A decorative graphic on the left side of the slide, featuring a series of concentric white circles of varying thicknesses, creating a ripple effect against the red background.

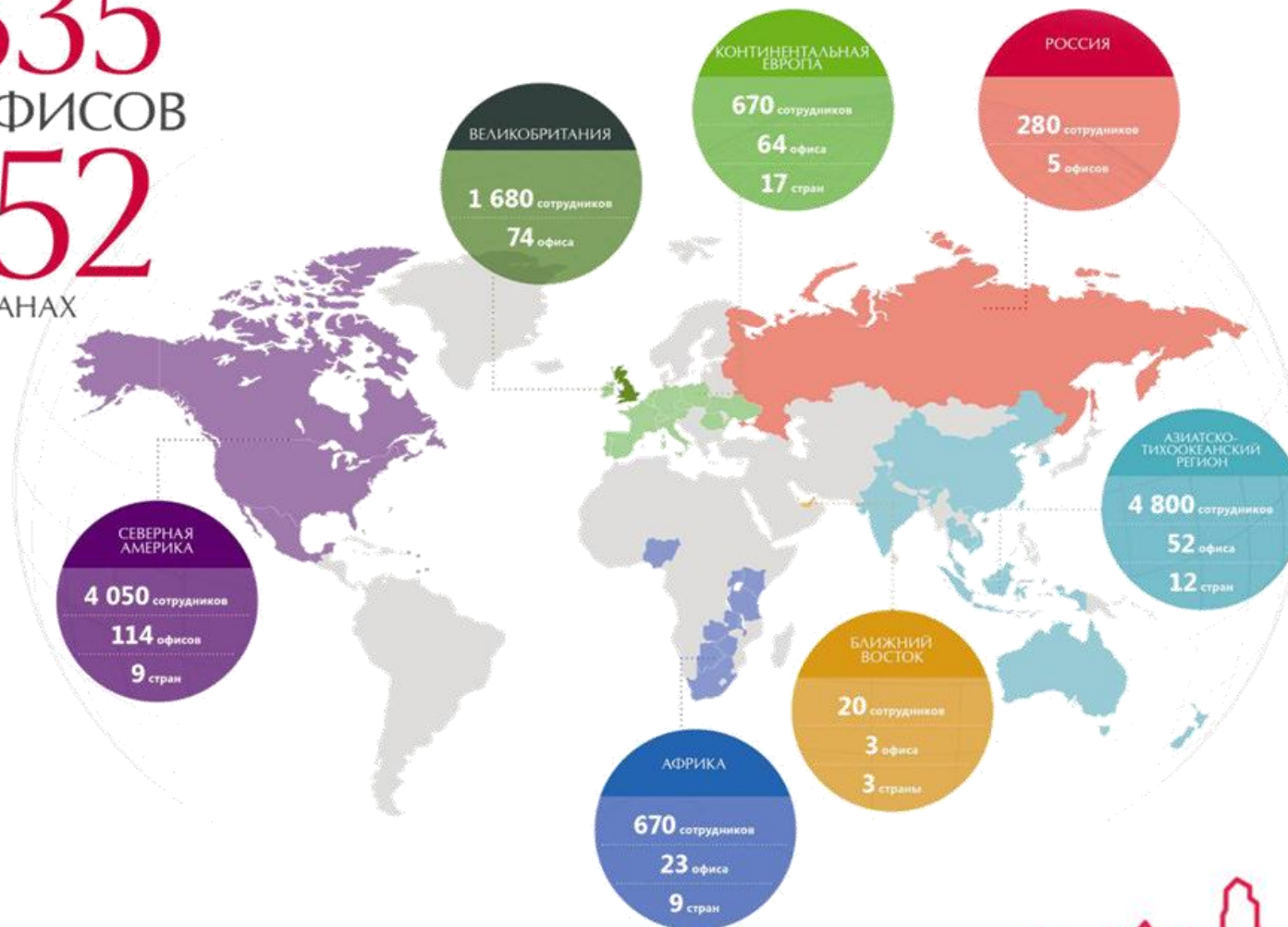
УПРАВЛЕНИЕ АКТИВАМИ
В НЕДВИЖИМОСТИ
В УСЛОВИЯХ
ЭКОНОМИЧЕСКОЙ НЕСТАБИЛЬНОСТИ

Мария Котова,
Партнер,
Исполнительный директор

KNIGHT FRANK В МИРЕ



БОЛЕЕ
335
ОФИСОВ
В **52**
СТРАНАХ



НЕДВИЖИМОСТЬ КАК АКТИВ



Инвестиции

- На этапе создания
- Арендный бизнес

Собственное использование

- Жилье
- Офисы
- Склады
- Торговая

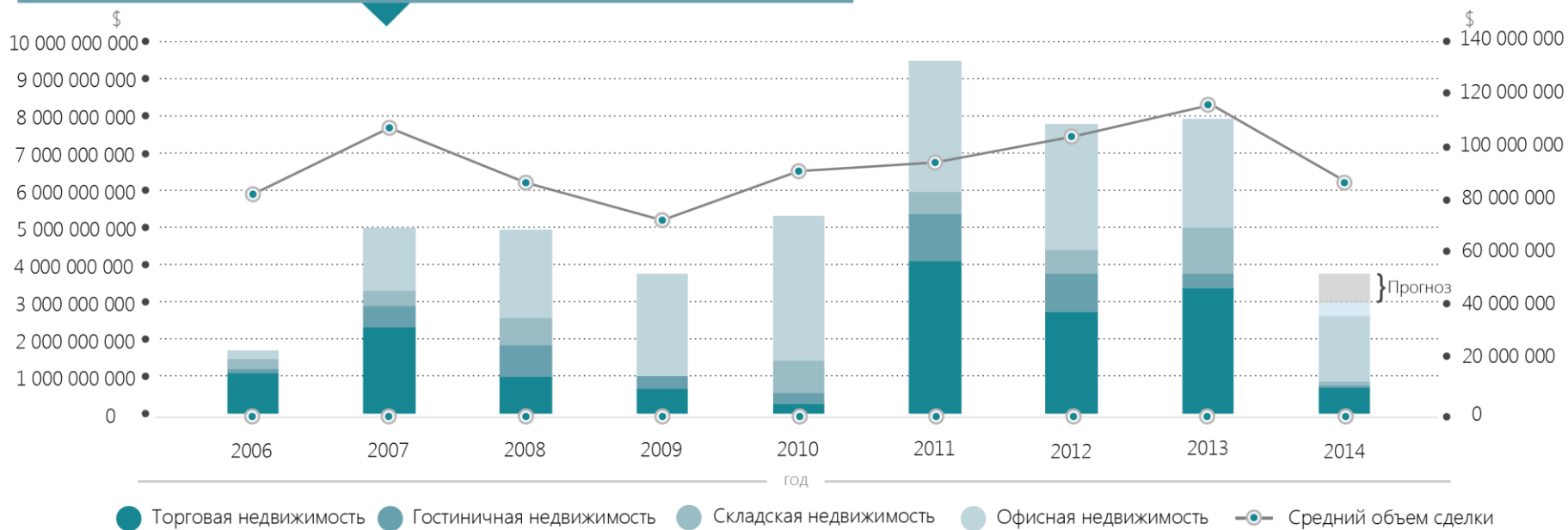


НЕДВИЖИМОСТЬ В ЦИФРАХ

KNIGHT FRANK ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ



ДИНАМИКА ОБЪЕМОВ ИНВЕСТИЦИЙ В ОБЪЕКТЫ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Источник: Knight Frank Research, 2014

НЕДВИЖИМОСТЬ В ЦИФРАХ

KNIGHT FRANK **ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**



ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

		Класс А	Класс В
Объем предложения, млн м ²	↑	3,3	11,1
Уровень вакантных площадей, %	↑	25,7 (+9,4 п. п.)*	13,7 (+2,2 п. п.)*
Изменение ставки аренды, %	↓	-10%*	-8%*
Цена продажи, \$/м ²	↓	5 200–5 500	3 500–5 500
Ставка капитализации, %	↑	9,5–10,0	10,0–11,0

* Изменение по сравнению с началом 2014 г.

