

УДК 33.330

Шишкин П.С.

Студент бакалавриата 4 курса
НИУ «Московский государственный строительный
университет»

Россия, Москва

Попков К.А.

Студент бакалавриата 4 курса
НИУ «Московский государственный строительный
университет»

Россия, Москва

**ПОТЕНЦИАЛЬНОЕ ВОЗДЕЙСТВИЕ COVID-19 НА
НЕДВИЖИМОСТЬ В РЕГИОНЕ ЕМЕА (ЕВРОПА, БЛИЖНИЙ
ВОСТОК И АФРИКА)**

Аннотация: По общему мнению, COVID-19 еще не достиг своего пика и будет продолжать распространяться. За последние недели по всей Европе было подтверждено несколько случаев. Чистое затягивание роста европейского ВВП должно быть ограничено при условии временного разрыва глобальных производственно-сбытовых цепочек. Однако последние события, такие как отмена крупных торговых выставок, а также ограничения на поездки, представляют собой повышенный риск краткосрочного спада. Наиболее подверженными рискам перебоев в функционировании производственно-сбытовых цепочек странами являются Германия и Франция, Италия и Испания. Высоко подвержены воздействию секторов, связанных с автомобилями, машинами и химикатами. Ограничения на поездки и боязнь воздействия COVID-19 в первую очередь затронут гостиничный и розничный секторы. В то время как доходность недвижимости может незначительно пострадать в

ближайшем будущем, долгосрочные перспективы остаются позитивными. Объем инвестиций, вероятно, будет подвержен негативному влиянию, хотя он традиционно низок в первом квартале. Растущие призывы к дополнительному снижению процентных ставок могут еще больше поддержать условия низкой доходности.

Ключевые слова: COVID-19, Недвижимость, ВВП, Пандемия, Риски

Shishkin P.S.

4th year student

National Research Moscow State University Of Civil Engineering

Russia, Moscow

Popkov K.A.

4th year student

National Research Moscow State University Of Civil Engineering

Russia, Moscow

POTENTIAL IMPACTS OF COVID-19 ON EMEA REAL ESTATE

Annotation: *The general consensus is that COVID-19 has not yet reached its peak and will continue to spread. Several cases have been confirmed across Europe in recent weeks. The net drag in European GDP growth must be limited if global supply chains are to be temporarily disrupted. However, recent developments, such as the cancellation of major trade shows as well as travel restrictions, represent an increased risk of a short-term downturn. The countries most at risk of supply chain disruptions are Germany and France, Italy and Spain. They are highly exposed to sectors related to cars, machinery and chemicals. Hotel and retail sectors are primarily affected by travel restrictions and fear of COVID-19. While property yields may be slightly affected in the*

near future, the long-term outlook remains positive. The volume of investment is likely to be adversely affected, although it is traditionally low in the first quarter. Growing calls for an additional reduction in interest rates may further support low yields.

Keywords: *COVID-19, Real Estate, GDP, Pandemic, Risks*

Введение

COVID-19, также называемый коронавирусом, бросил тень на мировую экономику. Хотя большинство случаев заболевания до сих пор сосредоточено в китайской провинции Хубэй, в частности в городе Ухань, вспышка еще не достигла пика и, как ожидается, распространится на все европейские страны. Прогнозирование влияния COVID-19 на долгосрочный экономический рост является сложным, так как ситуация меняется и ежедневно появляются новые заголовки. Тем не менее, растущая волатильность фондового рынка и сильное влияние китайского производства и инвестиций на мировую экономику предполагают потенциальный негативный эффект в краткосрочной перспективе.

По состоянию на 2 марта 2020 года Италия сообщила о 1689 случаях, что является самым высоким показателем в Европе, причем большинство из них сосредоточено в Милане. За ней следуют Франция, Германия, Испания и Великобритания, на долю которых приходится 6%, 6%, 4% и 2%, соответственно, из 2210 случаев, зарегистрированных в Европе. Усилия по репатриации и карантину, предпринимаемые европейскими странами, в первую очередь Великобританией, в которой в последнее время в Китае проживают и работают до 30 000 граждан, представляют собой серьезную проблему для властей.

