

The background features a blurred image of a businessman in a suit holding a tablet. Overlaid on this is a blue line graph and a city skyline at night. A large red diamond is positioned on the left side of the slide, partially overlapping the text area.

# НОВОЕ ВРЕМЯ – НОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ

---

## Коммерческая недвижимость

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



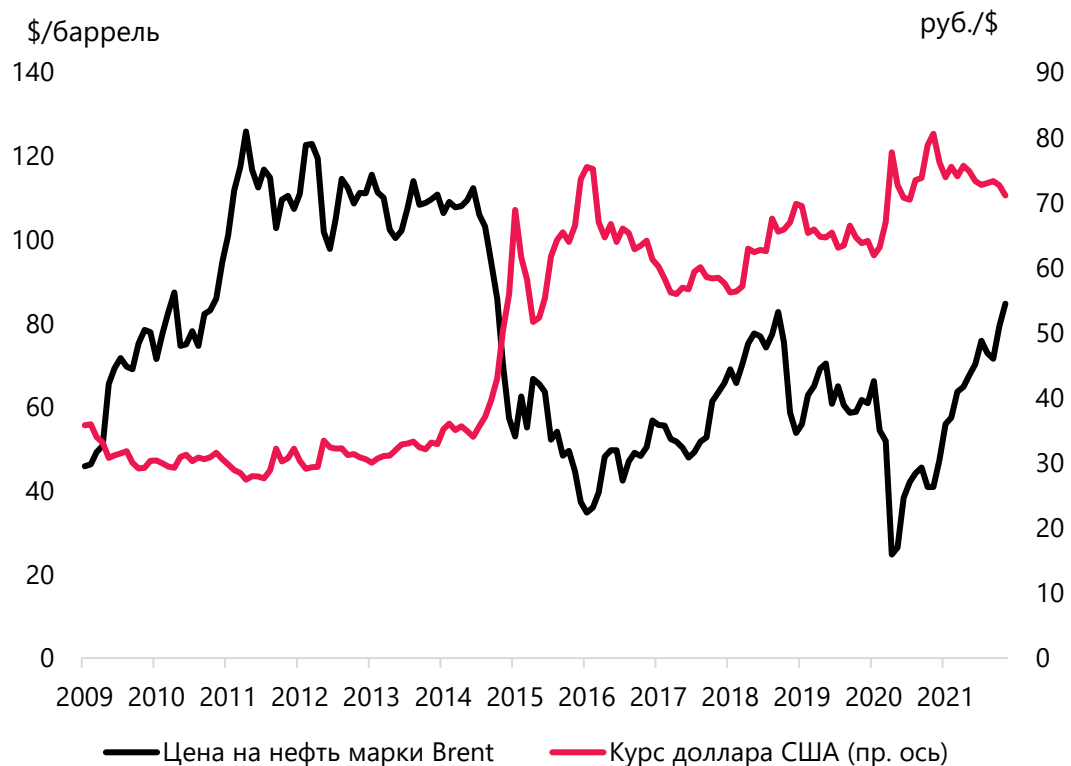
# РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ: КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ И ТРЕНДЫ

