

1 кв. 2021: ОТСЛЕЖИВАНИЕ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МИРЕ СПЕЦИАЛЬНЫЙ ДОКЛАД КИДО (RICS): РИСКИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПОСЛЕ ВСПЫШКИ КОВИД

Настроения постепенно улучшаются, но разница между сегментами остается явной

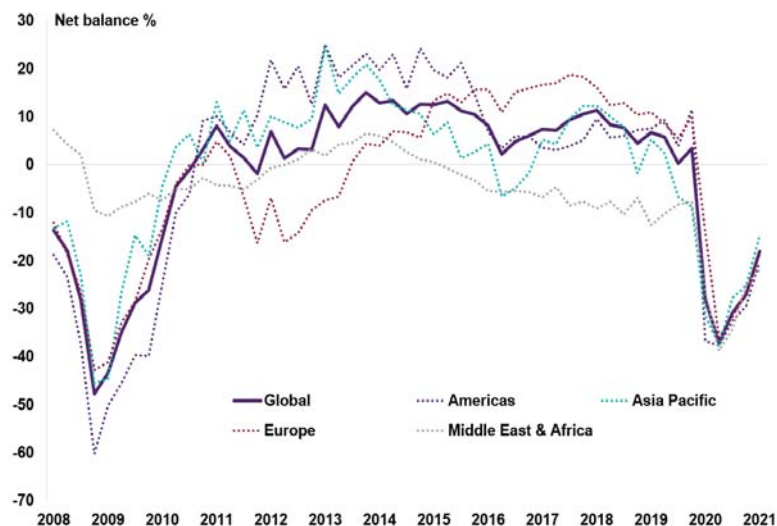
*Индекс глобальных настроений в коммерческой недвижимости – это взвешенная сложносоставная мера, отражающая общую рыночную конъюнктуру, соотношение спроса и предложения, а также ожидания игроков.

Результаты опросов, проведенных Королевским институтом дипломированных оценщиков (КИДО), указывают на постепенное улучшение настроений на рынке недвижимости по мере усиления надежд на восстановление экономики. На апрельской встрече МВФ скорректировал прогноз мирового роста на 2021 год до 6% (ранее было 5,5%) и до 4,4% на 2022 год (до этого было 4,2%). Ключевой показатель GCPSI, отражающий уверенность в рынке недвижимости, вырос с -27 до -18. Это наименее негативное значение с 4-го кв. 2019 г. Последние результаты говорят о том, что инвесторы настроены более оптимистично, чем арендаторы.

Неудивительно, что аналогичная закономерность наблюдается и в разных регионах. Больше всего различаются настроения в разных странах. В целом улучшение совокупного показателя также видимо, если взглянуть на тенденции, проявляющиеся на отдельных рынках, за редким исключением – Индия, Бельгия, Греция, Турция – где показатели в первом квартале были не столь обнадеживающими.

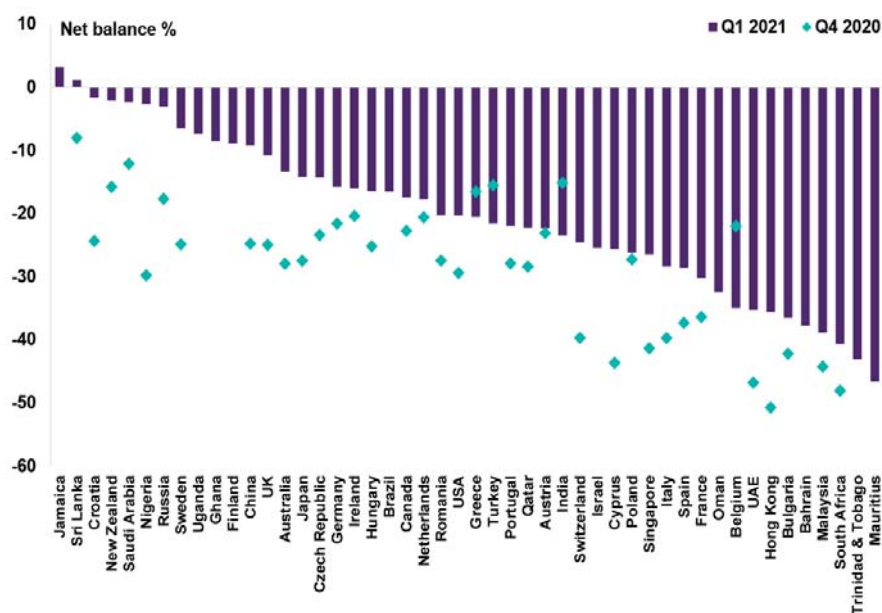
Тем временем на таких рынках как Китай, Великобритания и Австралия, настроения улучшились сильнее, чем в среднем на планете, а на некоторых небольших рынках, таких как Нигерия и Хорватия, настроения еще лучше. Настроения так или иначе отражаются на арендных ставках и стоимости основного капитала. Согласно прогнозам, на мировом уровне арендные ставки снизятся на 2% в течение следующих 12 месяцев, тогда как в предыдущие 12 месяцев они снизились на 3%. Снижение стоимости основного капитала ожидается на уровне 1% и 2%, соответственно.

График 1: Индекс настроений на мировом рынке коммерческой недвижимости (НКН)