Краткосрочное экономическое воздействие

Быстрое распространение COVID-19, вероятно, окажет значительное влияние на рост ВВП Китая в 1 квартале 2020 года, что повлечет за собой негативные последствия для остального мира. Значение Китая для мировой экономики значительно возросло с 2003 года. В 2018 г. на Китай приходилось 16% мирового ВВП, 10% общего объема импорта и 13% экспорта промежуточных товаров¹. Это резко отличается от эпидемии атипичной пневмонии 2003 года, когда на Китай приходилось лишь 4% мирового ВВП и аналогичный уровень совокупного импорта.

Это говорит о том, что вирус способен оказывать гораздо более сильное негативное воздействие на глобальную производственно-сбытовую цепочку, чем во время эпидемии атипичной пневмонии, и, следовательно, гораздо более существенное побочное воздействие на остальной мир.

Глобальное воздействие, вероятно, будет ощущаться по четырем основным каналам: снижение спроса на импорт, уменьшение числа китайских туристов, нарушение производственно-сбытовой цепочки из-за нехватки китайского экспорта промежуточных товаров, а также негативные настроения на финансовых рынках, проникающие в недвижимость.

Китай и внешний спрос - китайский спрос на европейский экспорт

Поскольку Китай является вторым по величине партнером ЕС по экспортируемым товарам и крупнейшим партнером ЕС по импортируемым товарам, существует два непосредственных риска для перспектив Еврозоны (ЕА). Первый - это сильная зависимость ЕА от Китая как источника конечного спроса. Рассматривая экспорт каждой страны ЕА в Китай как процент от ВВП, мы можем получить некоторое представление

о тех странах, которые в большей степени подвержены колебаниям китайского спроса. Рисунок 2 показывает, что и Германия, и Нидерланды в большей степени зависят от Китая, и любой значительный спад, вероятно, будет ощущаться в этих странах более остро.

Роль Китая в цепочке поставок

Второй и менее очевидный вопрос - это зависимость ЕА от Китая как производителя промежуточных товаров, которые являются жизненно важными в экспорте ЕА по всему миру.

Для этих стран риск заключается в продолжительности перебоев. Ограниченное передвижение рабочих-мигрантов в Китае означает, что фабрики продолжают работать на гораздо меньших мощностях. Несмотря на то, что существующие уровни запасов могут служить буфером в краткосрочной перспективе, любой длительный перерыв в производстве в Китае приведет к замедлению или полной остановке производства в Европе. Это особенно актуально для рынков, где китайская добавленная стоимость является существенной, таких как автомобильный транспорт, химическая промышленность и текстильная промышленность, а также для секторов, где не может быть и речи о подходящих заменителях. Если это произойдет, то это, скорее всего, окажет непропорционально большое влияние на рост ВВП в странах ЕА.

Существует также возможность возникновения дополнительных негативных экономических последствий. Меры по сдерживанию COVID-19 в Китае, вероятно, окажут наибольшее воздействие на поездки и туризм в Азиатско-Тихоокеанском регионе. В то время как значение Китая как глобального рынка выездных туристических поездок значительно возросло за последнее десятилетие и, по прогнозам, увеличится в размерах, в 2019 году на эту страну приходилось лишь около 2% от общего числа международных туристических поездок в Европу. К европейским рынкам

гостиничного бизнеса с относительно высокой зависимостью от китайского спроса на туристические услуги относятся Рим и Хельсинки. В то время как замедление темпов роста числа прибывающих в Китай туристов можно считать краткосрочной угрозой.

Финансовые рынки

Первоначально финансовые рынки медленно реагировали на вспышку COVID-19, однако последние события свидетельствуют о том, что в настоящее время ожидания в отношении прибыли снижаются. По состоянию на 2 марта 2020 г. среднее падение на фондовых рынках составило ~8% с начала года, и эта волатильность, скорее всего, сохранится и в краткосрочной перспективе.

Хотя волатильность на финансовых рынках влияет на настроения на рынках недвижимости, она также может дать возможность. В ходе торгов на рынках облигаций доходность облигаций вернулась к историческим минимумам, это помогло снизить стоимость заимствований и в некоторых случаях повысило привлекательность недвижимости по мере того, как спрос на безрисковую ставку продолжает расти.

