



## ОГЛАВЛЕНИЕ

1. АНАЛИЗ ИЗМЕНЕНИЯ СРОКОВ ЭКСПОЗИЦИИ ЖИЛОЙ И КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. ДИНАМИКА СКИДОК НА ТОРГ.....	4
2. ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА, ВЛИЯЮЩИЕ НА ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	14
3. ОСНОВНЫЕ ТРЕНДЫ И ПРОГНОЗЫ ЛИКВИДНОСТИ НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	17
4. АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. ПРОГНОЗЫ.....	25



# 1. АНАЛИЗ ИЗМЕНЕНИЯ СРОКОВ ЭКСПОЗИЦИИ ЖИЛОЙ И КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. ДИНАМИКА СКИДOK НА ТОРГ

Во время подготовки настоящего Тома, для анализа изменения сроков ликвидности недвижимости в течение 2022 года, был проведен опрос (социологическое исследование) среди участников рынка 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 риелторы.

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

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

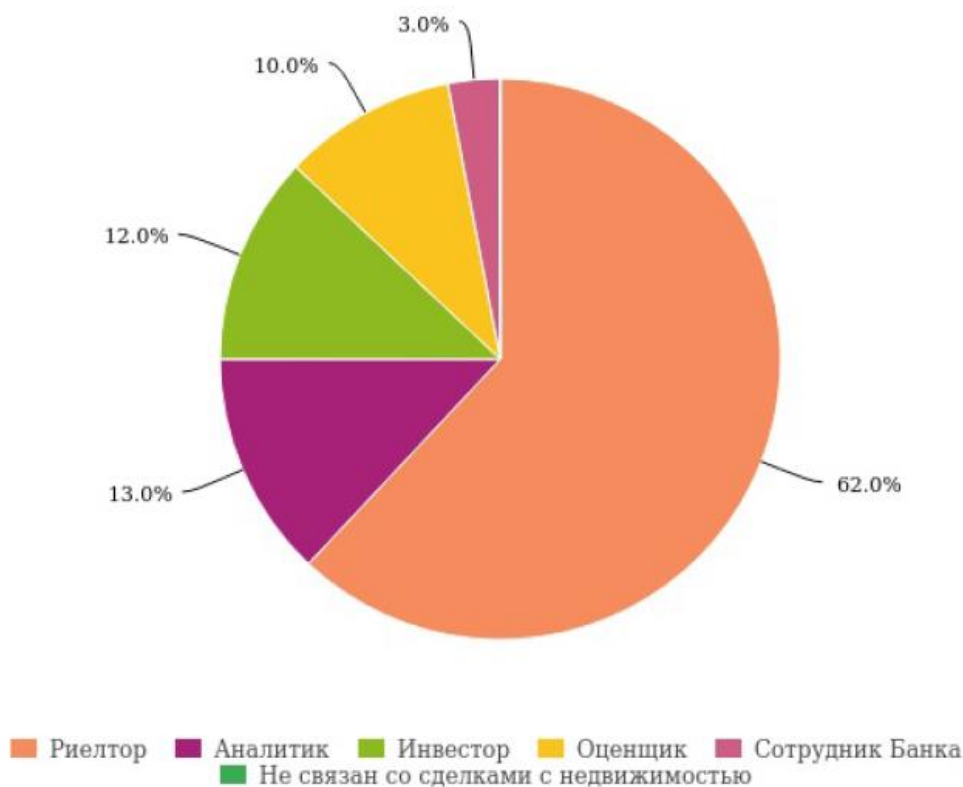


Рис. 1

## Динамика изменения сроков продажи (сроков экспозиции) недвижимости

На рисунках ниже в процентном соотношении проанализирована динамика изменения сроков продажи (сроков экспозиции) недвижимости по сегментам в течение 2022 года:

- Жилая недвижимость (жилые квартиры):

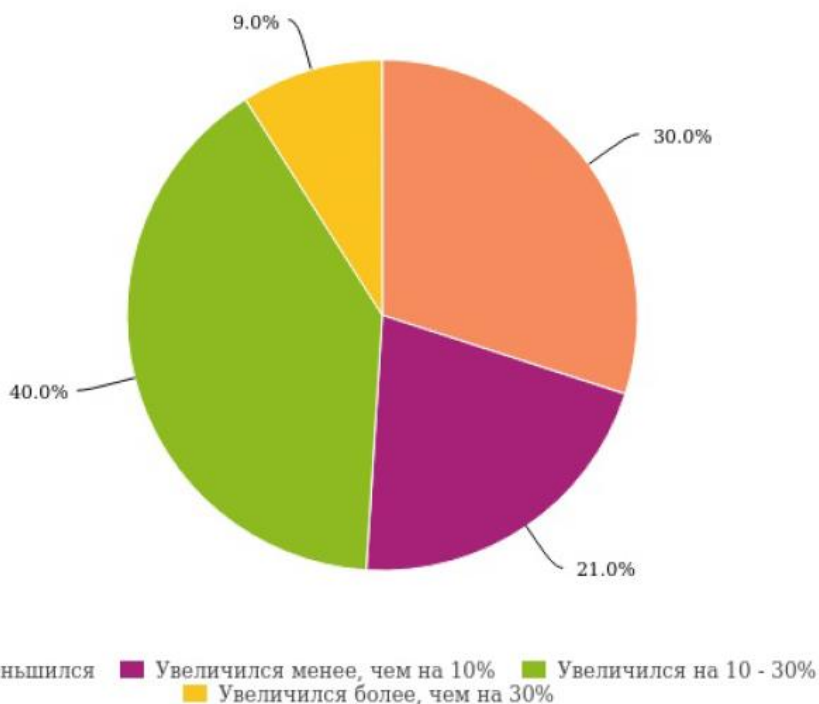


Рис. 2

- Жилая недвижимость (жилые дома, коттеджи):

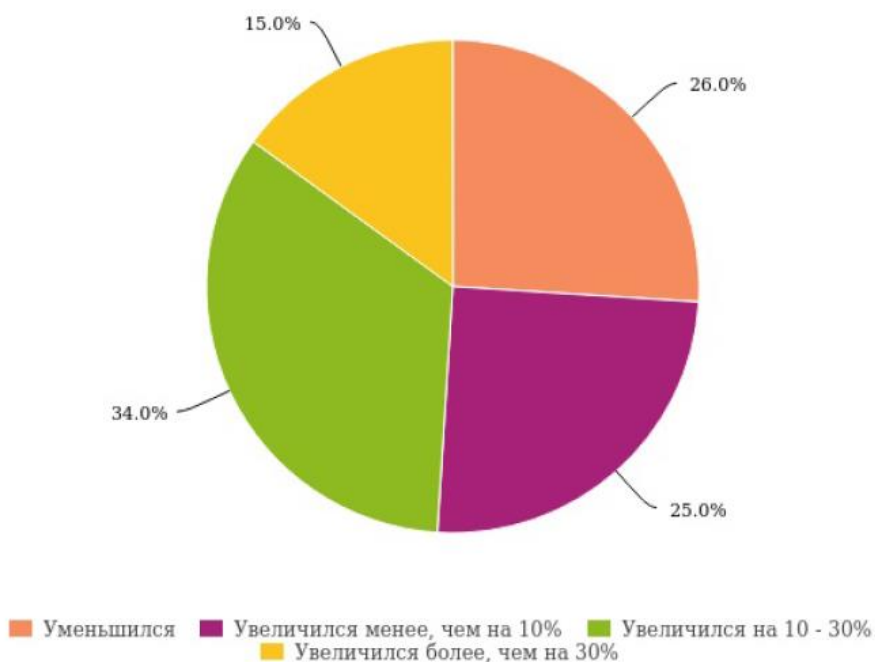


Рис. 3



- Коммерческая недвижимость (офисно-торговая):

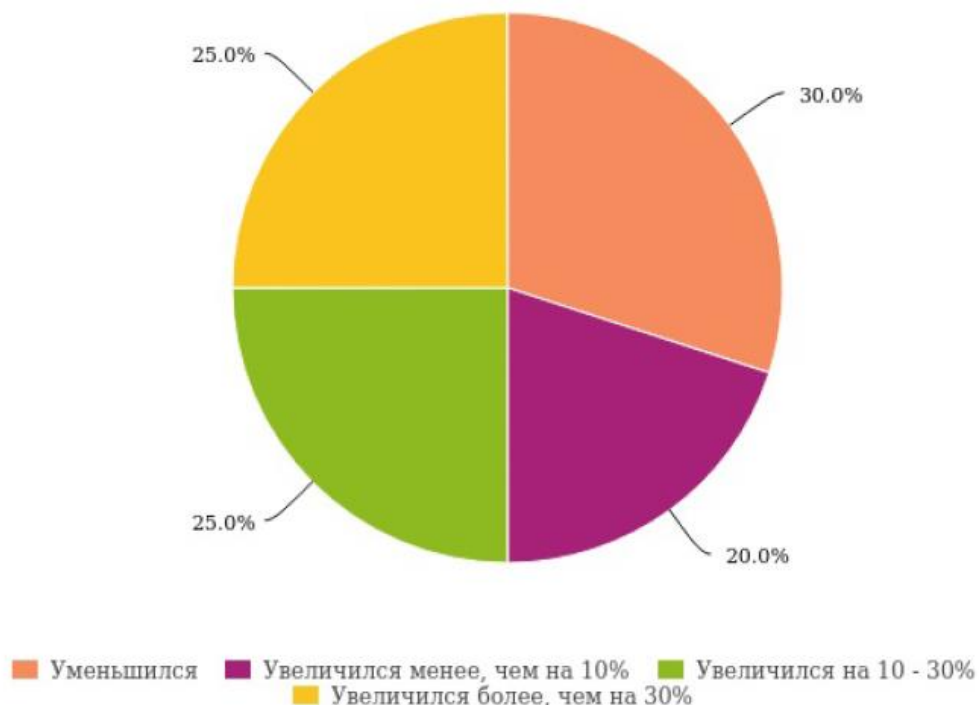


Рис. 4

- Коммерческая недвижимость (производственно-складская):

