



ОГЛАВЛЕНИЕ

1. АНАЛИЗ ЭКСПЕРТНЫХ МНЕНИЙ ОТНОСИТЕЛЬНО СРЕДНИХ СРОКОВ ЭКСПОЗИЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ ДЛЯ РАЗЛИЧНЫХ СЕГМЕНТОВ.....	4
2. ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА, ВЛИЯЮЩИЕ НА ЛИКВИДНОСТЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	9
3. ОСНОВНЫЕ ТРЕНДЫ И ПРОГНОЗЫ ЛИКВИДНОСТИ НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	12
4. АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. ПРОГНОЗЫ.	16



1. АНАЛИЗ ЭКСПЕРТНЫХ МНЕНИЙ ОТНОСИТЕЛЬНО СРЕДНИХ СРОКОВ ЭКСПОЗИЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ ДЛЯ РАЗЛИЧНЫХ СЕГМЕНТОВ

По инициативе ООО «Информ-оценка» в рамках НП «Российская гильдия управляющих и девелоперов» (РГУД) для исследования средних сроков экспозиции была создана рабочая группа. Средние значения сроков экспозиции по результатам обработки опроса сотрудников банковских структур и риелторов и оценщиков приведены в таблице ниже.

Таблица 1.

Объект	Среднее значение по результатам обработки опроса сотрудников банковских структур, мес.	Среднее значение по результатам обработки опроса риелторов и оценщиков, мес.	Среднее значение по всем экспертам, мес.
1. Торговая недвижимость, в т.ч	-	-	-
-торгово-развлекательные центры и торговые центры	14	15	14
-районный/микрорайонный торговый центр	11	10	10
-стрит-ритейл	9	8	8
-торговые площади	8	7	7
2.Офисная недвижимость, в т.ч	-	-	-
-класс «А»	10	8	9
-класс «В»	9	9	9
-класс «С»	10	9	9
3.Объекты свободного назначения	7	7	7
4.Производственно-складская недвижимость, в т.ч	-	-	-
-класс «А»	10	10	10
-класс «В»	11	10	10
-класс «С»	11	10	11
5.Земельные участки, в т.ч	-	-	-
- земли коммерческого назначения	-	-	-
• торгово-офисные	9	6	8
• под размещение объектов промышленного назначения	14	10	12
• рекреации	15	15	15
• гостиницы	13	8	10
• прочие	11	9	10
-под жилищное строительство	-	-	-
• индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)	7	6	7
• садоводческое некоммерческое товарищество (СНТ)/дачное некоммерческое партнерство (ДНП),	8	6	7
• для размещения многоквартирных жилых домов малой этажности	11	9	10
• для размещения многоквартирных жилых домов большой этажности	10	8	9



• прочие (личное подсобное хозяйство – ЛПХ, крестьянско-фермерское хозяйство – КФХ и т.д.)	11	8	10
-земли с/х назначения	12	10	11
-земли с/х назначения (аренда)	10	11	11
6.Объекты специализированного назначения, в т.ч	-	-	-
-сельскохозяйственные комплексы	14	13	14
-объекты общественного питания	10	8	9
-нефтебазы	14	12	13
-автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	11	11	11
-автосалоны	12	13	13
7.Жилая недвижимость, в т.ч	-	-	-
-Квартиры, в т.ч	-	-	-
○ Квартиры на первичном рынке (потребительский класс «эконом», «стандарт»)	-	-	-
• 1-комнатные	4	3	3
• 2-комнатные	4	4	4
• 3-комнатные	4	4	4
○ Квартиры на первичном рынке (потребительский класс «бизнес, элитный»)	-	-	-
• 1-комнатные	7	5	6
• 2-комнатные	8	6	7
• 3-комнатные	8	7	7
○ Квартиры на вторичном рынке (потребительский класс «эконом», «стандарт»)	-	-	-
• 1-комнатные	5	3	4
• 2-комнатные	5	4	4
• 3-комнатные	6	5	5
○ Квартиры на вторичном рынке (потребительский класс «бизнес», «элитный»)	-	-	-
• 1-комнатные	8	5	6
• 2-комнатные	8	6	7
• 3-комнатные	9	7	8
-Жилые дома, в т.ч.	-	-	-
• Потребительский класс-«стандарт»	9	7	8
• Потребительский класс-«бизнес»	10	8	9
• Потребительский класс-«элитный»	13	12	12
-Таунхаусы (вторичный рынок), в т.ч.	-	-	-
• Потребительский класс-«стандарт»	9	7	8
• Потребительский класс-«бизнес»	10	8	9
• Потребительский класс-«элитный»	13	10	11
8.Прочие объекты недвижимости, в т.ч	-	-	-
• Объекты гостиничного назначения (хостелы, гостиницы категорий 2, 3, 4, 5 звезд)	10	12	11
• Пансионаты и санатории	13	9	11



• Апартаменты (первичный и вторичный рынки)	8	8	8
• Спортивные объекты	14	12	13
• Кинотеатры	15	-	15

Анализ полученных данных показал, что данные, полученные по результатам проведенного экспертного опроса членов Комитета РГУД, в основном соответствуют средним характеристикам ликвидности, рассчитанным на основе рыночных данных, представленных в результатах исследований ООО «Информ-оценка». При этом по некоторым сегментам отмечается небольшое превышение сроков экспозиции, указанного экспертами, по сравнению со средними значениями сроков экспозиции, полученными ООО «Информ-оценка» на основе статистического анализа рыночных данных. В основном такие отличия касаются дорогостоящих объектов недвижимости, в том числе: торгово-развлекательные центры, сельскохозяйственные комплексы, нефтебазы, жилые дома и таунхаусы элитного класса, а также земли коммерческого назначения. Эти расхождения не являются критическими, поскольку они в большинстве случаев укладываются в диапазон значений сроков ликвидности, рассчитанных на основе рыночной статистики.

