

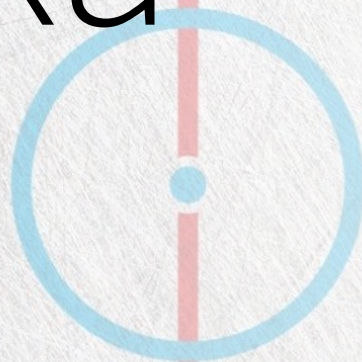
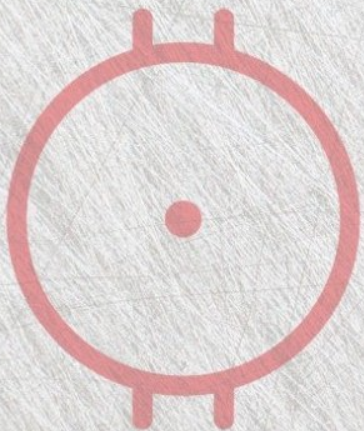


Press event

Рекорды недвижимости



Макро- ЭКОНОМИКА



Ключевые цифры

	2022	2023	2024
Темп роста ВВП, % г/г	-2,1	2,8 ▲	2,3 ▼
ИПЦ, % к декабрю	11,9	7,5 ▼	4,5 ▼
Ключевая ставка, в среднем по году, %	10,6	9,6-9,7	11,5-12,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения, % г/г	-1,0	4,3 ▲	2,7 ▼
Курс доллара США, рублей за доллар	67,5	85,0 ▲	90,0 ▲
Цена на нефть марки Brent, долл. США за баррель	98,7	83,5 ▼	85,0 ▲
Цена на нефть марки Urals, долл. США за баррель	76	60 ▼	60 ►

Стремительный **рост экономической активности** в I полугодии **привел к усилению проинфляционных рисков**



С учетом того, что с начала года средняя ключевая ставка равна 8,2%, с 18 сентября **до конца 2023 года средняя ключевая ставка прогнозируется в диапазоне 13,0-13,6%**

Источник: ЦБ РФ, Минэкономразвития

Ключевая ставка

13,0 %

Ключевая ставка

13,0-13,6 %

Прогноз ЦБ по ключевой ставке до конца 2023 года

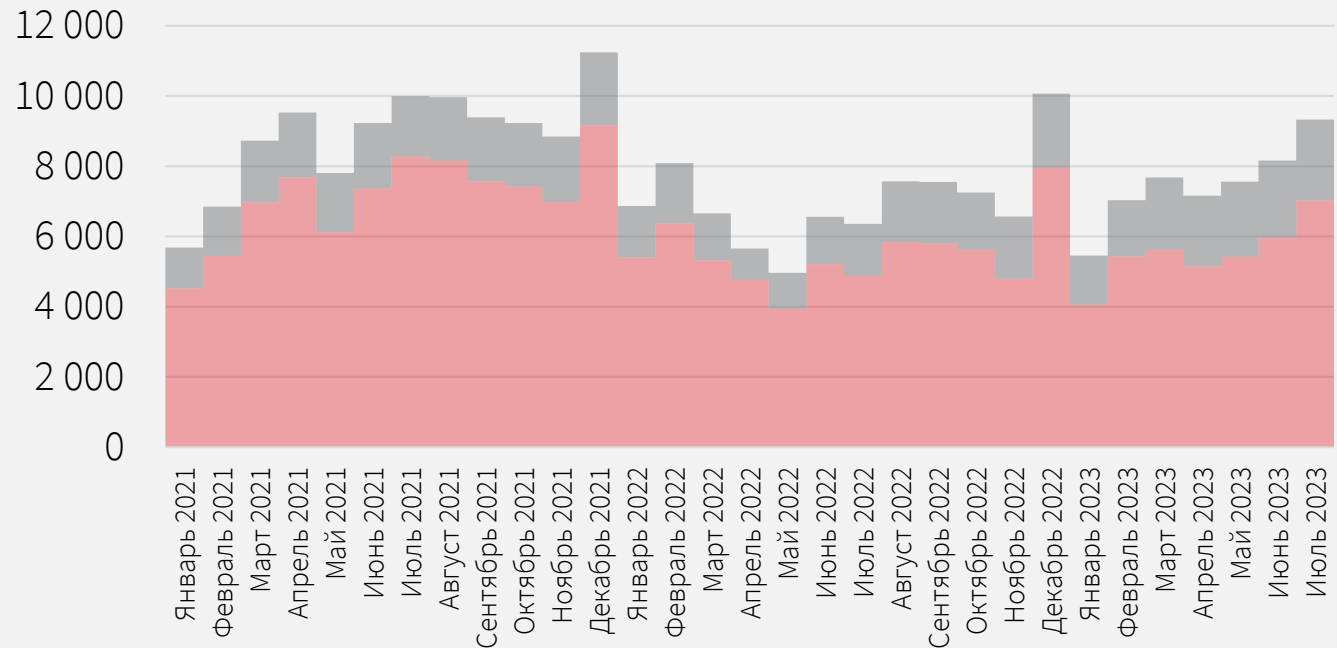
11,5-12,5 %

Прогноз ЦБ по средней по году ключевой ставке в 2024

Источник: ЦБ РФ

Динамика объемов кредитования млрд рублей

■ Потребительское кредитование ■ Корпоративное кредитование



Инфляция

11,9 %
ИПЦ 2022

3,7 %
ИПЦ Август'23 к декабрю'22

7,5 %
Прогноз ИПЦ по итогу 2023

4,5 %
Прогноз ИПЦ по итогу 2024

Источник: Минэкономразвития, Росстат

Структура ИПЦ %

	Август'23 к декабрю'22	Январь-август'23 к январю-августу'22
ИПЦ	3,70%	5,34%
Продовольственные товары	2,66%	3,23%
Непродовольственные товары	3,26%	3,58%
Услуги	5,75%	10,85%

