



ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА, ВЛИЯЮЩИЕ НА ЛИКВИДНОСТЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	4
2. ОСНОВНЫЕ ТРЕНДЫ И ПРОГНОЗЫ ЛИКВИДНОСТИ НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	6
3. АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. ПРОГНОЗЫ	9



1. 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.

По данным Ассоциации «СтатРиелт»², весь 2023 год и первое полугодие 2024 года макроэкономические показатели России улучшались. Отмечен рост (в сопоставимых ценах) инвестиций в основные фонды, рост индексов промышленного производства, обрабатывающих производств, объемов строительства, пассажирооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, торговли, общественного питания, услуг населению, рост производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что прямо или косвенно демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста, потребительский спрос восстановился. Однако, сохранились и отрицательные тенденции. Снижение курса рубля в 2023 году привело к росту цен импорта и потребительских цен. В связи с увеличением ключевой ставки повысилась стоимость кредитов для бизнеса и населения, что привело к снижению физических объемов импорта, росту цен импортных товаров, комплектующих для производства и значительному росту промышленной инфляции. Это обусловило рост потребительской инфляции и сдерживание роста ВВП.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине пока еще низкой активности предпринимательства. Вместе с тем, на фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости.

Рынок земельных участков достаточно стабилен и развивается в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправочных станций, в пригородах - для качественных современных складов. Эти направления бизнеса недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ развития. Ожидают своей перспективы участки в пригородах, обеспеченные энергией и другими коммуникациями, для размещения промышленного и сельскохозяйственного производства, крупных логистических центров².

Специалисты ФГ «Финам»³ также отмечают, что в 1 квартале 2024 года российская экономика росла с опережением большинства прогнозов. По оценке Минэкономразвития, рост ВВП составил 5,4% г/г.

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

² Источник: <https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202024%20июль.pdf>

³ Источник: <https://www.finam.ru/publications/item/ekonomika-rossii-v-2024-godu-vyrastet-na-23-28-no-zamedlitsya-na-13-15-v-2025-om-20240502-1140/>



Как отмечают аналитики консалтинговой компании IBC Real Estate⁴, по итогам II квартала 2024 года, рынок недвижимости России продемонстрировал высокую активность инвесторов, несмотря на сложные макроэкономические условия. Первая оценка ВВП России за I квартал составила 43 240 млрд рублей, что на 5,4% выше по сравнению с IV кварталом 2023 года. Во II квартале продолжилась положительная динамика экономического восстановления. Индекс потребительских цен за январь-май 2024 года вырос на 7,8%, а индекс цен производителей – на 18,5%, что свидетельствует о продолжающемся ценовом давлении. Объем вложений во II квартале 2024 года увеличился на 6% выше аналогичного периода прошлого года, несмотря на удвоение ключевой ставки Центробанка.

Аналитики IBC Real Estate⁵ также отмечают высокую активность инвесторов во всех сегментах недвижимости. Лидером по объему вложений стала жилая недвижимость с долей в 42%. Офисная и складская недвижимость разделили второе и третье место с долями в 22% и 21% соответственно. Торговая и гостиничная недвижимость составили 11% и 4%.

⁴ Источник: <https://sroarmo.ru/blog/obzor-investitsii-v-nedvizhimost-rossii-vo-ii-kvartale-2024-goda-1720181306000>

⁵ Источник: <https://logistics.ru/upravlenie-logistikoy-i-kompaniey-skladirovanie/investicii-v-nedvizhimost-rossii-rynok-prodolzhaet>



2. ОСНОВНЫЕ ТРЕНДЫ И ПРОГНОЗЫ ЛИКВИДНОСТИ НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

По данным IBC Real Estate⁶, основными трендами на рынке остаются снижение объемов банковского кредитования в общем объеме сделок с коммерческой недвижимостью, поиск проектов с большим потенциальным апсайдом, особенно в проектах от иностранных продавцов, а также репатриация капитала и его активное применение внутри страны.

