

**КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ.**



**ВОЗВРАЩЕНИЕ.**

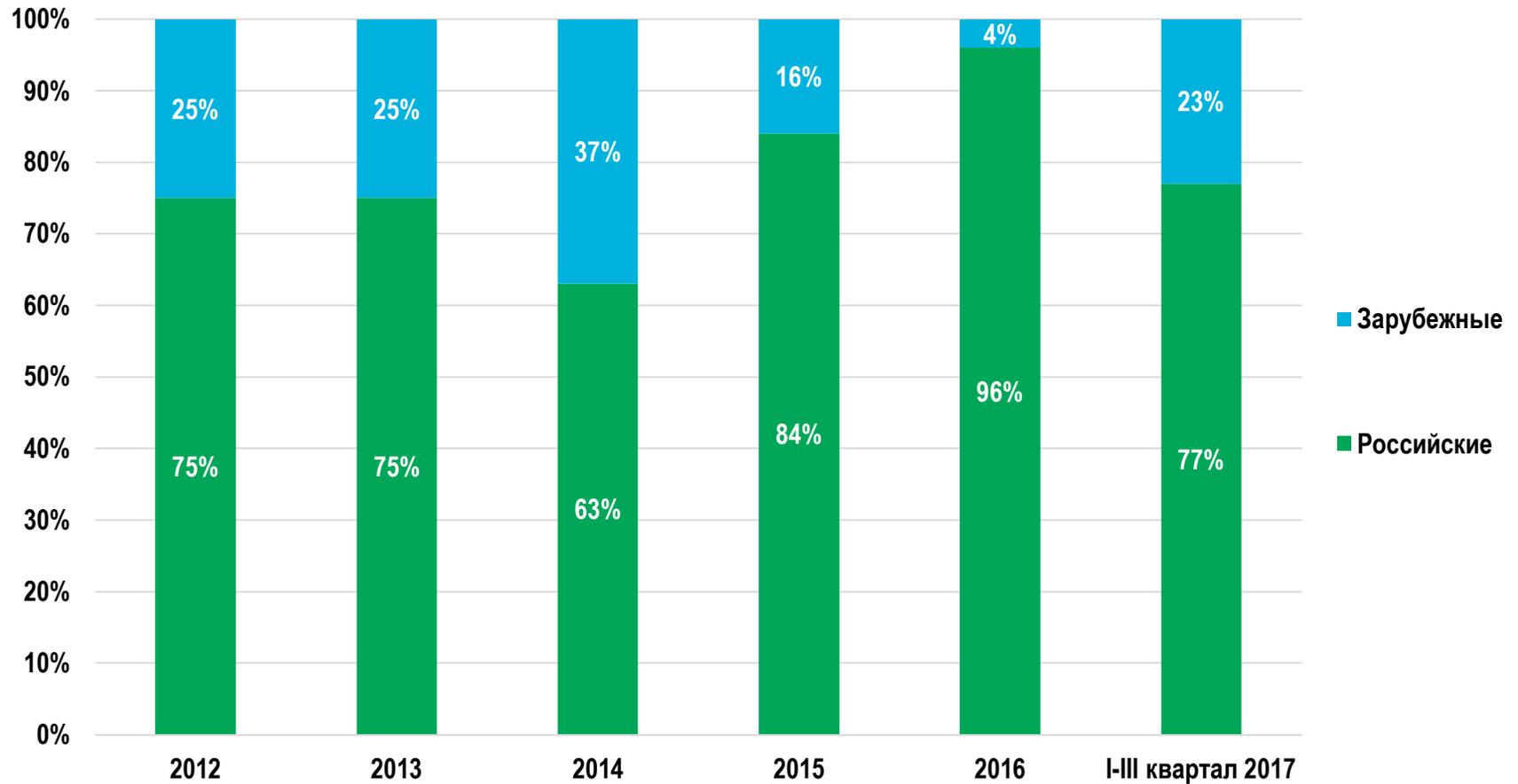
**CBRE**

A photograph of a modern glass skyscraper, likely in a city like Hong Kong, with a large green circular graphic overlay in the center. The word 'ИНВЕСТИЦИИ' is written in white, bold, uppercase letters inside the circle. The background shows a dense urban skyline with various high-rise buildings under a clear sky.

