

19 → Организаций, которые оказывают услуги в соответствии с современными требованиями, не так много. «Большая часть игроков — „перекупщики“, которые не имеют в своем штате ни специалистов достаточного уровня, ни техники», — утверждают специалисты.

ШИРОКИЙ ВЗГЛЯД «Изменения в законодательстве могут быть связаны с возросшим значением пресной воды в мире, стремлением властей упорядочить данную сферу для всех групп потребителей, сократить нецелевое использование воды, ее загрязнение, уменьшить ее потери. Кроме того, возможно, что таким образом регулируют сегменты

бурения, водоподготовки и водоотведения, больше внимания уделяется вопросам сохранения окружающей среды и природных богатств», — считает Ярослав Кабаков.

По словам Федора Мезенцева, в Подмосковье и Ленобласти свыше 90% потребления воды приходится на артезианские скважины, из которых более 12 тыс., то есть около 70%, были пробурены и используются без каких-либо документов. Это приводит к нарушению санитарных норм по расстояниям от скважин до возможных источников загрязнения. Вода может не просто не соответствовать санитарным нормам, но и содержать опасные вещества, которые попадут в водоносный горизонт через такие скважины

— и вода будет опасной во всех соседних скважинах. Кроме того, так как водопотребление нелегальных скважин не контролируется, запасы воды расходуются быстрее, чем возобновляются, и с каждым годом уровень водозабора понижается на несколько метров, увеличивая стоимость подъема воды.

«Если так продолжать и дальше — проблемы с водой начнутся у всех. Водоносные горизонты нельзя „привязать“ к земельным участкам, поэтому если каждый собственник участка пробурит мощную скважину и будет бездумно расходовать воду, то ее будет не хватать, и придется либо реконструировать действующие скважины, либо строить новые на других земельных участ-

ках — а это существенные дополнительные затраты», — говорит Федор Мезенцев. Он считает, что для поддержания нормального экологического баланса водопотребление должно контролироваться в том числе и в СНТ. «Расход воды в коллективных скважинах садоводческих объединений намного меньше, чем в промышленности, однако истощение водоносного слоя впоследствии окажет отрицательное влияние на состояние сельскохозяйственных земель, на которых расположены садоводческие товарищества, поэтому для поддержания нормального экологического баланса территории водопотребление должно контролироваться», — уверен эксперт. ■

ГЕОПОЛИТИЧЕСКАЯ НАПРЯЖЕННОСТЬ НЕ СКАЗАЛАСЬ НА ИНВЕСТИЦИЯХ

В ТРЕТЬЕМ КВАРТАЛЕ 2017 ГОДА ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК НА ГЛОБАЛЬНОМ РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ СОСТАВИЛ \$166 МЛРД, ЧТО СОПОСТАВИМО С РЕЗУЛЬТАТОМ АНАЛОГИЧНОГО ПЕРИОДА ПРОШЛОГО ГОДА. ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ПЕРВЫЕ ДЕВЯТЬ МЕСЯЦЕВ В ЦЕЛОМ ДОСТИГЛИ \$464 МЛРД, УВЕЛИЧИВШИСЬ НА 2% ПО СРАВНЕНИЮ С АНАЛОГИЧНЫМ ПЕРИОДОМ ПРОШЛОГО ГОДА. ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

Общая геополитическая напряженность, распространяющаяся от Северной Кореи до Каталонии, дает инвесторам множество причин для беспокойства, но, несмотря на это, глобальный рынок недвижимости демонстрирует позитивную динамику. Согласно данным исследования компании JLL, лидером по росту объема инвестиций стал европейский регион (EMEA), где показатель за первые три квартала года увеличился на 14%, до \$183 млрд; в том числе в июле — сентябре были закрыты сделки совокупным объемом \$69 млрд (рост на 24% по сравнению с третьим кварталом 2016 года). По прошествии немногим более года после объявления о Brexit и последовавшего за этим снижения инвестиционной активности в Великобритании объем сделок в стране вырос в третьем квартале на 30% и на 28% за три квартала. В континентальной Европе высокую динамику демонстрируют рынки Германии и Нидерландов.

В Азиатско-Тихоокеанском регионе объем инвестиционных сделок вырос на 5% за квартал, до \$35 млрд, что в совокупности с высоким результатом первой половины года дало \$97 млрд по итогам трех кварталов (рост на 12% к прошлому году). Стабильный спрос со стороны локальных инвесторов на объекты в Сингапуре и Гонконге привел к увеличению инвестиционного показателя в этих странах с начала года на 28 и 17% соответственно.

Отрицательная динамика наблюдалась только в регионе Северной и Южной Америки: объем сделок здесь сократился на 20% в третьем квартале и на 11% за три квартала в целом, до \$62 млрд и \$184 млрд соответственно. Активность в США снижается третий квартал подряд, при этом страна остается крупнейшим инвестиционным рынком мира: на нее пришлось 44% глобального объема сделок с начала года. «Светлым пятном» региона является Канада, где объем инвестиций за три квартала вырос на 31% и

достиг максимума в текущем цикле. Активность инвесторов на глобальном рынке недвижимости в целом соответствует уровню прошлого года, и аналитики JLL ожидают сохранения этой динамики в четвертом квартале. Объем капитала, рассматривающего возможности выхода в сектор, велик, а фундаментальные показатели все еще способствуют инвестиционным покупкам. Эксперты JLL сохраняют годовой прогноз на уровне прошлого года — около \$650 млрд.

