

CBRE ИССЛЕДОВАНИЯ

АРЕНДНОЕ ЖИЛЬЕ В ЕВРОПЕ

CBRE



ВВЕДЕНИЕ

Первое издание отчета CBRE о сегменте арендного жилья в Европе представляет собой обзор рынков жилой недвижимости в 40 европейских городах

Быстрый рост сегмента арендного жилья (САЖ) как класса активов по всей Европе был подкреплен ростом на рынке частной аренды в целом. Ряд социальных и демографических трендов в сочетании с меньшей доступностью собственного жилья привели к значительному росту доли домохозяйств, арендующих жилье в частном секторе. В Европе 31% домохозяйств в настоящее время арендуют жилье в частном секторе, рост по сравнению со средним показателем, который за последнее десятилетие составлял 26%. Этот привлекательный класс инвестиционных активов сохранил устойчивость несмотря на пандемию и составляет все большую долю от общего объема инвестиций в коммерческую недвижимость. Однако каждый европейский рынок имеет свои особенности, а каждая страна и город находятся на разных стадиях развития рынка. В этом обзоре мы сравниваем и сопоставляем состояние сегмента арендного жилья в 18 странах и 40 городах, то есть на основных европейских рынках.



ОБЗОР РЫНКА ЕВРОПЕЙСКОГО ЖИЛЬЯ



АРЕНДНОЕ ЖИЛЬЁ В ЕВРОПЕ

Проживание в частном арендном жилье – для Европы не новая, скорее меняется то, как этот сегмент был представлен на рынке. Арендные дома исторически предоставлялись государством, отдельными арендодателями и частными компаниями по недвижимости. Сейчас к ним всё чаще присоединяются крупные частные и институциональные инвесторы.

Эта модель, хорошо зарекомендовавшая себя в США. Хотя в сегменте наблюдался медленный рост, рынок недавно набрал обороты, и теперь он составляет 17% всех инвестиций в недвижимость в Европе, по сравнению с 2% десять лет назад.

ПОДЪЁМ СЕГМЕНТА АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ

Распространение арендного жилья как класса активов по всей Европе было подкреплено ростом на рынке частной аренды в целом. 31% европейских семей сейчас живут в арендованном жилье, по сравнению со средним показателем 26% за последнее десятилетие. Это отражает ряд социальных и демографических процессов. Например, растет численность населения, особенно в более молодых когортах, более склонных арендовать жилье. Также к росту спроса на аренду ведут социальные изменения. К ним относятся повышение уровня высшего образования (и более высокий уровень задолженности по кредитам на обучение), сокращение разрыва в уровне доходов, более высокое вовлечение женщин в трудовую деятельность, более поздний возраст вступления в брак и создание семьи, что может повлечь отсрочку решения о покупке жилья. Эти тренды имеют место в сочетании с меньшей доступностью собственного жилья. По данным Oxford Economics, с 2000 года цены на жилье в Европе росли на 3,2% в год. При этом реальная заработная плата увеличивалась всего на 0,5% в год. Это означает, что в то время как зарплаты стали выше всего на 9%, чем в 2000 году, цены на жилье выросли на 80%.

ПРИВЛЕКАТЕЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ

Помимо благоприятного профиля спроса сегмент арендного жилья имеет высокую инвестиционную привлекательность. Его профиль доходности с низкой волатильностью и низким риском привлекает широкий круг инвесторов. Поток доходов, часто привязанный к инфляции, особенно хорошо коррелирует с обязательствами пенсионных фондов. Это также дает возможность инвесторам диверсифицироваться, производя вложения в класс активов, который отличается низкой корреляцией с другими классами активов и более широким экономическим циклом. Сравнивая общую доходность активов на европейском рынке, можно заметить, что жилищная недвижимость демонстрирует стабильно высокие показатели.



