

ИГРЫ С АЗИАТСКИМ ДРАКОНОМ

АВТОР:

Юлия Кожевникова, ведущий эксперт Трапю



ЕВРОПЕЙСКИЕ РЫНКИ НЕДВИЖИМОСТИ ОСТАЮТСЯ СТАБИЛЬНЫМИ, НО НЕ ОСТАВЛЯЮТ ИНВЕСТОРАМ ШАНСОВ НА ВЫСОКИЙ ДОХОД: ПОТЕНЦИАЛ УВЕЛИЧЕНИЯ ЦЕН ВО МНОГОМ ИСЧЕРПАН. ПРИХОДИТСЯ ОХОТИТЬСЯ ЗА ВЫГОДНЫМИ ПРЕДЛОЖЕНИЯМИ ЛИБО ПЕРЕМЕЩАТЬ СВОЕ ВНИМАНИЕ НА РЫНКИ, КОТОРЫЕ В БУДУЩЕМ ОБЕЩАЮТ ВЫРАСТИ. К ТАКИМ ЭКСПЕРТЫ ОТНОСЯТ АЗИЮ: СЕЙЧАС МНОГИЕ СТРАНЫ ЭТОГО РЕГИОНА ПРЕДСТАВЛЯЮТ ИНТЕРЕС С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ВЛОЖЕНИЙ.

Факторами, которые повышают рискованность инвестиций в азиатские страны, специалисты называют нестабильность политической обстановки в некоторых из них и тонкости законодательства. При благоприятном экономическом прогнозе рынки недвижимости Азии выглядят привлекательными: по оценкам Cushman & Wakefield, в 2016 году капиталовложения вырастут в среднем на 0–3%, наибольший рост ожидается в Китае и Сингапуре.

Согласно опросу, проведенному консалтинговой компанией PwC, более 80% респондентов — инвесторов в азиатскую недвижимость прогнозируют, что в этом году прибыль компаний будет средней или хорошей, а 11% ждут отличной доходности.

Крупнейшими рынками Азии по объему инвестиций в недвижимость в 2015 году, по данным PwC, стали Токио (\$15,7 млрд), Гонконг (\$4,1 млрд) и Шанхай (\$2,7 млрд). Снижение ставок по ипотеке и ослабление национальных валют по отношению к доллару стимулируют инвестиции.

В некоторых странах с 2014 года понизились процентные ставки и сократился минимальный первоначальный взнос по ипотеке. Так, в начале февраля 2016 года Центральный банк Китая сообщил об уменьшении первоначального взноса на покупку первого жилья с 25 до 20%, на приобретение второго объекта — с 40 до 30%. Кроме того, процентная ставка снижалась шесть раз с конца 2014 года.

В Японии в январе 2016 года крупнейшие банки страны опустили переменную ставку по ипотеке до рекордно низкого уровня — 0,625%. При этом банк финансирует до 85–90% стоимости объекта. Смягчение ипотечных условий по ипотеке укрепляет внутренний спрос на недвижимость и в перспективе приводит к росту цен на рынке.

Не стоит забывать и об ослаблении азиатских валют по отношению к доллару. Например, валюты Индонезии, Таиланда и Малайзии в 2015 году упали по отношению к доллару на 10–20%. Это заметно сказалось на активности местных покупателей недвижимости, которые приобретают меньше объектов, зато повысился спрос со стороны зарубежных инвесторов, особенно тех, что получают доход в валюте.

Несмотря на удешевление ипотеки и падение курсов валют, азиатский рынок выглядит менее привлекательным по сравнению с европейским и американским из-за низкой

доходности недвижимости. Например, офисы и жилье в центральных районах Гонконга, Тайбэя и Токио приносят всего 2–3% годовых. Низкая доходность на самых востребованных рынках Азии объясняется тем, что на малый фонд недвижимости приходится слишком много капитала.

Остановимся подробнее на сегментах коммерческой (офисной, торговой и гостиничной) и жилой недвижимости в Азии.