По данным РБК Тюмень⁷, одним из факторов развития коммерческой недвижимости остается рост онлайн-торговли: в 2023 году продажи превысили прошлогодний годовой объем на 50%, также они отметили, что торговые помещения, офисы и склады будут оставаться самыми популярными сегментами коммерческой недвижимости в 2024 г.

По мнению сотрудников агентства недвижимости Vysotsky Estate⁸, главным трендами в 2024 году будет рост спроса и приобретение бизнесом собственных площадей взамен аренде.

Согласно прогнозам NF Group⁹, в 2024 году ожидается замедление активности инвесторов, объем инвестиций может составить 350–400 млрд руб., но несмотря на такое снижение, это будет значительный объем.

По прогнозу компании «Астерра»¹⁰, стоимость аренды будет расти и в среднем может увеличиться до 20%, при этом ГК «Альфа-Лизинг» отмечают, что в 2024 году спрос на коммерческую недвижимость вырастет на 6-7%. Спрос на объекты стрит-ритейл может увеличиться на 10-12%, спрос на складскую недвижимость увеличится на 20% по сравнению с 2023 годом, а на офисные помещения — на 35-40%.

Рынок офисной недвижимости

По данным OFFICE NAVIGATOR¹¹ столичный офисный рынок насыщен предложением, а конкуренция между бизнес-центрами достаточно высокая, при этом отмечают, что в городах-миллионниках быстро растёт спрос на офисную аренду, а предложений по качественным площадям при это немного.

Как отметили специалисты, в столице остаётся всё меньше перспективных локаций для коммерческой застройки в связи с чем активность крупных девелоперов постепенно смещается в регионы. В 2024 году ожидается некоторый спад деловой активности и спроса на офисы, бизнес-среда возвращается к спокойному ритму. Несмотря на планомерный ввод качественных площадей в 2023 году, аналитики отмечают дефицит офисов класса А и В. Спрос на офисы высокого класса значительно превысил предложение, более половины объектов реализуются задолго до ввода в эксплуатацию. Спрос формируется как конечными пользователями, так и инвесторами. Офисные центры с развитой инфраструктурой, современным оборудованием и энергоэффективными технологиями быстрее заполняются арендаторами, чем стандартные административные здания. Поэтому качественные офисы класса А и В — надёжный и прибыльный объект инвестирования.

Местоположение — важный фактор, влияющий на востребованность бизнес-центра. Развитая инфраструктура района и удобство расположения обеспечивают сотрудникам комфорт, а компании дополнительные конкурентные преимущества. Наиболее перспективными с этой

⁶ Источник: <https://stroygaz.ru/news/commercial/za-tri-mesyatsa-investory-vlozhili-v-nedvizhimost-rossii-233-milliarda/>

⁷ Источник: <https://t.rbc.ru/tyumen/23/02/2024/65a62ce09a7947906a44625a>

⁸ Источник: <https://t.rbc.ru/tyumen/23/02/2024/65a62ce09a7947906a44625a>

⁹ Источник: <https://realty.rbc.ru/news/667194749a7947f94ed68bb4>

¹⁰ Источник: <https://t.rbc.ru/tyumen/23/02/2024/65a62ce09a7947906a44625a>

¹¹ Источник: <https://officenavigator.ru/blog/trendy-i-tendentsii-rynka-ofisnoy-nedvizhimosti/>



точки зрения являются офисные центры, расположенные на первой линии, рядом с местами, повышающими трафик: станциями метро, деловыми и торгово-развлекательными центрами, достопримечательностями.

На почве ненадёжной экономической обстановки сформировался тренд на сокращение длительности арендных отношений от 5–7 до 1–2 лет¹².

Finance Brokerage¹³ отмечают рост уровня вакантных площадей в офисной недвижимости, который составляет около 14%.

Как отмечают в Enkelman Development¹⁴, будут актуальны и офисные помещения в центре города, которые дают бизнесу возможность находиться ближе к клиентам и партнерам.