Особо следует отметить большие сроки экспозиции, определенные по рыночным данным, по некоторым группам уникальных объектов, таких, как пансионаты, санатории, спортивные объекты. Такие сроки можно объяснить неразвитостью рынка в этом сегменте. Анализ объявлений о продаже позволил выявить лишь единичные предложения объектов такого типа. Данные по актуальным объявлениям таких объектов приведены в Приложении 4.

С целью валидации результатов оценки сроков ликвидности недвижимости в 2023 году, дополнительно был проведен опрос (социологическое исследование) среди участников рынка недвижимости. В качестве объекта исследования был выбран сегмент офисной недвижимости. Экспертный опрос проводился в форме анкетирования. В опросе участвовало более 100 человек, занимающих различное место в рыночных отношениях, имеющих непосредственное отношение к сделкам с недвижимостью. При этом около 60% респондентов составили реальные участники сделок купли-продажи.

Результаты такого опроса представлены ниже в виде круговых диаграмм.



№1. Какое отношение Вы имеете к сделкам с офисной недвижимостью? (Одиночный выбор)

Ответов: 100 (100%), затруднились ответить: 0 (0%), пропусков: 0 (0%)



Рис. 1

№15. При продаже Высококласных офисов (Офисы классов А, В), сколько времени необходимо затратить на поиск покупателя? (Одиночный выбор)

Ответов: 100 (100%), затруднились ответить: 0 (0%), пропусков: 0 (0%)

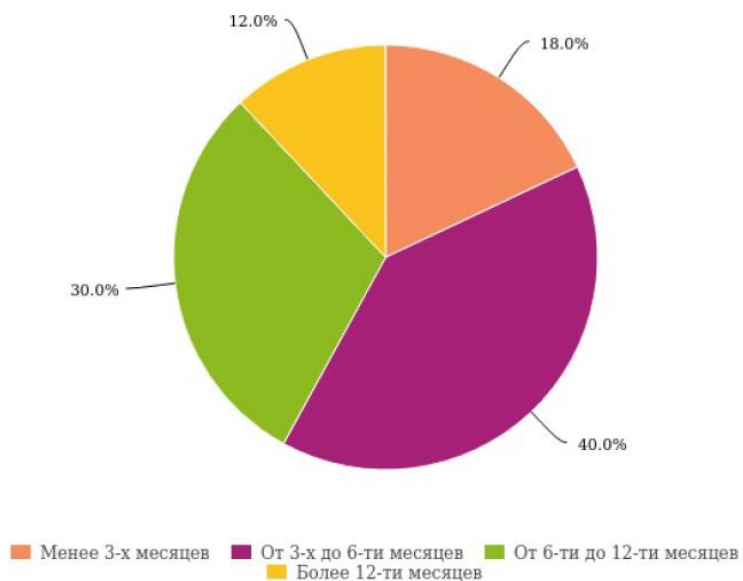


Рис. 2

№16. При продаже офисных объектов класса С и ниже, сколько времени необходимо затратить на поиск покупателя? (Одиночный выбор)

Ответов: 100 (100%), затруднились ответить: 0 (0%), пропусков: 0 (0%)

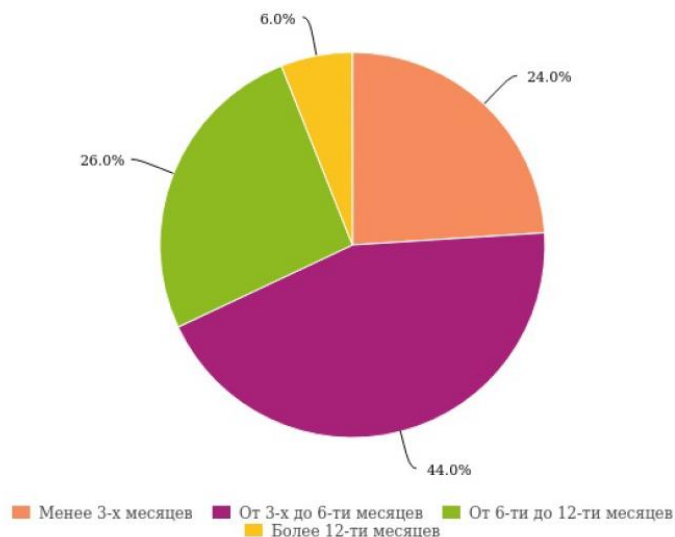


Рис. 3

Как видно из представленных диаграмм, около 70% опрошенных считают, что средний срок поиска покупателя объектов офисной недвижимости составляет от 3 до 12 месяцев. При этом небольшая часть опрошенных (12% относительно высококлассных офисных помещений и 6% офисов класса С и ниже) указывает на сроки экспозиции, превышающие 12 месяцев. Эти данные также согласуются с результатами статистических исследований, представленных в первом томе настоящего Обзора.



2. ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА, ВЛИЯЮЩИЕ НА ЛИКВИДНОСТЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Ликвидный рынок – это рынок, на котором можно быстро и без значительных потерь продать или купить активы. Это гарантирует ликвидность, которая является одним из самых важных критериев оценки инвестиционной привлекательности рынков. Благодаря ликвидности, инвесторы могут быстро и гибко реагировать на изменения условий экономической ситуации.