**ИНВЕСТИЦИИ**

# ПРОДОЛЖИТСЯ ЛИ ПРИТОК НОВЫХ ИНОСТРАННЫХ ИНВЕСТОРОВ?

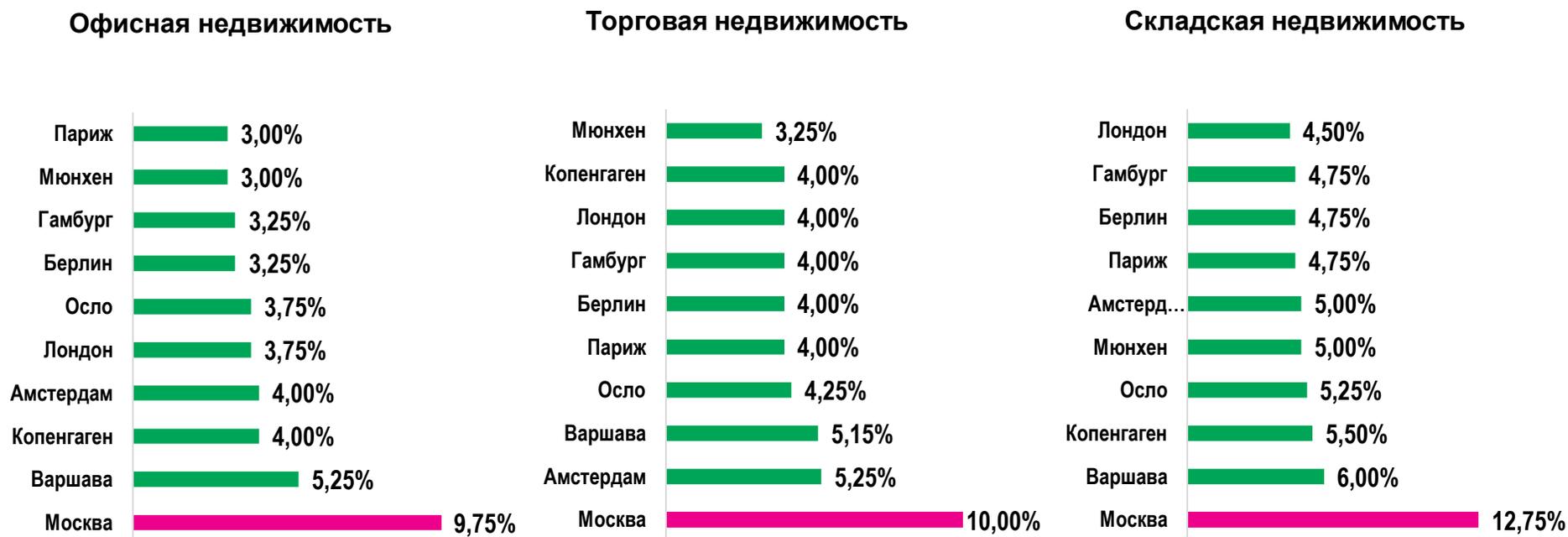
Распределение инвестиций в недвижимость в зависимости от источника капитала



Источник: CBRE

# ОСНОВНОЙ ДРАЙВЕР ДЛЯ ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЯ ИНВЕСТОРОМ СЕГОДНЯ?

## Ставки капитализации на объекты коммерческой недвижимости в европейских городах



Источник: CBRE

## ПРОДОЛЖИТСЯ ЛИ АКТИВНЫЙ ПЕРЕХОД ПРАВ СОБСТВЕННОСТИ ЗАКРЕДИТОВАННЫХ ОБЪЕКТОВ К БАНКАМ?

Сделки по переходу прав собственности объектов коммерческой недвижимости к банкам-кредиторам

### Офисная недвижимость:

Год	Регион	Название	Площадь	Владелец	Банк
2016	Москва	Башня «Евразия»	214,1 тыс. кв. м	Плаза	ВТБ Банк
2016	Москва	БЦ «Президент Плаза»	193,6 тыс. кв. м	Международный Центр Девелопмент	Сбербанк
2016	Москва	БЦ «Святогор IV»	32,1 тыс. кв. м	Megacom	ВТБ Банк (доля – 75,1%)
2016	Москва	БЦ Dominion Tower	22 тыс. кв. м	DominionM (Пересвет Инвест)	МДМ Банк (Сафмар)
2016	Москва	БЦ «Святогор I, II»	16,5 тыс. кв. м	Святогор	Альфа Банк
2017	Москва	БЦ «Алкон»	70,5 тыс. кв. м	Девелоперская группа "Алкон"	ФК "Открытие" рефинансировало долг перед «Сбербанком»

# ПРОДОЛЖИТСЯ ЛИ АКТИВНЫЙ ПЕРЕХОД ПРАВ СОБСТВЕННОСТИ ЗАКРЕДИТОВАННЫХ ОБЪЕКТОВ К БАНКАМ?

Сделки по переходу прав собственности объектов коммерческой недвижимости к банкам-кредиторам

## Складская недвижимость:

Год	Регион	Название	Площадь	Владелец	Банк
2016	МО	СК «Шерризон»	54 тыс. кв. м	Griffin Partners	Газпромбанк
2016	МО	СК «Чехов»	36 тыс. кв. м	РБ Инвест	Альфа Банк
2017	МО	СК Carlo Pazolini	20 тыс. кв. м	Carlo Pazolini	Альфа Банк

