

РОЗДІЛ 1

СВІТОВЕ ГОСПОДАРСТВО

I МІЖНАРОДНІ ЕКОНОМІЧНІ ВІДНОСИНИ

УДК 332.7

DOI: <https://doi.org/10.32782/2304-0920/1-86-1>

Зара А. Є.

Інститут міжнародних відносин
Київського національного університету імені Тараса Шевченка

СВІТОВИЙ РИНОК КОМЕРЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ В УМОВАХ ПАНДЕМІЇ COVID-19: ЧИННИКИ ВПЛИВУ І ТЕНДЕНЦІЇ

У статті розглядаються характерні аспекти тенденцій впливу пандемії коронавірусної пневмонії COVID-19 на динаміку розвитку галузі комерційної нерухомості західного та українського ринків. Охарактеризовано відмінність у напрямках динаміки окремих сегментів ринку комерційної нерухомості після глобальної фінансової кризи 2008–2009 рр. та пандемічного шоку 2020 р. Порівнюються результати впливу пандемії на розвиток основних сегментів ринків комерційної нерухомості за географічною ознакою. Визначено ключові чинники зміни факторів пропозиції і попиту та окреслено ймовірні перспективи розвитку галузі комерційної нерухомості як прикладу одного з найуразливіших секторів світової економіки в умовах безпосередньої протидії погіршенню епідеміологічної ситуації, подальшого виходу з карантинних обмежень та, як результат, відповідної зміни споживчих настроїв.

Ключові слова: комерційна нерухомість, офісна нерухомість, девелопінг, інвестиційні фонди з нерухомості, Real Estate Investment Trust, REIT, proptech, криза, шок, пандемія, COVID-19.

Постановка проблеми. Пандемія коронавірусної хвороби стала унікальним явищем економічного та соціального поступу у глобальному вимірі. Стрімкість поширення вірусної пневмонії COVID-19 створила крайню необхідність швидкого переосмислення традиційних способів людської взаємодії на особистому та корпоративному рівнях. Екстраординарні кроки у вигляді режиму карантину зупинили процеси виробництва та збуту більшості товарів та послуг, а соціальна та корпоративна активність за можливості була переведена в дистанційний режим із метою утримання населення в самоізоляції, що, безумовно, стало поштовхом до падіння світового фондового ринку та закладення передумов нової глобальної фінансової кризи. Попри те, що уряди країн за підтримки фармацевтичного сектору у пришвидшеному темпі розгортають кампанії з вакцинації, стає очевидним, що соціальне дистанціювання не зникне як екзогенний чинник економічної діяльності. З огляду на це, ділова спільнота змушена переформувати підходи до ведення бізнесу, зважаючи на зміну умов попиту та пропозиції і підвищену на сучасному етапі мінливість фінансової кон'юнктури. У такій ситуації ринок комерційної нерухомості виявив себе унікальним прикладом галузі, яка зазнала основного впливу від явища соціального дистанціювання, що, своєю чергою, може постати новою нормою міжособистісної взаємодії у B2B- та B2C-секторах світової економіки.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. У сучасній літературі під час аналізу специфіки комерційної нерухомості на галузевому та сегментованому рівнях розглядаються профільні роботи таких науковців, як А.М. Асауал, Р.Дж. Бенетт, І.М. Геллер, Р.А. Джовангело, Б.К. Еббот, Є.Ю. Колосінська, Д.А. Корб, Т. Ліна, В.І. Павлов, Д. Сірота, Б.Е. Турза, Л.П. Чубук, а також тематичні звіти профільних асоціацій та організацій, міжнародних аудиторських та консалтингових компаній,

таких як PricewaterhouseCoopers та Deloitte. Дослідниками приділяється значна увага комерційній нерухомості як інструменту інвестування, який водночас усе частіше розглядається як альтернативний напрям у контексті порівняння з іншими фінансовими активами. Аспекти функціонування такої галузі в зазначених умовах пандемії вірусної пневмонії закономірно вирізняються мінливістю та, зважаючи на суттєву важливість у глобальному інвестиційному середовищі й її здатність відображення глобальних ділових тенденцій, потребують подальшого дослідження.

Мета статті. Головною метою цієї роботи є визначення основних напрямів впливу шоківих подій унаслідок пандемії вірусної пневмонії на галузь комерційної нерухомості розвинених ринків та України в контексті безпосереднього перебування та подальшого виходу з карантинних обмежень; оцінювання тенденцій розвитку галузі комерційної нерухомості в умовах зміни споживчих настроїв.

Виклад основного матеріалу. Світові фінансові та економічні кризи закономірно приносять масштабну дестабілізацію у галузь комерційної нерухомості. За останні десятиліття можна прослідкувати два основні види зовнішніх шоків у контексті впливу на ринок нерухомості:

- за якими слідував загальний економічний спад та миттєва реакція у вигляді короткострокового впливу на ціни активів комерційної нерухомості, але з мінімальним впливом на транзакційну активність із погляду обсягів операцій на ринку;
- економічні процеси, такі як глобальна фінансова криза 2008–2009 рр., що змушують ринок відновлюватися повільнішими темпами та водночас відзначаються ціновим та паралельним транзакційним падінням [5].

Наприкінці 2019 – початку 2020 р. галузь комерційної нерухомості оцінювалася як перспективна та займала сильні позиції з погляду балан-

сів, доступності залучення капіталу та ліквідності, що, зрештою, давало змогу компаніям керувати термінами погашення боргу на більш довгі позиції (рис. 1).