Факторы, влияющие на ликвидность рынка, включают в себя уровень спроса и предложения, размер сделок, количество участников рынка и состояние экономики в целом. Если экономические условия ухудшаются, ликвидность рынка может снижаться, что приводит к увеличению рисков для инвесторов.

Экономическая ситуация может влиять на ликвидность рынка, вызывая изменения в балансе спроса и предложения¹.

Рынок недвижимости тесно взаимосвязан со всеми сторонами жизни общества, с социальной, финансовой и научной сферами, со всеми отраслями экономики. Поэтому изменения в политике, экономике, налогах, финансах, доходах бизнеса и населения, в достижениях науки, техники и технологий, в достижениях архитектуры и дизайна оказывают влияние и на рынок недвижимости.

В периоды мировых кризисов российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытывает те же негативные тенденции, что и вся мировая экономика: снижение ВВП, промышленного производства, розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности, снижение доходов большинства населения. К этому добавились влияние западных финансовых и торговых санкций.

При определении состояния рынка, его тенденций, динамики и перспектив необходимо проанализировать условия, в которых находится рынок, политические и экономические факторы, влияющие на состояние и динамику рынка, таким образом выявляются перспективы рынка недвижимости, рамки стоимости объекта, достоверность и адекватность оценки.

По данным Росстата, макроэкономические показатели в 2022 году ухудшались, но в январе-мае 2023 года имели тенденцию к выравниванию. Рост индексов грузооборота (кроме трубопроводного, зависящего от мировой конъюнктуры), пассажирооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, общественного питания, услуг населению, производства пищевых продуктов, одежды, кокса и нефтепродуктов, металлургического производства, металлоизделий, электрического оборудования, электроники, мебели, - косвенно или прямо демонстрировали тенденцию восстановления экономического роста. Снижались цены производителей, что ведет к снижению роста потребительских цен. Несколько возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные располагаемые доходы населения.

Общий результат пока недостаточно положительный: некоторое снижение розничного товарооборота, объемов ввода в эксплуатацию строительных объектов, значительное снижение доходов предприятий. Растет задолженность населения, в том числе - по ипотечным кредитам.

¹ Источник: <https://fsnslnr.su/finansy/cto-takoe-likvidnyi-rynok-i-kak-na-nem-zarabatyvat>



Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, но низкоактивен по причине общего снижения экономической активности предпринимательства в условиях ухудшения финансовых и общеэкономических показателей на фоне структурных изменений в экономике.

В дальнейшем цены продажи и аренды будут балансировать: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов СМР) и ростом затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен и ставок аренды будет ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне низкой потребительской и деловой активности.

Рынок недвижимости достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических показателей в условиях инфляции не следует ожидать ощутимого снижения цен на объекты и ставок аренды. Скорее, часть продавцов снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом.

На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности курса рубля и его девальвации².

По данным CORE.XP³ основные макроэкономические показатели составляют:

- По итогам 2022 года ВВП России снизился на 2,1%, что гораздо выше прогнозов марта-апреля прошлого года (тогда ожидалось, что падение экономики может составить от 8,5% до 11,2%).
- Прогноз на 2023 год также пересмотрен в сторону повышения: например, Минэкономразвития ожидает, что экономика России может вырасти на 1,2%, а МВФ прогнозирует рост ВВП на 0,7%.
- После пика в 16,7% годовая инфляция замедлилась до 3,5% в марте 2023 года. Такое снижение связано с эффектом высокой базы прошлого года.
- По прогнозу Банка России в 2023 году годовая инфляция составит 5–7% и вернется к целевому значению в 4% в 2024 году.
- Банк России сохранил ключевую ставку на уровне 7,5%, что соответствует значению на конец 2021 года (напомним, что в марте 2022 года регулятор экстренно повысил ставку до 20,0%).

По данным консалтинговой компании NF Group⁴, по итогам первого полугодия 2023 года объем инвестиций в недвижимость в России составил более 291 млрд рублей, превысив на 53% показатели аналогичного периода прошлого года. В ТОП-3 вошли торговая (45%), гостиничная (14%) и офисная недвижимость (13%).

По мнению представителей девелоперской компании Formula City⁵, торговая недвижимость показала за первое полугодие такой результат благодаря изменению структуры рынка и уходу ряда зарубежных компаний. Как результат - всплеск инвестиционной активности в этом направлении и целый ряд крупных сделок в первой половине года. Торговые помещения по-прежнему могут оставаться востребованными, но на следующий год структура по направлениям в общем объеме инвестиций может измениться.

² Источник: <https://statrael.ru/index.php/arkhiv-analizov>

³ Источник: <https://rentnow.ru/analytics/investitsii-v-nedvizhimost-rossii-i-kvartal-2023>

⁴ Источник: <https://formcity.ru/tpost/1v52ecoy1-top-3-investitsii-v-kommercheskuyu-nedvi>

⁵ Источник: <https://rentnow.ru/analytics/investitsii-v-nedvizhimost-rossii-i-kvartal-2023>



По исследованиям консалтинговой компании NF Group⁶, наиболее активными покупателями в первом полугодии 2023 года стали инвесткомпании и частные инвесторы с долей 59%.

В условиях стабилизации покупательского трафика динамика на рынке торговой недвижимости остается позитивной. Несмотря на сохраняющийся высокий уровень вакантности в крупных объектах, отмечается стремление бизнеса заполнить освободившиеся ниши. На рынке стрит-ритейла основной спрос сконцентрирован на небольших помещениях в топовых локациях: именно их стоимость демонстрирует рост. Спрос на офисы сейчас заметно выше прошлогоднего, ярче тренд проявляется в случае с покупкой, а не арендой площадей.

