



НОВОЕ ВРЕМЯ – НОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ

Коммерческая недвижимость

Модератор сессии:
Алексей Новиков, управляющий партнер
Knight Frank Russia & CIS

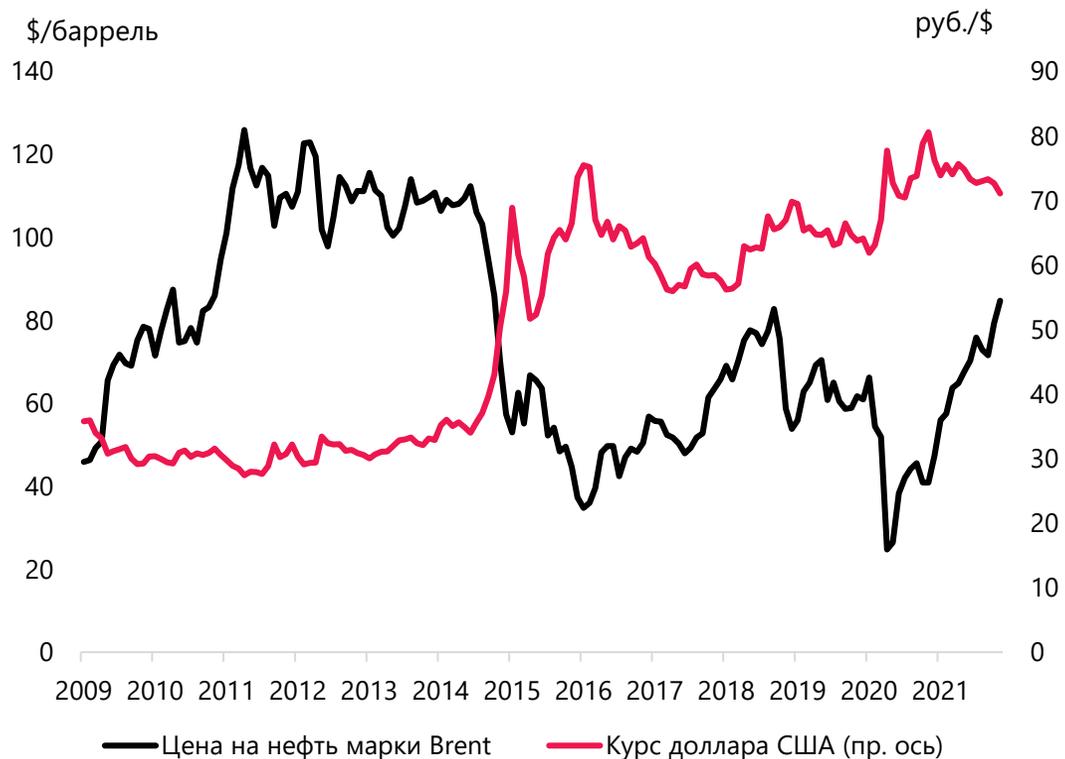


РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ: КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ И ТРЕНДЫ

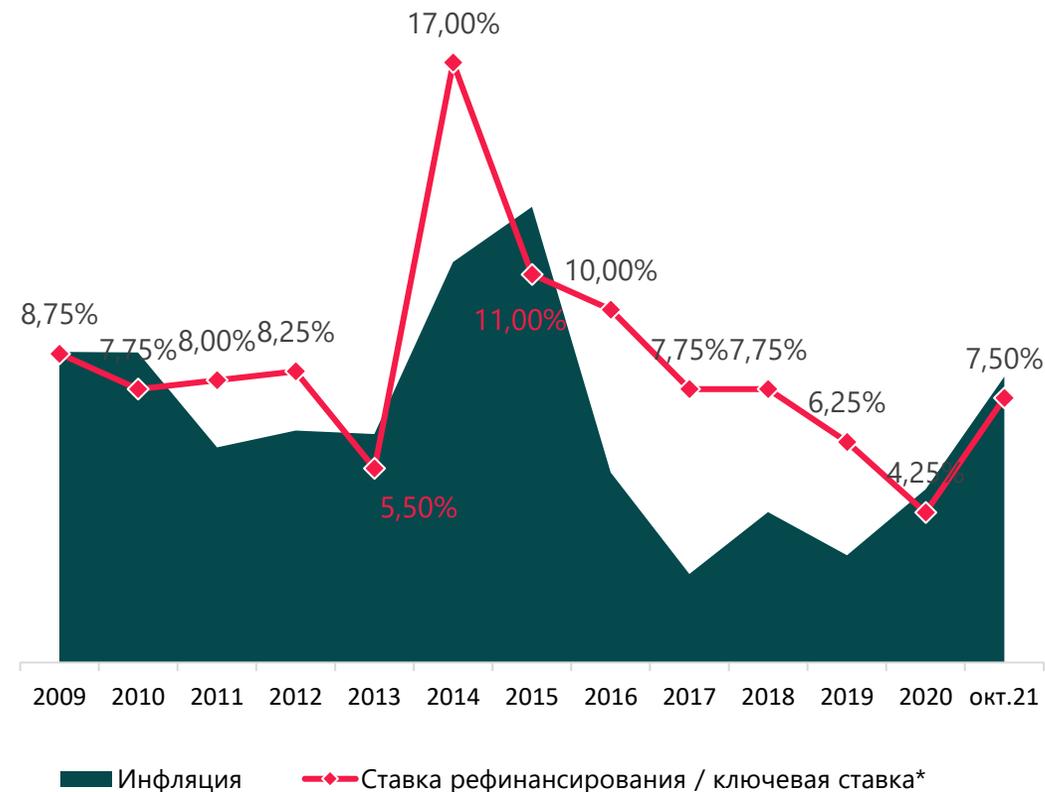
**Ольга Широкова,
директор департамента консалтинга и аналитики
Knight Frank Russia & CIS**