У такому стані галузь увійшла до першого кварталу 2020 р. у складі глобальної економічної системи та зіткнулася з унікальними перепонами. 31 грудня 2019 р. Китай повідомив Всесвітній організації охорони здоров'я (ВООЗ) про 40 випадків респіраторних інфекцій невідомого штаму вірусу у місті Ухань із населенням близько 11 млн осіб. 7 січня 2020 р. китайські вірусологи підтвердили виокремлення нового штаму коронавірусу – SARS-CoV-2. 11 січня КНР фіксує перший летальний випадок, спричинений пневмонічними ускладненнями, а 13 січня був зафіксований перший випадок зараження поза межами Китаю.

11 березня ВООЗ кваліфікувала розповсюдження вірусної пневмонії COVID-19 як пандемію. Європа та Сполучені Штати стають новими епіцентрами захворюваності у світі, провідні промислові країни регіону починають запроваджувати режим локдауну або самоізоляції: обмеження економічної активності у сфері послуг, за яким населенню дозволяється виходити з помешкань лише за нагальної потреби. Пізніше інші регіони світу підтримують аналогічну форму обмежень із варіаціями, проте режим самоізоляції та соціального дистанціювання здебільшого залишається ключовим аспектом. Фінансові ринки відреагували стрімко та помітно: S&P 500 і Russel 2000 знизилися на 13% і 29% відповідно з початку року станом на 15 квітня 2020 р., а прибутковість 10-річних казначейських облігацій США знизилася на 127 базисних пунктів, до 0,6%, у тому самому періоді [5].

Вплив пандемії на ринок комерційної нерухомості варто аналізувати через призму секторів такої галузі. Яскравим показником можуть слугувати індекси Інвестиційних фондів нерухомості (Real Estate Investment Trust, далі – REIT), які через інструмент колективних інвестицій купують або забудовують нерухоме майно та в подальшому керують ним. Таким чином, REIT отримують доходи як від зростання вартості часток у результаті зміни цінового рівня нерухомості, так і безпосередньо від рентних платежів.

Станом на 15 квітня індекси REIT на нерухомість на дата- та сервер-центрах зросли на 34%

порівняно з показниками кінця 2019 р., водночас індекси нерухомості роздрібної торгівлі та готелів знизилися на 48% та 53% відповідно. Своєю чергою, будівельний та девелоперський сектори постраждали через уповільнення або зупинку темпів будівництва: за період першого півріччя близько половини ринку будівельних фірм США призупинили проекти, а понад 60% зіткнулися з нестачею або затримкою ключових будівельних матеріалів та засобів індивідуального захисту. Сегмент proptechs – digital та стартап-проекти на ринку нерухомості, – до якого входять проекти смарт-будівництва і смарт-міста, цифрові платформи для пошуку, сумісного користування та цифрового керування нерухомістю, зазнав неоднозначного впливу, що зумовлюється різноманітністю типів продуктів та послуг. Приміщення для офісного коворкінга та колівінга/оренди на час відпустки закономірно зазнали значного негативного впливу. І у даному секторі варто розглянути два протилежних чинники розвитку, перший з яких свідчить про можливу остаточну зміну офісного розміщення з погляду дистанційної роботи, що знижуватиме показники зростання в офісному сегменті коворкінга, який формально є частиною proptechs, водночас другий полягає у проектуванні новітніх цифрових рішень, які будуть пов'язані з керуванням нерухомістю на ринку як комерційної, так і житлового сегменту, що, своєю чергою, стимулюватиме галузь [5; 9].

Світова фінансова криза 2008–2009 рр. була спричинена шоком на ринку субстандартного іпотечного кредитування, який призвів до скорочення трансакційної активності в секторі споживчого житла, складських та промислових приміщень та згодом переріс у фінансову кризу, яка, своєю чергою, уже відобразилася на всіх сегментах комерційної нерухомості (рис. 2). Пандемічна криза продемонструвала дещо іншу картину: цільові державні проекти з допомоги врятували приватні домогосподарства від кризи споживчого кредитування та допомогли приватній нерухомості продемонструвати позитивну динаміку; сектори промислової, інфраструктурної та складської нерухомості, які зазнали найсильнішого негативного впливу під час фінансової кризи, також відзначилися зростанням, водночас самоізоляція та переключення споживачів на покупки у режимі