По данным департамента торговой недвижимости NF Group⁷, вакантными в торгцентрах Москвы, сейчас остаются 14,2% площадей, в Санкт-Петербурге — 9,1%. К концу прошлого года показатели сократились на 0,3 и 1,5 процентного пункта соответственно. Эксперты рассчитывают на снижение значений, говоря об адаптации рынка, активном развитии на нем брендов из России и дружественных стран. Так, в Санкт-Петербурге к концу года вакантность может составить 6%.

В числе возможных рисков партнеры Commonwealth Partnership⁷ в дальнейшем отмечают неполное поглощение крупными российскими сетями заявленного объема площадей и общее давление на потребительский рынок.

Согласно оценкам SimpleEstate⁷ в сегменте стрит-ритейла, пустуют около 10% помещений, хотя распределены они по рынку неравномерно. По оценкам компании «Магазин магазинов» уровень вакантности оценивается как стабильный, заметные колебания в третьем квартале года не ожидаются. При этом эксперты R4S Group говорят о дефиците качественного предложения на фоне ограниченного ввода новых объектов и реализации отложенного спроса.

Исследования CORE.XP⁷ подтверждают, что на офисном рынке Москвы доля вакантных площадей за квартал сократилась на 10%, до 9,3%. Перенос ввода ранее заявленных объектов сдерживает рост доли свободных площадей, а сохраняющаяся активность арендаторов способствует ее снижению. Объем сделок с офисными площадями в Москве в январе—июне увеличился в полтора раза к низкой базе прошлого года. На рынке преобладает активное поглощение офисов производственными, околосударственными и IT-компаниями.

Согласно исследованиям рынка Maris⁷, на рынке Санкт-Петербурга по итогам второго квартала вакантность составила 10,2%, сократившись на 10,3% относительно показателя за первый квартал.

⁶ Источник: <https://formcity.ru/tpost/1vv52ecoy1-top-3-investitsii-v-kommercheskuyu-nedvi>

⁷ Источник: <https://www.kommersant.ru/doc/6085041>



3. ОСНОВНЫЕ ТРЕНДЫ И ПРОГНОЗЫ ЛИКВИДНОСТИ НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Главным трендом 2023 года на рынке коммерческой недвижимости, также, как и в минувшем 2022 году, является соблюдение выжидательной позиции для инвесторов и девелоперов. Условия для бизнеса значительно изменились - ставки внешнего финансирования проектов возросли, строительство подорожало, при этом покупательная способность и деловая активность снизились⁸.

В 2023 году эксперты советуют частным инвесторам обратить внимание на коммерческую недвижимость — торговые помещения, склады, небольшие офисы. Плюс инвестиций в коммерческие объекты — это более высокая доходность. По оценкам экспертов, доходность вложений в офисную недвижимость составляет 8–15%, склады — 10%, объекты стрит-ритейла — 10–12%. В среднем доходность по коммерческой недвижимости в России составляет 8–10% годовых, а окупается коммерческое помещение за 10–12 лет. По мнению аналитиков ФГ «Финам», итоги прошлого года не оказались для сегмента катастрофическими из-за ухода иностранных брендов — ставки не обвалились, вакансия выросла не столь резко, при этом объем инвестиций остался высоким⁹.

По данным экспертов «ЦИАН.Аналитики»⁹, среди объектов коммерческой недвижимости стоит рассмотреть, в первую очередь, складские помещения как наиболее устойчивый бизнес, перспективен и стрит-ритейл в жилых домах. По оценкам ЦИАН, наибольшая доля спроса на покупку коммерческих помещений на первых этажах сосредоточена на объектах площадью от 50 до 100 кв. м (33%). Далее следуют помещения до 50 кв. м (18%) и от 100 до 150 кв. м (14%). Спрос резко снижается на отметке от 500 кв. м (5%), это связано с высоким бюджетом таких покупок.

В качестве альтернативы инвестициям в жилье эксперты называют и небольшие офисные помещения в строящихся бизнес-центрах. Активность частных инвесторов в офисном сегменте наблюдается с 2021 года. В 2022 году на фоне стагнации цен в сегменте жилой недвижимости переток инвестиционного спроса только усилился. По оценкам аналитиков STONE HEDGE, в структуре спроса спекулятивной офисной недвижимости по итогам 2022 года инвестиционные сделки занимали до 90%. Спрос частного инвестора сейчас концентрируется в офисных блоках площадью 50–150 кв. м, где бюджет покупки сопоставим с вложениями в жилую недвижимость. Порог входа в такого рода инвестиции начинается от 18 млн руб. Популярность инвестиций в небольшие офисы в строящихся бизнес-центрах эксперты объясняют дефицитом такого предложения, за счет чего подобный лот можно более выгодно сдать или перепродать. При этом доходность по аренде у офисов изначально выше, чем в жилье, — примерно в два раза⁹.

Ожидается, что в 2023 году общий объем вложений в недвижимость России может достигнуть порядка 300 млрд руб., при этом около 200 млрд руб. придется на объекты коммерческой недвижимости. В связи с продолжающимся процессом ухода иностранных собственников с российского рынка в следующем году также могут наблюдаться крупные сделки с объектами коммерческой недвижимости.¹⁰

⁸ Источник: <https://finance.rambler.ru/realty/50213939-rynok-bts-i-ofisov-spros-smeschaetsya-s-premialnogo-segmenta-k-byudzhetyym-variantam/>

⁹ Источник: <https://realty.rbc.ru/news/63db6b2a9a7947433eaf1b5a>

¹⁰ Источник: <https://asninfo.ru/analytics/1559-itogi-rynka-kommercheskoy-nedvizhimosti-2022-goda-i-prognoz-na-2023-god>



Согласно исследованиям платформы консалтинговых услуг и отдела инвестиций и рынков капитала CORE.XP¹¹, основные тренды 2023 года:

- Продолжение выхода иностранных компаний;
- Появление новых игроков в результате реформирования бизнеса;
- Высокая инвестиционная активность в сегментах коммерческой недвижимости;
- Сокращение инвестиций в жилой девелопмент.

