A top-down view of several fresh raspberries scattered across a light blue background. The raspberries are in various orientations, some showing their characteristic bumpy texture. The lighting is soft, creating gentle shadows.

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ 1 КВ. 2018 Г.

Подготовлено Центром развития недвижимости
Vecar Asset management Group

Апрель 2018 г.

МОСКВА И ПЕТЕРБУРГ: СЛИВКИ СОБРАЛА СЕВЕРНАЯ СТОЛИЦА, ЖИРНОСТЬ 0%

- Петербург обогнал Москву по объему инвестиций на 22%.
- В северной столице доля иностранных инвестиций 30%, в Москве в 15 раз ниже - 2%.
- В офисах Москвы только класс А за квартал показал существенное снижение вакансии, достигнув 19%.
- В офисах Петербурга класса А самый низкий уровень вакансии в за 5 лет – 7,7%.
- На рынке торговых центров Петербурга вакансия выросла на 1 п.п. до 5,9% после ежеквартального падения с середины 2016 г.
- Рынок апартamentos в Петербурге в первые за 1,5 года не показал роста спроса.



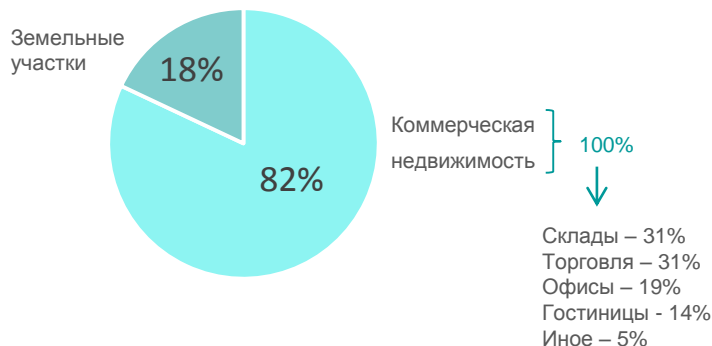
МОСКВА

Объем 29 762 млн RUB (523 млн USD)

ниже в 5 раз 4 кв. 2017 г., и в 1,5 раза 1 кв. 2017 г.

Доля иностранного капитала 2% (-3 п.п. к 4 кв. 2017 г.).

Структура инвестиций:



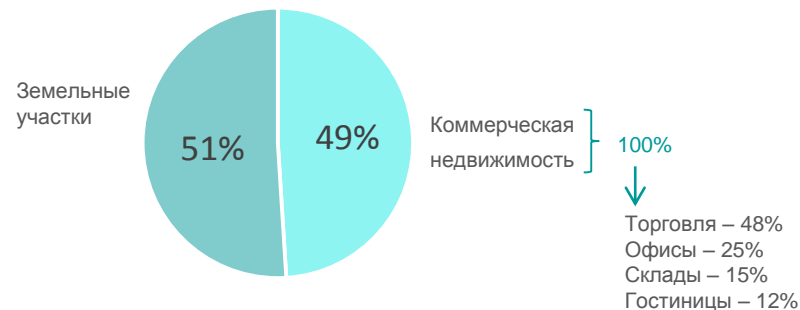
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Объем 36 384 млрд RUB (640 млн USD).

+ 35% к 4 кв. 2017 г., + 63% к 1 кв. 2017 г.

Доля иностранного капитала 30% (+21 п.п. к 4 кв. 2017 г.).

Структура инвестиций:



МОСКВА

Введено 3 объекта на 29 тыс. кв.м (в 10 раз ниже 4 кв. 2017 г. и на 44% ниже 1 кв. 2017 г.), из них 54% - класс А.

Вакансия существеннее всего сократилась в классе А на 1,5 п.п., в остальных классах изменения менее значительны. Средний уровень 13%.

Ставки аренды выросли только в классе А в остальных классах изменений не было.

2 010 руб./мес./кв.м	1 250 руб./мес./кв.м	920 руб./мес./кв.м
19,1%	11,9%	8,1%
4,9 млн.кв.м	10,1 млн.кв.м	1,2 млн.кв.м
Класс А	Класс В+/В	Класс С

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Введено объектов не было.

Вакансия снизилась в среднем 0,5 п.п. (наибольшее снижение в классе С – на 0,6 п.п. и в классе А и В+/В – на 0,4 п.п.), средний уровень 7,5%.

Ставки аренды выросли в классах А, В+/В (за счёт В+) в пределах 2%; в классе С – снизились на 1%.

1 655 руб./мес./кв.м	1 080 руб./мес./кв.м	840 руб./мес./кв.м
7,7%	9,1%	5,7%
1,1 млн.кв.м	1,9 млн.кв.м	1,5 млн.кв.м
Класс А	Класс В+/В	Класс С

МОСКВА

Введено 4 объекта площадью 38 тыс. кв.м.
(+ 31% к 4 кв. 2017 г., в 3,4 раз выше 1 кв. 2017 г.).

Вакансия 9,5% (-0,1 п.п. к 4 кв. 2017 г.), держится на уровне конца 2015 г.

Арендные ставки для якорных арендаторов выросли в пределах 1%, для галереи снизились на 2,5%.

ОБЩИЙ ОБЪЕМ

6,7 МЛН. КВ.М

(+0,6%)

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Введено всего 2 объекта площадью 41,7 тыс. кв.м (в 26 раз больше, чем в 4 кв. 2017 г. и в 8,5 раз 1 кв. 2017 г.)

Вакансия 5,9% (+ 1 п.п. к 4 кв. 2017 г.), уровень 4 квартала 2014 г.

Арендные ставки показали рост в пределах 3%.