Курс рубля

2022

67,5 рублей
за доллар

Курс доллара США
в среднем по году
Факт

76 долл. США за
баррель

Цена нефти URALS
В среднем за год

2023

85,0 рублей
за доллар

Курс доллара США
в среднем по году
Предварительная оценка

60 долл. США за
баррель

Цена нефти URALS
В среднем за год

2024

90,0 рублей
за доллар

Курс доллара США
в среднем по году
Прогноз

60 долл. США за
баррель

Цена нефти URALS
В среднем за год

Офисная

недвижимость

1,3 млн
кв. м

сумма купленных и
арендованных площадей

=

4,8 тыс.
теннисных поля

Рекорд спроса

Ключевые цифры

Предварительные итоги I-III кв. 2023

20,0 **+1% г/г**
млн кв. м

Общее предложение
Классы А, В+, В-

1,3 **+75% г/г**
млн кв. м

Объем сделок
Классы А, В+, В-

21,9 **+19% г/г**
тыс. руб./кв. м в год

Ставка аренды*
Классы А, В+, В-

152 **-35% г/г**
тыс. кв. м

Новое строительство
Классы А, В+

8,3 **-3,9 п.п. г/г**
%

Доля свободных площадей
Классы А, В+, В-

Prime **-12% г/г** 41,9 тыс. руб./
кв. м в год

Класс А **+2% г/г** 26,5 тыс. руб./
кв. м в год

Класс В+ **+22% г/г** 20,5 тыс. руб./
кв. м в год

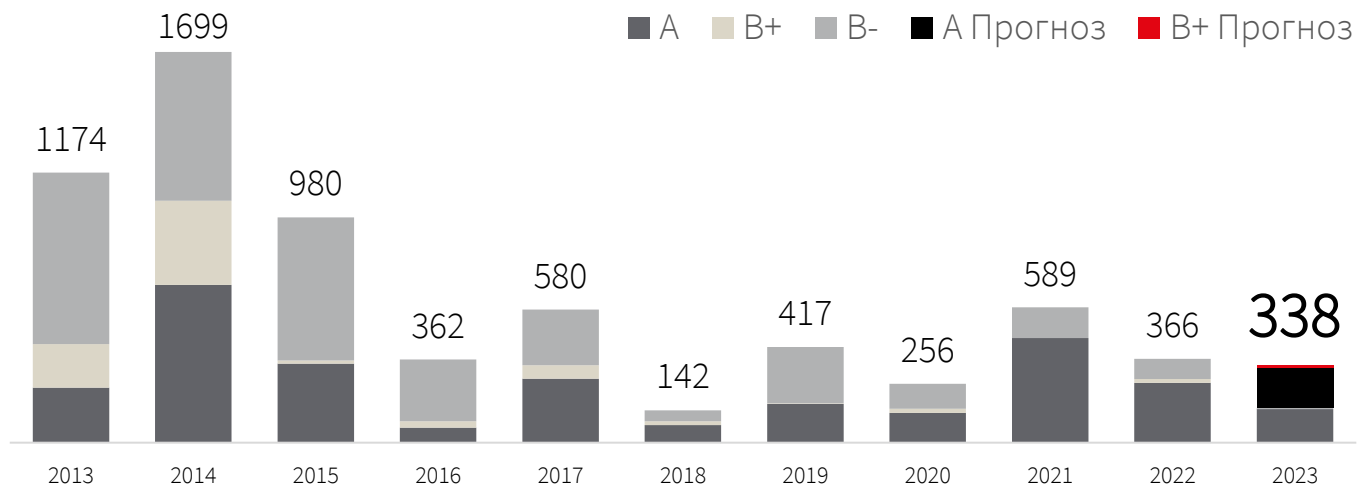
* Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды без НДС, OPEX и коммунальных платежей

Сток достиг новой вершины

Общий объем предложения достиг
нового рекорда

 **20** МЛН
КВ. М

Динамика ввода офисных площадей, тыс. кв. м



Введены в эксплуатацию в III квартале 2023 года:



Ostankino Business Park
(корп. 4) / класс А
Площадь офисов: **17 тыс. кв. м**



Ostankino Business Park
(корп. 5) / класс А
Площадь офисов: **16 тыс. кв. м**



Lucky / класс А
Площадь офисов: **3 тыс. кв. м**



Alcon III / класс А
Площадь офисов: **11 тыс. кв. м**

Доля свободных площадей продолжает снижаться

Динамика по сравнению с III кварталом 2022 года

11,2 %
Класс А

-1,5 п.п. г/г

6,1 %
Класс В+

-3,3 п.п. г/г

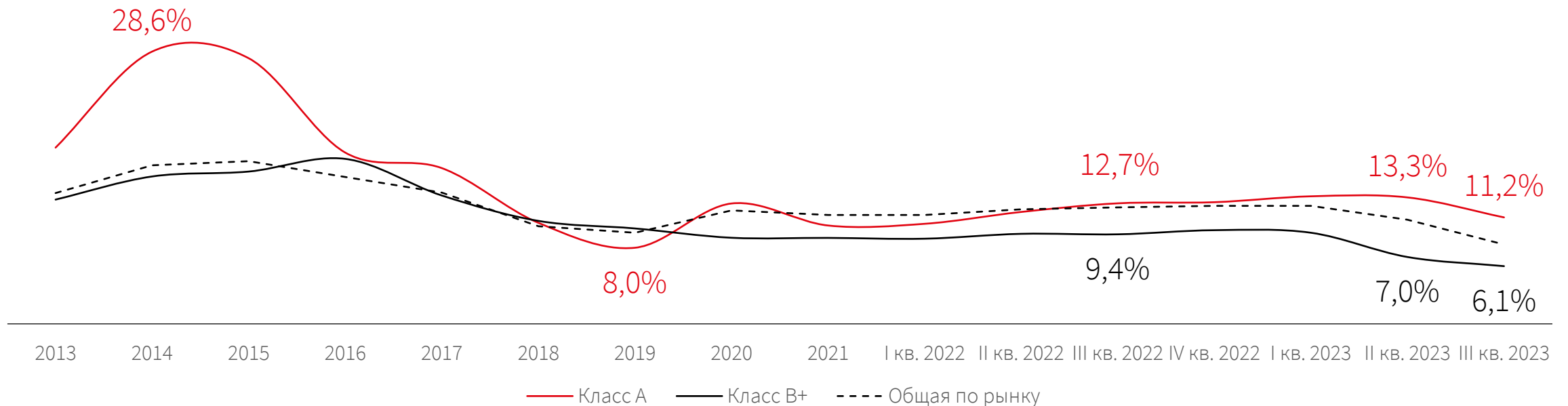
8,3 %
Итого по рынку,
классы А, В+ и В-

-3,9 п.п. г/г

Прогноз по итогам года

8,0 %
Итого по рынку,
классы А, В+ и В-

Динамика доли свободных площадей, %

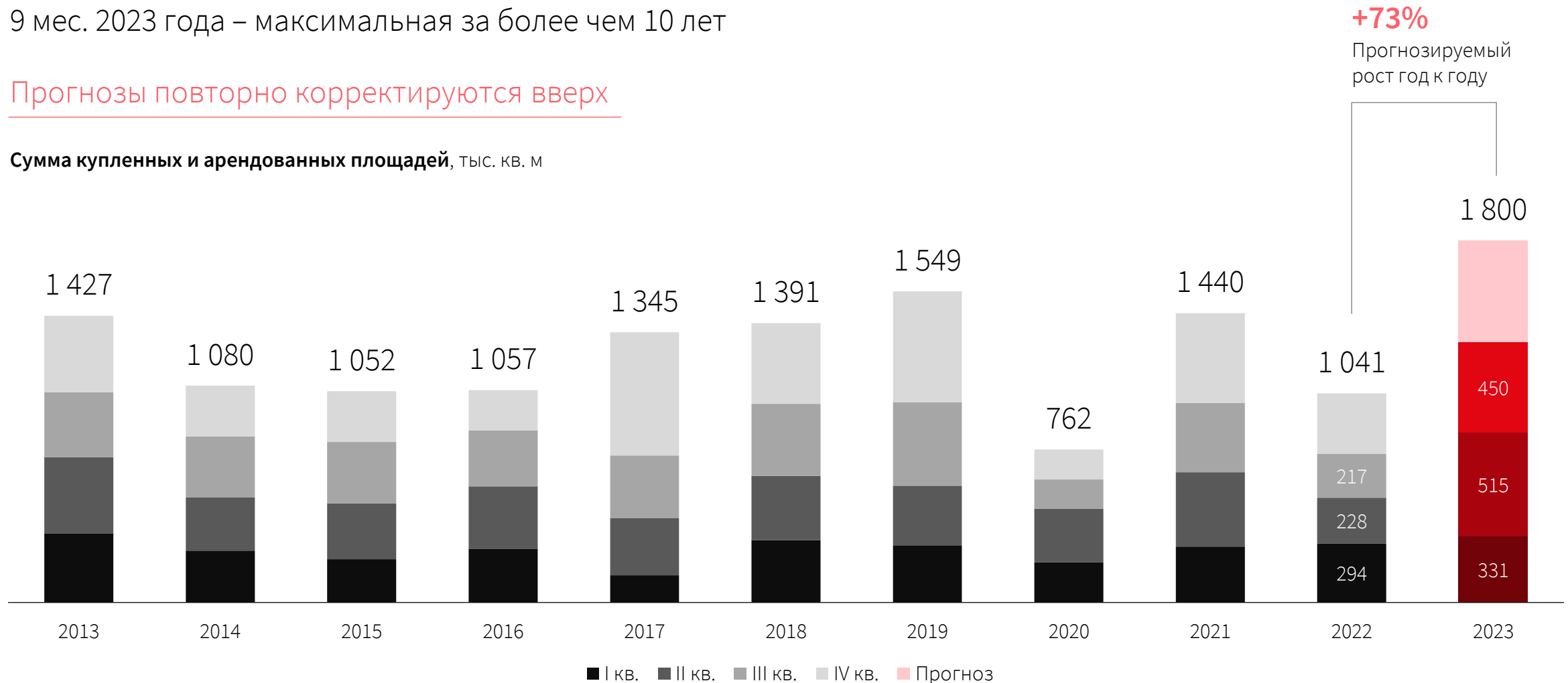


Объем спроса бьет исторические рекорды

Сумма арендованных и купленных площадей по предварительным итогам 9 мес. 2023 года – максимальная за более чем 10 лет

Прогнозы повторно корректируются вверх

Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м



Наиболее активно растущий сегмент – офисы на продажу в строящихся и перспективных проектах