---

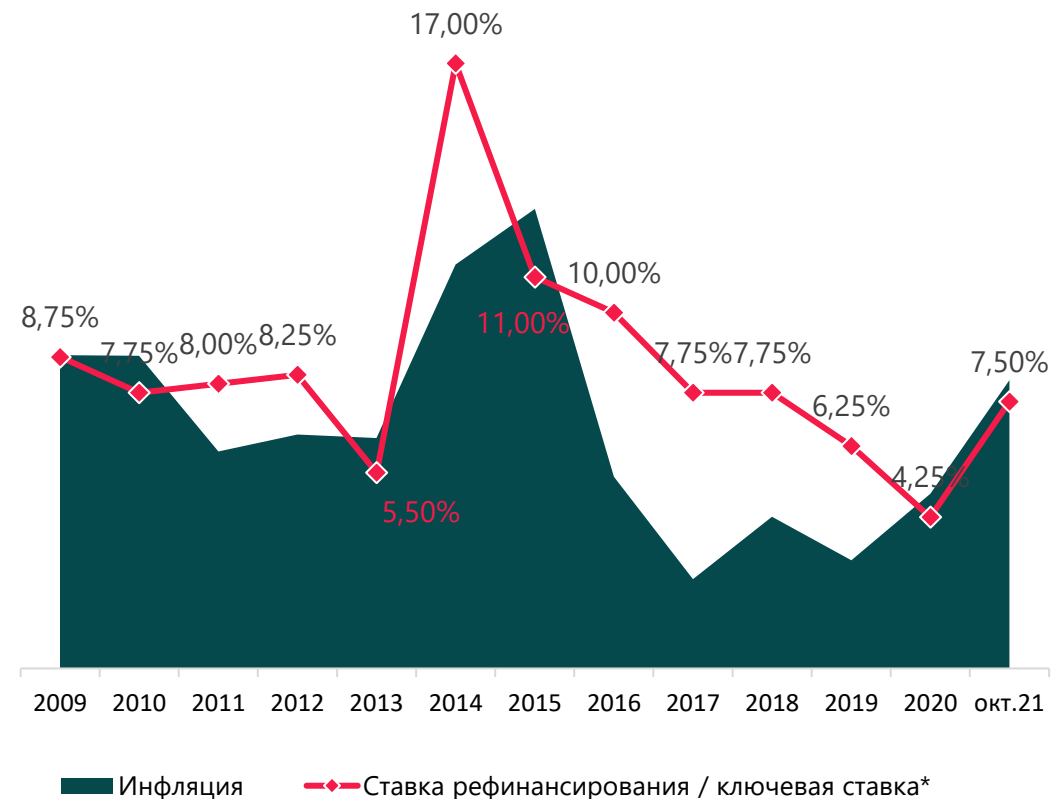
**Ольга Широкова,**  
директор департамента консалтинга и аналитики  
**Knight Frank Russia & CIS**

