda de referință la recordul de 21%

Banca centrală a Rusiei a decis, la data de 14 februarie, să mențină neschimbată dobânda de referință la nivelul record de 21%, conform Reuters.

Per ansamblu, cererea rușilor bogați pentru proprietăți imobiliare străine a scăzut cu 24% anul trecut, comparativ cu 2023, potrivit Intermark.

În octombrie 2024, banca centrală de la Moscova a majorat dobânda de politică monetară cu 200 de puncte de bază, până la 21%, cel mai ridicat nivel de după luna februarie 2003, în încercarea de a ține sub control inflația ridicată, care ajunsese la 9,5%. Decizia Băncii Rusiei a generat critici din partea companiilor, care se plâng că dobânzile mari sugrumă economia.

Luna trecută, Banca Rusiei a majorat prognoza de inflație pentru 2025 la 7%-8%, de la 4,5%-5%, cât preconiza anterior. Banca centrală estimează că inflația din Rusia va reveni la nivelul țintă de 4% în 2026 și "ulterior va rămâne în apropiere de țintă".

