

A decorative graphic on the left side of the slide, featuring a series of white, concentric, curved lines that resemble a stylized fingerprint or a series of overlapping arcs, set against a red background.

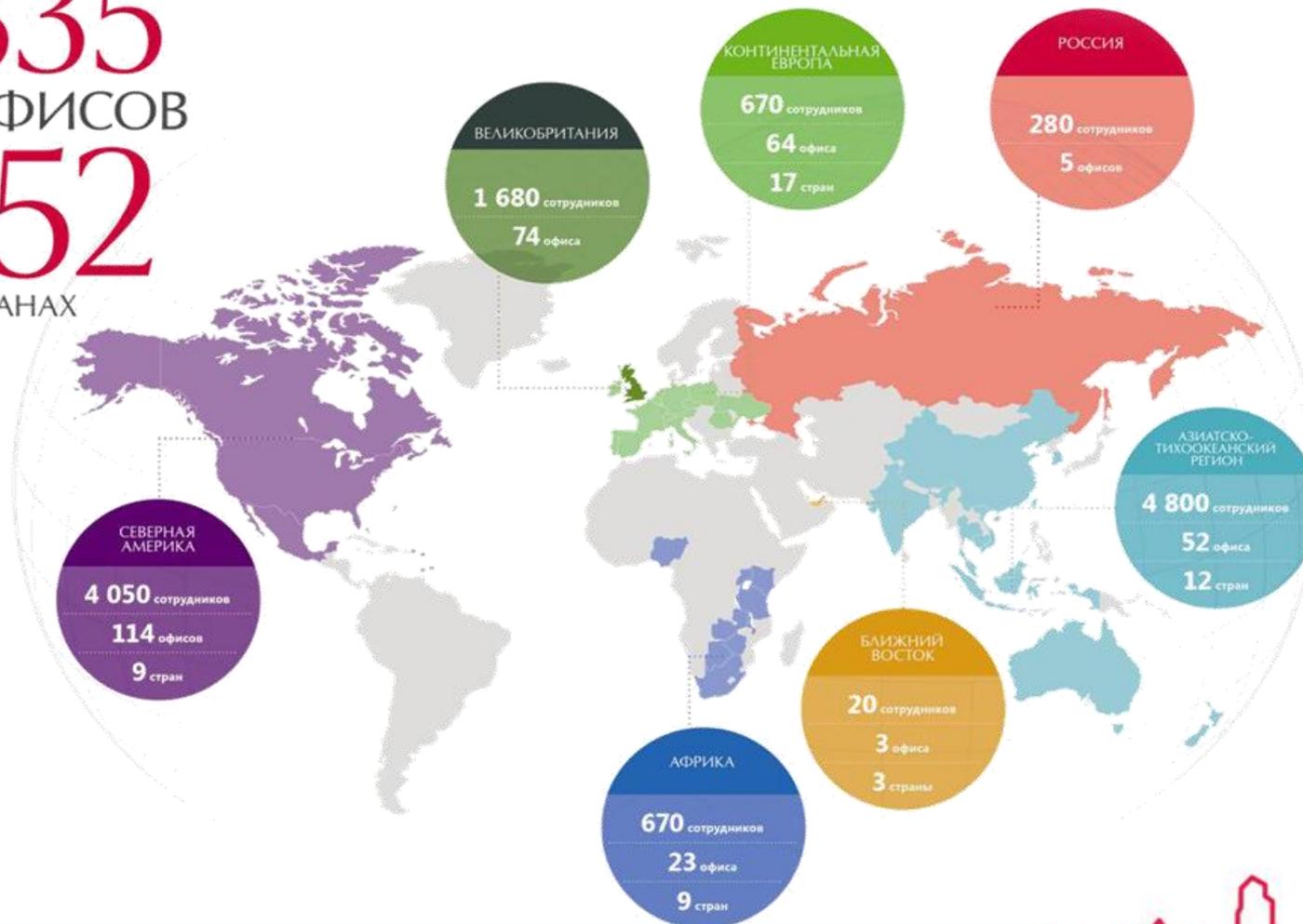
УПРАВЛЕНИЕ АКТИВАМИ  
В НЕДВИЖИМОСТИ  
В УСЛОВИЯХ  
ЭКОНОМИЧЕСКОЙ НЕСТАБИЛЬНОСТИ

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 <sup>2</sup> | ↑ | 3,3                   | 11,1                  |
| Уровень вакантных площадей, %         | ↑ | 25,7<br>(+9,4 п. п.)* | 13,7<br>(+2,2 п. п.)* |
| Изменение ставки аренды, %            | ↓ | -10%*                 | -8%*                  |
| Цена продажи, \$/м <sup>2</sup>       | ↓ | 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.

