

ПРЕСС-КОНФЕРЕНЦИЯ ИТОГИ 2020 ГОДА



ИНВЕСТИЦИИ



**АЛЕКСЕЙ
НОВИКОВ**

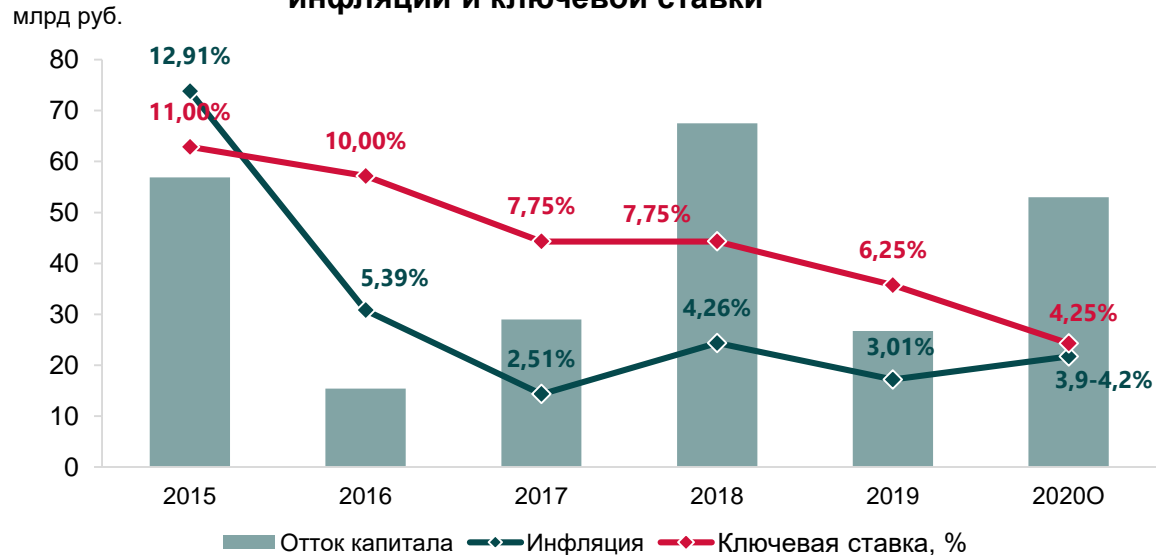
*управляющий партнер
Knight Frank в России*







ЭКОНОМИКА РОССИИ 2020

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Динамика оттока капитала из РФ, инфляции и ключевой ставки



Динамика роста ВВП, индекса уверенности потребителей, курса доллара

	2015	2016	2017	2018	2019	2020o
 Рост ВВП	-3,7%	-0,6%	2,1%	2,3%	1,3%	-3,9%
 Индекс уверенности потребителей	-26%	-18%	-11%	-17%	-13%	-22%
 Курс RUB/USD (среднегодовой курс)	61,95	66,33	58,05	63,00	64,7	71,2
 Нефть марки BRENT (среднегодовая стоимость USD/баррель)	54,4	46,0	54,8	71,4	63,8	41,8

Источник: ЦБ, Росстат, Минэкономразвития, Еврокомиссия

- ♦ По сообщениям Банка России к концу 2020 года отток капитала из РФ составит **\$53 млрд**
- ♦ Банк России в этом году последовательно снижал ключевую ставку, которая на текущий момент зафиксирована на уровне **4,25%**
- ♦ Рост ВВП по итогам 2019 года составит **-3,9%** (Источник: Минэкономразвития)
- ♦ Индекс уверенности потребителей находится на уровне **-22 пунктов** (Источник: Росстат)
- ♦ Ожидаемый курс доллара – **71,2 рублей** (Источник: Минэкономразвития)

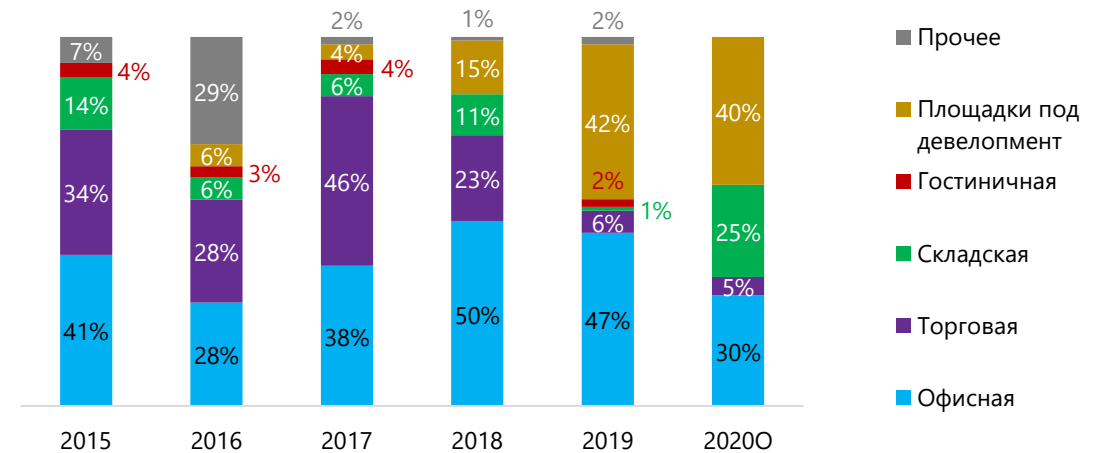
ИНВЕСТИЦИИ

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ. МОСКВА

Динамика объема инвестиционных сделок, млрд руб.



Объем инвестиций в недвижимость по секторам в Москве



Динамика ставок капитализации

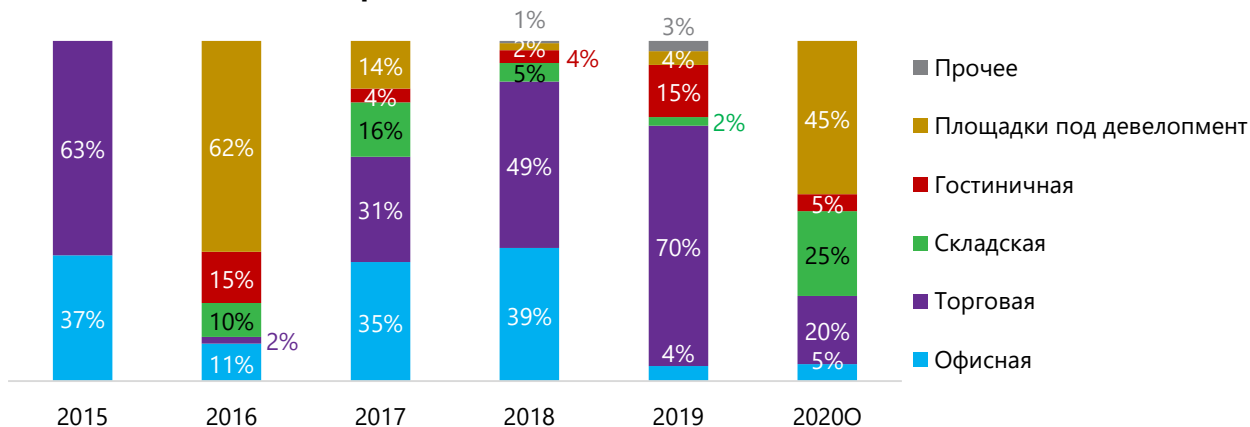


- ◆ Общий объем инвестиций Москвы составит **191 млрд руб.** (+3,3% YoY). Доля иностранных инвестиций – **9%**
- ◆ В структуре инвестиций по секторам отмечается рост доли складской недвижимости.
- ◆ Доля офисной недвижимости ощутимо уменьшилась по сравнению с прошлым годом.

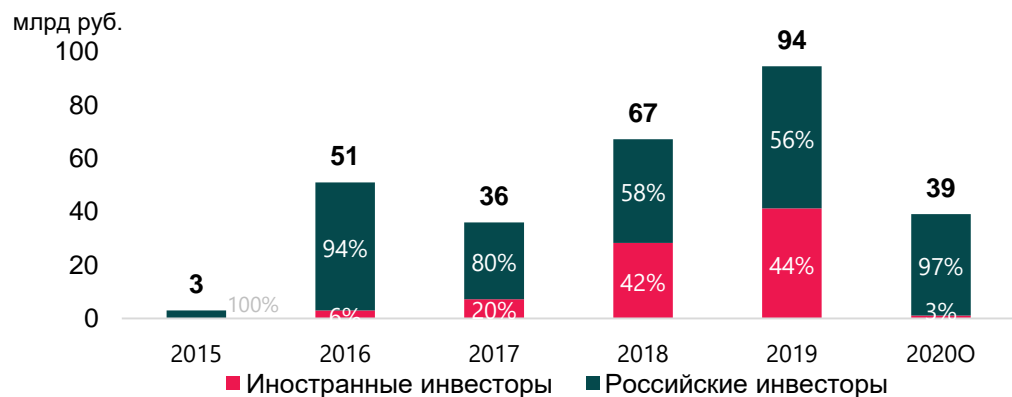
ИНВЕСТИЦИИ

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ. РЕГИОНЫ РОССИИ (БЕЗ УЧЕТА МОСКОВСКОГО РЕГИОНА)

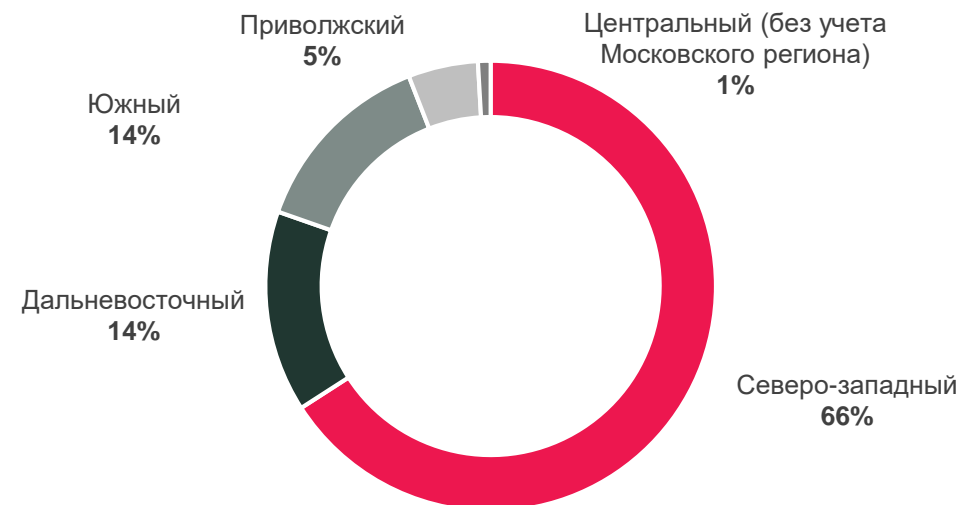
Объем инвестиций в недвижимость по секторам
в регионах России



Динамика объема инвестиционных сделок



Структура региональных инвестиций
по федеральным округам



- ♦ Общий объем инвестиций в регионах России составит **39 млрд руб.** (-59% YoY)
- ♦ Доля иностранных инвестиций – около **3%**
- ♦ Площадки под девелопмент – сегмент-лидер по объему привлеченных инвестиций (**54%**)

ИНВЕСТИЦИИ

КЛЮЧЕВЫЕ ТЕНДЕНЦИИ



РОСТ СПРОСА НА СКЛАДЫ

- ♦ Сегмент показал себя наиболее устойчивым и адаптивным к новым реалиям.
- ♦ Склады стали важным элементом перераспределения товаров в период ограничений и привлекли многих инвесторов, в том числе крупные фонды.
- ♦ С начала 2020 года доходность сегмента снизилась:

2019  **2020**
11,0-12,0% 10,0-11,0%



МЕНЬШЕ ИНОСТРАННЫХ ИНВЕСТОРОВ

- ♦ Текущая ситуация в стране и на рынке, а также отсутствие поддержки для зарубежных инвесторов приведут к снижению доли иностранных инвестиций.
- ♦ В следующие несколько лет доля ежегодных иностранных вложений не будет превышать 10%.



РОСТ ДОЛИ ФОНДОВ, УПРАВЛЯЮЩИХ КАПИТАЛОМ РОЗНИЧНЫХ ИНВЕСТОРОВ

- ♦ В 2020 году активными игроками рынка инвестиций в недвижимость РФ оказались фонды, управляющие капиталом розничных инвесторов: «Сбербанк Управление Активами», УК «Альфа-Капитал», АКТИВО и другие.