Рынок торговой недвижимости

По данным компании Invest 7¹⁵ рынок коммерческой недвижимости, особенно в сегменте торговых помещений, чувствует себя отлично, активно растет и успешно адаптируется к работе в новой реальности. Половина инвестиций в коммерческую недвижимость в России приходится на торговую недвижимость. Торговая недвижимость, несмотря на все события последних лет, показала себя очень стабильным, предсказуемым, надежным и прибыльным активом. В итоге инвесторы стали перенаправлять капиталы на покупку торговых помещений.

Благодаря этому сегмент стрит-ритейла за последние два года вырос как минимум на 40–50%.

В сегменте торговых помещений самым знаковым событием стал уход зарубежных компаний и их замещение российскими и новыми иностранными игроками. В этом плане рынок изменился до неузнаваемости.

Также одной из ключевых тенденций рынка торговой недвижимости стало смещение вектора спроса с больших площадей в центральных локациях к помещениям небольшой площади в спальных микрорайонах. То есть наибольшим спросом стали пользоваться лоты, расположенные в пешей доступности от крупных жилых комплексов, находящиеся на первых этажах густонаселенных жилых районов. Жители таких локаций стали их ключевой аудиторией и обеспечивают нужный уровень посещаемости и трафика.

С инвестиционной точки зрения по-прежнему перспективными остаются объекты стрит-ритейла с сетевым арендатором, с которым заключен долгосрочный договор. Такие объекты доказали свою стабильность и надежность, они, на наш взгляд, сегодня являются лучшим инвестиционным активом на российском рынке недвижимости. В будущем сегмент стрит-ритейла только продолжит наращивать свою мощь¹⁵.

Finance Brokerage¹⁶ также отмечают, что торговая недвижимость остается сильной, с уровнем вакантных площадей 4% и ограниченным объемом нового строительства.

Рынок складской недвижимости

По прогнозам компании «Астерра»¹⁷, старый фонд промышленных и складских помещений в ближайшем будущем исчезнет, а на его месте появятся новые современные комплексы.

¹² Источник: <https://officenavigator.ru/blog/trendy-i-tendentsii-rynka-ofisnoy-nedvizhimosti/>

¹³ Источник: <https://www.financebrokerage.com/ru/trendy-rynka-kommercheskoj-nedvizhimosti-v-mae-2024-goda/>

¹⁴ Источник: <https://t.rbc.ru/tyumen/23/02/2024/65a62ce09a7947906a44625a>

¹⁵ Источник: <https://m.cian.ru/stati-trendy-rynka-kommercheskoj-nedvizhimosti-2024-334575/>

¹⁶ Источник: <https://www.financebrokerage.com/ru/trendy-rynka-kommercheskoj-nedvizhimosti-v-mae-2024-goda/>

¹⁷ Источник: <https://t.rbc.ru/tyumen/23/02/2024/65a62ce09a7947906a44625a>



Как отмечают в агентстве премиальной недвижимости Etagi Prime¹⁸, ожидается увеличение спроса на объекты с готовым ремонтом, так как покупатели все меньше хотят тратить свои ресурсы на отделку.

По данным РБК Тюмень¹⁹, лидирующие позиции с точки зрения спроса сохранит складская недвижимость, особенно если она расположена рядом с крупными транспортными развязками, а также в хорошей доступности от промышленных парков. В ГК «Альфа-Лизинг» отмечают, что спрос на складские объекты формируется за счет развития интернет-торговли, прироста новых продавцов, усложнения логистических систем, при этом спрос на склады демонстрируют и производители продукции, что говорит о том, что бизнес планирует свою деятельность на 3-5 лет вперед.

Согласно информации Finance Brokerage²⁰, промышленный сектор, некогда являвшийся детищем бурного роста спроса, подпитываемого электронной коммерцией, сейчас переживает замедление спроса. Чистое поглощение упало до уровня, которого не наблюдалось уже более десяти лет. Он также значительно отклонился от своих предыдущих максимумов. Однако на фоне этого замедления промышленные помещения продолжают демонстрировать самый быстрый рост арендной платы среди всех секторов: по сравнению с предыдущим годом арендная плата выросла на 4,7%.

