

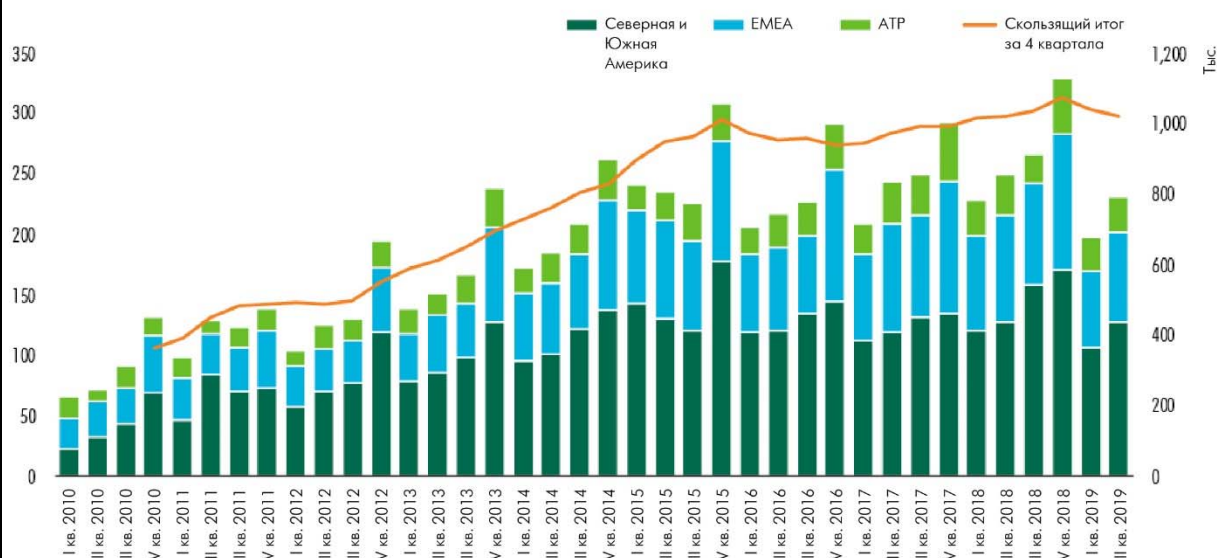
Спад глобального объема инвестиций в коммерческую недвижимость замедлился благодаря всплеску вложений в офисный сегмент на ключевых рынках

- Глобальный объем инвестиций в коммерческую недвижимость, включая сделки по приобретению компаний, составил во II квартале 2019 года 231 млрд долл. США, что на 17% превосходит значение в предыдущем квартале, однако на 7,5% меньше по сравнению с показателем II квартала 2018 года.
- Восстановление объема инвестиций по сравнению с I кварталом, но при этом снижение активности в 1 полугодии по сравнению с аналогичным периодом прошлого года отмечено в Северной и Южной Америке, в регионе Европы, Ближнего Востока и Африки (ЕМЕА) и в Азиатско-Тихоокеанском регионе (АТР). Отчасти это связано с меньшим количеством сверхкрупных сделок и ограниченностью предложения активов доступных для приобретения.
- Высокая активность на рынке аренды способствовала восстановлению спроса на офисную недвижимость со стороны инвесторов.
- Несмотря на рост числа сделок с офисной недвижимостью, активность на рынке индустриальной и гостиничной недвижимости стабилизировалась. В США наиболее востребованным среди инвесторов был сегмент многоквартирной жилой недвижимости.
- Объем инвестиций в недвижимость России продемонстрировал рост как по итогам 1 полугодия 2019 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (на 36%), так и по итогам II квартала 2019 года в сравнении с I кварталом этого года (почти на 60%).

Во II квартале 2019 года глобальный объем инвестиций в коммерческую недвижимость продемонстрировал рост во всех регионах по сравнению с показателями I квартала, однако по сравнению с аналогичным периодом прошлого года сократился на 7,5% (включая сделки по приобретению компаний). Увеличение объема инвестиций в апреле-июне 2019 года в годовом сопоставлении отмечено только в Северной и Южной Америке, тогда как активность на рынках Европы, Ближнего Востока и Африки и АТР снизилась на 17% и на 14% соответственно.

В 1 полугодии 2019 года объем инвестиций в мире составил 428 млрд долл. США, что на 10,6% меньше, чем в аналогичном периоде 2018 года. Тем не менее, ожидания на 2 полугодие остаются положительными, что связано с небольшим ускорением роста экономики США и снижением процентных ставок центральными банками.