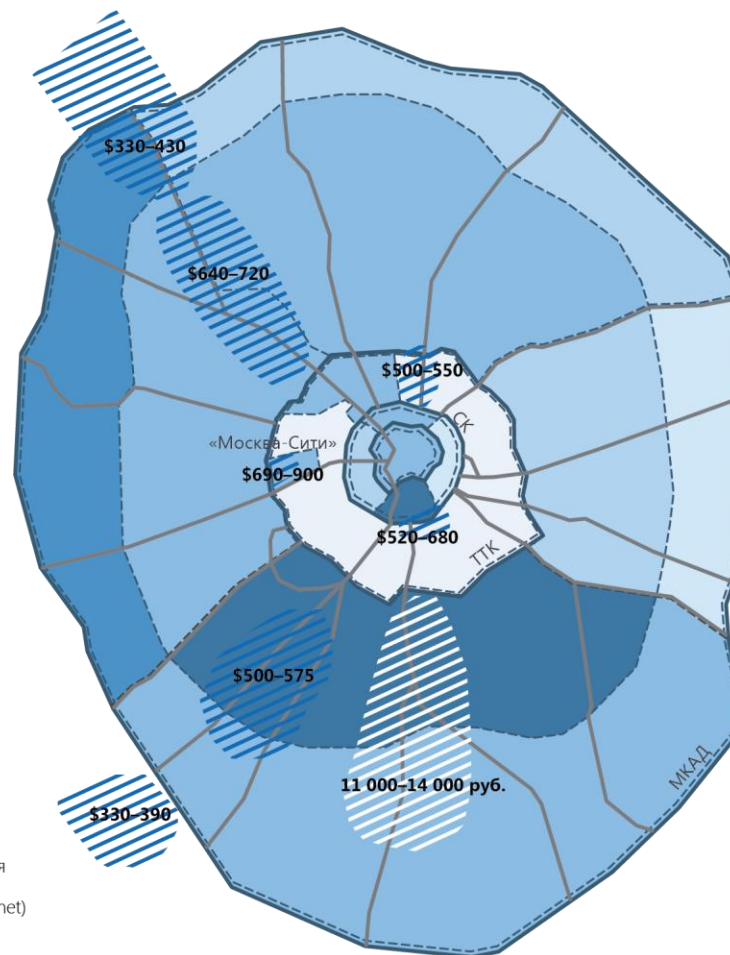
СТАВКИ АРЕНДЫ И ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ДЕЛОВЫМ РАЙОНАМ МОСКВЫ

Объем предложения, тыс. м²

● < 300 ● 300–600 ● 600–1 000 ● 1 000–1 300 ● > 1 300

▨ \$640–720

Запрашиваемая ставка аренды, \$/м²/год (triple net)



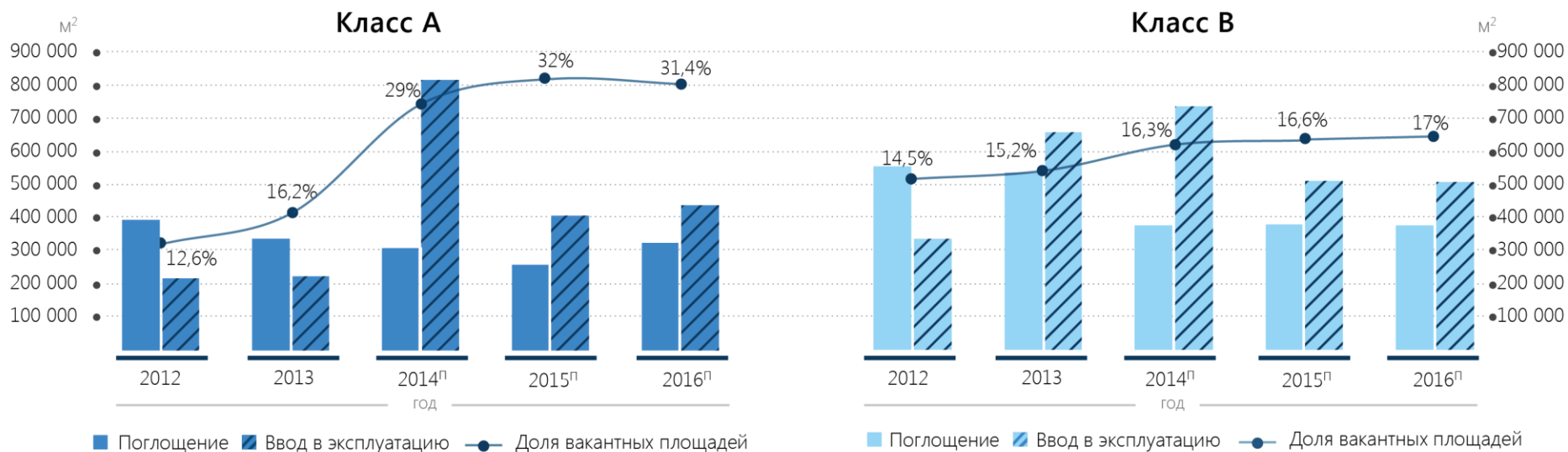
Источник: Knight Frank Research, 2014

НЕДВИЖИМОСТЬ В ЦИФРАХ

KNIGHT FRANK ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



ДИНАМИКА ОБЪЕМОВ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ПОГЛОЩЕНИЯ ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ



Источник: Knight Frank Research, 2014



НЕДВИЖИМОСТЬ В ЦИФРАХ

KNIGHT FRANK СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

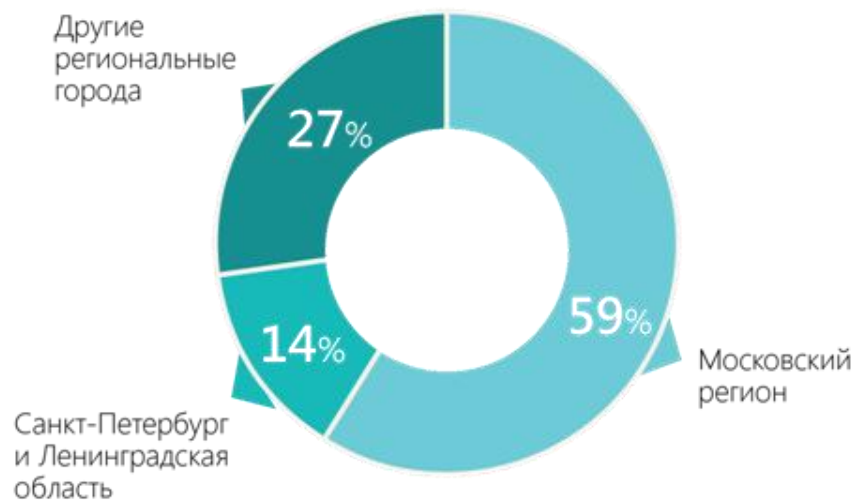


ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

		Класс А		Класс В
Объем предложения, млн м ²	↑	6,84	↑	1,95
Уровень вакантных площадей, %	↑	4,9	↑	4,0
Ставка аренды, \$/м ² /год	↓	100–130	↓	70–80
Цена продажи, \$/м ²	→	1 200–1 400		–
Ставка капитализации, %	→	11,25–11,50	→	11,00–12,00