¹⁸ Источник: <https://t.rbc.ru/tyumen/23/02/2024/65a62ce09a7947906a44625a>

¹⁹ Источник: <https://t.rbc.ru/tyumen/23/02/2024/65a62ce09a7947906a44625a>

²⁰ Источник: <https://www.financebrokerage.com/ru/trendy-rynka-kommercheskoj-nedvizhimosti-v-mae-2024-goda/>



3. АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. ПРОГНОЗЫ.

По данным Ассоциации «СтатРиелт»²¹, господдержка и субсидирование льготной ипотеки положительно отразились на объемах жилищного строительства, что поддерживало и развивало строительную и смежные со строительством отрасли, обновляло жилищный фонд. Это усилило роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса, но привело к росту цен недвижимости и к высокой кредитной нагрузке. Рост рынка новостроек был обусловлен началом восстановления роста экономики и доходов населения, льготными ипотечными программами, долгосрочными программами комплексного развития территорий и программами строительства новой инженерной инфраструктуры на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары. Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также растет. Вместе с тем, отмечается тренд на отставание от «первички» в связи с тем, что основная масса потенциальных покупателей (в основном это молодежь) больше ориентируется на новое жилье с привлечением государственных ипотечных программ. Кроме того, здания старой постройки устарели в части архитектуры и планировки, в части функциональных свойств, подверглись неустранимому физическому износу, что естественно отражается в снижении спроса на квартиры старого фонда.

Согласно информации федерального портала «МИР КВАРТИР»²², программа льготной ипотеки в РФ на жилье в новостройках по ставке 8%, действовавшая с 2020 года, завершилась 1 июля. По данным «Дом.рф», за это время по ней было выдано более 1,5 млн кредитов на сумму свыше 6 трлн рублей, куплено около 84 млн кв. метров недвижимости. ТАСС сообщает, что эксперты ожидают сокращение ипотечного рынка РФ на 20% и рост средневзвешенной ставки по жилищным кредитам. По информации проекта «Ипотека» Frank RG, согласно данным Росстата, стоимость одного квадратного метра жилья в новостройке РФ за период действия программы со II квартала 2020 года по I квартал 2024 года выросла почти в 2,3 раза до около 167,6 тыс. рублей. После завершения льготной программы средневзвешенная ставка на рынке ипотеки вырастет до 10-12% с учетом других программ с государственной поддержкой. Сейчас средневзвешенная ставка составляет 8,4%²².

По данным исследования Mirkvartir.ru²³, за I полугодие квадратный метр «вторички» подорожал во всех городах, кроме Магнитогорска, где цена снизилась на 0,4%.

Наибольший прирост цены показали Сочи (+16,3%), Краснодар (+12,2%), Махачкала (+11,5%), Улан-Удэ (+11,5%), Набережные Челны (+11,3%), Симферополь (+11%), Грозный (+9,5%), Курск (+9,1%), Саранск (+8,7%) и Курган (+8,4%). Наименьший – Сургут (+0,3%), Тула (+0,6%), Калуга (+1,2%), Вологда (+1,2%), Ленинградская область (+1,3%), Владивосток (+1,4%), Архангельск (+1,7%), Ярославль (+1,9%), Тверь (+2,1%) и Хабаровск (+2,3%).

Московский метр подорожал на 2,7%, до 336 018 рублей, подмосковный – на 2,8%, до 154 085 рублей, петербургский – на 3,7%, до 202 225 рублей.

Средняя по всем городам цена «квадрата» на вторичном рынке поднялась за полгода на 4,9%, до 114 648 рублей. Общая цена квартиры на «вторичке» увеличилась с начала года в 60 городах из 70, в 10 снизилась.

