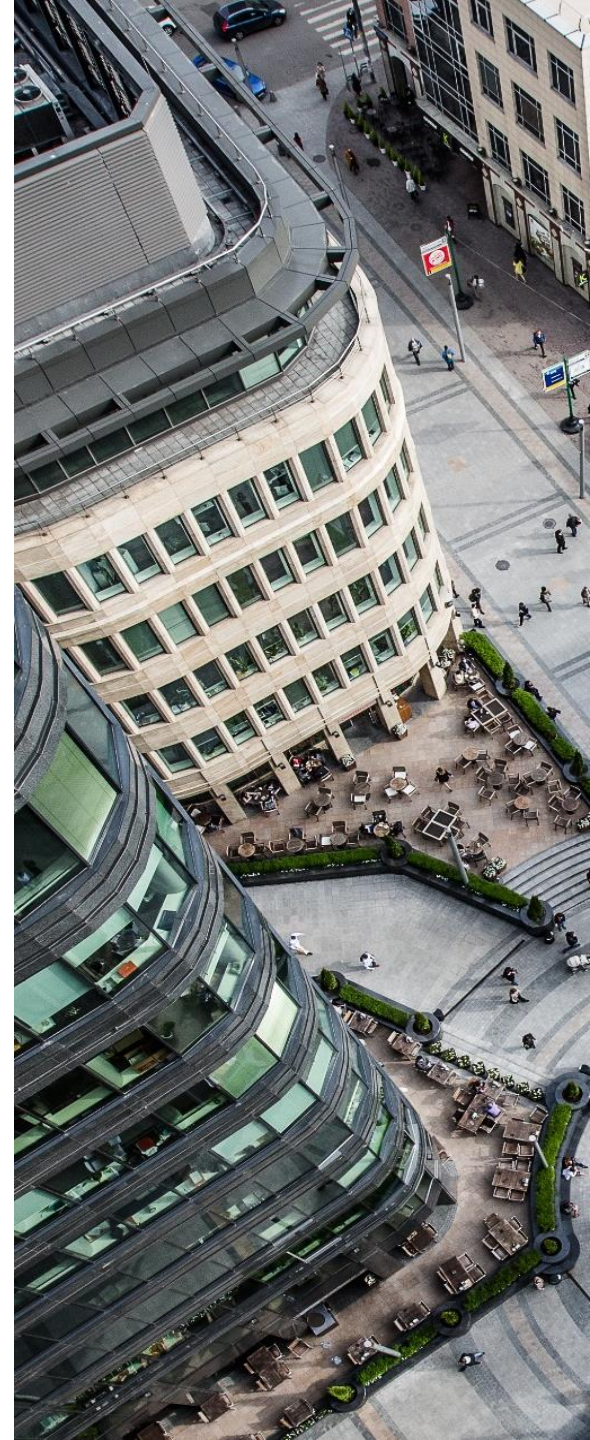


Европейский рынок недвижимости: тенденции, привлекательность городов, нишевые рынки