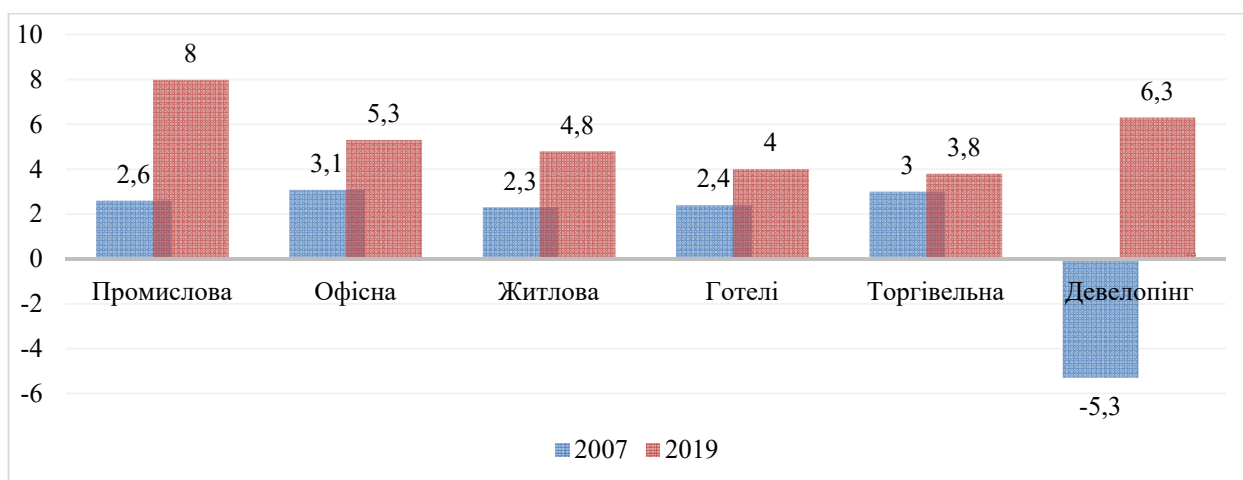


Рис. 1. Коефіцієнт покриття боргу в секторах комерційної нерухомості у передкризових періодах у 2007 та 2019 рр. (%)

Джерело: складено автором за даними [5]

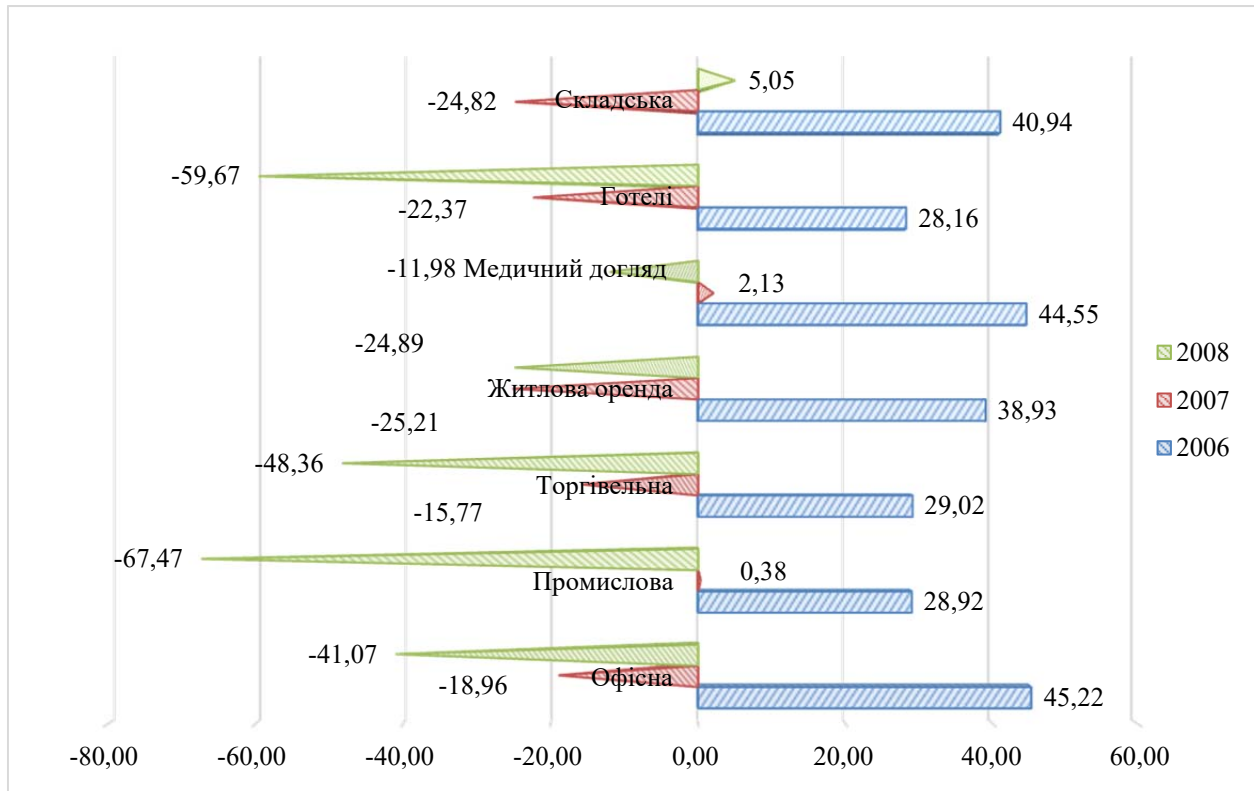


Рис. 2. Дохідність інвестицій у секторах комерційної нерухомості (%), 2006–2008 рр.

Джерело: складено автором за даними [9]

онлайн погіршили позиції у торговому секторі комерційної нерухомості (рис. 3).

Для того щоб додатково продемонструвати деякі основні наслідки та результати впливу пандемії, варто навести результати досліджень опитування Національної асоціації ріелторів США у жовтні 2020 р. щодо тенденцій та перспективних очікувань комерційної нерухомості в жовтні та прослідкувати зміни порівняно з аналогічним січевим дослідженням. Далі наведено найважливіші висновки, про які повідомили респонденти в жовтні, порівняно з тим, що вони бачили в першому кварталі до пандемії:

- 53% повідомили про збільшення обсягу несплачених/виплачених із запізненням/частково виплачених орендних платежів у сегменті житлової оренди;

- 54% повідомили про збільшення несплачених/виплачених із запізненням/ частково виплачених орендних платежів у сегменті офісних, торгових та промислових приміщень;

- 65% повідомили про збільшення кількості орендарів, які подали заявки на надання деяких поступок в угодах про оренду у зв'язку з форс-мажорною ситуацією;

- 43% повідомили про збільшення лізингових операцій на об'єкти, які знаходяться у приміських районах, порівняно із центральним діловим районом;

- 43% повідомили про зростання попиту на офісні приміщення типу коворкінг із боку корпоративних клієнтів;

- 62% повідомили, про збільшення кількості компаній, які орендують або переїжджають до офісів із меншими площами через переведення частини персоналу на віддалений режим роботи;

- 59% повідомили про збільшення обсягу укладання угод щодо короткострокової оренди офісів;
- 52% повідомили про перепрофілювання вакантних торгових центрів [7].

