

# Коммерческая недвижимость: Результаты 2022, тенденции 2023 года



# Рынок недвижимости не существует в отрыве от финансовых рынков



**АКЦИИ** – доход инвестора за счет ↑ котировок акций и дивидендных выплат. Доход не фиксирован. **Риск потери капитала.**

**ОБЛИГАЦИИ (4-6%)** – доход за счет купонных выплат (фикс), а также разницы между ценой покупки и номиналом. **Существует риск дефолта эмитента.**

**НАЛИЧНЫЕ ДЕНЬГИ (Р, \$, €)** – доход за счет курсовой разницы и % по вкладам.

**ЗОЛОТО И ДРАГМЕТАЛЛЫ** – доход за счет увеличения стоимости драгметаллов.

**НЕДВИЖИМОСТЬ** – доход за счет аренды или удорожания объекта (стабильный и высокий доход). **Объект долговременного владения.**

# Классификация жилой недвижимости

Эконом-класс	~ до 100.0 ₽
Комфорт-класс	~ до 200.0 ₽
Комфорт +	~ до 250.0 ₽
Бизнес-класс	~ до 350.0 ₽
Элитная недвижимость	~ до 500.0 ₽
Премиум-класс	~ 500.0 ₽ и выше

# Основные индикаторы рынка КН

(коммерческой недвижимости)

<b>Общий объем инвестиций, \$ млн:</b>	<b>2020 г.</b>	<b>2021 г.</b>	<b>2022 г.</b>
	<b>2 140</b>	<b>2 095</b>	<b>1 800</b>