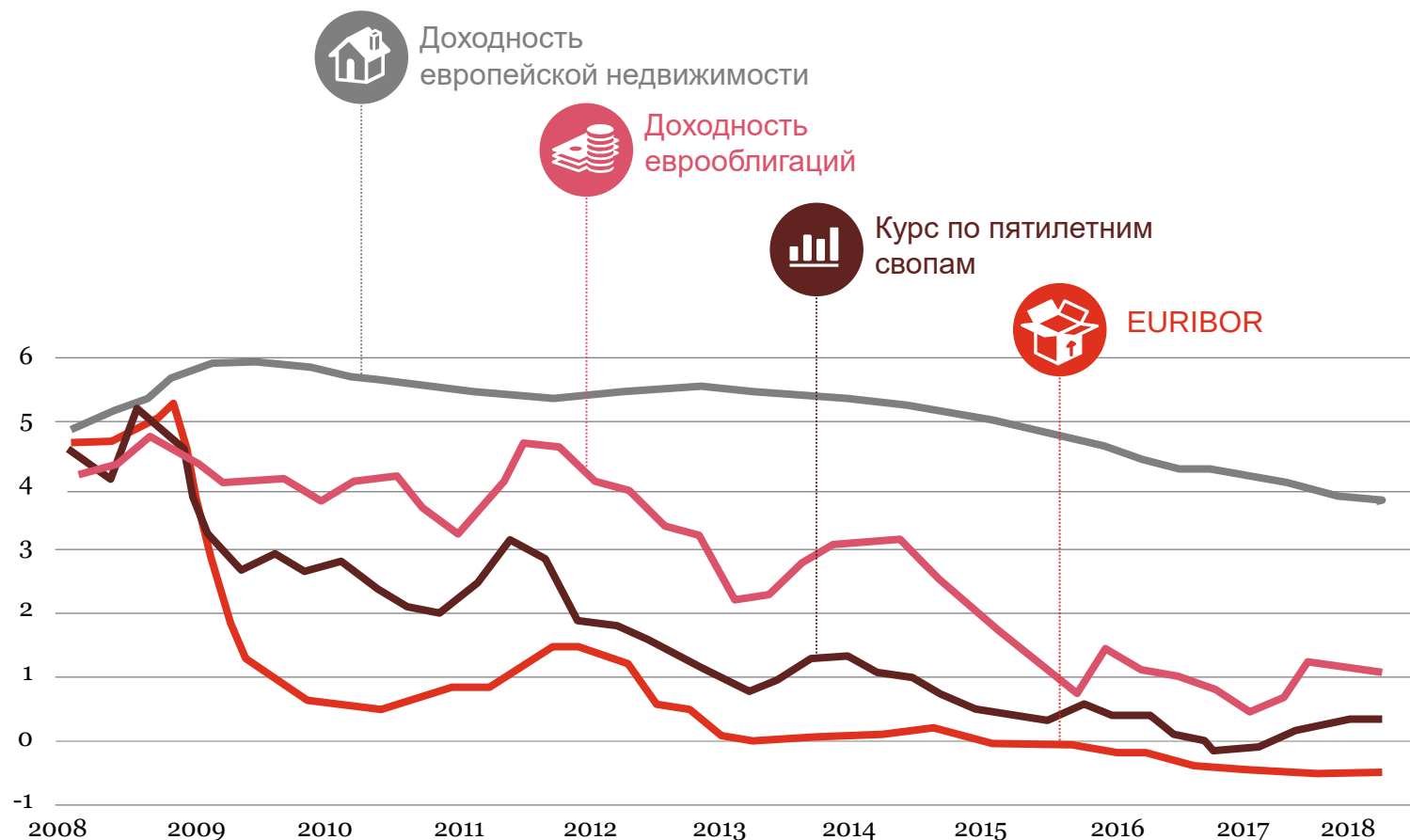
Подготовлено на основе исследования **Emerging Trends in Real Estate 2019**
Сентябрь 2019



Ставки капитализации на низком уровне

Продолжительная низкая доходность на рынке облигаций увеличивает привлекательность инвестиций в недвижимость.

Среди интервьюируемых наблюдается большая уверенность, чем 2-3 года назад, в том, что ставки капитализации останутся на низком уровне.



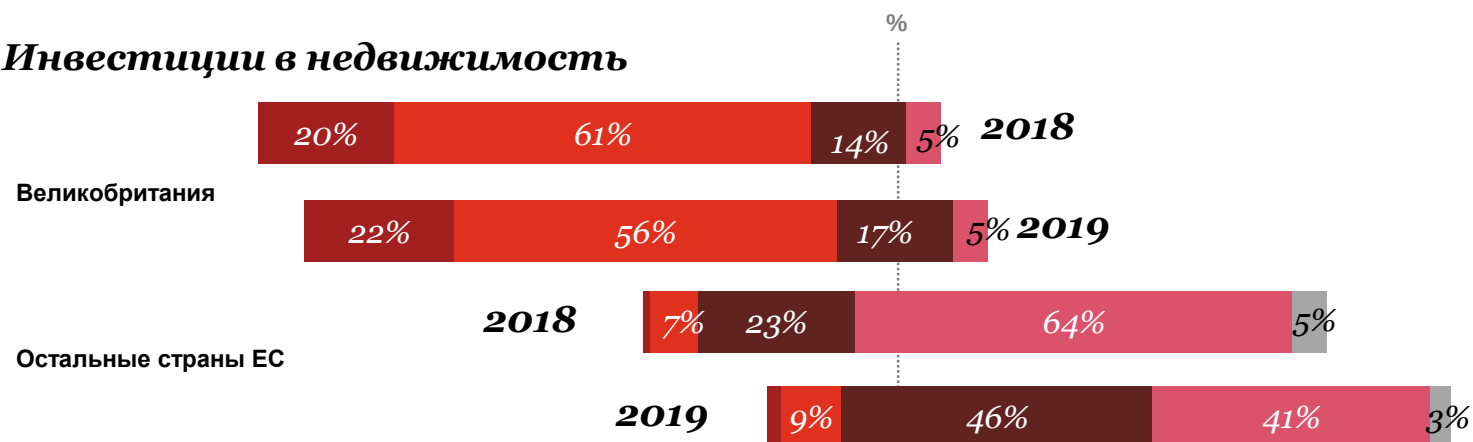
Последствия выхода Великобритании из Евросоюза

