



В прошлом году инвестиционная привлекательность Москвы резко потеряла свои позиции, многие инвесторы ушли с нашего рынка. Однако сегодня среди тенденций на рынке московской коммерческой недвижимости аналитики отмечают серьезную коррекцию цен: переоцененный рынок постепенно приближается к реальности, однако и доходность московского рынка существенно снизилась.

Но привлекают или отталкивают такие изменения западных инвесторов?

"В настоящий момент происходит сильное падение рынков недвижимости по всему миру, в связи с чем перед иностранными инвесторами открываются новые возможности на их внутренних рынках", - говорит Антонио Сельман, руководитель отдела инвестиций и рынков капитала компании Blackwood. Однако эксперт не исключает, что в условиях возросшей привлекательности внешних рынков ситуация может развиваться и в другом направлении. "В Москве открываются прекрасные возможности для инвесторов благодаря произошедшей коррекции цен, - считает он. - Привлекательность Москвы в глазах инвесторов вырастет еще больше к концу года на фоне дальнейшего снижения арендных ставок. Как только рынок аренды Москвы достигнет равновесия, на рынок придут иностранные инвесторы, привлеченные более высоким по сравнению с другими европейскими городами уровнем доходности".

Несмотря на то что Москва оказалась среди лидеров по темпам коррекции цен, пока ажиотажа со стороны инвесторов не наблюдается. "Многие инвестиционные фонды, приостановившие свои инвестпрограммы в России осенью 2008, пока не спешат возвращаться на рынок", - отмечает Елена Подлесных, заместитель директора отдела финансовых рынков и инвестиций Jones Lang LaSalle. По ее мнению, причина такой "неспешности" как в возросшем уровне risk aversion инвесторов, не выходящих сейчас за

рамки традиционных для них рынков (Западная Европа), так и в недоступности или дороговизне заемного кредитования, который зачастую необходим для проведения крупных сделок с российскими активами. По словам Эвелины Павловской, вице-президента по консалтингу компании GVA Sawyer, несмотря на падение доходности вложений в московскую недвижимость, она по-прежнему остается существенно более высокой по сравнению с европейскими показателями. Однако, как утверждает эксперт, рисков на нашем рынке больше, чем на западном. "Так что московский рынок недвижимости остается достаточно привлекательным для западных инвесторов, но лишь для тех, кто задумывается о размещении венчурного (рискового) капитала", - говорит она.

На московском рынке коммерческой недвижимости наибольший интерес представляют готовые качественные объекты, полностью сданные в аренду. Новые проекты, ввиду повышенного риска, инвесторов пока не интересуют. "Вложения в проекты на стадии бумаги или на ранней стадии строительства на текущий момент не пользуются большой популярностью", - говорит Эвелина Павловская. Однако, по ее словам, если у проекта имеется полный пакет разрешительной документации и безупречное местоположение, он также будет интересен инвесторам при установлении адекватной цены.

Как отмечают эксперты, наиболее привлекательными с инвестиционной точки зрения по-прежнему является офисная и торговая недвижимость. Однако, по словам Елены Подлесных, рассматривая офисные и торговые центры, инвесторы уделяют особое значение арендаторам и уровню ставок, "так как риск потери или снижения арендного дохода является фактором, способным оказать наиболее значительное влияние на прибыльность транзакции", - отмечает она. По словам Антонио Сельмана, учитывая текущую экономическую ситуацию, инвесторы сосредотачивают внимание на объектах, предлагаемых со значительной скидкой. "Инвесторов также интересуют качественные предложения и объекты с хорошим расположением. Большое значение имеет и качество строительства. Инвесторы проявляют заинтересованность, только если речь идет о сильно подешевевшем объекте или об объекте с превосходными характеристиками", - заключает он.

На сегодняшний момент инвестиционный рынок фактически замер. Иностранные инвесторы все еще опасаются работать на московском рынке. "Скорее всего, первые транзакции на российском рынке будут осуществлены российскими инвесторами, готовыми вложить собственные средства, воспользовавшись выгодными рыночными условиями", - полагает Елена Подлесных. Видя, что рынок стабилизировался на определенном уровне и дальнейшая коррекция не следует, можно ожидать проведения сделок и иностранными инвесторами, финансирующими свои покупки за счет собственных средств, как-то, например, немецкими пенсионными фондами, фондами

частного капитала, говорит эксперт.

Так что, по мнению специалистов, ожидать активизации западных инвесторов на российском рынке можно только после того, как ситуация в экономике и на рынке недвижимости стабилизируется.

Ольга Петрова

- Современной альтернативой отделки фасадов коттеджей, домов и других строений является художественное оформление росписями кистями или в технике [граффити](#)

.