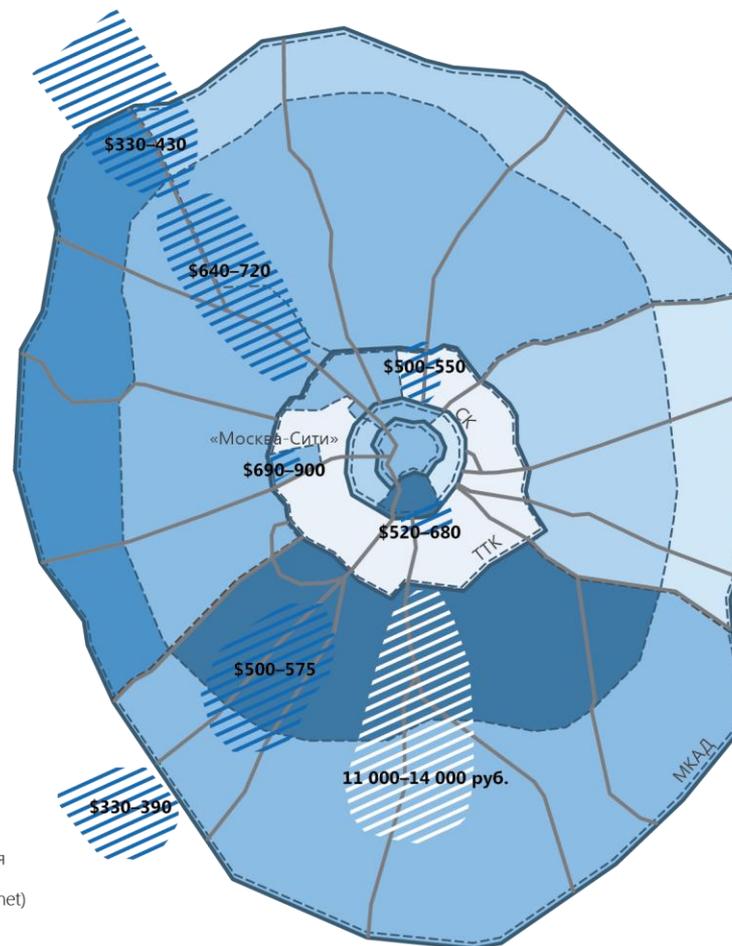
## СТАВКИ АРЕНДЫ И ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ДЕЛОВЫМ РАЙОНАМ МОСКВЫ

Объем предложения, тыс. м<sup>2</sup>

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

▨ \$640–720

Запрашиваемая ставка аренды, \$/м<sup>2</sup>/год (triple net)