Предложение

Блоки/этажи без предложений на продажу целиком

223 тыс.
кв. м

Экспонируемый
объем офисов*
Сентябрь 2023

430 тыс. руб./
кв. м

Средняя цена
экспонирования
Сентябрь 2023

Средняя цена по зонам**

455 тыс. руб./
кв. м

СК-ТТК

620 тыс. руб./
кв. м

Москва-Сити

370 тыс. руб./
кв. м

ТТК-МКАД

155 тыс. руб./
кв. м

за МКАД

Спрос

Предварительные итоги I-III кв. 2023; Блоки/этажи без ОСЗ

67,3 тыс.
кв. м

Продажи
Блоки / этажи
I – III кв. 2022

+47% г/г

98,8 тыс.
кв. м

Продажи
Блоки / этажи
I – III кв. 2023

69 %

Доля сделок по ДКПБВ
(по площади)
I – III кв. 2022

+13 п.п. г/г

82 %

Доля сделок по ДКПБВ
(по площади)
I – III кв. 2023

66% сделок заключено в зоне ТТК-МКАД
(+2 п.п. г/г)

* Учитываются и строящиеся проекты, и проекты в продаже без РНС. Только лоты в продаже, без учета брони

** Средневзвешенная цена в тыс. руб./кв. м с НДС, за исключением проектов, реализуемых по ДДУ. Все цены на слайде округлены до 5 тыс. руб.

Складская

недвижимость

2,2<sup>млн
кв. м</sup>

сумма купленных и
арендованных площадей

=

308<sup>футбольных
полей</sup>

Рекорд спроса

Ключевые цифры

Предварительные итоги I-III кв. 2023

26,6 **+7% г/г**
млн кв. м

Общее предложение
Классы А, В

2,3 **+128% г/г**
млн кв. м

Объем спроса
Классы А, В

941 **-18% г/г**
тыс. кв. м

Новое строительство
Классы А, В

0,3 **-0,3 п.п. г/г**
%

Вакантность
Классы А, В

7,5 **+34% г/г**
тыс. руб. кв. м/год

Ставка аренды* на **существующие** объекты
Класс А

7,2 **+11% г/г**
тыс. руб. кв. м/год

Ставка аренды* на **строящиеся** объекты
Класс А

6,5-6,9 **+16% г/г**
тыс. руб. кв. м/год

Ставка аренды** на **BTS** объекты
Класс А

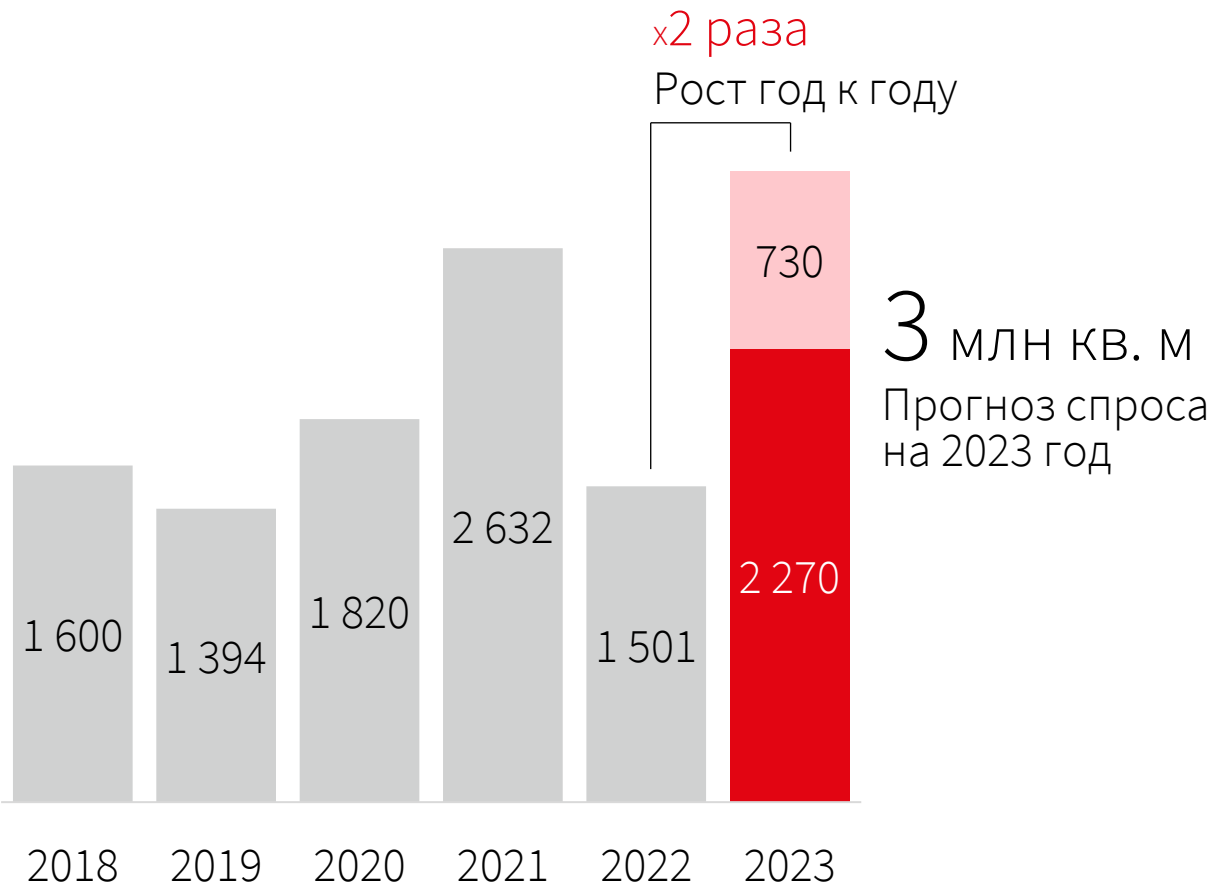
*Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на сухие складские объекты без ОРЕХ, НДС и коммунальных платежей