Источник: КИДО, ЛаСалле Инвестмент Менеджмент

График 2: Настроения в коммерческой недвижимости по странам

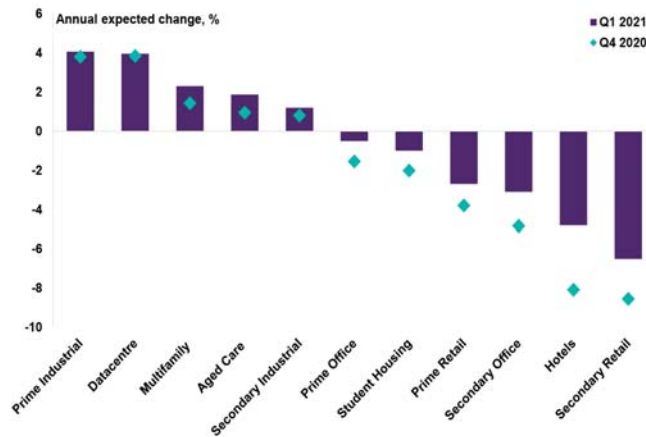


Источник: КИДО

Промышленная недвижимость по-прежнему – главный драйвер

Спрос остается очень уверенным в единственном сегменте рынка недвижимости. Это промышленная и складская недвижимость, где спрос со стороны арендаторов снова вырос с +19 до +28, хотя он остается глубоко отрицательным в офисном и торговом сегментах, несмотря на некоторое улучшение в сравнении с 4-м кварталом. Аналогичную закономерность демонстрируют и инвестиции: в промышленной недвижимости показатель вырос с +27 до +37, а отрицательное значение в офисном сегменте уменьшилось до -12 (в сравнении с -26 в 4-м квартале и -58 во 2-м квартале 2020 года). Эта широкая закономерность также отражается в ожиданиях стоимости капитала и арендных ставок (График 3). Первоклассная промышленная недвижимость по-прежнему считается сегментом с наибольшей доходностью: ожидается, что цены в следующем году вырастут еще на 4%. Аналогичный рост стоимости капитала инвесторы связывают с вложениями в центры обработки данных. Такой же рост капитализации ожидается в таких сегментах как многоквартирные жилые дома и дома для престарелых. Вполне предсказуемо, что торговая недвижимость останется под давлением: арендные ставки и стоимость капитала в этом сегменте еще больше снизятся. В мировом масштабе самое длительное восстановление предстоит торговым центрам, что особенно очевидно в Европе и двух Америках.

График 3: Ожидание изменения стоимости капитала в мире, по сегментам недвижимости



Источник: КИДО, ЛаСалле Инвестмент Менеджмент

Сокращение размеров, но не конец офисного сегмента

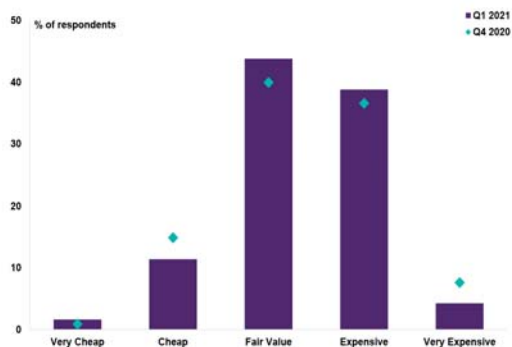
Горячо обсуждается будущее офисной недвижимости после возвращения мировой экономики в более или менее нормальное состояние. Понятно, что будет преобладать гибридная модель офисной работы, и компании будут больше стремиться к гибкости, хотя менее интенсивное использование офисных площадей в какой-то мере стимулирует корпоративный спрос. В среднем предприятия снизят свои запросы на офисную площадь примерно на 10%, но этот показатель будет чуть выше на американском континенте и чуть ниже в Азиатско-Тихоокеанском регионе.

Оценка недвижимости делает ее чуть менее привлекательной

Поразительная особенность обратной связи, полученной в 1-м квартале, в том, что 43% респондентов (см. График 4) по-прежнему считают рынок недвижимости дорогим или очень дорогим, несмотря на широкий спред между доходностью облигаций и ставками капитализации. Процент тех, кто считает рынок дорогим, чуть выше в Европе (49%) и ниже на Ближнем Востоке и в Африке (31%). В планетарном масштабе 39% респондентов считают, что рынок переживает спад, по сравнению с 51% в предыдущем квартале. А 13% респондентов полагают, что рынок находится на дне.

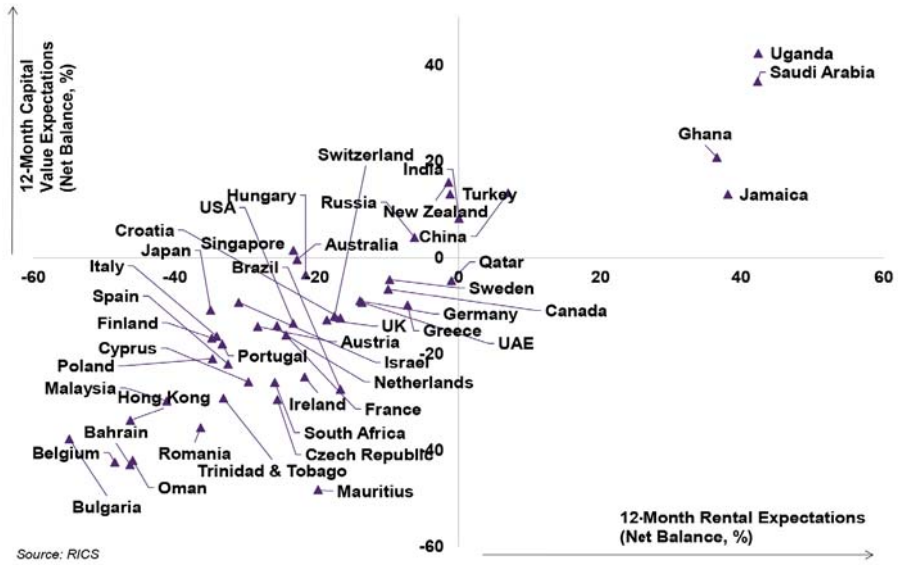
Насколько рискованным вы находите нынешний фон для доходности инвестиций в коммерческую недвижимость? Опрос игроков в секторе коммерческой недвижимости говорит о том, что, несмотря на рост рисков, связанных с коммерческой недвижимостью, он немного снизился после пика пандемии и введения жестких карантинных мер.