Источник: Knight Frank Research, 2014

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЪЕМА ПОГЛОЩЕНИЯ



Источник: Knight Frank Research, 2014

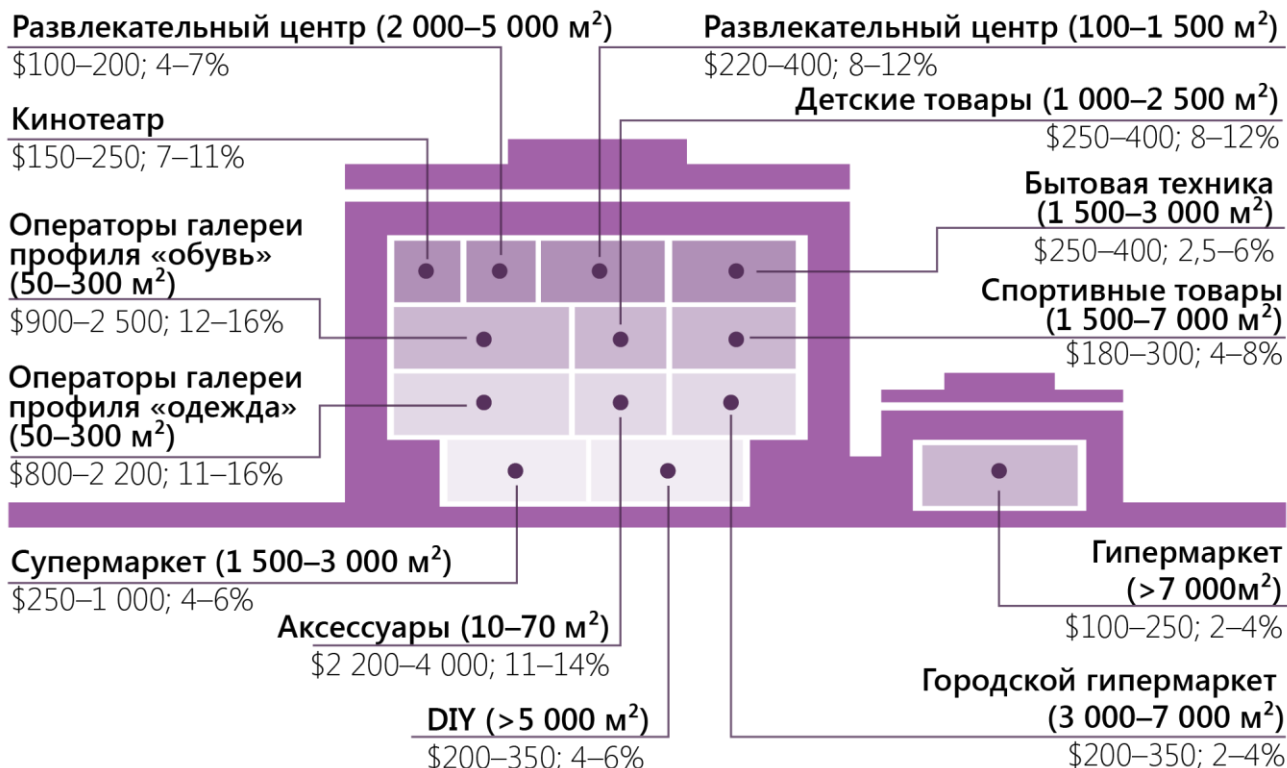


НЕДВИЖИМОСТЬ В ЦИФРАХ

KNIGHT FRANK **ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**



УСЛОВИЯ АРЕНДЫ В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ МОСКВЫ*



* Базовая арендная ставка, \$/м²/год; доля, взимаемая с оборота, %

Источник: Knight Frank Research, 2014

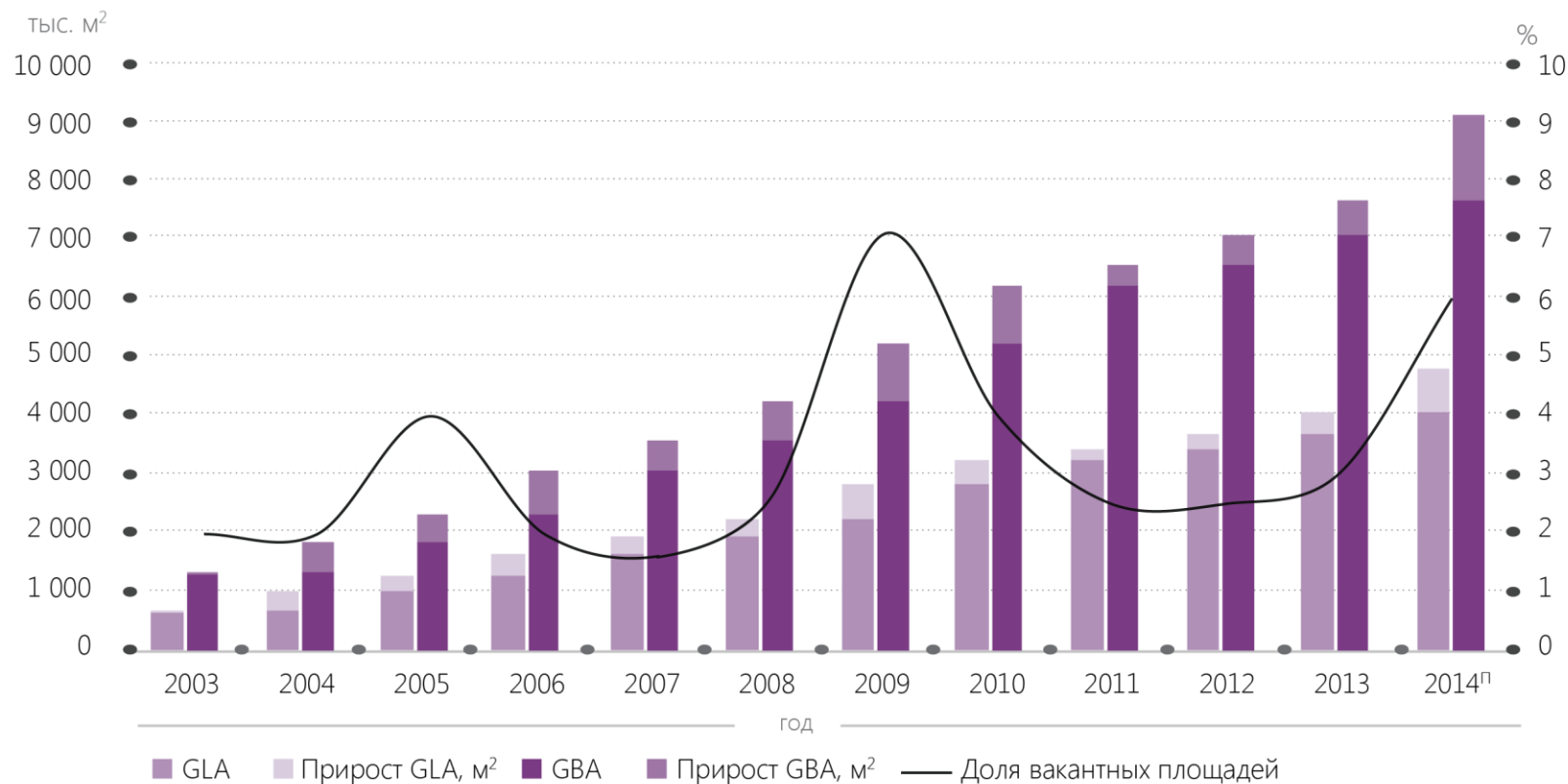


НЕДВИЖИМОСТЬ В ЦИФРАХ