Выход Великобритании из ЕС остается серьезной темой инвестиционного климата в Европе. По мнению респондентов в 2019 году ожидаются как сокращение инвестиций, так и падение цен на недвижимость в Великобритании.

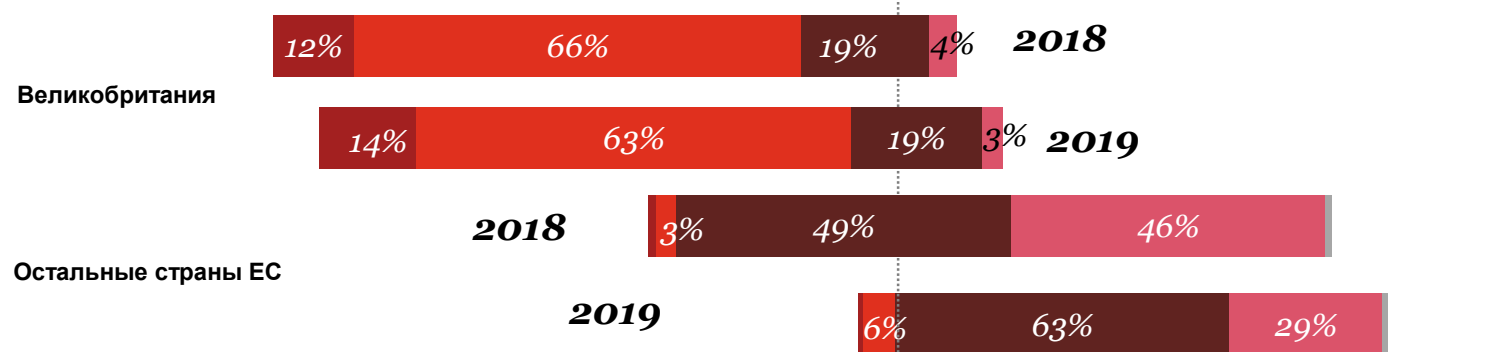
Рынок недвижимости в Великобритании находится в фазе ожидания, многие инвестиции замедляются из-за неопределенности.

Как следствие, большая часть деловой активности постепенно переходит из Великобритании в Еврозону, что отражается в разнице ожиданий среди респондентов.

Инвестиции в недвижимость



Цены на недвижимость



◀◀ Сократятся существенно ◀ Немного сократятся ■ Не изменятся ▶ Немного вырастут ▶▶ Вырастут существенно

