



На этой неделе в Москве Urban Land Institute совместно с PricewaterhouseCoopers представили совместное исследование "Новые тенденции на европейском рынке недвижимости, 2010". Более 600 респондентов - инвесторы, застройщики, кредиторы, брокеры и консультанты - в рамках опроса поделились своим видением перспектив развития европейских рынков недвижимости.

В сомнениях

По сравнению с 2009 годом, когда подобная презентация исследования проходила в мрачной "кризисной" атмосфере, в этом году на лицах выступающих отчетливо просматривались улыбки. Самые пессимистические ожидания прошлого года оправдались не в полной мере, и рынки европейских стран хоть и с большими потерями, но достойно "выползают" из сложившейся во всем мире неблагоприятной экономической обстановки. И если для прошлого года авторы исследования предлагали название "Ситуация ухудшается", то перспективы 2010 года озвучены уже как "Осторожный оптимизм". Кстати, на вопрос Ричарда Грегсона, партнера, руководителя группы по оказанию услуг сектору недвижимости PricewaterhouseCoopers, к аудитории о видении перспектив выхода из финансового экономического кризиса большинство отреагировало сдержанно, но позитивно. Но нужно делать скидку: большая часть собравшихся - участники российского рынка, а наши люди всегда настроены на светлое будущее...

Исследование 2010 года отличается от предыдущих тем, что основано не на анализе, а на "обзоре" настроений респондентов, подчеркнули во время конференции авторы проекта. И, увы, несмотря на сдержанный оптимизм участников опроса, настороженность все-таки преобладала. "Восстановление европейской экономики еще не набрало силу и носит неустойчивый характер. Сохраняется высокий уровень безработицы, потребительские расходы ограничены. Арендаторы просят о снижении арендной платы, а переговоры с банкирами превращаются в тяжелое наказание". Кроме того, респонденты опасаются грозящей Европе проблемы массового рефинансирования задолженности в секторе недвижимости. Размер долга, большая часть которого подлежит погашению в течение ближайших четырех лет, достигает нескольких сотен миллиардов евро. Европейцы испытывают неприятные волнения, ведь до сих пор неясно, каким образом будет разрешаться ситуация - будут ли финансовые институты

продлевать проблемные кредиты, либо начнется продажа залоговых объектов. Пока что в Европе действовал принцип "продлевай кредит и сохраняй лицо".

Впереди Европы всей

Согласно данным исследования Urban Land Institute и PricewaterhouseCoopers, максимально привлекательной с точки зрения инвестирования и девелопмента страной сегодня является Германия. Немецкая экономика наиболее стабильна среди остальных европейских стран, считают респонденты. Мюнхен и Гамбург еще в прошлом году делили первые места в списке наиболее привлекательных городов с точки зрения инвестиционных перспектив. В этом году они остались лидерами с точки зрения перспективности портфелей существующих объектов недвижимости. По мере стабилизации рынков Париж и Лондон также получили высокую оценку, заняв третье и четвертое место. Хотя, по словам Брайана Килкелли, вице-президента Urban Land Institute, многие выражали озабоченность относительно экономических перспектив этих городов, особенно Лондона. Первые четыре места в категории приобретения недвижимости заняли все те же города, только в другом порядке: Лондон, Мюнхен, Гамбург, Париж. Что касается перспектив девелопмента, помимо стандартных с точки зрения привлекательности этого исследования Мюнхена и Гамбурга, которые делят второе и третье место, на первое место вырвался Стамбул с долгосрочным положительным экономическим прогнозом, а на четвертой строчке оказалась Варшава, которая от других городов Центральной и Восточной Европы отличается, по мнению участников опроса, "безопасным и прозрачным рынком".

Москва - экс-лидер

Москва, взлетевшая на верхние строчки хит-парада по инвестиционной привлекательности в 2008 году, к 2010 году здорово упала. В ближайшие годы европейцы не видят перспектив инвестиционной привлекательности наших рынков. Респонденты, немалое число которых составляли европейские инвестиционные институты, ПИФы и банки, "опустили" столицу России на 24-е место (из 27-ми) по доходности существующих объектов и на 23-е по новым приобретениям недвижимости. Но, что не может не радовать, столица России занимает 8 место (4-е в 2009 году) по перспективам развития девелоперского рынка. "Москва была на волне успеха, пока сохранялись высокие цены на нефть", - пояснил Ричард Грегсон. Стоит отметить, что в долгосрочной перспективе европейские инвесторы настроены вполне оптимистично по отношению к Москве. Однако в личной беседе Ричард Грегсон не смог ответить на вопрос, когда иностранные инвесторы решатся прийти на московский рынок. "К высоким

показателям докризисного уровня Москва вряд ли вернется", - сказал он.

Подобные точки зрения озвучили и другие участники конференции. Старший вице-президент Hines International Ли Тимминс считает, что Москва не может предложить такое количество качественных активов. "Я не думаю, что ситуация в России улучшится в ближайшее время", - отметил он. По мнению управляющего партнера Esterel Capital Эммануэля Блуина, как только в России появятся качественные базовые активы и будут заключаться крупные сделки, инвесторы начнут возвращаться.

Комментарий

Своими мыслями о том, как вновь сделать российский рынок инвестиционно привлекательным, поделился с "РБК-Недвижимостью" Ричард Грегсон, партнер, руководитель группы по оказанию услуг сектору недвижимости PricewaterhouseCoopers:

- В первую очередь, чтобы заинтересовать иностранных инвесторов, российским девелоперам необходимо обратиться к фундаментальным принципам этого рынка - речь идет о месторасположении и качестве активов. До кризиса зачастую застройщики выходили на рынок московской недвижимости нецеленаправленно, появилось много случайных, представляющих сиюминутный интерес объектов, которые сегодня потеряли свою инвестиционную привлекательность. Между тем, как я уже отметил, сейчас девелоперам необходимо в большей степени руководствоваться фундаментальными принципами деятельности - повышать операционную эффективность, прозрачность, совершенствовать свою деятельность, главным образом, чтобы завоевать доверие и вернуть не столько иностранных, сколько местных инвесторов.

Ольга Петрова