В первой половине 2015 года продажи азиатской коммерческой недвижимости упали в долларовом выражении на 41% по отношению к аналогичному периоду предыдущего года. Сокращение инвестиций во многом связано с тем, что в Китае уменьшилось количество земельных участков, выставленных на продажу. Впрочем, если не учитывать этот фактор, то объем инвестиций снизился лишь на 13%.

По данным Knight Frank, в III квартале 2015 года арендные ставки в Азии выросли лишь на 1,4%, а средняя доля пустующих площадей — на 0,1%. Рынки находятся в разных фазах цикла: в Пекине замедляется снижение арендных ставок, в Гонконге и Мумбаи, напротив, ставки растут, в Нью-Дели и Тайбэе рост замедляется, а в Джакарте и Сингапуре ускоряется падение ставок.

Как правило, рынки с небольшим количеством не сданных в аренду офисов отличаются низкой доходностью. Скажем, в Гонконге пустует лишь 6,5% площадей — доходность от аренды этого типа недвижимости

Несмотря на удешевление ипотеки и падение курсов валют, азиатский рынок выглядит менее привлекательным по сравнению с европейским и американским из-за низкой доходности недвижимости



Основные показатели главных рынков офисной недвижимости Азии

Город	Стоимость аренды, \$/м ² в мес. (III кв. 2015)	Прогноз арендных ставок до III кв. 2016	Доходность, % (II кв. 2015)	Динамика доходности, базисных пунктов (II кв. 2014–II кв. 2015)	Средняя доля пустующих площадей,%	
					2016	2017
Гонконг	180,9	Λ	2,8	—	6,5	7,8
Мумбаи	42,0	Λ	9,8	80	22,5	24,6
Нью-Дели	44,8	< >	8,2	—	32,1	31,2
Пекин	57,8	V	4,8	—	9,0	12,0
Сеул	26,4	V	4,4	-15	12,1	12,3
Сингапур	78,3	V	3,8	15	13,9	13,3
Тайбэй	23,9	V	2,3	5	12,5	14,0
Токио	90,1	Λ	3,3	-25	5,0	4,8
Шанхай	44,6	Λ	4,5	—	16,0	15,0

По данным CBRE, Cushman & Wakefield, Knight Frank

составляет 2,8%, а в Нью-Дели простаивает почти треть офисов, так что доходность превышает 8% за счет рискованности вложений.

Самая дорогая аренда офисов в Азии — в центре Гонконга: в среднем 1 м² премиум-площадей обойдется в \$180.

В 2016 году из-за нестабильной экономической ситуации в мире корпоративные арендаторы будут более тщательно планировать расходы, а инвесторы — склоняться к наименее рискованным вложениям. Укрепившиеся доллар и евро будут привлекать на офисный рынок Азии инвесторов из-за рубежа. Несмотря на замедление китайской экономики, международные компании продолжают расширяться на рынке КНР, поэтому по-прежнему будут пользоваться спросом офисы в крупнейших городах этой страны, особенно в Шанхае и Пекине.

Что касается сегмента стрит-ритейла, то, по подсчетам CBRE, рост стоимости торговых объектов в Азии замедляется: в 2014 году он составил 6,6%, по прогнозу за 2015 год — 1,5%. По информации Cushman & Wakefield, с июня 2014 по июнь 2015-го арендные ставки увеличивались в Пекине и Шанхае, при этом в Гонконге они значительно снизились (-13,9%) из-за осторожного поведения ритейлеров.