** Экспертная оценка IBC Real Estate

Новый рекорд спроса

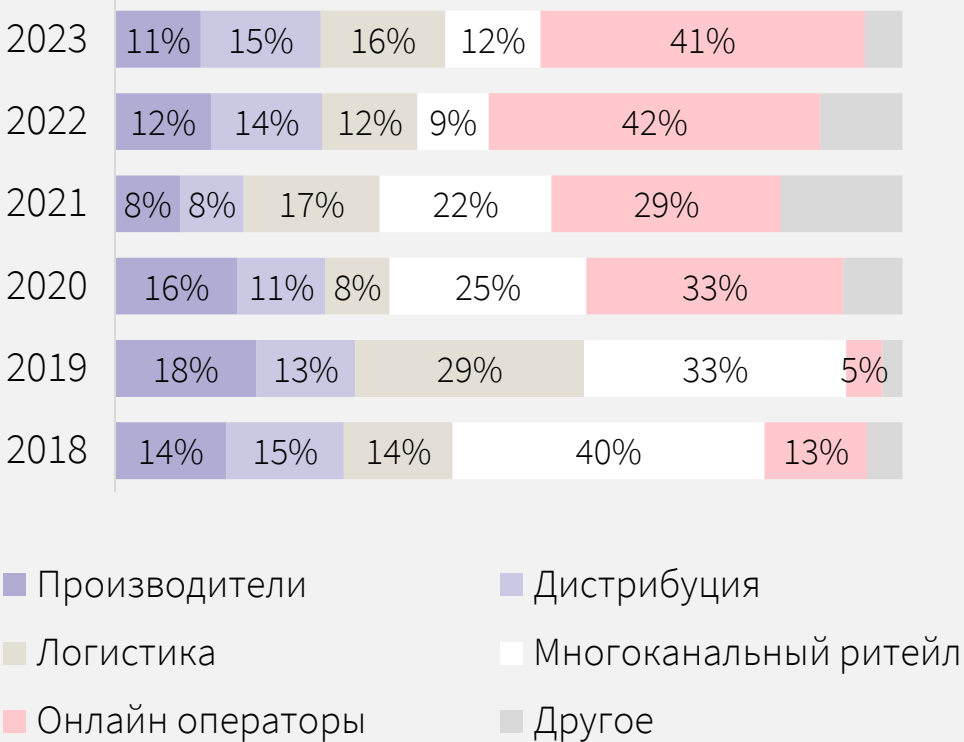


Сумма купленных и арендованных площадей
классы А и В, тыс. кв. м, сентябрь 2023



Структура спроса

классы А и В, тыс. кв. м



Вакантность

89 ТЫС.
КВ. М

Вакантно на
сентябрь 2023

145 ТЫС.
КВ. М

Предлагается в
существующих
объектах с более
поздней датой доступа

0,3 %

Доля свободных
площадей
сентябрь 2023

415 ТЫС.
КВ. М

Предлагается в
строящихся объектах,
что составляет 20% от
всего объема стройки

266 ТЫС.
КВ. М **x4,5** раза с апреля

Скрытая вакансия – возможная
ротация арендаторов

Объем предложений по
замене арендаторов вырос
за полгода в 4,5 раза на
фоне **значительного роста**
ставок аренды

A класс

348 ТЫС.
КВ. М

Существующие
площади

335 ТЫС.
КВ. М

Строящиеся
площади

1,8 МЛН
КВ. М

Планируемые
площади

10 ТЫС. РУБ.
КВ. М / ГОД

Ставка аренды* в
существующих
объектах

8,5 ТЫС. РУБ.
КВ. М / ГОД

Ставка аренды* в
строящихся
объектах

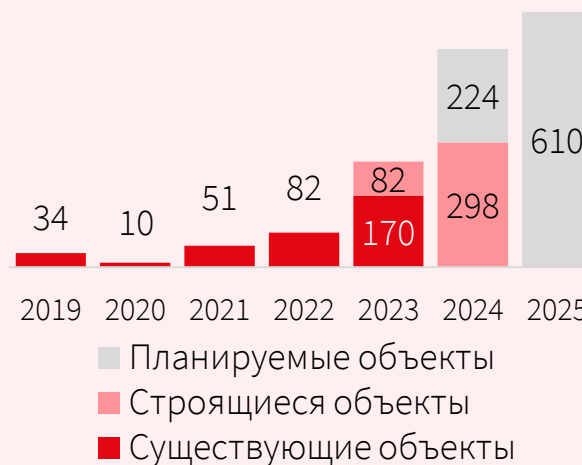
85 ТЫС. РУБ.
КВ. М

Стоимость продажи
существующих
объектов

82 ТЫС. РУБ.
КВ. М

Стоимость продажи
строящихся
объектов

Динамика прироста предложения,
тыс. кв. м, заявленные площади



B класс

362 ТЫС.
КВ. М

Существующие
площади

Прирост предложения, как правило, связан с редевелопментом и улучшением технических характеристик существовавших ранее объектов, реализуемых небольшими блоками и не маркируемыми до этого как Light Industrial