ДИНАМИКА МАКРОПОКАЗАТЕЛЕЙ

Динамика курса доллара и цен на нефть



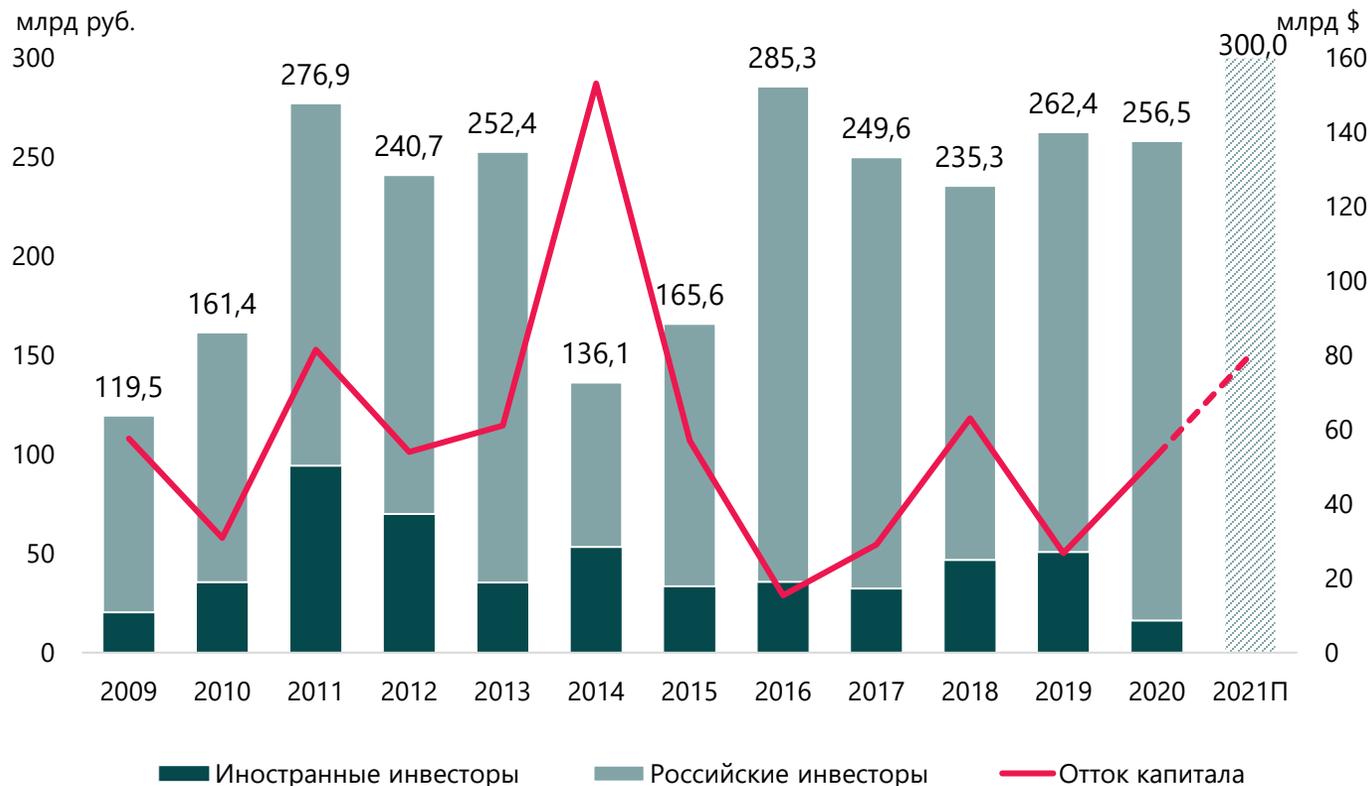
Динамика инфляции и ключевой ставки



Источник: ЦБ РФ, Investing.com

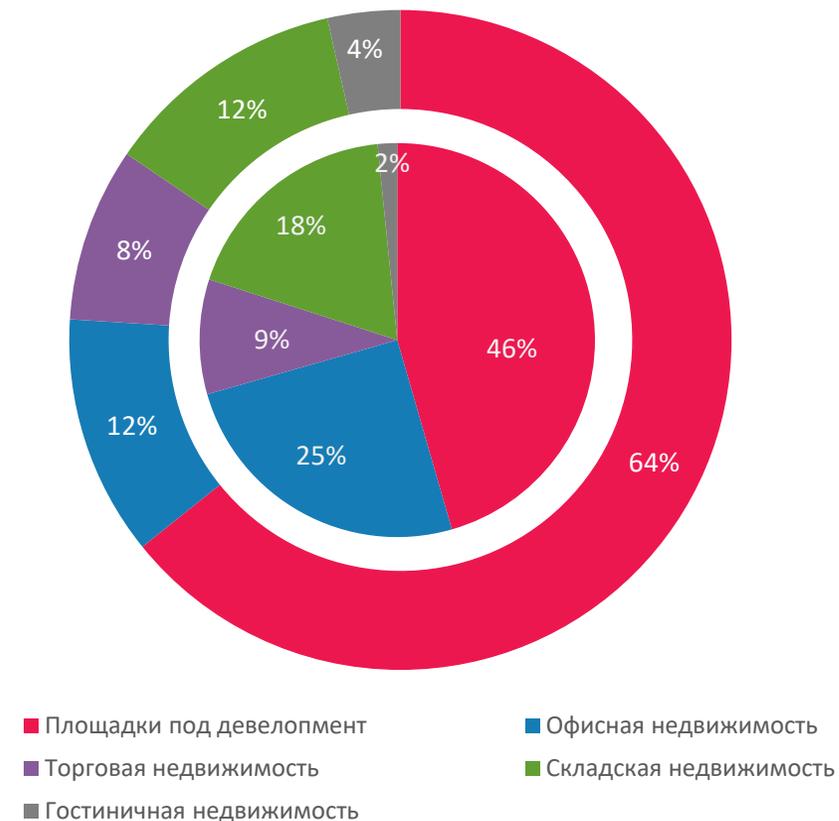
ОБЪЕМ И СТРУКТУРА ИНВЕСТИЦИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ

Объем инвестиций в недвижимость / отток капитала



Структура инвестиций по сегментам

Внешний круг – I-III кв. 2021, внутренний круг – I-III кв. 2020



Источник: Knight Frank

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

2011 г.