График 4: Восприятие оценки недвижимости



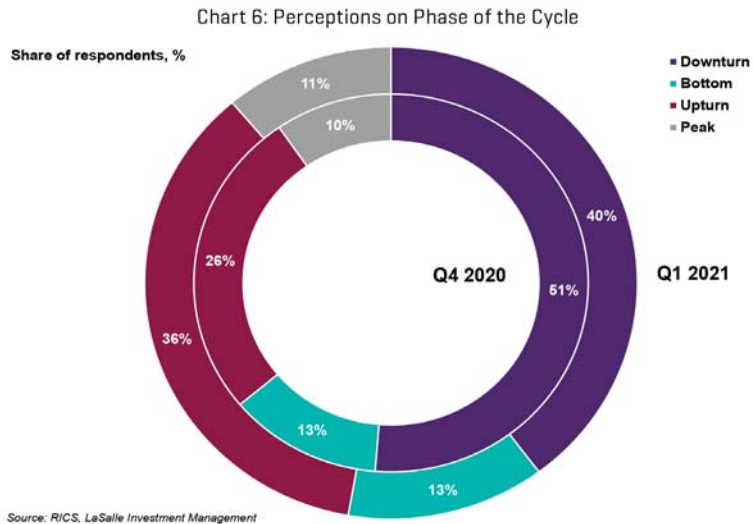
Источник: КИДО, ЛаСалле Инвестмент Менеджмент

График 5: Ожидания на следующие 12 месяцев



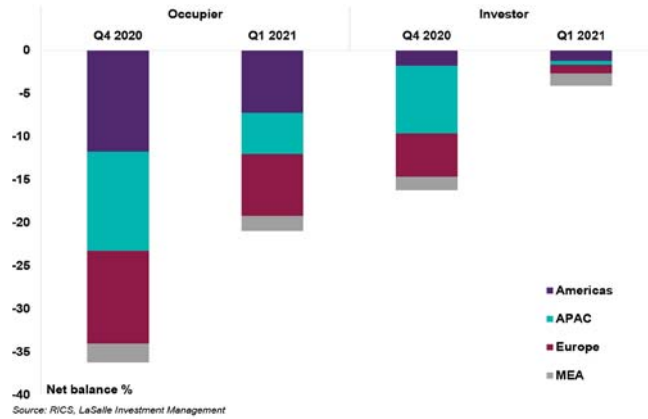
Источник: КИДО

График 6: Восприятие фазы цикла



Источник: КИДО, ЛаСалле Инвестмент Менеджмент

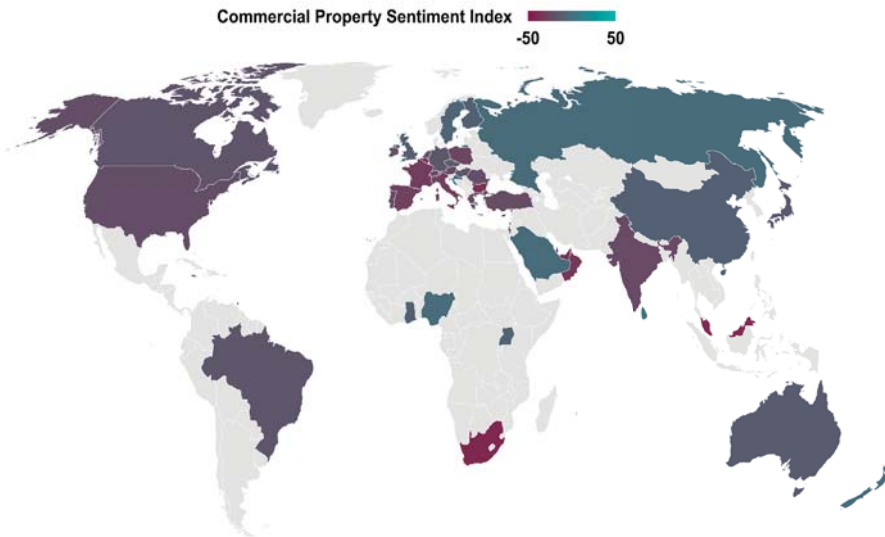
График 7: Изменение спроса со стороны арендаторов и инвесторов



Источник: КИДО, ЛаСалле Инвестмент Менеджмент

График 8: Карта разогрева Индекса настроений на рынке коммерческой недвижимости (НКН)

Chart 8: Commercial Property Sentiment Index Heatmap



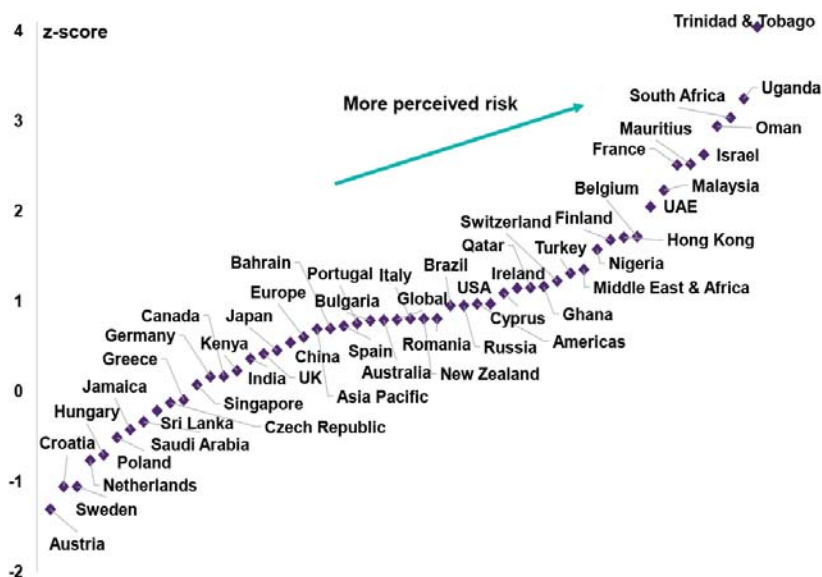
Источник: КИДО, ЛаСалле Инвестмент Менеджмент

Риски коммерческой недвижимости после вспышки КОВИД

В первом квартале 2021 года риск ниже, чем во втором квартале 2020 года

Однако отрасль воспринимается менее рискованной, чем на пике пандемии. Во 2-м квартале 2020 года фактор риска в мировой коммерческой недвижимости оценивался в 1,7. В 1-м квартале 2021 года индекс риска был уже 0,8. Хотя риск все еще выше среднего, он превышает среднее значение не столь значительно. На Графике 4 видно, что подавляющее большинство рынков считаются менее рискованными в 1-м квартале, чем во 2-м квартале 2020 года, особенно это касается Нидерландов, Хорватии и Австрии. Но есть и примечательные исключения. Так, риски коммерческой недвижимости в Германии, Швейцарии и Бразилии повысились со 2-го квартала 2020 года, по мнению опрошенных, а сектор недвижимости в Омане видится значительно рискованнее, чем в прошлом году.

