



EXCELLENCE IN COMMERCIAL REAL ESTATE

Институт CCIM

- **В глобальном масштабе:**
 - 13,500 членов, более чем
 - 58 чаптеров во всем мире
 - 30 стран
 - CCIM обучает и объединяет ведущих экспертов коммерческой недвижимости



Институт CCIM

- **В России**
 - С 1991 г.
 - 462 профессионалов прошли обучение CCIM
 - 195 сертифицированных специалистов CCIM

Институт CCIM



13,500

членов

CCIM

| **55** |

чаптеров

30

Стран

| **60** членов

в России



EXCELLENCE IN COMMERCIAL REAL ESTATE

Networking

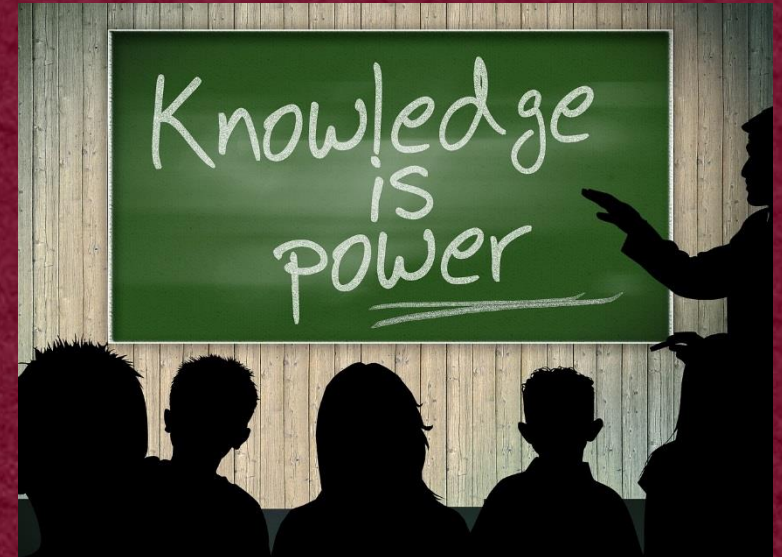
260 ежегодных событий в мире

- Бизнес-встречи
- Рыночные прогнозы
- Социально-ориентированные события
- Благотворительная деятельность



What is CCIM Institute?

- **The Gold Standard:**
 - Less than one percent of all commercial real estate practitioners hold the CCIM designation
- **Diverse Membership:**
 - Attorneys
 - Chartered Accountants
 - Appraisers
 - Lenders



МЕЖДУНАРОДНОЕ ОБУЧЕНИЕ

- Стандартизировать методы анализа недвижимости
- Способствовать международным сделкам
- Расширить возможности образования
- Признание глобального бренда

The World Today

.....”Международный язык для коммерческой
недвижимости”

Александр Шарапов, MIPIM 2017

Президент, Bescar Asset Management Group

Вице-президент, Российская Гильдия

Управляющих и Девелоперов

This is a market primed for the expertise of a CCIM.



СТРАНЫ ОБУЧЕНИЯ CCIM

Россия	
Польша	Египет
Канада	Мексика
Гана	Турция
Южная Корея	Китай
Япония	Тайвань

Получение квалификаций CCIM :

- Ведение переговоров
- Этика
- 160 учебных часов
- Два курса по выбору
- Доказанная эффективность сделок





Новые курсы

- Девелопмент
- Разделение прибыли в компании
- Отраслевое распределение
- Стандарты бухгалтерского учета для лизинговых операций
- Вычисление внутренней ставки дохода

Присоединяйтесь

- Повышайте уровень образования
- Улучшайте экспертные качества
- Укрепляйте позицию лидера
- Становитесь активным участником самого уважаемого международного объединения профессионалов недвижимости

Получите звание CCIM!



Присоединяйтесь в Торонто

Глобальный форум Института CCIM 14-18 октября,
2017 в Westin Harbour Castle:

- Интерактивные сессии с экспертами отрасли и топовыми компаниями
- Общение с членами CCIM из разных стран
- Решения, формирующие будущее Института CCIM

PROESTATE 2017

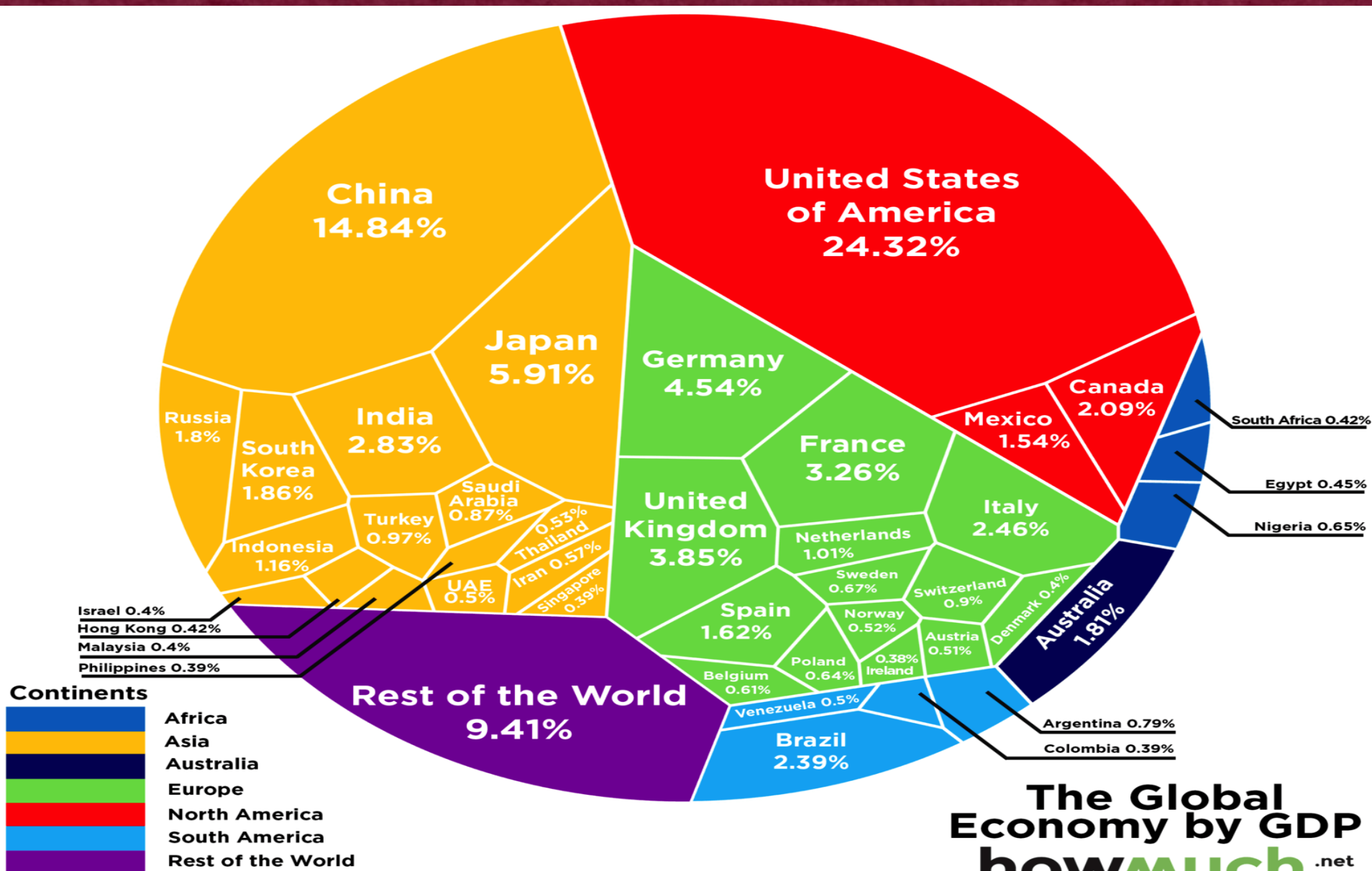
Прогноз & Возможности Сферы Недвижимости