УРБАНИЗАЦИЯ В ЕС

84%

К 2050

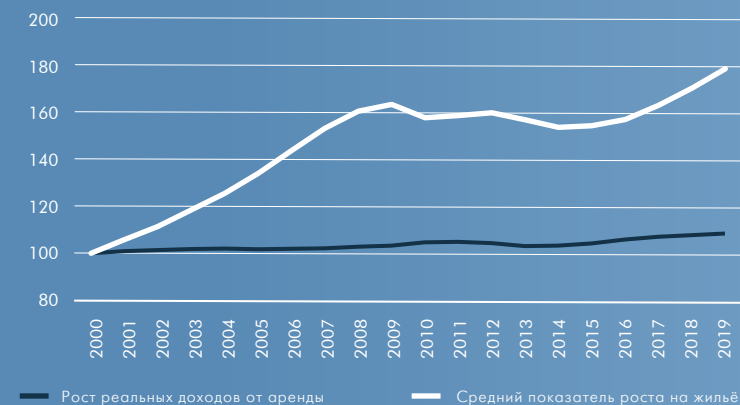


НАСЕЛЕНИЕ В ЕС

3.6m

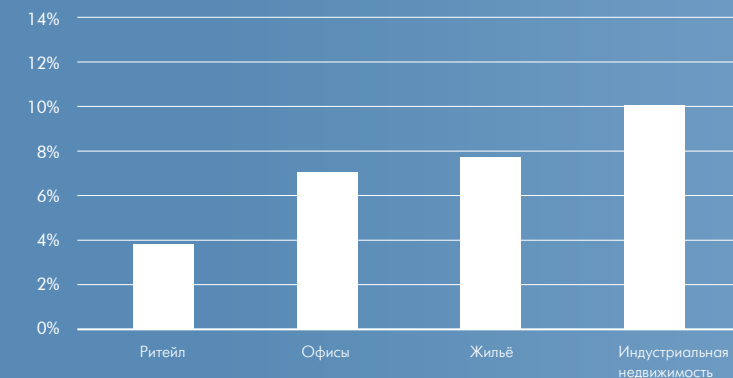
К 2035

РЕАЛЬНЫЙ ДОХОД В СРАВНЕНИИ С РОСТОМ ЦЕН НА ЖИЛЬЁ, ИНДЕКС



Источник: Oxford Economics

ПОКАЗАТЕЛЬ ЕЖЕГОДНОГО ВОЗВРАТА ИНВЕСТИЦИЙ, %, В СРЕДНЕМ 2015-2020



Источник: MSCI

РАСТУЩИЙ, УСТОЙЧИВЫЙ И РАЗВИВАЮЩИЙСЯ СЕГМЕНТ

РАСТУЩИЙ РЫНОК...

Арендное жилье — это относительно новый класс активов в Европе, но мы ожидаем, что уровень и доля инвестиций в САЖ на всех европейских рынках будут расти по мере того, как рынок будет набирать обороты. Согласно недавнему исследованию намерений инвесторов в регионе Европы, Ближнего востока и Африки, проведенному CBRE, четверть респондентов отдала предпочтение инвестициям в САЖ, что сделало сегмент вторым по популярности типом недвижимости после офисной. Наши прогнозы предполагают, что к 2025 году инвестиции в жилую недвижимость, из которых на САЖ приходится около 75%, составят около 80 млрд евро, что соответствует приросту на 20% за пять лет.

УСТОЙЧИВОСТЬ В УСЛОВИЯХ ПАНДЕМИИ ...

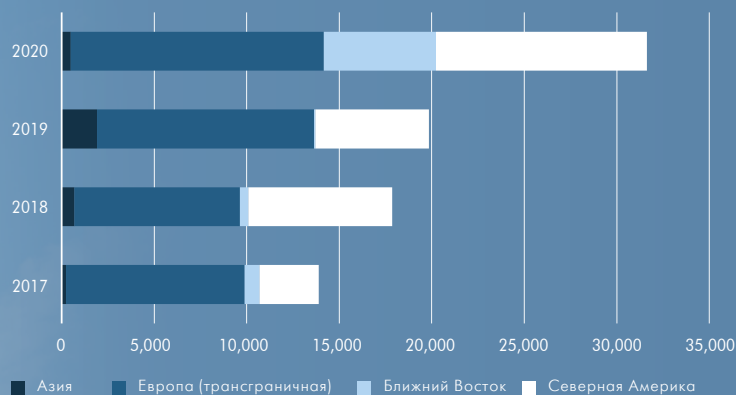
Объем инвестиций в САЖ значительно вырос за последнее десятилетие, особенно с 2015 года. Более того, несмотря на пандемию Covid-19, инвестиции в САЖ выросли в 2020 году и составили 47 млрд. евро, что на 27% больше, чем в 2019 году. Напротив, общий объем инвестиций в коммерческую недвижимость сократился на 17%. В результате на долю САЖ пришлось около 17% от общего объема инвестиций в коммерческую недвижимость. С учетом других сегментов жилой недвижимости, таких как жилье для студентов, в 2020 году инвестиции составили 66 млрд. евро, что на 7% больше, чем в 2019 году.

И ЕГО РАЗВИТИЕ...

Рынок растет не только количественно, но и качественно. Например, в течение последних нескольких лет мы наблюдаем рост трансграничной активности. В 2020 году около 17% инвестиций поступило из Северной Америки по сравнению с 7% в 2017 году. Внутренние инвестиции по-прежнему составляют львиную долю, но она сократилась с 62% до 48% в связи с ростом трансграничной инвестиционной активности. За тот же период наблюдался заметный рост числа крупных сделок, в то время как доля инвестиционных сделок на сумму менее 50 млн. евро оставалась в целом неизменной. В 2017 году 20% инвестиций пришлось на крупные сделки, а к 2020 году этот показатель вырос до 34%. Это частично отражает увеличение числа платформенных сделок, поскольку инвесторы пытаются увеличить масштаб.