График 1: Насколько рискованна нынешняя ситуация для доходности вложений в коммерческую недвижимость?

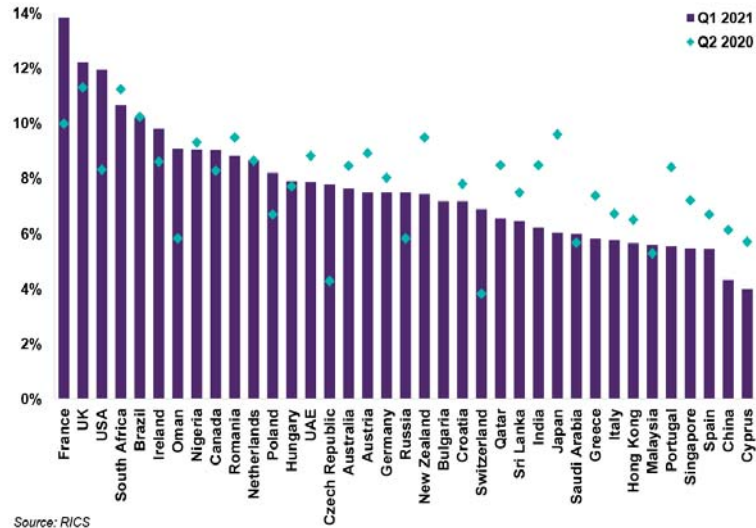


Источник: КИДО, ЛаСалле Инвестмент Менеджмент

Ожидается сокращение занимаемых офисных площадей

Респондентов также спросили, насколько их предприятия рассчитывают сократить занимаемые офисные площади в течение следующих двух лет. В мире ожидается более резкое сокращение занимаемых офисных площадей, чем ранее: респонденты предсказывают сокращение на 8,6% против 7,8%, предсказываемых во 2-м квартале 2020 года. Драйверами такого пессимистичного прогноза являются Америка и Европа. На Графике 2 видна неравномерность между рынками: респонденты из США, Великобритании и Франции предсказывают сокращение на 12-14% в следующие два года.

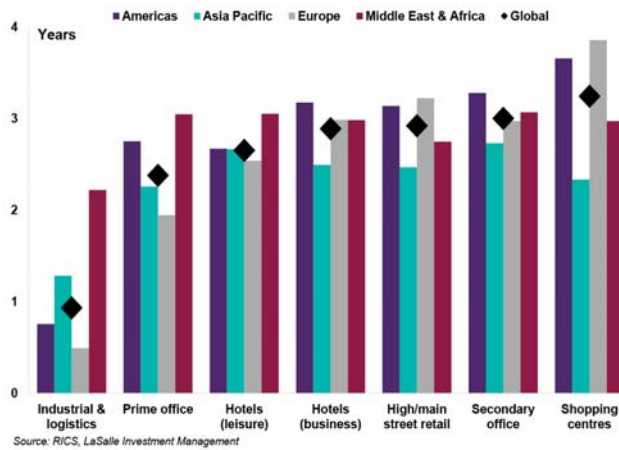
График 2: Насколько предприятия сократят занимаемые офисные площади в течение следующих двух лет?



Source: RICS

Источник: КИДО

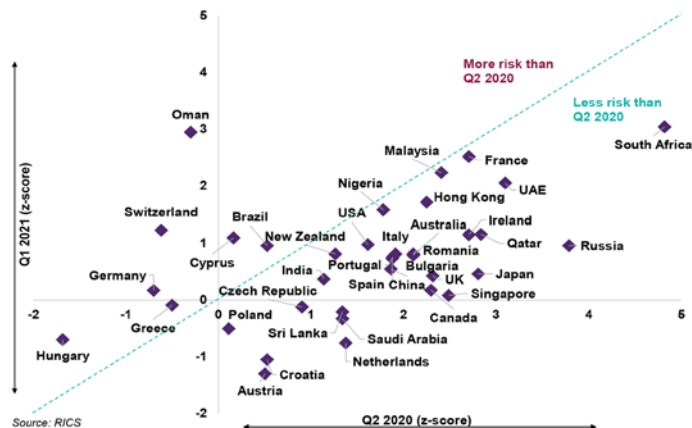
График 3: Сколько лет уйдет на то, чтобы доходность каждого класса активов вернулась на уровни, существовавшие до начала пандемии COVID?



Source: RICS, LaSalle Investment Management

Источник: КИДО, ЛаСалле Инвестмент Менеджмент

График 4: Насколько рискованна нынешняя ситуация для получения дохода от вложений в коммерческую недвижимость?

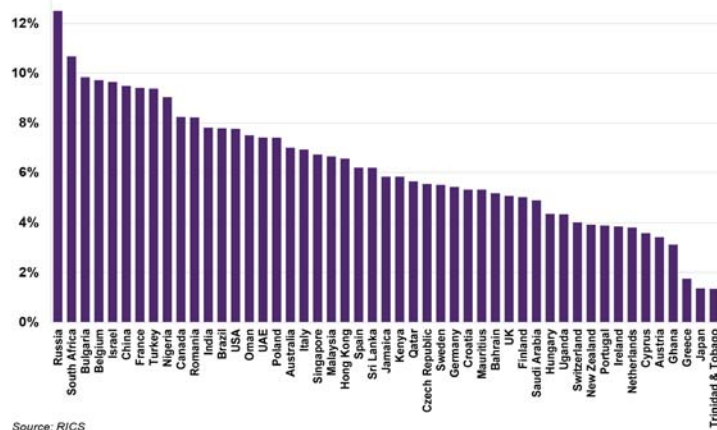


Источник: КИДО

Почти 7% офисных площадей сдаётся в субаренду с начала пандемии

Субаренда стала общим местом с начала пандемии. По некоторым оценкам 6,9% офисных площадей в мире были сданы в субаренду после вспышки КОВИД. Хотя разница между регионами невелика, на Графике 5 видно, что разница между странами существенна. В России более 12% площадей было сдано в субаренду, а в Японии – менее 2%. На вопрос, сколько времени понадобится для того, чтобы доходы от активов разных классов восстановились до предКОВИДного уровня, респонденты вполне ожидаемо сказали, что промышленные и складские активы восстановятся быстрее других сегментов (График 3). Тем временем на восстановление доходности офисной, торговой и гостиничной недвижимости может уйти 3 года.