Крупнейшими рынками Азии по объему инвестиций в недвижимость в 2015 году стали Токио (\$15,7 млрд), Гонконг (\$4,1 млрд) и Шанхай (\$2,7 млрд)

Стоимость аренды и доходность премиальных магазинов в городах Азии

Город	Улица	Стоимость аренды, \$/м ² в год (июнь 2015)	Динамика аренды,% (июнь 2014–июнь 2015)	Доходность, % (январь 2015)
Бангкок	Раджпрасонг, Сукхумвит-роуд	1349	15,2	—
Гонконг	Козуэй-Бэй	25 815	-13,9	3,3
Мумбаи	Линкинг-роуд	1520	0,0	—
Нью-Дели	Хан-маркет	2535	0,0	—
Пекин	Ванфуцзин	5455	8,5	5,1
Сеул	Мендон	9488	0,0	—
Сингапур	Орчард-роуд	3624	-1,8	5,1
Тайбэй	Чжунсяо	2940	4,2	2,9
Токио	Гиндза	9489	3,2	3,0
Шанхай	Западная часть Нанкинской улицы	4714	6,0	4,5

По данным CBRE, Cushman & Wakefield



Leptos Estates

the Leading property developers



ЕВРОПЕЙСКИЙ ПАСПОРТ



На продажу

*Лучшая недвижимость на Кипре для постоянного проживания,
отдыха, выхода на пенсию и инвестиций*

Лептос Эстейтс

- Лидер на рынке с 1960
- Свыше 25.000 довольных домовладельцев
- Международные награды
- Недвижимость по выгодным ценам
- Гибкие условия оплаты
- Более 325 превосходных проектов

Вид на жительство и гражданство

- Включает всех членов семьи
- Быстрое оформление в течение 2-3 месяцев
- На Кипре разрешено двойное гражданство
- Полная частная собственность/Возможности для инвестиций
- Нет налога на наследство и двойного налогообложения
- Преимущества образования и здравоохранения

На продажу

- Дома на первой линии у моря
- Эксклюзивные виллы
- Элегантные квартиры
- Стильные таунхаусы
- Лучшие магазины
- Роскошные отели



ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО В МОСКВЕ: Кутузовский пр., д.9/1, офис 7, 121248, Москва, Россия Тел.: +7 (495) 974 1453
email: sales@Leptos-Estates.ru / www.LeptosEstates.ru

London - Moscow - Beijing - Dubai - Kiev - Athens - Chania - Paros - Nicosia - Limassol - Coral Bay - Paphos



Основные показатели главных рынков гостиничной недвижимости Азии

Рынок	Иностранцы туристы (весна/лето 2014–2015)		Заполняемость, %	Средняя стоимость номера (ADR), \$	Средний доход от номера (RevPAR), \$
	Количество, млн чел.	Годовая динамика, %			
Бали	2,3	10,1	63,9	449	287
Бангкок	11,4	-11,3	71,0	163	116
Гонконг	34,3	1,0	75,9	443	336
Дели	7,9	4,5	69,4	135	93
Джакарта	1,1	-6,4	59,8	179	107
Куала-Лумпур	6,5	-8,6	64,6	116	75
Макао	17,4	-3,5	84,7	194	164
Мальдивы	0,7	н/д	63,5	792	503
Манила	2,7	7,7	67,1	123	82
Мумбаи	6,9	6,9	71,2	130	92
Осака	4,2	н/д	86,3	179	155
Пекин	2,4	-0,7	70,9	140	99
Пхукет	2,0	8,2	72,9	115	84
Сейшельские острова	0,2	н/д	63,9	1059	677
Сеул	7,3	-8,5	65,2	152	99
Сингапур	7,3	-3,4	77,9	280	218
Тайбэй	4,9	3,4	67,1	223	149
Токио	7,9	34,5	н/д	н/д	н/д
Ханой	1,4	5,0	74,9	105	79
Хошимин	1,8	5,0	66,2	115	76
Шанхай	3,9	0,1	67,5	164	111
Шри-Ланка	1,2	17,1	63,5	120	76

По данным JLL

Гонконгская Козуэй-Бэй остается самой дорогой торговой улицей Азии и второй по дороговизне в мире после Пятой авеню в Нью-Йорке. Магазины на Козуэй-Бэй сдаются по цене более \$25 тыс. за 1 м² в год. Дешевле всего (среди рынков, исследованных Cushman & Wakefield) обойдутся помещения формата стрит-ритейл на Сателлайт-роуд в индийском Ахмадабаде — примерно за \$300 за 1 м² в год.