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



**КОНСТАНТИН
ФОМИЧЕНКО**

*Директор департамента
индустриальной, складской
недвижимости, земли*



РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ

Санкт-Петербург
и Ленинградская
область

1 650 тыс. м²
17%

Регионы
России

2 300 тыс. м²
24%



ЗА 10 ЛЕТ РЫНОК
ВЫРОС В **2,9** РАЗА



Санкт-Петербург
и Ленинградская
область

4 058 тыс. м²
14%

Регионы
России

9 050 тыс. м²
31%



Московский
регион

5 730 тыс. м²
59%

Московский
регион

16 055 тыс. м²
55%

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ, РЕГИОНЫ РОССИИ (БЕЗ УЧЕТА МОСКОВСКОГО РЕГИОНА)



Показатель (оценка)	Санкт-Петербург и Ленинградская область	Другие регионы России
Общий объем предложения на конец 2020 г., тыс. м ² :	4 058	9 050
Введено в эксплуатацию в 2020 г., тыс. м ²	342,9 (+86%)	500 (+7%)
Объем сделок в 2020 г., тыс. м ²	270 (-38%)	800 (+37%)
Доля вакантных площадей на конец 2020 г., %	3,4 (+0,7 п.п.)	5 (+0,1 п.п.)
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды в классе А, руб./м ² /год	4 100 (-0,5%)	3 750 (+4%)
Диапазон запрашиваемой цены продажи, руб./м ² *	35 000-40 000	35 000-45 000







* Запрашиваемая цена на built-to-suit проект класса А более 10 000 м², без учета НДС


СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

КРУПНЕЙШИЕ СДЕЛКИ





РЕГИОНЫ РОССИИ

Арендатор	Сфера деятельности	Город	Общая площадь, м ²	Тип сделки
Fix Price 	Розничная торговля	Краснодар	67 689	BTS Продажа
Камелот-А (Ярче) 	Розничная торговля	Новосибирск	49 300	Аренда
Fix Price 	Розничная торговля	Новосибирск	44 000	Аренда
X5 Retail Group 	Розничная торговля	Курск	40 152	BTS Аренда
Fix Price 	Розничная торговля	Санкт-Петербург	35 438	BTS Продажа
X5 Retail Group 	Розничная торговля	Брянск	34 800	BTS Аренда



МОСКОВСКИЙ РЕГИОН

Арендатор	Сфера деятельности	Объект	Общая площадь, м ²	Тип сделки
ВсеИнструменты.ру	Online-торговля	PNK Парк Домодедово	182 000	BTS Аренда
Ozon	Online-торговля	Ориентир Запад	154 029	BTS Аренда
X5 Retail Group	Розничная торговля	7-й км Новорижского шоссе	89 384	BTS Аренда
IDS Vorjomi Russia	Производство	PNK Парк Северное Шереметьево	45 020	Продажа
X5 Retail Group 	Розничная торговля	Ориентир Север-4	43 800	BTS Аренда
Marvel Logistics 	Транспорт и логистика	PNK Парк Валищево	40 578	BTS Продажа

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ, МОСКОВСКИЙ РЕГИОН



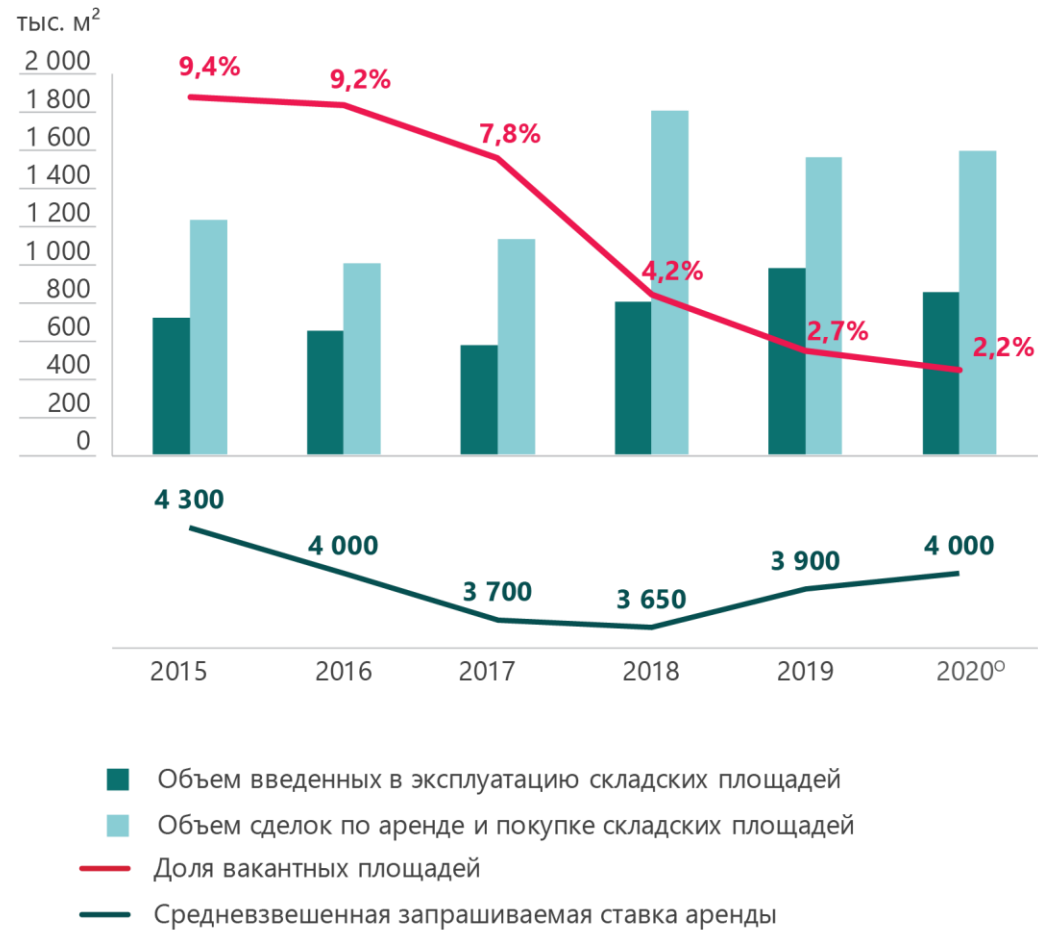
Показатель (оценка)	2020 (оценка)	2019	Изменение
Общий объем предложения на конец 2020 г., тыс. м ² :	16 055	15 205	
Введено в эксплуатацию в 2020 г., тыс. м ²	850	978	↑ (-13%)
Объем сделок в 2020 г., тыс. м ²	1 600	1 566	↓ (+2%)
Доля вакантных площадей на конец 2020 г., %	2,2	2,7	↓ (-0,5 п. п.)
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды в классе А, руб./м ² /год	4 000	3 900	↑ (+3%)
Диапазон запрашиваемой цены продажи, руб./м ² *	35 000-42 000	33 000-40 000	↑ (+5-6%)

* Запрашиваемая цена на built-to-suit проект класса А более 10 000 м², без учета НДС

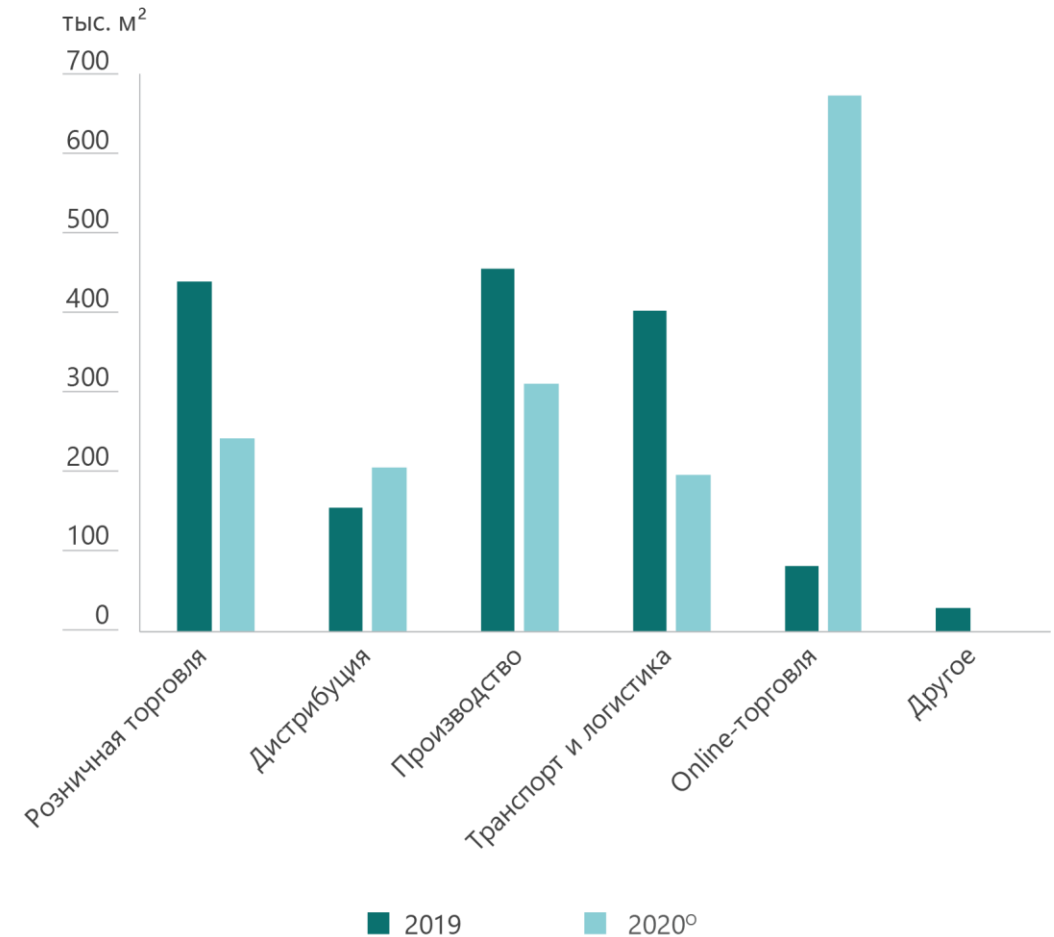
СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

Динамика ввода, сделок, доли вакантных площадей



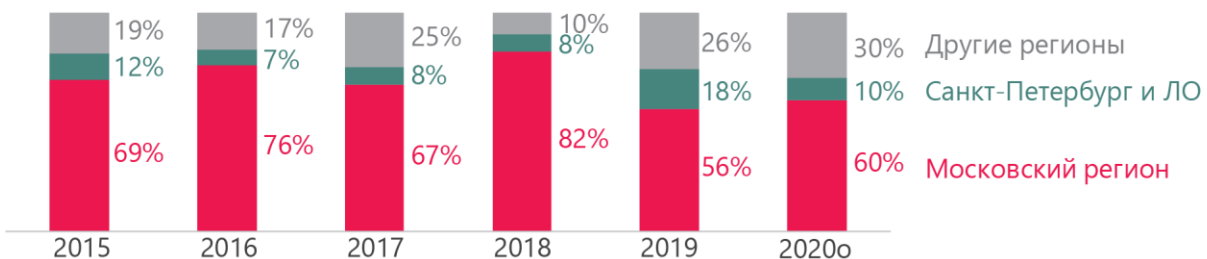
Распределение сделок по профилю арендаторов/покупателей



СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

СОБЫТИЯ 2020

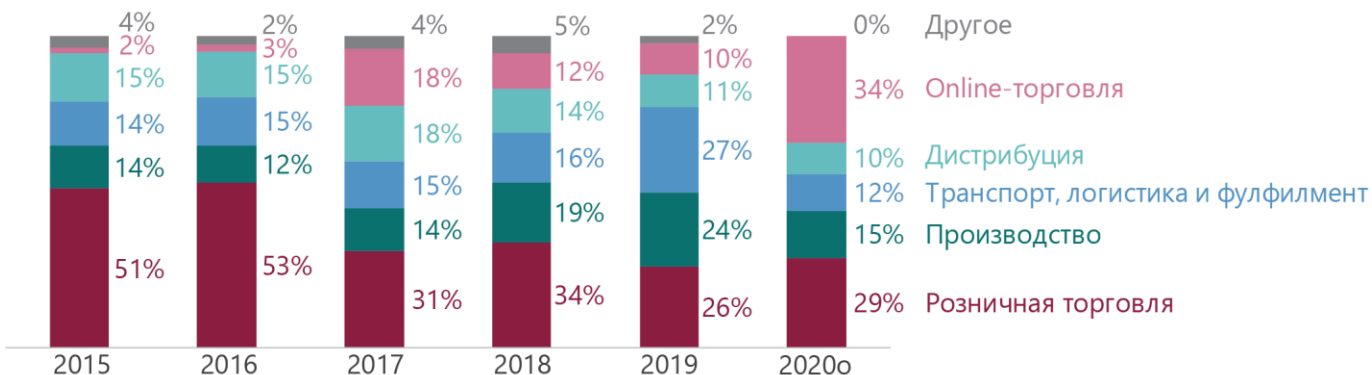
Смещение спроса в другие регионы России



Распределение сделок по регионам России



Основные драйверы рынка – Online-торговля и продуктовый ретейл



СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ТЕНДЕНЦИИ 2020-2021 СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА

РОССИЯ



ЭКСПАНСИЯ В РЕГИОНЫ

Смещение спроса



BUILT-TO-SUIT

Рост популярности
формата

МОСКОВСКИЙ РЕГИОН



DARK STORE

Развитие формата



LIGHT INDUSTRIAL

Успешность первых
реализованных проектов
формата light industrial



МНОГОЭТАЖНЫЕ СКЛАДЫ

Начало реализации первых
проектов современных
многоэтажных складов



МЕСТО РОСТА СКЛАДСКОГО ДЕВЕЛОПМЕНТА

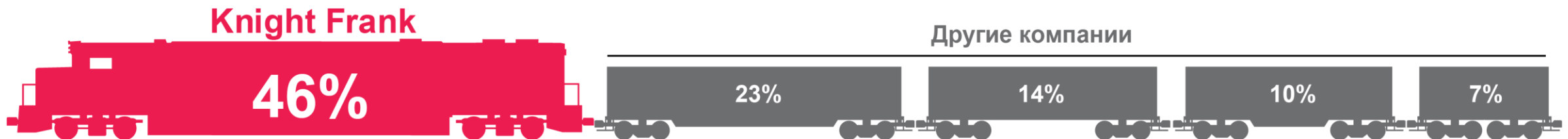
Развитие больших логопарков
возле строящейся ЦКАД
и А-107

ДОЛЯ РЫНКА KNIGHT FRANK INDUSTRIAL В РОССИИ ИТОГИ III КВАРТАЛА 2020

РЕКОРДНЫЙ СОВОКУПНЫЙ ОБЪЕМ СДЕЛОК
ЗА 3 КВАРТАЛА 2020

754 384 м²

МЫ КОНСУЛЬТИРОВАЛИ
КАЖДУЮ ВТОРУЮ
СДЕЛКУ



ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ



**МАРИЯ
ЗИМИНА**

*Директор департамента
офисной недвижимости*



ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ



Показатель (оценка)		2020 (оценка)	2019	Изменение
Общий объем предложения на конец года, тыс. м ² :		17 030	16 773	+1,5% ▲
в том числе:	Класс А	4 641	4 464	
	Класс В	12 390	12 309	
Введено в эксплуатацию, тыс. м ²		240-280	381	-32% ▼
в том числе:	Класс А	176	160	
	Класс В	81	221	
Объем чистого поглощения, тыс. м ²		300-350	719	-55% ▼
Доля вакантных площадей на конец года, %	Класс А	10,4-10,8	9,4	+0,7-1,1 п.п. ▲
	Класс В	6,0-6,4	7,4	-2,9-3,2 п.п. ▼
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./м ² /год*	Класс А	{ Запрашиваемые ► Достижимые ▼	24 991	
	Класс В		16 820	

* Здесь и далее по тексту запрашиваемые ставки аренды без учета операционных расходов, коммунальных платежей и НДС.

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ. ДИНАМИКА

Ключевые тенденции рынка



Переход к удаленному формату рабочего процесса
Переосмысление подходов к организации офисов

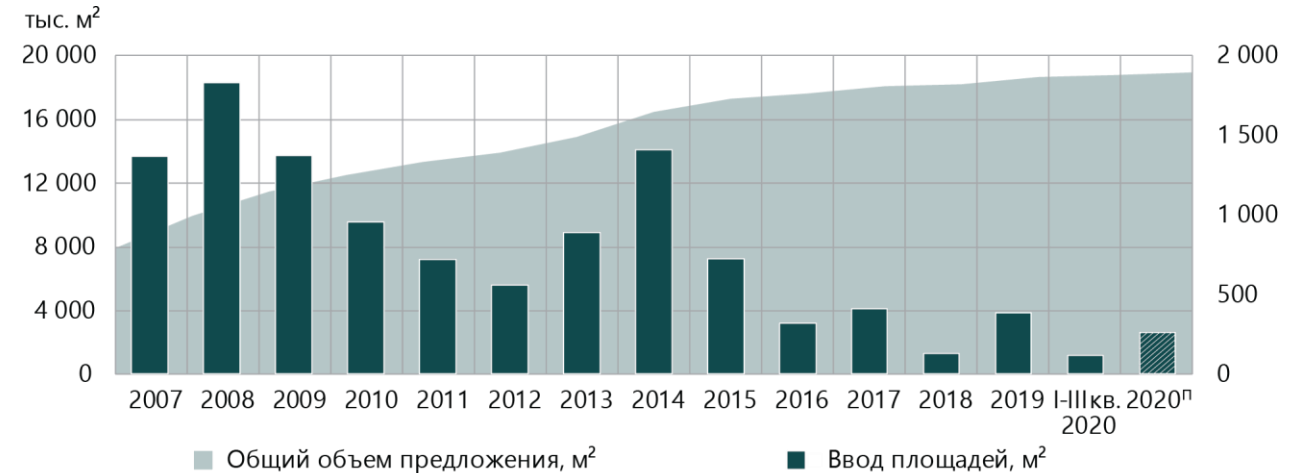


Рост рынка гибких пространств

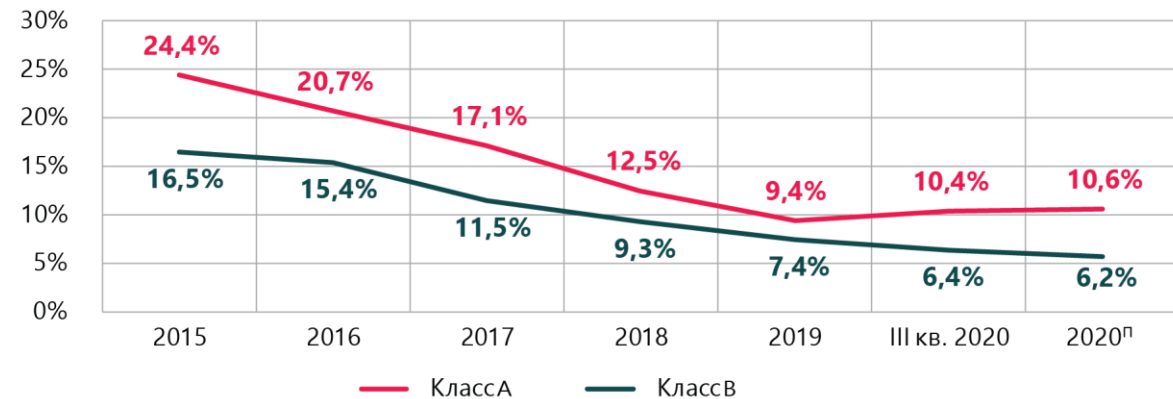


Выход на рынок предложения офисов в субаренду

Динамика объемов предложения



Динамика вакантности по классам



ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ

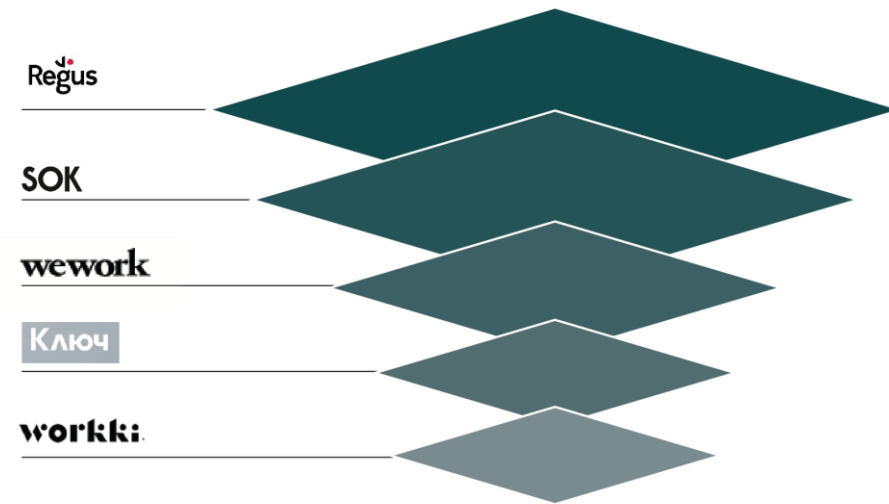
ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ. ДИНАМИКА

- ♦ Совокупный объем предложения гибких офисных пространств Москвы составил по итогам III квартала 2020 года **220 тыс. м²**.
- ♦ Несмотря на неопределенность рынка, крупнейшие операторы заявляют об открытии новых пространств – с начала года рост объемов предложения уже составил **29%**.

Динамика объемов гибких офисов Москвы



Пятерка крупнейших операторов гибких пространств Москвы*



* Учитываются объемы площадей запущенных и оперирующих гибких пространств операторов

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ

СТРУКТУРА СПРОСА. КЛЮЧЕВЫЕ СДЕЛКИ

Ключевые сделки в I-III кв. 2020

 - сделки Knight Frank

Компания	Объем сделки, м ²	Тип сделки	Офисное здание
Тинькофф Банк	77 839	Аренда	AFI Square
Альфа-Страхование	27 736	Покупка	Парк Легенд
Space 1	11 644	Аренда	Новый Балчуг
CityMobil 	11 103	Аренда	Алкон II
Rubytch	11 022	Аренда	Технопарк Калибр
Mail.ru 	8 764	Аренда	Алкон II
Novartis	7 621	Аренда	Алкон II

Распределение сделок по профилю арендатора/покупателя



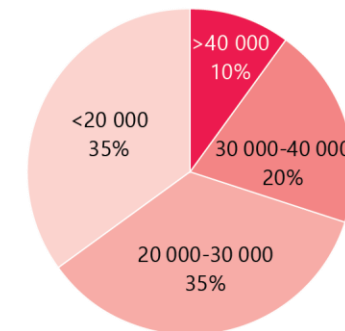
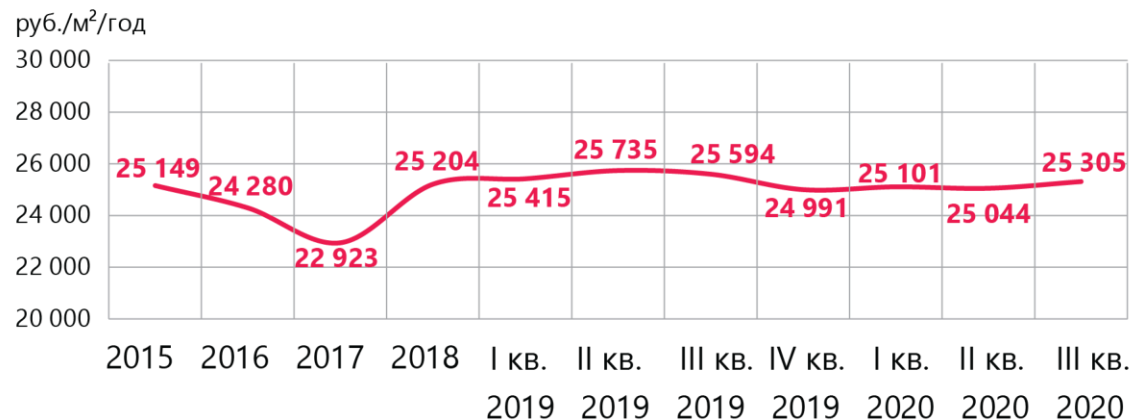
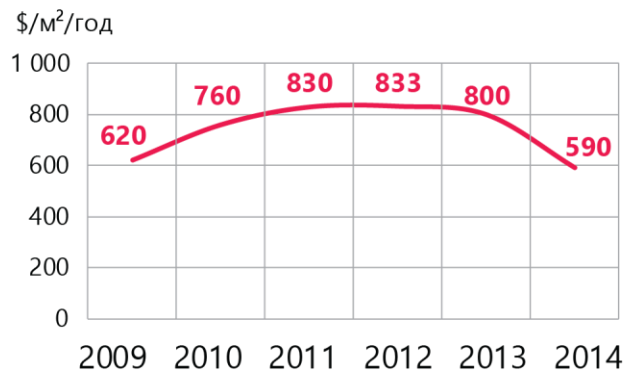
* Технологии / Медиа / Телекоммуникации

** Товары повседневного спроса

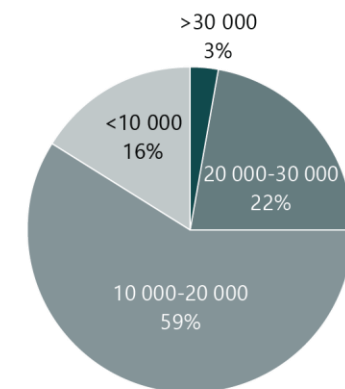
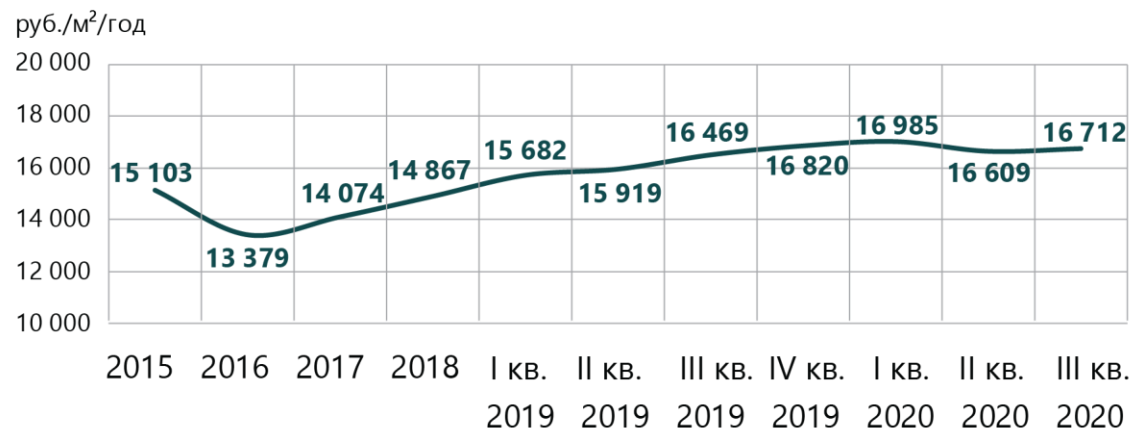
ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ

ДИНАМИКА ЗАПРАШИВАЕМЫХ СТАВОК АРЕНДЫ И ЦЕНОВАЯ СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Класс А

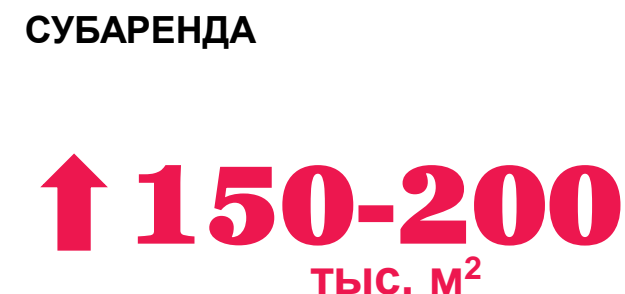
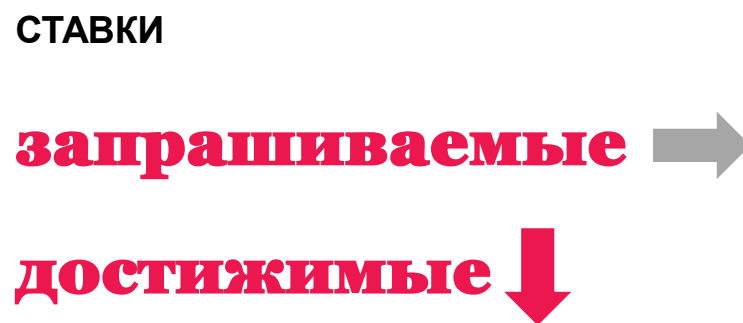


Класс В

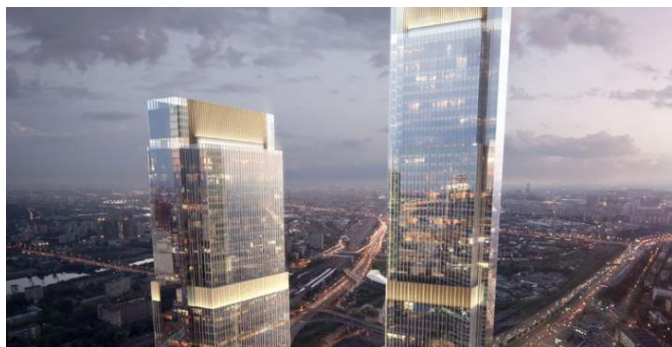


ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ

ПРОГНОЗ 2020–2021 гг.



КЛЮЧЕВЫЕ НОВЫЕ ПРОЕКТЫ ВВЕДЕННЫЕ И ПЛАНИРУЕМЫЕ В 2020-2022 г.



Нева Тاورс

Класс: А
Площадь офисов, кв. м: 60 283
Девелопер: Renaissance Development



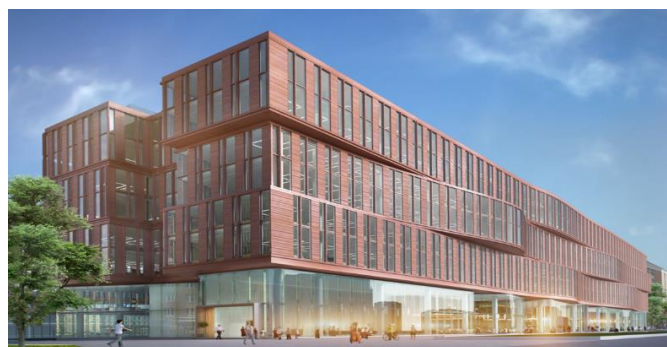
iCity

Класс: А
Площадь офисов, кв. м: 146 406
Девелопер: MR Group



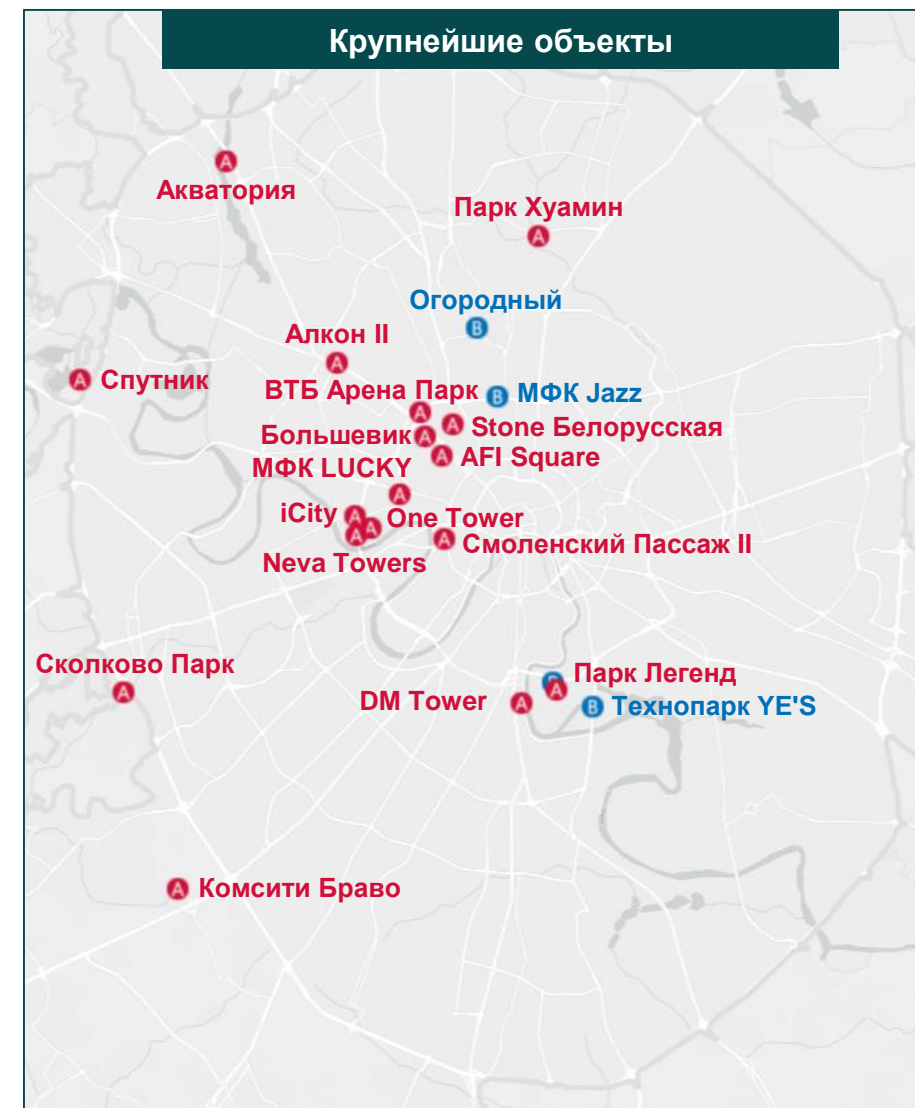
Комсити Браво

Класс: А
Площадь офисов, кв. м: 61 600
Девелопер: PPF Real Estate



Алкон II

Класс: А
Площадь офисов, кв. м: 25 897
Девелопер: ГК ALCON



ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



**ЕВГЕНИЯ
ХАКБЕРДИЕВА**

*Директор департамента
торговой недвижимости*



ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ. МОСКВА



Показатель, ед. измерения		2020 (оценка)	2019	Изменение*
Общий объем предложения, тыс. м ²	арендопригодная площадь (GLA)	7 061	6 580	↑ (+7,3%)
Введено в эксплуатацию, тыс. м ²	арендопригодная площадь (GLA)	480,3	234,3	↑ (+105%)
Доля вакантных площадей на конец года, %		11,0%	6,1%	↑ (+4,9 п.п.)
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, м ² /1 000 жителей		556,9	519,5	↑ (+7,2%)
Новые иностранные бренды		12	26	↓ (-53,8%)

* Изменение по сравнению с показателем IV квартала 2019 года.

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ



Показатель, ед. измерения		2020 (оценка)	2019	Изменение*
Общий объем предложения, млн м ²	арендопригодная площадь (GLA)	2,9	2,8	↑ (+3,5%)
Введено в эксплуатацию, тыс. м ²	арендопригодная площадь (GLA)	100	28,8	↑ (+247%)
Доля вакантных площадей на конец года, %		6,1%	4,3%	↑ (+1,8 п.п.)
Обеспеченность жителей качественными торговыми площадями, м ² /1 000 жителей		539	522	↑ (+3,2%)
Прогноз ввода 2021- 2023 г.г.	арендопригодная площадь (GLA)	272,1	149,6	↓

* Изменение по сравнению с показателем IV квартала 2019 года.

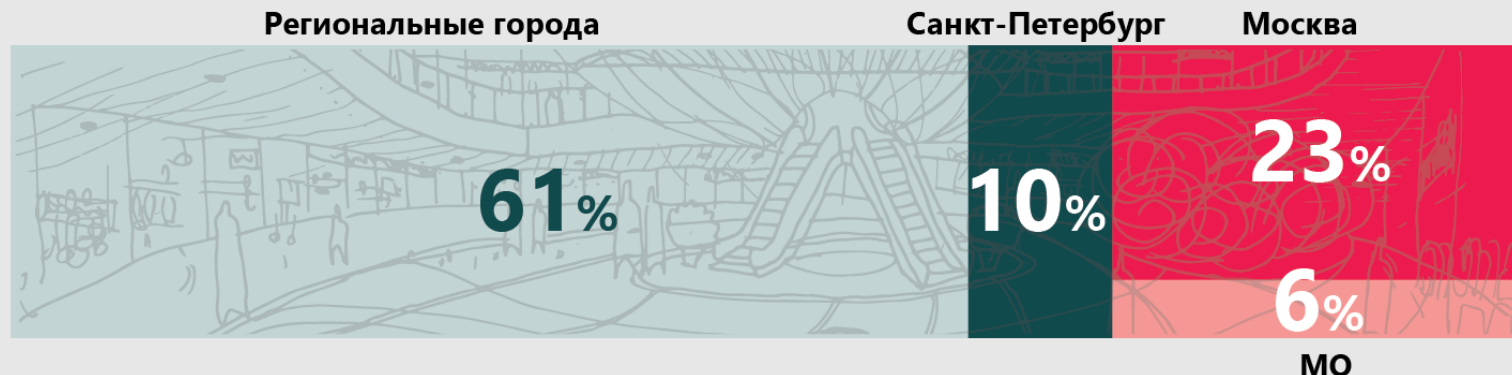
ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ. РОССИЯ (исключая Москву и Санкт-Петербург)

Показатель, ед. измерения		2020	2019	Изменение*
Общий объем предложения, млн м ²	общая площадь (GBA)	28,6	27,5	+ 4,1%
	арендопригодная площадь (GLA)	17,9	17,2	+ 3,9%
Введено в эксплуатацию, тыс. м ²	общая площадь (GBA)	1 117,5	747,2	+ 50%
	арендопригодная площадь (GLA)	669,1	478,7	+ 40%

* Изменение по сравнению с показателем IV квартала 2019 года.

Структура предложения качественных торговых площадей в России, %

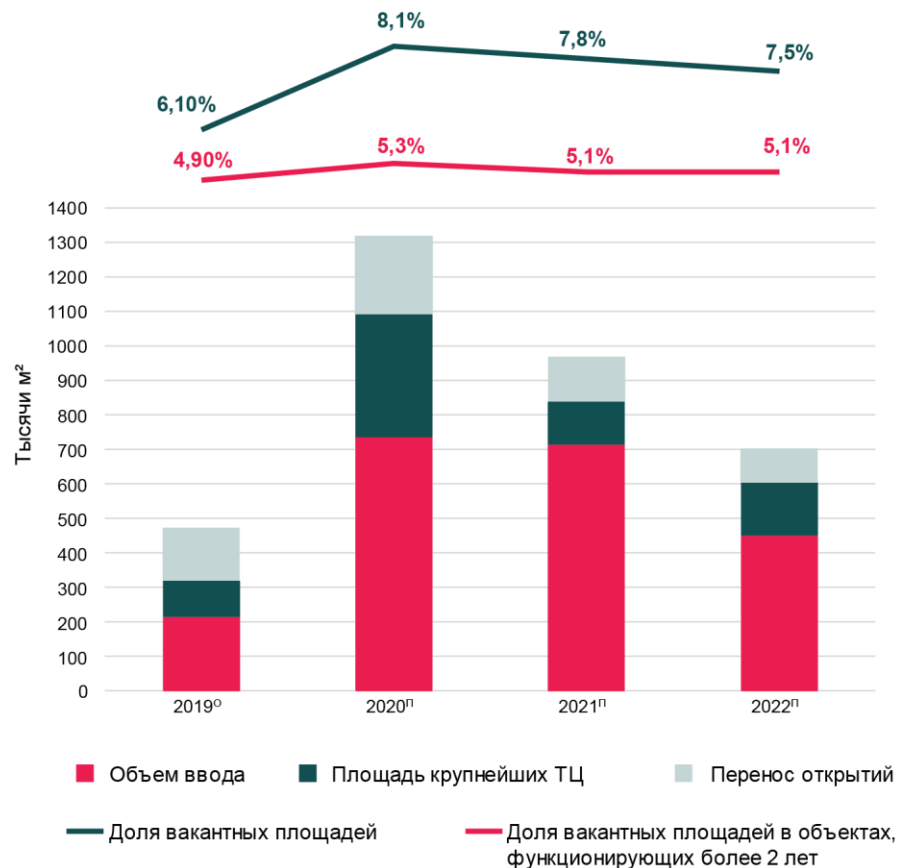


- ♦ Прогнозируемый объем нового предложения за 2020 год на **40%** выше аналогичного показателя за 2019 год.
- ♦ Девелоперская активность отмечена в ПФО и СФО.
- ♦ Сохраняется интерес девелоперов к региональным рынкам – в России до сих пор существует пул городов интересных для размещения качественных торговых площадей.