Робин Вебб, CCIM, CPM

Президент Международного Института CCIM I2017



EXCELLENCE IN COMMERCIAL REAL ESTATE

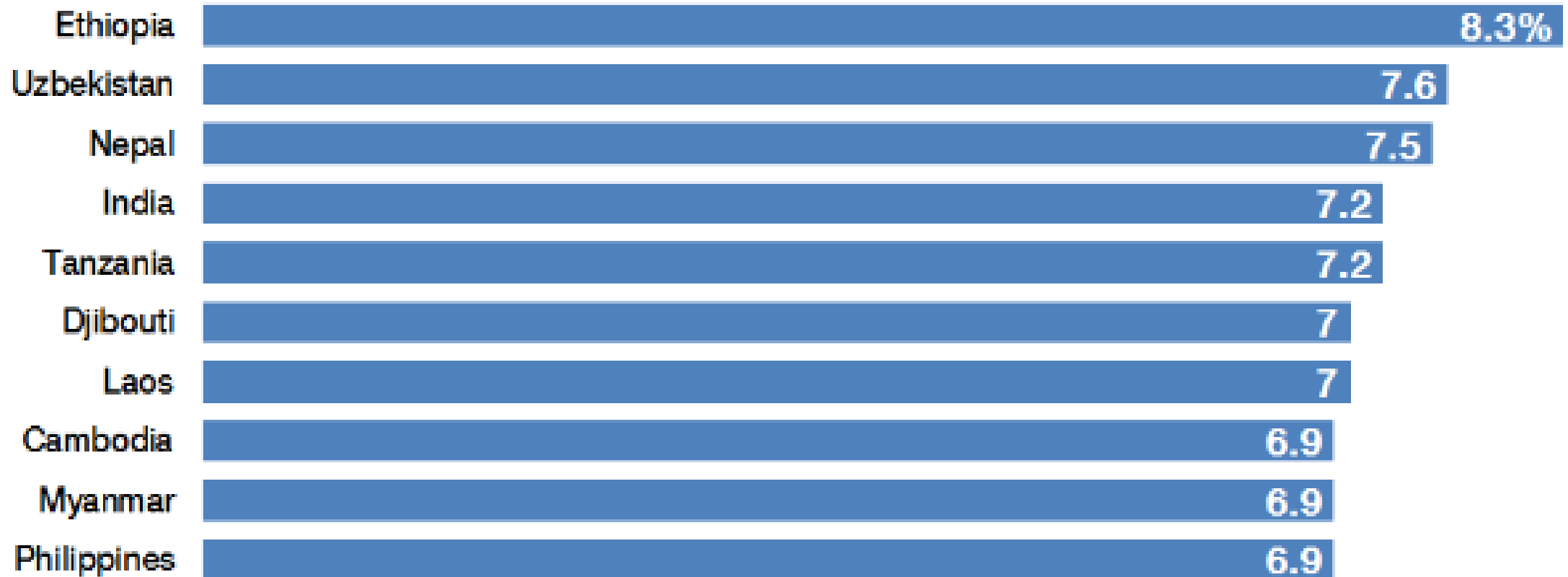


Sources: World Development Indicators database, World Bank, 1 February 2017

**The Global
Economy by GDP**
howmuch.net

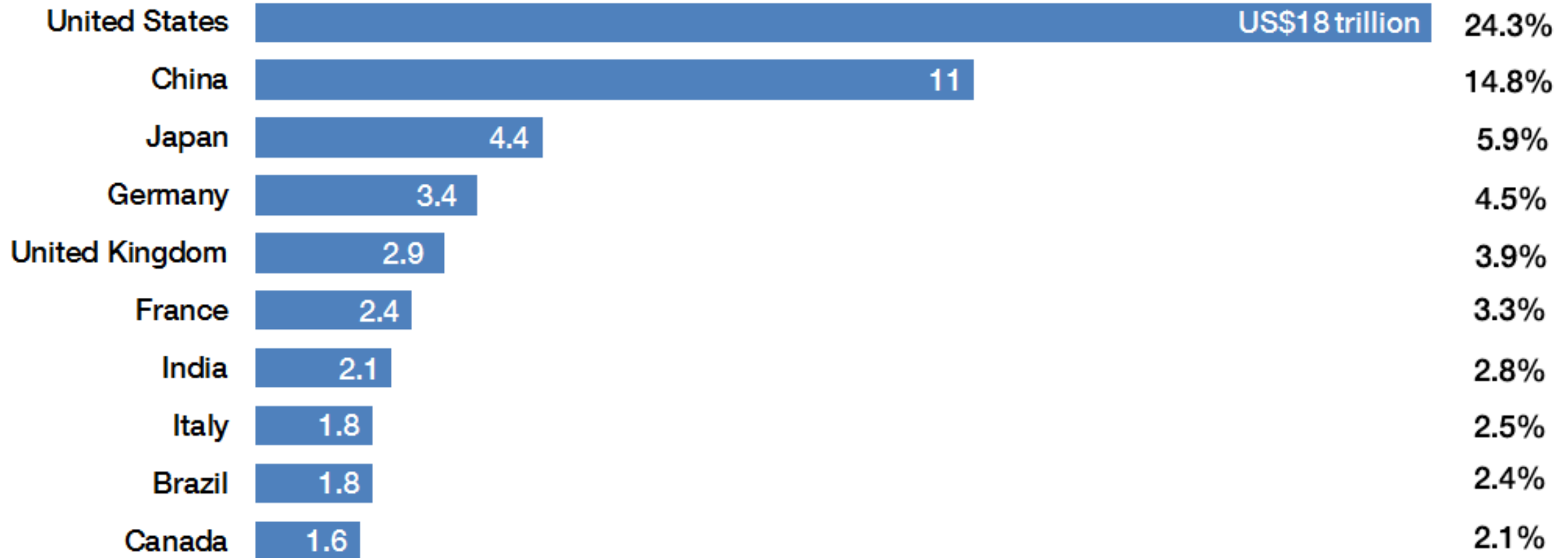
The world's fastest growing economies

Forecast GDP growth, 2017



The world's biggest economies

GDP in current USD and share of global total, latest World Bank data, 2015



Source: World Bank and Visual Capitalist

Обзор экономики США

Предполагаемый долгосрочный рост +/-2-2.5%

- Положительные факторы роста ВВП

- Обещанное снижение налогов, ослабление законодательного регулирования дает доверие бизнеса и потребителей
- Возможность возврата корпоративных прибылей в страну

- Негативные факторы для роста ВВП

- Дестабилизирующие международные события, создающие волатильность
- Ограниченная иммиграция
- Исчезновение работы для среднего класса из-за автоматизации
- Низкая продуктивность сферы обслуживания

Обзор экономики США

- Оздоровление рынка труда:
 - Уровень безработицы 4.3% - самый низкий за 16 лет
 - Высокая вероятность повышения зарплат
 - 80 месяцев роста рынка труда сокращает пул кандидатов
 - 15.7 миллионов рабочих мест – самый большой прирост в развитии рынка США
 - Ипотечные ставки коммерческой недвижимости до 50-75 базисных пунктов.