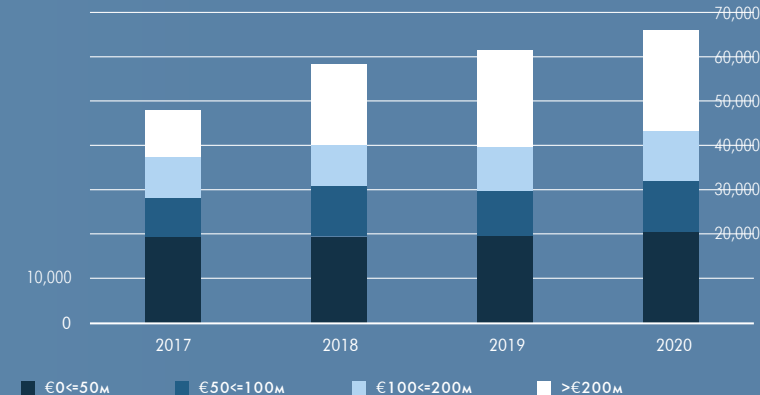


ТРАНСГРАНИЧНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ, В МЛН €



Источник: CBRE

ИНВЕСТИЦИИ ПО РАЗМЕРУ, В МЛН €



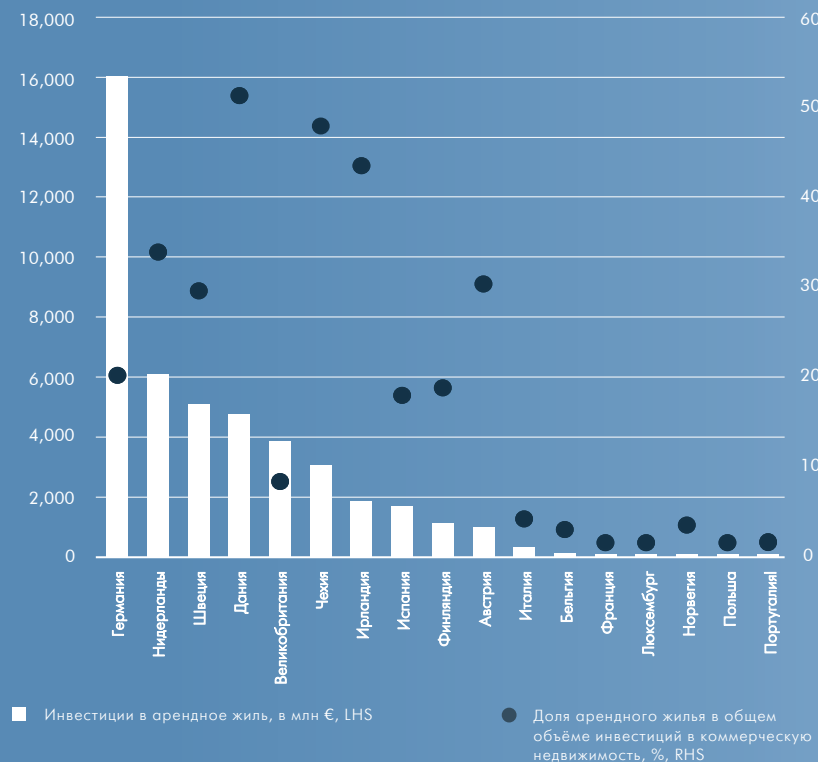
Источник: CBRE

ЗРЕЛОСТЬ РЫНКА И ЕГО СТРУКТУРА

РАЗНЫЕ СТРАНЫ, РАЗНЫЕ РЫНКИ



















Все европейские рынки находятся на разных стадиях развития, причем некоторые развиты больше других. Например, Германия является одним из наиболее зрелых рынков и на сегодняшний день имеет самый высокий уровень инвестиций в САЖ. Одновременно Германия является крупнейшим европейским рынком инвестиций в коммерческую и жилую недвижимость, поэтому доля инвестиций в САЖ в 2020 году составила 20%. Это меньше, чем на устоявшемся рынке США, где последние шесть лет САЖ был ведущим классом недвижимости с долей рынка 34% в 2020 году. В Дании, Чехии, Ирландии и Нидерландах наблюдались еще более высокие показатели доли рынка. Однако некоторые из текущих показателей доли рынка искажены вследствие пандемии Covid-19: в частности, взаимосвязь между ростом инвестиций в САЖ и сокращением инвестиций в коммерческую и жилую недвижимость в целом. Кроме того, на небольших рынках одна крупная платформенная сделка может привести к необычно высокой доле рынка. Например, как в Дании, так и в Чехии на долю САЖ в 2020 году пришлось необычно много от общего объема инвестиций — 50%. В обоих случаях объемы инвестиций увеличились за счет крупных портфельных сделок, превысивших 1 млрд. евро. Но существенно различаться могут не только размер и зрелость, но и общая структура рынков. Некоторые рынки, такие как Германия, сильно институционализированы. На зрелом финском рынке отсутствует контроль за уровнем арендной платы за вакантные площади и наблюдается высокая доступность жилищного фонда. Напротив, многие развивающиеся рынки, подобные Великобритании и Франции, имеют ограниченный фонд. Может отличаться и продукт как таковой. В отличие от остальной Европы, предложение инфраструктуры в Великобритании довольно обширно и приближается к американской модели. Инфраструктура различается в зависимости от местоположения и ценовой категории, но может включать общую гостиную, столовую/пространство для общения, тренажерный зал, конференц-залы, веранду/открытые пространства, место для хранения велосипедов и, в некоторых случаях, специальную инфраструктуру для владельцев домашних животных. Такое предложение больше похоже на предложение, характерное для моделей коливинга в континентальной Европе. В Германии и Нидерландах, например, большая часть арендного жилья представляет собой просто многоквартирные дома, часто без выделенных общественных пространств. В Финляндии многоквартирные дома часто имеют ограниченные пространства для общего пользования. В более новом фонде, построенном после 2010 года, предусмотрены комнаты для общего пользования/комнаты досуга, которые жильцы могут резервировать. В выполненном нами сравнительном анализе стран на стр. 8 показаны и другие ключевые различия между рынками.