Водночас попри наведені тенденції ціновий рівень на ринку комерційної нерухомості продовжував зростати. Згідно з жовтневим звітом американського аналітичного та інвестиційного агентства з нерухомості Real Capital Analytics та його індексу RCA Commercial Property Price Indices (RCA CPPI), ціни на комерційну нерухомість у США зросли на 1,4% у річному вираженні з вересня 2019 р., причому такий рівень все-таки помітно нижчий за аналогічний період із 2018 по 2019 р. Основним драйвером зростання став ціновий рівень на квартири (6,7% річних) та промислові об'єкти (7,4%), тим самим компенсуючи значний провал у секторі нерухомості для торгівлі (на 5,3%) та офісних будівель (на 1,5%). Таким чином, у третьому кварталі 2020 р. грошовий обсяг галузі комерційної нерухомості США був на 57% нижчим порівняно з аналогічним періодом 2019 р. Продаж офісів знизився на 60%, тоді як операції з квартирами зменшилися на 51%, що означало відкладений попит для ймовірних покупців в очікуванні більшої ясності у ситуації з розвитком пандемії. Проте завдяки доступному кредитуванню лише 1% від загального обсягу комерційної нерухомості у грошовому вираженні протягом третього кварталу становили продажі нерухомості після банкрутства внаслідок припинення економічної активності, у тому числі варто виокремити два найбільш постраждали сектори: роздрібна торгівля та готелі (3% та 9% від загального обсягу відповідно) [4; 8].

Аналітична компанія IBIS World прогнозує, що пандемія вірусної пневмонії закономірно