Доходы от коммерческой недвижимости

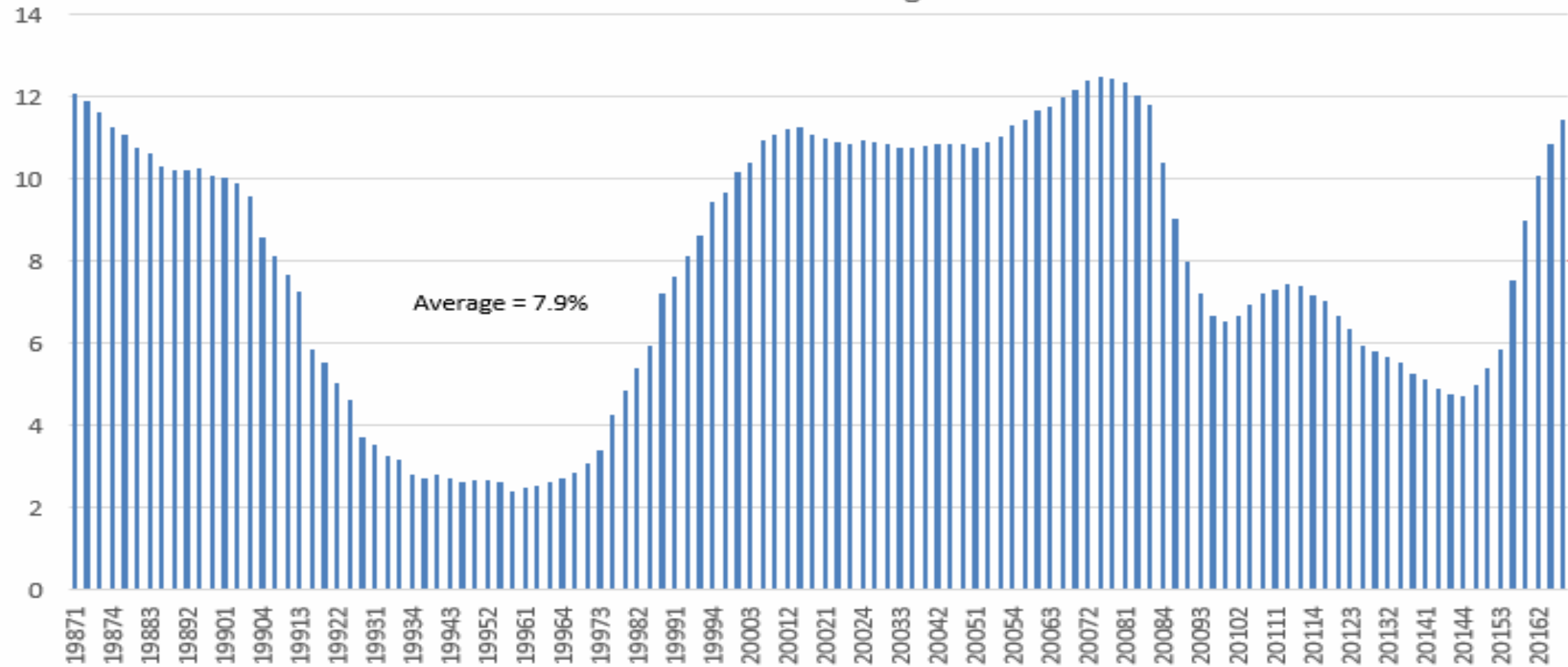
**Доходы от незаемных инвестиций NCREIF NPI за семилетний период владения
или общие усредненные доходы 7.9% и 5.7% с учетом инфляции**

Seven Year Holding Period for the NCREIF NPI Series, 1987-2016

Property Type	Mean Return	Standard Devaiiton	Sharpe Ratio
All	7.9%	3.6%	0.62
Apartment	9.1%	2.8%	1.21
Industrial	8.3%	3.8%	0.7
Office	7.0%	4.8%	0.28
Retail	8.7%	3.5%	0.85
Hotel	8.6%	4.4%	0.67

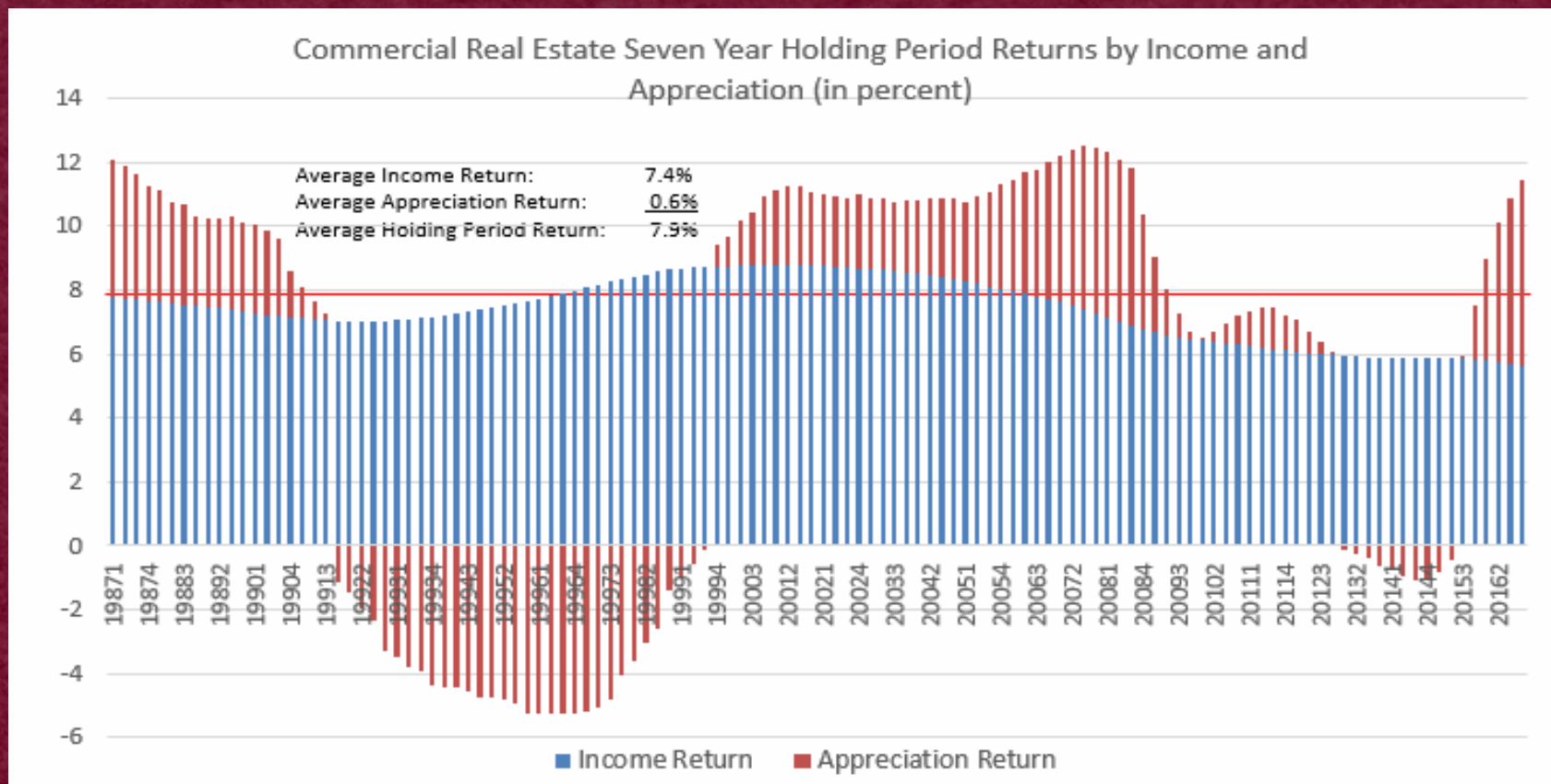
Source: NCREIF, Marquette University, and the University of San Diego, from NAI Global, Global Economic Briefing, June 15, 2017