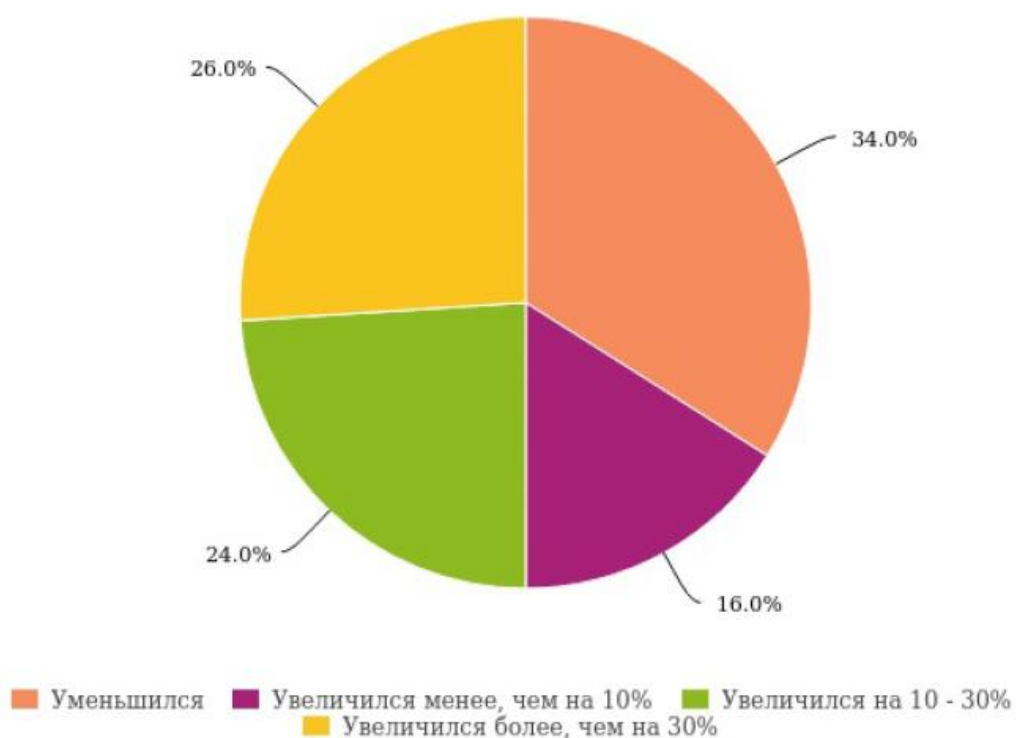


Рис. 5

- Земельные участки:

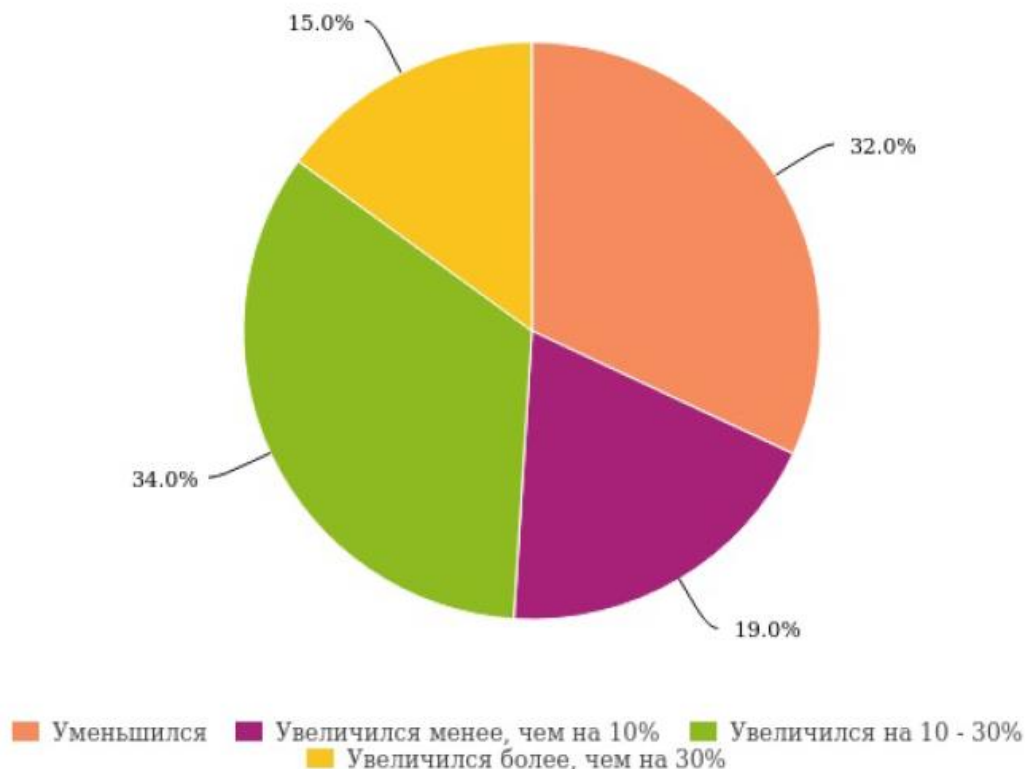


Рис. 6

Как показывает проведенный выше анализ ответов, на данный момент времени, нет определенной четкой картины касательно того, как вел себя рынок продажи недвижимости. К примеру, 30% респондентов отвечают, что срок экспозиции жилых квартир уменьшился, при этом 40% опрошенных утверждают, что произошло увеличение сроков экспозиции на 10-30%. В целом около 70% опрошенных все же делают вывод об увеличении сроков. Аналогичная ситуация наблюдается на рынке жилых домов и коттеджей.

Что касается рынка коммерческой недвижимости и земельных участков, то большая часть респондентов утверждает об увеличении сроков экспозиции недвижимости, при этом, в среднем 20% опрошенных, также считают, что сроки экспозиции уменьшились.



## Динамика изменения скидок на торг

Немаловажную роль в рыночных отношениях играют скидки на торг. ООО «Информ-Оценка» была проанализирована динамика увеличения скидок на торг в течение 2022 года, результаты отражены ниже.

- Жилая недвижимость (жилые квартиры, жилые дома, коттеджи):

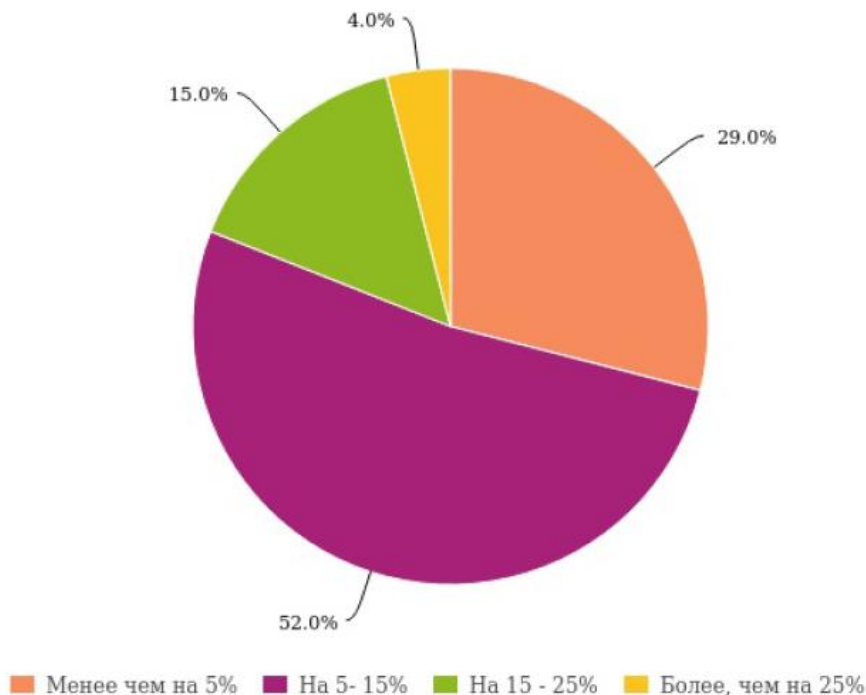


Рис. 7

- Коммерческая недвижимость (офисно-торговая):

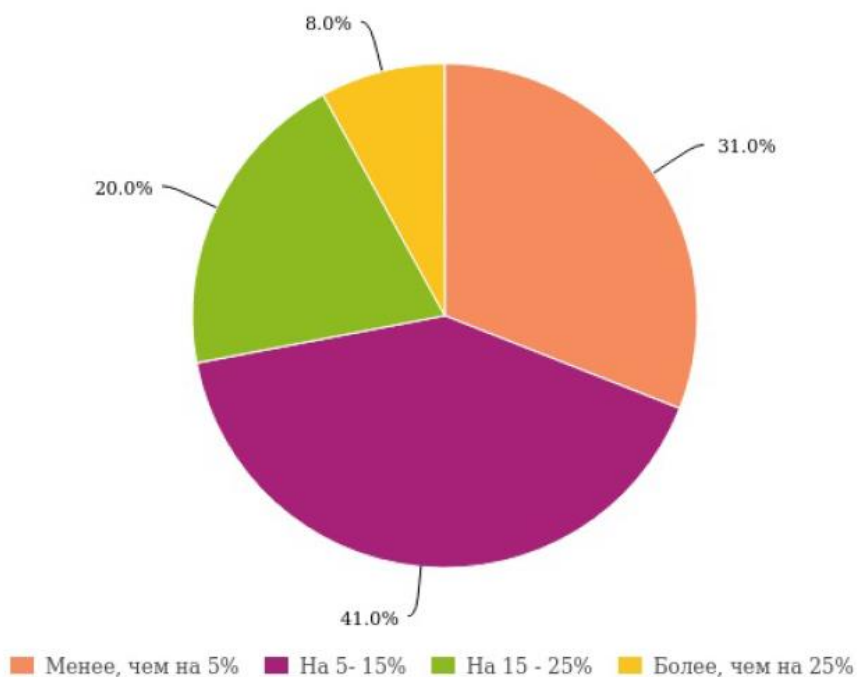


Рис. 8

- Коммерческая недвижимость (производственно-складская):

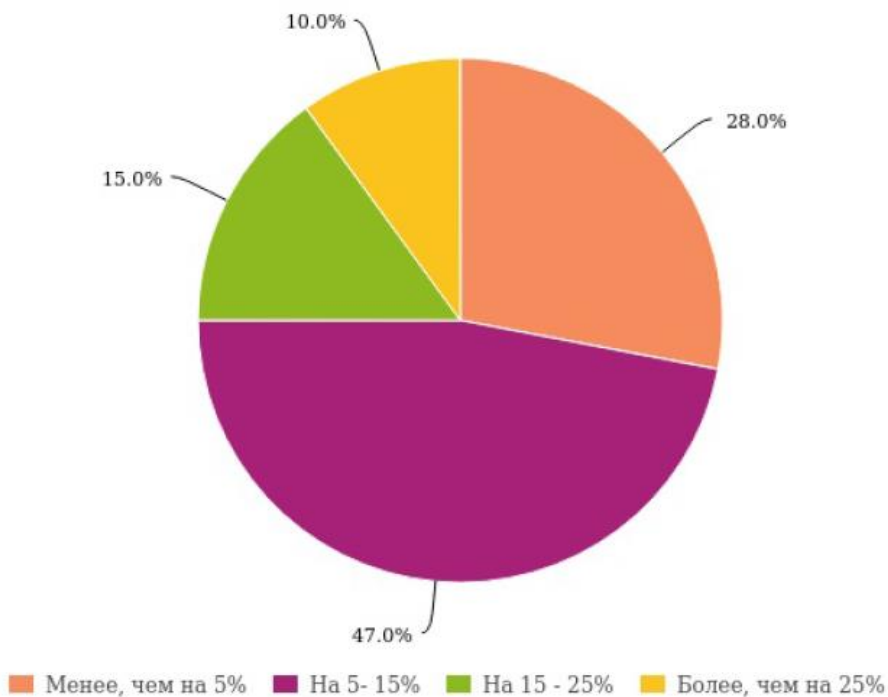


Рис. 9

- Земельные участки:

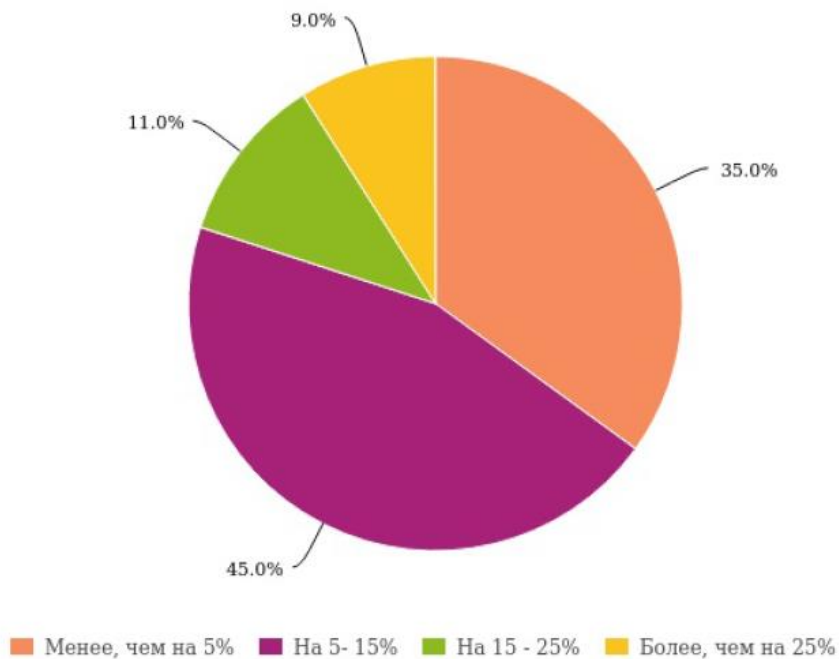


Рис. 10

Анализируя динамику увеличения скидок на торг, можно сделать вывод, что по всем сегментам, скидки на торг увеличились, в среднем, на 10-11%.

## Динамика изменения цены объекта при продаже на открытом рынке

При продаже недвижимости на открытом рынке, зачастую, уменьшается цена объекта. Вопрос касательно количества объявлений (в процентном соотношении), по которым снижается цена в течение нахождения на доске объявлений также был задан респондентам.

- Жилая недвижимость (жилые квартиры, жилые дома, коттеджи):

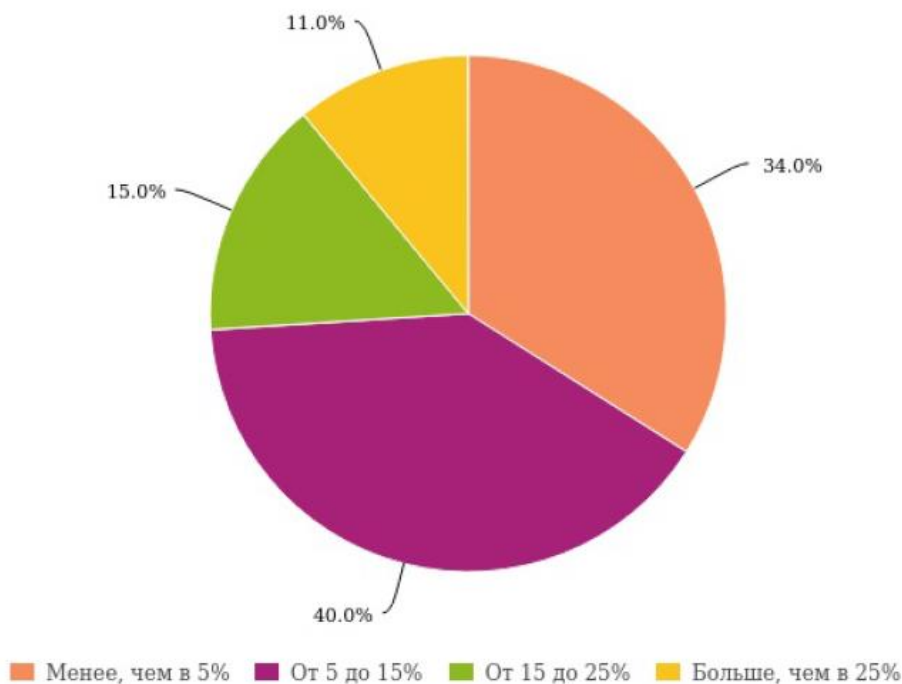


Рис. 11

- Коммерческая недвижимость (офисно-торговая, производственно-складская):

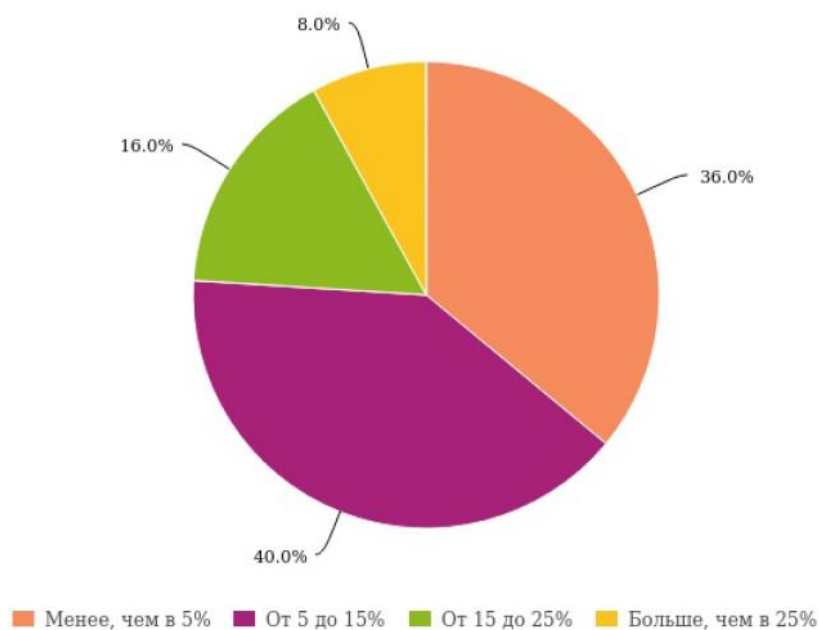


Рис. 12



- Земельные участки:

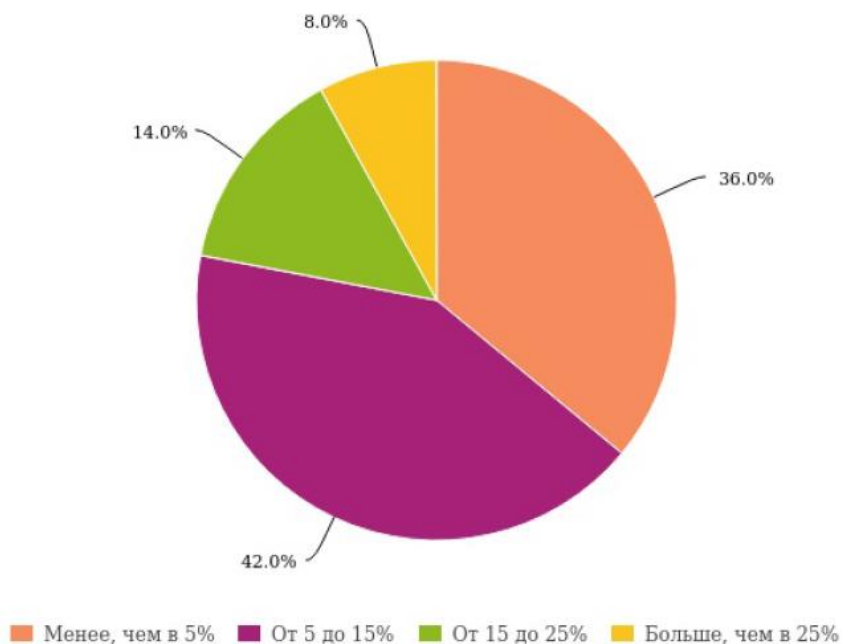


Рис. 13

Анализируя отраженные выше данные, можно сделать вывод, что, в среднем, в 10% объявлений о продаже уменьшается цена в течение срока нахождения на доске объявлений.

### Анализ количества снятых объявлений

Объявление о продаже может быть снято не только по причине продажи, но также по причине отсутствия покупателя. Данная зависимость также была проанализирована по всем сегментам недвижимости.

- Жилая недвижимость (жилые квартиры, жилые дома, коттеджи):

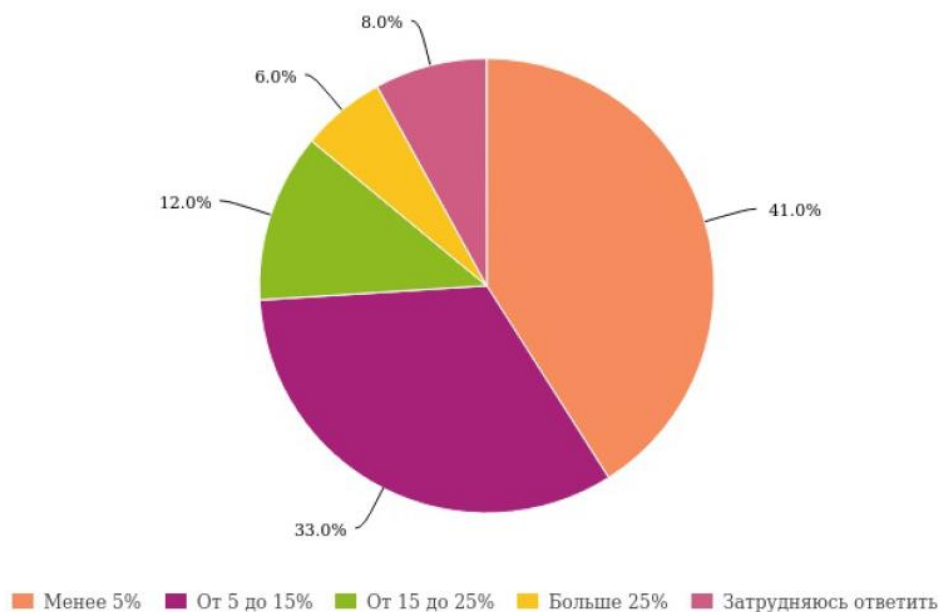


Рис. 14



Как видно из приведенной выше диаграммы, 41% опрошенных считают, что лишь менее 5% объявлений снимаются по причине отсутствия покупателей, при этом 8% затруднились ответить.