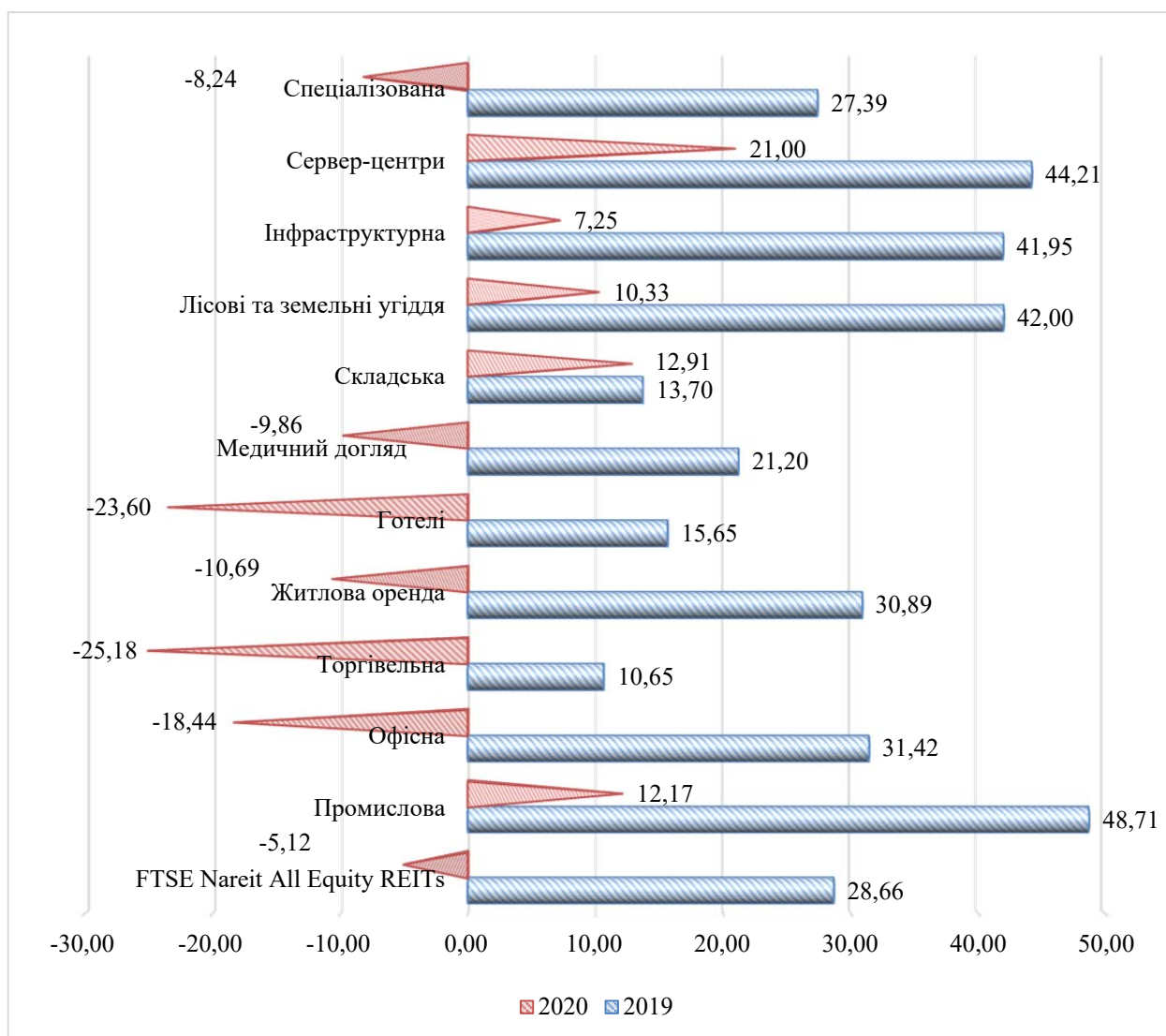


Рис. 3. Дохідність інвестицій у секторах комерційної нерухомості (%), 2019–2020 рр.

Джерело: складено автором за даними [9]

матиме значний вплив на доходи індустрії комерційної нерухомості у 2020 р., уточнюючи показник падіння на 12,1%, до 951,1 млрд доларів США, оскільки прибутки компаній, однією зі статей витрат яких є оплата ренти, суттєво знижуються. Варто зазначити, що спадний тренд прослідковувався вже другий рік, демонструючи спад у 2019 р. у 14,1% після досягнення піку в 2018 р. в 1,1 трлн доларів США. Таким чином, після очікуваного підсумкового падіння у 2020 р. розмір ринку комерційної нерухомості опиниться нижче рівня 2015 р.

Як вже було зазначено вище, одним з основних чинників впливу на ціноутворення та обсяги продажів комерційної нерухомості у 2020 р. є значне падіння попиту. Наприклад, за даними Національної асоціації трастів з інвестиціями в комерційну нерухомість, попит на офісні приміщення знизився на 33 млн квадратних футів у третьому кварталі 2020 р. через збільшення частки працівників на віддаленій формі роботи. Таке зниження є більшим, ніж аналогічне під час фінансової кризи 2008–2009 рр., та перевищує негативну реакцію ринку офісної нерухомості після кризи доткомів у 2001 р. Попит на торго-

вельні площі через режим соціального дистанціювання також продемонстрував спадну динаміку та виразився зниженням на 17 млн квадратних футів у третьому кварталі. Водночас, як уже частково було зазначено, попит на промислову та складську нерухомість став компенсуючим локомотивним елементом у загальній картині, що пов'язано зі зростанням електронної комерції та потребою в більшій кількості місця для зберігання товарів та інших запасів через специфічну для режиму карантину структуру ланцюжків постачання. До того ж, наприклад, попит на промислові площі все ще перевищує пропозицію приблизно на 25,5 млн квадратних футів навіть за умов пандемії. Асоціація очікує зростання попиту на складських площі до 2025 р. на 1 млрд квадратних футів [4; 9].

Ситуація європейських ринків повторює основні тенденції північноамериканської сфери комерційної нерухомості (рис. 3). Обсяг загального капіталу зберіг свої міцні позиції на відміну від світової фінансової кризи 2008–2009 рр.: нині можна свідчити про існування відкладеного капіталу, що був залучений до пандемії, проте досі очікує вкладення. З одного боку, пандемія вірусної пневмонії призупинила міжнародні проекти

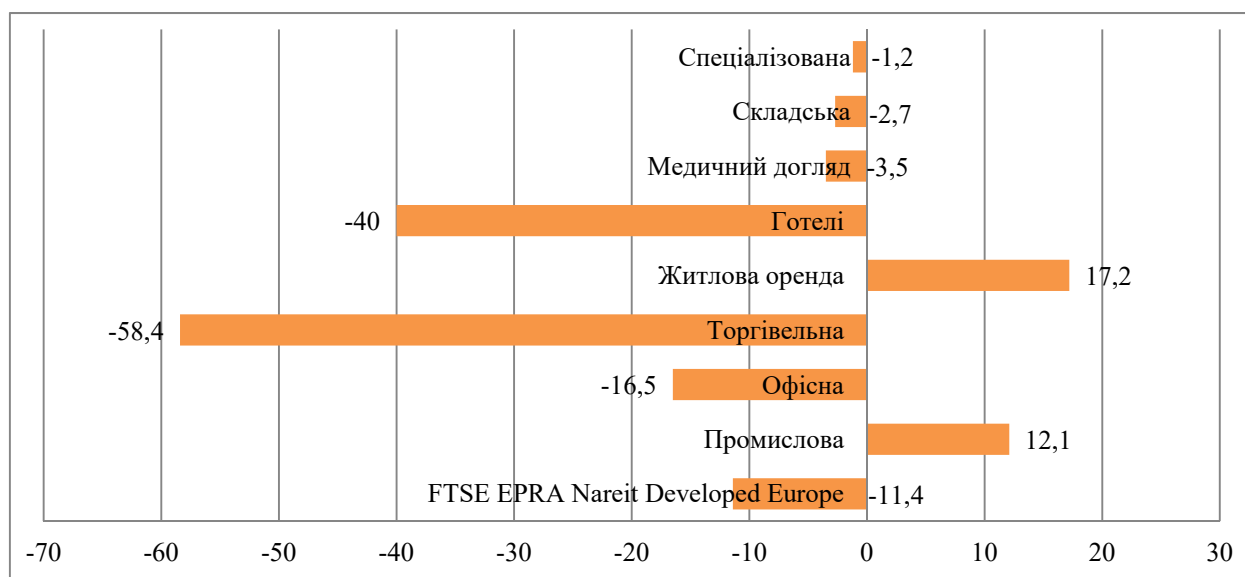


Рис. 4. Доходність інвестицій у секторах комерційної нерухомості європейського ринку (%), 2020 р.