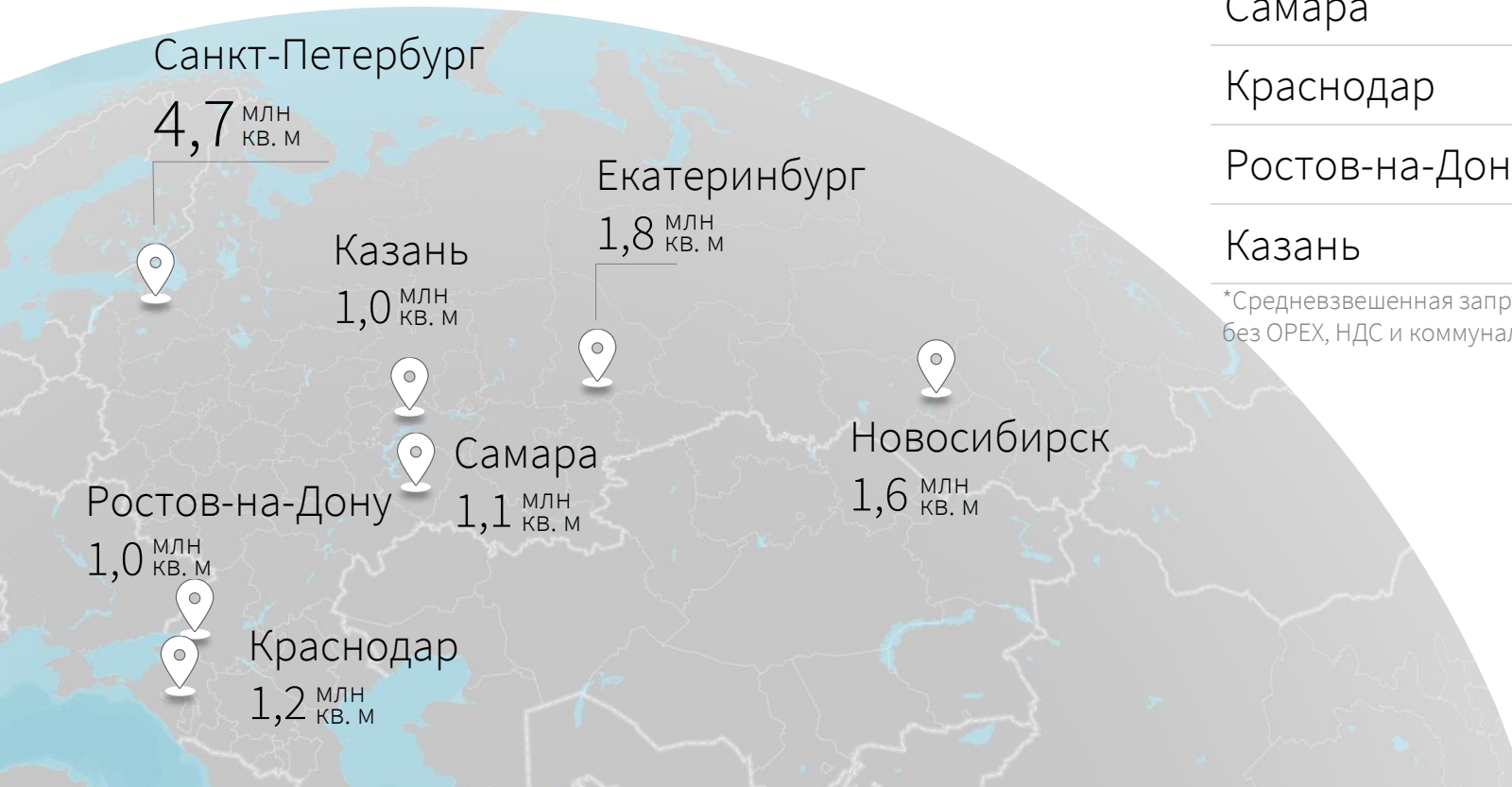
Крупнейшие региональные хабы

В регионах наблюдается острый дефицит площадей, ввиду чего до конца года **рост ставок аренды** составит

5-10%

	Ставка аренды*, руб. / кв. м / год, класс А	Вакантность, классы А и В
Санкт-Петербург	6 500	2,2%
Екатеринбург	6 700	<1%
Новосибирск	6 500	1,4%
Самара	6 200	<1%
Краснодар	6 200	<1%
Ростов-на-Дону	6 200	1,1%
Казань	6 700	<1%

*Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на сухие складские объекты без OPEX, НДС и коммунальных платежей



An aerial photograph of a large rectangular swimming pool with blue water and black lane lines. The pool is surrounded by a light-colored tiled deck. The text is overlaid on the right side of the pool.

Торговая

недвижимость

52 ТЫС.
КВ. М

Объем нового
строительства

=

42 ТЫС.
олимпийских
бассейнов

Исторический
минимум объема
ввода

Ключевые цифры

Предварительные итоги I-III кв. 2023

6,5

+2% г/г

млн кв. м

Общее предложение
Качественные ТЦ

12

+1 п.п г/г

%

Доля вакантных
площадей

52

-32% г/г

тыс. кв. м

Объем ввода

2,4

-9,3 п.п. г/г

%

Доля приостановок

100

-11% г/г

тыс. кв. м

Объем ввода
Прогноз на конец 2023 года

Топ-5 категорий арендаторов

по объему занимаемых площадей

1	Одежда (мужская + женская + детская)	24%
2	Супер/гипермаркет	14%
3	Кинотеатры	7%
4	Товары для дома	6%
5	Рестораны / кафе	5%

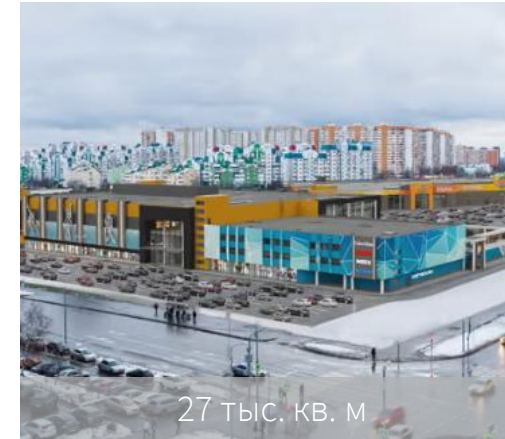
Новое строительство

По итогам 3 кварталов был достигнут
исторический минимум объема ввода
нового строительства