РАЗМЕР РЫНКА, 2020, € МЛН.



Источник: MSCI

ОБЗОР РЫНКА ПО СТРАНАМ

| | ЗРЕЛОСТЬ РЫНКА | НАЛИЧИЕ ВАКАНТНЫХ ОБЪЕКТОВ | ДОЛЯ ЧАСТНОЙ АРЕНДЫ | ДОЛЯ АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ В ОБЩЕМ ОБЪЕМЕ ИНВЕСТИЦИЙ | СТРУКТУРА СОБСТВЕННОСТИ | РЕГУЛИРОВАНИЕ | |
|---|----------------|----------------------------|---------------------|--|-------------------------|---|---|
|  | Австрия | Зрелый | Мало | 34% | 30% | Большая часть фонда принадлежит частным лицам. Кооперативам принадлежит чуть более 25% фонда. | Строгое регулирование арендной платы, обязательства арендодателя и прав арендатора в отношении жилья, построенного до 1945 года. Менее трого регулирование более нового жилья: защита прав арендаторов, но без регулирования арендной платы. |
|  | Бельгия | Зарождающийся | Мало | 20% | 3% | На рынке аренды доминируют частные домовладельцы. | Законодательное регулирование было передано в 2018 году в ведение трех регионов: Фландрии, Валлонии и Брюсселя. В целом, арендная плата в частном секторе устанавливается свободно, но пересмотр производится в соответствии с национальным уровнем инфляции. Срок аренды отличается большой гибкостью. |
|  | Чехия | Развивающийся | Мало | 20% | 49% | На рынке аренды доминируют частные домовладельцы. | Регулирование арендной платы на рынке частной аренды отсутствует. Регулирование аренды прекращено. Права арендаторов закреплены в Гражданском кодексе: выселение только в случае грубого нарушения условий договора. |
|  | Дания | Зрелый | Много | 19% | 51% | Большая часть арендного жилого фонда принадлежит и управляется профессиональными участниками рынка. Также существуют небольшие семейные компании, сдающие жилье в аренду. | Арендная плата регулируется в отношении объектов, построенных до 1992 года. Рыночное ценообразование в отношении более новых объектов. |
|  | Финляндия | Зрелый | Много | 35% | 18% | Фонд принадлежит преимущественно муниципалитетам (42%) и частным лицам (36%). 22% принадлежит профессиональным инвесторам. | Регулирование арендной платы и ограничения на рыночное ценообразование отсутствуют. |
|  | Франция | Развивающийся | Мало | 36% | 2% | Примерно 2% французского фонда арендного жилья принадлежит компаниям | Регулирование арендной платы в Париже и Лилле. Другие города, такие как Лион и Марсель, могут последовать примеру. |
|  | Германия | Зрелый | Много | 54% | 20% | Большая часть фонда в собственности частных лиц. Публичные компании владеют 20% фонда, закрытые компании – 12%. | В настоящее время регулирование арендной платы в крупных городах. |
|  | Ирландия | Зарождающийся | Мало | 29% | 48% | Большая часть арендного фонда принадлежит частным лицам, но ситуация меняется и рынок становится более институционализированным. | В 2016 году созданы зоны контроля за уровнем арендной платы. В них (например, в Дублине) арендная плата не может повышаться более чем на 4% в год, если не произведено «существенных улучшений». |
|  | Италия | Зарождающийся | Мало | 19% | 4% | Большая часть арендного фонда принадлежит частным лицам и небольшим компаниям. Половина фонда арендного жилья принадлежит институциональным инвесторам. Остальная часть фонда представлена социальным жильем. | Большие различия между социальным и рыночным жильем. Срок аренды рыночного жилья 4+4 года, социального жилья 3+2 года. |
|  | Люксембург | Зарождающийся | Мало | 23% | 1% | На рынке аренды доминируют частные владельцы. | Арендная плата ограничена определенной долей инвестированной в объект суммы, но можно получить разрешение на повышение. Ожидаются новые правила в отношении депозитов, договоров о совместном проживании и классификации недвижимости в качестве жилой. |
|  | Нидерланды | Зрелый | Много | 13% | 35% | 57% жилья принадлежит домовладельцам. 69% арендного жилья принадлежит специализированным компаниям, остальное – частным и институциональным инвесторам. | Регулируемый и нерегулируемый сегмент. В регулируемом действует максимальный разумный размер арендной платы и повышений. В 2021 году лимиты на повышение действуют также в нерегулируемом сегменте. |
|  | Норвегия | Развивающийся | Мало | 19% | 4% | Рынок аренды контролируют частные собственники, сдающие инвестиционное жилье. В крупнейших городах растет сегмент профессиональных инвесторов. | Ограниченное регулирование арендной платы – повышение сверх уровня инфляции только при заключении нового договора или по прошествии 2,5 лет. |
|  | Польша | Развивающийся | Мало | 4% | 1% | Большая часть фонда принадлежит частным лицам. Менее 1% арендного фонда принадлежит институциональным инвесторам. | Регулирование арендной платы отсутствует. Защита арендатора от выселения слабее в некоторых типах договорах аренды (г.н. «периодическая» аренда) и в отношениях с институциональными арендодателями. |
|  | Португалия | Зарождающийся | Мало | 26% | 1% | Большая часть фонда принадлежит частным лицам. Есть несколько крупных портфелей, принадлежащих институциональным инвесторам. | Арендодатель не вправе расторгнуть договор, если арендатор старше 65 лет или имеет инвалидность. Ограничения на повышение арендной платы. |
|  | Испания | Развивающийся | Мало | 15% | 18% | 5% арендного жилья принадлежит институциональным инвесторам, остальное частным лицам (95%). | Регулирование арендной платы только в Каталонии. Но пока неизвестно, как оно будет осуществляться и каковы будут последствия. |
|  | Швеция | Зрелый | Много | 27% | 30% | Большая часть арендного фонда принадлежит и управляется профессиональными участниками рынка. Также существуют небольшие семейные компании, сдающие жилье в аренду. | Регулирование арендной платы, но для объектов, построенных после 2011 года, разрешены более высокие ставки. Арендная плата после внесения улучшений также может быть выше регулируемой/основанной на величине полезности. |
|  | Швейцария | Зрелый | Много | 58% | 60% | 47% арендного фонда принадлежит частным лицам, 41% институциональным инвесторам, 12% публичному сектору/жилищным кооперативам. | Строгие ограничения на покупку жилья иностранцами. Повышение арендной платы возможно только при заключении договора, при повышении ипотечной ставки или после существенных улучшений. |
|  | Великобритания | Развивающийся | Мало | 20% | 8% | Арендное жилье традиционно принадлежит частным домовладельцам, но компании наращивают активность. | Регулирование арендной платы только в Шотландии. В целом, законодательство более лояльно к арендодателю |