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ПРОГНОЗ. МОСКВА

Прогноз объема ввода торговых площадей и доли вакантных площадей, 2020-2022

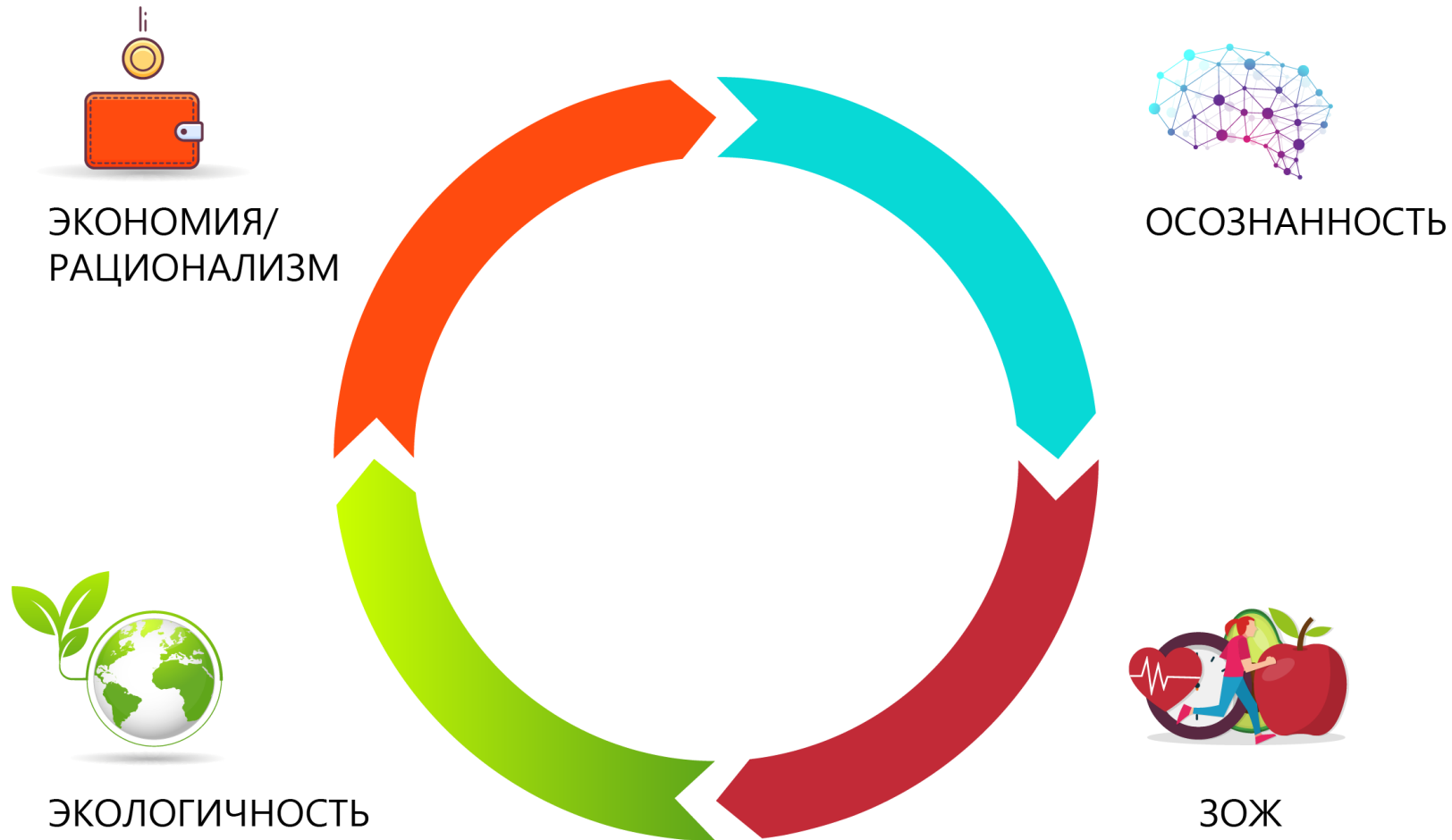


ТРЦ «Щелковский»

- ♦ В перспективе 3 лет ожидается значительный ввод площадей – порядка **1,5 млн. кв. м**, с учетом переноса открытий с 2020 г.
- ♦ Большинство торговых объектов, заявленных к выходу на рынок до конца 2022 г., характеризуются диапазоном арендопригодной площади **5–30 тыс. кв. м**.
- ♦ Планируется ввод всех 39 объектов редевелопмента ADG group.

ОСОБЕННОСТИ ПОТРЕБИТЕЛЬСКОГО ПОВЕДЕНИЯ В РФ

ПОТРЕБИТЕЛИ В РОССИИ С НЕБОЛЬШОЙ ЗАДЕРЖКОЙ ОСВАИВАЛИ УСТОЯВШИЕСЯ ЗАПАДНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ:



ИТОГИ КРИЗИСА 2020

ДЛЯ ЦА



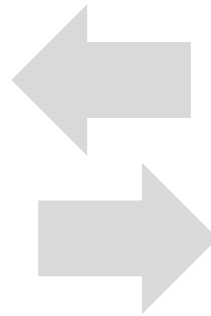
- ◆ Снижение доходов
- ◆ Увеличенный спрос на товары первой необходимости
- ◆ Повышенный спрос на товары и услуги в сфере здоровья
- ◆ Забота о своем доме и комфорте проживания
- ◆ Отказ от частого посещения ТЦ и любых публичных мест
- ◆ Переход на дистанционные системы: обучение, спорт, медицина и т.п.
- ◆ Вынужденное использование онлайн сервисов при покупке и доставке товаров

ИТОГИ КРИЗИСА 2020



ДЛЯ RETAIL

- ◆ Рост доли e-commerce
- ◆ Развитие мультиканального ретейл, интеграция онлайн и оффлайн и современных каналов продвижения и продажи
- ◆ Рост доли форматов dark-store и dark-kitchen
- ◆ Развитие сервисов безопасной доставки товаров, бесконтактная и быстрая доставка
- ◆ Имплементация различных программы лояльности и каналов работы с ЦА
- ◆ Развитие службы клиентского сервиса и контроля качества. Необходимость показать заботу о клиенте
- ◆ Оптимизация торговых пространств. Пересмотр форматов арендаторов.



ДЛЯ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ

- ◆ Рост доли социальных, культурно-образовательных, спортивных и оздоровительных функций в составе ТЦ
- ◆ Оптимизация состава предприятий общественного питания. Ориентация на работу с верандой и отдельным входом
- ◆ Бесконтактные интерфейсы по взаимодействию с посетителями
- ◆ Соблюдение обязательных мер по обеспечения безопасного пребывания посетителей в ТЦ: антисептики в туалетах, на фуд-корте, при входе в ТЦ; контроль температур и состояния посетителей бесконтактными методами; контроль количества посетителей и их плотность относительно площадей
- ◆ Рост популярности сертификация объектов по стандартам LEED, BEEAM, SSC

STREET RETAIL



ИРИНА КОЗИНА

*Директор направления
стрит-ритейл*



STREET RETAIL

ИТОГИ ГОДА. МОСКВА

Показатель, ед. измерения	2020 ^o	2019	Изменение
Объем торговых помещений*, тыс. м ²	587,0	583,6	(+ 0,5 %)
Средний размер помещения, м ²	194,4	194,4	=
Доля вакантных площадей:			
Пешеходные улицы	9,9 %	3,4%	(+ 6,5 п. п.)
Транспортно-пешеходные улицы	12,9%	7,7%	(+ 5,2 п. п.)
Крупные магистрали	16,8%	12,3%	(+ 4,5 п. п.)

Доля арендаторов по профилю на пешеходных улицах города



* Показатель по 14 пешеходным улицам и 47 центральным торговым коридорам, расположенным внутри Садового кольца

STREET RETAIL

ИТОГИ ГОДА



Ограничения на работу предприятий общественного питания:
укороченный режим работы,
увеличение нормативов по посадке
(сокращение на 8 п.п.)



Ограничения на работу предприятий индустрии красоты
(сокращение на 0,3 п.п.)



Отсутствие иностранного туристического потока



Снижение посещаемости центральных районов столицы



Снижение количества сотрудников, работающих в офисе



Растет доля продуктовых магазинов, заведений медицинской сферы

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



**ОЛЬГА
БОГОРОДИЦКАЯ**

*Директор по работе с
ключевыми клиентами
департамента элитной
жилой недвижимости*



ЭЛИТНАЯ ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ



ПРЕДЛОЖЕНИЕ

	Сегмент де-люкс	Динамика*	Премиальный сегмент	Динамика*
Общий объем предложения, шт.	620	-21%	1 900	+4%
Средневзвешенная цена, тыс. руб./м ²	1 341	+16%	673	+11%
Средняя площадь, м ²	155	+3%	113	+2%
Средняя стоимость, млн руб.	208	+19%	76	+12%

СПРОС

	Сегмент де-люкс	Динамика*	Премиальный сегмент	Динамика*
Количество сделок, шт.	250**	-22%	950**	+12%
Средневзвешенная цена, тыс. руб./м ²	1 146	+18%	587	+4%
Средняя площадь, м ²	156	-6%	108	+4%
Средняя стоимость, млн руб.	179	+10%	63	+8%