По итогам трех кварталов 2017 года в рейтинге городов по объему инвестиционных сделок на рынке недвижимости первое место занял Лондон, опередив Лос-Анджелес (второе место) и прежнего фаворита — Нью-Йорк (третье). Благодаря высокой активности инвесторов британская столица увеличила отрыв от второй строчки списка — \$26 млрд против \$17,3 млрд. Показатель Нью-Йорка по итогам трех кварталов составил всего \$14,2 млрд по сравнению с \$33,1 млрд в аналогичном периоде 2016 года. Вопреки общей неопределенности, связанной с процессом выхода Великобритании из Евросоюза, инвесторы продолжают фокусироваться на рынке недвижимости Лондона и вероятности потери городом своей лидирующей позиции в нынешнем году низка.

«Москва в списке мировых городов по объему инвестиций спустилась с 36-й позиции по результатам января — сентября 2016 года на 56-е место в этом году. В то же время объем инвестиционных сделок с коммерческой недвижимостью, закрытых в Санкт-Петербурге, позволил улучшить позицию города в ранжировании — со 194-го до 145-го места. Такое перераспределение свидетельствует о возвращении интереса инвесторов к другим городам России», — комментирует Олеся Дзюба, руководитель отдела исследований JLL. — Во время кризисного периода внимание инвесторов было сосредоточено на столичных активах: доля Петербурга в

общем объеме инвестиций в недвижимость России составляла 6% в среднем в 2015–2016 годах. Интерес инвесторов к Северной столице может увеличиться до 15–18% (это \$700–800 млн) от общего объема в 2017 году. При этом, на наш взгляд, московские активы останутся для них в приоритете».

Иные данные по Петербургу приводит исследование NAI Весаг. Согласно ему, объем инвестиций в рынок коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга за девять месяцев 2017 года составил 57,3 млрд рублей (\$983 млн), превысив показатель аналогичного периода 2016 года на 183%.

При этом, по данным Весаг, по сравнению с показателем второго квартала 2017 года в третьем квартале объем инвестиций снизился на 8%, составив 17,5 млрд рублей. Застройщики продолжают пополнять земельные банки: так, группа ЛСР приобрела участок площадью 34 га за 8 млрд рублей.

Сектор коммерческой недвижимости на 55% состоит из сделок с офисной недвижимостью. «Значительной стала сделка по продаже БЦ „Северная столица“ площадью 22,4 тыс. кв. м за 2 млрд рублей. Снижение вакансии продолжается во всех классах, за исключением класса В. Однако и в остальных классах темпы снижения невысоки, поэтому существенных изменений коммерческих условий не происходило. За отчетный период введено пять бизнес-центров, совершены крупные сделки по аренде в БЦ завода „Измерон“ (4 тыс. кв. м) и БЦ „Сенатор Садовая, 10“ (1,9 тыс. кв. м)», — говорят в Весаг.

В сегменте торговой недвижимости также замедлились темпы снижения вакансии и остались неизменными индикаторы средних арендных ставок. Рынок качественных специализированных торговых объектов пополнился продуктовым дискаунтером «Ряды» площадью 16 тыс. кв. м. Крупнейшая сделка по аренде прошла с участием компании «Каро» в ТЦ «Охта Молл» (7 тыс. кв. м).



В АЗИАТСКО-ТИХООКЕАНСКОМ РЕГИОНЕ ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК ВЫРОС НА 5% ЗА КВАРТАЛ, ДО \$35 МЛРД

За период 2015–2017 годов произошло сокращение разрыва между ставками аренды в складских помещениях. Разница между ставками в классах А и В на текущий момент составляет 7%, в 2015 году — 13%. Впервые с 2016 года наблюдается снижение вакансии в классе А. За отчетный период введено более 19 тыс. кв. м, наиболее крупный объект — СТД «Петрович» площадью 16 тыс. кв. м.

«Объем спроса на апартаменты стабильно растет: по сравнению со вторым кварталом 2017 года он увеличился на 16%. Увеличение объема предложения составило 1,5 тыс. апартаментов — за счет двух новых комплексов и очереди уже реализуемых проектов: Vertical на Лесной (420 апартаментов), Docklands (317 апартаментов), Valo (795 апартаментов). Сегодня в Петербурге на рынке находится 5833 апартаментов в 34 комплексах, из них 3295 апартаментов в 11 комплексах предполагают покупку для последующей сдачи в аренду и разработку доходных программ, а 2538 апартаментов в 23 комплексах — отсутствие отельного сервиса и продажу для собственного проживания», — сообщили в Весаг. ■