Джерело: складено автором за даними [10]

для європейських інвесторів та знизилася рівень довіри до бізнесу нерухомості загалом, проте другою тенденцією є відповідь урядів, які запровадили пом'якшувальні заходи, такі як відтермінування сплати податків або у деяких випадках накладання мораторію на виплату орендних платежів, як це було у Великобританії, яка додатково як компенсацію запроваджує програму під робочою назвою *build, build, build*, що передбачає значні державні преференції для сфери будівництва. Тут необхідно відзначити, що інструмент державного мораторію є найрадикальнішим із погляду орендодавця, адже таким чином він може значно вплинути на репутацію нерухомості як «найбезпечнішого» інструменту інвестування [6].

Дійсно, із деяким відхиленням від глобалізаційних процесів інвестори нарощують свою активність саме на внутрішньому ринку комерційної нерухомості. Так само як північноамериканський капітал вважає свій ринок привабливішим за європейський, європейські інвестори, відповідно до опитувань, схильні в сучасних умовах більше довіряти внутрішньому ринку, однією з причин чого є складність перевірки об'єкта інвестування через специфіку такої транзакції. Транскордонні інвестиції в нерухомість традиційно покладаються на міжнародні поїздки для фізичного перегляду активів та управління інвестиційною логістикою. Аналогічно, велика частка азіатських інвесторів, не маючи локальних представників в Європі та США, особливо постраждала від скорочення вибору напрямів інвестування.

Український ринок комерційної нерухомості яскраво відображає ситуацію свого розвитку на прикладі столиці та ділового центру країни – Києва. Ринок офісної нерухомості у 60% столиці регіону ЕМЕА включно з Києвом на початку 2020 р. характеризувався перевищенням попиту над пропозицією. Низькі показники вакантності, зростання попиту на офісну нерухомість з одночасним неактивним зростанням відповідної пропозиції стимулювали зростання орендних ставок до пандемії коронавірусної хвороби. Таким чином, за аналогією до американського та європейського ринків українська комерційна нерухомість уві-

йшла до кризового стану з відносно стійкими позиціями. У першій половині 2020 р. через карантинні заходи попит на офісні приміщення дещо знизився, при цьому девелоперська активність із введення нової орендної площі в експлуатацію не зупинилася та збільшилася на 69 тис кв. м. Таким чином, збільшення пропозиції та одночасне скорочення попиту призвели до росту вакантності, показника незданої в оренду площі. Агрегована вакантність зросла із 7% у 2019 р. до 10% станом на кінець другого кварталу 2020 р. Очевидно, що подальше введення в експлуатацію додаткового офісного приміщення впливатиме на рівень орендних ставок. За даними Colliers International, протягом перших двох кварталів діапазон орендних ставок знизився з 15–23 доларів США за м² на місяць у 2019 р. до 12–20 доларів у 2020 р. у класі В офісних приміщень. Своєю чергою, у класі А верхня межа 2020 р. залишилася на рівні попереднього 2019 р. та становила 30 доларів США, нижня межа продемонструвала спадну тенденцію з 23 доларів у 2019 р. до 20 доларів у першій половині 2020 р. [1].

Своєю чергою, ринок торговельної площі не зазнав суттєвих змін, адже попит на товари щоденного користування виконав підтримуючу позицію у даному контексті, до того переважна більшість орендодавців звільнила від орендної плати орендарів, торговельна активність яких пов'язана з продажем товарів не першої необхідності і громадського харчування, хоча змінні та постійні експлуатаційні платежі залишилися обов'язковими. Після відновлення роботи таких закладів та приміщень орендарі отримали пільги на літній період в розмірі 10–15% від докарантинних рентних умов. Попри карантинні заходи та негативний вплив COVID-19 на купівельну спроможність українського населення рентні ставки на приміщення у торговельно-розважальних центрах Києва знизилися в доларовому еквіваленті на 5% у середньому, а середній рівень вакантності підвищився лише до 8,4% порівняно з 7,7% на початку першого кварталу 2020 р. і 9,3% у кінці 2019 р. В інших великих регіональних містах динаміка орендних ставок ключових торговельних май-

данчиків була подібною, а зростання вакантності показало несуттєву динаміку [3].

Складська нерухомість відзначилася ще більш стабільною динамікою своєї реакції на введенні карантинні обмеження, що у цілому повторює, наприклад, американський тренд. Первинна вакантність у кінці другого кварталу 2020 р. становила 2,6%, знизившись із показника першого кварталу у 2,9%, хоча тут необхідно додати, що складські об'єкти частково або повністю заповнилися орендарями на основі попередніх докарантинних договорів оренди. Після періоду поступового зростання протягом 2017–2019 рр. перші два квартали 2020 р. продемонстрували стабільність у діапазоні динаміки орендних ставок на складські приміщення в Києві та передмісті: 4–5,8 доларів США за м² на місяць для складських приміщень класу А та 3,2–3,8 – для класу В. Водночас базові орендні ставки в доларовому еквіваленті за договорами, укладеними в гривні, зменшилися у зв'язку зі зниженням курсу гривні на 12,5% із початку 2020 р. Хоча деяким орендарям у сегменті складської і логістичної нерухомості в Київському регіоні були надані точкові тимчасові знижки у період квітня-травня 2020 р. на тлі поширення COVID-19, починаючи з червня умови оренди здебільшого повернулися до передкарантинних практик і домовленостей [2].