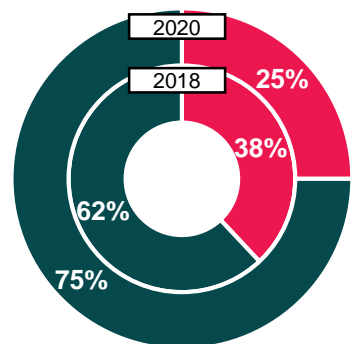
*Изменение по сравнению с 01.01.2020 г

** прогнозные показатели по итогам 2020 года

ЭЛИТНАЯ ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Доли сегментов



■ Де-люкс ■ Премиум

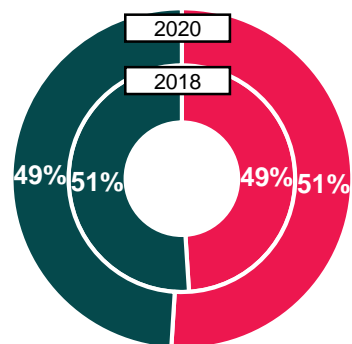
Сегмент де-люкс

Пополнение рынка преимущественно клубными проектами

Премиальный сегмент

Укрупнение формата девелопмента за последние несколько лет

Формат недвижимости

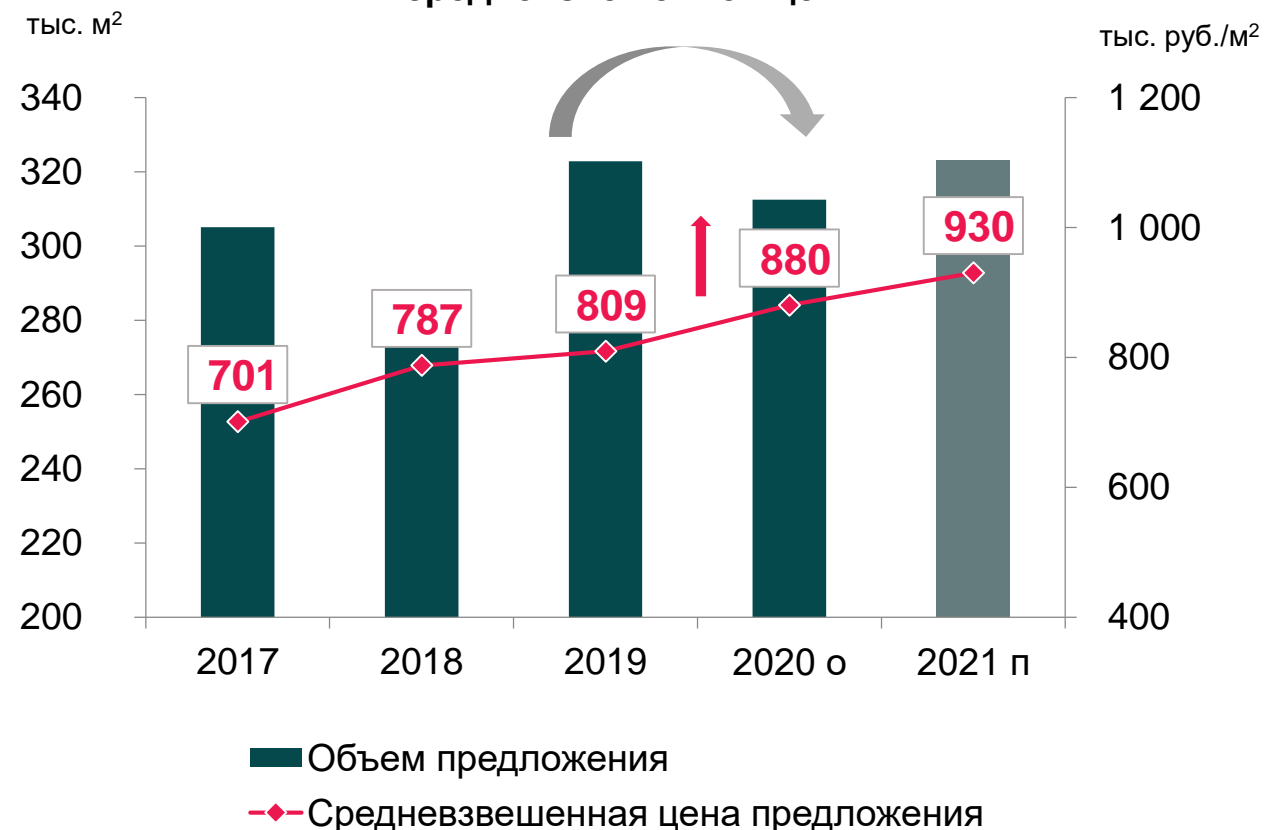


■ Квартира ■ Апартамент

Структура долей по формату недвижимости остается стабильной

Рост цены на фоне снижения объема предложения

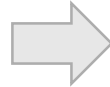
Динамика объема предложения и средневзвешенной цены



ЭЛИТНАЯ ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

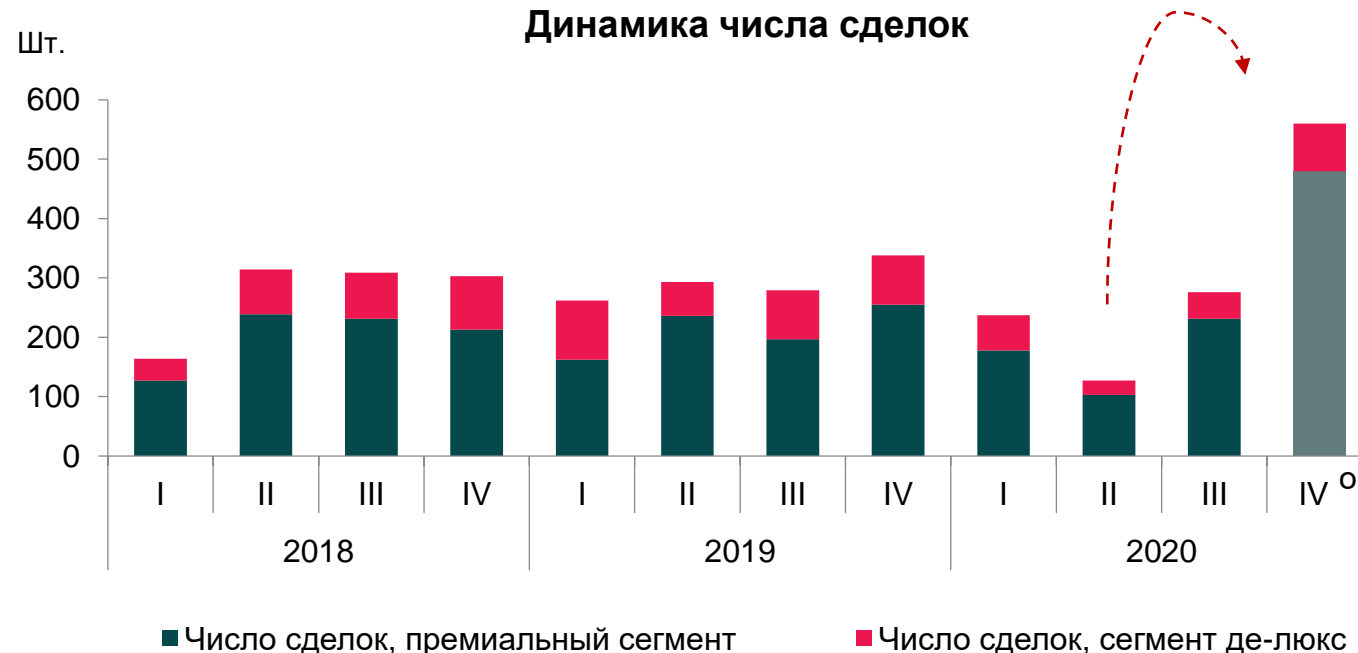
Смещение традиционного лидера района Хамовники с первых позиций в структуре спроса



ДОРОГОМИЛОВО

1 место в структуре спроса (+20% за год)

1 место в структуре предложения (+10% за год)



Рекордно высокий уровень покупательской активности во II полугодии года полностью компенсирует «провал» II квартала 2020

ЭЛИТНАЯ ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ

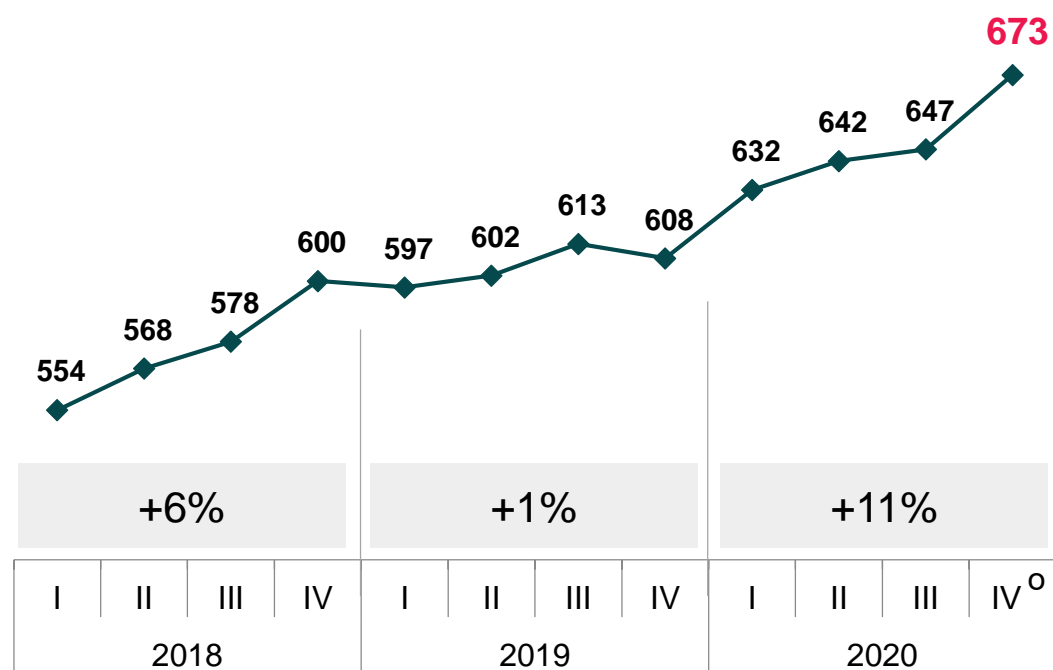


ЭЛИТНАЯ ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

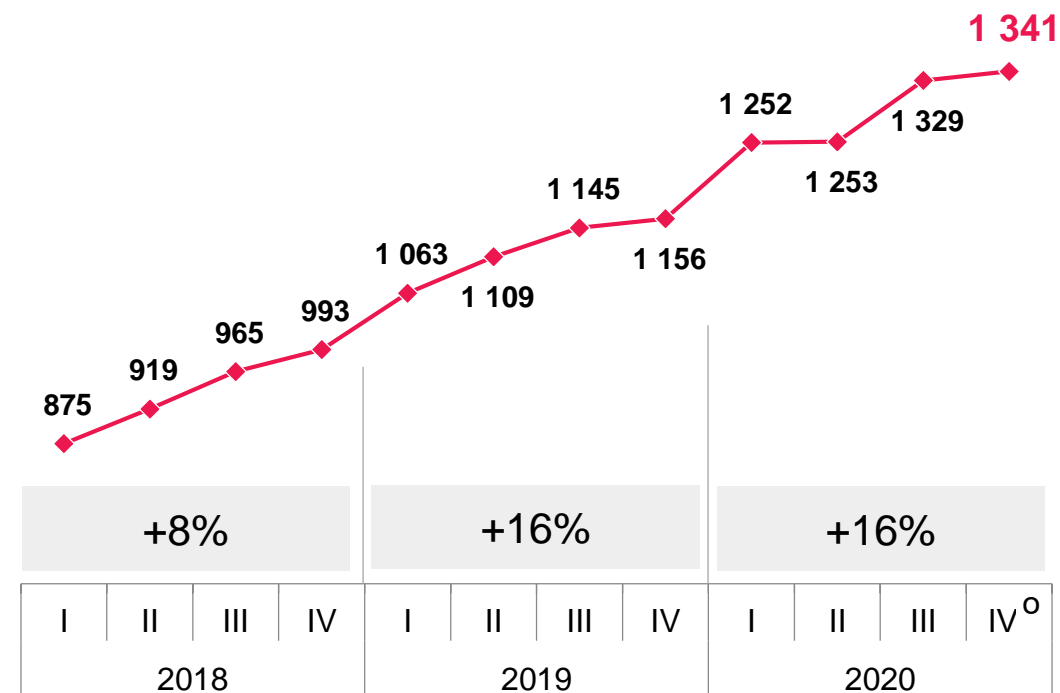
КЛЮЧЕВЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

Рекордные за последние **5 лет** показатели цены квадратного метра в обоих сегментах

Средневзвешенная цена в премиальном сегменте
(тыс. руб./кв. м)



Средневзвешенная цена в сегменте де-люкс
(тыс. руб./кв. м)



ЭЛИТНАЯ ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

КЛЮЧЕВЫЕ ТЕНДЕНЦИИ



Рациональные планировки - принцип разумной достаточности



Рост доли предложения и спроса с отделкой



Сервис, гостиничные услуги



Рациональный подход к инфраструктурному обеспечению

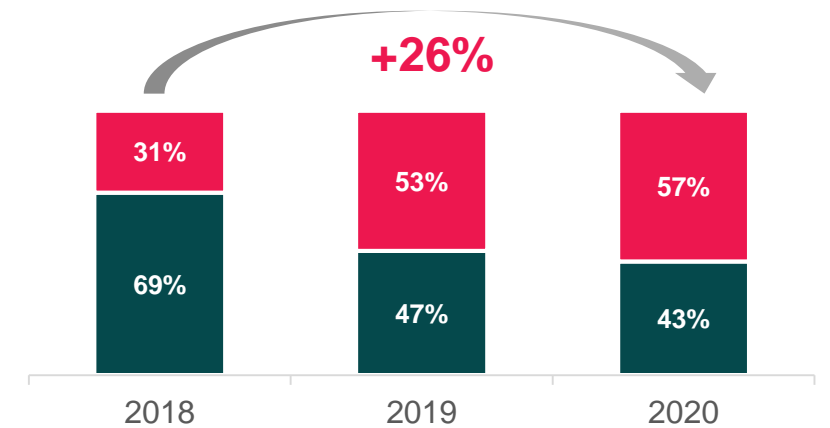


Интерес к ЭКО-трендам



Ориентация на зарубежный опыт

Доля предложения с отделкой



Доля сделок с отделкой

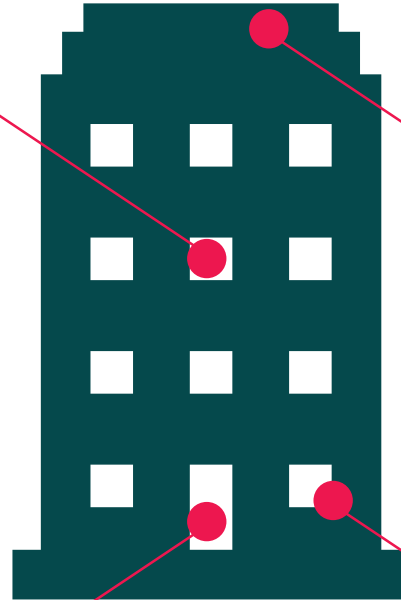


ЭЛИТНАЯ ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ВЛИЯНИЕ ПАНДЕМИИ НА ЗАПРОСЫ ПОКУПАТЕЛЕЙ

В КВАРТИРАХ:

- ♦ потребность в наличии собственного открытого пространства (балконы и террасы, патио на первых этажах)
- ♦ возможность организации рабочего пространства в квартире/доме



В ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКИХ СИСТЕМАХ:

- ♦ бесконтактные логистические и транспортные системы в комплексе
- ♦ современные инженерные системы с высокой степенью защиты и очистки.