Commercial Real Estate Seven Year Holding Period Returns



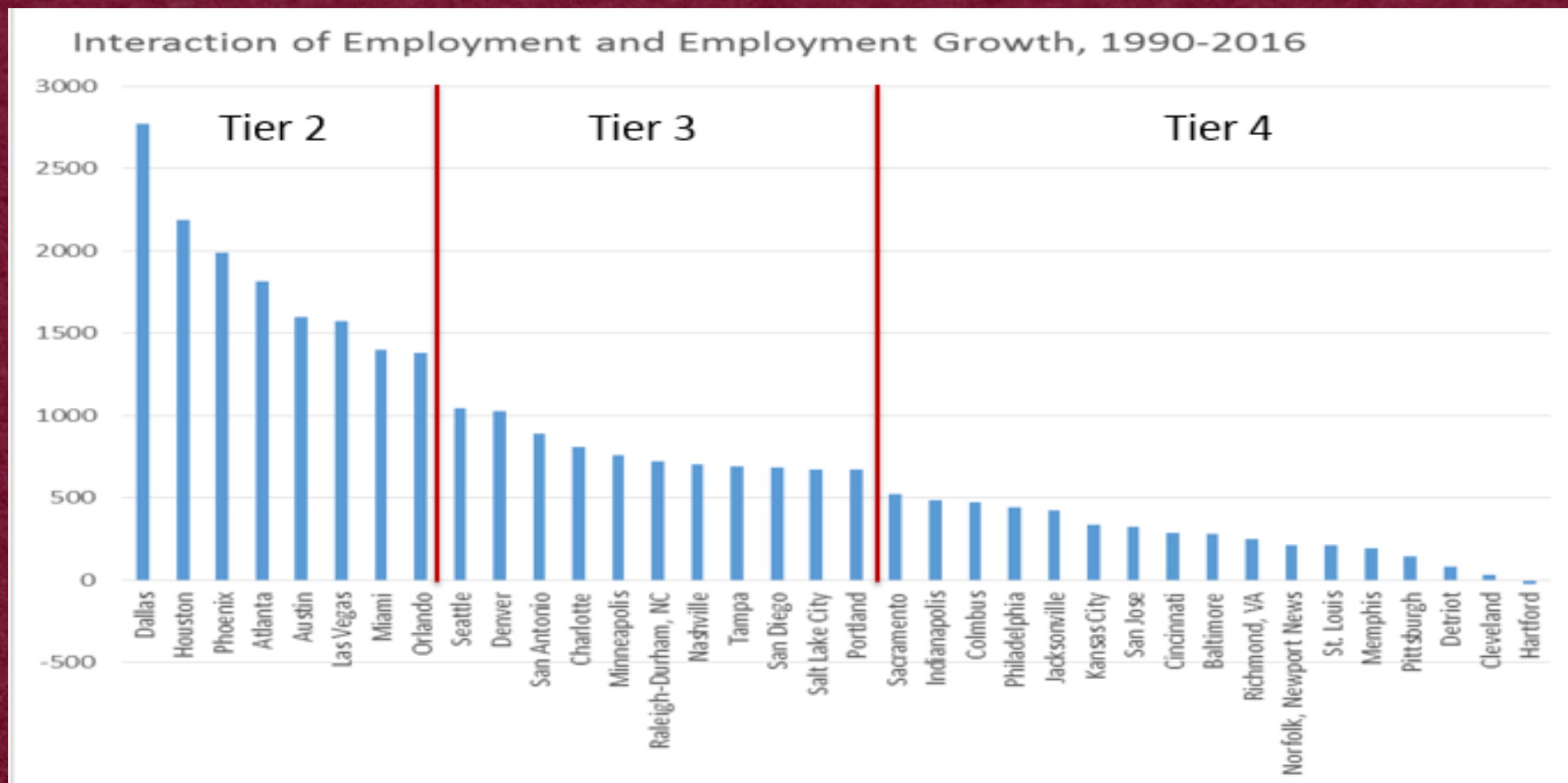
Source: Federal Reserve Economic Data, NCREIF, and Marquette University, from NAI Global, Global Economic Briefing, June 15, 2017

В доходах инвестиционного периода преобладали поступления в период падения ставок капитализации



Source: Federal Reserve Economic Data, NCREIF, and Marquette University, from NAI Global, Global Economic Briefing, June 15, 2017

Как емкость рынка (ликвидность) и его рост влияют на доходы от инвестиций



Source: Department of Labor Current Labor Statistics, Marquette University and the University of San Diego, from NAI Global, Global Economic Briefing, June 15, 2017

Уровни 1и 3 имеют лучшие показатели, т.к. инвесторы стремятся к безопасности рынков уровня 1
и видят потенциал роста в рынках уровня 3

Seven Year Holding Period Returns by City Tier (1987-2016)

Seven Year Holding Period Returns	Tier 1	Tier 2	Tier 3	Tier 4
Apartments	9.63	8.70	9.62	8.91
Industrial	8.54	7.51	8.74	7.80
Office	7.75	6.07	6.43	5.76
Retail	9.14	8.61	9.00	8.54

Source: Department of Labor Current Labor Statistics, Marquette University and the University of San Diego, from NAI
Global, Global Economic Briefing, June 15, 2017



Цена \$2 Million
(US)