График 5: Какой процент офисных площадей был сдан в субаренду с начала пандемии КОВИД?



Source: RICS

Источник: КИДО

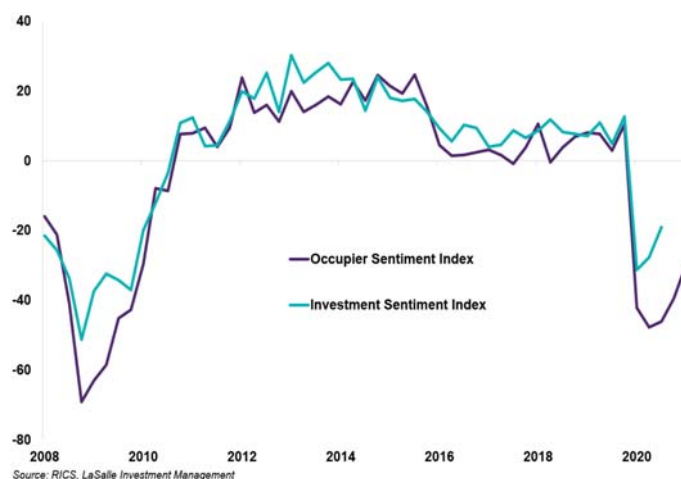
Америки: Промышленный сегмент процветает, тогда как офисная и торговая недвижимость дышат с трудом

В то время как торговая и офисная недвижимость выживают в условиях пандемии, в промышленном сегменте растет спрос как в мировом масштабе, так и на отдельных рынках.

Настроение неважное, особенно среди арендаторов

Индекс настроений арендаторов (ИНА) был зафиксирован на уровне -30 на двух американских континентах, ненамного улучшившись по сравнению с последним кварталом прошлого года, когда он был на уровне -39. Индекс настроений инвесторов (ИНИ) улучшился с -19 в 4-м квартале до -10. Теперь он ближе к нейтральной территории, что говорит о некоторой стабилизации условий на рынке инвестиций. В США ИНА и ИНИ находились на уровне -32 и -9, соответственно, что немного лучше, чем в 4-м квартале (-40 и -18).

График 1: Индексы настроений арендаторов и инвесторов



Источник: КИДО, ЛаСалле Инвестмент Менеджмент

Солідные арендные ставки и рост стоимости капитала прогнозируются в складской недвижимости

В предстоящем году прогнозируется рост капитала, вложенного в промышленную недвижимость, на 5%, а рост арендных ставок ожидается на уровне 4%. Рынок вторичной складской недвижимости будет чувствовать себя вполне комфортно, хотя ожидания здесь чуть скромнее, чем на рынке первичной складской недвижимости (График 2). В сегментах офисной и торговой недвижимости ожидания менее радужные и на первичном, и на вторичном рынках. Самый резкий спад ожидается на вторичных рынках в течение следующих 12 месяцев. Центры обработки данных и многоквартирные жилые дома – перспективные сегменты для инвестиций с точки зрения роста капитализации и арендных ставок. Перспективы гостиниц и студенческих общежитий все еще не блестящие, но ситуация в этих сегментах улучшается.

График 2: Ожидания на следующие 12 месяцев

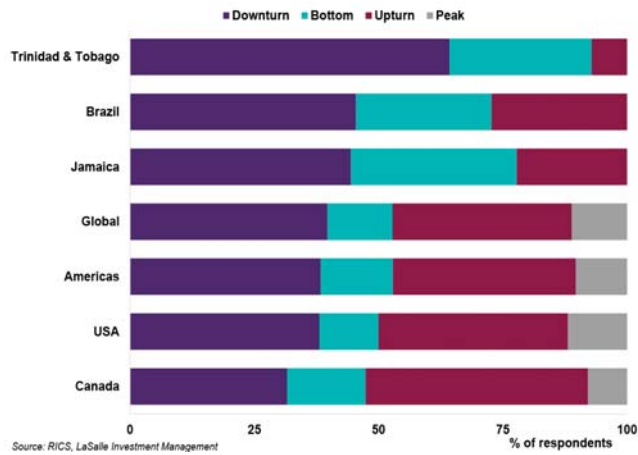


Источник: КИДО, ЛаСалле Инвестмент Менеджмент

Все больше респондентов чувствуют, что в США и Канаде может начаться восстановление рынков.

Хотя значительная часть опрошенных игроков по-прежнему видят спад на рынке, растет доля тех, кто замечает первые признаки начинающегося роста. В Канаде число таких оптимистов выросло с 18% в 4-м квартале до 37% в 1-м квартале, а в США 29% участников опроса считают, что восстановление началось (в 4-м квартале их было 22%). В Бразилии лишь 45% опрошенных считают, что на рынке продолжается спад (График 3).

График 3: Восприятие фазы цикла



Источник: КИДО, ЛаСалле Инвестмент Менеджмент

Азиатско-Тихоокеанский регион: восстановление продолжается, но только не на арендном непромышленном рынке

Респонденты КИДО из Азиатско-Тихоокеанского региона указали, что восстановление на региональных рынках коммерческой недвижимости продолжилось в 1-м кв. 2021 г. Индекс настроений у игроков на рынке коммерческой недвижимости (НКН) поднялся с -25 в 4-м кв. 2020 г. до -15 в 1 кв. 2021 г. Хотя он по-прежнему в отрицательной зоне, по сравнению с -38 во 2 кв. 2020 г, это существенное улучшение.