Рынок офисной недвижимости

Согласно данным платформы «Авито. Недвижимость»¹², на рынке офисной недвижимости наблюдается тренд на сокращение площади. Объем офисов на продажу по всей стране увеличился в среднем на 11,21% по сравнению с IV кварталом прошлого года: количество офисов до 100 м² выросло на 16,64%, а от 100 до 500 м² — на 22,89%. Количество объектов более 500 м² при этом сократился на 3,96%. Спрос на покупку офисной недвижимости в стране в период с IV квартала 2022 года по I квартал 2023 года вырос на 36,61%. Наибольшим спросом у бизнеса пользуются офисы до 100 м². Объем спроса на них за три месяца вырос на 41,02% достигнув доли 61,45% от общего спроса на офисы по стране.

На рынке офисной недвижимости Москвы наблюдается стабилизация после негативного влияния геополитической и экономической ситуации 2022 года. Сегмент офисной недвижимости начал активно восстанавливаться в I квартале 2023 года.

Среди основных тенденций текущего года - замедление роста вакансий. Эксперты Nikoliers¹³ прогнозируют дальнейшее уменьшение темпов роста уровня свободных площадей на офисном рынке, обусловленное оживлением деловой активности игроков рынка, а также прохождением критической точки выхода иностранного бизнеса.

Следующая тенденция – это спад субаренды. Уменьшение объема предложения в субаренду сократилось на 27% по сравнению с пиковым значением III квартала прошлого года и составило по итогам I квартала 2023 г. 72 тыс. кв. м. Объем «скрытой вакансии» постепенно снижается, поскольку всё больше подобных офферов с высококачественной отделкой и мебелью предлагается собственниками зданий.

Эксперты отмечают активный рост строительства офисных зданий начиная с 2019 г., а также тот факт, что все больше девелоперов присоединяется к этому формату. При этом большая часть (65%) новых объектов на рынке предлагается не для аренды, а для продажи.

Тренд ухода от арендной модели и долгосрочных договоров начал меняться с наступлением пандемии, а также экономических факторов 2022 года, в связи с тенденцией сокращения клиентами арендуемых площадей и сроков договоров. В Stone Hedge отмечают, что компании делают выбор в пользу новых объектов - бизнес-центров со сроком сдачи в 2023–2024 гг. поскольку за сопоставимый бюджет там можно приобрести более современный, просторный и качественный офис. По мнению аналитиков, этот фактор становится основным для бизнеса при выборе офиса.

В 2023 году, по расчетам CORE.XP¹³, тренд по выходу иностранных собственников из российских активов продолжится, в результате чего общий объем инвестиций в российскую недвижимость может достигнуть 300-400 млрд руб., из которых около 200-300 млрд руб. придется на коммерческие секторы. В связи с этим процессом будут реализовываться крупные сделки с объектами коммерческой недвижимости. Аналитики Nikoliers считают, что до осени 2023 г. динамика увеличения доли свободных площадей сохранится, поскольку часть площадей еще находится под договорами аренды, сроки которых истекают к концу лета - началу осени.

¹¹ Источник: <https://rentnow.ru/analytics/investitsii-v-nedvizhimost-rossii-i-kvartal-2023>

¹² Источник: <https://umstrana.ru/development/trendy-rynka-kommercheskoy-nedvizhimosti/>

¹³ Источник: <https://wtcmoscow.ru/company/news/2029/>



Одновременно с этим класс В+/В- показывает тренд на снижение вакансии, которая на уровне 6,8%.¹⁴

Во втором полугодии, по прогнозам Департамента офисной недвижимости CORE.XP¹⁵, объем реализованного спроса на офисы может быть сопоставим с показателями за аналогичный период прошлого года, ставка аренды при этом пока остается стабильной.

В третьем квартале, по прогнозам экспертов департамента исследований рынка Maris¹⁶, тенденция на сокращение вакантности сохранится: активность арендаторов остается стабильной. 34% поглощения офисов в Санкт-Петербурге, по мнению экспертов, сформировали финансовые организации, 17% — IT-компании, 10% — строительные компании, при этом предпосылок к снижению арендных ставок на офисы не предвидится.

Рынок торговой недвижимости

Согласно данным платформы «Авито. Недвижимость»¹⁷, в I квартале 2023 года объем торговых площадей в продажу по всей стране сократился в среднем на 4,28% по сравнению с IV кварталом прошлого года: количество торговых помещений площадью до 100 м² увеличилось на 4,12%, а от 100 до 300 м² и более 300 м² — снизилось на 4,62% и 3,91% соответственно. При сокращении общего объема торговых площадей в продажу, спрос, на них за три месяца, вырос на 13,98%. Наибольший интерес для бизнеса представляют объекты площадью до 100 м². Доля спроса на них по итогам I квартала 2023 года составляет 58,79% от общего спроса, при росте на 14,14%.