## Торговая недвижимость:

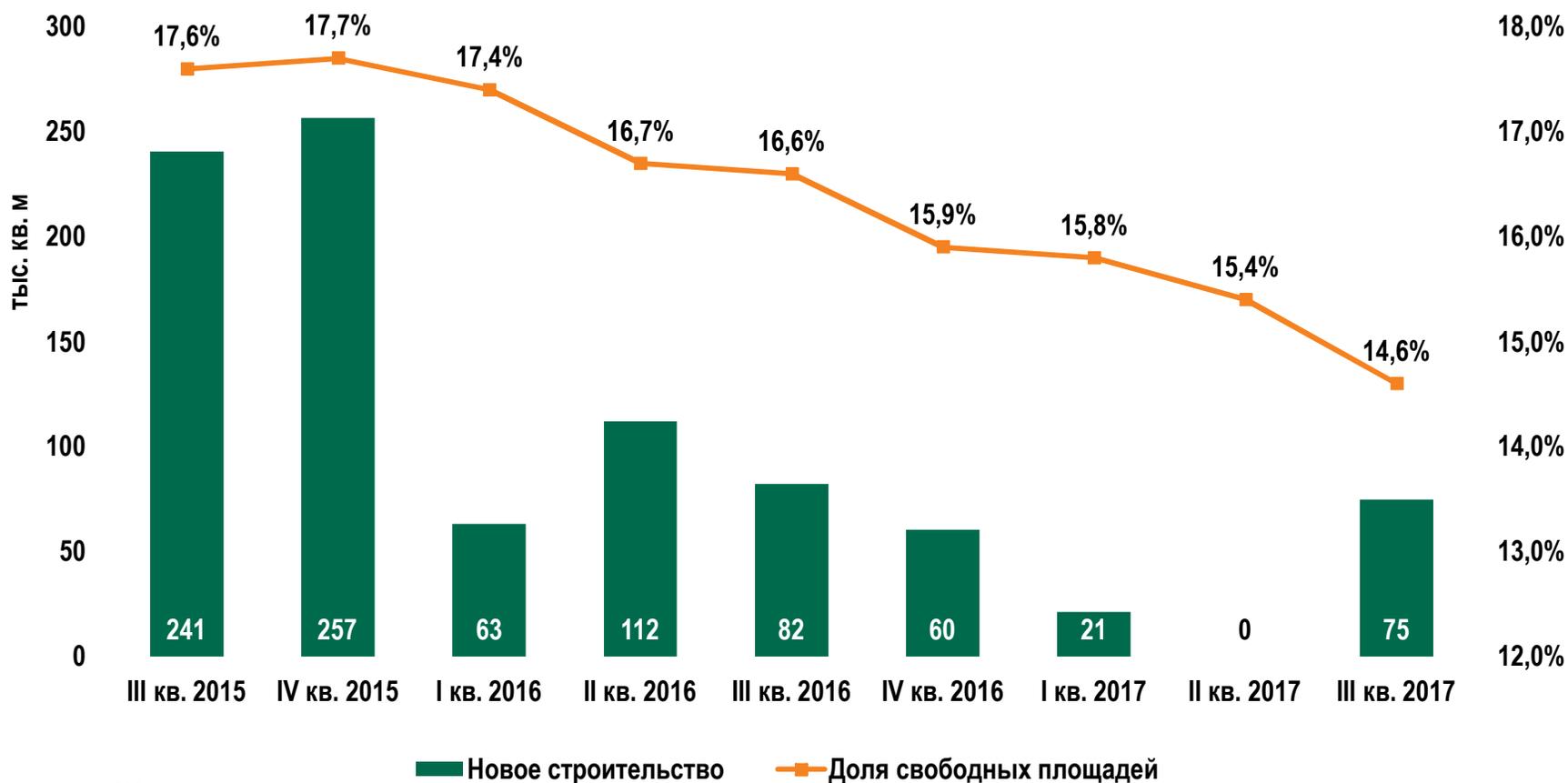
Год	Регион	Название	Площадь	Владелец	Банк
2016	Москва	ТЦ «Карнавал»	32,8 тыс. кв. м	РБ Инвест	Альфа Банк
2016	Москва	ТЦ «Метромаркет»	5,7 тыс. кв. м	РБ Инвест	Альфа Банк
2017	Волгоград	ТЦ «КомсоМолл»	84,6 тыс. кв. м	DVI Group	Альфа Банк