Санкт-Петербург
и Ленинградская
область

1 745 тыс. м²
16%

Регионы
России

2 900 тыс. м²
27%



Московский
регион
6 110 тыс. м²
57%

ЗА 10 ЛЕТ РЫНОК ВЫРОС
ПОЧТИ В **3** РАЗА



III. кв. 2021 г.

Санкт-Петербург
и Ленинградская
область

4 190 тыс. м²
14%

Регионы
России

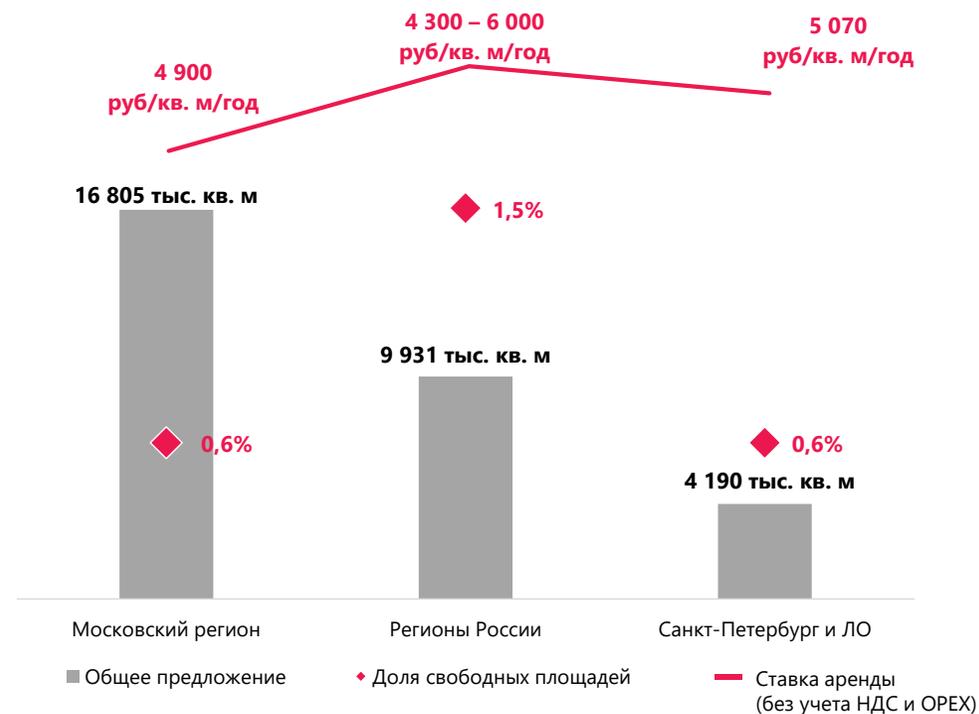
9 931 тыс. м²
32%



Московский
регион
16 805 тыс. м²
54%

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ДИНАМИКА ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ. КЛАСС А, МОСКОВСКИЙ РЕГИОН



СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ВЫВОДЫ И ПРОГНОЗЫ НА БЛИЖАЙШИЕ 3 ГОДА

Спрос на складские помещения сегодня определяется компаниями сферы e-commerce, которые наращивают складские мощности для увеличения объема продаж