Новые торговые центры в Москве, открытые в 2023 году

Митино парк



Сиеста



Место встречи Звездный



Кувшинка



Вакантность



Динамика доли вакантных площадей
в целом по рынку, %

2019	8%
2020	9%
2021	10%
2022	11%
2023	12%

Прогноз на дек. 2023 12%

Узнать подробнее о
динамике доли вакантных
площадей в торговых
центрах Москвы



Кто пришел на замену привычным брендам?

Новые бренды, которые купили бизнес ушедших ритейлеров в РФ










Развивающиеся российские бренды

1. Увеличение количества магазинов



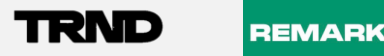
2. Увеличение площадей магазинов



3. Расширение ассортимента товаров



4. Открытие мультибрендовых магазинов



Новые бренды из дружественных стран

Турция






Белоруссия





Новые бренды

На рынке появляются новые российские бренды и ритейлеры из дружественных стран

>30

Количество новых магазинов в РФ в 2023 году
В том числе российские и мультибрендовые

45%

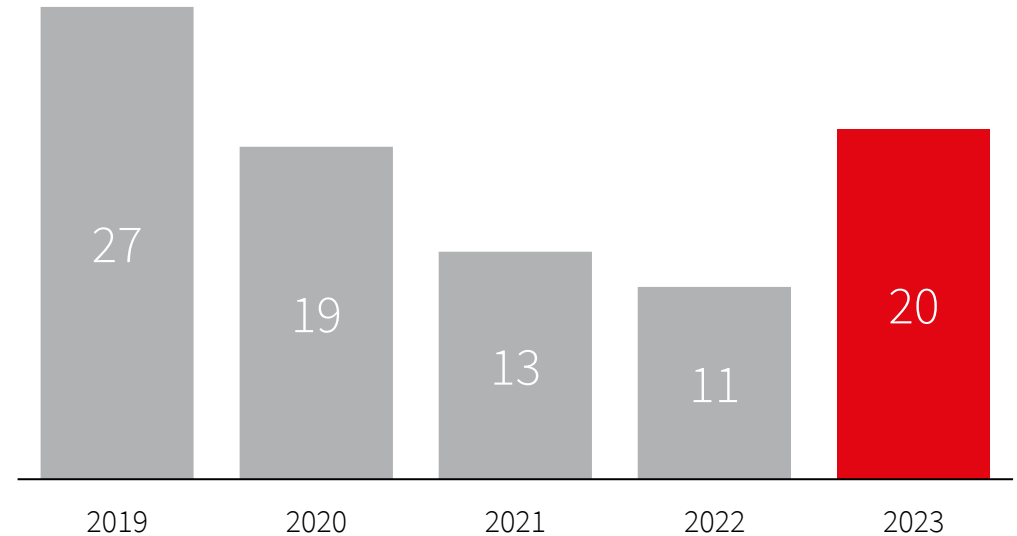
Новых международных брендов из Турции

20%

Новых международных брендов из Белоруссии



Новые международные бренды



До конца года в РФ
появится еще больше
новых брендов



Стратегический консалтинг

6,4<sup>тыс.
км</sup>

От Москвы до
Владивостока

=

20<sup>тыс.
ударов</sup>

Рекорды
географии

Стратегический консалтинг: сквозь призму времени



Стратегический консалтинг: сквозь призму времени

Пандемия «вскрыла» потребность клиентов в:

Заботе



Включенности



Адаптивности и гибкости



Глобальном взгляде



2020

2021

2022

44 проекта
пришлось
на 2021 год

Стало меньше запросов на комплексный HBU

Большая зависимость от
глобальных трендов

Складской сегмент в фокусе

Выход «на сцену» жилых
девелоперов

Больше сосредоточенности на планируемых точечных
проектах, на формировании грамотной концепции,
достаточно гибкой, чтобы выдержать шоки рынка

Реконцепции и редевелопмент

Стратегический консалтинг: сквозь призму времени



35% доля
проектов в **Москве**, против
45-60% за последние 5 лет

СНГ
Остается в фокусе
внимания

25%
проекты с **офисами**

15%
проекты со **складами**

На волне:
ГОСТИНИЦЫ, жилье,
mixed-use и **идеи по**
развитию территорий

2022

2023

40 проектов
с начала
2022 года

Стоимость футбольного клуба Paris Saint-Germain на май 2023 года, по данным Forbes, составляет 4,21 млрд долл. США, что по текущему курсу сопоставимо с объемом инвестиций в недвижимость России за январь-сентябрь 2023 года. Стоимость футбольного клуба Barcelona на май 2023 года, по данным Forbes, составляет 5,51 млрд долл. США, что по текущему курсу сопоставимо с прогнозируемым объемом инвестиций в недвижимость России по итогу 2023 года.