## Офисная недвижимость:

Объем инвестиционных сделок ↓ - \$728 млн

Средний размер сделки ↓ - \$52 млн

## Торговая недвижимость:

Объем инвестиционных сделок ↓ - \$486,4 млн

Средний размер сделки ↓ - \$97,3 млн

## Складская недвижимость:

Объем инвестиционных сделок ↑ - \$251,2 млн

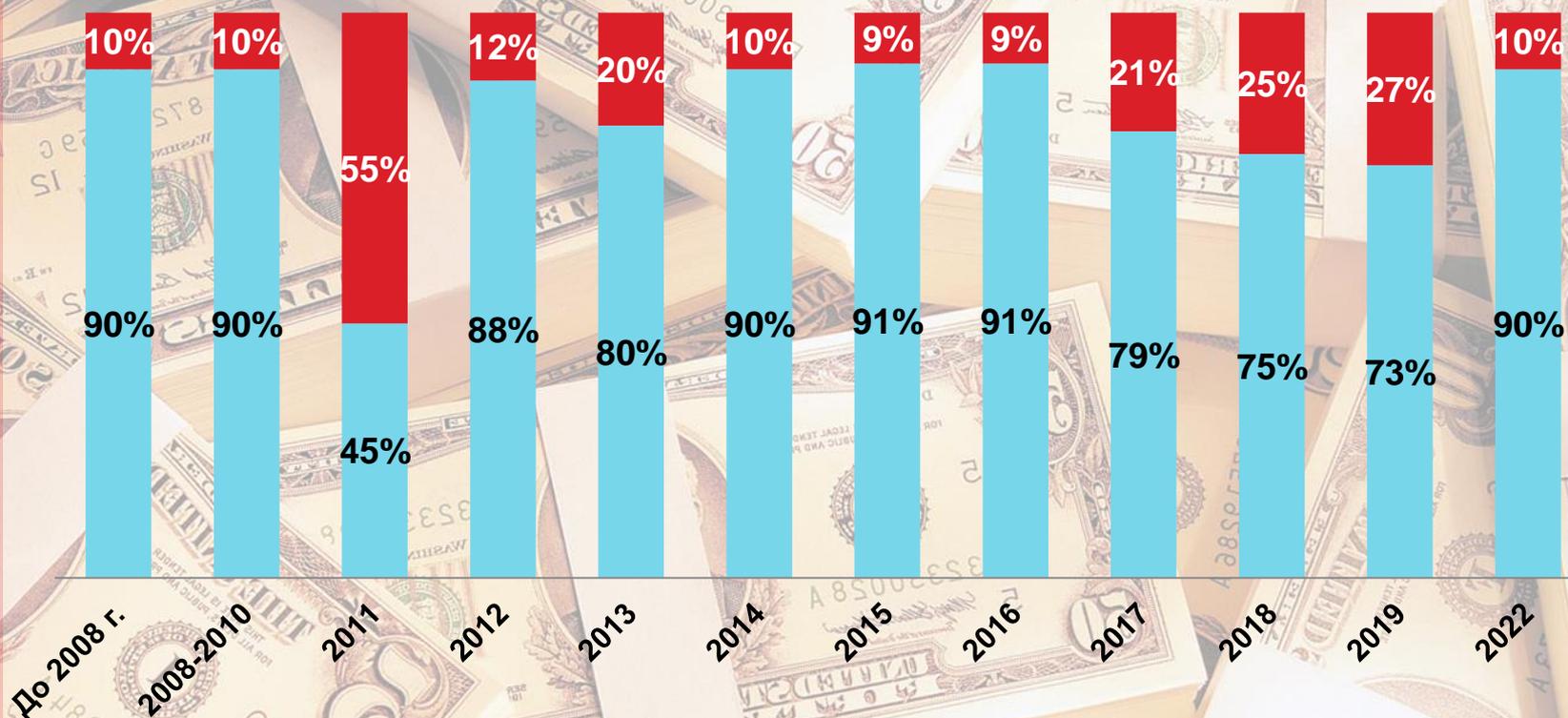
Средний размер сделки ↑ - \$35,9 млн

# Санкции не работают!



Уход европейского и американского бизнеса – новые возможности для Российских инвесторов

■ Российские ■ Иностранные



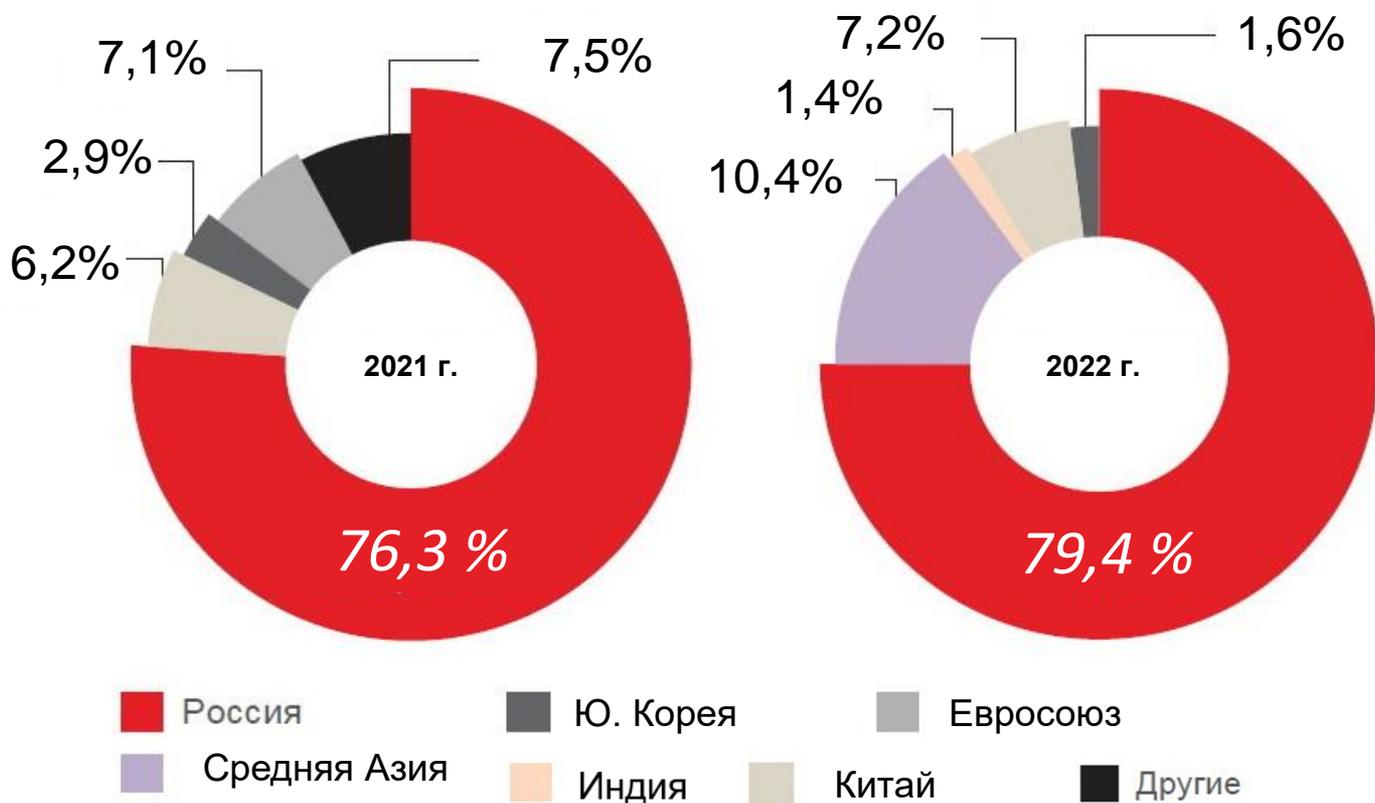
Показатели доходности в России ↑ стран Восточной Европы => после отмены санкций потенциал роста