Согласно исследованиям платформы консалтинговых услуг и отдела инвестиций и рынков капитала CORE.XP¹⁸, ожидается, что доля свободных торговых площадей в Москве продолжит расти до III квартала 2023 года, после чего ситуация начнет стабилизироваться. Участники рынка уже выработали решения для сокращения доли пустующих площадей, среди которых в том числе:

- деление крупных площадей на более мелкие лоты;
- инвестирование средств в развитие собственных брендов;
- предоставление качественных площадок новым зарубежным игрокам;
- реализация концепции новых брендов в топовых локациях;
- фокус на российские бренды.

Структура нового строительства в 2023 г. продолжит тенденцию последних лет с точки зрения формата новых объектов. Динамика средней арендопригодной торговой площади в 2023 году может повторить сценарий резкого снижения показателя, как это происходило в 2018 году. В отношении 2023 года приоритетным фактором в контексте уменьшения средней площади является тренд на реализацию районных торговых центров, которые ориентированы на повседневный спрос, благодаря чему устойчивы на рынке коммерческой недвижимости. Кроме того, средняя площадь может оказаться минимальной за последние 15 лет.

Средняя доля свободных площадей по ключевым торговым центрам в I кв. 2023 г. достигла 14%. Причина такого роста кроется в завершении процессов расторжения договоров аренды с иностранными ретейлерами, и как следствие высвобождение торговых площадей, прежде занимаемых международными компаниями. Результатом этого тренда должно стать достижение пиковых значений по данному показателю с последующей стабилизацией ситуации на рынке¹⁸.

¹⁴ Источник: <https://wtcmoscow.ru/company/news/2029/>

¹⁵ Источник: <https://www.kommersant.ru/doc/6085041>

¹⁶ Источник: <https://www.kommersant.ru/doc/6085041>

¹⁷ Источник: <https://umstrana.ru/development/trendy-rynka-kommercheskoy-nedvizhimosti/>

¹⁸ Источник: <https://rentnow.ru/analytics/torgovaya-nedvizhimost-moskvy-i-kv-2023>



Ставки аренды продолжают снижаться на фоне роста доли свободных площадей. В то же время такая тенденция к снижению арендной ставки демонстрирует готовность собственников торговых площадей идти навстречу новым ритейлерам и создавать комфортные условия для их выхода на уже сформированный рынок.

По-прежнему сохраняется тренд на повышение ставок аренды для реструктуризирующихся брендов (на 5–10%), поскольку существует риск недополучения прибыли. Во многом это связано с тем, что таким брендам требуется время на то, чтобы снова стать узнаваемыми для потребителя, что также влияет на формируемый ими трафик и товарооборот¹⁹.

Рынок складской недвижимости

Согласно данным платформы «Авито. Недвижимость»²⁰, в I квартале 2023 года объем складской недвижимости в продажу по всей стране сократился в среднем на 8,3% по сравнению с IV кварталом прошлого года: количество складов до 100 м² снизилось на 38,35%, а от 100 до 1000 м² — на 0,65%. Количество объектов более 1000 м² при этом увеличилось на 4,48%. При сокращении общего объема складов в продажу, спрос, на них за три месяца, напротив, увеличился на 12,17%.

Согласно исследованиям платформы консалтинговых услуг и отдела инвестиций и рынков капитала CORE.XP²¹, начало 2023 года на рынке складской недвижимости Московского региона выдалось весьма активным, отложенный ввиду ограничений спрос впоследствии был компенсирован и доходил до рекордных значений. При этом рынок вновь возвращается к сильному дефициту предложения, и ждать изменения этой ситуации в этом году точно не приходится. Это не может не сказаться на ставках аренды: начавшийся уже в I квартале их рост продолжится и далее. Спрос в прошедшем квартале в основном был сформирован арендой готовых объектов — 63% суммарного показателя за этот период. Тем не менее, в следующих кварталах число таких сделок будет сокращаться ввиду дефицита площадей в существующих зданиях, вновь уступая место предварительным договорам аренды и строительству «под клиента» (build-to-suit), особенно в случае крупных запросов. При этом сдерживающим фактором для сделок формата build-to-suit является по-прежнему ограниченный горизонт планирования из-за общей неопределенности, сложностей с точной оценкой потребности в площадях в будущем и т.д. По нашим прогнозам, годовой объем сделок достигнет 2 млн кв. м. 325 тыс. кв. м было построено в I квартале 2023 года. Это в 2 раза больше, чем за аналогичный период прошлого года. В основном, новое предложение этого квартала сформировали объекты, строительство которых было начато в конце 2021 года или в начале 2022 года. При этом к моменту завершения строительства свободными оставались 54% новых площадей — максимальное значение с середины 2018 года, при том что последние годы на доступное предложение в структуре нового строительства приходилось не более пятой части²¹.

¹⁹ Источник: <https://rentnow.ru/analytics/torgovaya-nedvizhimost-moskvy-i-kv-2023>

²⁰ Источник: <https://umstrana.ru/development/trendy-rynka-kommercheskoy-nedvizhimosti/>

²¹ Источник: <https://rentnow.ru/analytics/skladskaya-nedvizhimost-moskovskogo-regiona-i-kvartal-2023>



4. АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. ПРОГНОЗЫ.

Эксперты Циан.Аналитики²² подвели итоги 1 полугодия 2023 г. на вторичном рынке недвижимости крупных (от 500 тыс. человек) городов России.