Последние события

В то время как перебои в работе Китая представляют непосредственный риск для перспективы развития ЕА, последние события, связанные с числом подтвержденных случаев COVID-19 в Европе, значительно увеличили риски для перспективы развития ЕА. Внутриввропейская торговля имеет жизненно важное значение для экономического роста, и любые перебои в торговле между странами в настоящее время представляют непосредственную угрозу для перспектив. Объявления о перебоях в работе заводов в Северной Италии и откладывание проведения конференций по недвижимости, таких как

МІРІМ, позволяют предположить, что влияние уже ощущается в Европе. В настоящее время чрезвычайно важно, чтобы правительства стран ЕА оперативно отреагировали на сдерживание распространения вируса, рассмотрев при этом все соответствующие меры политики для восстановления настроений в регионе.

Основным аргументом в пользу клиентов является то, что стимулирующие меры и усилия Китая по сдерживанию распространения вируса в ближайшие месяцы будут успешно действовать для снижения рисков для производственно-сбытовой цепочки. CBRE ожидает, что в Китае произойдет V-образное восстановление, с падением темпов роста ВВП в первом полугодии 2020 года, за которым последует восстановление во втором полугодии 2020 года. Прогноз ЕА в настоящее время зависит как от сдерживания в Китае, так и от самой Европы. На данном этапе мы считаем, что влияние на экономический рост ЕА в течение всего года все еще относительно невелико, однако риски падения остаются.

Потенциальное воздействие на коммерческую недвижимость.

CBRE ожидает, что вспышка COVID-19 окажет негативное краткосрочное воздействие на определенные сектора рынка коммерческой недвижимости. Однако дальнейшую передачу и эволюцию вируса предсказать по-прежнему сложно. Если COVID-19 агрессивно распространится по региону ЕМЕА (Европа, Ближний Восток и Африка), то это, вероятно, окажет значительное влияние на экономический рост и, следовательно, на объемы инвестиций в CRE. Кроме того, ограничения на поездки и передвижение товаров между регионом ЕМЕА и Китаем в основном затронут сектора, зависящие от производственно-сбытовых цепочек и туризма. Что касается инвестиционного рынка, то давление на Европейский центральный банк (ЕЦБ), требующее от него дальнейшего применения аккомодационного подхода к денежно-кредитной политике,

предполагает сохранение низкодходной конъюнктуры. Тем не менее, если воздействие КОВИД-19 будет похоже на воздействие вспышки атипичной пневмонии в 2003 году, то во второй половине года может произойти сильный возврат инвестиций.

АНАЛИЗ ПО СЕКТОРАМ

Инвестиции

Ограничения на поездки уже приводят к отмене личных встреч, посещений объектов и торговых выставок в регионе ЕМЕА (Европа, Ближний Восток и Африка). Это может повлиять на рынок инвестиций в недвижимость, при этом возможно сокращение притока инвесторов из Азиатско-Тихоокеанского региона. Поскольку первый квартал, как правило, является медленным периодом для инвестиционного рынка, воздействие на объемы за весь год может быть несколько ограниченным. В этом контексте за последние 14 лет на первый квартал пришлось 20% от общего объема инвестиций в год по сравнению с 30% в четвертом квартале (с риском сдержать экономический рост, центральные банки, скорее всего, будут поддерживать низкие темпы в этой среде. Это может способствовать созданию новых инвестиционных возможностей). Кроме того, учитывая, что рынок инвестиций движется медленно с точки зрения сделок, любое влияние на инвестиции может не наблюдаться сразу.

Офисы

Воздействие на офисный рынок до сих пор было ограниченным. Тем не менее, проблемы с поставками и логистикой, возникающие в результате перебоев в производстве и транспортировке, могут помешать строительству трубопроводов и повлиять на проекты по реконструкции. Недавние корректировки на фондовом рынке могут побудить компании

принять более осторожный подход к расширению в краткосрочной перспективе.

Розничная торговля

Розничная торговля на больших улицах в крупных европейских городах в значительной степени зависит от туризма. Поэтому сокращение количества путешествий и уменьшение количества туристов может повлиять на продажу предметов роскоши и основных потребительских товаров в таких городах, как Милан. Если COVID-19 распространится по всей Европе более агрессивно, чем ожидалось изначально, страх местных жителей перед попаданием в общественные места также может нарушить внутреннее потребление розничной торговли. Это нарушение еще больше усилило бы уже существующее давление на кирпичную розницу, вызванное быстрым ростом электронной коммерции.