Г ПРОФИЛИ СТРАН



ДАНИЯ

В Дании наблюдается большой и зрелый сегмент арендного жилья. Рынок делится на более старый регулируемый фонд и новые объекты. Как правило, все здания, построенные до 1992 года, подлежат контролю за уровнем арендной платы (за исключением переоборудованной коммерческой недвижимости). Еще одна особенность датского рынка — это право на перевод нового арендного жилья в частно-общественную собственность (комонгольд). Это позволяет практически свободно распоряжаться объектами жилья, если того требуют рыночные условия или инвестиционная стратегия.

| | |
|-----------------------------------|-----|
| ● СОБСТВЕННОЕ ВЛАДЕНИЕ | 49% |
| ● СОЦИАЛЬНОЕ ЖИЛЬЕ | 20% |
| ● ЧАСТНАЯ АРЕНДА | 19% |
| ● ЧАСТНЫЕ АССОЦИАЦИИ КООПЕРАТИВОВ | 7% |
| ● ПУБЛИЧНЫЕ КОМПАНИИ | 2% |
| ● ДРУГИЕ | 3% |

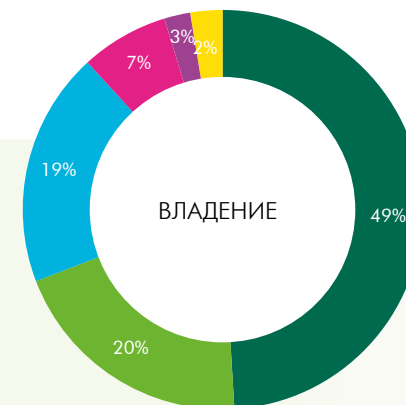
Источники: Statistics Denmark

ИНВЕСТИЦИИ

В 2020 году была отмечена высокая инвестиционная активность в САЖ, где объем сделок составил около 5 млрд. евро, что составляет более половины всех инвестиций в коммерческую и жилую недвижимость. Росту объема инвестиции способствовала портфельная сделка на сумму 1,5 млрд евро, заключенная шведской публичной компанией Heimstaden. Инвесторы использовали разные подходы. Некоторые предпочли инвестировать в портфели за пределами своих основных направлений инвестиций и столичных регионов с потенциалом роста. Другие вышли на рынок с помощью проектов застройки и форвардных сделок. В этом сегменте преобладали трансграничные инвесторы, на которые приходилось примерно 60% общей инвестиционной активности. Шведские инвесторы проявили особую активность как со стороны спроса, так и со стороны предложения.