Аренда: \$150,000
NNN

Рост: 2.5%

Кап рейтинг: 7.5%

Владение: 5 лет

Ставка
реализации: 7%

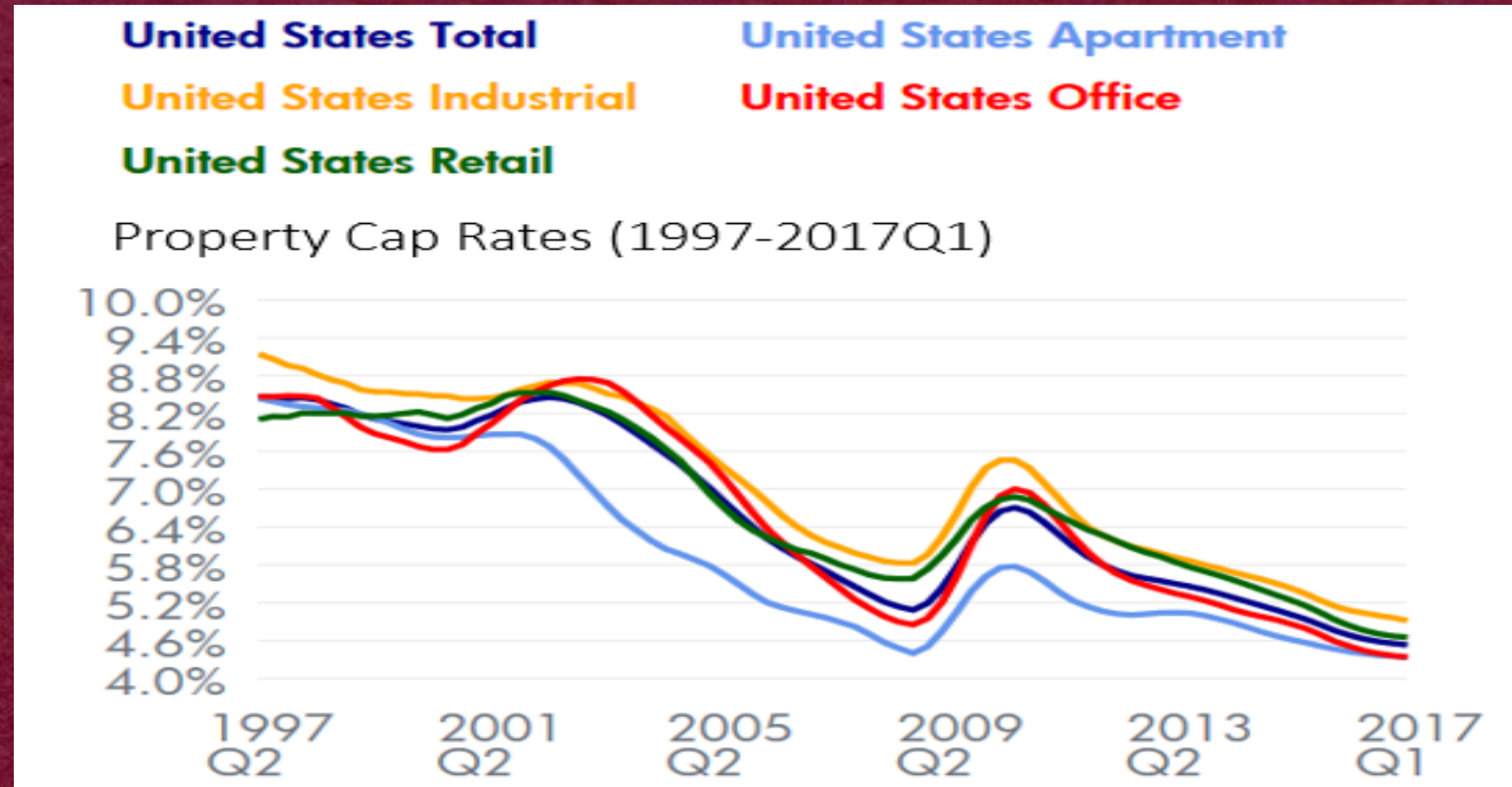
IRR: 10.79%



EXCELLENCE IN COMMERCIAL REAL ESTATE

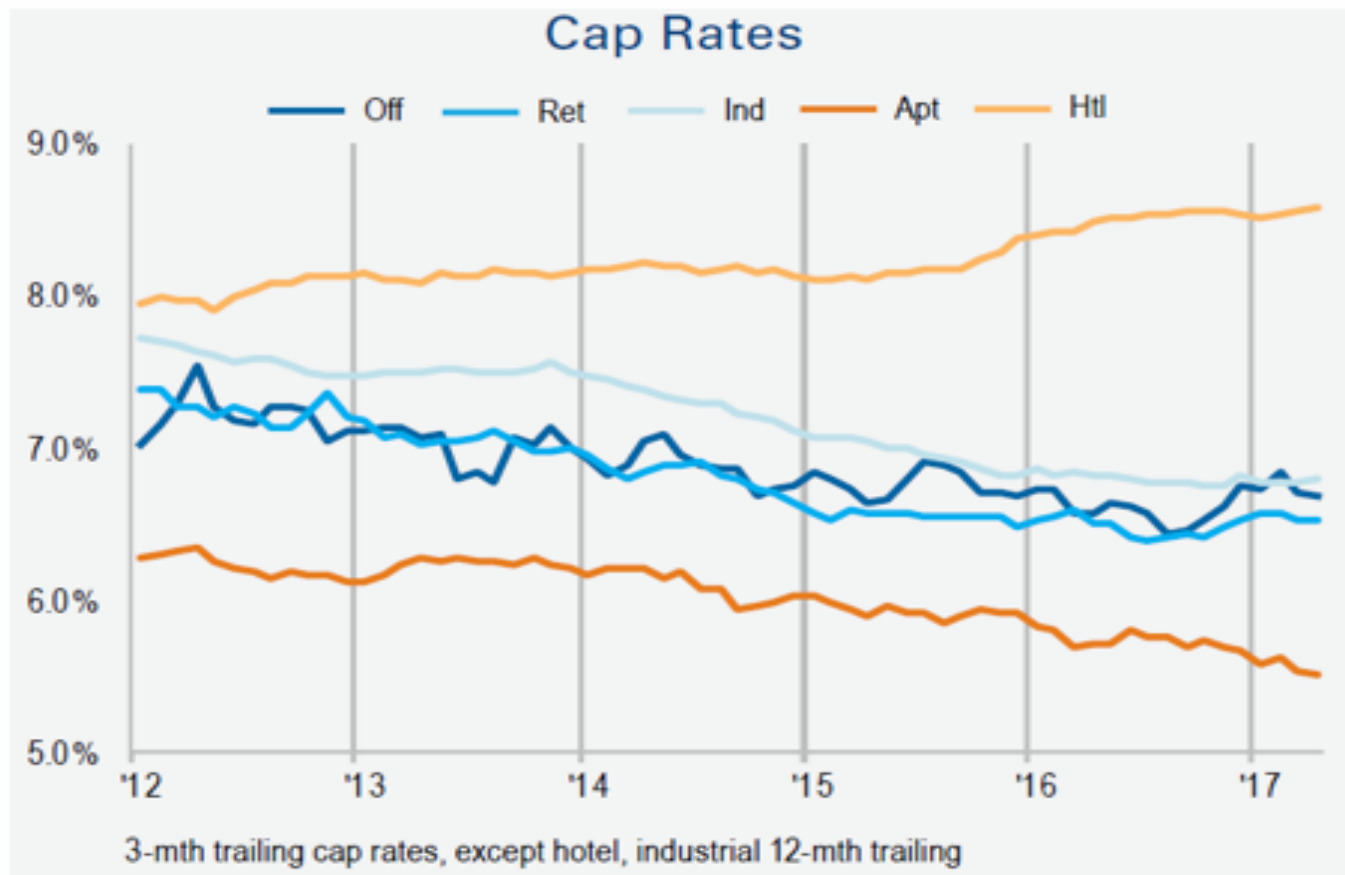
Ставки капитализации

NCREIF NPI расчетные ставки капитализации



Source: NCREIF, from NAI Global, Global Economic Briefing, June 15, 2017

Фактические данные по капиталу (сделки > \$2.5 млн) показывают те же тренды



Source: Real Capital Analytics, from NAI Global, Global Economic Briefing, June 15, 2017