ОБЩИЙ ОБЪЕМ

3,8 МЛН. КВ.М

(+1,1%)

МОСКВА

Объем предложения 10 310 апартаментов в 113 комплексах (+7% к 4 кв. 2017 г. или -1% к 1 кв. 2017 г.), доля бизнес-класса растет – 62% (+5 п.п. к 4 кв. 2017 г.).

Доля buy-to-let подросла до 5% (+2 п.п. к 4 кв. 2017 г.).

Цены в бизнес и элит классах показали незначительный рост, в комфорт классе снизились на 2,4 % к 4 кв. 2017 г.

Объем спроса 1 610 юнитов (-2,8% к 4 кв. 2017 г.).

149 200 руб./кв.м	233 900 руб./кв.м	520 700 руб./кв.м
1 992 юнита	6 434 юнита	1 884 юнита
18 комплексов	56 комплексов	39 комплексов
Комфорт	Бизнес	Элит

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Объем предложения 5 398 апартаментов в 36 комплексах (-7% к 4 кв. 2017 г., +31% к 1 кв. 2017 г.), преобладает комфорт-класс – 60% (+1 п.п. к 4 кв. 2017 г.)

Доля buy-to-let – 51% (-4 п.п. к 4 кв. 2017 г.)

Цены в комфорт классе подросли на 4%, в классах бизнес и элит снизились в пределах 1%.

Объем спроса 707 юнитов (-1% к 4 кв. 2017 г.).

113 600 руб./кв.м	157 200 руб./кв.м	312 700 руб./кв.м
3 233 юнита	1 802 юнита	363 юнита
12 комплексов	16 комплексов	8 комплексов
Комфорт	Бизнес	Элит

МОСКВА

Новое предложение: отелей 3-5* открыто не было, открытие проектов ожидается во 2Q 2018 г.

Средний тариф 6 150 руб./номер/сутки (-2,4% к уровню 4 кв. 2017 г.; -4% к 1 кв. 2017 г.)

Загрузка составила 66% (+4 пп. к 1 кв. 2017).

13 200 руб./сутки/номер	5 570 руб./сутки/номер	4 100 руб./сутки/номер
6 830 номеров	18 944 номера	21 113 номеров
32 отеля	112 отелей	250 отелей
5 *	4 *	3 *

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Новое предложение: не было открыто отелей категории 3-5*. Отель W St. Petersburg сменил оператора на So Sofitel от Accor Group.

Средний тариф 4 330 руб./номер/сутки, (+5% к уровню 4 кв. 2017 г.; +25% к 1 кв. 2017 г.)

Загрузка составила 45% (+5 п.п. к 1 кв. 2017 г.)

10 400 руб./сутки/номер	4 650 руб./сутки/номер	2 850 руб./сутки/номер
3 558 номеров	10 672 номера	10 050 номеров
19 отелей	74 отеля	276 отелей
5 *	4 *	3 *

МОСКВА

Открылось 8 классических коворкингов суммарной общей площадью 10,3 тыс. кв. м. на 1 250 мест.

Цена места (нефикс./ фикс.) для классического коворкинга 10 850 / 15 750 руб./мес.,
для специализированного 11 000 / 17 150 руб./мес.
Изменение цен в пределах +/-5% для разных категорий мест.

Загрузка – 76% (+1 п.п. к 4 кв. 2017 года)

ОБЩИЙ ОБЪЕМ

135 КОВОРКИНГОВ
10 800 РАБОЧИХ МЕСТ

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Открылось 2 классических коворкинга на 700 кв.м. и 1 специализированный на 100 кв.м. на 140 мест.

Цена места (нефикс./ фикс.) для классического коворкинга 7 350 / 10 100 руб./мес.,
для специализированного 7 450 / 9 800 руб./мес.
Средний рост цен в пределах 2%.

Загрузка – 80% (сопоставима с 4 кв. 2017 г.)

ОБЩИЙ ОБЪЕМ

45 КОВОРКИНГОВ
1 840 РАБОЧИХ МЕСТ

МОСКВА И ПЕТЕРБУРГ: ПОСТ ПРОДОЛЖИТСЯ?



ИНВЕСТИЦИИ: в Москве рост объема инвестиций может вырасти в 2,5-3 раза, в Петербурге объем инвестиций будет сопоставим с предыдущим периодом.



ОФИСЫ: в Москве ввод может составить 100 тыс. кв.м., в Санкт-Петербурге 90-95% ввода придется на 2 полугодие.



ТОРГОВЛЯ: в Москве заявлено 3-7 новых ТЦ на 85-125 тыс. новых кв.м., а в Петербурге – 1 ТЦ на 10 тыс. кв.м. Существенных изменений ставок аренды не прогнозируется, возможно незначительное снижение вакансий в обоих городах.



АПАРТАМЕНТЫ: предложение в Москве будет расти за счет небольших проектов. В Санкт-Петербурге рынок пополнится 2-4 проектами. Цены будут расти в пределах 2-3% в обоих городах.



ГОСТИНИЦЫ: значительные объемы ввода в Москве 8 отелей на 2,1 тыс. номеров, в Петербурге 2 отеля на 0,4 тыс. номеров. Рост загрузки и стоимости из-за ЧМ-2018.



КОВОРКИНГИ: в Москве введется ряд крупных проектов от 2 тыс. кв.м., в Петербурге ожидается запуск 2 проектов. Существенного изменения цен и загрузки не прогнозируется.



К КОМУ ОБРАЩАТЬСЯ?

NAIBecar

 **becar**
Asset
Management



ИРИНА РЕУТ

I.Reut@naibecar.com



ДАРЬЯ КАНЕВА

D.Kaneva@naibecar.com

Наши исследования
<http://naibecar.com/research/>