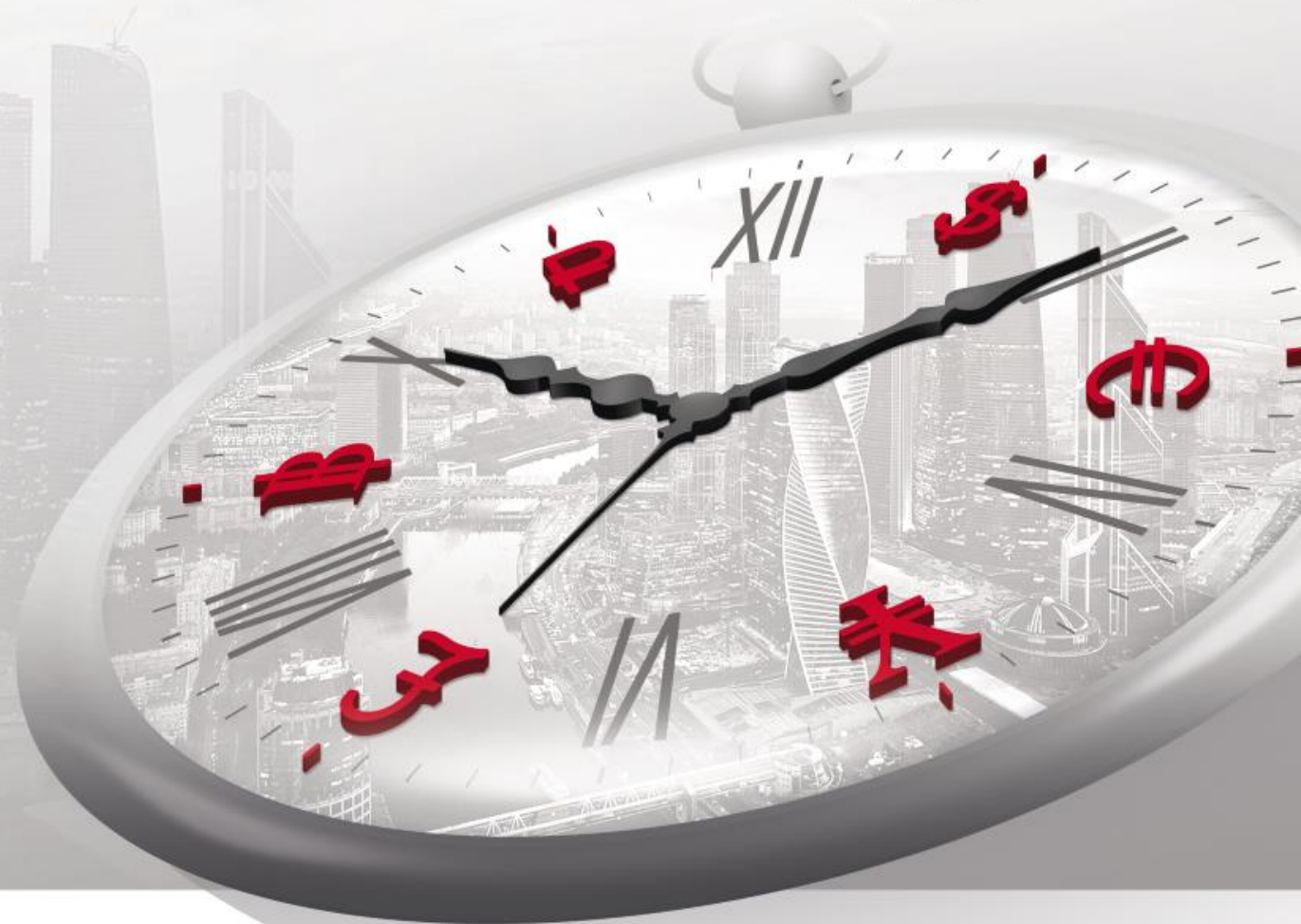


# CRE OUTLOOK

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ  
НА РУБЕЖЕ НОВОГО ДЕСЯТИЛЕТИЯ

**Как менялись ожидания и  
предпочтения инвесторов в 2019,  
что им будет интересно в 2020?**

10 ДЕКАБРЯ  
МОСКВА



Организатор:

c | R | e **event**

Партнер:



Площадка-партнер:



Спонсор:



При поддержке:

c | R | e  
КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

CRE  
**RETAIL**



c | R | e **.RU**

## Особенности инвестиций на рынках Европы и РФ

Инвестиции, млрд. евро



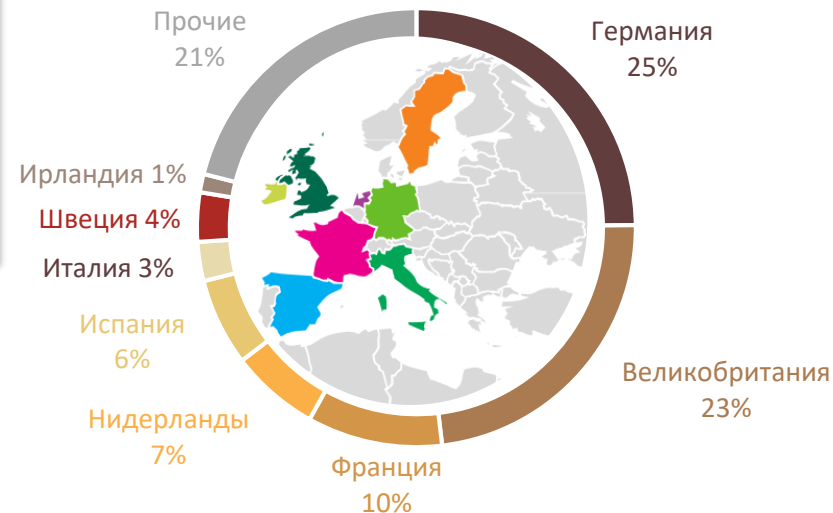
- Доля РФ в совокупном объеме инвестиций в 2018 составила лишь 0,8% ( 2,4-2,9 млрд. худший показатель с 2009г.)
- По результатам 3Q 2019г. объем инвестиций составил 1,5-1,7 млрд. евро. (рост 50% по сравнению с прошлым годом)
- Прогноз на 2019 г.: 2,5-3,8 млрд. евро ( в Польше ~6 млрд. евро)
- Около 72% инвестиций в РФ приходится на внутренний капитал и страны СНГ, а из всего иностранного капитала на Ближний восток приходится почти 60%.
- В Европе инвестиции внутри региона занимают 45%, затем идут инвестиции из США, Азиатского региона и Ближнего Востока