**ОФИСНАЯ  
НЕДВИЖИМОСТЬ**

## КОГДА НАСТУПИТ ВРЕМЯ ДЛЯ ВОЗОБНОВЛЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА?

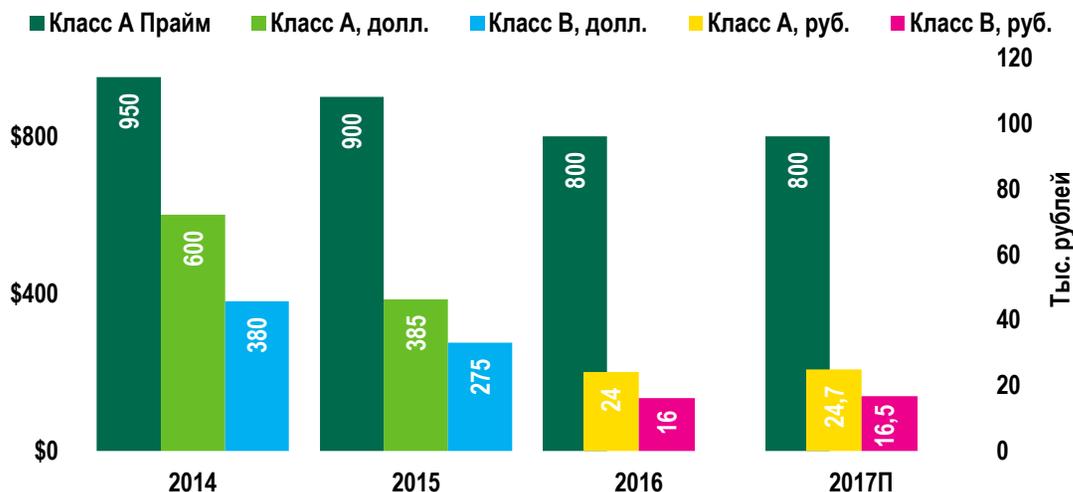
Динамика объемов ввода в эксплуатацию новых офисных площадей и доли свободных площадей в Москве



Источник: CBRE

# ВЕРНУТСЯ ЛИ КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ К ВАЛЮТНОМУ НОМИНИРОВАНИЮ?

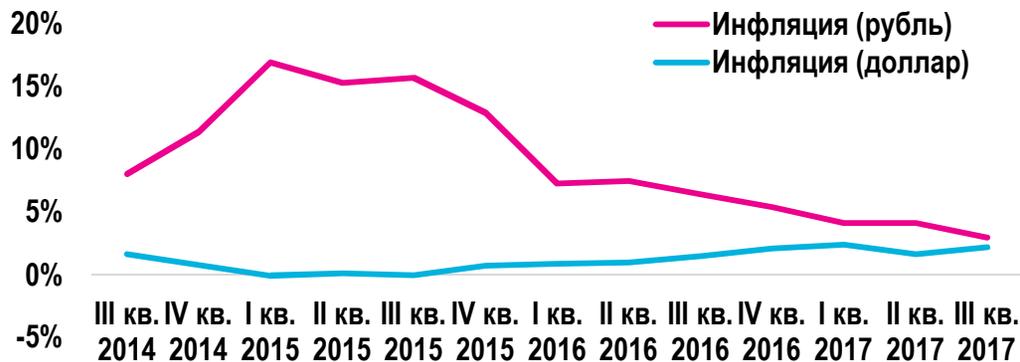
## Запрашиваемые ставки аренды



Источник: CBRE

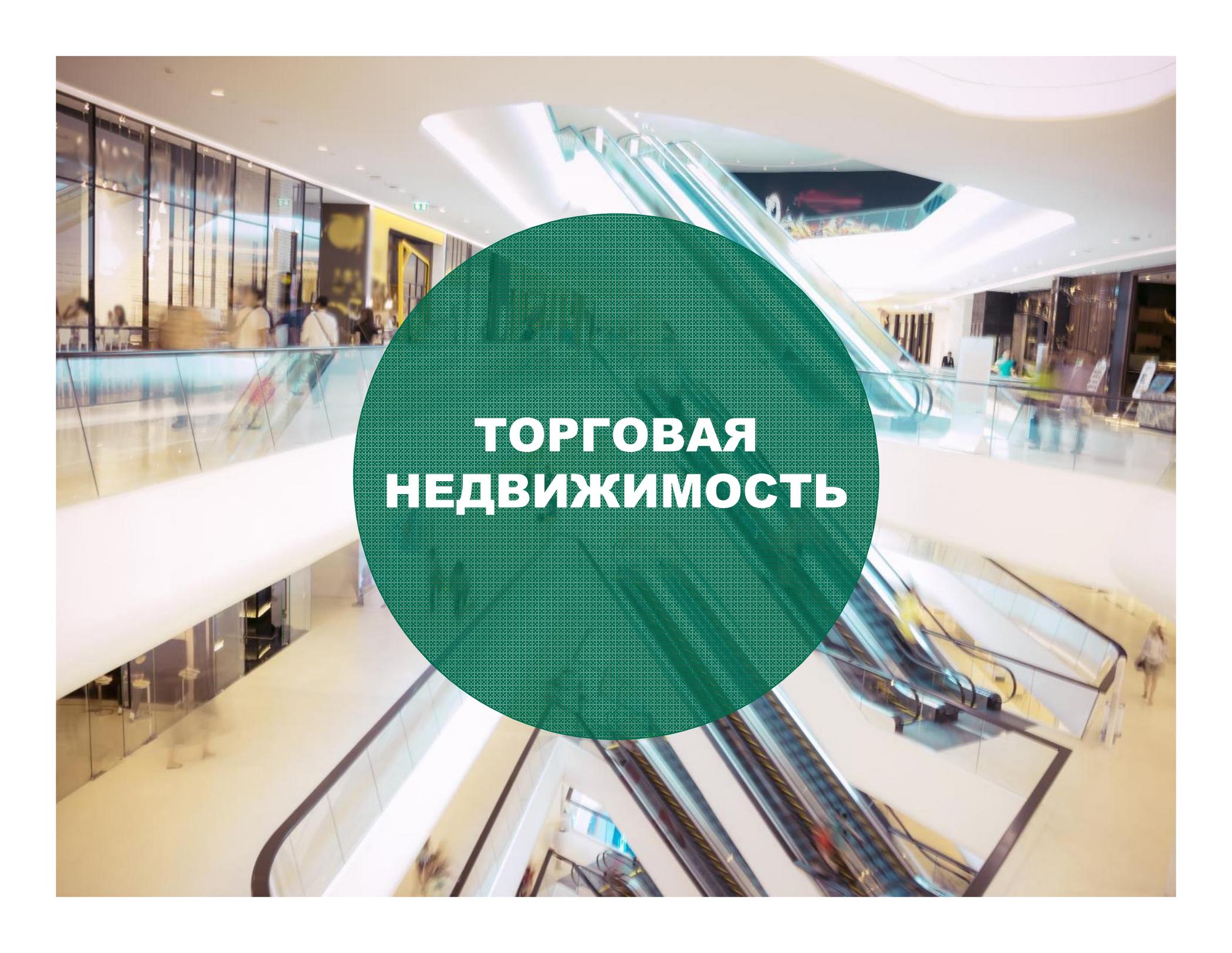
Не более 10% офисных площадей, предлагаемых в аренду в бизнес-центрах Москвы, устанавливают ставку в долларах.