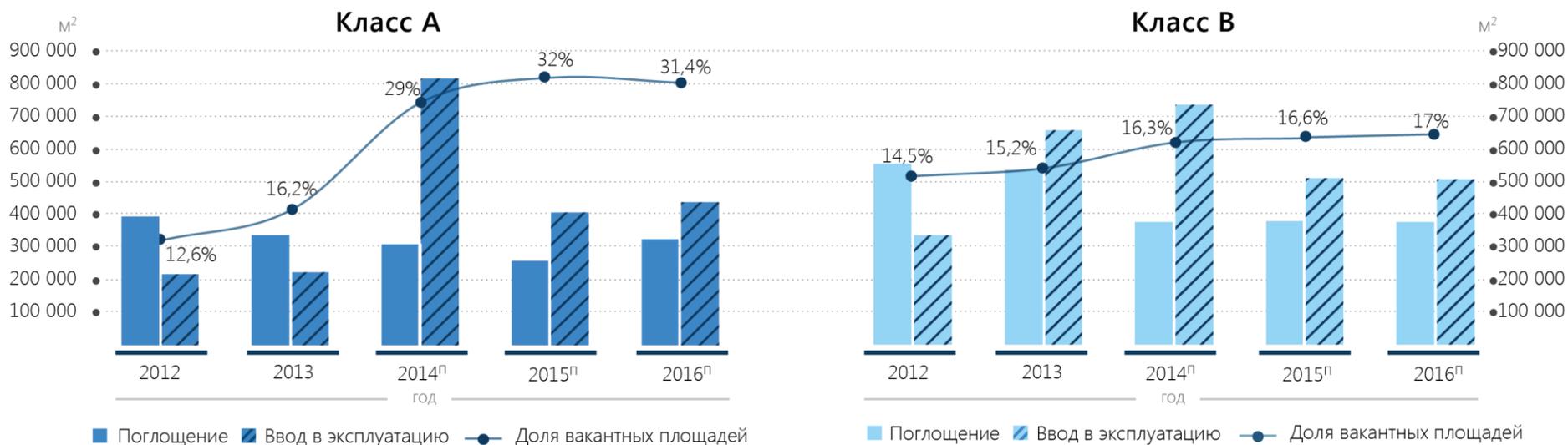
Источник: Knight Frank Research, 2014

# 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

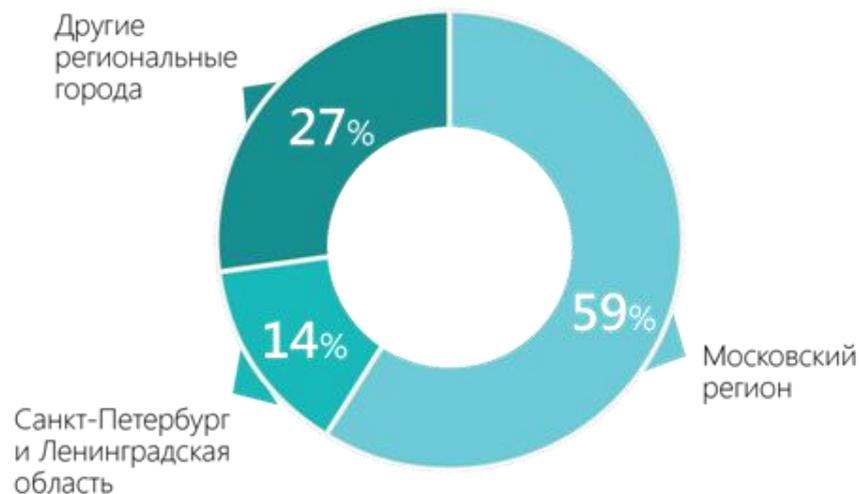


## ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

|                                       |   | Класс А     |   | Класс В     |
|---------------------------------------|---|-------------|---|-------------|
| Объем предложения, млн м <sup>2</sup> | ↑ | 6,84        | ↑ | 1,95        |
| Уровень вакантных площадей, %         | ↑ | 4,9         | ↑ | 4,0         |
| Ставка аренды, \$/м <sup>2</sup> /год | ↓ | 100–130     | ↓ | 70–80       |
| Цена продажи, \$/м <sup>2</sup>       | → | 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