- Средняя цена кв.м. на вторичном рынке РФ в июне 2023 г. составила 114,1 тыс. рублей. На протяжении всего 1 полугодия 2023 г. на рынке сохранялась ценовая стагнация с минимальным ростом - за 6 месяцев “квадрат” подорожал на 3,5%.
- Продавцы аккуратно выставляют цены на “новинки”, несмотря на оживление рынка. Новое предложение в среднем на 0,4% дороже среднерыночного показателя.
- В 4 из 5 локаций цены на вторичном рынке ниже, чем на первичном.
- В течение 1 полугодия 2023 г. на вторичном рынке увеличивалась активность покупателей. К настоящему времени потенциальный спрос достиг уровня 90% от средних показателей за 2021 г. Такой высокой активности не было с марта прошлого года.
- Рост спроса привел к уменьшению средних сроков экспозиции (за полгода в среднем на 10 дней).
- Объем предложения сокращается на протяжении всего 1 полугодия (-6,6% за 6 месяцев). Снижение выбора косвенно свидетельствует о восстановлении спроса.

Цены медленно увеличиваются на протяжении всего полугодия. Средние цены квадратного метра в предложении на вторичном рынке анализируемых локаций увеличиваются на протяжении всего 1 полугодия 2023 г. Медленный рост начался с октября прошлого года после пятимесячного такого же медленного снижения. Фактически уже больше года ежемесячная динамика средних цен не превышает 1%.

По данным Циан.Аналитика²³, в 1 полугодии 2023 г. вторичный рынок РФ переживал восстановительный рост после непростого 2022 г. За 6 месяцев на 3,5% увеличились средние цены, на 6,6% сократился общий объем предложения, на 10 дней снизился средний срок экспозиции. Показатели спроса в конце июня - самые высокие за прошедший год - на уровне 90% от средних показателей 2021 г. В дальнейшем, при сохранении нынешних ставок по ипотеке, может ожидать продолжение медленного роста номинальных цен предложения. Темпы продаж, вероятно, сохранятся на текущем уровне - ускоренное восстановление рынка летом маловероятно. К тому же часть спроса “уйдет” на загородную недвижимость, где все большее распространение получает кредитование ИЖС.

Аналитики Банки.ру²⁴ также отмечают, что до конца 2023 года рынок будет смещаться в сторону вторичного сегмента. Происходит это из-за сильно переоцененного первичного рынка и исчерпания лимитов на льготную ипотеку. В результате на рынке недвижимости сложилась следующая ситуация: готовое жилье на вторичном рынке может стоить дешевле строящегося в той же локации и сравнимого качества. Поэтому значительная часть спроса ушла с первичного на вторичный рынок, несмотря на отсутствие льготных ипотечных программ на вторичке.

По данным IRN.ru²⁵, опережающими темпами дорожают небольшие квартиры в старых пятиэтажках или современных, но панельных домах, расположенных в недорогих округах. При этом цены на большие квартиры в дорогих сталинках в престижных округах либо стагнируют,

²² Источник: <https://www.russianrealty.ru/tidings/company/1008019/>

²³ Источник: <https://www.russianrealty.ru/tidings/company/1008019/>

²⁴ Источник: <https://www.sberometer.ru/rvn/148524/chto-delat-s-nedvizhimostyu-i-kak-menyaetsya-spros-letom-2023>

²⁵ Источник: <https://www.sberometer.ru/rvn/148524/chto-delat-s-nedvizhimostyu-i-kak-menyaetsya-spros-letom-2023>



либо уходят в минус. Это также подтверждают специалисты ГК «Дартстрой»²⁶, отмечая, что в последние годы, среди покупателей значительно повысился спрос на квартиры с небольшой площадью.

По данным ГК «Дартстрой»²⁷, по сравнению с 2022 годом, спрос на недвижимость снизился на фоне растущего количества предложений. При этом наибольший интерес у покупателей возникает в отношении вторичного жилья, чем в квартирах в новых ЖК. На спрос покупателей влияет нестабильное положение в стране и страх «прогореть» при вложении средств в недвижимость. Как отмечают эксперты, в 2023 году ситуация может измениться, и покупка недвижимости станет грамотным вложением средств. Особенно с учетом решения ЦБ о снижении ключевой ставки по ипотеке. Выделяют пять факторов, которые могут в нынешнем году повлиять на развитие рынка недвижимости в РФ:

1. Рост стоимости квартир в новостройках;
2. Новые программы ипотеки;
3. Комплексное строительство;
4. Снижение площади жилья;
5. Повышение спроса на квартиры с чистовой отделкой и мебелью.

Говоря про основные тенденции развития рынка недвижимости России, первое, о чем стоит упомянуть - это безусловный рост цен на жилье. Экономика страны и переход на проектное финансирование существенно сказались на этой тенденции. А опустившийся спрос на предложения в новостройках лишь «подлил масла в огонь». Чтобы стабилизировать ситуацию, предстоит сократить предложения, чего и стоит ожидать в настоящем году. Снижение цен на недвижимость, ожидать не стоит, но высока вероятность сокращения темпов роста стоимости за 1 м².

Развитие рынка жилой недвижимости в 2023 году, по оценке экспертов ГК «Дартстрой», не предвидит очередных ощутимых скачков, наблюдающихся в прошлые годы. Но динамика так же будет зависеть от внешних событий. Если ужесточится контроль за субсидированными ипотечными программами, можно ожидать очередного падения спроса на покупку квартир. Аналитики ГК «Дартстрой» называют такой период корректировкой рынка - весь 2023 год может пройти под этой корректировкой. А последующее развитие рынка российской недвижимости будет зависеть от экономических и политических условий.

Нынешний 2023 год может оказаться турбулентным в этом плане, поэтому покупка в целях дальнейшей перепродажи может оказаться для инвестора убыточной. Следует дожидаться стабилизации рынка, чтобы появилась возможность приобрести объект с хорошим дисконтом²⁸.