## Инфляция



Источник: Росстат, Oxford Economics

Большинство таких бизнес-центров расположены в ЦДР



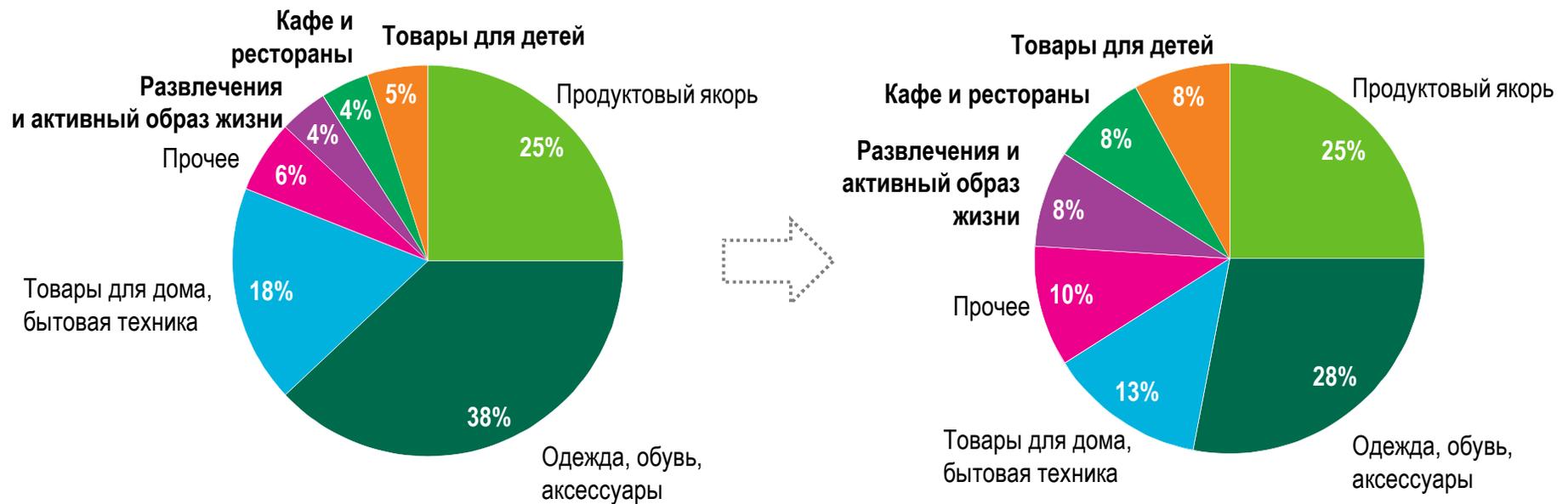
**ТОРГОВАЯ  
НЕДВИЖИМОСТЬ**

# КАКИЕ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ БУДУТ ВОСТРЕБОВАНЫ ЗАВТРА?

Доли различных сегментов в общей арендопригодной площади