# ДИНАМИКА МАКРОПОКАЗАТЕЛЕЙ

## Динамика курса доллара и цен на нефть



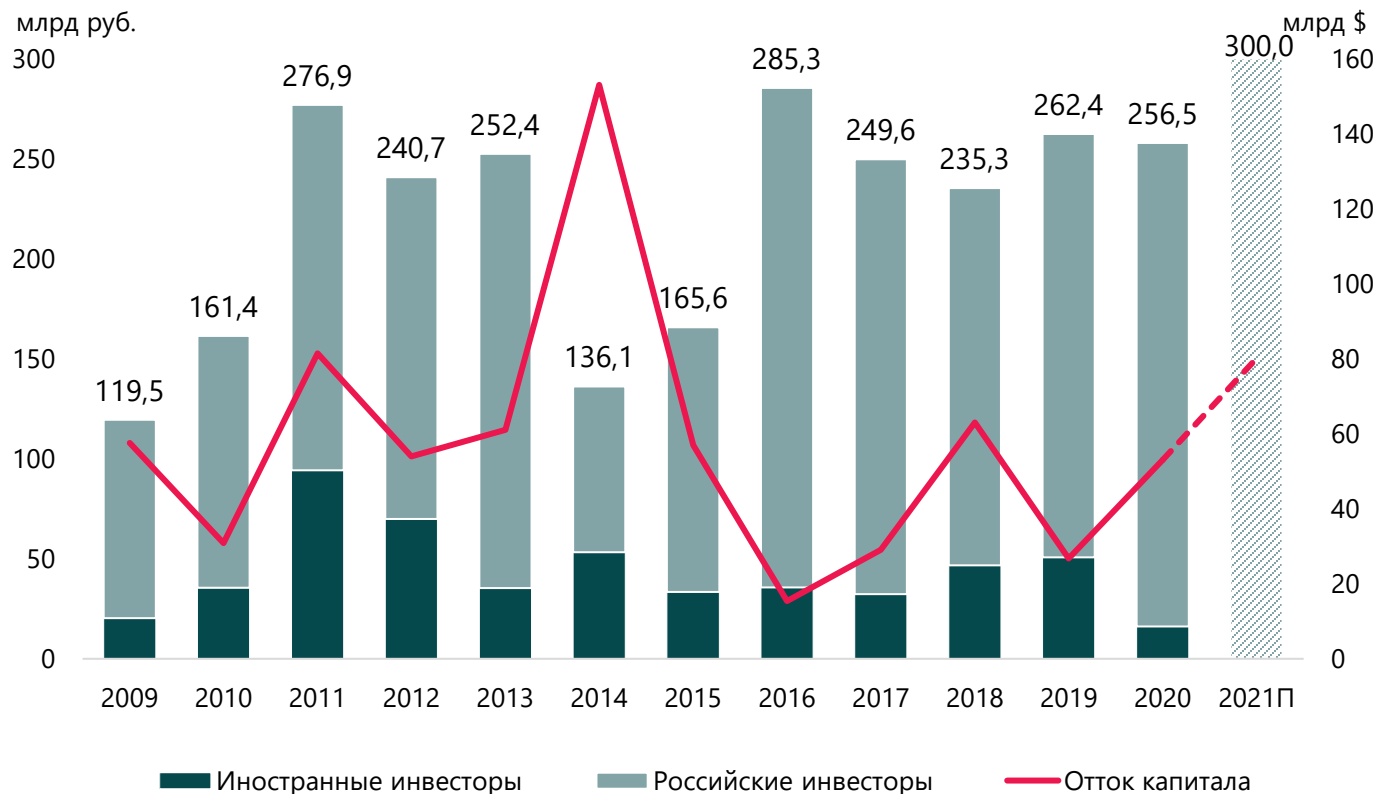
## Динамика инфляции и ключевой ставки



Источник: ЦБ РФ, Investing.com

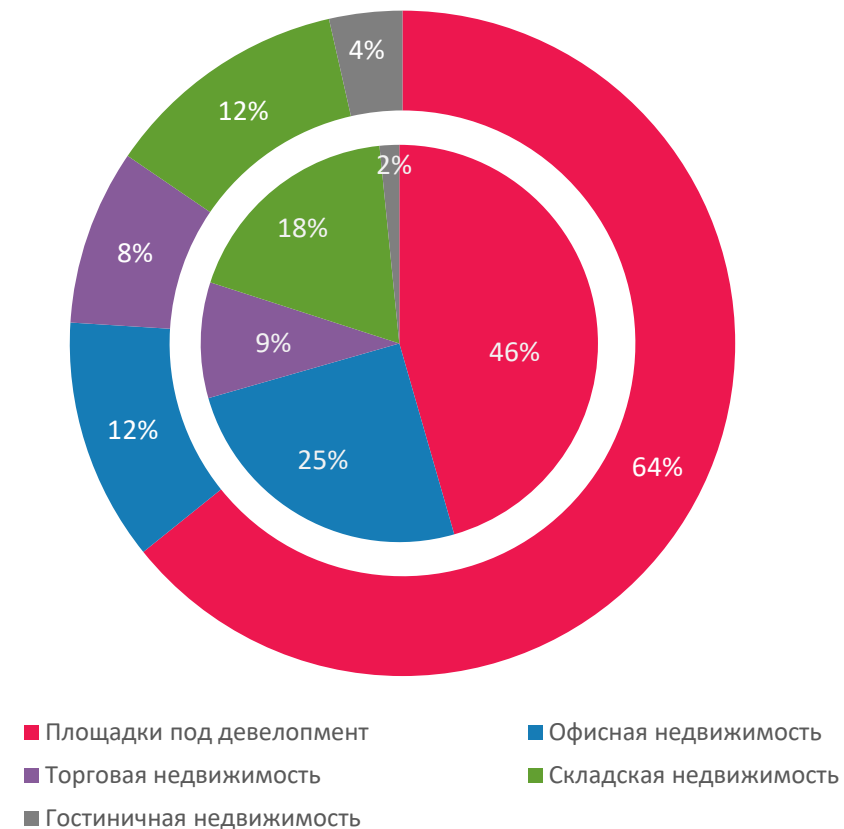
# ОБЪЕМ И СТРУКТУРА ИНВЕСТИЦИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ

## 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. м<sup>2</sup>  
**16%**

Регионы  
России

**2 900** тыс. м<sup>2</sup>  
**27%**



Московский  
регион  
**6 110** тыс. м<sup>2</sup>  
**57%**

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



III. кв. 2021 г.

Санкт-Петербург  
и Ленинградская  
область

**4 190** тыс. м<sup>2</sup>  
**14%**

Регионы  
России

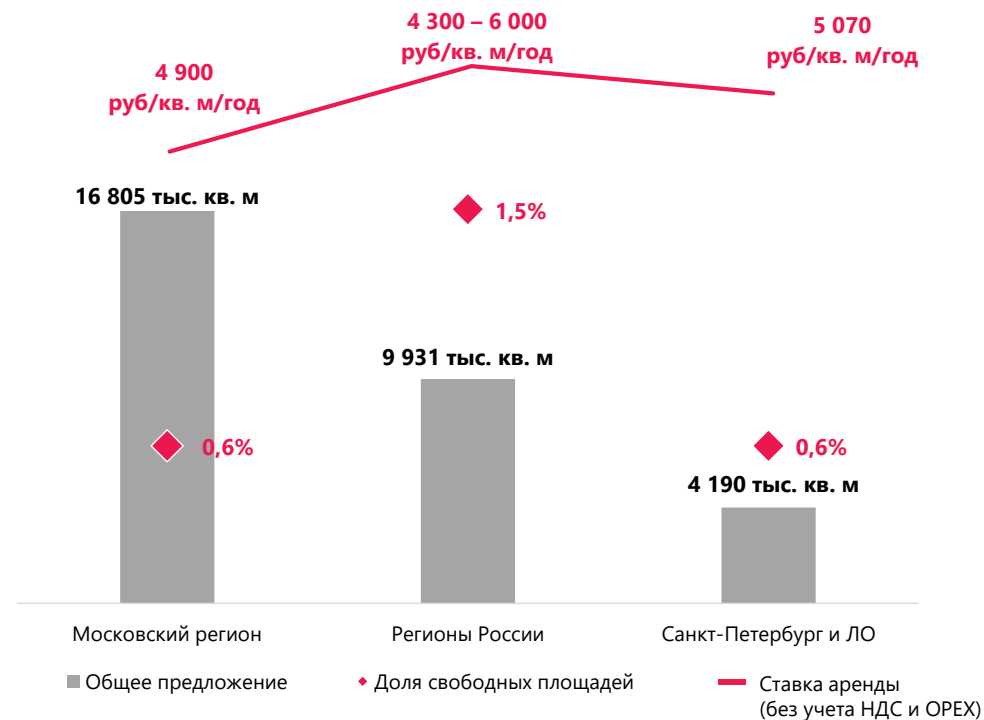
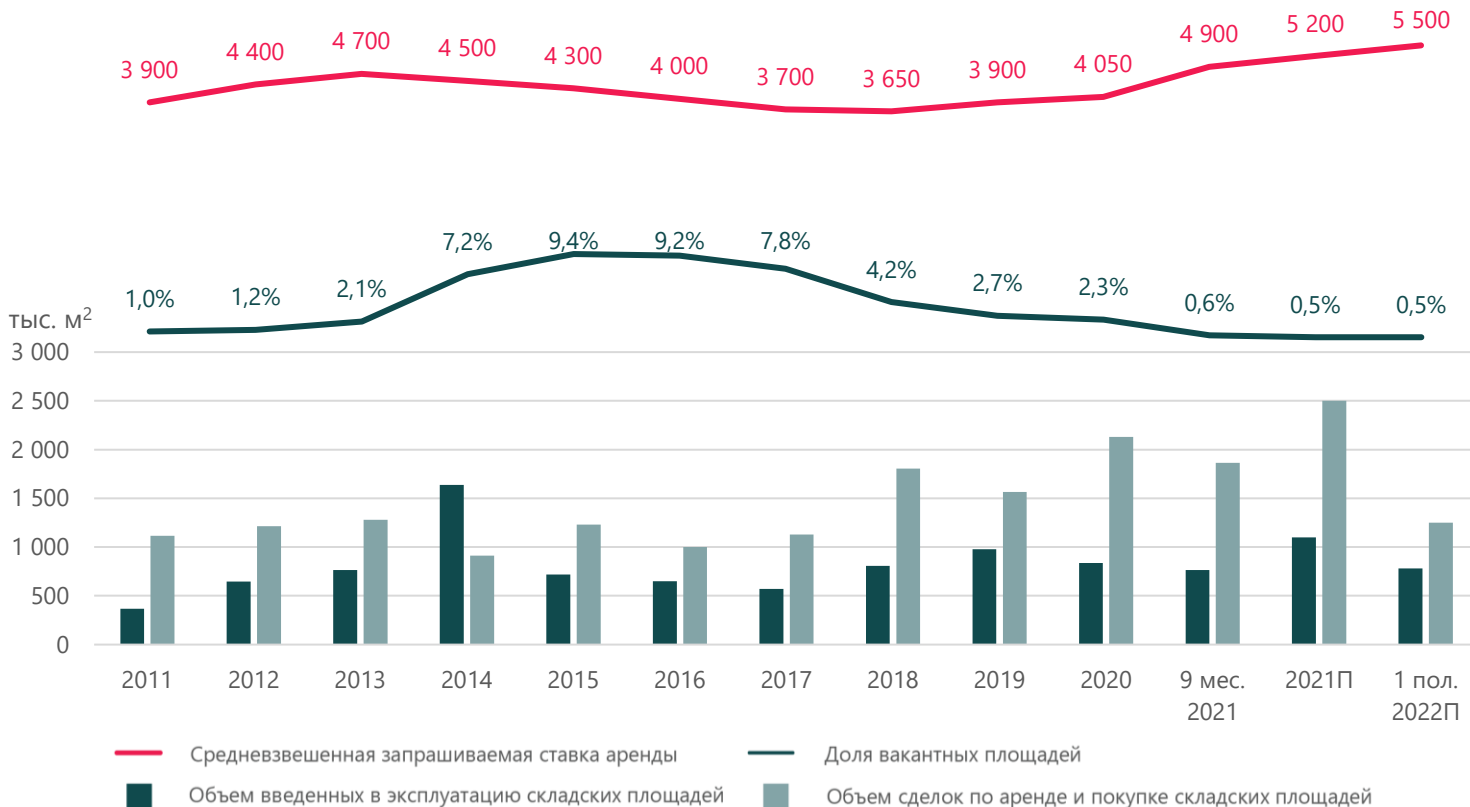
**9 931** тыс. м<sup>2</sup>  
**32%**