Участники говорят о двухскоростном восстановлении

Первоначальный шок от пандемии неравномерно повлиял на разные сегменты рынка, и эта неравномерность также характерна для ранних этапов восстановления. На Графике 1 Индекс НКН разделен по сегментам рынка. Понятно, что в промышленной недвижимости настроения не так сильно ухудшились, как на рынке офисной и торговой недвижимости. В промышленном и складском сегменте Индекс был равен -20 в самом худшем 2-м квартале 2020 года, тогда как в офисном сегменте он находился на уровне -44, а в торговом сегменте – на уровне -50. В текущем квартале Индекс поднялся до +10 в складской недвижимости, оставаясь в отрицательной зоне в офисном и торговом сегменте (-24 и -31, соответственно). Это указывает на уверенное восстановление индустриального сегмента и сильную инерцию в сегментах офисной и торговой недвижимости. Еще одно доказательство – это ожидания рынков: капитализация на первичном офисном и торговом рынке в АТР, по-видимому, будет колебаться от -1% до 1% в течение следующих 12 месяцев, тогда как на первичном рынке складской недвижимости ее рост должен составить 3%. Эта тенденция будет особенно ярко выраженной на рынках Токио и Окленда, где капитализация на первичном рынке промышленной недвижимости, как ожидается, вырастет на 5-6% в следующем году.

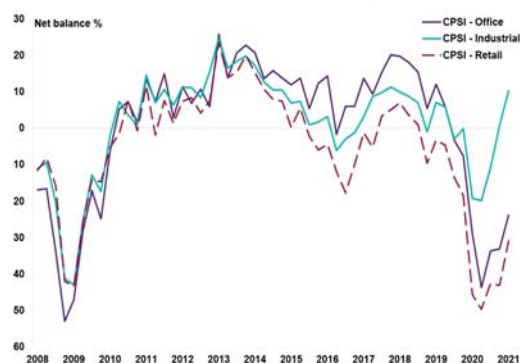


График 1: Индекс НКН

Источник: КИДО, ЛаСалле Инвестмент Менеджмент

Попытки восстановления на рынках аренды

Карантинные мероприятия и исторически низкие процентные ставки продолжают влиять на большинство рынков коммерческой недвижимости в АТ регионе, поскольку рынки аренды восстанавливаются медленнее, чем инвестиционные рынки. На Графике 2 это показано с помощью ИНА (горизонтальная ось) и ИНИ (вертикальная ось). Во всех крупных городах АТР опрос зафиксировал отрицательные значения Индекса настроений арендаторов, за исключением Шанхая. С другой стороны, мы видим, как быстро восстанавливаются инвестиции. Индекс ИНИ находится в положительной зоне в Окленде и Коломбо, а его значения для Токио, городов Австралии и материкового Китая указывают на стабилизацию инвестиций.

График 2: Индексы настроений арендаторов (ИНА) и инвесторов (ИНИ)

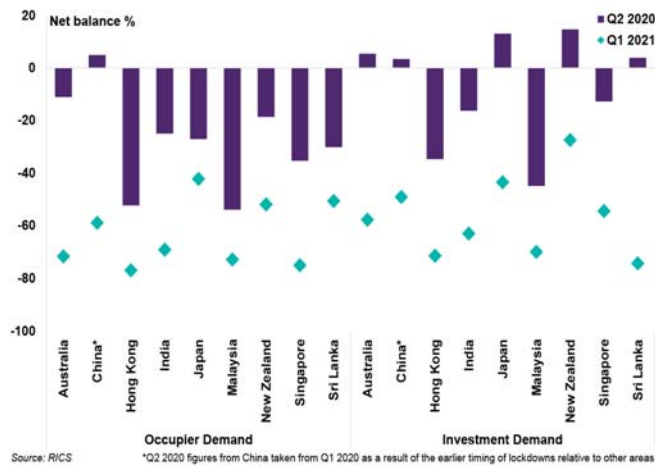


Источник: КИДО, ЛаСалле Инвестмент Менеджмент

Мы получаем сигналы об устойчивом восстановлении на некоторых рынках

Хотя восстановление от пандемии COVID происходит медленно в некоторых сегментах рынка, в последние несколько кварталов ситуация улучшается. На Графике 3 сравнивается спрос со стороны арендаторов и инвесторов во 2-м кв. 2020 г., когда пандемия оказала наиболее сильное влияние на большинство рынков, с текущим кварталом. Хотя спрос на некоторых рынках остается в отрицательной зоне, он уже оттолкнулся от дна, на котором находился во 2-м кв. 2020 года. Показатели спроса в Австралии и Китае указывают на более сбалансированное восстановление, чем в других странах региона.

График 3: Изменение спроса со 2 кв 2020 года по 1 кв 2021 года



Источник: КИДО

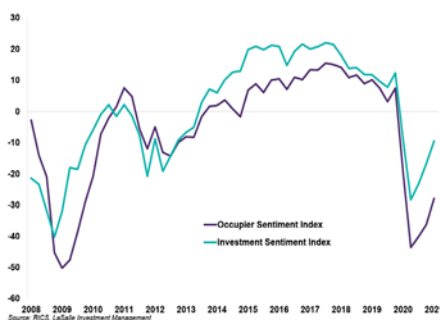
Европа: усиливаются ожидания роста капитала в складском сегменте, но в офисном и торговом сегментах картина пока безрадостная

Результаты опроса европейских игроков в 1-м кв. 2021 г. вполне совместимы с общими тенденциями, отраженными на Графике 1: индексы ИНА и ИНИ немного улучшились в сравнении с последними кварталами, особенно на рынке инвестиций. Конечно, наибольший вклад в восстановление вносит рынок складской недвижимости, тогда как в офисном и торговом сегментах стагнация продолжается. Но несмотря на это, цифры за первый квартал говорят о том, что все меньше респондентов видят спад на европейских рынках в целом. Если в 4-м квартале таких было 55%, то в первом квартале 2021 года только 40%.

Настроения постепенно улучшаются

Как видно на Графике 1, европейские индексы ИНА и ИНИ свидетельствуют об улучшении настроений европейских игроков за последний квартал. Арендный рынок в целом менее оптимистичен, чем рынок инвестиций. Последнее значение Индекса ИНА зафиксировано на уровне -28 (в 4-м квартале было -40), а ИНИ – на уровне -9 (в 4-м квартале было -17). Что касается данных по отдельным странам, то в Болгарии, Бельгии, Франции, Испании, Италии и Польше значения индексов существенно ниже, чем в среднем по Европе. На другом конце спектра самым позитивным настроением в первом квартале отметились Швеция и Великобритания, но для этих рынков характерен стабильный спрос со стороны арендаторов, тогда как в сфере инвестиций наметились лишь небольшие улучшения.