- Коммерческая недвижимость (офисно-торговая, производственно-складская):

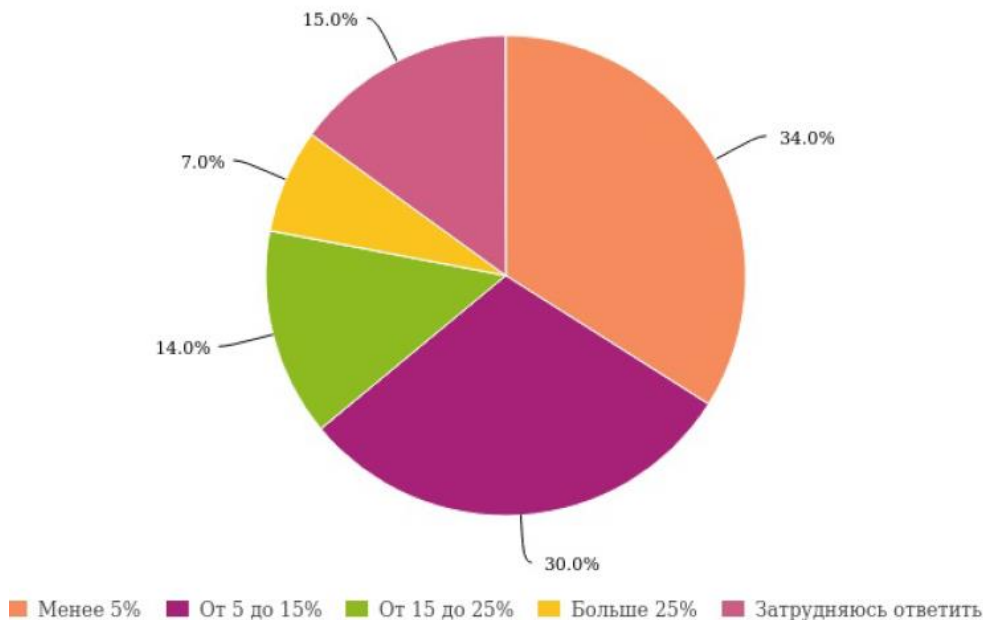


Рис. 15

Что касается коммерческой недвижимости, то около 65% респондентов предполагают, что в среднем от 1 до 15% объявлений не находят своего покупателя.

- Земельные участки:

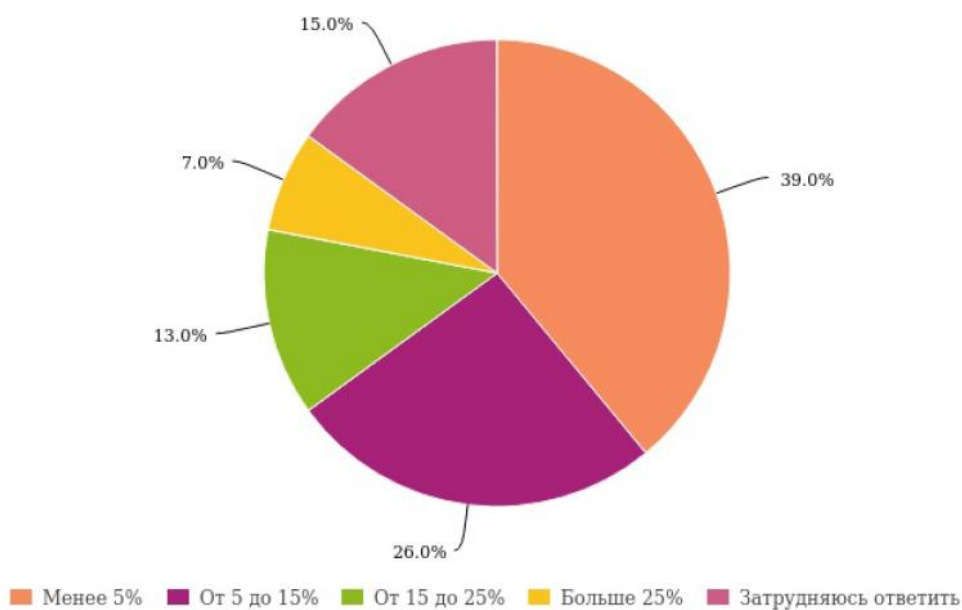


Рис. 16

По земельным участкам наблюдается аналогичная с коммерческой недвижимостью ситуация. Около 65% респондентов предполагают, что в среднем от 1 до 15% объявлений не находят своего покупателя.

## Динамика изменения количества выставленных на продажу объявлений

Респондентам дополнительно был задан вопрос, касательно того, как изменилось количество выставленных на продажу объектов жилой и коммерческой недвижимости в течение 2022 года.

- Жилая недвижимость (жилые квартиры, жилые дома, коттеджи):

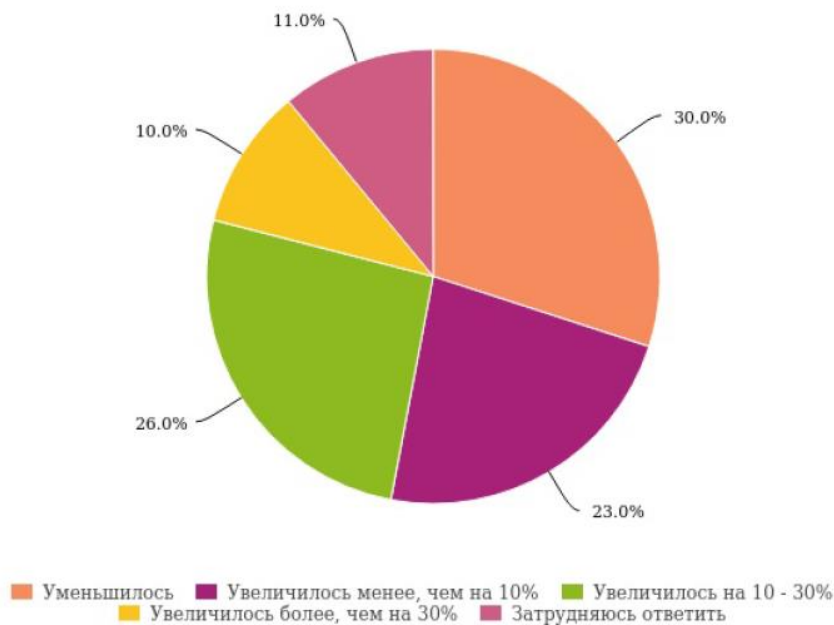


Рис. 17

- Коммерческая недвижимость (офисно-торговая, производственно-складская):



Рис. 18

В основном, в течение 2022 года наблюдалось увеличение количества объявлений, как по жилой, так и коммерческой недвижимости.



## 2. ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА, ВЛИЯЮЩИЕ НА ЛИКВИДНОСТЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Рынок недвижимости, как совокупность общественно-экономических отношений по владению и перераспределению прав на объекты недвижимости, опирается на все сферы общественных отношений: политические, экономические, социальные и другие. Состояние мировой экономики, международные отношения и внешнеполитические события, общественно-экономический строй, законодательная, налоговая и финансово-кредитная системы страны, состояние национальной экономики, уровень и перспективы развития региона местонахождения объекта недвижимости, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую и инвестиционную активность, на доходы и накопления населения и бизнеса, на поведение участников рынка, оказывают прямое воздействие на состояние и динамику рынка недвижимости страны в целом и рынка каждого региона<sup>1</sup>.

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.

В 2022 году на Россию было наложено беспрецедентное количество санкций. В 2022 году их было введено 9 пакетов, а общее количество превысило 10 000. Санкции накладывались разными странами и регионами. Многие зарубежные компании прекратили экономическое сотрудничество с Россией даже без прямых законодательных запретов, исходя из репутационных соображений или боязни попасть под вторичные санкции. В 2022 году экономика России вошла в фазу экономического спада или рецессии<sup>2</sup>.

В соответствии с данными Минфина, спад ВВП по итогам 2022 года составил 2,7%<sup>3</sup>.

Несмотря на санкции, введенные против России западными странами, экономика России не обрушилась, а выстояла – на это указывает в том числе и достаточно медленное падение ВВП<sup>4</sup>.

Причин для этого можно выделить несколько.

- Недооценка российского ВВП. Согласно данным французского издания Marianne, объем ВВП России и Белоруссии составляет лишь 3,3% от суммы экономик США, Канады, Австралии, Новой Зеландии, Великобритании, ЕС, Норвегии, Швейцарии, Японии и Южной Кореи. На фоне этого кажется, что ВВП России незначителен, но экономика России не настолько небольшая в сравнении с экономиками вышеуказанных стран.
- Особая роль сельского хозяйства. Например, в США с 1980 по 2021 годы сбор зерна упал с 65 до 47 млн тонн, а российское производство выросло за это время с 36,9 до 80 млн тонн. Как подчеркивают эксперты, выращивание пшеницы и продажа газа позволяют России оставаться на плаву лучше, чем США с их сложной экономикой.
- Проблемы Европы на фоне антироссийских санкций. Как правило, санкционные ограничения вводит тот, кто сильнее – против более слабой стороны. Но если

<sup>1</sup> Источник: <https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202023%20январь.pdf>

<sup>2</sup> Источник: <https://fingeniy.com/finansovo-ekonomicheskie-itogi-2022-goda-v-rossii/>

<sup>3</sup> Источник: <https://www.forbes.ru/biznes/483288-siluanov-ocenil-snizhenie-vvp-rossii-po-itogam-2022-goda-na-2-7>

<sup>4</sup> Источник: <https://bankstoday.net/last-articles/vvp-rossii-2022>



обратиться к энергетике, в Европе слабые государства ввели санкции против гиганта в этой области. Это может повлечь лишь негативные последствия.

Кроме того, российская экономика выстояла в кризис благодаря накопленному запасу прочности. Например, в 2021 году бюджет был сведен с профицитом, а банки получили более триллиона рублей чистой прибыли. Крупные компании пытаются переориентироваться на страны Востока, а также ищут способы обходить санкционные ограничения<sup>5</sup>.

В 2022 году можно выделить несколько значимых трендов российской экономики<sup>6</sup>.

- Засекречивание показателей. В 2022 году власти засекретили большое количество экономических показателей. Многие данные о реальном положении дел в российской экономике можно получить только из неофициальных или полуофициальных источников, при этом, чаще всего, не в полном виде, что существенно затрудняет оценку и анализ ситуации.
- Переориентация внешней торговли. Основным трендом можно назвать переориентацию торговли с «недружественных» на нейтральные страны. Главными торговыми партнерами России в 2022 году стали Китай, Индия и Турция.
- Параллельный импорт. Запрет импорта из западных стран России развил так называемый «параллельный импорт» - ввоз товаров через третьи страны без разрешения правообладателей. На эту тему принято специальное Постановление правительства, и регулярно составляются списки товаров и торговых марок, разрешенных для параллельного импорта. Основными торговыми партнерами в этом направлении стали страны Ближнего зарубежья и Турция.
- Импортозамещение. В 2022 году наблюдалось заметное усиление его значимости.
- Девальютизация экономики. Из-за блокировки коррсчетов и отключения от международной системы платежей многие российские банки лишились возможности совершать операции в валютах стран, наложивших санкции. Стали проводить активную политику снижения роли таких валют как доллар, евро и др. в международных расчетах и внутри страны. Как следствие, валютные накопления граждан за год заметно сократились.
- Усиление роли Китая. Доля Китая во внешней торговле как по экспорту, так и по импорту заметно выросла (рост товарооборота составил около 30%).

Инфляция в России в 2022 году показала сильную динамику. В марте произошел резкий скачок инфляции до 16,7%, затем в апреле она достигла пиковых значений почти 18%, и с тех пор планомерно снижалась<sup>6</sup>. По данным Росстат, инфляция составляет 11,9%. По сравнению с 2021 годом инфляция ускорилась на треть, по сравнению с 2020 – в 2,5 раза и стала рекордной за последние 7 лет<sup>7</sup>.

