

ЕВРОПА ОЖИВАЕТ

ОБЪЕМ СДЕЛОК НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ В ЦЕНТРАЛЬНОЙ И ВОСТОЧНОЙ ЕВРОПЕ В ТЕЧЕНИЕ ПЕРВЫХ ДВУХ МЕСЯЦЕВ 2011 ГОДА ДОСТИГ 1,2 МЛРД ЕВРО. А УВЕРЕННЫЙ ЭКОНОМИЧЕСКИЙ РОСТ НА РАЗВИВАЮЩИХСЯ РЫНКАХ МИРА ЗАСТАВЛЯЕТ ГЛОБАЛЬНЫЕ КОРПОРАЦИИ СМЕНИТЬ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРЕДПОЧТЕНИЯ. РЕЗУЛЬТАТ — БОЛЕЕ ВЫСОКИЙ СПРОС НА ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ В БЫСТРОРАСТУЩИХ РЕГИОНАХ С ПЕРСПЕКТИВНЫМИ ЭКОНОМИЧЕСКИМИ УСЛОВИЯМИ. РОМАН РУСАКОВ

По данным нового исследования CB Richard Ellis (CBRE), эта цифра включает сделку по поглощению отделения по недвижимости Oesterreichische Volksbanken AG's Europolis компанией CA Immobilien Anlagen AG, одной из крупнейших компаний по недвижимости в Австрии. Сделка была анонсирована еще летом 2010 года, но официально заключена лишь в январе 2011-го. Завершение этого значимого поглощения в январе поддержало позитивные настроения инвесторов по отношению к региону, и на данный момент ликвидность растет на все большем числе рынков Центральной и Восточной Европы. После длительного периода низкой ликвидности, последовавшей за глобальным экономическим спадом, оживляется активность рынков вне Центральной Европы. К концу 2010 года начала расти инвестиционная активность в Юго-Восточной Европе, эта тенденция продолжается и в 2011 году. В Хорватию, Болгарию и Румынию вернулись институциональные инвесторы и сделки, например, недавно был продан торговый парк в болгарском городе Пловдив. Покупателем стала компания Eurora Capital.

Среди других рынков основным центром притяжения для инвесторов остается Польша. Хотя в офисном секторе в январе и феврале было заключено не так много сделок, в целом активность и интерес на рынке остаются высокими. Благодаря состоянию экономики Польши и положению на рынке недвижимости этой страны, все больше инвесторов вносят Польшу в свои планы на 2011 год. Что касается Чехии, то кроме поглощения портфолио компании Europolis в первые два месяца там не было заключено ни одной сделки, однако в ближайшие месяцы рынок, скорее всего, оживится, так как к завершению планируются несколько крупных сделок. Рынок Венгрии сильно пострадал от финансового кризиса, но также переживает возрождение активности в области инвестиций, хотя пока в большей степени это наблюдается на рынке торговых площадей. Российский рынок недвижимости был самым ликвидным в 2010-м, в начале 2011 года он сильно сбавил обороты, как обычно, из-за январских каникул.

Джос Тромп, руководитель отдела исследований и консалтинга в Центральной и Восточной Европе (CBRE), отмечает: «Мы видим дальнейший рост инвестиций в недвижимость центральной и Восточной Европы в 2011 году; но главным препятствием к росту будет недостаток качественных помещений в этом регионе. За поглощением компании Europolis компанией CA Immo могут последовать и другие подобные сделки, что приведет к дальнейшему росту объемов инвестиций».



АНАЛИТИКИ СЧИТАЮТ, ЧТО НА РЫНКЕ ЧЕХИИ В БЛИЖАЙШИЕ МЕСЯЦЫ БУДУТ ЗАВЕРШЕНЫ НЕСКОЛЬКО КРУПНЫХ СДЕЛОК

Если же брать рынок коммерческой недвижимости в глобальном масштабе, то, согласно новому отчету по глобальным рынкам офисной недвижимости CB Richard Ellis (CBRE), уверенный экономический рост на развивающихся рынках мира заставляет глобальные корпорации сменить инвестиционные предпочтения. Результат — более высокий спрос на офисные помещения в быстрорастущих регионах с перспективными экономическими условиями — Латинской Америке и Азиатско-Тихоокеанском регионе.

Эндрю Хэллесси, глава департамента клиентских решений и глобальных корпоративных услуг CBRE, заявил: «На мировом экономическом рынке царит оптимизм, отчасти потому, что все успокоилось насчет второго витка рецессии, а также из-за новостей о росте на многих развивающихся рынках, включая Латинскую Америку и Азиатско-Тихоокеанский регион».

«В большей степени благодаря развивающимся рынкам произошел рост мировой экономики. Мы видели значительное повышение спроса на офисные помещения со стороны глобальных корпораций, которые стремились к стратегическим решениям в области глобальных операций с недвижимостью, приобретая ее там, где есть экономический рост и перспективные рынки. Это и спровоцировало появление тенденции к росту рынка офисного девелопмента в развивающихся странах».

Неудивительно, что лучшие прогнозы для офисного девелопмента на 2011 и 2012 годы касаются тех регионов, где наблюдается наиболее ярко выраженный рост экономики. Следовательно, главные события на рынке офисного девелопмента происходят сейчас не в странах с развитой экономикой, а в развивающихся странах с сильным экономическим ростом.

Ричард Холбертон, директор департамента исследований рынков Европы, Ближнего Востока и Африки CBRE, отметил: «Глобальные компании продолжают подпитывать рынок офисных помещений Азиатско-Тихоокеанского региона, который вернулся к докризисному уровню

спроса. В течение 2010 года на рынках Азии появилось 3 994 972,45 кв. м офисной недвижимости, что составляет 46% от показателей во всем мире.

По прогнозам CBRE, в 2011 году эта цифра увеличится до 5 109 848,5 кв. м (62% от показателей во всем мире). Хотя повышение стоимости переезда и оборудования офисов могут начать замедлять экспансию бизнеса, увеличение спроса на недвижимость, скорее всего, приведет к повышению уровня поглощения площадей в 2011 году».

Наверстывая прошедшие кварталы экономической нестабильности, офисные рынки по всему миру переживают «стремление к качеству»: премиальные офисные помещения предлагаются по сниженной ставке, и многие арендаторы пользуются этой возможностью улучшить или увеличить свой офис, переезжая в новые и более качественные здания.

В течение 2010 года базовые ставки аренды в Европе выросли на 2,7%, и рост на данный момент заметен пока лишь на некоторых рынках — в Лондоне, Париже и Москве, хотя первые признаки повы-

шения ставок постепенно появляются и в некоторых других городах.

В Германии, где экономический рост стал одним из наиболее заметных в Европе, также отмечено повышение спроса на офисную недвижимость. Например, во Франкфурте в 2010 году приобретение площадей в год составило 473 тыс. кв. м, что на 32% выше, чем в 2009 году, и характеризовалось относительно высокой долей площадей, занятых собственниками.

Эндрю Хэллесси, глава департамента глобальных корпоративных услуг CBRE, добавляет: «В Германии бизнес продолжает чувствовать себя уверенно, и Германия на данный момент остается одной из самых экономически сильных европейских стран. Как следствие, немецкие корпорации сосредоточены на росте и экспансии — как внутренней, так и международной. Спрос на дорогую высококачественную офисную недвижимость в лучших центральных районах будет продолжаться в 2011 году. Мы также ожидаем стабильность арендной ставки в краткосрочной и среднесрочной перспективах». ■



Искусство находить решения

Интеграция связи для Вашего бизнеса

(812) 329 4444
www.smart.spb.ru