Крайне низкий объем готового предложения является следствием взрывного спроса; арендаторы и покупатели складских площадей вынуждены выбирать не среди готовых зданий, а среди строящихся и будущих объектов

Ставка аренды продолжает стремительный рост и еще не достигла своих предельных значений

Формат BTS будет преобладать среди будущего ввода

Рост спроса в регионах продолжится:

- ♦ в ключевых городах и логистических хабах (Москва, Санкт-Петербург, Новосибирск, Екатеринбург, Ростов-на-Дону, Краснодар, Казань, Самара, Хабаровск, Владивосток)
- ♦ в остальных городах-миллионниках
- ♦ в городах с населением 500+ тыс. жителей

Рост активности e-commerce в регионах сохранится

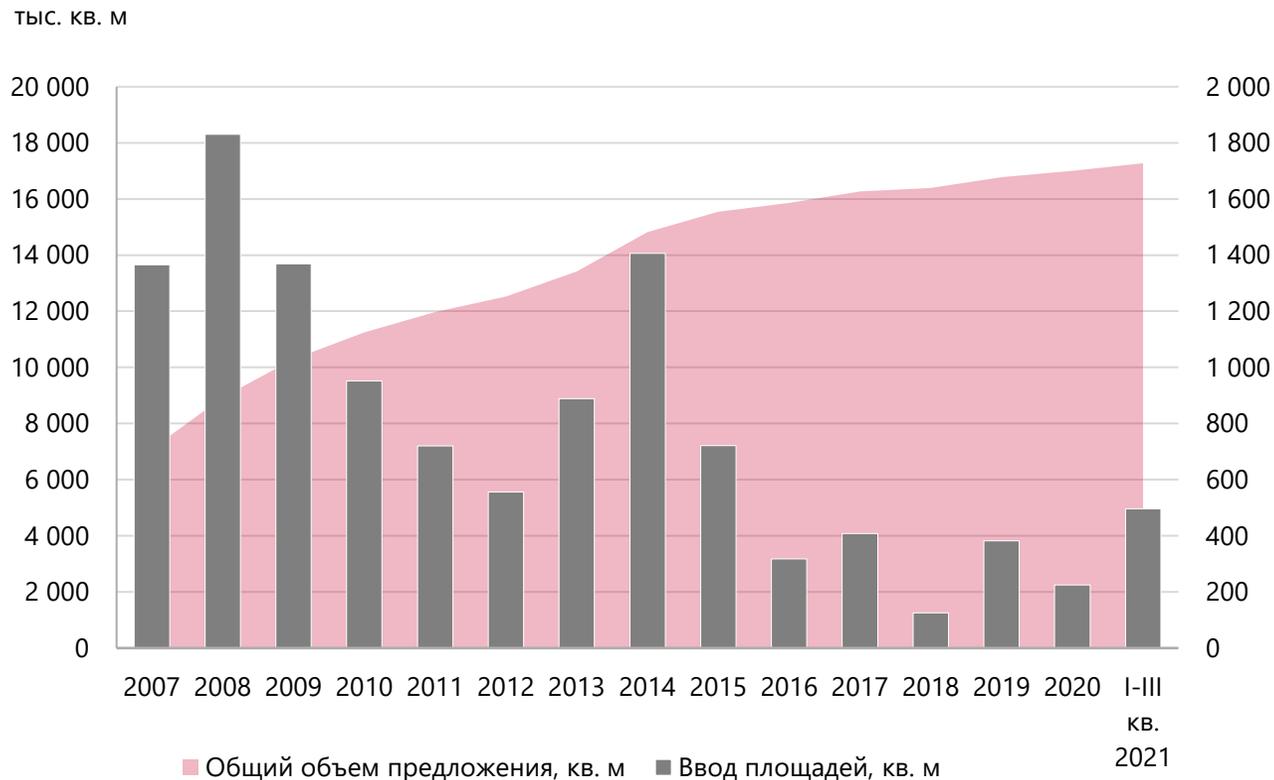
Развитие региональных рынков – экспансия генподрядчиков и девелоперов в регионы продолжится, строительство будет вестись в основном под заказчика