**TO BE  
CONTINUED...**

# Иностранные инвестиции

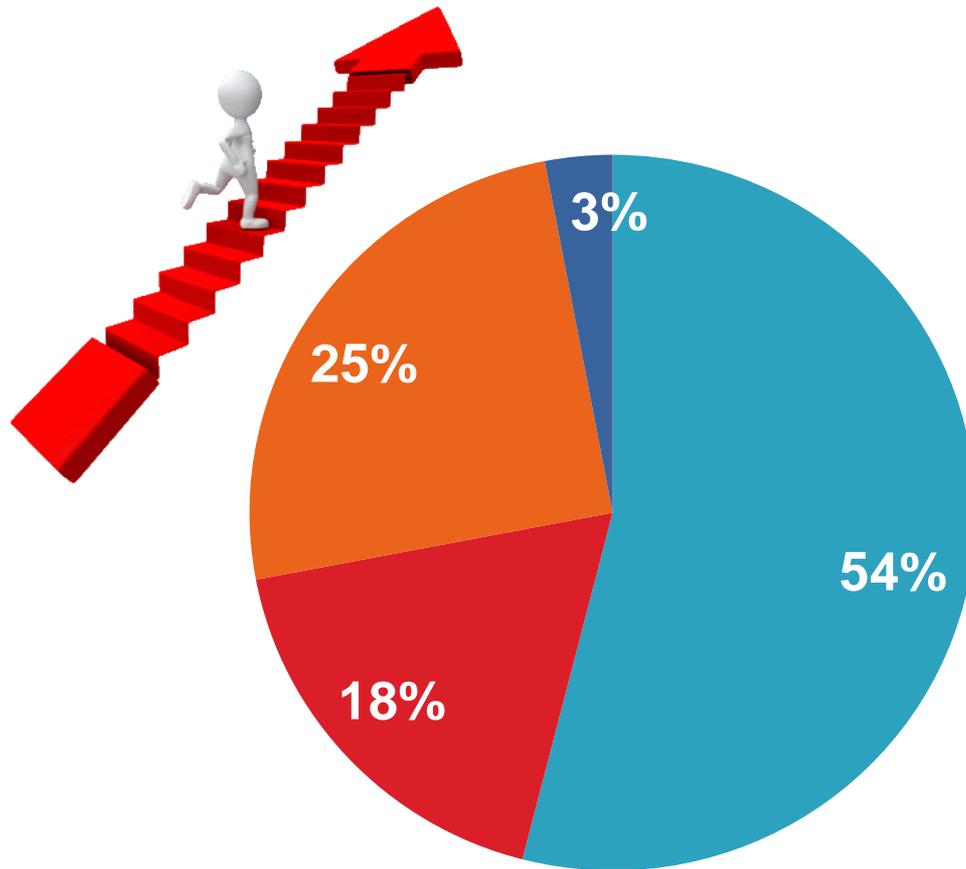


## Инвесторы по стране происхождения



# Вектор развития ИНВЕСТИЦИОННОГО РЫНКА

Половина от общего объема транзакций приходится на классические инвестиционные сделки