График 1: Индексы настроений арендаторов (ИНА) и инвесторов (ИНИ)

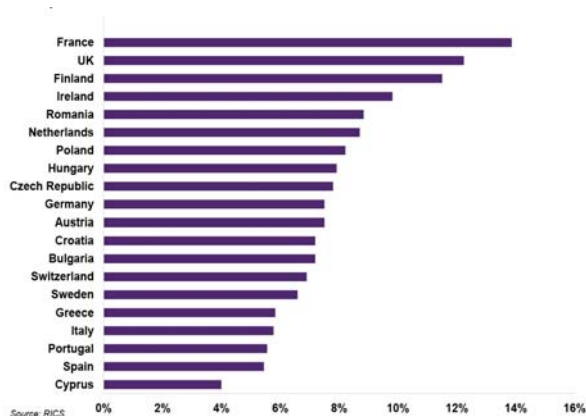


Источник: КИДО, ЛаСалле Инвестмент Менеджмент

Перспективы аренды в офисном и торговом сегментах остаются слабыми

Несмотря на незначительно повысившийся оптимизм, ожидания роста арендных ставок в офисном и торговом сегментах остаются в отрицательном поле во всех европейских странах. Что касается офисного сегмента, то ожидается, что работа из дома на удаленке, ставшая преобладающим форматом в Европе во время пандемии, приведет к постоянной переоценке потребности в офисных площадях со стороны предприятий. На Графике 2 показано, что в течение следующих двух лет, согласно опросу, ожидается некоторое снижение занимаемых офисных площадей на всех европейских рынках. Респонденты во Франции и Великобритании ожидают сокращения на 14% и 12% соответственно, а наименьшее сокращение предвидится на Кипре (4%) и в Испании (5%). В любом случае этот фактор влияет на прогнозы роста арендных ставок на офисные площади: ожидается, что арендная плата на вторичном офисном рынке упадет на 5% в среднем по Европе, тогда как на первичном офисном рынке респонденты предвидят падение арендных ставок на 1%. Между тем прогноз перспектив роста арендных ставок на торговую недвижимость остается крайне негативным. На панъевропейском уровне респонденты предвидят падение арендных ставок на вторичном рынке торговой недвижимости на 11% в течение следующих 12 месяцев, тогда как на первичном рынке ожидается их снижение на 6%.

График 2: Ожидаемое сокращение потребностей в офисных площадях

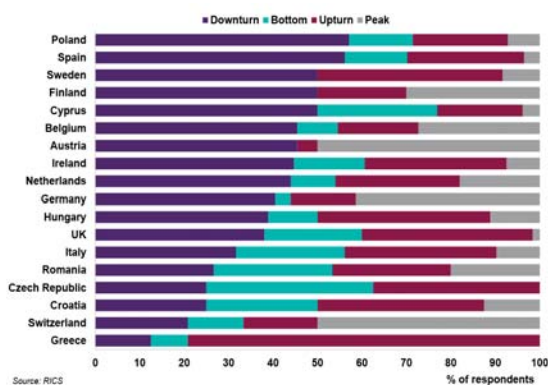


Источник: КИДО

Спрос в складском сегменте растет с ускорением

По Европе в целом чистый баланс в +37% респондентов отметили повышение спроса арендаторов на промышленную недвижимость. Наряду с этим чистый баланс в +48% респондентов сообщили о повышении инвестиционных запросов на индустриальную недвижимость. В обоих случаях первый квартал был отмечен самыми оптимистичными значениями с начала опроса в 2008 году. Такова сила структурных сил, являющихся драйверами роста в отрасли, несмотря на сложные макроэкономические условия. Перспективы арендных ставок в складской недвижимости и роста капитализации еще улучшились в 1-м квартале; особенно быстрый рост в следующем году ожидается на первичном рынке складской недвижимости. Точно так же уже положительные ожидания относительно роста арендных ставок и стоимости капитала в течение следующих 12 месяцев были снова обновлены и подтверждены в 1-м квартале в отношении центров обработки данных, домов для престарелых и многоквартирных жилых домов.

График 3: Восприятие фазы цикла



Источник: КИДО, ЛаСалле Инвестмент Менеджмент

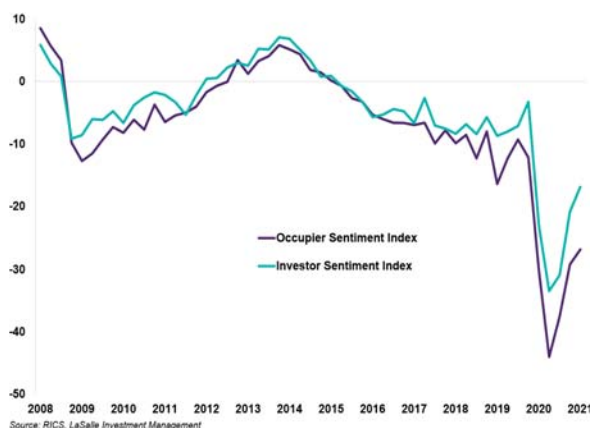
Ближний Восток и Африка: Текущие условия в регионе пока не внушают оптимизма, однако прогноз на будущее немного улучшился.

Опрос 1-го квартала в регионе БВА (Ближний Восток и Африка) обнажает целый набор сложных вызовов: показатели спроса со стороны арендаторов и инвесторов по-прежнему отрицательные в большинстве охваченных опросом стран. Несмотря на это, перспективы роста стоимости капитала в течение следующих 12 месяцев немного улучшились. Умеренный рост в регионе БВА ожидается, прежде всего, на рынках первичной недвижимости.

Настроения чуть менее негативные, чем в 4-м кв. 2020 г.