По итогам первого полугодия аналитики федерального портала «МИР КВАРТИР»²⁹, которые провели ценовое исследование по 70 городам с населением более 300 тыс. человек, также отметили, что квартиры на вторичном рынке российских городов подорожали на 5%. При этом квадратный метр в Москве, Санкт-Петербурге и Сочи несколько «просел».

Квадратный метр с начала года подорожал в большинстве городов, вошедших в исследование. Сильнее всего прирастали в цене «квадраты» Пензы (+17,4%), Новокузнецка (+16,6%), Магнитогорска (+16,3%), Челябинска (+16,2%), Тольятти (+12%), Кирова (+11,4%), Владикавказа (+11,4%), Астрахани (+10,9%), Нижнего Тагила (+10,8%) и Кургана (+10,8%).

Уменьшились ценники, по данным портала Mirkvartir.ru, в Калининграде (-3,1%), Санкт-Петербурге (-1,9%), Москве (-1,6%), Сочи (-1,5%), Перми (-1,2%), Белгороде (-1%) и Севастополе (-0,6%).

²⁶ Источник: <https://darstroy-yug.ru/articles/rynok-nedvizhimosti-2023/>

²⁷ Источник: <https://darstroy-yug.ru/articles/rynok-nedvizhimosti-2023/>

²⁸ Источник: <https://darstroy-yug.ru/articles/rynok-nedvizhimosti-2023/>

²⁹ Источник: <https://www.mirkvartir.ru/journal/analytics/2023/07/04/vtorichnye-kvartiry/>



В целом по городам РФ квадратный метр городской недвижимости на вторичном рынке подорожал на 4,9%.

Средний лот за 6 месяцев вырос в цене в 65 городах, в 5 «сдулся». Наибольшим приростом отличились Киров (+25,3%), Магнитогорск (+21,5%), Новокузнецк (+17,9%), Пенза (+17,5%), Челябинск (+16,6%), Владикавказ (+11,4%), Волжский (+11,1%), Тольятти (+11,1%), Нижний Тагил (+11,1%) и Симферополь (+10,8%).

Подешевели лишь вторичные квартиры Санкт-Петербурга (-3,6%), Калининграда (-3,1%), Севастополя (-3%), Перми (-2,3%) и Ленинградской области (-0,3%).

В среднем по России цена лота выросла за полугодие на 5,1%.

Вторичный рынок недвижимости показал себя более устойчивым в этом году, чем первичный: квартиры на нем подорожали сильнее и в большем количестве городов. В отличие рынка новостроек, где из-за льготной и «околонулевой» ипотеки надувался ценовой пузырь, «вторичка» не была столь перегрета. Поэтому она оттягивала часть спроса с сегмента строящегося жилья. На рост цен повлияло и ослабление курса рубля: в таких ситуациях собственники склонны переписывать ценники в сторону повышения, пояснили в федеральном портале «МИР КВАРТИР»³⁰.

Что касается изменения цен на квартиры на первичном рынке, то, согласно исследованиям федерального портала «МИР КВАРТИР»³¹, за полгода цены за квадратный метр больше всего выросли в цене новостройки Мурманска (+13,6%), Грозного (+13,2%), Иваново (+13,1%), Нижнего Тагила (+12,6%), Томска (+11,7%), Улан-Удэ (+11%), Краснодара (+10,9%), Новокузнецка (+10,7%), Саранска (+9,6%) и Сочи (+9,5%).

Активнее всего, по данным Mirkvartir.ru, падала цена «квадрата» в Ленинградской (-4,9%) и Московской (-3,8%) областях, Курске (-3%), Калининграде (-3%), Симферополе (-2,6%), Санкт-Петербурге (-2,2%), Якутске (-1,6%), Сургуте (-1,4%), Севастополе (-0,8%), Калуге (-0,7%) и Кургане (-0,4%).

В среднем с начала года квадратный метр новостроек подорожал на 3,7%.

Общая цена квартиры в 46 городах увеличилась, в 24 снизилась. Особенно отличились в этом плане Мурманск (+16,4%), Иваново (+16,3%), Магнитогорск (+14,8%), Томск (+13,3%), Улан-Удэ (+12,6%), Грозный (+12,5%), Киров (+12,1%), Нижний Тагил (+12%), Новокузнецк (+11,3%) и Владикавказ (+11,1%).

Более всего сократились ценники в Воронеже (-8,3%), Астрахани (-7,3%), Курске (-6,4%), Сургуте (-5,7%), Ульяновске (-5,7%), Калининграде (-4,9%), Симферополе (-4,4%), Ленинградской области (-4,1%), Оренбурге (-3,3%) и Хабаровске (-3,2%).

В целом по стране средний лот вырос в цене на 2,5%.

В Москве за полгода «квадрат» подорожал на 3,9%, средняя квартира – на 3,7%.

В основном положительная динамика на первичном рынке обеспечивается догоняющим ростом в регионах, где недвижимость до последнего времени была относительно дешева, поясняют в федеральном портале «МИР КВАРТИР». В ближайшее время возможно увидеть дальнейшее подорожание новостроек, уже по причине ослабления курса рубля. Однако резкого роста не будет, так как спрос очевидно не поспевает за предложением, и продажи у застройщиков замедляются уже сейчас³¹.

³⁰ Источник: <https://www.mirkvartir.ru/journal/analytics/2023/07/04/vtorichnye-kvartiry/>

³¹ Источник: <https://www.mirkvartir.ru/journal/analytics/2023/06/29/za-i-polugodie/>