KNIGHT FRANK **ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**



ДИНАМИКА ПРИРОСТА ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ В МОСКОВСКИХ ТЦ



Источник: Knight Frank Research, 2014



НЕДВИЖИМОСТЬ В ЦИФРАХ

KNIGHT FRANK ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



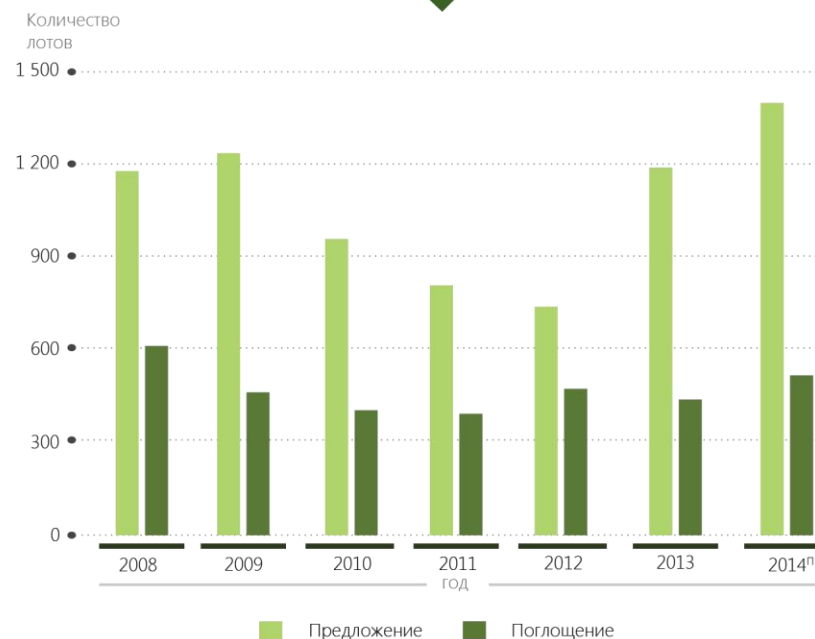
ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Предложение	↑	7 новых проектов
	↑	1 420 лотов*
Доля апартментов, %	↑	40
Средняя цена на первичном рынке, \$/м ²	↓	17 100
Количество сделок в месяц	↑	43

* Совокупный объем предложения (квартиры и апартменты)