Спрос будет превалировать над предложением, однако затем последует стабилизация рынка

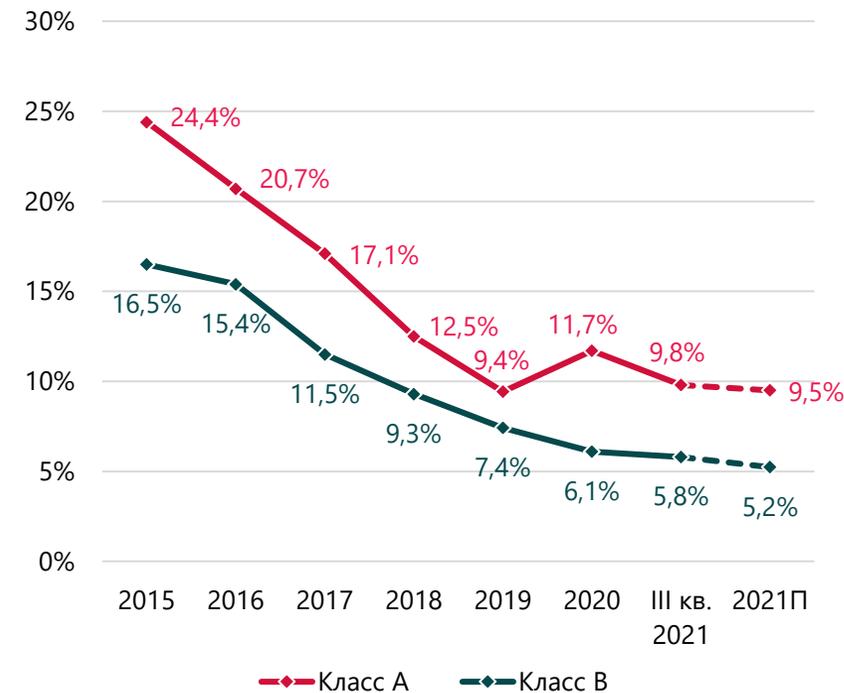
ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Динамика объемов предложения