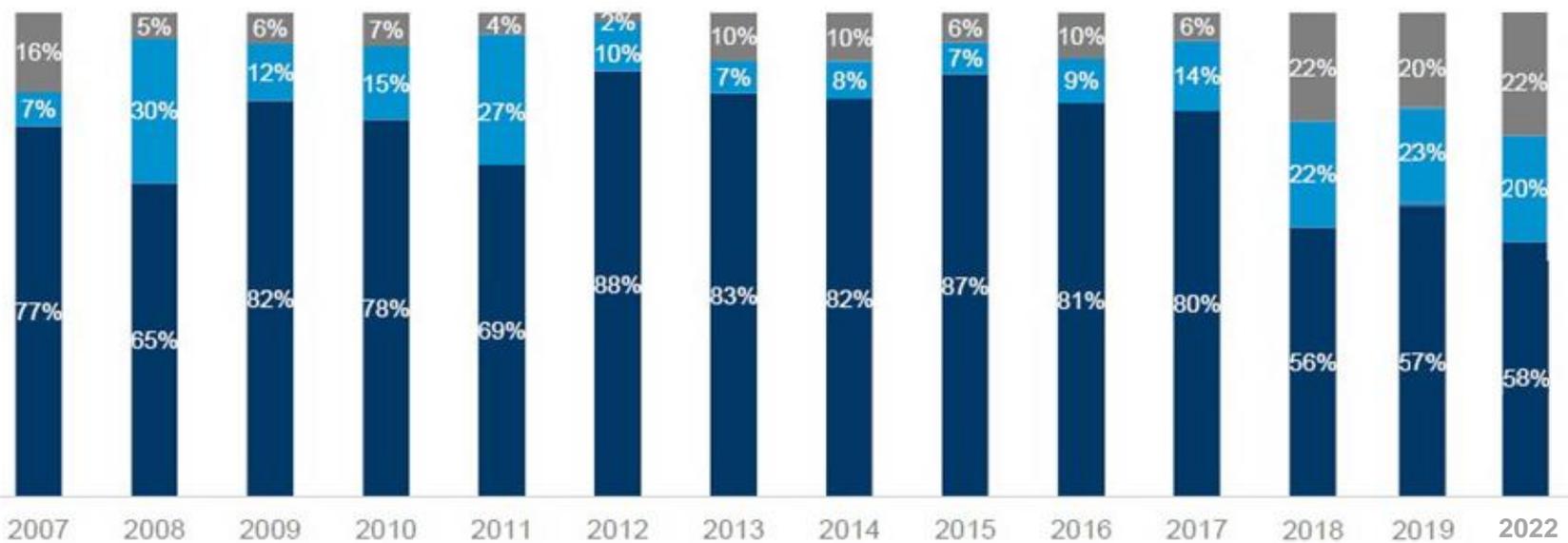


- Существующий объект для инвестиционных целей
- Существующий объект для собственных нужд
- Земля для строительства жилой недвижимости
- Земля для строительства объекта для собственных нужд

# Наступление городов-миллионников и регионов – КН

Общий объем транзакций Северной Столицы \$295 млн.

Общий объем региональных транзакций \$301 млн.