Основным фактором, который увеличивает продажи в азиатских мегаполисах, особенно в Токио, Сеуле и Тайбэе, является рост туристов из континентального Китая. Следовательно, при замедлении экономики КНР магазины на центральных улицах в этих городах столкнутся с падением продаж.

По мнению экспертов Cushman & Wakefield, к 2018 году Китай может стать крупнейшим рынком торговой недвижимости



в мире: в стране растут средний класс и внутреннее потребление. Китайский рынок отличается гибкостью: многие компании меняют формат торговли, приспосабливаясь к веяниям времени — например, модные бренды открывают кафе и рестораны, а владельцы помещений внедряют в работу своих заведений мобильные приложения и раздают бесплатный wi-fi.

Теракты и понижение курсов валют повлияли на гостиничный бизнес в 2014–2015 годах на отдельных азиатских рынках. Например, в Бангкоке спрос со стороны иностранцев сократился после теракта, который произошел в августе 2015 года. К тому же из-за падения рубля с июля 2014 по июль 2015-го число российских туристов в Азии снизилось на 49%. На Мальдивах за тот же период число отдыхающих соотечественников сократилось на 40%, причем наиболее заметный спад наблюдался

с ноября 2014 по март 2015-го — в традиционно горячий для россиян сезон.

Среди азиатских мегаполисов и популярных курортов наибольший поток иностранных туристов зафиксирован в Гонконге (34,3 млн человек с июля 2014 по июль 2015-го). Этот город популярен для бизнес-туризма: тут проводятся конференции, выставки и т.д.

Эксперты JLL дают позитивный прогноз для гостиничных рынков Азии. Спрос на отдых в отелях будет расти в основном за счет различных государственных инициатив. Так, рынок отелей Пекина будут стимулировать Зимние Олимпийские игры 2022 года, открытие тематического парка Universal Studios в 2019-м и строительство второго аэропорта (также в 2019 году), рынок Шанхая — открытие тематического парка Shanghai Disney Resort в 2016-м. В Дели поток туристов увеличится благодаря запуску электронной системы выдачи виз гражданам 113 стран, в Джакарте — благодаря отмене виз для граждан более 45 стран.

Из-за падения курсов индонезийской рупии, тайского бата и малайзийского ринггита жилая недвижимость в соответствующих

Какие типы объектов продавать и покупать в Азии в 2016 году

Тип недвижимости	Где покупать	Где продавать
Офисы	Джакарта, Хошимин, Токио	периферийные города Китая, Гуанчжоу, Нью-Дели
Торговые объекты	Токио, Хошимин, Осака	периферийные города Китая, Шэньчжэнь, Гуанчжоу
Промыленно-складская недвижимость	Джакарта, Нью-Дели, Шанхай	периферийные города Китая, Пекин, Шэньчжэнь
Отели	Токио, Осака, Сеул	периферийные города Китая, Шэньчжэнь, Пекин
Жилье	Токио, Джакарта, Хошимин	периферийные города Китая, Шэньчжэнь, Гуанчжоу

По данным PwC

Фактором, который увеличивает продажи в азиатских мегаполисах, особенно в Токио, Сеуле и Тайбэе, является рост туристов из Китая

IREX XIII МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА И ФОРУМ ПО НЕДВИЖИМОСТИ

0+

- Инвестиции
- Девелопмент
- Аренда
- Управление

20-22 апреля 2016

ЦВК «ЭКСПОЦЕНТР» павильон 7

организатор: **Reed Exhibitions®**

www.rex-expo.ru
info@mallgroup.ru
+7 (495) 788-91-84

Reed Exhibitions – крупнейший организатор выставочных и конгрессных проектов в мире. На сегодняшний день компания проводит свыше 500 мероприятий, среди которых культовые выставки в области недвижимости MIPIM и MAFIC (Франция)

Фото: Shutterstock.com

Топ-10 городов Азии для инвестиций в недвижимость в 2016 году

1.	Токио
2.	Осака
3.	Хошимин
4.	Джакарта
5.	Сеул
6.	Манила
7.	Шанхай
8.	Сингапур
9.	Бангалор
10.	Мумбаи

По данным PwC

странах подешевела для иностранных покупателей, которые получают доход в долларах. Согласно данным агентства Exotiq Properties, средняя цена продажи жилых объектов на Бали снизилась с \$750 тыс. в 2014 году до 500 тыс. в 2015-м, а цены на элитное жилье уменьшились на 15–25%.