Доход от владения недвижимостью и ставка капитализации обеспечили прибыль с поправкой на инфляцию и риски

Позитивные характеристики инвестиционной прибыли и ставки капитализации

- Средний 7.9% за 7 –летний период владения соответствует пенсионным облигациям
- 7%+ прибыли дает доход от недвижимости
- Доход от недвижимости сохраняет низкую волатильность
- Даже с учетом низкой текущей ставки капитализации доход от недвижимости является приемлемым в сравнении с другими инвестиционными механизмами

Доход от владения недвижимостью и ставка капитализации обеспечили прибыль с поправкой на инфляцию и риски

Негативные характеристики инвестиционной прибыли и ставки капитализации

- Ставка капитализации варьировалась на беспрецедентно низком уровне
- Ставка капитализации сократилась за последние 2 десятилетия, стоимость недвижимости выросла незначительно

Чего ожидать

- Ставка капитализации стабилизируется и немного вырастет (на 25 базовых пунктов) за год

Движение капитала

Сделки по недвижимости в США

Commercial Real Estate Transaction Volume		
	April 2017 Year-to-Date Volume (in billions)	April 2017 Year-to-Date, YOY Change
All Property	22.8	-17%
Apartment	9.4	-26%
Industrial	2.5	-7%
Office	6	-7%
Retail	2.9	-17%
Hotel	1.4	-21%

Source: Real Capital Analytics and Marquette University, from NAI Global, Global Economic Briefing, June 15, 2017

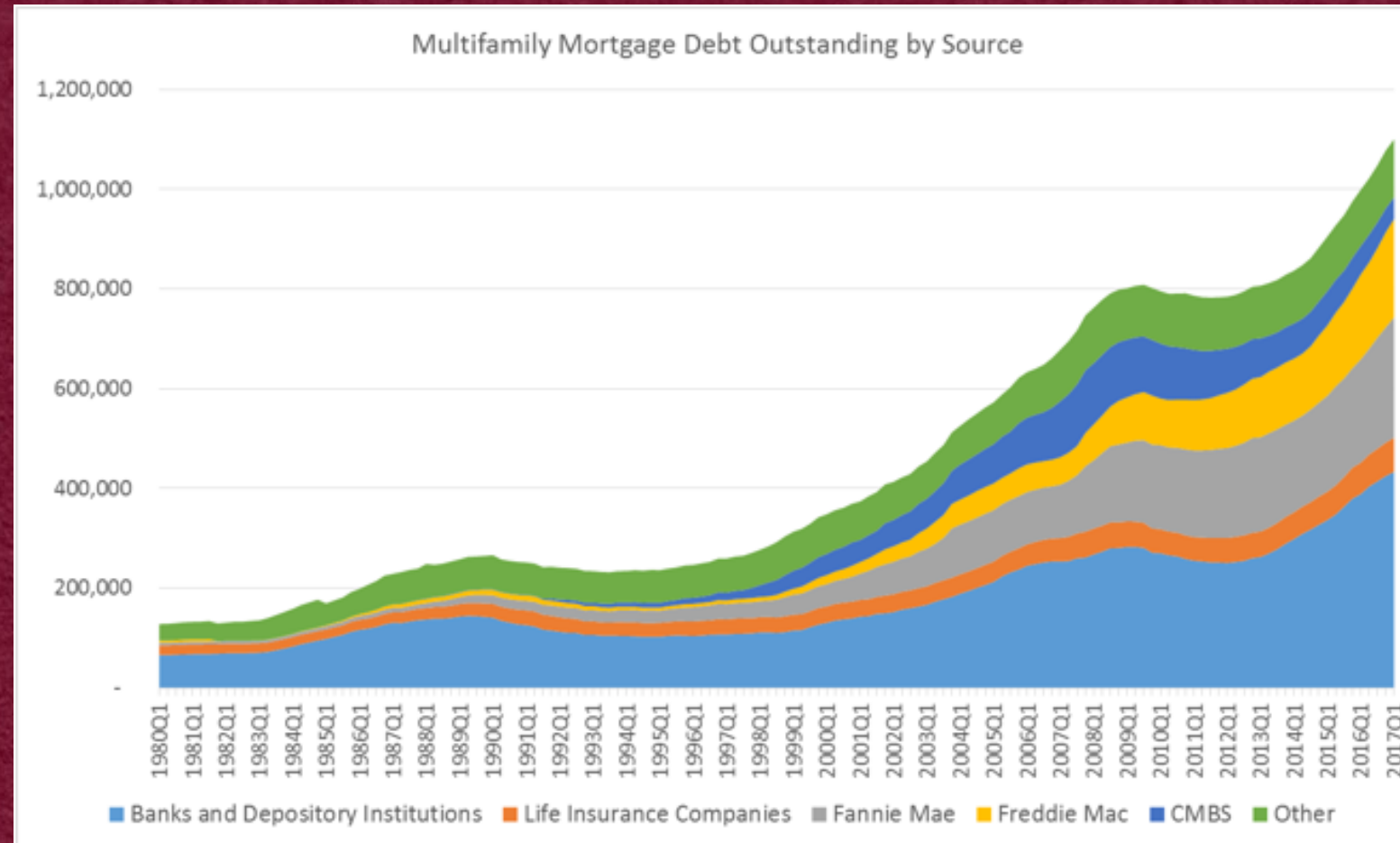
CalPERS, крупнейший пенсионный фонд в США, взял на себя инициативу, увеличив инвестиции в коммерческую недвижимость

CALPERS' Allocation to Equity Real Estate			
Year	Real Estate Allocation (in billions)	Assets Under Management (in billions)	Percent Allocation to Equity Real Estate
2002	\$13	\$143	9.3%
2004	\$11	\$133	8.3%
2006	\$11	\$164	6.9%
2008	\$20	\$205	9.8%
2010	\$22	\$199	11.0%
2012	\$23	\$212	10.9%
2014	\$24	\$232	10.1%
2016	\$31	\$293	10.6%
2017+			13.0%

Note: CalPERS is reducing its discount rate from 7.5% in 2016 to 7.0% over a number of years

