

ВЛИЯНИЕ ПАНДЕМИИ НА МИРОВОЙ РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

Пандемия COVID-19 оказала существенное влияние на весь рынок недвижимости. Карантин вызвал бум удаленной деятельности – люди дистанционно работают, покупают, общаются, занимаются фитнесом и даже ходят в музеи. Пандемия ускорила эти тренды в разы, сделав массовыми, причем настолько, что они уже начали влиять даже на такой инертный сегмент, как рынок недвижимости.

На сегодняшний день рынок недвижимости находится в эпицентре кризиса. Коммерческая недвижимость, используемая в основном для организаций, работающих с клиентами, оказалась маловостребованной на фоне перехода к удаленной работе каждой компании. Однако есть отрасли, выигравшие от пандемии, пользующиеся постоянным спросом – жилая и складская недвижимость. Этот кризис не похож на экономические кризисы 2008 г. и 2014 г., потому что обвал рынка случился сразу. Многие сервисы теперь позволяют проводить операции без особого личного присутствия – онлайн-просмотры, авансы, электронный вход и т.д. Кризис прошлого года явно не носил экономического характера – у большинства потенциальных покупателей денег стало меньше, но не на много. Несмотря на снижение ВВП в Европе и США, развитые страны принимают существенные меры по поддержке экономики, и при первом локауте они активно поддерживали граждан. Во-вторых, высокие процентные ставки и дешевая ипотека (1,5-2,5 %) способствовали высокому спросу. В европейских странах (Германии, Австрии, Швейцарии, Нидерландах) хранить деньги в банке, по сути, означает платить банку, поэтому люди начали забирать деньги из банков и инвестировать в недвижимость. Эта тенденция существовала и раньше, но в 2020 г. она стала еще более существенной.

Ситуация на рынках недвижимости существенно отличалась в разных странах. Например, пандемия и карантин не повлияли на стоимость домов в США. В марте 2020 г., несмотря на локдаун, цены на индивидуальные жилые дома в Америке увеличились на 4,4 % к аналогичному периоду прошлого года (в феврале – на 4,2 %). В апреле 2020 г. случился крупнейший на рынке обвал за десять лет: продажи упали на 17 %, но цены и при такой конъюнктуре выстояли. В Китае в разгар пандемии в феврале 2020 г. рост цен на жилье в 30 крупнейших

городах замедлился на 0,5 % к январю, но все же составил 5,8 % год к году. В Европе же цены на недвижимое имущество выросли в среднем на 6,3 %. В 2021 г. на фоне жестких ограничений на межконтинентальные транспортные связи между Северной Америкой и Ближним Востоком европейские инвесторы рассчитывают увеличить свою активность на рынке недвижимости.

Большинство респондентов (53 %) прогнозируют рост инвестиционного притока азиатских инвесторов, которые первыми оправившись от пандемии COVID-19, хотя их доля в общем объеме инвестиций значительно ниже, чем в предыдущие годы. В следующем году около трети европейских инвесторов планируют увеличить свой инвестиционный капитал, а чуть более половины прогнозируют стабильные объемы в будущем. Тем не менее, 51 % участников опроса прогнозируют снижение количества североамериканских инвестиций в европейский рынок. В марте 2020 г. в Беларуси, в начале кризиса, количество сделок по купле-продаже квартир значительно выросло. В этой ситуации застройщики активно ведут торговлю, постепенно повышая цены. Однако карантин не позволил этому продлиться долго – рынок замер, сделки в апреле упали почти на 50 %. После снятия ограничений, рынок начал восстанавливаться, цены на новостройки продолжают расти и в данный момент.

Отметим, что 2020 г. был непростым для рынка коммерческой недвижимости Беларуси. В условиях пандемии коронавируса, экономического и политического кризиса освобождались офисные помещения, снижались инвестиции, а некоторые собственники ритейла даже задумались о выходе из бизнеса. Ставки арендной платы на офисную недвижимость в 4 квартале 2020 г. упали в среднем на 16 %, большинство торговых центров ощутило падение трафика, иногда до 30-50 % от обычного уровня, а сектор досугово-развлекательных объектов и общественного питания ощутил еще большие потери, многие объекты временно прекратили работу. Рынок инвестиций в 2020 г. оказался совсем не активным на фоне более позитивных предыдущих лет. В 2020 г. сделок в стоимостном выражении в разы меньше: всего объектов было продано на сумму менее 20 млн. долл. США, в то время как в два предыдущих года суммы сделок с крупными объектами были на уровне 100 млн. долл. США.

Несмотря на то, что рынок недвижимости в большинстве стран начинает активно восстанавливаться, сейчас уже можно оценить тот колоссальный ущерб, который нанесла пандемия COVID-19 на местные и мировой рынки недвижимости. Некоторым странам понадобится несколько лет, чтобы полностью восстановиться от таких изменений.