Как сообщают в федеральном портале «МИР КВАРТИР»²³, цены на вторичном рынке выросли меньше, чем на первичном, где наблюдался ажиотаж из-за завершения льготной ипотеки. Однако банки сократили лимиты выдачи либо прекратили по этой программе, поэтому часть покупательского спроса с рынка новостроек ушла на «вторичку», где стоимость квартир в среднем меньше на 15%. Во II полугодии перераспределение спроса с рынка новостроек

²¹ Источник: <https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202024%20июль.pdf>

²² Источник: <https://www.mirkvartir.ru/journal/news/2024/07/01/ipoteka/>

²³ Источник: <https://www.mirkvartir.ru/journal/analytics/2024/07/01/v-i-polugodii-ceny/>



продолжится, так что значительного падения цен во вторичном сегменте не ожидается. Скорее будет наблюдаться выравнивание ценового уровня «первички» и «вторички».

По заявлению Национального объединения строителей (НОСТРОЙ)²⁴, новостройки в России не будут дешеветь после окончания льготной ипотеки, что связано в том числе с растущей себестоимостью строительства — ряд строительных материалов подорожал на 70% и более. Также эксперты сомневаются, что после отмены льготной ипотеки строительство пойдет в регионы, где сейчас нет предложения новостроек.

Как отмечает Национальное объединение строителей (НОСТРОЙ)²⁵ в России объем предложения новостроек может уменьшиться на 20–25% в 2025 году. Объем предложения, который будет в следующем году, будет значительно меньше — на 20–25% того объема предложения, который сейчас существует. Уменьшение объема предложения произойдет из-за снижения темпов вывода на рынок новых проектов, связанного с нестабильной ситуацией и возможным сокращением спроса.

Как сообщают РБК²⁶ со ссылкой на данные исследования, проведенного консалтинговой компанией SRG, стоимость «квадрата» на вторичном рынке недвижимости по итогам июня снизилась в 16 крупных городах. Количество локаций, где снижаются цены на готовое жилье, растет: в мае таких городов было 11, в апреле — 14. Сильнее всего «вторичка» подешевела в Севастополе (–0,72%, до 164,9 тыс. рублей за 1 кв. м), Туле (0,71%, до 104,6 тыс. рублей) и Новокузнецке (–0,7, до 94,5 тыс. рублей). Также в топ-5 вошли Балашиха и Москва.

На ситуацию на рынке влияют ряд причин, в числе которых сезонный спад активности, экономическая неопределенность, слабый спрос на недвижимость из-за высокой ипотечной ставки, а также смещение спроса на первичный рынок из-за льготных программ кредитования.

Согласно прогнозу компании SRG²⁶, цены на «вторичку» в крупных городах продолжат ползти вниз, при этом спрос все еще очень слабый, но и продавцы не будут торопиться со снижением цен.

По данным Федерации ИЖС²⁷, после отмены льготной ипотеки на новостройки под 8% спрос на «первичку» начал снижаться и перетекать в сегмент частных домов, такого же мнения придерживаются и в строительной компании «АПС ДСК». При этом, специалисты строительной компании «Дом Лазовского» отмечают, что пока не видят перетока спроса от МКД в ИЖС, поскольку для увеличения спроса в загородном сегменте необходимо его субсидирование.

²⁴ Источник: <https://krasnozavodsk.cian.ru/novosti-ekspert-rasskazal-podeshevejut-li-novostrojki-posle-okonchanija-igotnoj-ipoteki-335718/>

²⁵ Источник: <https://krasnozavodsk.cian.ru/novosti-obem-predlozhenija-na-pervichnom-rynke-mozhet-snizitsja-na-chetvert-335721/>

²⁶ Источник: <https://krasnozavodsk.cian.ru/novosti-tempy-snizhenija-tsen-na-vtorichku-uskorilis-v-ijune-335733/>

²⁷ Источник: <https://krasnozavodsk.cian.ru/novosti-pokupatelskij-spros-nachal-peretekat-s-pervichnogo-rynka-v-segment-izhs-335746/>