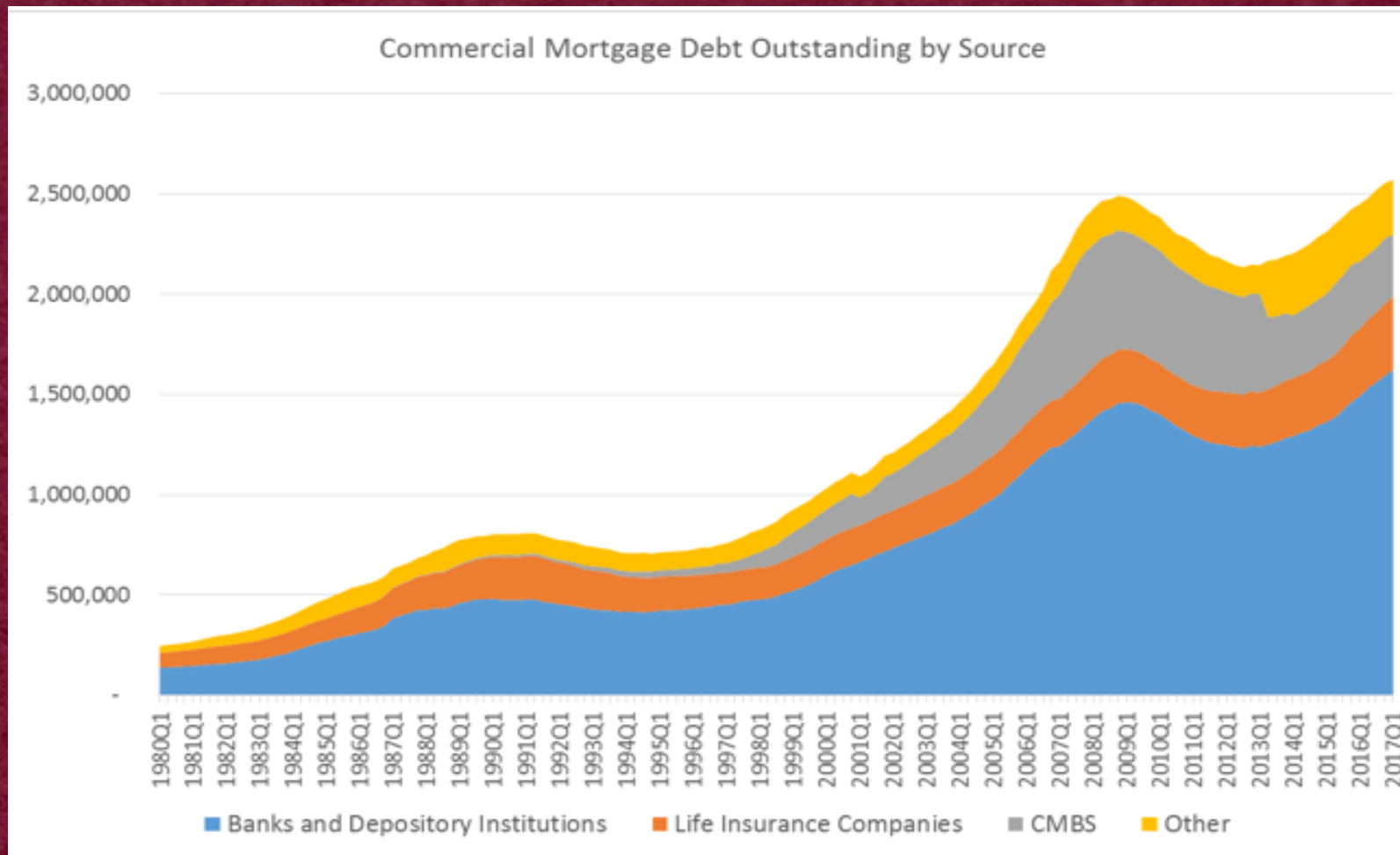
Source: 2002-2016 Comprehensive Financial Report: CalPERS, IPE Real Estate, April 12, 2017, from NAI Global, Global Economic Briefing, June 15, 2017

Потоки заемного капитала для семей от банков и агентств увеличились



Source: Board of Governors of the Federal Reserve System and Marquette University, from NAI Global, Global Economic Briefing, June 15, 2017

Банки также увеличили займы, тогда как выплаты по ипотечным ценным бумагам, обеспеченным коммерческой недвижимостью, были снижены



Source: Board of Governors of the Federal Reserve System and Marquette University, from NAI Global, Global Economic Briefing, June 15, 2017

Краткая справка по сделкам и объему займов

Положительные характеристики по сделкам и объему займов

- Объем сделок сокращается, отходя от уровня «пузыря»
- Источники акционерного капитала в стороне ждут подходящего момента
- Инвестиции в недвижимость являются привлекательными за счет характеристик денежных потоков
- Банки и ипотечные кредиторы перестали следовать проактивной стратегии инвестиционного цикла

Краткая справка по сделкам и объему займов

Негативные характеристики по сделкам и объему займов

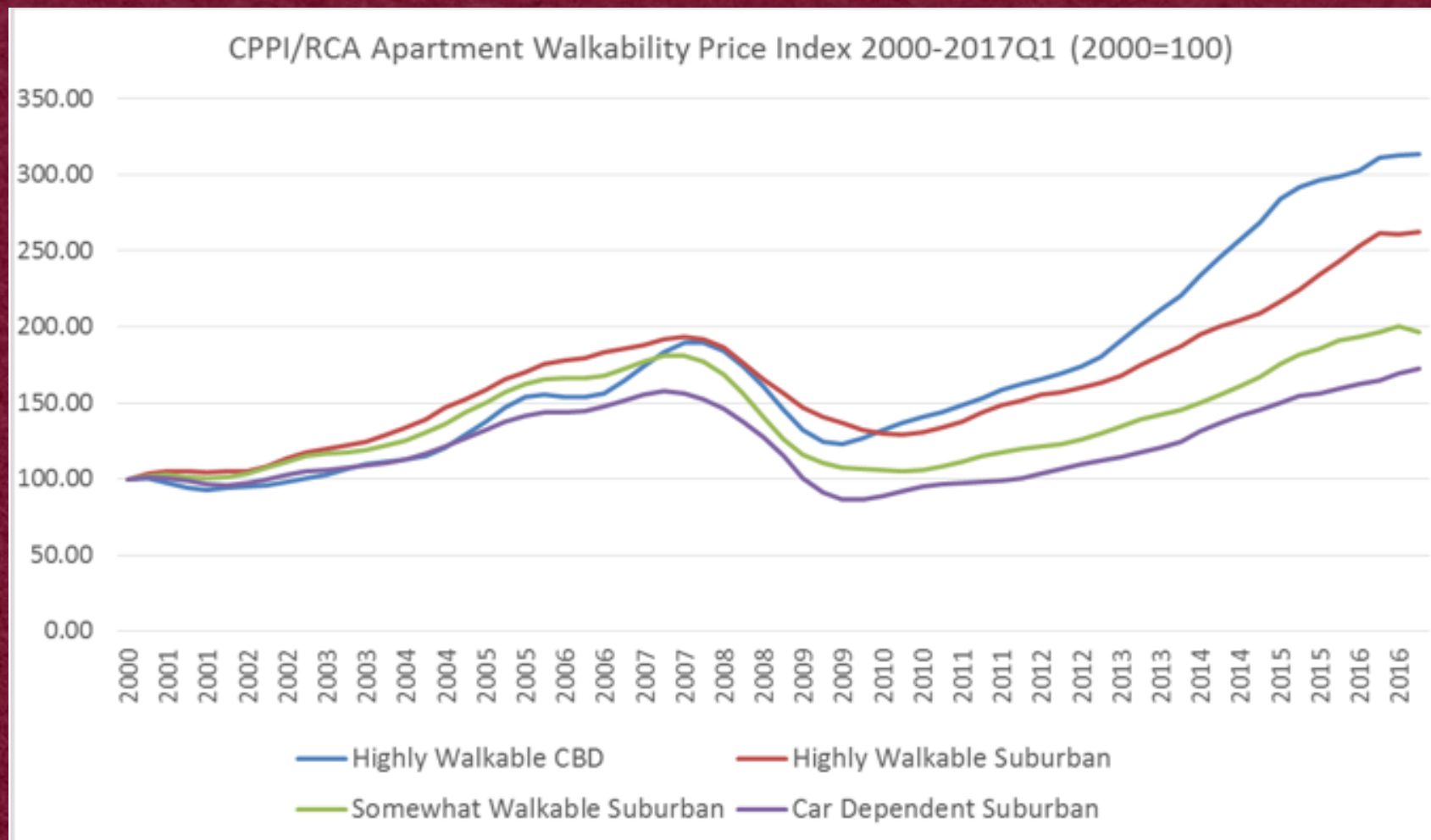
- Уровни займов для апартаментов высокие, но могут потребовать размещения большего количества арендаторов