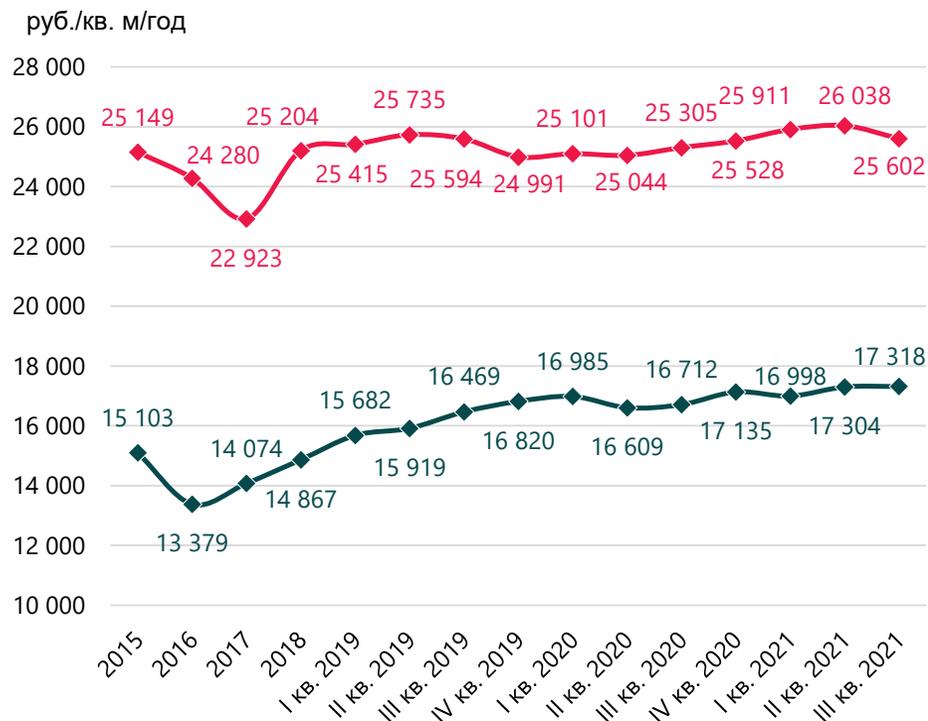
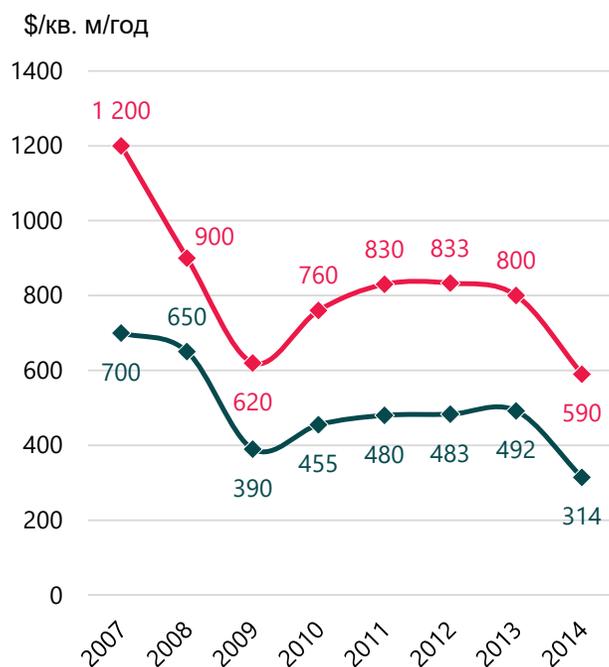
Динамика вакантности по классам



ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Динамика запрашиваемых ставок аренды на офисном рынке Москвы



Распределение объема свободных площадей по ценовым сегментам, руб./кв. м/год*



* без учета операционных расходов, коммунальных платежей и НДС

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ТРЕНДЫ И ВЫВОДЫ

1

В 2022 году на рынок выйдут еще меньше проектов, что существенно снизит доступность офисов, особенно новых, среди арендаторов

2

Рост себестоимости строительства приведет к росту запрашиваемых ставок аренды, особенно в новых бизнес-центрах

3

Высокая активность цифровых компаний, в силу их быстрого роста, ведет к вымыванию площадей из-за сделок таких крупных корпораций

4

Наблюдается более быстрое устаревание зданий класса В в отличие от класса А

5

Рост интереса к качественным офисным помещениям в регионах со стороны TMT-сектора