ПРОГНОЗ

Консервативные свойства этого стабильно функционирующего сектора, включая стабильные потоки доходов, антициклическую динамику и долгосрочные социально-демографические тенденции, обеспечивают постоянный интерес со стороны инвесторов. Хотя перспективы роста арендной платы более сдержанные, чем в прошлые годы, высококонкурентный рынок будет поддерживать уровень цен. Недавно одобренный корпоративный налог на инвестиционную недвижимость, подлежащий уплате с 2023 года, который начисляется по принципу непрерывной переоценки по рыночной стоимости, а не по стоимости выбытия, похоже, не повлиял на энтузиазм инвесторов в этом секторе.



Г ФРАНЦИЯ



Французский рынок арендного жилья эволюционировал в течение последних нескольких лет. Несмотря на неблагоприятную экономическую конъюнктуру, инвесторы проявляют большой интерес к жилой недвижимости. Рынок имеет прочную основу, и институциональные инвесторы стремятся диверсифицировать свои портфели. Хотя эта тенденция возникла еще до кризиса, пандемия усилила стремление к диверсификации. Однако задача состоит в том, чтобы воспользоваться этим интересом в условиях рынка с крайне ограниченным предложением.

| | |
|------------------------------|-----|
| ● ИНСТИТУЦИОННЫЕ ИНВЕСТОРЫ | 32% |
| ● ОПЕРАТОРЫ | 20% |
| ● УПРАВЛЯЮЩИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ | 18% |
| ● УПРАВЛЯЮЩИЕ КОМПАНИИ | 12% |
| ● ВЛАДЕЛЕЦ СОЦИАЛЬНОГО ЖИЛЬЯ | 9% |
| ● ЧАСТНЫЕ СОБСТВЕННИКИ | 3% |
| ● ДЕВЕЛОПЕРЫ | 2% |
| ● ДРУГИЕ | 4% |

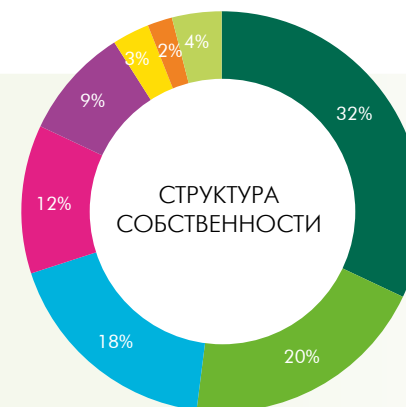
Источник: CBRE

ИНВЕСТИЦИИ

В 2020 году объем инвестиционного рынка арендного жилья во Франции (без учета социального жилья) составил 5,5 млрд. евро. Крупнейшей сделкой года стал заказ CDC Habitat на 40 000 единиц нового жилья, из которых жилье на 2,8 млрд. евро было сдано в 2020 году. Тем не менее, учитывая текущие изменения в структуре семьи (мобильность, фрагментация жилья для семейных людей и т.д.), гибкость и удобство, предлагаемые арендным жильем, становятся все более популярными — эта модель должна достичь зрелости в течение нескольких лет.

ПРОГНОЗ

Рынок арендного жилья имеет структурный дефицит предложения и все еще находится в стадии созревания. На долю жилой недвижимости во Франции приходится 10-15% от общего объема инвестиций, что ниже, чем на более зрелых рынках. Хотя САЖ во Франции еще не претерпел значительных изменений, существует большой потенциал развития, как в плане репрофилирования имеющегося фонда, так и в плане создания новых продуктов. Доходность традиционно ниже, чем в других категориях активов. Учитывая дисбаланс между спросом и предложением и текущую финансовую среду, это явление, вероятно, сохранится в долгосрочной перспективе.



ГЕРМАНИЯ

Для Германии традиционно характерен низкий уровень домовладения и высокая доля арендуемого жилья. Как следствие, инвестиционный рынок очень зрелый и контролируется институциональными инвесторами. За последнее десятилетие сегмент арендного жилья в Германии существенно вырос за счет быстрой урбанизации в крупных городах. Это привело к резкому дефициту жилья при практически полном отсутствии вакантного фонда. Несмотря на это, показатели ввода остаются низкими. В результате арендная плата в последние годы быстро росла. Это делает САЖ более привлекательным для многих групп инвесторов, находящихся в поисках стабильного дохода. Однако это также привело к усилению регулирования со стороны местных органов власти, направленного на сдерживание роста арендной платы.