Инвестиции в недвижимость

460 млрд руб.
сентябрь



на конец года
580 млрд руб.
декабрь



Ключевые цифры

Итоги январь-сентябрь 2023

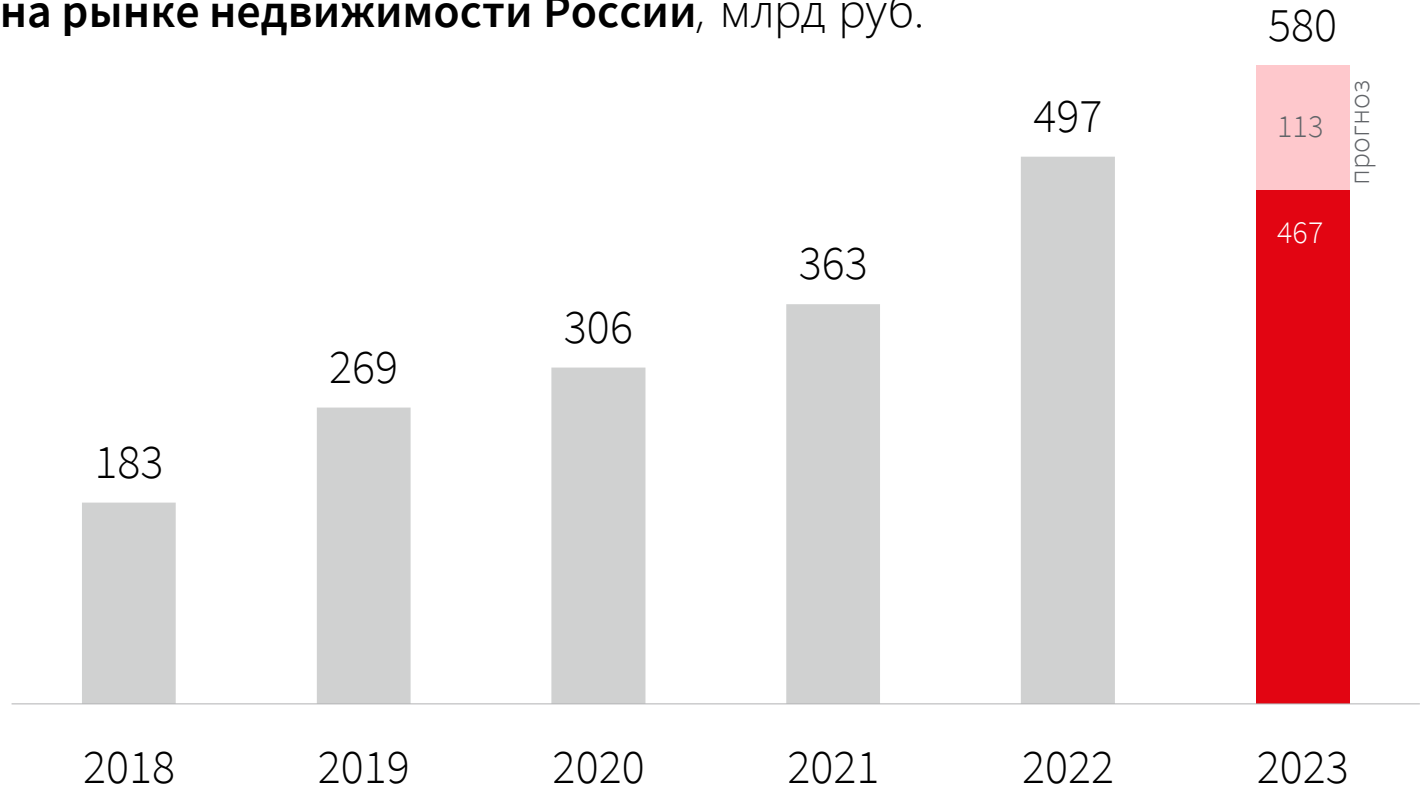
467 **+75% г/г**
млрд руб.

Объем транзакций

133 **-4% г/г**

Количество транзакций

**Динамика объема инвестиционных сделок
на рынке недвижимости России, млрд руб.**



Год рекордов во всех сегментах

Структура инвестиций по сегментам

январь-сентябрь 2023



Объем инвестиционных сделок в недвижимости России в 2023 году в настоящий момент уже практически достиг годового показателя 2022 года.

Продолжается «исход» иностранных инвесторов

Объем транзакций с ними в 2023 году уже превысил итоговое значение 2022 года (108 млрд руб.) и составил 120 млрд руб.

ЗПИФ недвижимости

Защитный актив для розничных инвесторов в условиях турбулентности экономики



Ключевые цифры

2,15 млн кв. м

Жилой и коммерческой недвижимости в составе ЗПИФ недвижимости (+ рентные) для неквалифицированных инвесторов

13%

Инвестиций приходится недвижимое имущество от общего объема денежных средств вложенных в паевые фонды

79,6 тыс.

Количество пайщиков в ЗПИФ недвижимости (+ рентные) для неквалифицированных инвесторов

96

УК занимаются управлением ЗПИФ недвижимости

ЗПИФ – одна из 4х категорий паевых фондов

Для неквалифицированных инвесторов

169 +1 шт.

ЗПИФ недвижимости (+ рентные) для неквалифицированных инвесторов

375 млрд. руб. +20 млрд руб.

СЧА ЗПИФ недвижимости (+ рентные) для неквалифицированных инвесторов

Для квалифицированных инвесторов

50 -15 шт.

ЗПИФ недвижимости(+ рентные) для квалифицированных инвесторов

54,5 млрд. руб. -21 млрд руб.

СЧА ЗПИФ недвижимости (+ рентные) для квалифицированных инвесторов

1 561 +130 шт.

Комбинированных ЗПИФ

7 224 млрд. руб. +1 082 млрд руб.

СЧА комбинированных ЗПИФ

Данные по количеству сформированных фондов и СЧА указаны по итогам 2 квартала 2023 г.
Динамика указана с начала 2023 года
Источник: Банк России, IBC Real Estate Research



Спасибо