ОТЛОЖЕННЫЙ
СПРОС



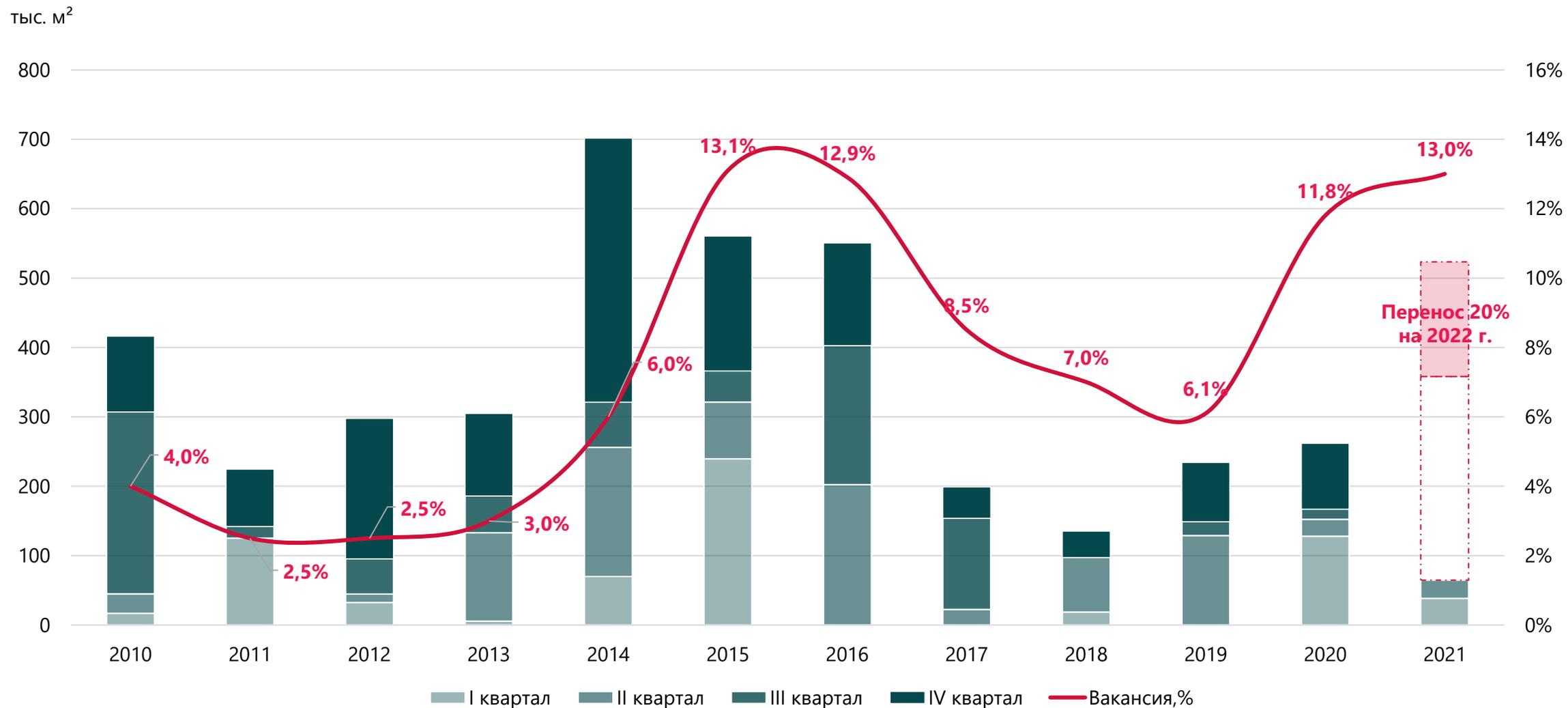
ДИСТАНЦИОННЫЙ
ФОРМАТ
РАБОТЫ



КАЧЕСТВЕННЫЕ
ПРОЕКТЫ

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ДИНАМИКА ОТКРЫТИЯ НОВЫХ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ И ДОЛИ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ



ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ТЕНДЕНЦИИ

1

Стратегия девелоперов на удержание арендаторов, краткосрочные горизонты планирования арендного потока с учетом динамика ТО и действия скидочных программ для арендаторов.

2

Сохранение тенденции на формирование **ТЦ как места проведения досуга, встреч и получения эмоций** – рост доли социальных, культурно-образовательных, спортивных и оздоровительных функций в составе ТЦ.

3

Постепенное восстановление рынка торговой недвижимости – рост трафика в ТЦ и как следствие – рост товарооборота. В первом квартале 2021 года зафиксировано улучшение показателей работы ретейлеров и девелоперов – несмотря на медленное восстановление трафика в торговых центрах отмечается рост коэффициента конверсии и товарооборота в пределах 10-20%.

4

В Московском регионе отмечается усиление тренда на **ТЦ малого формата**. С начала 2018 года отмечается активность девелопмента торговых центров малых форматов: ежеквартально в Москве открываются по 2-4 новых торговых центра площадью 3-20 тыс. кв. м (GLA).

5

Еще большая интеграция **онлайн и офлайн-торговли**. Использование новых технологий и каналов продаж, и продвижения. Расширение предложения по услугам и новым сервисам для клиентов.

125 ЛЕТ
В МИРЕ

25 ЛЕТ
В РОССИИ



Ваши партнеры по недвижимости



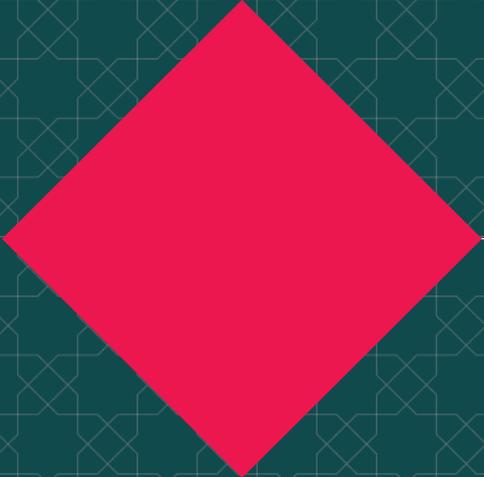
CRE
AWARDS

ПОБЕДИТЕЛЬ
В НОМИНАЦИЯХ

КОНСУЛЬТАНТ ГОДА CRE MOSCOW AWARDS 2021
КОНСУЛЬТАНТ ГОДА CRE FEDERAL AWARDS 2021
УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ГОДА (PM) CRE FEDERAL AWARDS 2021