## Инвестиции в основные типы недвижимости Европы и РФ



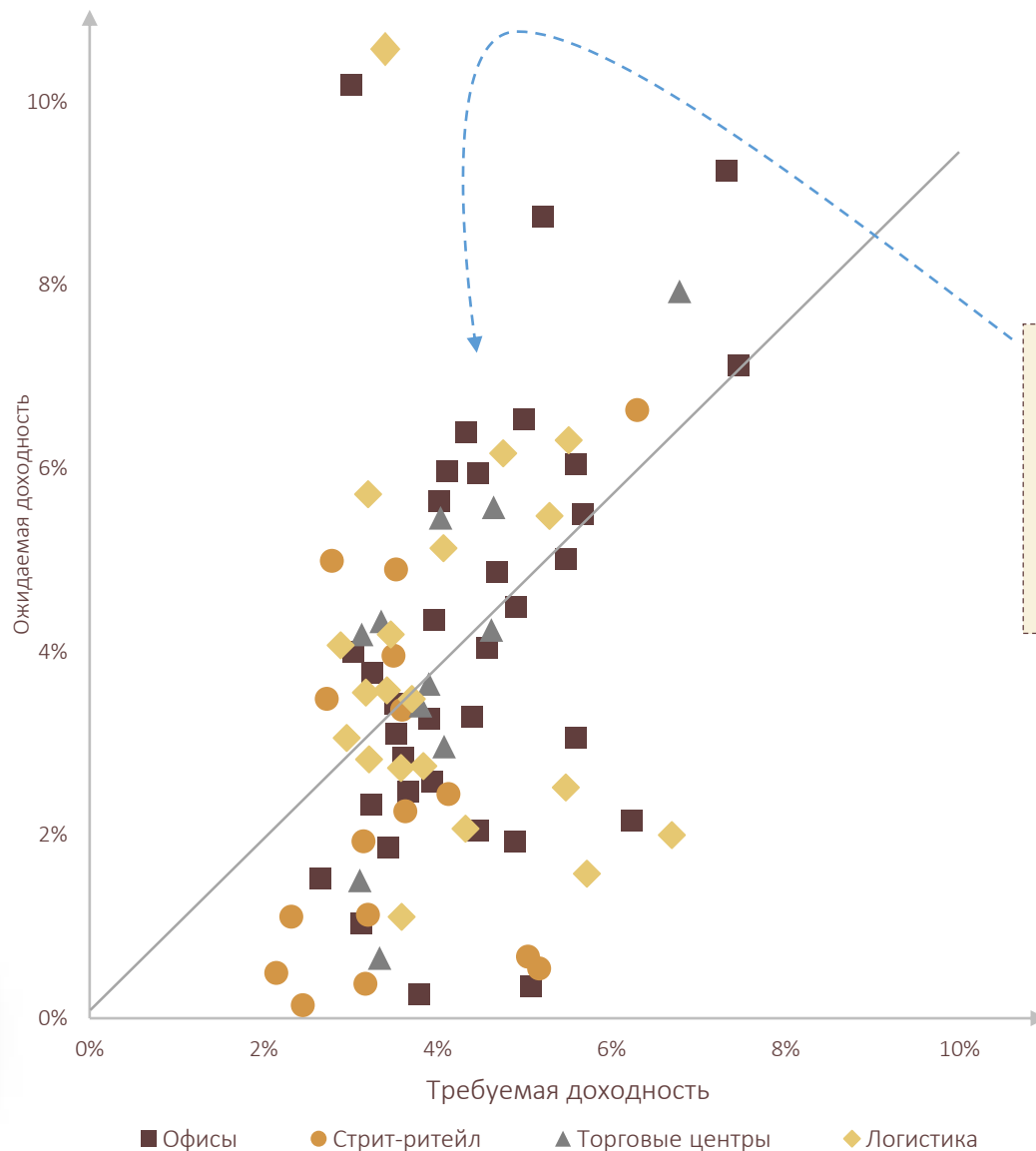
Источник: CBRE, BNP Paribas, RCA, C&W

## География инвестиций, 2018 г.



## Инвестиционная привлекательность разных городов

Сравнение требуемой и ожидаемой доходности (5 лет) по городам и секторам



- Несмотря на растущие риски снижения цен на коммерческую недвижимость ввиду поздней стадии цикла, состояние рынков и потенциальных доходностей **значительно отличаются между собой**
- Согласно инвестиционной компании AEW\* **80 из 100** анализируемых рынков **являются привлекательными или нейтральными** для инвестирования

Рынки, где ожидаемая доходность выше требуемой:

- Офисы: Глазго, Берлин, Роттердам, Гаага, Франкфурт, Гамбург, Дюссельдорф, Париж, Осло, Барселона, Амстердам, Лондон и пр.
- Стрит-ритейл: Варшава, Франкфурт, Мюнхен, Стокгольм, Цюрих, Марсель, Дублин, Париж и пр.
- ▲ Торговые центры: Берлин, Утрехт, Варшава, Милан, Амстердам и пр.
- ◆ Логистика: Дублин, Мадрид, Копенгаген, Утрехт, Мюнхен, Вена, Париж и пр.

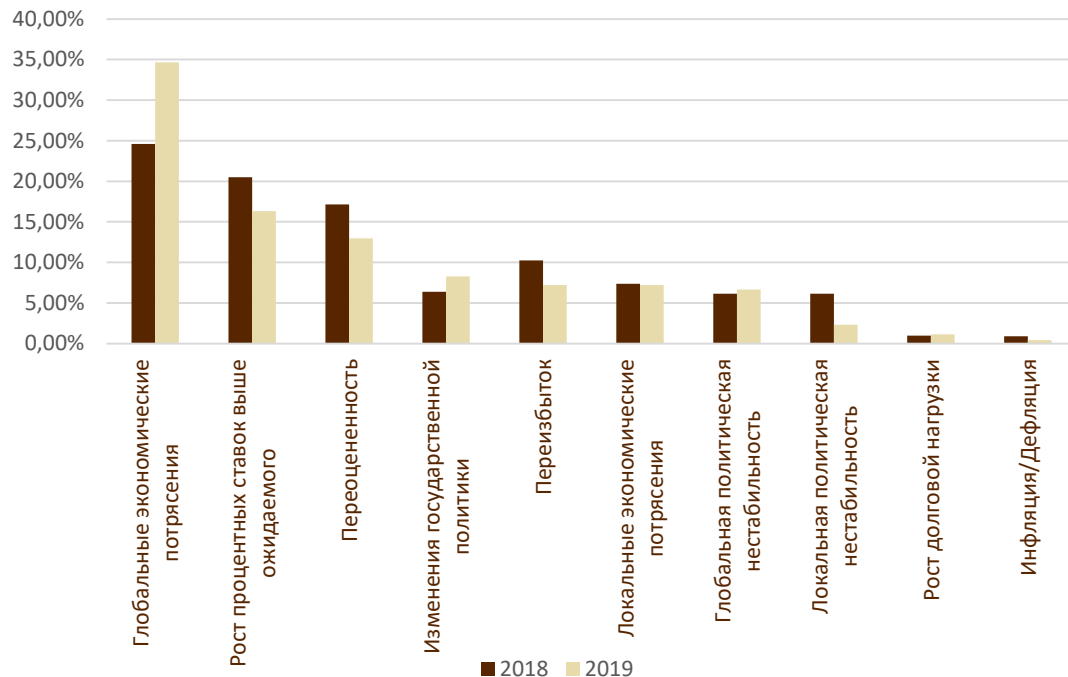
При этом согласно исследованиям CBRE Research, только в **3 основных городах** мира: Москве, Лондоне и Нью-Йорке текущая prime доходность офисов выше циклических минимумов