Москва



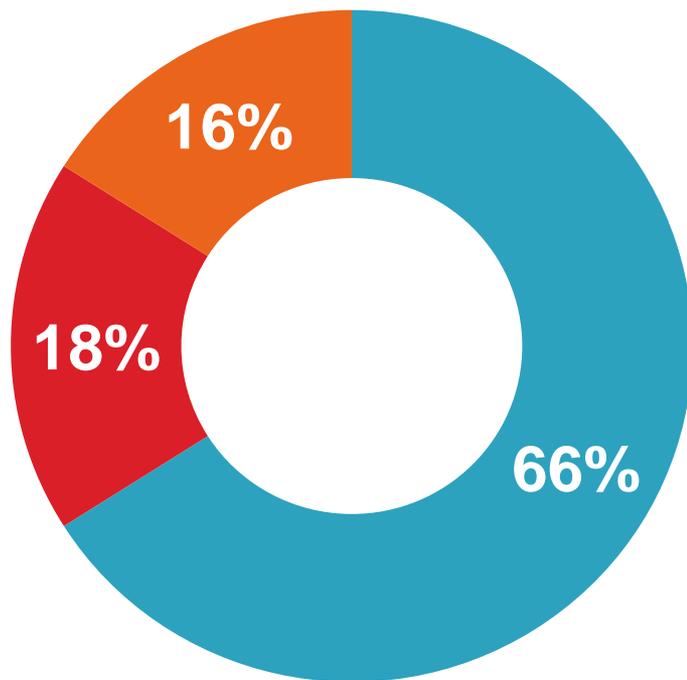
Санкт-Петербург



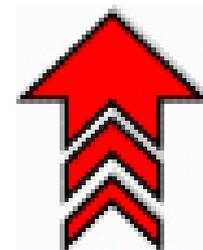
Регионы

# Торговля – двигатель прогресса

Сегмент торговой недвижимости превалирует в объеме классических инвестиций

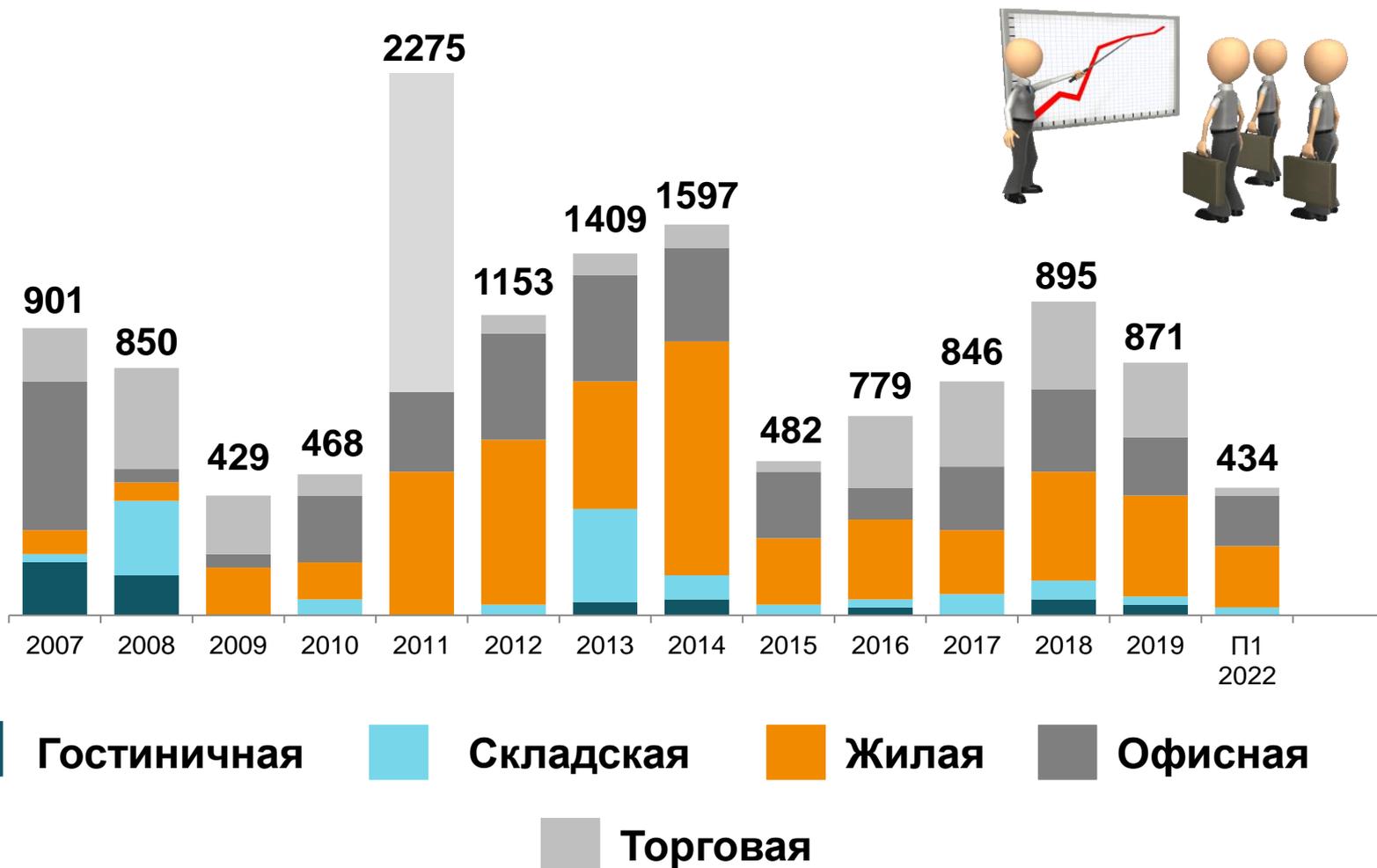


- Торговая
- Офисная
- Складская



# Возвращение крупных игроков

Объем инвестиций с землей увеличивается



# Без прошлого ...

1. Отложенный спрос первой половины 2020-го года – ↑ **вертикальный** рост цен 3-4 квартал 2020-2021 г.
2. Субсидированная ипотечная ставка.
3. **Межрегиональные сделки – 30% объема всех сделок**
4. Маневренный фонд 10-15%
5. Цикл смены жилья – каждые 10-15 лет (1995-2010-**2021** годы)
6. Реализация в 2022 году полученных ипотечных кредитов 2021 года
7. Уменьшение количества выданных разрешений на строительство
8. Отделы продаж застройщиков выполнили планы продаж 1 квартала 2022 г. еще в ноябре-декабре 2021 г. (отсутствие скидок и акций)



# Итоги 2022 года

Январь-февраль – рост цен

Состояние неопределенности: март-апрель

Остановка роста цен - коррекция: май-август (сезонность)