По данным «СтатРиелт»<sup>8</sup>, по сравнению с прошлым 2021 и в течение текущего года макроэкономические показатели ухудшились. Коронавирусная пандемия 2020 года негативно отразилась на всей мировой экономике. Остановка работы большинства предприятий, раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу привели к отраслевым дисбалансам в экономике и логистике, к экономически необеспеченному росту денежной массы, росту инфляции и росту задолженности во всех странах мира.

<sup>5</sup> Источник: <https://bankstoday.net/last-articles/vvp-rossii-2022>

<sup>6</sup> Источник: <https://fingeniy.com/finansovo-ekonomicheskie-itogi-2022-goda-v-rossii/>

<sup>7</sup> Источник: <https://snn-mn.ru/2023/01/14/rosstat-opublikoval-tsifru-ofitsialny/>

<sup>8</sup> Источник: <https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202023%20январь.pdf>



Российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытала те же негативные тенденции, как и вся мировая: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения.



### 3. ОСНОВНЫЕ ТРЕНДЫ И ПРОГНОЗЫ ЛИКВИДНОСТИ НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

По данным платформы консалтинговых услуг и отдела инвестиций и рынков капитала CORE.XP<sup>9</sup>, в России наблюдался рост вложений в коммерческую недвижимость, чему по мнению экспертов, способствовали уход иностранных инвесторов и желание сохранения капитала. В марте-апреле текущего года многие аналитики ожидали значительное падение экономики России в 2022 году (от -11% до -9%), принятые правительством меры вместе с высокими ценами на энергоносители существенно скорректировали положение.

По предварительным итогам 2022 года общий объем инвестиций в недвижимость России составил 375 млрд руб., снизившись на 8% по отношению к результату 2021 года. Однако вложения в объекты коммерческой недвижимости выросли на 25% в годовом сопоставлении и могут достигнуть 221 млрд руб. Рост инвестиций в коммерческую недвижимость в 2022 году был в большей степени достигнут благодаря продаже объектов иностранными собственниками (29% от объема инвестиций по сравнению с 10% в 2021 году).

В структуре инвестиций в коммерческую недвижимость лидерами стали офисный и складской сегменты, которые привлекли 37% и 34% от объема вложений в такие сегменты соответственно, доля торговой недвижимости составила 17%. Благодаря закрытию ряда крупных сделок в 2022 году инвестиции в складские объекты достигли порядка 75 млрд руб. (+23% по отношению к результату 2021 года), что является историческим рекордом для данного сегмента.

В 2022 году основной спрос со стороны инвесторов был сосредоточен на активах, расположенных в Москве (69% от общего объема вложений), доля Санкт-Петербурга снизилась на 4 п.п. до 19%, а благодаря ряду сделок в торговом сегменте (продажа объектов иностранными собственниками) на регионы пришлось 12% от общего объема инвестиций (по сравнению с 3% в 2021 году).

Что касается прогноза на 2023 год, то высокий риск мировой рецессии в следующем году (по данным Oxford Economics, прогноз роста мирового ВВП в 2023 году скорректировался с 3,2% (апрель, 2022) до 1,2% (ноябрь, 2022)) окажет дополнительное давление на экономику России: по предварительным данным ВВП страны в 2023 году может снизиться на 2-4%.

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<sup>9</sup>.

При этом, по данным компании Knight Frank, в III квартале 2022 года объем инвестиций в коммерческую недвижимость в России сократился на 63% по сравнению с аналогичным периодом в 2021-м<sup>10</sup>. По мнению руководства ЗАО «Балтийская жемчужина»<sup>10</sup>, причины снижения объемов инвестиций в коммерческую недвижимость связаны с тем, что пандемия перевела многих сотрудников на удаленную работу. Бизнес достаточно быстро адаптировался к новым реалиям и нашёл немало плюсов в том, что часть персонала работала из дома. Наладилась

<sup>9</sup> Источник: <https://asninfo.ru/analytics/1559-itogi-rynka-kommercheskoy-nedvizhimosti-2022-goda-i-prognoz-na-2023-god>

<sup>10</sup> Источник: <https://www.novostroy.ru/articles/interview/chto-zhdet-rynok-kommercheskoy-nedvizhimosti-v-rossii/>





автоматизация процессов, можно было экономить на аренде, снимая компактные площади для небольшой оперативной команды.

Спрос на офисные помещения сократился ещё со второй половины 2020 года, но та ситуация не сравнится с текущим кризисом сектора коммерческой недвижимости. Если в период пандемии можно было сохранить арендаторов, сократив платежи или предоставив кредитные каникулы, то сегодня массовый уход иностранных компаний сложно предотвратить силами бизнеса.

Эксперты Fizika Development (девелопер инвест-отеля VIDI)<sup>11</sup>, считают, что основная проблема, которая сегодня стоит перед инвесторами — низкий горизонт планирования: трудно просчитать риски и окупить вложения за предполагаемый период.

Второй аспект — назначение коммерческого помещения: офис, апартаменты или торговые площади. Если вложения в апартаменты с программами гарантированного пассивного дохода продолжают пользоваться спросом, то, например, с уходом с рынка крупных международных брендов, покупка помещений в новых торговых центрах сократилась.

По мнению специалистов гостиничного оператора «25/7»<sup>11</sup>, причины более или менее очевидные — они в турбулентной политической и экономической ситуации на рынке. Более того, повышенная ключевая ставка сыграла свою роль в доступности ипотечного кредитования и соответственно ударила по вложениям в «бетонные» инвестиции. Сниженная инвестиционная активность могла быть вызвана как «низким» деловым и потребительским сезоном (период отпусков), так и перестроением экономики и потребительского поведения ввиду новых реалий.

Как утверждают эксперты цифровой платформы законодательных инициатив «Инициатор»<sup>11</sup>, темп снижения объёмов инвестирования в коммерческую недвижимость в 2022 году обуславливается общей неопределённостью на рынке, вызванной текущей международной обстановкой и состоянием экономики. Многие инвесторы берут паузу, чтобы понаблюдать за ситуацией со стороны и справедливо оценить риски. Стоимость строительства растёт, а спрос снижается.

В основном предпочтение отдаётся вложению денег в готовые объекты недвижимости. На них спрос более актуален, так как потенциальных арендаторов или приобретателей коммерческой недвижимости останавливают высокие риски заморозки строящихся объектов и их несвоевременной сдачи.

По мнению руководства компании «Garnet»<sup>11</sup>, основная причина в том, что у людей нет уверенности в завтрашнем дне. Политическая обстановка накаляется, границы под угрозой закрытия, а логистические цепочки поставок товаров не становятся более понятными и прозрачными.

Сейчас под ударом особенно оказались торговые центры, где ранее располагались магазины международных брендов. Согласование и договорённости о представительстве известных западных брендов длились несколько лет. Сегодня эти контракты разрываются, компании уходят с российского рынка, а помещения остаются.

Поток людей в торговых центрах упал многократно. Это обусловлено как первой миграционной волной после 24 февраля, так и второй — после 21 сентября. И предпосылок к скорому возвращению покупателей нет, также как и перспектив возврата большого числа иностранных туристов.

Как показывает анализ полученной информации, ситуация на рынке коммерческой недвижимости весьма неоднозначна, данные о состоянии рынка недвижимости, опубликованные в различных источниках, крайне противоречивы. Одни утверждают, что наблюдается рост вложений в коммерческую недвижимость, другие, наоборот, говорят о падении, в сравнении с

---

<sup>11</sup> Источник: <https://www.novostroy.ru/articles/interview/chto-zhdet-rynok-kommercheskoy-vedvizhimosti-v-rossii/>





данными прошлых периодов. Из чего следует вывод, что рынок находится в состоянии неопределенности, турбулентности.

### **Рынок торговых центров**

Согласно исследованиям платформы консалтинговых услуг и отдела инвестиций и рынков капитала CORE.XP<sup>12</sup>, все публичные международные бренды проведут реструктуризацию или покинут российский рынок.

По состоянию на конец 2022 года доля ритейлеров, которые объявили о прекращении деятельности или реструктуризации бизнеса составляет 35% и 28%, соответственно.

Трансформации, происходящие с арендаторами ТЦ, могут привести к росту уровня свободных площадей в ТЦ Москвы до 10-15% в 2023 году в случае оптимистичного сценария, и до 15-20% в случае негативного развития событий.

Планы по вводу новых торговых центров в Москве и регионах скорректированы.

Общая площадь ТЦ, открытых в 2022 г. в России, является минимальной за последние пять лет. В Москве новое предложение целиком сформировано за счет ТЦ «районного» формата.

В регионах России за первое полугодие было введено порядка 74 тыс. кв. м торговых площадей. В основном, новое строительство представляло собой расширение уже существующих объектов.

Все устаревшие ТЦ будут трансформироваться в специализированные форматы: развлекательные, мебельные, дискаунтеры. С высокой вероятностью будет практиковаться снос и редевелопмент таких объектов в жилье. Дополнительно торговые площади могут быть использованы под размещение складов или производств.

Арендаторы сегментов «Развлечения», «Сервисы» и «Общественное питание» стали драйвером спроса на помещения в ТЦ.

По итогам 2022 года и впервые за пятилетний период категории «сервисы и развлечения» «обогнали» традиционного лидера – fashion сегмент (одежда, обувь, аксессуары) – в структуре новых сделок (на основе сделок CORE.XP) по аренде помещений в торговых центрах.

- В категорию «Сервис» включены арендаторы, фокусирующиеся на предоставлении услуг – фитнесы, ремонтные мастерские, организации хранения (ячейки и боксы), салоны красоты, ПВЗ, медицинские центры, точки проката, образовательные программы, автосервисы и др. Средняя площадь арендованного помещения данной категории в 2022 года составила 612 квадратных метра.

- К профилю «Развлечения» относятся всевозможные развлекательные центры для взрослых и детей, боулинги, квесты, картинги и т.д. Средняя площадь арендованного помещения данной категории в первом полугодии 2022 года составила 1950 квадратных метра.

- В блок «Общественное питание» входят кафе, точки фаст-фуда на фудкортах и магазины продуктов питания. В зависимости от типа недвижимости востребованы как дискаунтеры (Чижик, Светофор, Магнит), так и классические супермаркеты. Площади магазинов варьируются от 400 до 1200 кв.м. Сегмент фаст-фуда демонстрирует устойчивость относительно иных форматов общественного питания в условиях снижения покупательской способности населения.

- Арендаторы этих профилей являются относительно выгодными для собственников торговых центров, так как формируют стабильный поток посетителей и/или занимают большие площади. Конверсия у данных арендаторов также выше – люди приходят за услугой, которую приобретут в большинстве случаев. К недостаткам данных

<sup>12</sup> Источник: <https://asninfo.ru/analytics/1559-itogi-rynka-kommercheskoy-nedvizhimosti-2022-goda-i-prognoz-na-2023-god>



арендаторов можно отнести невысокую ставку аренды, которая имеет ограничения по потенциалу роста.

Ставки аренды будут продолжать снижаться, особенно в недавно открытых ТЦ.

Все компании, приостановившие деятельность, продолжают частично выполнять обязательства по контрактам. Размер платежей на период приостановки - предмет коммерческих договоренностей между сторонами. Есть арендаторы, которые полностью оплачивают аренду, есть те, кто оплачивают арендную плату частично. По договорам аренды, где арендная плата была зафиксирована в виде процента от товарооборота, стороны договорились о размере платежа на основании за аналогичные периоды прошлого года.