ТРЦ в 2005-2006

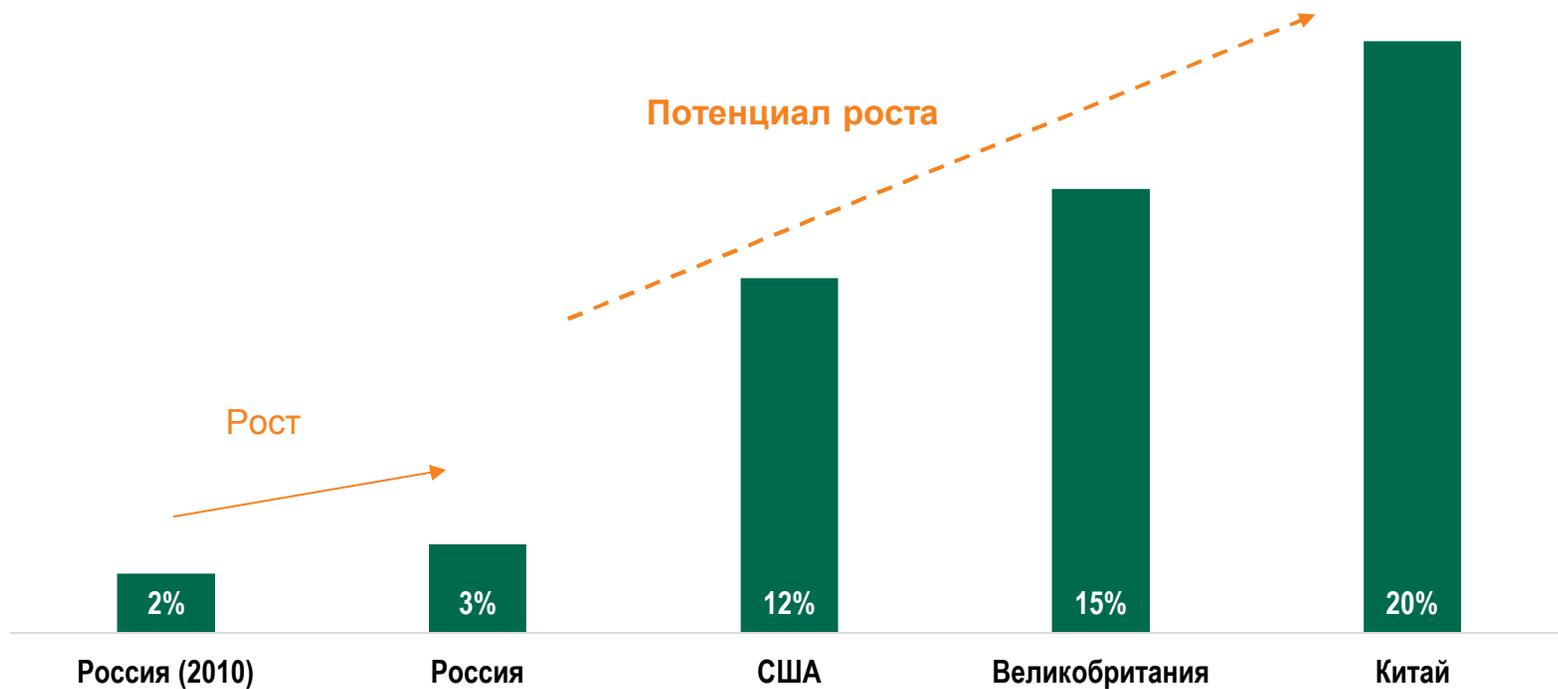
ТРЦ в 2015-2016



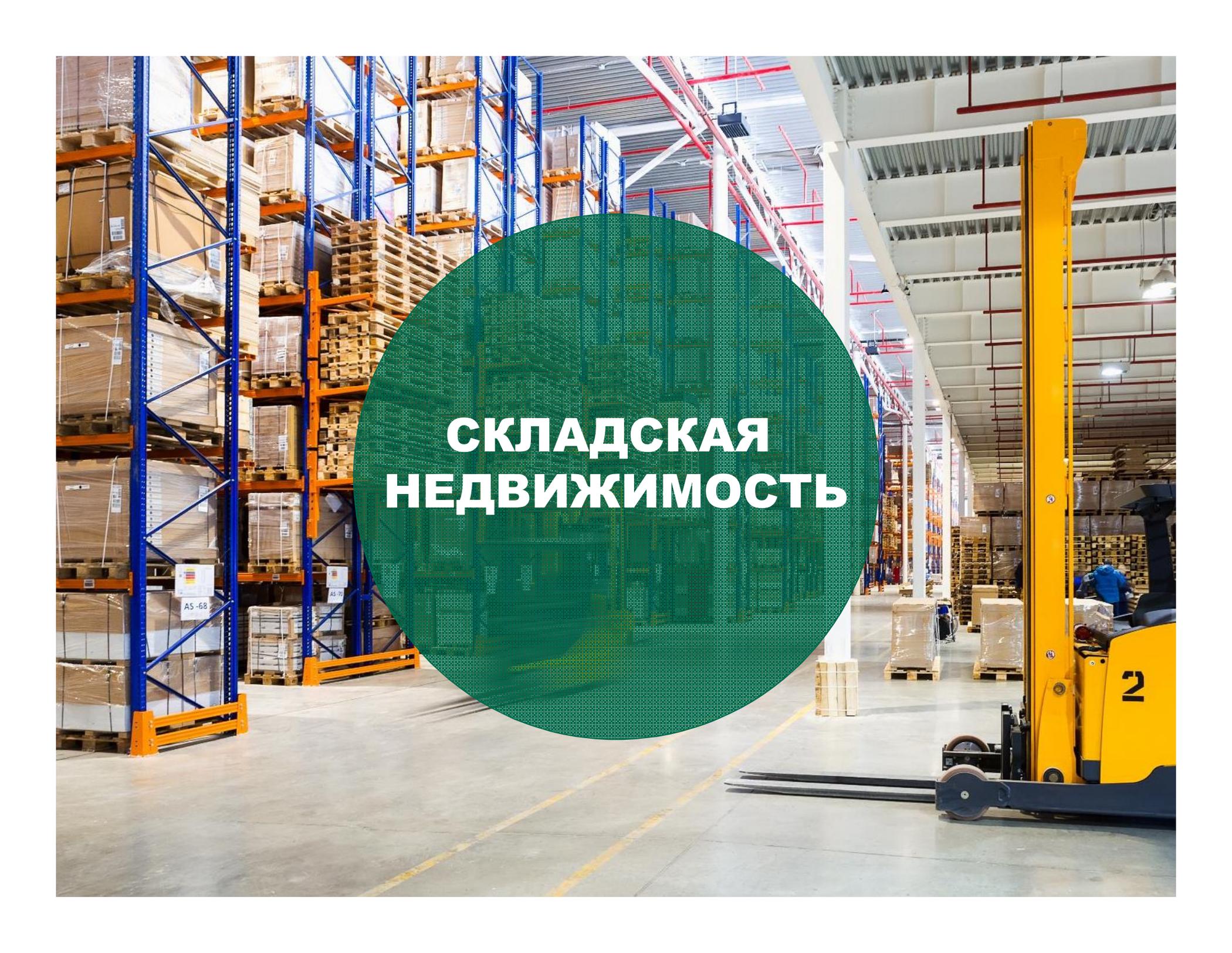
Источник: CBRE

# ПРОДОЛЖИТ ЛИ ONLINE-РИТЕЙЛ ЗАВОЕВЫВАТЬ РЫНОК?

Доля online-торговли в объеме оборота розничной торговли



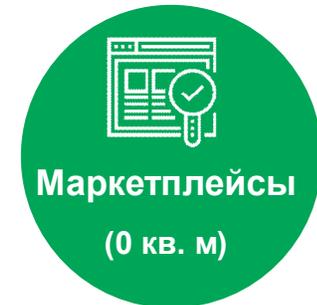