Рисунок 1: Глобальный объем инвестиций в коммерческую недвижимость (млрд долл. США, фиксированные валютные курсы)



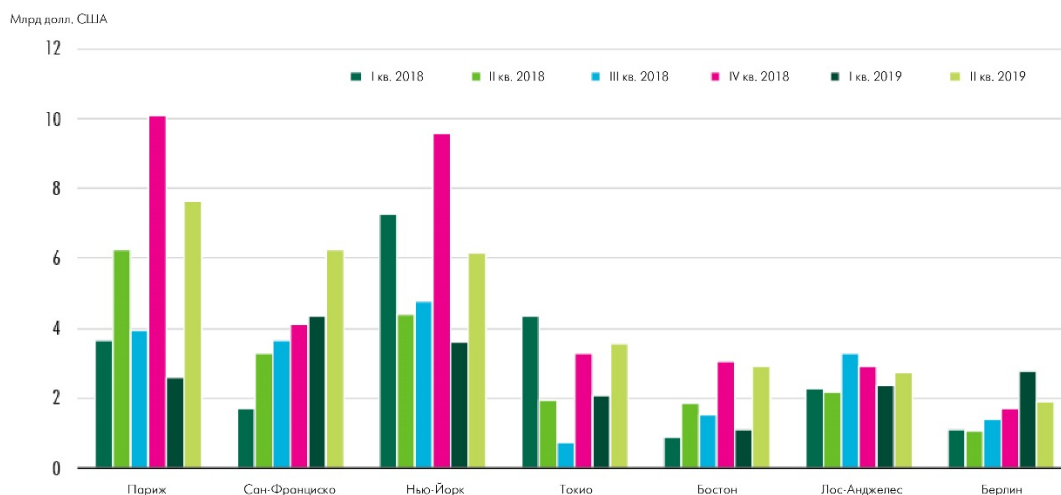
Источник: CBRE Research, RCA (Сев. и Юж. Америка), II кв. 2019 г.

Рост объема инвестиций в офисную недвижимость на ключевых рынках стал основным фактором восстановления показателей во II квартале. Увеличение объема вложений более чем на 50% в годовом выражении зафиксировано в Берлине, Токио, Бостоне и Сан-Франциско. В то время как в большинстве сегментов рынка недвижимости число крупных сделок уменьшилось, в сегменте офисной недвижимости преобладали сделки на сумму более 100 млн долл. США. Вероятно, это связано с тем, что спрос на высококачественные офисные помещения со стороны арендаторов остается высоким благодаря здоровому росту занятости. Кроме того, мировая экономика находится на 11-м году самого длинного цикла роста в истории, и инвесторы ищут стабильные премиальные активы, способные

обеспечивать им денежный поток и защиту от потенциального экономического спада.

В России инвесторы также проявляют большой интерес к сегменту офисной недвижимости, однако ограниченное предложение качественных объектов доступных для приобретения сказывается на небольшом объеме вложений в этот сегмент. По итогам 1 полугодия 2019 года доля сегмента офисной недвижимости в структуре инвестиций достигла одного из самых низких показателей за последние 10 лет (18%). При этом, наибольший объем инвестиций был направлен в сегмент жилой недвижимости, доля которого в 1 полугодии 2019 года достигла максимального за историю рынка значения – 35%. А доля вложений в объекты торговой недвижимости сохраняется самой большой среди коммерческой недвижимости в структуре инвестиций.

Рисунок 2: Восстановление объема инвестиций в офисную недвижимость на ключевых рынках



Источник: CBRE Research, RCA (Сев. и Юж. Америка), II кв. 2019 г.

Северная и Южная Америка стала единственным регионом, где во II квартале был отмечен рост объема вложений в годовом сравнении (+0,7% до 128 млрд долл. США). В 1 полугодии объем инвестиционных сделок в Северной и Южной Америке составил 235 млрд долл. США, что на 5% ниже показателя 1 полугодия 2018 года. На долю США пришлось 53% мирового объема инвестиций в коммерческую недвижимость с начала года благодаря интенсивному росту инвестиций в многоквартирную жилую и офисную недвижимость, которые составили 67% от общего объема сделок на рынке США во II квартале.

Объем сделок по приобретению компаний немного сократился, особенно в сегментах складской и торговой недвижимости, из-за более негативного экономического сентимента. Годовой прирост объема сделок на рынке США составил 3,4%, включая сделки на по приобретению компаний, и 7,7% без учета сделок по приобретению компаний.

Поскольку расходы на хеджирование снижаются для активов, деноминированных в долларах США¹, в США наблюдался всплеск трансграничных инвестиций из Канады, Израиля, Германии и ОАЭ. Рост трансграничных инвестиций из США и Франции также отмечен в Мексике и Бразилии.

Объем инвестиций в регионе Европы, Ближнего Востока и Африки во II квартале 2019 года составил 74 млрд долл. США, что на 17% меньше показателя аналогичного периода прошлого года. Этот показатель серьезно сократился в Великобритании (-50%), Нидерландах (-35%) и Германии (-36%), однако увеличился на менее крупных рынках Италии, Польши и Бельгии. В 1 полугодии объем инвестиций в регионе Европы, Ближнего Востока и Африки составил 136 млрд долл. США, что на 19% ниже показателя 1 полугодия 2018 года. Примерно 65% объема инвестиций в регионе пришлось на Великобританию и Германию. Во Франции объем инвестиций остался на уровне 1 полугодия 2018 года.