123100 Москва,
1-й Красногвардейский проезд, д. 15
Mercury Tower
+7 (495) 981 0000
www.kf.expert





ПРИЛОЖЕНИЯ

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ. МОСКОВСКИЙ РЕГИОН



| Показатель | 9 мес. 2021 | 9 мес. 2020 | Изменения | 2021П | 2020 | Изменения |
|--|---------------|---------------|-------------------|---------------|-----------------|-------------------|
| Общий объем предложения, тыс. м ² : | 16 805 | 15 804 | | 17 141 | 16 041 | |
| Введено в эксплуатацию, тыс. м ² | 764 | 599 | (+27%) | 1 100 | 837 | (+31%) |
| Объем сделок, тыс. м ² | 1 863 | 1 070 | (+74%) | 2 500 | 2 129 | (+17%) |
| Доля вакантных площадей, % | 0,6 | 2,5 | (-1,9 п.п) | 0,3-0,5 | 2,3 | (-1,9 п.п) |
| Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды BTS проекты класса А, руб./м ² /год* | 4 800–5 300 | 4 050 | (+25%) | 4 900–5 400 | 3 950 | (+30%) |
| Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды в классе А, руб./м ² /год* | 4 900 | 4 000 | (+23%) | 5 200 | 4 050 | (+28%) |
| Диапазон запрашиваемой цены продажи, руб./м ² ** | 45 000–55 000 | 35 000–42 000 | (+30%) | 45 000–55 000 | 35 000 – 42 000 | (+30%) |

* Запрашиваемая ставка аренды без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей

**Запрашиваемая цена на built-to-suit проект класса А более 10 000 м², без учета НДС

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ. МОСКВА



| | Прайм | Класс А | Класс В | Всего |
|--|---|----------------------|--------------------|--------|
| Общий объем предложения, тыс. м ² | 527,4 | 4 461 | 12 506 | 17 495 |
| Введено в эксплуатацию** в I-III кв. 2021 г., тыс. м ² | 0 | 394,7 | 101,8 | 497,6 |
| Объем чистого поглощения*** I-III кв. 2021 г., тыс. м ² | 576,7 (против 262,1 по итогу всего 2020 г.) | | | |
| Доля свободных площадей, (изменение по сравнению с 2 кв. 2021 г.) | 5,3% (-4,2 п.п.) | 9,8%* (-1,0 п.п.) | 5,8% (0,0 п.п.) | - |
| Средневзвешенные арендные ставки, руб./м ² /год**** (изменение по сравнению с 2 кв. 2021 г.) | 45 369 (+4,0%) | 25 596* (-1,7%) | 17 342 (+0,2%) | - |
| Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м ² /год | 9 450 | 7 100 | 4 800 | - |

* Расчет включает здания сегмента «Прайм»

** Учитываются объекты, получившие официальное разрешение на ввод в эксплуатацию на момент формирования отчета

*** Разница между объемом площадей, которые были заполнены за определенный период, и площадей, которые вышли на рынок пустыми

**** Triple net – без учета операционных расходов, коммунальных платежей и НДС

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ. МОСКВА



Основные показатели* оценка

Значение

| | |
|---|------------------|
| Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн кв. м | 13,8/6,9 |
| Введено в эксплуатацию в 2021 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. кв. м | 103,7/64,5 |
| Планируется к вводу в эксплуатацию до конца 2021 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. кв. м | ≈774/≈406 |
| Доля вакантных площадей, % | 13% (+3 п. п.)** |
| Условия аренды в торговых центрах Москвы: | |
| торговая галерея, руб./кв. м/год | 0–100 000 |
| якорные арендаторы, руб./кв. м/год | 3 000–15 000 |
| Операционные расходы: | |
| торговая галерея, руб./кв. м/год | 6 000–15 000 |
| якорные арендаторы, руб./кв. м/год | 1 500–3 000 |
| Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, кв. м/1 000 жителей | 532,2 |

* В таблице приведены показатели только по качественным профессиональным торговым объектам. Профессиональный торговый центр – одно или группа архитектурно согласованных зданий общей площадью более 5 000 м², объединенных общей концепцией и единым управлением

** Изменение по сравнению с показателем за III кв. 2020 г.