Спрос со стороны арендаторов на изменение коммерческих условий в сторону снижения арендной ставки до конца года не встречал массового отклика собственников, однако в IV квартале «встречное движение» началось. В особенности, это характерно для недавно открытых торговых центров. При проведении реструктуризации брендов уровень риска недополучения прибыли для арендодателей возрос, поэтому в ряде случаев арендные платежи для таких ритейлеров будут увеличены. У владельцев ТЦ также есть стратегическая задача по включению онлайн-заказов в товарооборот физического магазина.

Показатель посещаемости торговых центров сократился на 30% (Москва) и 16% (регионы России) за два года вследствие ряда структурных трансформаций.

Согласно данным Google Mobility Index, средний показатель посещаемости торговых центров сократился более, чем на 30%, в ТЦ Москвы и более, чем на 16%, в ТЦ регионов по прошествии двух лет (контрольное значение – февраль 2020 года).

Торговые центры, расположенные в отдаленных районах города, пострадали значительно, чем объекты, расположенные в зонах плотной жилой застройки. В особенности это характерно для торговых центров за МКАДом, целенаправленное посещение которых стало менее востребованным.

Причинами структурных изменений стал ряд последовательных трансформаций – пандемия коронавируса, развитие онлайн-торговли, сокращение присутствия международных брендов.

Менее резкое падение посещаемости торговых объектов в регионах обусловлено, во-первых, меньшим количеством ТЦ в городах России, во-вторых, сильной функцией социализации, которую выполняет ТЦ, и в-третьих, меньшей зависимостью от присутствия иностранных брендов<sup>13</sup>.

### **Офисный рынок**

Страхи и тревоги в начале года, вызванные заявлениями большинства иностранных арендаторов об уходе с российского рынка, не оправдались. Согласно прогнозам, могло освободиться до 20–25% офисных помещений. В действительности, по данным NF Group<sup>14</sup> — ex-Knight Frank Russia, к концу 2022 года уровень вакантных офисных площадей в классе А приближается лишь к 14%.

По данным NF Group, объем офисных площадей, которые занимаются зарубежными резидентами, оценивается всего в 500–700 тыс. кв. м. Действительно, значительное количество западных компаний объявило об уходе с российского рынка, но большинство из них передало активы локальным собственникам, сохранив бизнес и сотрудников. Поэтому офисы освободились лишь частично<sup>14</sup>.

<sup>13</sup> Источник: <https://asninfo.ru/analytics/1559-itogi-rynka-kommercheskoy-nedvizhimosti-2022-goda-i-prognoz-na-2023-god>

<sup>14</sup> Источник: <https://nn.cian.ru/stati-ofisy-tts-i-sklady-v-2023-godu-proverka-na-prochnost-328374/>



Согласно исследованиям платформы консалтинговых услуг и отдела инвестиций и рынков капитала CORE.XP<sup>15</sup>, в 2022 году рынок офисной недвижимости продемонстрировал устойчивость и достаточно хорошую активность на фоне неопределённости, вызванной политическими и экономическими факторами. Выразилось это в сравнительно высоких показателях спроса, незначительном и плавном росте доли свободных площадей и стабильном уровне ставок аренды.

Объём спроса оказался даже выше консервативных прогнозов начала года и ожидается на уровне чуть более 1 млн кв. м по итогам 2022 года. Однако активность арендаторов в большей степени относится к оптимизации и переездам, а не к расширению площадей и открытиям дополнительных офисов, что видно из минимального уровня чистого поглощения, который в этом году близок к нулевому значению.

Среди крупнейших сделок 2022 года в основном представлен сегмент купли-продажи. Его доля в этом году составила 19% от общего объёма спроса против 11% и 12% в 2020 и 2021 гг. соответственно. С одной стороны, это безусловно рост по отношению к предыдущим двум годам, с другой – показатель вернулся в норму, если говорить о норме в ретроспективе предыдущих 5 лет.

Ключевым трендом в структуре спроса для этого года является сильное преобладание сделок по готовым площадям. Дороговизна отделки и высвобождение площадей в существующих зданиях привели к тому, что 80% спроса пришлось на готовые офисы, тогда как сделки по помещениям «под отделку» в большинстве своём были сформированы за счёт покупок объектов на стадии строительства. Таким образом, спрос на аренду офисных площадей в 2022 году практически на 100% был реализован с помощью готовых помещений с отделкой.

Как отмечают эксперты CORE.XP, доля свободных площадей в 2022 году вернулась к росту и на конец года должна составить порядка 11% с учётом предложений как прямой аренды, так и субаренды. В целом за год объём доступных площадей прирастал плавно и вырастет к концу IV квартала всего на 3,4 п.п. относительно показателя конца 2021 года (7,6%). При этом рост был неравномерным с точки зрения и субрынков, а самое главное, класса здания, где освобождались площади. Так, ввиду освобождения своих офисов зарубежными компаниями, наибольший прирост вакантных помещений был зафиксирован в сегменте зданий класса прайм А – фактически на рынок вышли одни из наиболее качественных площадей.

Дальнейшую динамику прироста свободных площадей можно оценить исходя из планов уходящих компаний: те, кто будет уходить и освобождать площади уже приняли решение. По оценкам платформы консалтинговых услуг и отдела инвестиций и рынков капитала CORE.XP, доля свободных площадей, включая все варианты и прямую аренду, и субаренду, может составить максимум 12%, пик ожидается к концу I кв. 2023 года и далее ожидается стабилизация показателя.

Ставки аренды на фоне плавного прироста доли свободных площадей оставались в целом на уровне предыдущего года и даже показали небольшой рост, главным образом за счёт выхода на рынок более качественного и более дорого предложения. На рынке, даже в условиях увеличения объёма доступных площадей, сохраняется сбалансированная ситуация, и предпосылок к немедленной и заметной коррекции коммерческих условий пока нет. В следующем году ожидается сохранения среднего показателя ставки аренды на текущем уровне, при этом будет увеличиваться разница между запрашиваемыми ставками и их значениями достижимыми в сделках: на рынке будет возможность найти варианты с существенными дисконтами, но это не будет массовым явлением, а будет проявляться в отдельных примерах, где собственнику того или иного объекта будет важно реализовать площади как можно быстрее.

<sup>15</sup> Источник: <https://asninfo.ru/analytics/1559-itogi-rynka-kommercheskoy-nedvizhimosti-2022-goda-i-prognoz-na-2023-god>

Объем строительства в 2022 г. должен составить около 300 тыс. кв. м., что заметно меньше аналогичного показателя 2021 г. Основная причина такой динамики – перенос завершения стройки ряда объектов на более поздний период. Так уже в следующем году ожидается рост показателя до 400 тыс. кв. м, а пиковое значение в девелоперской активности рынок может увидеть в 2024 году, на который запланировано более 1 млн кв. м новых офисных площадей<sup>16</sup>.

По мнению экспертов «ЦИАН»<sup>17</sup>, в современных условиях немногие компании собираются расширять занимаемые площади. Неудивительно, что объем сделок аренды и купли-продажи, заключенных в III квартале 2022-го на офисном рынке Москвы, сократился на 38% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и составил 216 тыс. кв. м.

Согласно информации департамента исследований и аналитики IBC Real Estate<sup>17</sup>, за три квартала 2022 года показатель на 26% ниже, чем в 2021-м.

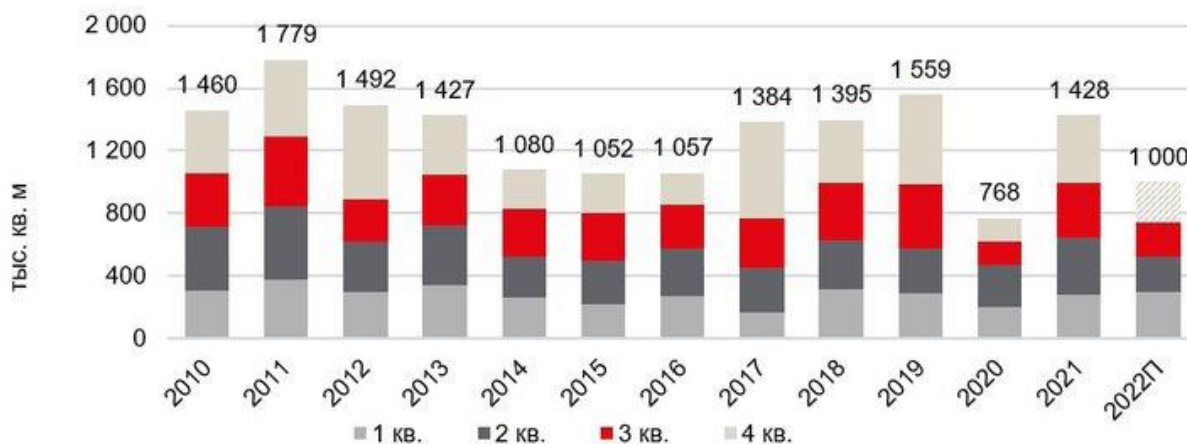


Рис. 19

Весь год на офисном рынке наблюдался рост вакантных площадей. Он был связан как с уходом западных арендаторов, так и с оптимизацией затрат арендаторов.

По подсчетам NF Group<sup>17</sup>, к концу года доля вакантных помещений на офисном рынке Москвы предположительно достигнет 13–14% в классе А (с начала года показатель увеличился на 3,5–4,5 п. п.) и 7–7,5% — в классе В (с начала года — +1,4–1,9 п. п.).

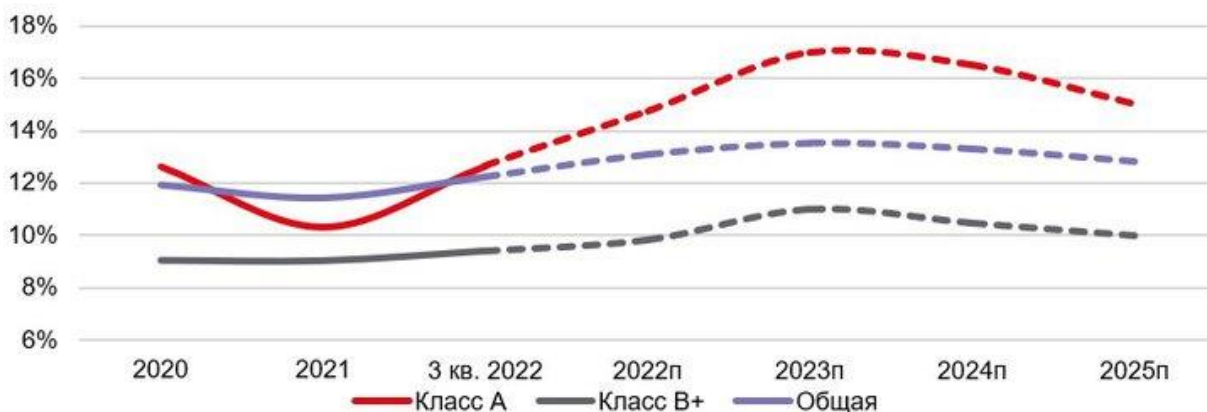


Рис. 20

<sup>16</sup> Источник: <https://asninfo.ru/analytics/1559-itogi-rynka-kommercheskoy-nedvizhimosti-2022-goda-i-prognoz-na-2023-god>

<sup>17</sup> Источник: <https://nn.cian.ru/stati-ofisy-tts-i-sklady-v-2023-godu-proverka-na-prochnost-328374/>





По информации IPG.Estate<sup>18</sup>, в офисном сегменте Санкт-Петербурга уровень вакантных площадей в IV квартале 2022 года приблизился к 12,6%. Уровень вакантных площадей в классе А увеличился на 7,5 п. п. и составляет 16,7%. Вакантность в классе В/В+ составляет 11,3%.