Висновки і пропозиції. Таким чином, можна зазначити, що епідемічний спалах COVID-19 значно відбився на ринку комерційної нерухомості у світовому вимірі. Така галузь виступає однією з найуразливіших прикладів впливу безпрецедентної шокової ситуації у вигляді пандемії вірусної пневмонії COVID-19. Ринки США та Європи зазнали значного збільшення просторо-

чення та суттєвого зниження виплат орендної плати. Така ситуація продемонструвала помітний вплив на грошові потоки орендодавців, серед яких найбільше постраждав сектор роздрібної торгівлі, офісних приміщень та готельного сегменту. З одного боку, за всіх інших рівних умов ризики в галузі оренди комерційної нерухомості суттєво знижуються через укладання довгострокових контрактів, проте у даній ситуації оренда була пов'язана з найбільш постраждалими сегментами та у разі збереження її контрактного обсягу орендарі фактично змушені були б припинити свою економічну активність та збільшувати свою кредиторську заборгованість. Найкращою ситуацією, яка стала найбільш зручним інструментом під час пандемії та не вимагала б додаткових переговорів, є схема, за якою розмір орендної плати розраховується як частка від обсягів продажу. Соціальна дистанція, віддалений режим роботи та, як наслідок, збільшення стандарту робочої та торговельної площі на одну особу стають новими нормами для ринку нерухомості. Водночас епідемічна ситуація дала поштовх для розвитку proptech-проектів у такий консервативній сфері, як нерухомість, що відбивається, з одного боку, на зростанні сегменту складських і серверних приміщень, з іншого – на розвитку цифрових рішень щодо сумісного користування нерухомістю та керування інвестиціями у нерухомість. При цьому ринок комерційної нерухомості як приклад найбільш консервативного, проте за суттю альтернативного по відношенню до інших фінансових активів, інструменту вперше варто аналізувати не лише в контексті розміру капіталу в галузь та конкретний сегмент, а додатково у рамках нового режиму споживчого настрою.

Список використаних джерел:

1. Київ. Огляд ринку офісної нерухомості. 1П 2020. *Colliers International*. 2020. URL: <https://www2.colliers.com/uk-ua/research/2020-1h-kyiv-office-market-insights> (дата звернення: 17.02.2021).
2. Обзор рынка складской недвижимости Киева и пригорода во втором квартале 2020 года. *Cushman & Wakefield*. 2020. URL: <https://www.cushmanwakefield.com.ua/ru/kyiv-2-kv-2020-g> (дата звернення: 17.02.2021).
3. Обзор рынка торговой недвижимости в Украине в мае-августе 2020 года. *Cushman & Wakefield*. 2020. URL: <https://www.cushmanwakefield.com.ua/index.php/ru/ukraine-2-kv-2020-g> (дата звернення: 17.02.2021).
4. Commercial Real Estate Investing Statistics 2020. *Millionacres*. URL: <https://www.millionacres.com/research/commercial-real-estate-investing-statistics/#::-:text=Changes%20in%20commercial%20real%20estate%20pricing&text=According%20to%20the%20October%202020,rate%20in%202018%20and%202019>
5. COVID-19 implications for commercial real estate. *Deloitte*. URL: <https://www2.deloitte.com/us/en/insights/economy/covid-19/covid-19-implications-for-commercial-real-estate-cre.html?id=us:2em:3pa:financial-services:eng:di:050420> (дата звернення: 15.02.2021).
6. Emerging Trends in Real Estate: Europe 2021 – An Uncertain Impact (2020). *PWC*. URL: <https://www.pwc.com/gx/en/industries/financial-services/asset-management/emerging-trends-real-estate/europe-2021.html> (дата звернення: 16.02.2021).
7. October 2020 Commercial Real Estate Market Trends and Outlook. *National Association of Realtors*. URL: <https://www.nar.realtor/commercial-real-estate-market-trends-and-outlook/october-2020-commercial-real-estate-market-trends-and-outlook> (дата звернення: 16.02.2021).
8. RCA CPPI. *Real Capital Analytics*. URL: https://www.rcanalytics.com/our-data/rca_cpri/ (дата звернення: 17.02.2021).
9. REIT Indexes. *Nareit*. URL: <https://www.reit.com/data-research/reit-indexes> (дата звернення: 16.02.2021).
10. The real estate COVID downturn: why this time really is different. *FTSE Russell*. 2020. URL: <https://www.ftserussell.com/blogs/real-estate-covid-downturn-why-time-really-different> (дата звернення: 17.02.2021).

References:

1. Kyiv. Ohliad rynku ofisnoi nerukhomosti. 1P 2020 [Kyiv Office Real Estate Market Overview 1P 2020]. *Colliers International*. 2020. Available at: <https://www2.colliers.com/uk-ua/research/2020-1h-kyiv-office-market-insights> (accessed 17 February 2021).
2. Obzor rynku skladskoj nedvizhimosti Kieva i prigoroda vo vtorom kvartale 2020 goda [Overview of the storage real estate market in Kiev and its suburbs in the second quarter of 2020]. *Cushman & Wakefield*. Available at: <https://www.cushmanwakefield.com.ua/ru/kyiv-2-kv-2020-g> (accessed 17 February 2021).
3. Obzor rynku trgovoi nedvizhimosti v Ukraine v mae-avguste 2020 goda [Overview of the retail real estate market in Ukraine in May-August 2020]. *Cushman & Wakefield*. 2020. Available at: <https://www.cushmanwakefield.com.ua/index.php/ru/ukraine-2-kv-2020-g> (accessed 17 February 2021).
4. Commercial Real Estate Investing Statistics 2020. *Millionacres*. Available at: <https://www.millionacres.com/research/commercial-real-estate-investing-statistics/#::-:text=Changes%20in%20commercial%20real%20estate%20pricing&text=According%20to%20the%20October%202020,rate%20in%202018%20and%202019> (accessed 16 February 2021).