Стабилизация цен: август

Корректировка цен по сегментам:   осень-декабрь

Средний рост цен за 2022 год: 0 + 5%

1. поддержка стр. отрасли (СовМин) 2. Субсидирование Ипотеки

# Прогноз на 2023 год

---

Корректировка цен, жилья недвижимость на **5 + 7%**  к 2022 году

Загородная недвижимость **~ 0 + 10%**

Апартаменты **~ 5 + 15%** 

Аренда **~ 0 + 10%**

Коммерческая **~ 0 + 10%**

---

**Bloomberg**



# Инвестиционный рынок недвижимости



Квартиры на вторичном рынке – ставка капитализации 5% (окупаемость 17-20 лет)



Офисные и торговые центры – ставка кап. 8-6% (окупаемость 12-15 лет)



Street retail – ставка кап. 8-6% (окупаемость 12-15 лет)



Складские помещения – ставка кап. 8-6% (окупаемость 12-15 лет)



Апарт-отели – ставка кап. 14-8% (окупаемость 7-12 лет)

**TO BE  
CONTINUED...**

# Окупаемость коммерческой недвижимости



Земельные участки под строительство – АНЭИ (Анализ наиболее эфф. Исползов.)

Гостиничные комплексы ~ 8-16 лет (западные операторы)

Складские комплексы ~ 10-12 лет

Склады ответственного хранения ~ 8-12 лет

МФК (многофункциональные комплексы) ~ 10 лет

Промышленная недвижимость ~ 6 лет



# ВАРИАТИВНОСТЬ – РАСШИРЕНИЕ ГРАНИЦ

**Санкт-Петербург** – столица сервисных апартаментов.

- Сервисные апартаменты.
- Не сервисные апартаменты – псевдо жилье.

**Москва** – столица не сервисных апартаментов

- Не сервисные апартаменты – псевдо жилье.

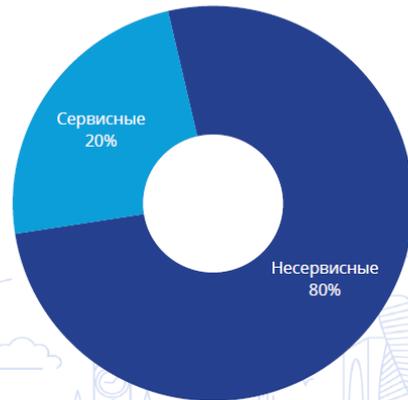
**Регионы** – МИКС.



## Апартаменты двух столиц «Сервисные апартаменты» или апартаменты «с сервисом»?

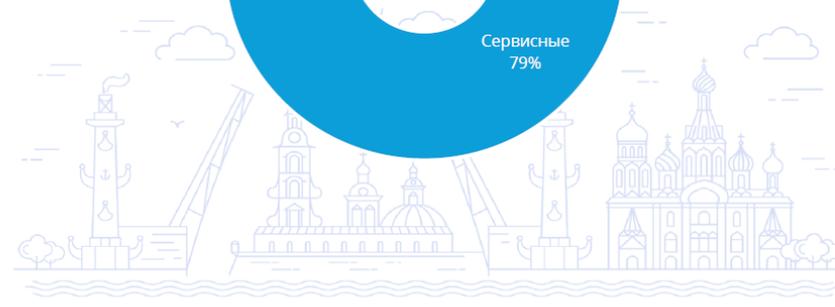
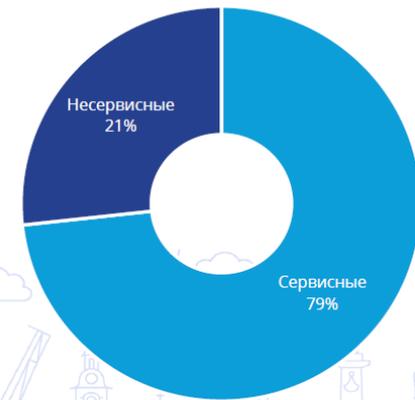
### Москва

Апартаменты – формат проживания с набором услуг для экономии времени.