Источник: Knight Frank Research, 2014

ДИНАМИКА ПРЕДЛОЖЕНИЯ И СПРОСА



Источник: Knight Frank Research, 2014

НЕДВИЖИМОСТЬ В ЦИФРАХ

KNIGHT FRANK ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

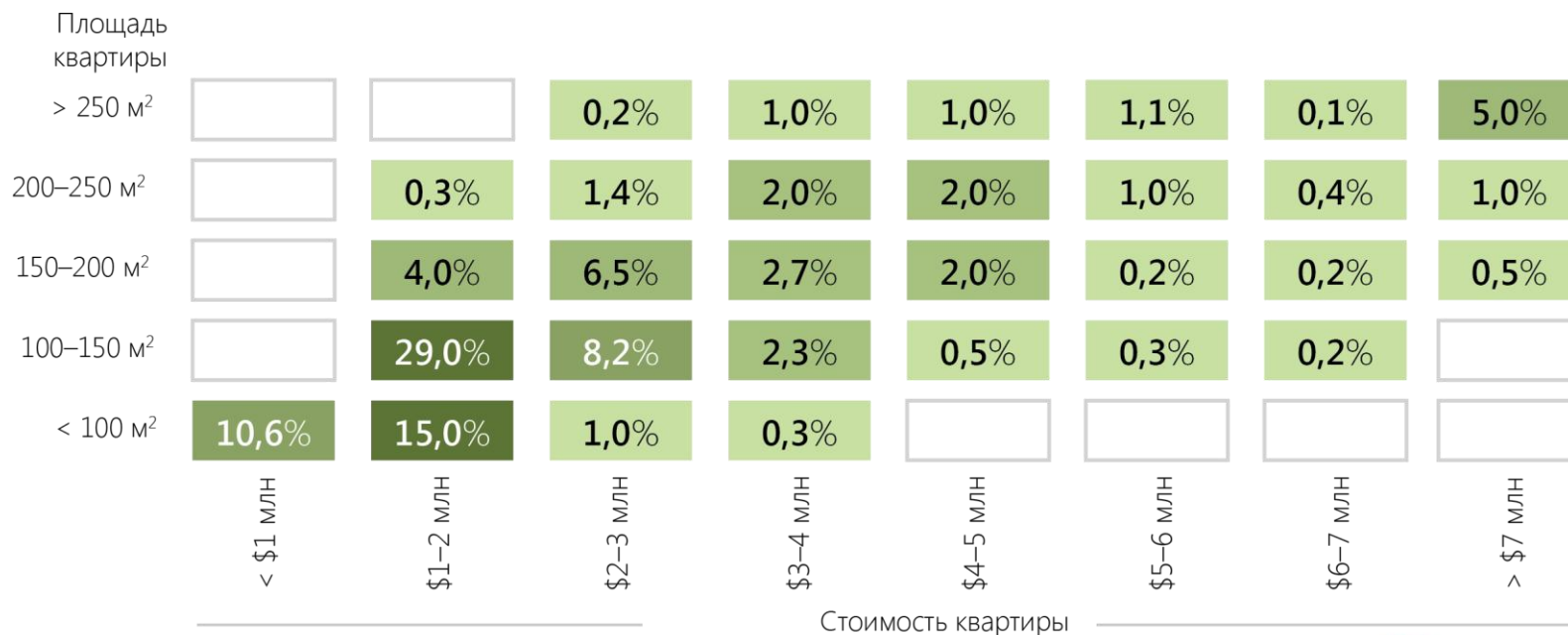


СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО БЮДЖЕТАМ И ПЛОЩАДЯМ КВАРТИР

Наиболее востребованный формат квартиры

100–150 м²

< \$2 млн



Источник: Knight Frank Research, 2014



НЕДВИЖИМОСТЬ В ЦИФРАХ



KNIGHT FRANK ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Предложение	<div style="display: flex; align-items: center;"> ↑ 2 новых поселка «Завидово Нопка» и «Ренессанс Парк» </div>
	<div style="display: flex; align-items: center;"> ↑ 1 100 домовладений* </div>
Средняя цена домовладения**, \$/м ²	<div style="display: flex; align-items: center;"> ↓ 4 150 </div>
Средняя цена земли, \$/сотка	<div style="display: flex; align-items: center;"> ↓ 51 000 </div>
Количество сделок в месяц	<div style="display: flex; align-items: center;"> ↑ 35 </div>