Источник: CBRE



# СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

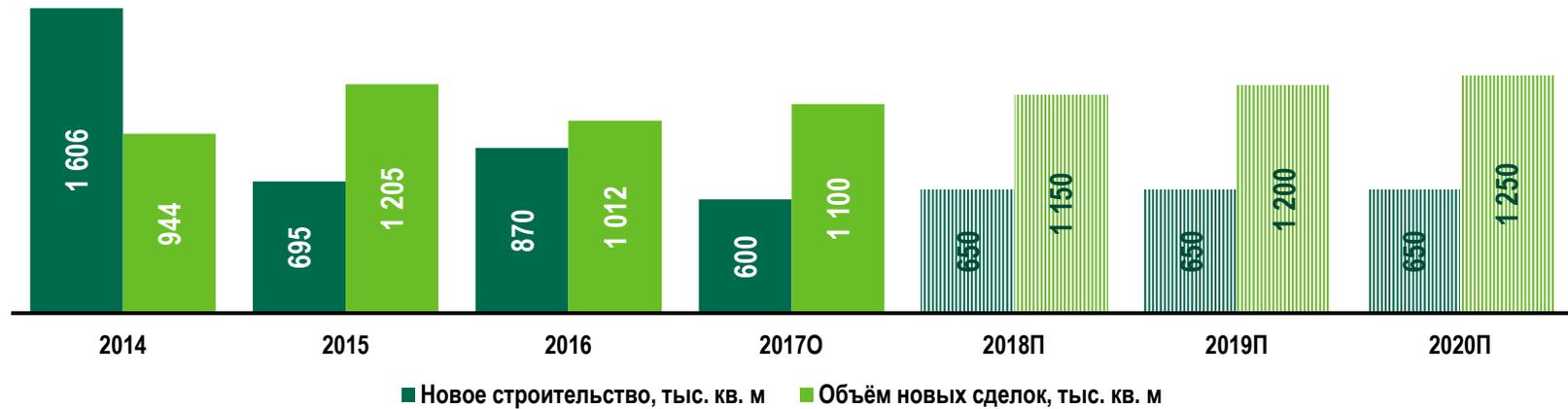
# СКЛАДЫ ДЛЯ ИНТЕРНЕТ ТОРГОВЛИ - НОВЫЙ ВИТОК СПРОСА СО СТОРОНЫ ОНЛАЙН-РИТЕЙЛЕРОВ. КТО БУДЕТ ВЫСТУПАТЬ ОСНОВНЫМ ДРАЙВЕРОМ?

E-commerce - 17% спроса на Российском рынке в 2017 г.