### Петербург

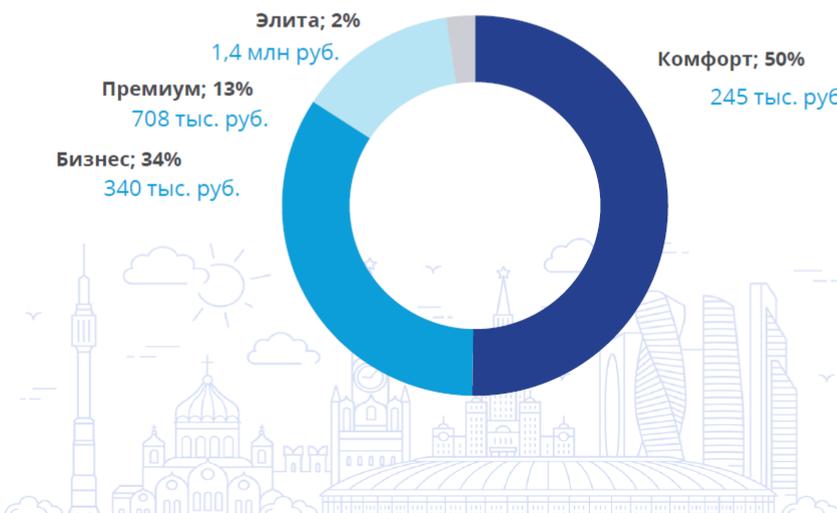
Сервисные апартаменты – способ получения пассивного арендного дохода.



# Апартаменты двух столиц Городские апартаменты в продаже (количество и стоимость за кв. м)

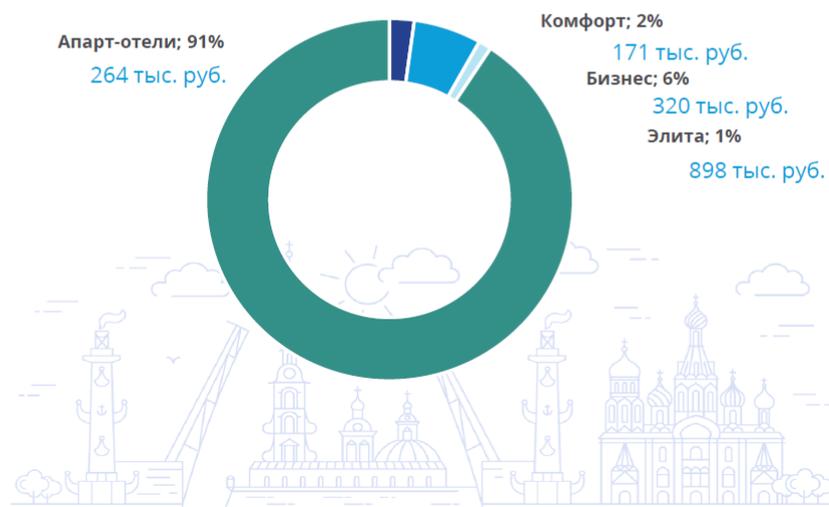
## Москва

в среднем 512 тыс. руб. за кв. м



## Петербург

в среднем 287 тыс. руб. за кв. м



# Итоги 1 полугодия 2022 г.

---

Средняя цена во II квартале ↑ на 3,4% по сравнению с I кв 2022 г.

За 1 полугодие введено 16 апарт-комплексов (6025 юнитов)

Рост цен с начала года составил 14,3%

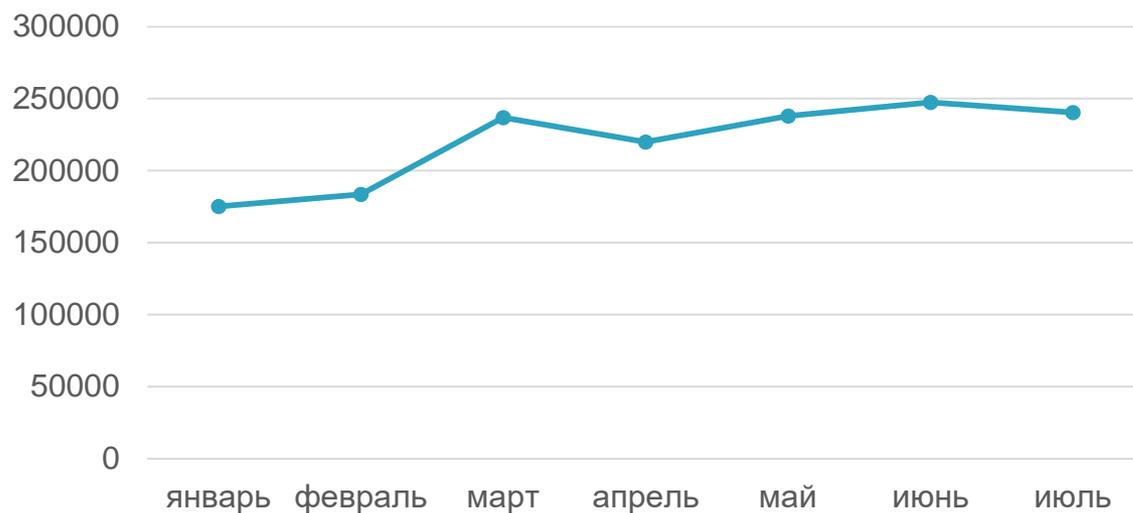
За 1 полугодие 2022 удалось продать 1798 апартаментов  
(на 28,1% меньше, чем за 1 полугодие 2021г)