Объем инвестиций в недвижимость России по итогам 1 полугодия 2019 года увеличился на 36% по сравнению со значением в аналогичном периоде прошлого года и составил 93,5 млрд руб (1,4 млрд долл. США). Существенный прирост произошел во II квартале: объем вложений за апрель-июнь этого года достиг 57 млрд руб. (0,9 млрд долл. США), превзойдя показатель прошлого года более чем в 2 раза.

Инвестиционная активность растет в некоторых частях Европы, особенно в сегментах офисной и жилой недвижимости. Тем не менее, дефицит качественного предложения остается сдерживающим фактором; кроме того, сохраняется неопределенность в отношении политики ЕС в отношении регулирования размера арендных ставок, что может ослабить интерес инвесторов к жилой недвижимости.

Объем инвестиций в АТР составил во II квартале 2019 года 29 млрд долл. США, что на 14% ниже показателя аналогичного периода прошлого года. В 1 полугодии объем инвестиций в этом регионе составил 57 млрд долл. США, что на 10,5% меньше, чем в 1 полугодии 2018 года. Несмотря на снижение инвестиционной активности, на долю Японии (+79%), Сингапура (+73%) и Южной Кореи (+11%) пришлось половина инвестиций II квартала в регионе. В Гонконге (-64%), материковом Китае (-33%) и Австралии (-23%) отмечено значительное сокращение объема инвестиций в связи с

замедлением экономического роста и сохраняющейся неопределенностью. Больше всего негативная тенденция на этих рынках отразилась на сегменте офисной недвижимости.

Азия стала более популярным направлением среди стран Северной и Южной Америки и в регионе Европы, Ближнего Востока и Африки. В 1 полугодии 2018 года капитал из других регионов был источником только 7,5% от общего объема инвестиций в Азию. В 1 полугодии 2019 года данный показатель достиг 11%. Объем западных инвестиций в коммерческую недвижимость в Китае и Сингапуре вырос в 1 полугодии 2019 года на 329% и 71% соответственно по сравнению с 1 полугодием 2018 года, превысив 3,7 млрд долл. США. Слабость китайской национальной валюты стала одним из основных факторов роста объема иностранных инвестиций в Азию.

Согласно прогнозу CBRE, в 2019 году глобальный объем инвестиций в коммерческую недвижимость сократится не более чем на 10% относительно рекордного уровня 2018 года. По итогам 1 полугодия 2019 года снижение этого показателя составило 10,6% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Продолжающийся оживленный рост на рынке США в сочетании с фискальной экспансией и смягчением денежно-кредитной политики по всему миру могут способствовать увеличению инвестиционной активности во второй половине года. Тем не менее, негативные настроения, связанные с возможностью жесткого сценария Brexit и внешнеторговых споров, являются ограничивающим фактором.

Объем инвестиций в недвижимость России по итогам 2019 года может достигнуть 250 млрд руб. (3,8 млрд долл. США), по нашим ожиданиям. В 1 полугодии 2019 года мы увидели прирост объема инвестиций в недвижимость России на 36%. Некоторые крупные сделки находились на финальной стадии закрытия, что позволяет прогнозировать сохранение роста объема инвестиций в III и в IV кварталах в основном за счет российского капитала.

Рисунок 3: Общая стоимость инвестиционных сделок с коммерческой недвижимостью (млрд долл. США)²

Фиксированный курс ³	I кв. 2018	II кв. 2018	III кв. 2018	IV кв. 2018	I кв. 2019	II кв. 2019	1П 2019 в сравнении с 1П 2018
Все регионы	229	250	266	328	197	231	-10,60%
Сев. и Юж. Америка	121	127	159	171	107	128	-5,20%
Европа, Ближний Восток и Африка	79	89	84	112	62	74	-18,60%
АТР	29	34	23	45	28	29	-10,50%
Фиксированный курс ³	I кв. 2018	II кв. 2018	III кв. 2018	IV кв. 2018	I кв. 2019	II кв. 2019	1П 2019 в сравнении с 1П 2018
Все регионы	238	257	269	330	198	231	-13,30%
Сев. и Юж. Америка	121	128	159	171	107	128	-5,50%
Европа, Ближний Восток и Африка	86	94	86	113	63	74	-23,90%
АТР	31	35	24	45	28	29	-14,00%

Источник: CBRE Research, RCA (Сев. и Юж. Америка), II кв. 2019 г.

¹ Обзор рынка CBRE Marketflash: Затраты на хеджирование снижаются для основных мировых валют

² Включая сделки на по приобретению компаний и исключая участки под застройку.

³ В фиксированном выражении в долларах США, если не указано иное. Все показатели в национальных валютах конвертированы в доллары США по последнему квартальному курсу II квартала 2019 года. Это исключает влияние валют с течением времени и дает те же показатели роста, что и в национальной валюте.



CBRE