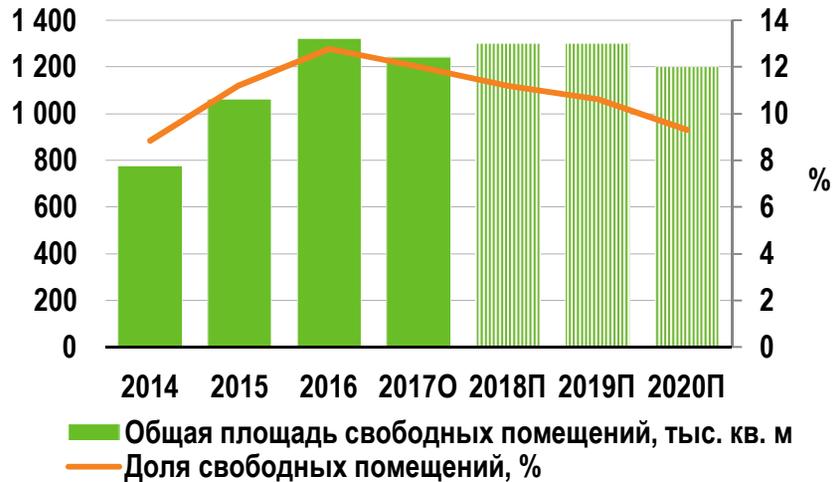
# СОКРАЩЕНИЕ ИЗБЫТКА ПЛОЩАДЕЙ И РОСТ СТАВОК: КАК БЫСТРО БУДЕТ ПРОХОДИТЬ ВОССТАНОВЛЕНИЕ БАЛАНСА РЫНКА?

## Сделки и новое строительство



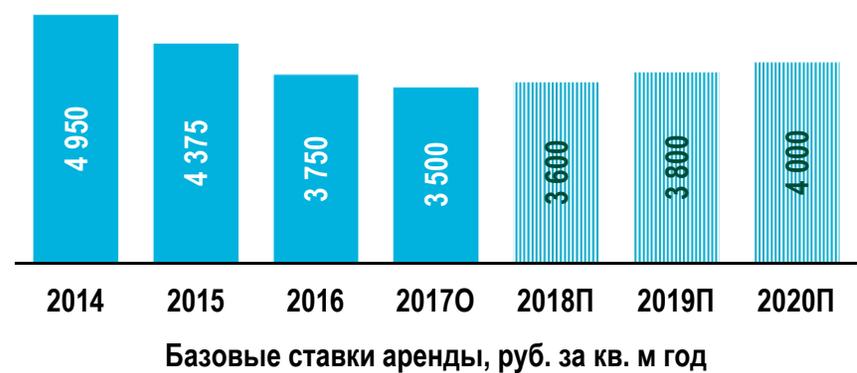
Источник: CBRE

## Свободные площади



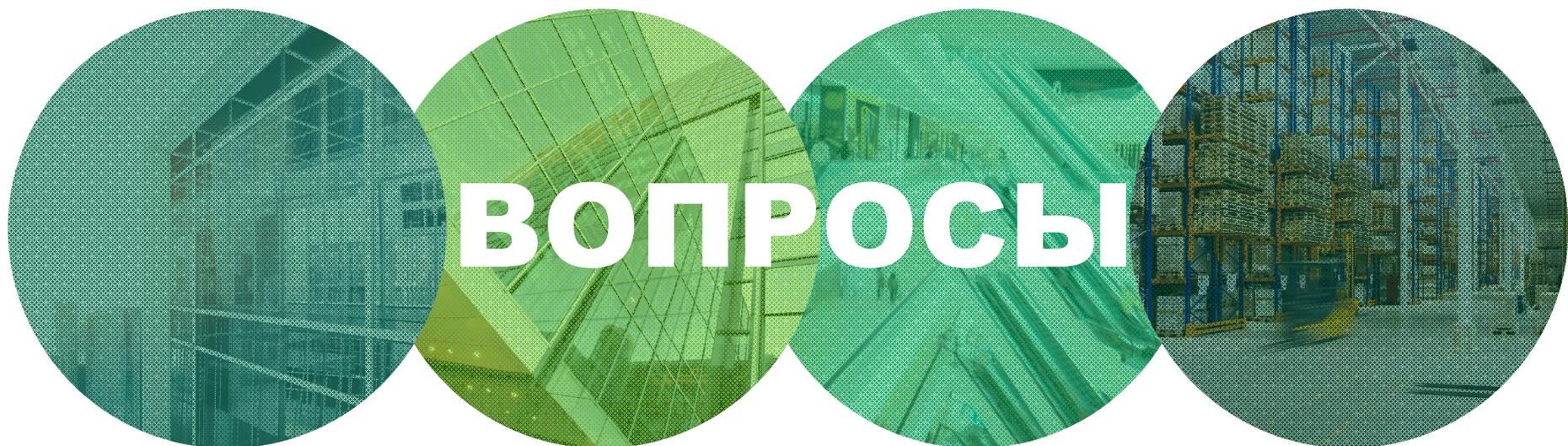
Источник: CBRE

## Ставки аренды



Источник: CBRE

# КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. ВОЗВРАЩЕНИЕ.



**ВОПРОСЫ**

**CBRE**