

ברוסיה הכי קשה

עד לא מכבר, אחד משוקי הנדל"ן המוכרים והאהודים על יזמים ישראלים היה זה של מזרח אירופה. המשבר, שפגע קשות ברוב מדינות העולם, השפיע בצורה דרמטית על ערכם של הנכסים במזרח אירופה ועל הביקושים לדירות ומרכזים מסחריים במדינות אלה. הבנקים כמעט שהפסיקו לממן פרויקטים יזמיים, ורובם נמצאים בהקפאה.

המצב חמור עוד יותר ברוסיה. מחירי הנדל"ן ברוסיה הרקיעו טרם המשבר לשחקים, כך שמוסקבה היתה בשנים מסוימות יקרה יותר מניו יורק. הנפילה שהביא המשבר היתה דרמטית, וגם ההתאוששות תהיה קשה יותר. הריביות הגבוהות שגובים הבנקים ברוסיה כמעט שאינן מאפשרות לרכוש נכסים מניבים, והמימון לבנייה יזמית נעצר כמעט לחלוטין. יתרה מכך — גם הבנקים המערביים, שמימנו בעבר פרויקטים ברוסיה, עצרו את פעילותם בתחום זה.

הבנק המרכזי הודיע: תם המשבר

במדינות המזרח הרחוק המצב שונה משמעותית — אף שגם הן נפגעו מהמשבר הכלכלי. התאוששות ממשבר הנדל"ן קורמת עור וגידים בעיקר בהודו ובווייטנאם. הביקושים למרכזים מסחריים וההתעניינות מצד רשתות השיווק והשוכרים הפוטנציאליים נמצאים בעלייה מתמדת, והביקושים בשכונות המגורים הנבנות בהודו ובווייטנאם גדלים בהתמדה. העובדות הללו לא נעלמו מעיניהם של הבנקים המממנים, שהחלו להעמיד אשראי לפרויקטים.



צילום: בלומברג

בייג'ינג, סין. פוטנציאל גדול

נוסף על כך, גופים פיננסיים בינלאומיים אשר הקפואו את השקעותיהם עד לאחרונה בעקבות המשבר הכלכלי החלו שוב להשקיע בהודו ובווייטנאם. הגדיל לעשות הבנק המרכזי בהודו (RBI), שהודיע לאחרונה על סיום המשבר הפיננסי בהודו ועל הצעדים שבכוונתו לנקוט לחיזוק בסיס הכלכלה לטווח הארוך.

ממשלת הודו, מצדה, פרסמה לאחרונה את הצעת התקציב ל-2010 ושינויי החקיקה שיבואו בעקבותיה, הכוללים שימוש בהפחתת מסים שמטרתה עידוד ההשקעות במדינה. בסין, לעומת זאת, למרות הצמיחה והביקושים המתעוררים, השפעתה של הממשלה והרגולציה ההדוקה שהנהיגה מקשים על יזמים מערביים ליזום פרויקטים.

למרות זאת, הפוטנציאל הגדול והזמין ביותר נמצא בשוק הנדל"ן בהודו, בסין ובווייטנאם. הודו וסין מובילות היום את שוקי המזרח ומהוות מנוע צמיחה, עם תחזית צפויה של תל"ג צומח בקצב שנתי של 7%–8%, מהגבוהים בעולם. למסקנה דומה הגיעו כנראה גם חלק גדול מהגופים הפיננסיים הבינלאומיים, שנכנסים בצורה מסיבית למדינות אלה וחלקם אף מתעתדים להנפיק בשווקים הצומחים בסינגפור, בהונג קונג ובמומבאי.