10 самых активных городов

2018



Лондон

Париж

Берлин

Франкфурт

Амстердам

Гамбург

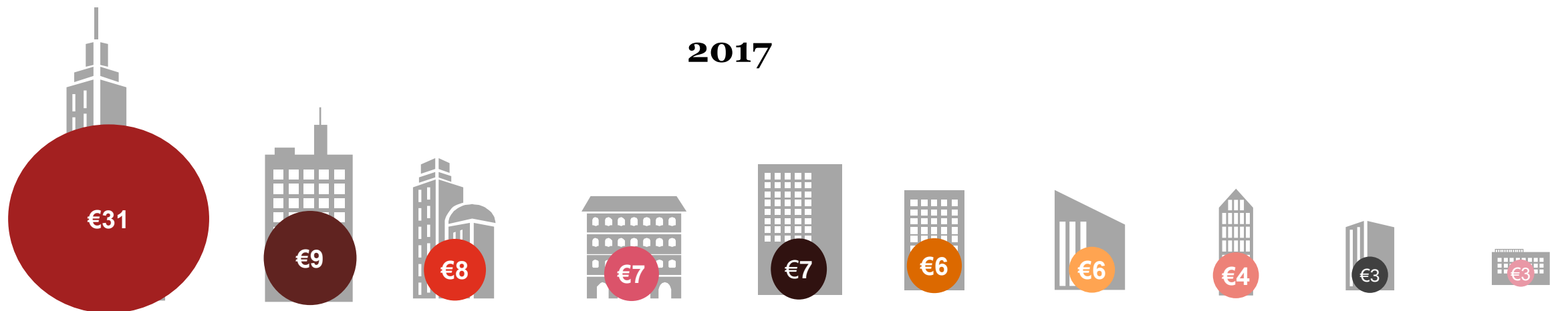
Мюнхен

Дублин

Мадрид

Милан

2017



Лондон

Берлин

Париж

Франкфурт

Мадрид

Амстердам

Мюнхен

Гамбург

Вена

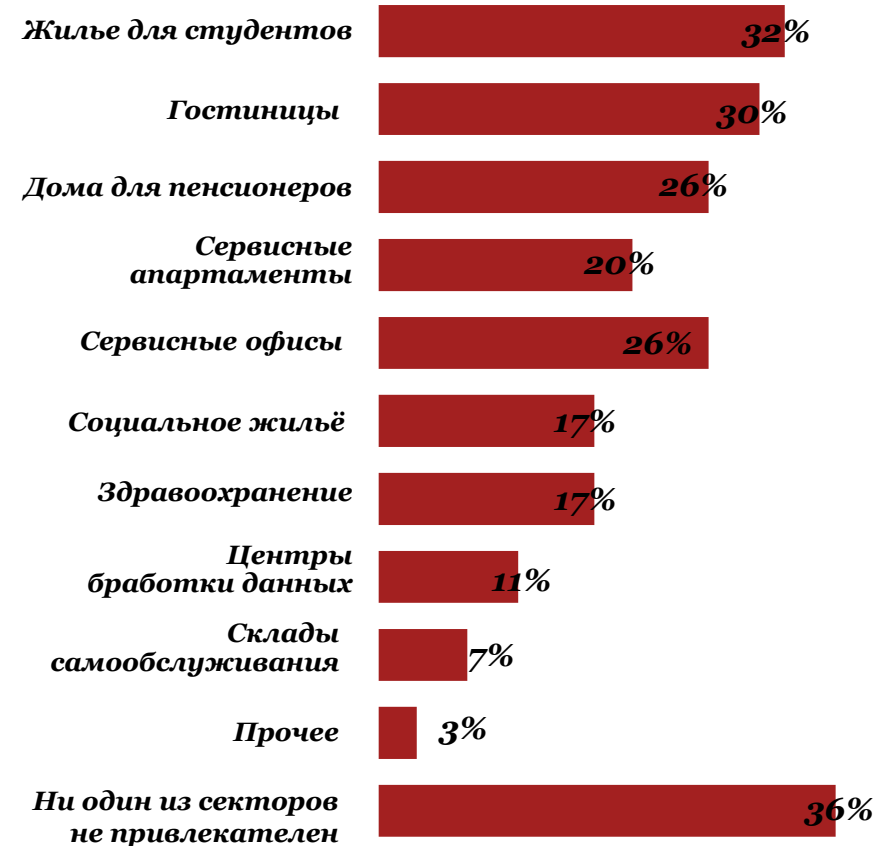
Копенгаген

Рейтинг секторов недвижимости, 2019 год

○ В целом хорошо = выше 3.5
 ○ Неплохо = 2.5-3.5
 ○ В целом плохо = ниже 2.5

Общий рейтинг	Инвестиции	Рейтинг	Девелопмент	Рейтинг
1 Коливинг	○ 4.40	1	○ 4.25	1
2 Склады	○ 4.34	3	○ 4.24	2
3 Дома для пенсионеров	○ 4.34	4	○ 4.22	3
4 Сервисные офисы	○ 4.29	5	○ 4.12	4
5 Дата центры	○ 4.36	2	○ 4.11	5
6 Жилье для студентов	○ 4.21	6	○ 4.08	6
7 Жилье для сдачи в аренду	○ 4.19	8	○ 4.07	7
8 Сервисные апартаменты	○ 4.21	7	○ 4.05	8
9 Строительство для продажи	○ 4.00	13	○ 3.96	9
10 Социальное жильё	○ 4.04	10	○ 3.95	10
11 Здравоохранение	○ 4.14	9	○ 3.93	11
12 Доступное жильё	○ 4.03	11	○ 3.92	12
13 Отели	○ 4.02	12	○ 3.85	13
14 Научные парки	○ 3.93	14	○ 3.78	14
15 Индустриальные парки	○ 3.90	15	○ 3.76	15
16 Склады индивидуального хранения	○ 3.57	18	○ 3.74	16
17 Центральные офисы	○ 3.83	16	○ 3.61	17
18 Парковка	○ 3.64	17	○ 3.46	18
19 Бизнес парки	○ 3.47	19	○ 3.22	19
20 Центральный стрит-ритейл	○ 3.34	20	○ 3.08	20
21 Районные офисы	○ 3.23	21	○ 3.04	21
22 Торговые центры в центре города	○ 3.16	22	○ 2.78	22
23 Торговые парки	○ 3.16	23	○ 2.78	23

Привлекательность нишевых рынков



Рейтинг городов Европы, 2019 год

Немецкие города: Берлин, Франкфурт, Гамбург и Мюнхен находятся в десятке самых привлекательных городов с точки зрения инвестиций в недвижимость.

Кроме немецких городов, высокая привлекательность у Лиссабона, Дублина, Мадрида, Амстердама и Хельсинки.