Отели

В краткосрочной перспективе CBRE ожидает снижения китайских поставок в Европу в результате принятия мер по сдерживанию COVID-19. Однако общее воздействие этого будет ограниченным с учетом того, что в настоящее время на Китай приходится лишь 2% от общего объема международных прибытий в Европу.

Что касается внутрирегиональных европейских поездок, то в краткосрочной перспективе мы ожидаем, что корпоративный спрос и спрос со стороны MICE (совещания, стимулы, конференции и мероприятия) будут наиболее уязвимы в отношении вспышки COVID-19, поскольку организации занимают осторожную позицию в отношении несущественных деловых поездок.

CBRE также ожидает, что спрос на туристические поездки в целом останется стабильным в ближайшей перспективе, что позволит внутреннему рынку туристических услуг оставаться относительно устойчивым. Однако это будет зависеть от восприятия риска отдельными лицами, правительственных мер и способности потребителей возместить любые возможные убытки от туристических страховых компаний.

Промышленность и логистика

Ограничения на транспортировку представляют собой серьезную проблему для цепей поставок и отраслей логистики. Любые препятствия на пути передачи сырья и промежуточных товаров могут повлиять на рынки, зависящие от импорта и экспорта, в частности, на немецкое производство. Учитывая, что для функционирования этих операций требуется большой объем капитала, перемещение или закрытие заводов может иметь долгосрочные последствия. С другой стороны, дестабилизация рынка может стимулировать региональные инвестиции в этот сектор как средство неприятия риска. Кроме того, хотя в краткосрочной перспективе повышение спроса может пойти на пользу электронным ритейлерам, эти платформы могут столкнуться с определенным давлением со стороны нарушенной производственно-сбытовой цепочки.

Операционная недвижимость

Краткосрочные экономические перспективы в действующих секторах недвижимости остаются благоприятными. Хотя тенденции указывают на увеличение объема международных инвестиций в такие альтернативы, как строительство студенческого жилья и центров обработки данных, большая часть капитала остается внутренним. Международные ограничения на поездки окажут незначительное влияние на спрос, поскольку европейские граждане составляют почти весь целевой

контингент потребителей. Однако изменение рыночной динамики, обусловленное глобальным экономическим воздействием КОВИД-19, может все еще ощущаться в этих отраслях. Карантинное регулирование - как само по себе, так и со стороны государства - может затронуть определенные отрасли, в частности, здравоохранение.

Заключение

Последствия падения темпов роста ВВП Китая в I квартале 2020 года наиболее остро будут ощущаться в европейских странах, которые полагаются на Китай как на источник конечного спроса (Германия и Нидерланды), а также на рынках, где Китай сильно интегрирован в производственно-сбытовую цепочку (Германия, Польша, Франция, Италия и Испания).

Основным аргументом является то, что стимулирующие меры и усилия Китая по сдерживанию вируса в течение ближайших месяцев будут успешно действовать для смягчения негативных рисков для производственно-сбытовой цепочки. В то время как прогноз ЕА в настоящее время зависит как от сдерживания в Китае, так и в самой Европе, мы считаем на данном этапе, что влияние на экономический рост ЕА в течение всего года минимально, несмотря на возросшие краткосрочные риски падения.

Фундаментальные показатели европейского рынка недвижимости остаются сильными. В то время как вспышка COVID-19 окажет негативное краткосрочное воздействие на некоторые сектора, CBRE ожидает, что в долгосрочной перспективе влияние на европейскую коммерческую недвижимость будет минимальным.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Specter M. The new coronavirus and preparing for the next viral pandemic. The New Yorker. Feb 15, 2020;
2. Kock R.A., Karesh W.B., Veas F. 2019-nCoV in context: lessons learned. Lancet Planet Health. 2020; (published online Feb 6.)
3. Li Q., Guan X., Wu P. Early transmission dynamics in Wuhan, China, of novel coronavirus-infected pneumonia. N Engl J Med. 2020; (published online Jan 29.)
4. Soucheray S. Data suggest nCoV more infectious than 1918 flu, but what does that mean? CIDRAP.
5. Burke K. Permanence and change: an anatomy of purpose. University of California Press, Berkeley, CA1984 (1935)
6. Roitman J. Anti-crisis. Duke University Press, Durham, NC2013