Московский  
регион  
**16 805** тыс. м<sup>2</sup>  
**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

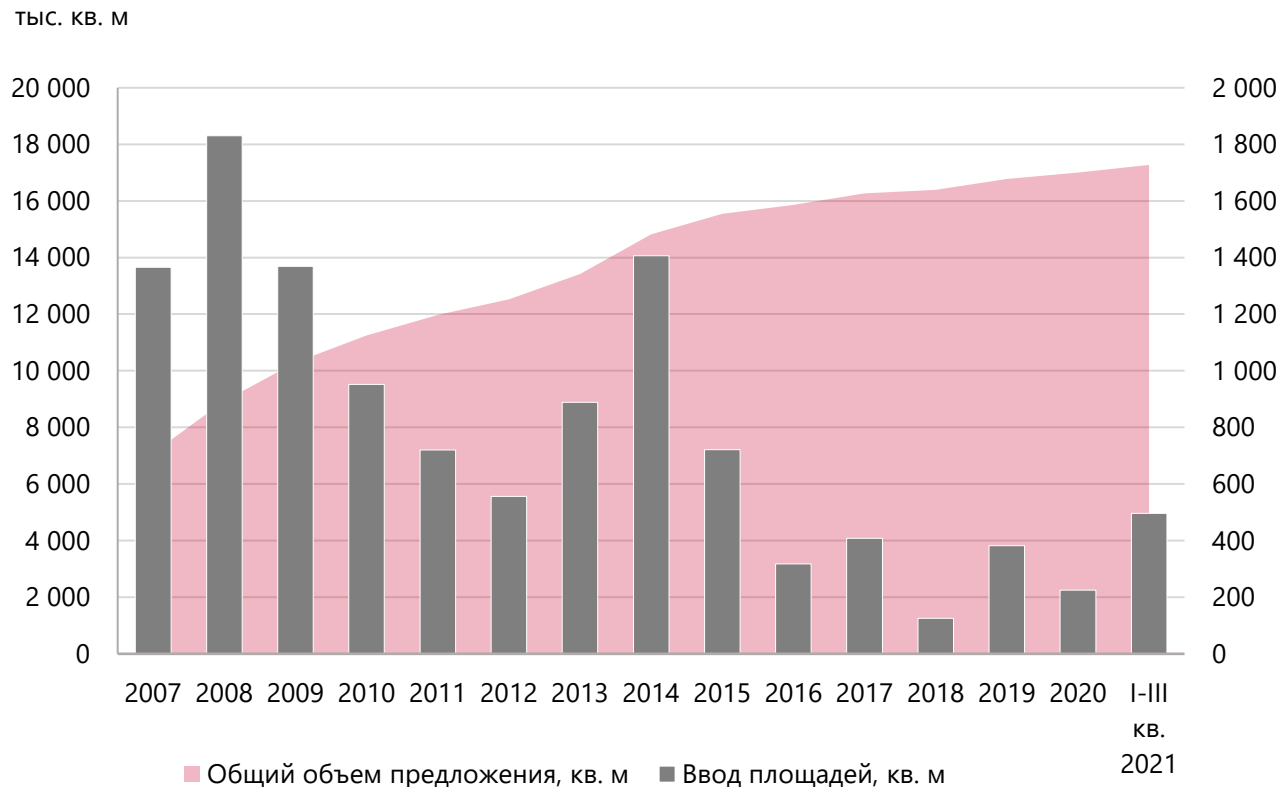
**Развитие региональных рынков** – экспансия генподрядчиков и девелоперов в регионы продолжится, строительство будет вестись в основном под заказчика