Лондон, как и в прошлом году после выхода Великобритании из ЕС, находится в конце рейтинга.

Примечание: Респонденты оценивали перспективы городов по шкале от 1 (крайне негативные) до 5 (очень хорошие), для каждого города здесь указан средний балл.

Общий рейтинг	Инвестиции	Рейтинг	Девелопмент	Рейтинг
1	Лиссабон	4.27	1	4.19
2	Берлин	4.12	3	4.11
3	Дублин	4.19	2	4.01
4	Мадрид	4.08	6	4.03
5	Франкфурт	4.08	5	4.03
6	Амстердам	4.04	7	3.94
7	Гамбург	3.99	9	3.99
8	Хельсинки	4.10	4	3.83
9	Вена	4.01	8	3.90
10	Мюнхен	3.91	14	3.96
11	Париж	3.95	11	3.91
12	Люксембург	3.92	13	3.93
13	Копенгаген	3.95	10	3.83
14	Афины	3.92	12	3.83
15	Осло	3.81	16	3.71
16	Лион	3.82	15	3.72
17	Прага	3.75	17	3.68
18	Цюрих	3.65	20	3.80
19	Стокгольм	3.69	18	3.67
20	Милан	3.65	21	3.60
21	Варшава	3.66	19	3.46
22	Будапешт	3.58	22	3.43
23	Брюссель	3.47	23	3.33
24	Бирмингем	3.39	25	3.40
25	Манчестер	3.41	24	3.34
26	Эдинбург	3.37	26	3.32
27	Барселона	3.32	27	3.21
28	Рим	3.27	28	3.25
29	Лондон	2.98	29	2.90
30	Москва	2.68	30	2.82
31	Стамбул	2.51	31	2.54

В целом хорошо = выше 3.5

Неплохо = 2.5-3.5

В целом плохо = ниже 2.5

Ожидания по городам Европы, 2019 год

Немецкие города: Берлин, Франкфурт, Гамбург и Мюнхен находятся в десятке самых привлекательных городов с точки зрения инвестиций в недвижимость.

Кроме немецких городов, высокая привлекательность у Лиссабона, Дублина, Мадрида, Амстердама и Хельсинки.

Лондон, как и в прошлом году после выхода Великобритании из ЕС, находится в конце рейтинга.

Примечание: Респонденты оценивали насколько изменится ситуация в 2019 году по сравнению с 2018 годом по шкале от 1 (существенно уменьшится) до 5 (существенно увеличится), для каждого города здесь указан средний балл; рейтинг городов составляется на основании средних ожиданий по аренде и объемам капитала.