Несмотря на тот факт, что ряд западных арендаторов заявил об уходе из Москвы, ставки аренды на офисы практически не изменились. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды варьировалась в пределах 1–2%. Специалисты IBC Real Estate<sup>18</sup> полагают, что дальнейшая динамика арендных ставок будет зависеть от качества и позиционирования объектов, их локации и запаса финансовой прочности каждого собственника. По итогам 2022 года ставки аренды покажут снижение в диапазоне 5%, а минимального значения достигнут в 2023 году.

Также, эксперты IBC Real Estate утверждают, что в Санкт-Петербурге уровень запрашиваемых ставок аренды практически не изменился, но подчеркивают, что сделки закрываются по ставкам, которые на 15–20% ниже заявленных. Примечательно, что, несмотря на сократившиеся объемы ввода офисных площадей в эксплуатацию, девелоперы готовы начинать новые проекты — правда, пока на стадии формирования документации и проектирования зданий. В Nikoliers отмечают, что также растет количество проектов, которые будут реализованы в формате build-to-suit — при наличии интересанта, готового заключать предварительный договор аренды.

### **Складской рынок**

Согласно исследованиям платформы консалтинговых услуг и отдела инвестиций и рынков капитала CORE.XP<sup>19</sup>, события 2022 года не могли не отразиться на рынке коммерческой недвижимости. При этом по предварительным итогам этого года именно складской сегмент чувствует себя наиболее уверенно в новых реалиях: рынок складской недвижимости преодолел точку неопределённости и продолжает укреплять свои позиции.

Наиболее показателен с точки зрения ключевых тенденций рынка Московский регион. После всплеска весной, уже осенью доля свободных площадей начала снижаться. По итогам года её значение составит 2,6% (здесь и далее, речь о складах только класса А). Таким образом, доступны к заезду будут около 460 тыс. кв. м.

Пик доступного предложения наблюдался в июле-августе, когда оно превышало 800 тыс. кв. м с учётом предложений по субаренде. При этом уже к сентябрю эти объёмы начали сокращаться. Это было связано, в первую очередь, как с вымыванием субарендного предложения, так и арендой ряда крупных блоков напрямую от собственника.

Таким образом, начавшийся весной тренд на рост субаренды прекратился. В целом, нехарактерная для складского рынка, она стала локальным явлением этого года, и в отдельные периоды (I–II кварталы) формировала более половины всего доступного предложения. Однако этот год показал, что такой формат по-прежнему мало подходит для складского сегмента: большинство игроков всё также выбирают прямую аренду.

Таким образом, звучащие с начала весны прогнозы о миллионах квадратных метров пустующих складов абсолютно не воплотились: уже к III кварталу доступные площади не только перестали прирастать, но и наметилась тенденция к их сокращению.

В 2023 году ожидается сохранение доли свободных площадей примерно на таком же уровне – 2,7%. Дефицит складских площадей, характерный для складского рынка последние несколько лет, сохранится.

Объём спроса (сделок), по нашим оценкам, вырастет до 1,5 млн кв. м, при этом половина этого объёма будет сформирована сделками по типу «строительство под клиента» (built-to-suit).

<sup>18</sup> Источник: <https://nn.cian.ru/stati-ofisy-tts-i-sklady-v-2023-godu-proverka-na-prochnost-328374/>

<sup>19</sup> Источник: <https://asninfo.ru/analytics/1559-itogi-rynka-kommercheskoy-nedvizhimosti-2022-goda-i-prognoz-na-2023-god>



Объёмы строительства составят 1,2 млн кв. м. Эксперты CORE.XP ожидают запуск ряда новых проектов, в основном в формате built-to-suit с готовностью в 2024 году, в то же время большого объёма спекулятивного девелопмента не предвидится.

К лету 2022 года активность на рынке стала восстанавливаться, компании вновь возвращались к планам по развитию логистической инфраструктуры, росли запросы на складские площади.

Предварительные итоги 2022 года в целом сопоставимы с нормальным уровнем 2019-2020 годов. Основной спрос в этом году был сконцентрирован в Москве и Московской области – 68% годового объёма сделок.

По данным CORE.XP, в 2023 году ожидается рост спроса на складские площади. По предварительным оценкам, годовой объём сделок в следующем году составит 2,9 млн кв. м. При этом, учитывая текущие планы компаний, половина этого объёма придётся на региональные рынки.

Основными драйверами спроса на складские площади является ритейл – как e-commerce, лидер последних двух лет, так и классический ритейл, в первую очередь, продуктовый, развивающийся в том числе и популярный формат дискаунтеров.

Ещё одной тенденцией текущего года стало увеличение объёма сделок в готовых зданиях, в первую очередь, под влиянием появления на рынке такого продукта, который находился в крайнем дефиците в прошлые годы. При этом сокращение такого предложения создаёт предпосылки для возврата к модели «строительства под клиента».

По прогнозам экспертов CORE.XP, в 2023 году ожидается преобладание сделок build-to-suit в структуре спроса. Связано это будет, во-первых, с сокращением объёмов доступного предложения, во-вторых, экспансией на региональные рынки, в том числе те, где качественное предложение крайне ограничено, в-третьих, спецификой запросов, которые зачастую возможно реализовать путём строительства в соответствии с требованиями компании. Так, доля таких сделок достигнет 65%, что станет также историческим значением.

Что касается рынка девелопмента, то, несмотря на все сложности, с которыми столкнулась строительная отрасль, девелоперы справляются с этими вызовами, находят альтернативные решения и в целом выдерживают заявленные сроки.

Таким образом, складской сегмент в очередной раз демонстрирует свою устойчивость перед кризисами. Являясь частью жизнеобеспечивающей инфраструктуры, склады остаются востребованными всегда, что вновь подтвердил опыт этого года. Эксперты CORE.XP ожидают ещё более успешного следующего года, и для этого есть все предпосылки<sup>20</sup>.

---

<sup>20</sup> Источник: <https://asninfo.ru/analytics/1559-itogi-rynka-kommercheskoy-nedvizhimosti-2022-goda-i-prognoz-na-2023-god>

## 4. АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. ПРОГНОЗЫ.

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно продать по рыночной стоимости на открытом/организованном рынке с высокой степенью вероятности. Поэтому основной характеристикой ликвидности объекта является срок экспозиции, который представляет собой период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта до даты совершения сделки с ним.

Ликвидность объекта зависит от расположения, качества и состояния объекта, наличия специфических особенностей или специализации, активности рынка, соотношения спроса и предложения и ряда других факторов.

В 2022 году рынок жилой недвижимости столкнулся с различными сложностями: резкое изменение спроса на жилье, а вследствие, и цен на него, рост стоимости стройматериалов и нарушение логистики.

По данным экспертов Аналитического центра Домклик<sup>21</sup>, данные о сделках показывают, что скорость продажи в значительной степени зависит от комнатности. Легче всего на сегодняшний день продаются малогабаритные однокомнатные квартиры (средний срок экспозиции — 55 дней), затем идут двухкомнатные квартиры (срок экспозиции — 63 дня).

Наиболее затратной по времени является продажа трехкомнатной квартиры: период между публикацией объявления и заключением сделки составляет 76 дней.

Сентябрьские данные о выданных ипотечных кредитах подтверждают эти результаты.

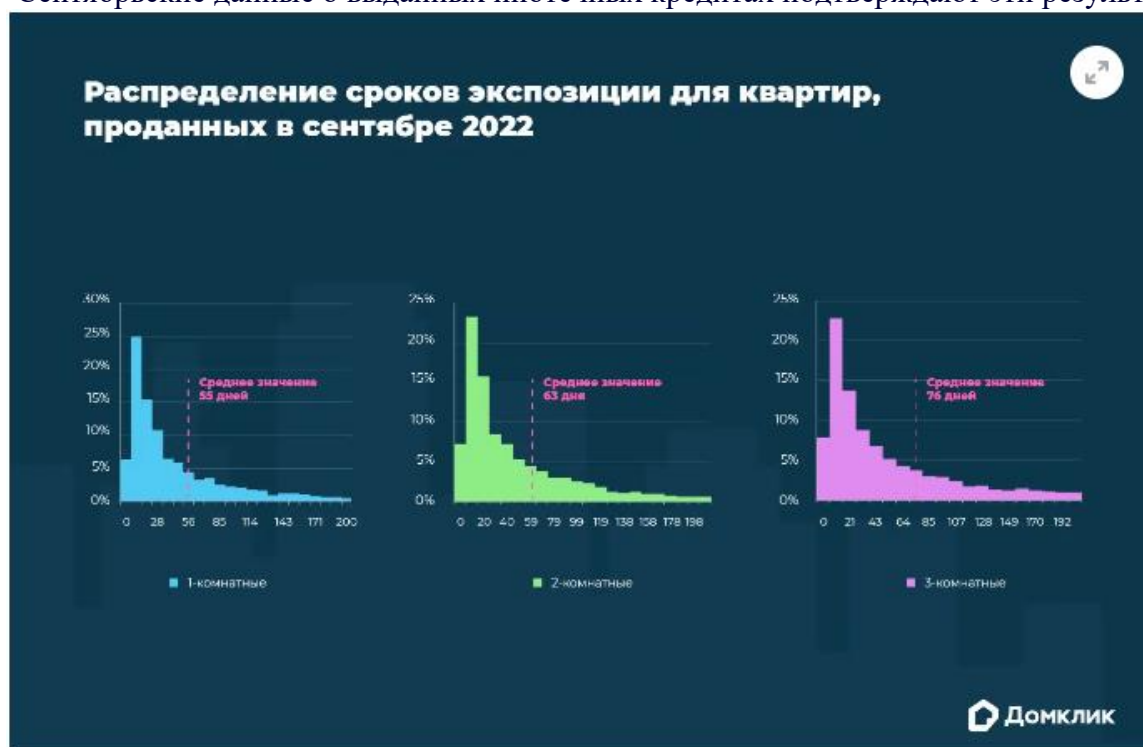


Рис. 21

Среди крупнейших регионов в тройку лидеров по скорости продажи однокомнатных квартир входят Ростовская область — 41 день, Красноярский край — 45 дней, и Волгоградская область — 47 дней. Больше всего времени занимает продажа однокомнатных квартир в Республике Татарстан — 65 дней, Новосибирской и Нижегородской областях — 63 дня.