В ЛОББИ:

- ♦ удобство бесконтактной доставки

В ИНФРАСТРУКТУРЕ:

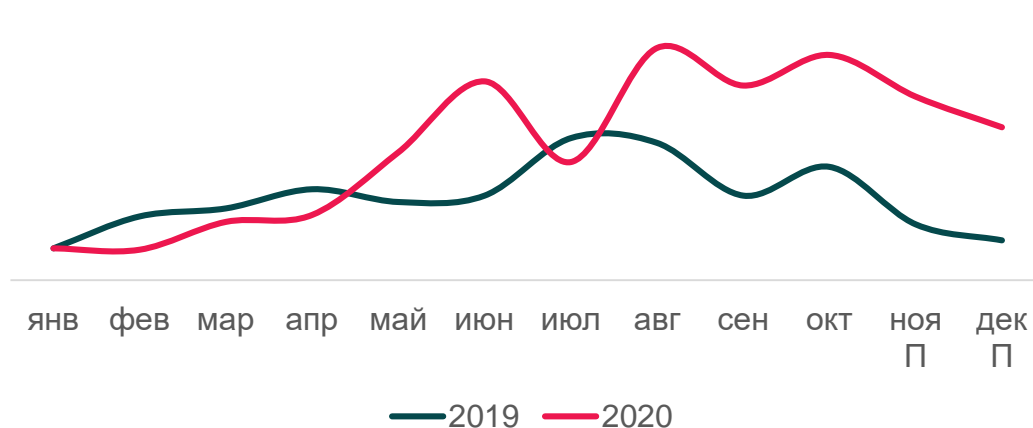
- ♦ залы для индивидуальных занятий (спортивные, конференц-залы и др.)

ЭЛИТНАЯ ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

АРЕНДА

- ◆ Рост объема предложения на **20%** за год из-за пандемии
- ◆ Увеличение количества обращений: поиск более выгодных предложений
- ◆ Уровень деловой активности на рынке высокобюджетной аренды в 2020 г. выше, чем в 2019 г.
- ◆ **Рост количества сделок за счет переездов. Нет притока новых арендаторов**

Индекс активности арендаторов
на рынке высокобюджетной аренды *



* 1 – январь каждого года

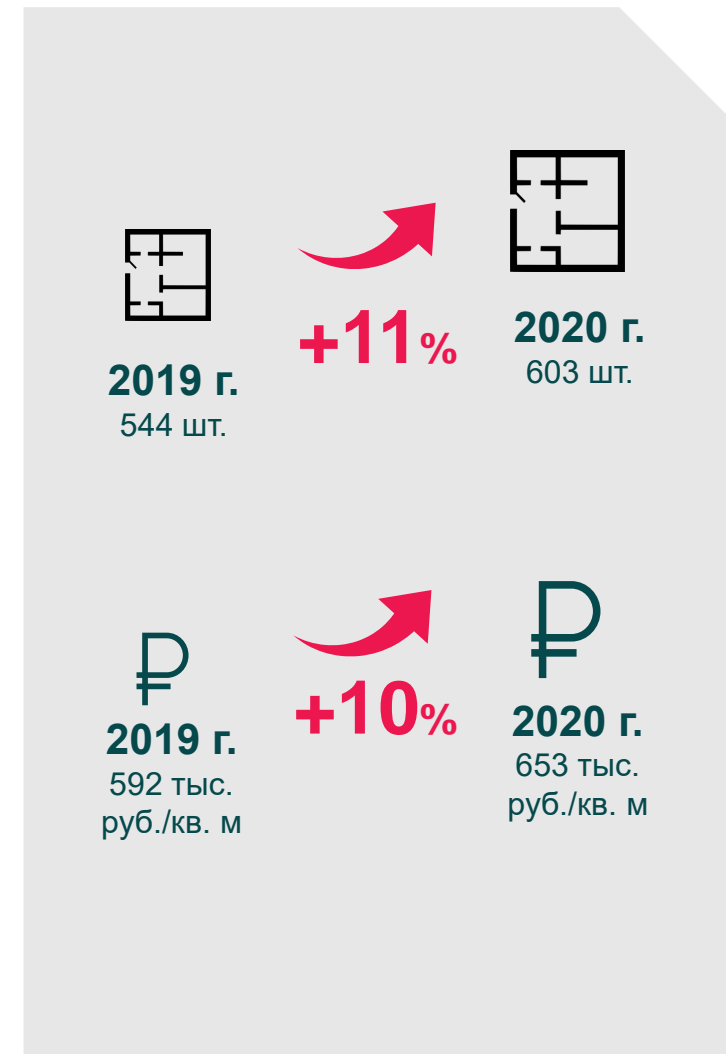
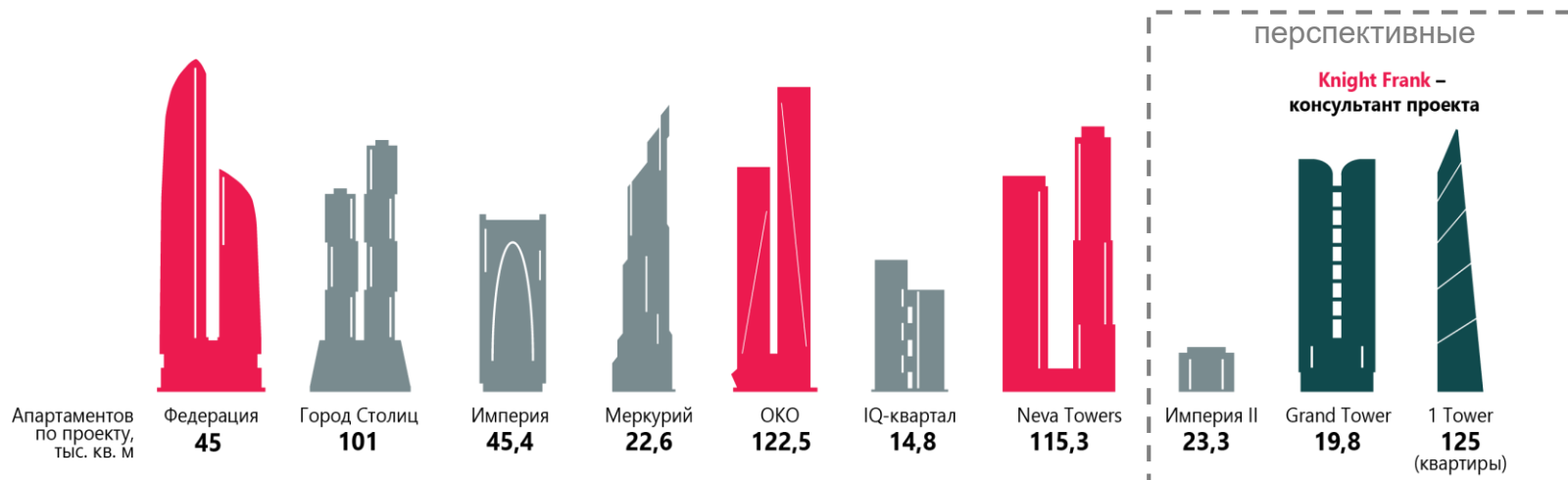
Смещение спроса в пользу более крупных
лотов от **180 м²**



ЭЛИТНАЯ ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ММДЦ «МОСКВА-СИТИ»

- ♦ **Объем предложения за год вырос на 11% – 603 апартамента**
Изменение нарезки лотов в сторону уменьшения. Основной спрос в ММДЦ направлен на лоты 50-100 кв. м (70% сделок)
- ♦ **Средневзвешенная цена предложения за год выросла на 10% – 653 тыс. руб./кв. м.**
- ♦ **Объем сделок по предварительным итогам 2020 года на 19% ниже 2019 г.**
- ♦ Снижение количества сделок как следствие снижения вариативности.
- ♦ Большинство башен центрального ядра построено. Ожидается выход еще трех башен, в том числе с квартирами.
- ♦ **Выход новых проектов положительно скажется на объемах спроса.**



ЭЛИТНАЯ ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ВЫВОДЫ

- ◆ Рекордное **число сделок** во II полугодии 2020 года
- ◆ Рекорд средневзвешенной цены предложения за последние **5 лет**
- ◆ Снижение объема предложения - **2,5 тыс. лотов**
- ◆ Безусловное лидерство района **Дорогомилово**
- ◆ Количество новых проектов **↓ в 2 раза**
- ◆ Рост доли предложения и спроса **с отделкой**
- ◆ Трансформация запросов покупателей
- ◆ Аренда: рост объема предложения на **20%** за год (больше сделок за счет переездов)

ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ




**ОЛЕГ
МИХАЙЛИК**

*Директор департамента
загородной недвижимости*



ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ



	Вторичный рынок		Первичный рынок	
	Значение	Изменение за год*	Значение	Изменение за год*
Общий объем предложения, шт.	1 894	-4%	518	-17%
Коттеджи				
Объем предложения, шт.	1 520	-3%	289	-23%
Средняя стоимость домовладения, млн руб.	310	+29%	181	+29%
Средняя площадь коттеджа, м ²	788	+3%	827	+9%
Таунхаусы				
Объем предложения, шт.	91	-17%	124	-9%
Средняя стоимость домовладения, млн руб.	75	+2%	40	+7%
Средняя площадь таунхауса, м ²	427	+4%	346	+1%
Земельные участки				
Объем предложения, шт.	283	-9%	105	-9%
Средняя цена сотки, млн руб.	2,8	+29%	4,0	+15%
Средняя площадь участка, сотки	72	+10%	38	-5%

* Изменения относительно 01.01.2020 г.

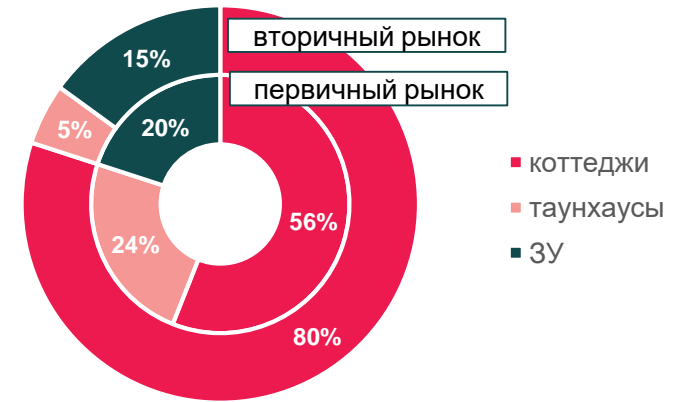
ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

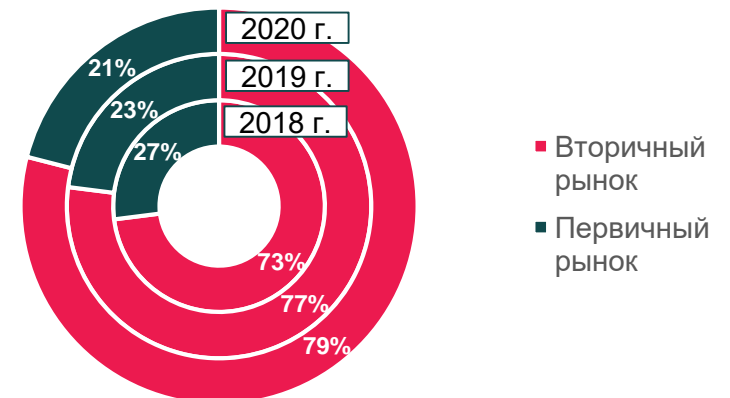
Структура предложения по направлениям



Структура предложения по формату



Структура предложения элитной загородной недвижимости



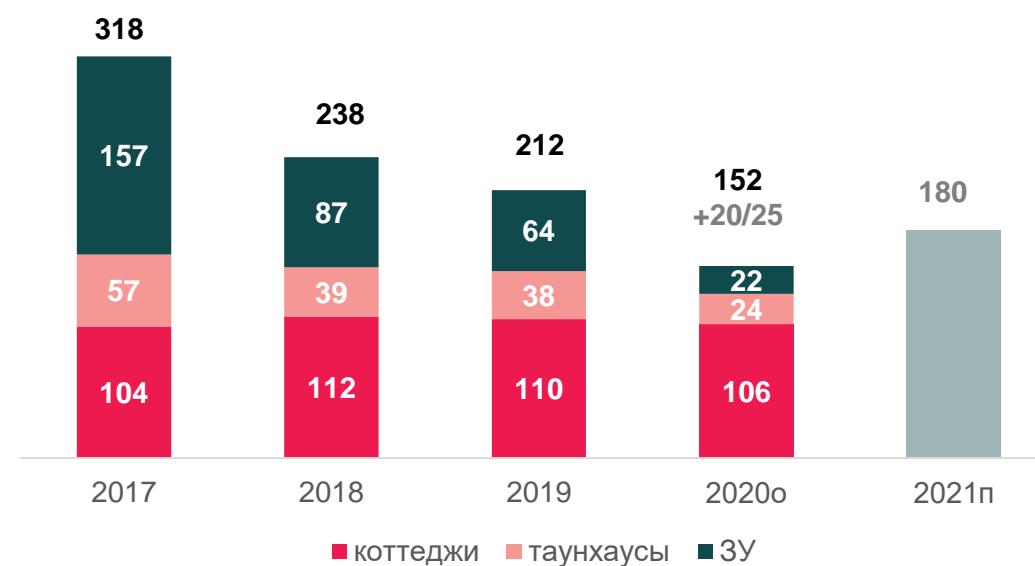
ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И СПРОСА

Объем предложения на первичном загородном элитном рынке, шт.