| | |
|--|-----|
| ● ЧАСТНЫЕ СОБСТВЕННИКИ | 44% |
| ● ОБЩИНА ВЛАДЕЛЬЦЕВ АПАРТАМЕНТОВ | 22% |
| ● ЧАСТНЫЕ КОМПАНИИ | 12% |
| ● ГОСУДАРСТВЕННЫЕ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫЕ КОМПАНИИ | 11% |
| ● КООПЕРАТИВЫ | 9% |
| ● ДРУГИЕ | 1% |

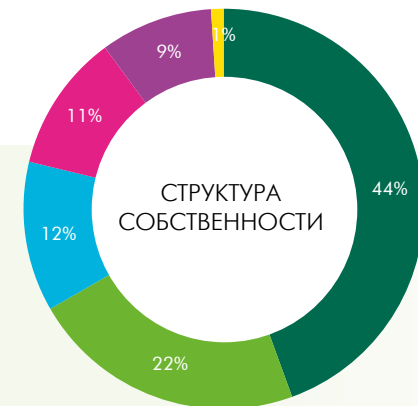
Источник: CBRE Research based on BBSR Data

ИНВЕСТИЦИИ

В Германии пандемия практически не повлияла на транзакционную активность. В 2020 году в рынок жилой недвижимости было инвестировано 20 млрд евро, из которых 16 млрд евро — в институциональный рынок арендного жилья. Безусловно, самой крупной стала сделка на 6 млрд евро с участием Adler Real Estate и Ado Properties. В 2020 году было заключено еще 28 сделок на сумму более 100 млн евро. Это соответствует приросту на 10% по сравнению с 2019 годом (23% для жилой недвижимости в целом) и является самым высоким уровнем с 2015 года. Значительная доля прироста пришлась на новых инвесторов, которые, как правило, ранее были активны в других сегментах коммерческой и жилой недвижимости и стремятся диверсифицировать и стабилизировать свои портфели за счет инвестиций в жилую недвижимость.

ПРОГНОЗ

Немецкий САЖ остается привлекательным. Мы ожидаем, что в 2021 году объем сделок превысит 15 млрд евро, при этом ожидается большое количество портфельных сделок и корпоративных поглощений. 2021 год станет поворотным моментом, так как Федеральный конституционный суд должен вынести решение о политике регулирования арендной платы. Это приведет к снижению перспектив роста арендной платы. Также следует ожидать, что более удаленные регионы будут все больше вовлечены в рынок арендного жилья крупных городов.



НИДЕРЛАНДЫ



Сегмент арендного жилья является популярным и быстрорастущим инвестиционным направлением в Нидерландах. В 2020 году на этот сегмент приходилось 35% от общего объема инвестиций в недвижимость по сравнению с 5% в 2010 году. Инвесторы вкладывают капитал в сегмент арендного жилья в Нидерландах благодаря стабильности арендной платы и низкому уровню вакантных объектов в результате структурного дефицита жилья. Нехватка жилья привела к резкому росту цен, в результате чего собственное жилье стало менее доступным. Это привело к увеличению спроса на аренду, особенно в среднем сегменте рынка. Тем не менее, именно в этом сегменте наблюдается наибольший дефицит. Дефицитный рынок жилья привел к новым обсуждениям возможностей регулирования.

| | |
|--|-----|
| ● В СОБСТВЕННОСТИ | 57% |
| ● АРЕНДА – ЖИЛИЩНАЯ КОРПОРАЦИЯ | 29% |
| ● ЧАСТНАЯ АРЕНДА – ЧАСТНЫЙ/ ИНСТИТУЦИОНАЛЬНЫЙ ИНВЕСТИТОР | 13% |
| ● НЕИЗВЕСТНО | 1% |

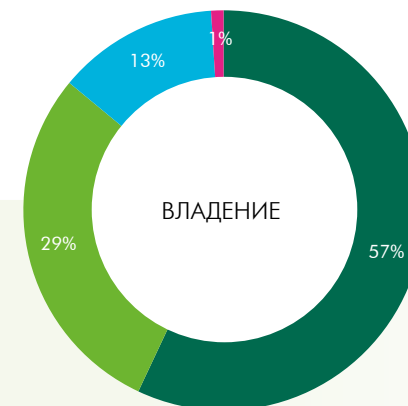
Источник: Statistics Netherlands

ИНВЕСТИЦИИ

Объем инвестиций в САЖ в Нидерландах увеличился на 21% в 2020 году и достиг рекордных 6,5 млрд. евро. Хотя пандемия Covid-19 создала некоторую неопределенность на рынке, в целом сектор оказался очень устойчивым к текущей рецессии. Об этом свидетельствует практически неизменный уровень поступлений от арендной платы и продолжающийся приток капитала в сектор. Год завершился рекордным кварталом, поскольку многие инвесторы ускорили запланированные продажи, чтобы избежать более высокого налога на передачу активов, который был введен в январе 2021 года. Иностранные инвесторы, доля которых растет на протяжении многих лет, достигли в 2020 году рекордной доли в 51% инвестиций в САЖ.