5. COVID-19 implications for commercial real estate. *Deloitte*. Available at: <https://www2.deloitte.com/us/en/insights/economy/covid-19/covid-19-implications-for-commercial-real-estate-cre.html?id=us:2em:3pa:financial-services:eng:di:050420> (accessed 15 February 2021).
6. Emerging Trends in Real Estate: Europe 2021 – An Uncertain Impact (2020). *PWC*. Available at: <https://www.pwc.com/gx/en/industries/financial-services/asset-management/emerging-trends-real-estate/europe-2021.html> (accessed 16 February 2021).
7. October 2020 Commercial Real Estate Market Trends and Outlook. *National Association of Realtors*. Available at: <https://www.nar.realtor/commercial-real-estate-market-trends-and-outlook/october-2020-commercial-real-estate-market-trends-and-outlook> (accessed 16 February 2021).
8. RCA CPPI. *Real Capital Analytics*. Available at: https://www.rcanalytics.com/our-data/rca_cpqi/ (accessed 17 February 2021).
9. REIT Indexes. *Nareit*. Available at: <https://www.reit.com/data-research/reit-indexes> (accessed 16 February 2021).
10. The real estate COVID downturn: why this time really is different. *FTSE Russell*. 2020. Available at: <https://www.ftserussell.com/blogs/real-estate-covid-downturn-why-time-really-different> (accessed 17 February 2021).

Зара А. Е.

Институт международных отношений
Киевского национального университета имени Тараса Шевченко

МИРОВОЙ РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В УСЛОВИЯХ ПАНДЕМИИ COVID-19: ФАКТОРЫ ВЛИЯНИЯ И ТЕНДЕНЦИИ

Резюме

В статье рассматриваются характерные аспекты тенденций влияния пандемии коронавирусной пневмонии COVID-19 на динамику развития отрасли коммерческой недвижимости западного и украинского рынков. Охарактеризованы отличия в направлениях динамики отдельных сегментов рынка коммерческой недвижимости после глобального финансового кризиса 2008–2009 гг. и пандемического шока 2020 г. Сравниваются результаты воздействия пандемии на развитие основных сегментов рынков коммерческой недвижимости по географическому признаку. Продемонстрированы ключевые факторы изменения факторов предложения и спроса и намечены возможные перспективы развития отрасли коммерческой недвижимости как пример одного из наиболее уязвимых секторов мировой экономики в условиях непосредственного противодействия ухудшению эпидемиологической ситуации, дальнейшего выхода из карантина и, как результат, соответствующего изменения потребительских настроений.

Ключевые слова: коммерческая недвижимость, девелопинг, инвестиционные фонды по недвижимости, Real Estate Investment Trust, REIT, proptech, кризис, пандемия, COVID-19.

Zara Andrei

Institute of International Relations
Taras Shevchenko National University of Kyiv

WORLD COMMERCIAL REAL ESTATE MARKET UNDER COVID-19 PANDEMIC: INFLUENCES AND TRENDS

Summary

The article discusses the characteristic aspects of the trends in the impact of the COVID-19 coronavirus pneumonia pandemic, which has become a unique phenomenon of economic and social development in the global dimension, on the dynamics of the development of the commercial real estate industry in the Western and Ukrainian markets, the differences in the dynamics directions of the commercial real estate market individual segments the after the global financial crisis of 2008–2009, which forced the market to recover at a slow pace and with a simultaneous price and transaction fall, and the pandemic shock of 2020, followed by a general economic recession and an immediate reaction in the form of the prices short-term impact on the commercial real estate assets, but at the same time there was a minimal impact on transaction activity in terms of the market volume of transactions; compares geographically the pandemic impact on the development of the commercial real estate markets main segments, such as the office sector, the hotel sector, the industrial real estate sector, warehouses, data and server centers, through the analysis of real estate investment fund indices, taking into account the research of the survey of the National Association of Realtors USA, analytical and investment real estate agency Real Capital Analytics, reports of the analytical agency FTSE Russell, consulting and auditing companies PricewaterhouseCoopers and Deloitte, consulting and analytical companies in the field of commercial real estate Cushman & Wakefield and Colliers International; demonstrates the change key tendencies in supply and demand factors due to extraordinary steps in the form of a quarantine regime, which in turn stopped the production and sale of most goods/services, and social and corporate activity was transferred to a remote mode in order to keep the population in self-isolation; outlines possible prospects for the development of the commercial real estate industry as an example of one of the most vulnerable world economy sectors in the face of direct opposition to the deterioration of the epidemiological situation, further exit from quarantine and, as a result, the emergence of a corresponding new norm of interpersonal interaction in the B2B and B2C world economy sectors.

Keywords: Commercial real estate, real estate development, Real Estate Investment Trust, REIT, proptech, crisis, pandemic, COVID-19.