В целом Индекс ИНА по региону БВА не претерпел изменений в 1-м кв. 2021 г., улучшившись всего на два пункта – с -29 в 4-м квартале до -27 в первом. Это свидетельствует о стагнации на арендном рынке. Индекс ИНИ улучшился на четыре пункта – с -21 в 4-м квартале до -17 в первом. Но это также пока не внушает большого оптимизма в историческом контексте (График 1). Если взглянуть на отдельные страны, то в Саудовской Аравии и Нигерии настроения нейтральные. Для Нигерии это означает значительное улучшение по сравнению с результатами за 4-й квартал. ЮАР и ОАЭ, напротив, продемонстрировали самые вялые значения индексов ИНА и ИНИ по региону БВА.

График 1: Индекс настроения арендаторов (ИНА) и инвесторов (ИНИ)

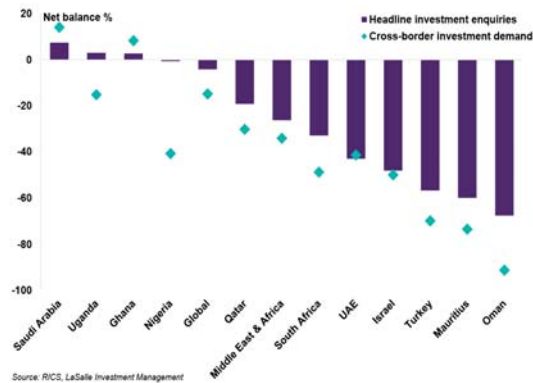


Источник: КИДО, ЛаСалле Инвестмент Менеджмент

Спрос инвесторов по-прежнему падает на большинстве региональных рынков

Как изображено на Графике 2, инвестиционные запросы сократились в большинстве стран в регионе БВА в 1-м квартале. Самое глубокое падение зафиксировано в Омане, Маврикии и Турции. Позитивная новость в том, что некоторые рынки, вопреки общему тренду, показали существенное улучшение. Это такие страны, как Саудовская Аравия, Уганда, Гана и Нигерия. Кроме того, Саудовская Аравия, впервые с 2019 года, зафиксировала рост трансграничных инвестиционных запросов, а также рост во всех сегментах. Такой рост спроса со стороны международных инвесторов может объясняться тем, что по их восприятию нынешняя ситуация в Саудовской Аравии представляет наименьший риск доходности инвестиций в коммерческую недвижимость по сравнению со всеми другими рынками БВА, охваченными опросом (График 3). С другой стороны, респонденты чувствуют, что нынешние макроэкономические условия сравнительно более рискованные для инвестиций в коммерческую недвижимость Уганды, ЮАР, Омана и Израиля. Соответственно, спрос международных инвесторов в каждой из этих стран заметно упал в 1-м квартале.

График 2: Спрос со стороны инвесторов

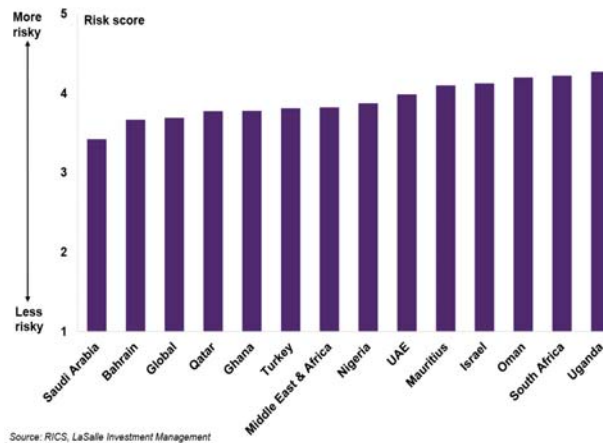


Источник: КИДО, ЛаСалле Инвестмент Менеджмент

Рост стоимости капитала можно ожидать на первичных рынках

Хотя спрос остается умеренным во всем регионе, перспективы роста капитализации в следующие 12 месяцев в целом несколько улучшились. Предполагается, что даже на первичных рынках офисной и торговой недвижимости можно ожидать рост капитализации (+1%). Это первый случай с 2019 года, когда ожидания в этих двух сегментах оказались положительными. Прогноз роста стоимости капитала в складском сегменте находится на комфортном уровне +2%. Однако на вторичных рынках перспективы роста капитализации неутешительны. Что касается альтернативных сегментов, то в целом ожидается рост капитализации в таких сегментах, как многоквартирные дома (+2%), ЦОД (+4%), дома для престарелых (+2%) и студенческие общежития (+1%). Вместе с тем, на уровне стран наблюдается большой разброс в прогнозах. Респонденты в Нигерии, Уганде и Саудовской Аравии предвидят довольно быстрый рост капитализации во всех трех традиционных сегментах рынка. В отличие от них, в Омане, Израиле, ЮАР и ОАЭ ожидается снижение стоимости капитала в течение следующих 12 месяцев.

График 3: Восприятие рисков доходности инвестиций в коммерческую недвижимость



Методология

Анкеты были разосланы 10 марта 2021 г., а ответы пришли до 12 апреля 2021 г. Респондентов попросили сравнить условия в последние 3 месяца с предыдущими 3 месяцами, а также поделиться своим видением перспектив. Всего вернулось 2714 анкет, из них 801 из Великобритании. Мы объединили ответы по трем сегментам (офисы, ритейл и склады) на уровне стран, чтобы у вас сложилось впечатление о рынке в целом.

Использовался «чистый баланс» – доля респондентов, сообщивших о росте переменной величины (например, спроса со стороны арендаторов), минус кол-во респондентов, сообщивших о падении (если 30% сообщили о подъеме, а 5% об ухудшении, чистый баланс равен 25%). Чистый баланс может варьироваться от -100 до +100. Положительный чистый баланс указывает на общий рост, а отрицательный – на общий спад. Индекс ИНА от КИДО учитывает средние показатели в трех областях арендного рынка: спрос со стороны арендаторов, уровень стимулов и ожидания арендных ставок. Индекс ИНИ от КИДО учитывает средние показатели в трех областях инвестиционного рынка: инвестиционные запросы, ожидания стоимости капитала и предложение инвестиционных объектов на продажу. Индекс настроений НКН – это среднее значение индексов ИНА и ИНИ. Региональные показатели взвешиваются с помощью оценок акционерного капитала в сфере коммерческой недвижимости, предоставленных компанией LaSalle Investment Management, и они каждый год корректируются.