**TO BE  
CONTINUED...→**



## ДИНАМИКА ЦЕН

Средняя цена за м2 в сегменте сервисных апартаментов

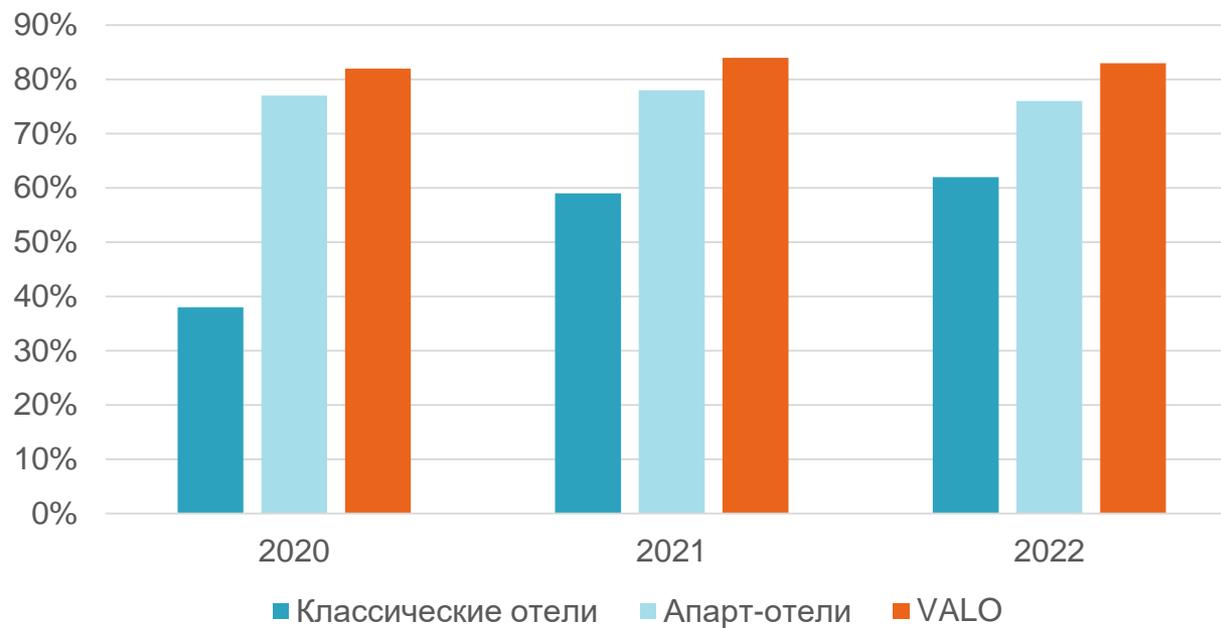


- ❖ Средняя цена за м2 указана с чистовой отделкой.
- ❖ С апреля наблюдается некая стагнация цен после резкого повышения в марте.
- ❖ С середины лета в условиях значительного спада спроса на недвижимость застройщики активно предлагают клиентам скидки, субсидированные ипотечные ставки, ипотечные займы без первого взноса, «длинные» рассрочки и другие меры по стимулированию продаж.



## ЗАГРУЗКА

Средняя загрузка средств размещения



# Востребованность апартаментов

Город	Кол-во номеров	Кол-во туристов в 2019	Количество туристов на 1 номер в год	Коэфф. заполняемости 1 номера в год
Санкт-Петербург	<b>35000</b>	<b>12 000000</b>	<b>342</b>	<b>94%</b>
Москва	71 000	25 000 000	352	96%
Лондон	90 000	21 700 000	241	66%
Париж	85 000	20 000 000	235	64%
Берлин	55 000	14 000 000	255	70%

# Спасибо за внимание!



*Facta sunt potentiora verbis –  
Поступки сильнее слов!*

**Горский**

Игорь Анатольевич

Президент Ассоциации риэлторов СПб и ЛО,  
Вице-президент Российской Гильдии Риэлтров

Тел.: 8 (921) 93-93-93-2