Спрос на первичном рынке по форматам





- ◆ Снижение объема предложения от застройщиков на **48% за 3 года**.
- ◆ Обновлен рекордный минимум.

- ◆ Снижение количества сделок на **52% за 3 года**.
- ◆ Смещение структуры спроса в сторону коттеджей.


ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ


КЛЮЧЕВЫЕ СОБЫТИЯ 2020

- 

Снижение предложения от застройщиков на 17% за 2020 год
Тенденция последних трех лет: -16% в 2019 г.; -25% в 2018 г. За 3 года на 48%
- 

3 года без новых проектов
Ни одного нового элитного поселка в 2018-2020 гг.
Последние поселки вышли на рынок еще в 2017 г.: КП Park Fonte и Art Eco.
- 

Рост количества обращений в 2 раза
Пандемия подогрела интерес к загородной недвижимости среди покупателей. Сдерживающим фактором выступает ограниченное предложение, но количество сделок ниже уровня 2019 г.
- 

Рост интереса к девелопменту. Количество запросов на загородный консалтинг выросло в 5 раз
- 

В перспективе ожидается возобновление девелоперской активности. Выход 2-3 высокобюджетных поселков в год

Предложение первичного рынка



2019 г.
626 шт.



-17%



2020 г.
518 шт.

Запросы на консалтинг



до 1 шт.
в квартал



5-6 шт.
в квартал

ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



МАРИНА ШАЛАЕВА

*Директор по зарубежной
недвижимости и частным
инвестициям*



АКТУАЛЬНЫЕ ТРЕНДЫ

Лиссабон, Монако, Вена и Шанхай – единственные четыре рынка элитной жилой недвижимости, на которых предполагается рост цен **до 5%** во второй половине 2020 года.

Сильный рост цен (+5%)

Низкий рост цен (от +0,1 до 4,9%)

Лиссабон, Монако, Шанхай, Вена

Нулевой или низкий уровень падения цен (от 0 до -4,9%)

Берлин, Кейптаун, Женева, Лондон, Лос-Анджелес, Мадрид, Мельбурн, Майами, Нью-Йорк, Париж, Сидней

Прогноз на 2021 г.: годовое изменение в росте цен

- ♦ В 2021 году аналитики Knight Frank прогнозируют **небольшой прирост** на большинстве рынков
- ♦ Лондон и Лиссабон будут в авангарде в 2021 году с прогнозом роста **выше 5%**
- ♦ Ожидается, что ряд других европейских рынков, таких как **Берлин и Мадрид**, также восстановятся

Сильный рост цен (5%+)

Лиссабон, Лондон

Низкий рост цен (от 0,1 до 4,9%)

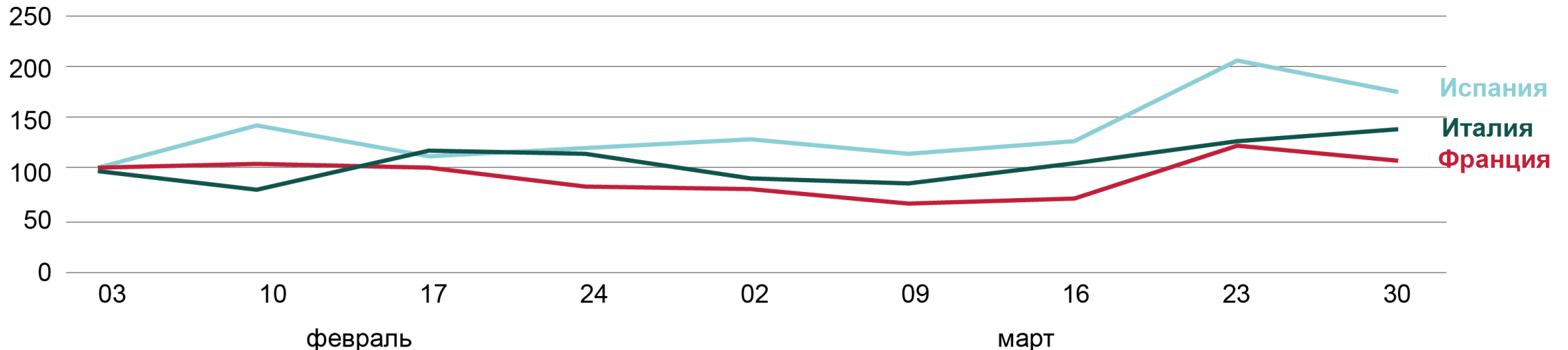
Берлин, Кейптаун, Женева, Лос-Анджелес, Мадрид, Мельбурн, Майами, Монако, Париж, Шанхай, Сидней, Вена

Нулевой или низкий уровень падения цен (от 0 до -4,9%)

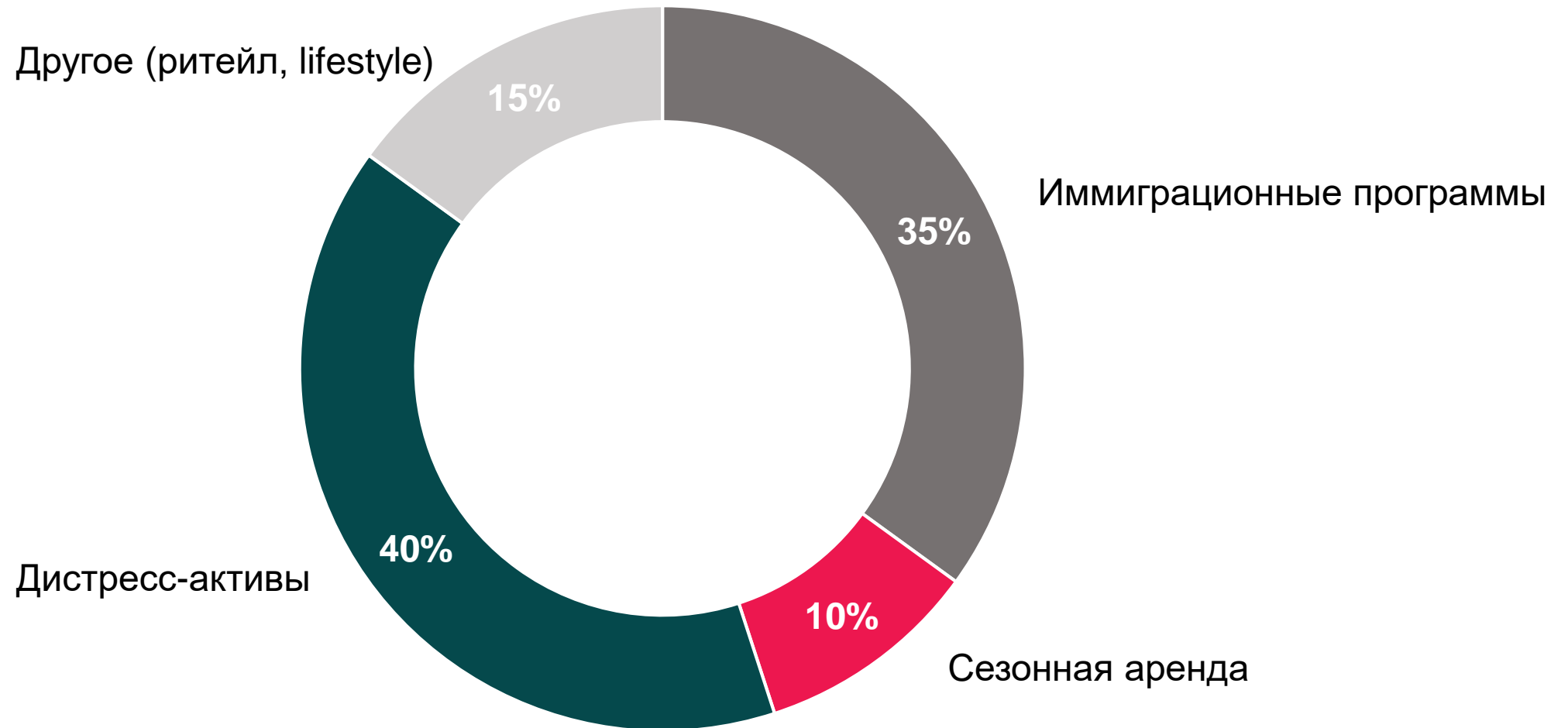
Гонконг, Мумбаи, Нью-Йорк, Сингапур

АКТУАЛЬНЫЕ ТРЕНДЫ: ЕВРОПА

- ♦ В I квартале 2020 года количество продаж в сегменте супер-премиум (более £10 млн) в Лондоне **достигло 3-летнего максимума**
- ♦ Зафиксировано **28 сделок** с элитной недвижимостью стоимостью более £10 млн, что стало самым высоким показателем за период с 2017 года
- ♦ Количество онлайн-просмотров для объектов недвижимости Великобритании стоимостью от £10 млн увеличилось на **22%** с 27 марта по 3 апреля по сравнению с аналогичным периодом прошлого года
- ♦ **Всплеск онлайн-активности** в Европе в период с 16 по 23 марта, в особенности во Франции, Испании и Италии



ЗАПРОСЫ КЛИЕНТОВ KNIGHT FRANK НА ЗАРУБЕЖНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ, МАРТ-ОКТАБРЬ 2020 ГОДА

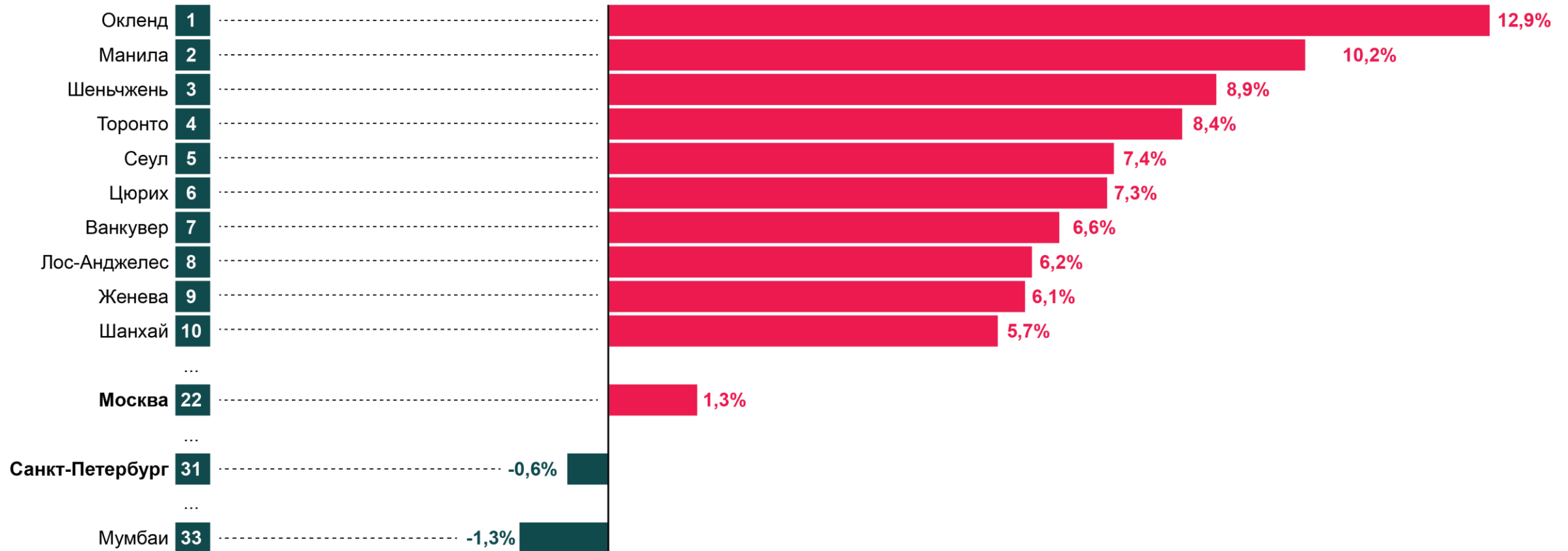








МИРОВОЙ РЕЙТИНГ ГОРОДОВ ПО РОСТУ ЦЕН НА ЭЛИТНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ, 2020 ГОД



ОТМЕНА ПАСПОРТНОЙ ПРОГРАММЫ КИПРА

АЛЬТЕРНАТИВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ



ВНЖ Греции: от **€ 250 000**



ВНЖ Испании: от **€ 500 000**



ВНЖ Португалии: от **€ 280 000**



ВНЖ Мальты: от **€ 330 000**



Гражданство стран Карибского бассейна: от **\$ 100 000**
(недвижимость от **\$ 200 000**)



СПАСИБО
ЗА ВНИМАНИЕ



123100 Москва,
1-й Красногвардейский проезд, д. 15
Mercury Tower
+7 (495) 981 0000
www.kf.expert