	Арендные ставки	Общая стоимость
1 Берлин	▲ 4.01	▲ 3.83
2 Лиссабон	▲ 3.98	▲ 3.84
3 Амстердам	▲ 3.92	▲ 3.70
4 Мадрид	▲ 3.88	▲ 3.68
5 Афины	▲ 3.84	▲ 4.00
6 Франкфурт	▲ 3.83	▲ 3.73
7 Дублин	▲ 3.79	▲ 3.72
8 Хельсинки	▲ 3.76	▲ 3.65
9 Париж	▲ 3.76	▲ 3.67
10 Гамбург	▲ 3.74	▲ 3.66
11 Мюнхен	▲ 3.72	▲ 3.56
12 Люксембург	▲ 3.71	▲ 3.54
13 Копенгаген	▲ 3.58	▲ 3.56
14 Осло	▲ 3.56	■ 3.44
15 Милан	▲ 3.54	■ 3.42
16 Стокгольм	▲ 3.53	■ 3.36
17 Будапешт	■ 3.46	■ 3.51
18 Лион	■ 3.46	■ 3.48
19 Барселона	■ 3.44	■ 3.09
20 Вена	■ 3.40	■ 3.53
21 Брюссель	■ 3.39	■ 3.37
22 Прага	■ 3.36	■ 3.34
23 Бирмингем	■ 3.31	■ 3.18
24 Варшава	■ 3.18	■ 3.31
25 Рим	■ 3.15	■ 3.22
26 Эдинбург	■ 3.15	■ 3.02
27 Цюрих	■ 3.09	■ 3.35
28 Москва	■ 3.07	■ 3.04
29 Манчестер	■ 3.06	■ 2.97
30 Лондон	■ 2.54	▼ 2.48
31 Стамбул	▼ 2.30	▼ 2.08

▲ Увеличится

■ Останется на том же уровне

▼ Уменьшится

Лидеры рейтинга

Лиссабон

(№1, с №11 в 2018)

«Теперь все говорят о Лиссабоне. Рост связан с большим спросом со стороны крупных международных компаний».

«Лиссабон представляет собой хорошо развитый город с несколько запоздавшим началом цикла восстановления».

«Бум на рынке жилой недвижимости и рост населения позволит рынку Лиссабона сохранить существенный дефицит предложения, что будет являться поддерживающим фактором для текущих цен».

Берлин

(№ 2, с №1 в 2018)

«Берлин, Гамбург, Франкфурт и Мюнхен отличные города, но недвижимость в них абсолютно точно переоценена».

«Несмотря на высокую стоимость объектов недвижимости, рынок выглядит стабильным и подкреплён высоким ростом населения и развитием бизнес среды».

«Есть риск «жесткого приземления» для всех инвесторов, которые в какой-то момент могут понять, что они переплатили за приобретенную или арендованную недвижимость в Берлине».

Перспективный рынок сдерживается внешними факторами

Москва (№30, с №30 в 2018 году)

«Несмотря на свое низкое положение в рейтингах, Российская экономика идет к своему третьему году роста ВВП и низкой безработицы».

«На данный момент, оптимистично на рынок Москвы смотрят в основном локальные компании, и инвесторы исторически концентрирующиеся на Восточной Европе».

«Мы верим, что в среднесрочной перспективе появится больше зарубежных инвесторов в основном из Азии и стран Ближнего Востока, которые уже активно анализирует рынок».

«Мы наблюдаем восстановление ставок аренды, снижение уровня вакансии и растущий аппетит к девелоперским проектам».

«Учитывая в целом высокий уровень оценок на европейском рынке коммерческой недвижимости, рынки с проблемами в макроэкономике, такие как Россия и Турция, отпугивают инвесторов».



Спасибо за внимание

Саян Цыренов MRICS

PwC | Директор практики M&A в сфере недвижимости

Office: +7-495-967-60-00 | Mobile: +7-909-984-33-44

Email: sayan.tsyrenov@pwc.com

pwc.com

© 2019 PwC. All rights reserved. Not for further distribution without the permission of PwC. “PwC” refers to the network of member firms of PricewaterhouseCoopers International Limited (PwCIL), or, as the context requires, individual member firms of the PwC network. Each member firm is a separate legal entity and does not act as agent of PwCIL or any other member firm. PwCIL does not provide any services to clients. PwCIL is not responsible or liable for the acts or omissions of any of its member firms nor can it control the exercise of their professional judgment or bind them in any way. No member firm is responsible or liable for the acts or omissions of any other member firm nor can it control the exercise of another member firm’s professional judgment or bind another member firm or PwCIL in any way.