**Спрос будет превалировать над предложением,** однако затем последует стабилизация рынка

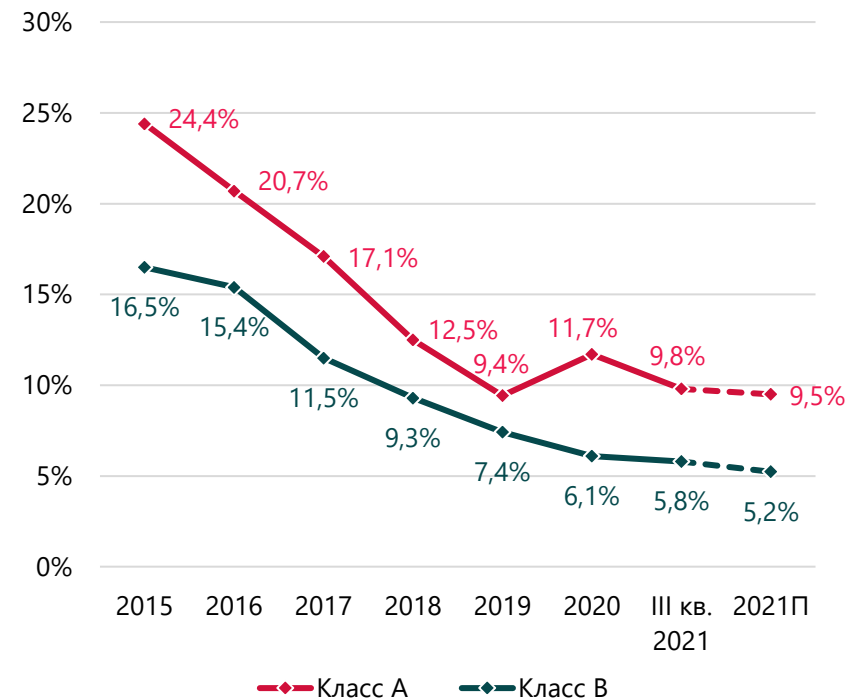
# ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