Чего ожидать

- Приемлемый уровень заемного и акционерного капитала на рынке
- Управление инвестиционными рисками для заемного и акционерного капитала
- Проблемы инвестиционного пузыря уменьшаются

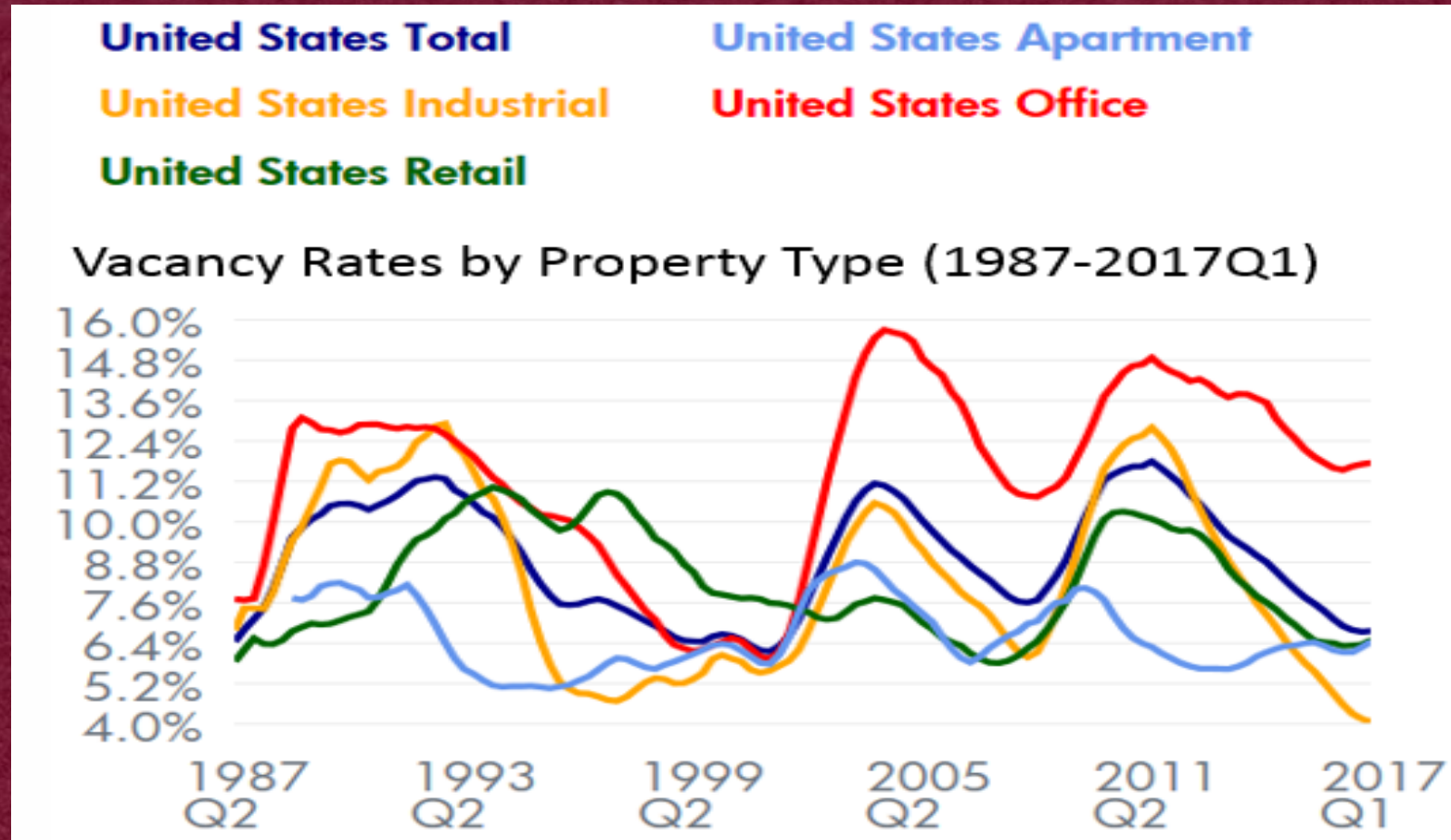
Рынки площадей

Пешеходная доступность и уплотнительный девелопмент побеждают другие критерии



Source: Real Capital Analytics and Marquette University, from NAI Global, Global Economic Briefing, June 15, 2017

Вакантность низкая, стабилизируется, за исключением офисной недвижимости



Source: NCREIF, from NAI Global, Global Economic Briefing, June 15, 2017

Рост дохода от недвижимости значительно опережает инфляцию по всем типам недвижимости



Source: NCREIF, from NAI Global, Global Economic Briefing, June 15, 2017

Обзор

Экономика

- ВВП будет насыщен за счет потребителя и бизнеса, поддерживая +/-2.5% ставку на ближайшие года
- Пул талантливых служащих сокращается, приводя к инфляции заработной платы на 3%
- Процентные ставки увеличатся за счет инфляции и переоценки рисков, приводя к увеличению ипотечной ставки до 50-75 пунктов в 2017 и в 2018 годах

Заключение. Недвижимость в США

Коммерческая недвижимость

- Ставка капитализации на недвижимость стабилизируется и увеличится на 25 пунктов позднее в 2017 и 2018 годах
- Доход от владения недвижимостью и денежные потоки/рост денежных потоков будет оставаться сильным
- Кредиторы коммерческой недвижимости не планируют быть проциклическими игроками прошлых циклов, сохраняя запас под контролем
- Спрос на коммерческую недвижимость будет расти вместе с медленным ростом экономики



EXCELLENCE IN COMMERCIAL REAL ESTATE



EXCELLENCE IN COMMERCIAL REAL ESTATE