* Совокупный объем предложения

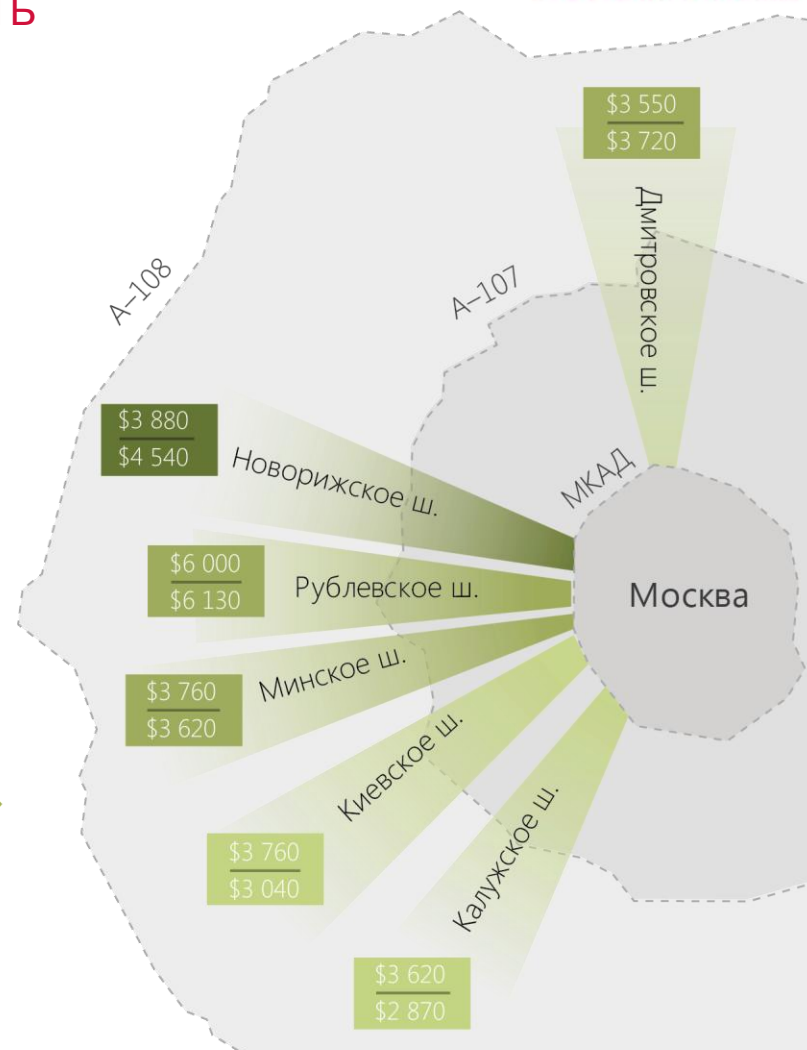
** С учетом стоимости земли

Источник: Knight Frank Research, 2014

СРЕДНЯЯ ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ПОПУЛЯРНОСТЬ У ПОКУПАТЕЛЕЙ



Источник: Knight Frank Research, 2014



Источник: Knight Frank Research, 2014

- ◆ Налогообложение
- ◆ Кадастровая стоимость
- ◆ Эксплуатационные расходы
(квартиры VS апартаменты)
- ◆ Операционные расходы
(управляющая компания)



УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ



- ◆ Коммерческое управление;
- ◆ Управление маркетингом;
- ◆ Юридическое сопровождение;
- ◆ Бухгалтерское сопровождение;
- ◆ Администрирование;
- ◆ Техническое обслуживание и эксплуатация;
- ◆ Управление инфраструктурой
- ◆ Продажа объекта



CASE STUDY

АЛЬЯНС РОСНО



РОСНО

Проект разработки общей стратегии ГК «РОСНО» в области владения объектами недвижимости в Москве, Санкт-Петербурге и других регионах РФ

Выполненные задачи специалистов компании Knight Frank

- ♦ Разработаны рекомендации по оптимизации состава, формы собственности, а также внутренних планировочных решений офисных помещений
- ♦ Сформулированы основные направления стратегии размещения объектов розничной сети в Москве и регионах РФ.
- ♦ Для понимания актуальности выбранной схемы местоположения и формы собственности розничных объектов была проведена оценка выбранной компанией стратегии изменения своего присутствия в столице, был проведен анализ рыночных позиций московской и региональной розничных сетей по сравнению с основными конкурентами.



CASE STUDY

БИЗНЕС ПАРК NAGATINO-I-LAND



Выполненные задачи специалистов компании Knight Frank

- ◆ Анализ рыночной целесообразности (анализ местоположения, анализ офисной, торговой, гостиничной недвижимости Москвы), анализ конкуренции;
- ◆ Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования в целях определения оптимального баланса помещений в рамках проекта;
- ◆ Рекомендации по концепции развития проекта (на данном этапе были созданы планировочные решения зданий);
- ◆ Анализ экономической целесообразности проекта;
- ◆ Разработка инвестиционного меморандума (в целях привлечения финансирования для реализации проекта).



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!



ЖИЛАЯ
ГОРОДСКАЯ
ЗАГОРОДНАЯ
ЗАРУБЕЖНАЯ

ОФИСНАЯ

**СКЛАДСКАЯ
И ИНДУСТРИАЛЬНАЯ**

ТОРГОВАЯ
ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ
STREET RETAIL

НАШИ УСЛУГИ

- Поиск земельных участков
- Маркетинговые исследования
- Стратегический консалтинг
- Сдача в аренду / продажа
- Представление интересов арендаторов / покупателей
- Продвижение
- Комплексное управление
- Оценка
- Инвестиционные продажи

ВСЯ НЕДВИЖИМОСТЬ КРАСНОЙ НИТЬЮ