### Динамика объемов предложения



### Динамика вакантности по классам

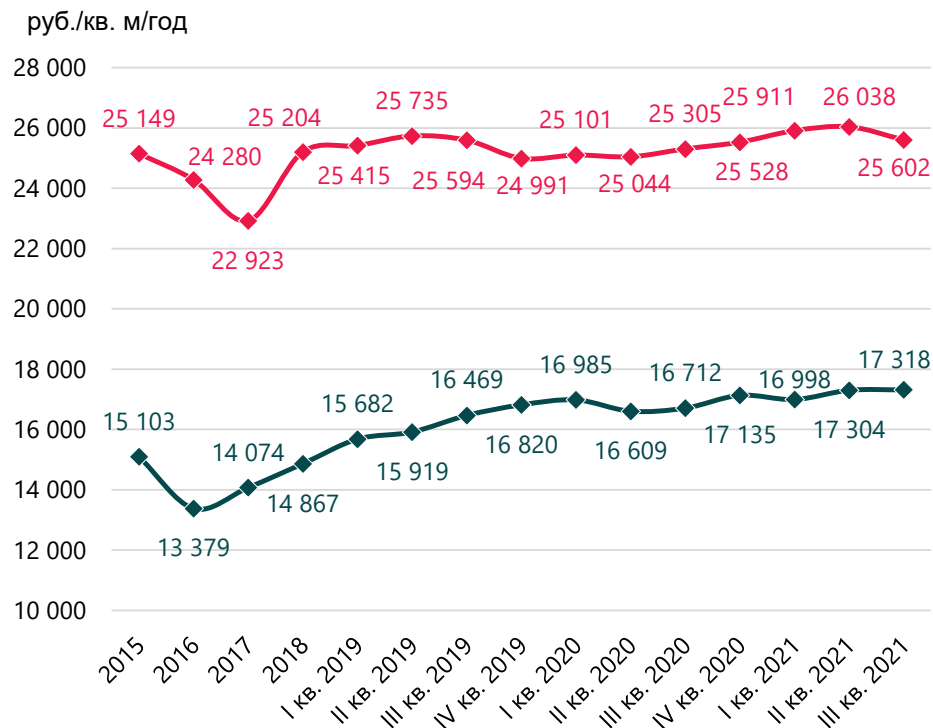
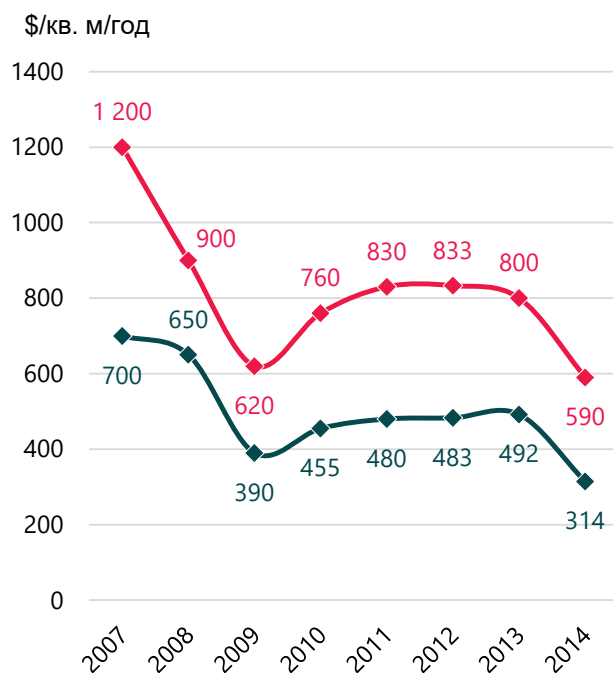




# ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

## 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 выйдет 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



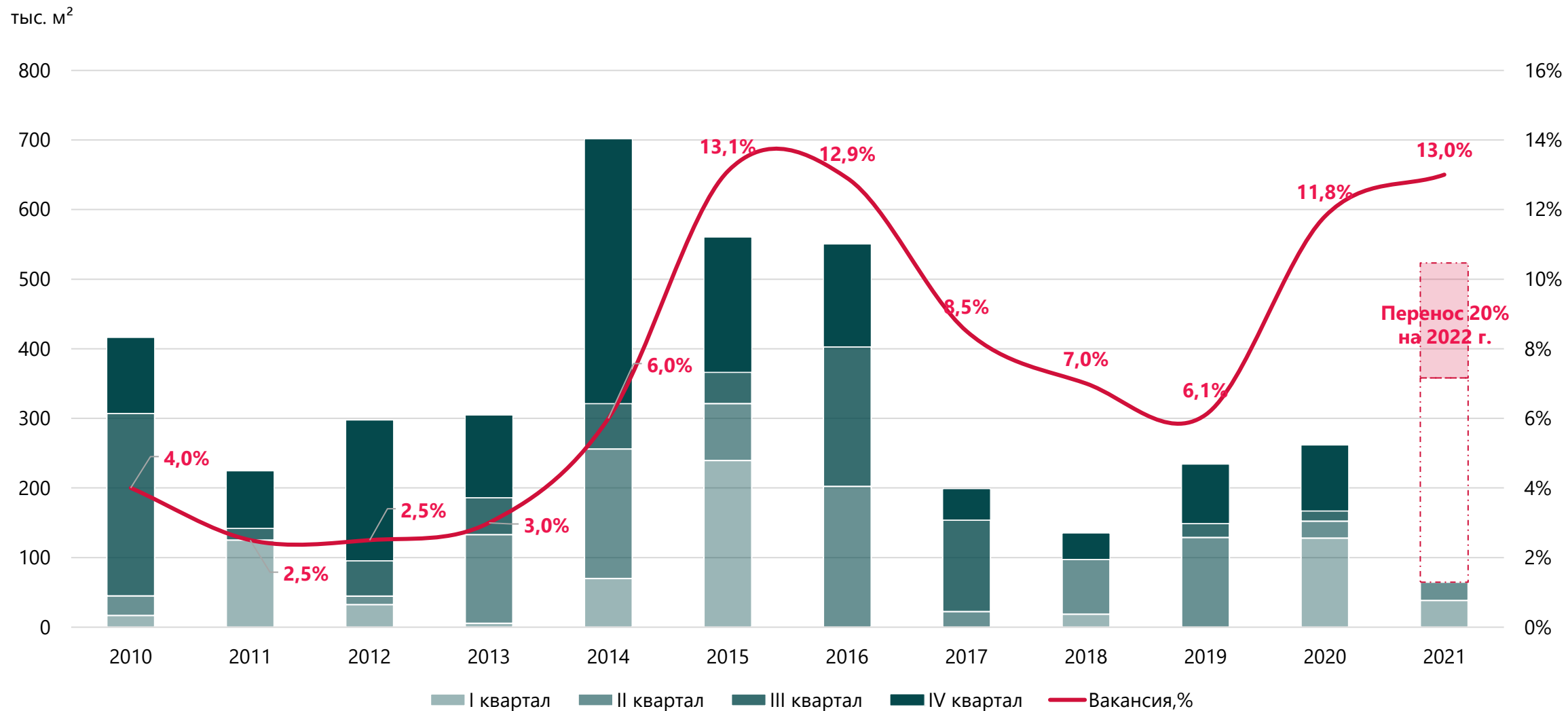
ДИСТАНЦИОННЫЙ  
ФОРМАТ  
РАБОТЫ



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 скидоч 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](http://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 <sup>2</sup> :	16 805	15 804		17 141	16 041	
Введено в эксплуатацию, тыс. м <sup>2</sup>	764	599	(+27%)	1 100	837	(+31%)
Объем сделок, тыс. м <sup>2</sup>	1 863	1 070	(+74%)	2 500	2 129	(+17%)
Доля вакантных площадей, %	0,6	2,5	<b>(-1,9 п.п)</b>	0,3-0,5	2,3	<b>(-1,9 п.п)</b>
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды BTS проекты класса А, руб./м <sup>2</sup> /год*	4 800–5 300	4 050	(+25%)	4 900–5 400	3 950	(+30%)
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды в классе А, руб./м <sup>2</sup> /год*	4 900	4 000	(+23%)	5 200	4 050	(+28%)
Диапазон запрашиваемой цены продажи, руб./м <sup>2</sup> **	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 м<sup>2</sup>, без учета НДС

## ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

### ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ. МОСКВА



	Прайм	Класс А	Класс В	Всего
Общий объем предложения, тыс. м <sup>2</sup>	527,4	4 461	12 506	17 495
Введено в эксплуатацию** в I-III кв. 2021 г., тыс. м <sup>2</sup>	0	394,7	101,8	497,6
Объем чистого поглощения*** I-III кв. 2021 г., тыс. м <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> /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 <sup>2</sup> /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 м<sup>2</sup>, объединенных общей концепцией и единым управлением

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