По данным Engel & Volkers Phuket, с января 2015 по январь 2016-го дома и квартиры в Таиланде подешевели для иностранцев на 10–15%. Выгодный курс привлекает зарубежных инвесторов. Например, по информации портала PropGoLuxury, количество запросов на элитную недвижимость в Куала-Лумпуре (Малайзия) в начале 2016 года выросло на 45%.

Рынок Гонконга страдает от замедления экономического роста в континентальном Китае и избыточного предложения недвижимости. По данным агентства Centaline Property, в январе 2016-го продажи упали до самого низкого уровня с 1991 года. По прогнозам экспертов, в 2016 году гонконгская недвижимость способна подешеветь на 20%. Один из главных рисков для азиатских рынков жилья в 2016 году — возможное повышение базовой процентной ставки США: вслед за Федеральной резервной системой могут повысить ставки и локальные азиатские банки.

По данным JLL, наиболее прозрачные (следовательно, наименее рискованные) азиатские рынки на данный момент — это Гонконг, Сингапур, Малайзия и Япония, «полупрозрачные» — Китай, Филиппины, Индонезия, Таиланд, Южная Корея и Индия. Среди стран с низкой прозрачностью эксперты выделяют Вьетнам.

К 2018 году Китай может стать крупнейшим рынком торговой недвижимости в мире: в стране растут средний класс и внутреннее потребление

В 2016 году среди городов Азии будут востребованы Токио и Осака. Инвесторы оптимистично настроены по отношению к рынку Шанхая. Аналитики PwC считают, что это единственный китайский город, в котором недвижимость, в том числе премиум-класса, всегда будет пользоваться высоким спросом. Вложения в периферийные города Китая рискованны (за исключением городов Нанкин, Сямьнь и Ухань): предложение превышает спрос, и рынкам потребуются годы на поглощение избыточных строительных проектов.

Большинство инвесторов, опрошенных компанией PwC, считают, что в 2016 году офисы и жилье стоит покупать в Джакарте, Токио и Хошимине, а в городах континентального Китая (за исключением Шанхая) самое время недвижимость продавать. Эксперты дают позитивный прогноз для рынков Азии на 2016 год: низкая инфляция будет смягчать последствия от замедления экономического роста Китая, законодательные инициативы помогут оживить экономику Японии и Юго-Восточной Азии, а реформы премьер-министра Нарендры Моди приведут к росту экономики Индии. (АН)

**Динамика цен на жилье в городах Азии**

Город	Стоимость 1 м², \$		Динамика цен, сентябрь 2014 – сентябрь 2015, %*	Доходность, %	
	в центре города	на периферии		в центре города	на периферии
Бангкок	3820	1733	8,5	4,44	4,01
Гонконг	26 081	15 795	1,7	1,99	2,17
Дели	2754	1215	1,7	2,20	2,78
Джакарта	2666	1324	9,4	6,15	5,64
Куала-Лумпур	2758	1346	-1,1	4,68	4,76
Мумбаи	7060	2414	2,6	1,81	2,54
Пекин	13 098	5 702	2,7	2,21	2,58
Сеул	12 231	4506	7,6	2,41	4,07
Сингапур	18 430	9452	-7,9	2,68	3,17
Тайбэй	10 998	5442	-1,8	1,11	1,34
Токио	19 032	8355	1,8	1,72	1,99
Шанхай	12 312	4926	10,7	2,14	2,55

* Цены в национальных валютах

По данным Knight Frank, Numbeo