<sup>21</sup> Источник: <https://blog.domclick.ru/nedvizhimost/post/skolko-vremeni-zanimaet-prodazha-kvartiry-na-vtorichnom-rynke-issledovanie-domklik>

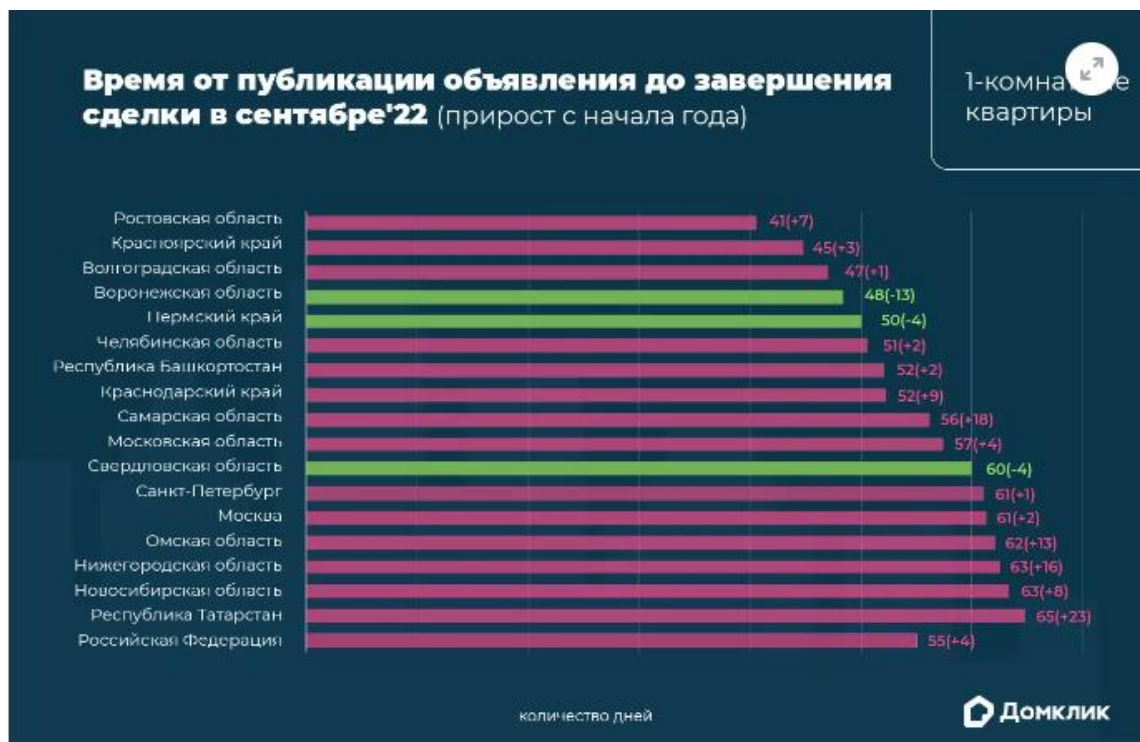


Рис. 22

Что касается двухкомнатных квартир, то быстрее всего продажа проходит в Ростовской области — 47 дней, Омской области — 51 день и Краснодарском крае — 52 дня. Наиболее длинный процесс купли-продажи в Санкт-Петербурге — 69 дней, Республике Татарстан — 70 дней и Свердловской области — 71 день.



Рис. 23

В случае трехкомнатных квартир наименьшие сроки экспозиции также фиксируются в Ростовской области — 61 день. Другими лидерами по скорости продажи являются Краснодарский край — 62 дня и Челябинская область — 67 дней. Медленнее всего сделки





проходят в Санкт-Петербурге — 82 дня, Свердловской области — 88 дней и в Волгоградской области — 93 дня.



Рис. 24

Ниже представлена динамика изменения среднего времени необходимого для продажи однокомнатных, двухкомнатных и трехкомнатных квартир.

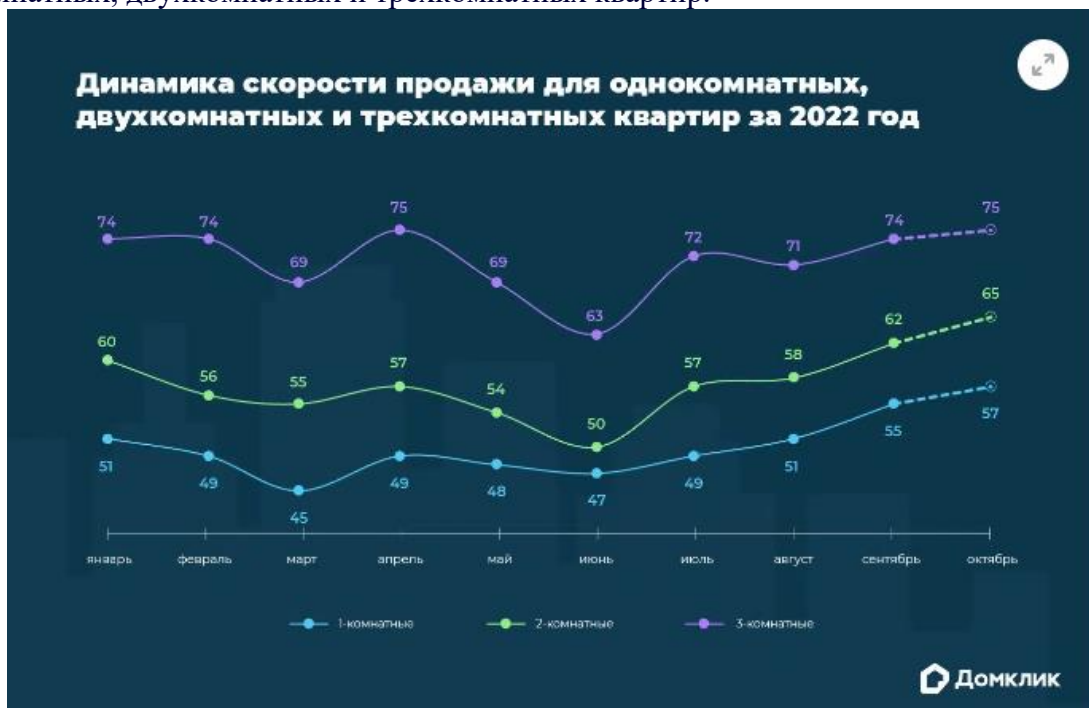


Рис. 25

Для всех трех кривых наблюдаются минимумы в марте, а также в июне. Мартовское снижение общего срока продажи жилья объясняется ажиотажным спросом: на фоне экономической неопределенности люди стремились сохранить свои активы, вложив средства в недвижимость. Возможность повышения цены и ощущение грядущего затишья на рынке



обеспечило приток новых продавцов: тех, кто только думал о продаже квартиры, а также потенциальных мигрантов.

Таким образом, большое количество квартир, которые были выставлены в конце февраля и в начале марта быстро скупались, что и привело к резкому снижению сроков экспозиции.

По данным Аналитического центра Домклик, за весенние месяцы приток новых объявлений на вторичном рынке составил около 30%. Снижение ключевой ставки ЦБ также привело к активизации новых продавцов, за июнь прирост количества объявлений составил 5%. То есть, большая часть квартир, проданных на волне снижения ключевой ставки ЦБ за июнь — это квартиры, выставленные после конца февраля, что объясняет снижение срока сделки купли-продажи.

Во второй половине лета и осенью наблюдается устойчивое увеличение сроков продажи квартир. Это говорит о том, что сейчас, в основном, продаются квартиры, которые были выставлены на продажу в начале лета, и что приток новых объявлений снижается. В силу осложнения политической ситуации сейчас на рынке присутствует большая доля продавцов, заинтересованных в продаже жилья в короткий срок и кто готов идти на уступки<sup>22</sup>.

Как утверждают эксперты NOVOSTROY<sup>23</sup>, стоимость вторичной и первичной недвижимости за 2022 год практически не изменилась. В феврале и марте, в периоды ажиотажа, цены выросли, но уже в июне рынок стал остывать, и к концу года цены снизились к значениям января 2022-го.

Как полагают аналитики, цены и дальше будут падать. На вторичном рынке ожидается просадка как минимум на 10% в первом полугодии 2023-го. Покупка недвижимости с любой целью — это инвестиция. В 2022 году количество инвестиционных сделок значительно снизилось. По мнению экспертов ГК «Ленстройтрест»<sup>23</sup>, есть несколько причин для снижения, среди которых то, что у граждан в основной своей массе просто заканчиваются свободные средства, цены на недвижимость в целом по рынку стагнируют, а для инвесторов это знак взять паузу, снизились ставки аренды, а это увеличивает сроки окупаемости объекта в случае его последующей сдачи.

Согласно анализу, проведенному «СтатРиелт»<sup>24</sup>, за период с начала 2021 – 3 кв. 2022 года отмечен высокий рост цен жилой недвижимости:

- новых квартир в среднем по РФ на 42%,
- квартир вторичного рынка – на 32%,
- индивидуальных домов – на 29%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 10%.

По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2022 года заключено 533,7 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 16% меньше, чем за тот же период 2021 года.

Отставание темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, ведет в дальнейшем к ещё большему спаду темпов строительства, спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, потенциально ведет к росту цен элитного жилья. Все эти обстоятельства ведут к нарушению баланса в строительной инфраструктуре, к перекосам цен, снижению спроса и

<sup>22</sup> Источник: <https://blog.domclick.ru/nedvizhimost/post/skolko-vremeni-zanimaet-prodazha-kvartiry-na-vtorichnom-rynke-issledovanie-domklik>

<sup>23</sup> Источник: <https://www.novostroy.ru/articles/market/stoit-li-pokupat-nedvizhimost-v-2023-godu-sberegut-li-kvartiry-dengi/>

<sup>24</sup> Источник: <https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202023%20январь.pdf>



количества сделок на рынке. Поэтому, учитывая глубину сложившихся межотраслевых перекосов и негативную тенденцию макроэкономических показателей и снижения доходов большинства населения, малого и среднего бизнеса, предполагается, что рынок первичной недвижимости продолжит фазу спада. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан могут лишь частично поддержать рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора и смежных отраслей могли бы стать долгосрочные комплексные программы регионального развития территорий. В любом случае, государство будет, в целом, поддерживать строительную отрасль и стабильность на рынке недвижимости.

Потенциальным покупателям следует учитывать, что в условиях общего спада строительства и банкротства подрядчиков появится вероятность «заморозки» объектов, которые сейчас находятся в начальной стадии строительства. В связи с этим риелторы рекомендуют покупать квартиры в новостройке с высокой степенью готовности или на вторичном рынке.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также корректируется. Объем предложения объектов уменьшается из-за неопределенности перспективы на рынке и в целом в экономике. В течение 2023 года рынок сбалансируется по мере стабилизации политической и экономической ситуации.

Рынок аренды ожидает небольшое снижение спроса и коррекция по причине снижения экономической активности населения и бизнеса в условиях ухудшения общеэкономических показателей и структурных изменений в экономике.

В целом, цены продажи и аренды будут корректироваться: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства, связанным со снижением объемов СМР, и 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 снижения доходов населения и бизнеса, а также на фоне снижения потребительской и деловой уверенности<sup>25</sup>.

---

<sup>25</sup> Источник: <https://statielt.ru/downloads/Анализ%202023%20январь.pdf>