Источник: CBRE, RCA, MSCI, Oxford Economics, Natixis & AEW

\*Входит в топ-15 крупнейших инвесторов в недвижимость с объемом под управлением ~70 млрд евро, из них 32,3 млрд. евро в Европе

## Инвестиционные ожидания и предпочтения

### Основные опасения инвесторов в Европе



В России опасение и риски распределены иначе:

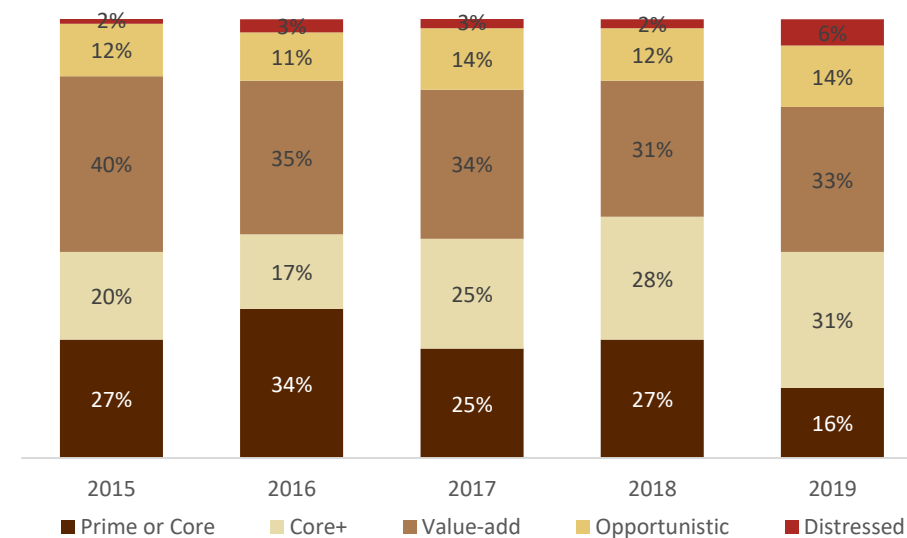
- Сокращение реальных доходов населения
- Чрезмерное регулирование
- Изменение условий финансирования
- Несовершенство законодательства
- Усиление конкурентов

При том спекулятивные мотивы, склонность к росту более рискованных вложений в value-add/ opportunistic активы, дефицит качественных объектов и высокая конкуренция за них **характерны и для России и для Европы**

### Мотивация инвестирования



### Распределение инвесторов по стратегиям





## Возможность мировой рецессии в 2020г.

Мы не исключаем такой риск, но ожидаем очередную рецессии в мировой экономике **не раньше 2021-2022 гг.**

- **Особенности России:** страну отличает небольшой долг и вполне устойчивая на данный момент финансовая система, но тихой гаванью она тоже не станет, так как резкое снижение реальных цен на ресурсы приведёт к сокращению гос. доходов, снижению курса рубля и спаду ВВП. С другой стороны, Россия должна выдержать новый кризис лучше, чем большинство развивающихся стран.
- **Инвестиционная привлекательность:** При любой рецессии инвесторы уходят либо в прайм активы либо, наоборот, рассматривают объекты, приобретение которых возможно со значительным дисконтом. Второй вариант привлекателен только в случае, если инвестор придерживается оппортунистической стратегии и имеет достаточный запас времени и прочности, чтобы реализовать актив уже на стадии подъема/пика
- **Влияние на стоимость активов:** В случае худшего из сценариев рецессии, в среднесрочной перспективе стоимость коммерческих объектов недвижимости будет скорректирована. Это в первую очередь коснется переоцененных активов в перегретых локациях. Объекты же с сильными фундаментальными характеристиками (устойчивая локация, долгие договоры аренды с качественными арендаторами, сбалансированное соотношение LTV и т.д.) рецессия, естественно, затронет в меньшей степени. Говоря о России, учитывая ее некоторый «автономный» статус в последние года, последствия общемировой рецессии проявятся с временным лагом.



# CRE OUTLOOK

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!