ПРОГНОЗ

2021 год начался относительно спокойно в связи с тем, что многие сделки были проведены в конце 2020 года. Мы ожидаем роста инвестиционной активности со 2 квартала, что будет сопровождаться возвращением давления на чистую начальную доходность. Ожидается, что репрофилирование станет более популярным. В то время как рост цен на жилье в крупных городах стабилизируется, цены в региональных муниципалитетах продолжают расти. Ожидается, что арендная плата в более дорогих сегментах стабилизируется из-за снижения спроса. Спрос в среднем сегменте рынка будет сохраняться из-за значительного дефицита в этом сегменте, поэтому ожидается, что повышательное давление на ставки арендной платы здесь сохранится. Тем не менее, рост арендной платы будет ограничен государственным регулированием.



ВЕЛИКО- БРИТАНИЯ

В Великобритании наблюдается значительный рост доли арендного жилья, которое в настоящее время составляет около 21% рынка жилья совокупной стоимостью 7,1 трлн. фунтов стерлингов по сравнению с 12% в 2006-2007 годах. Большая часть арендного фонда предоставляется частными домовладельцами, но недавние законодательные и налоговые изменения значительно снизили их интерес. Хотя это изменило ситуацию в пользу институциональных инвесторов, они еще не полностью воспользовались нововведениями, и это частично отражает тот факт, что рынок находится в зачаточной стадии. Отсутствие сложившегося, стабильного жилого фонда означает, что инвесторам приходится получать доступ к рынку через застройку, что, учитывая практические аспекты приобретения земли, планирования и строительства, отпугивает многих традиционных институциональных инвесторов, не склонных к риску.

| | |
|---|-----|
| ● В СОБСТВЕННОСТИ | 62% |
| ● ЧАСТНАЯ АРЕНДА | 20% |
| ● В АРЕНДЕ У ГОСУДАРСТВА – СОЦИАЛЬНОЕ ЖИЛЬЕ | 9% |
| ● СОЦИАЛЬНОЕ ЖИЛЬЕ – ДРУГОЕ | 9% |

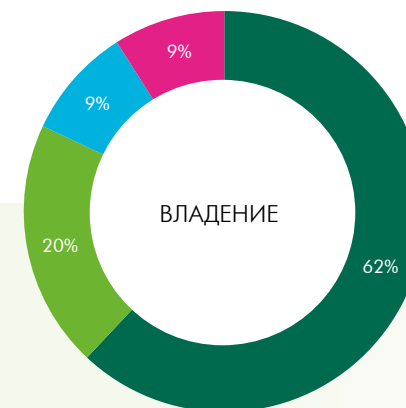
Источник: Experian

ИНВЕСТИЦИИ

Несмотря на пандемию Covid-19, инвестиции в САЖ в 2020 году составили рекордные 3,5 млрд фунтов стерлингов, что на 30% больше, чем в 2019 году, и на 15% выше предыдущего рекордного значения 2018 года. Сейчас на сегмент приходится 8% от общего объема отраслевых инвестиций в Великобритании, по сравнению с 5% в 2019 году. Даже в непросто 2020 году на рынке появилось несколько новых участников. Например, Countryside заключила сделку с Goldman Sachs, которая может привести к появлению до 1 000 новых объектов арендной жилой недвижимости в течение ближайших трех лет. John Lewis объявила о планах войти в сегмент с предложениями по перепрофилированию избыточных площадей в портфеле розничных магазинов. Существующие инвесторы также расширяют и диверсифицируют портфели. Так, застройщик HUB планирует удвоить объем портфеля в САЖ до 2 млрд фунтов стерлингов в течение следующих трех лет.

ПРОГНОЗ

Ценообразование в целом соответствовало ожиданиям, сформировавшимся до пандемии Covid-19, а базовая доходность оставалась в 4 квартале 2020 года в основном неизменной. Тем не менее, мы видим признаки улучшения конъюнктуры в премиальных локациях. Настроения остаются в целом положительными, и как ожидается, на рынок начнет поступать значительный объем новых проектов. Мы прогнозируем, что к концу 2021 года инвестиции в САЖ составят 4,1 млрд фунтов стерлингов, а к 2025 году превысят 7 млрд фунтов стерлингов. Мы также ожидаем увидеть приток институционального капитала в сегмент арендного жилья для одной семьи.



CBRE Исследования

Информация, содержащаяся в настоящем материале, основана на достоверных, по мнению CBRE, данных. Несмотря на все предпринятые меры обеспечить достоверность содержащейся в материале информации, компания CBRE не может предоставить гарантии того, что в нем отсутствуют фактические неточности. Данный материал подготовлен исключительно для сведения клиентов и профессионального сообщества, все права на этот материал защищены, и ни одна из частей настоящего материала не может быть воспроизведена или передана ни в какой форме и никакими средствами без предварительного письменного разрешения CBRE.

CBRE