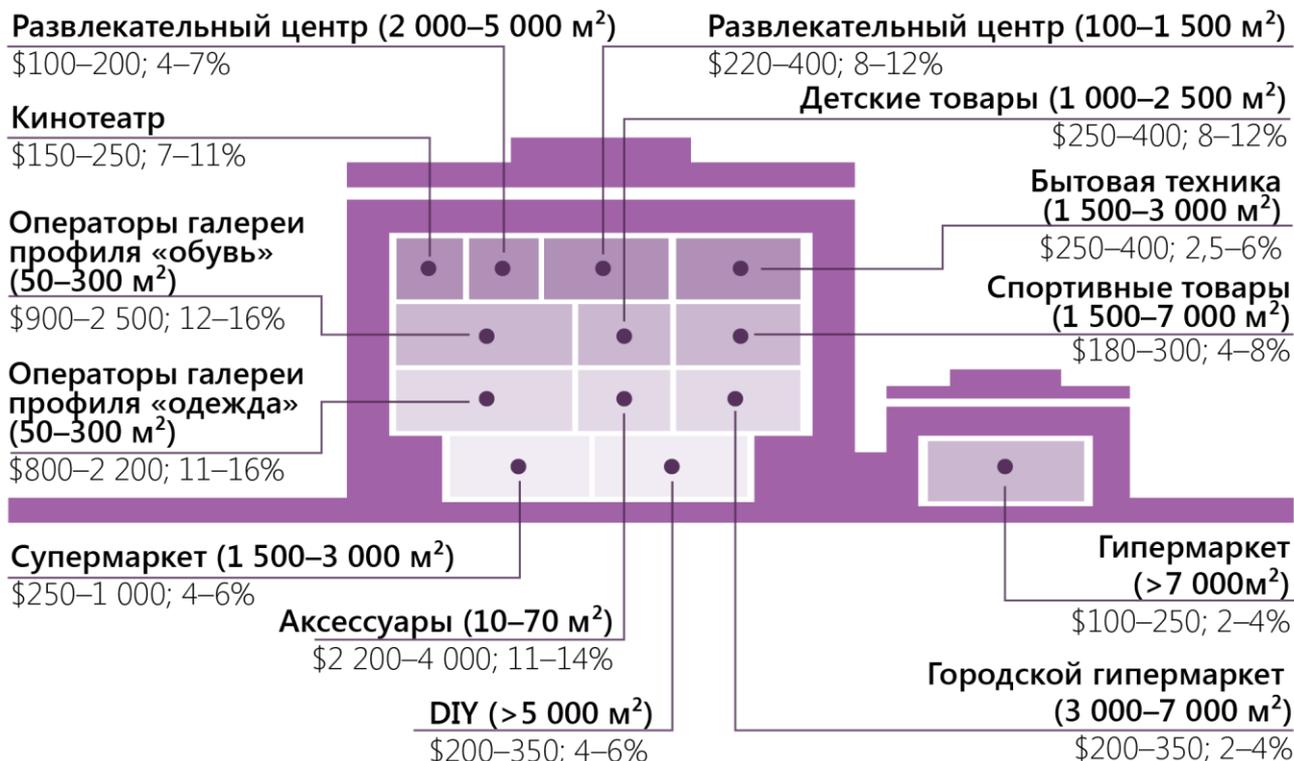


# НЕДВИЖИМОСТЬ В ЦИФРАХ

KNIGHT FRANK **ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**



## УСЛОВИЯ АРЕНДЫ В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ МОСКВЫ\*



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

Источник: Knight Frank Research, 2014

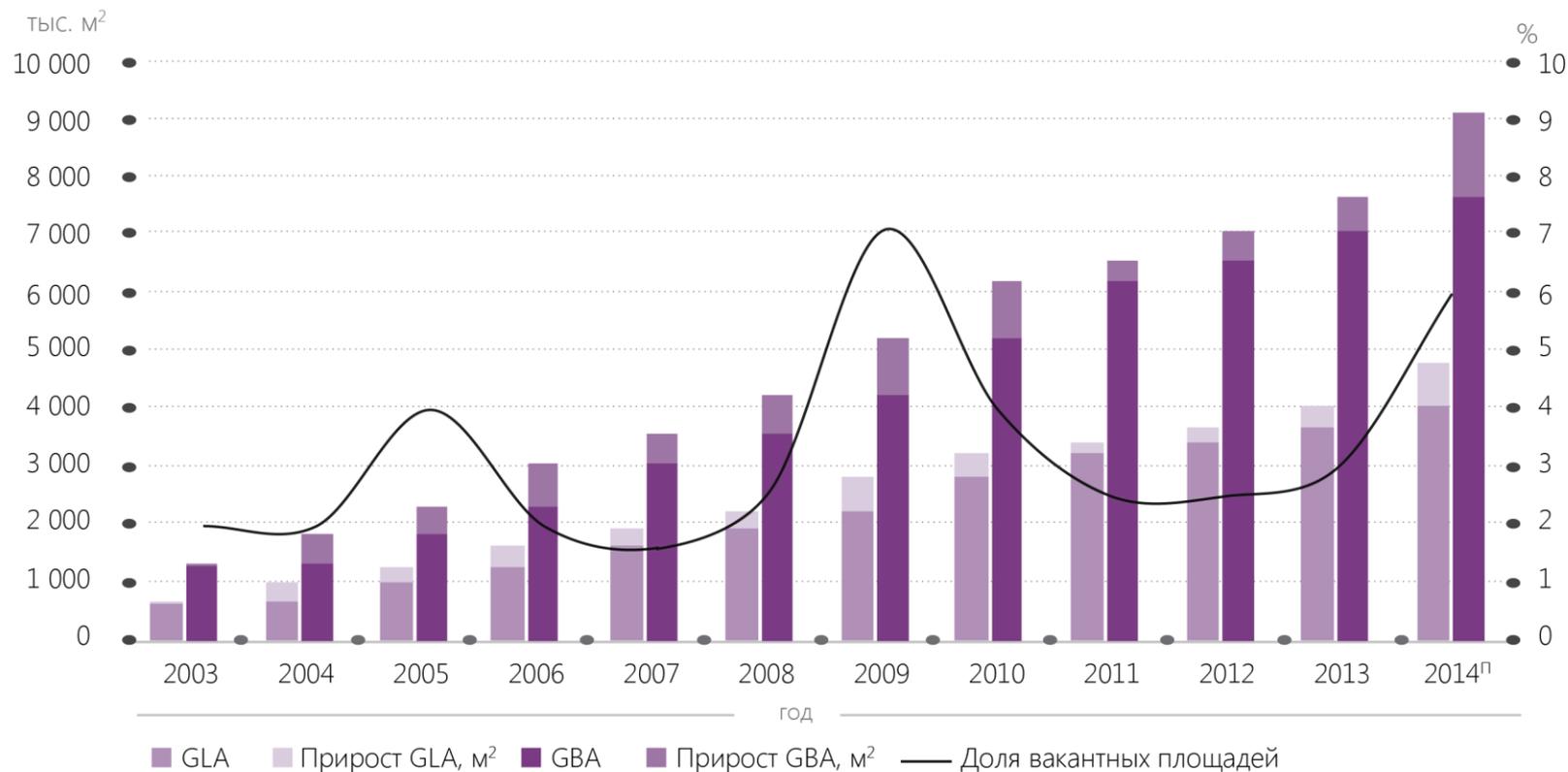


# НЕДВИЖИМОСТЬ В ЦИФРАХ

KNIGHT FRANK **ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**



## ДИНАМИКА ПРИРОСТА ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ В МОСКОВСКИХ ТЦ



Источник: Knight Frank Research, 2014

# НЕДВИЖИМОСТЬ В ЦИФРАХ

KNIGHT FRANK ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



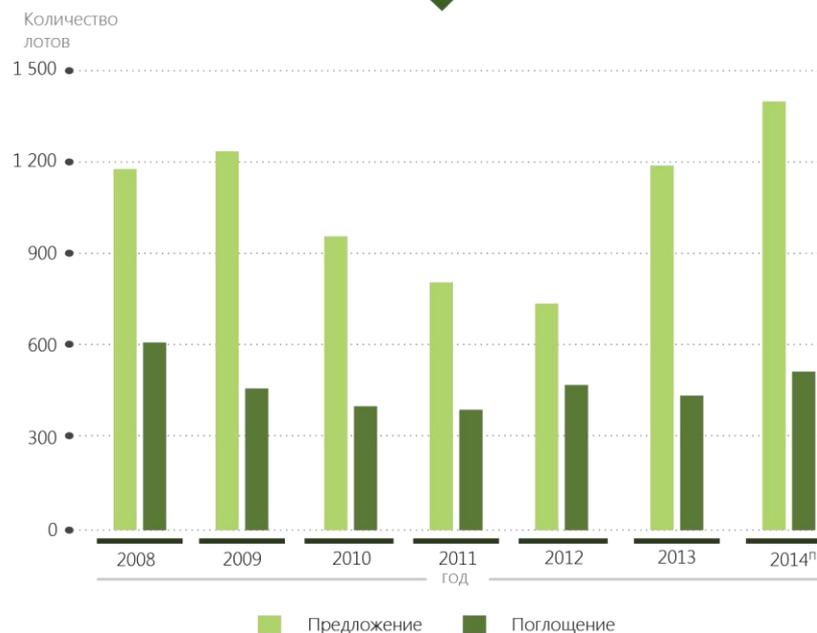
## ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

|  |   |                  |
|--|---|------------------|
| Предложение  | ↑ | 7 новых проектов |
|  | ↑ | 1 420 лотов*     |
| Доля апартментов, %                                | ↑ | 40               |
| Средняя цена на первичном рынке, \$/м <sup>2</sup> | ↓ | 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 м<sup>2</sup>

< \$2 млн



Источник: Knight Frank Research, 2014



# НЕДВИЖИМОСТЬ В ЦИФРАХ



## KNIGHT FRANK ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

### ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

|  |   |
|--|---|
| Предложение                                    | <div style="display: flex; align-items: center;"> <span style="color: green; font-size: 20px; margin-right: 5px;">↑</span>                 2 новых поселка<br/>«Завидово Нопка» и «Ренессанс Парк»             </div> |
|  | <div style="display: flex; align-items: center;"> <span style="color: green; font-size: 20px; margin-right: 5px;">↑</span>                 1 100 домовладений*             </div>                                     |
| Средняя цена домовладения**, \$/м <sup>2</sup> | <div style="display: flex; align-items: center;"> <span style="color: green; font-size: 20px; margin-right: 5px;">↓</span>                 4 150             </div>   |
| Средняя цена земли, \$/сотка                   | <div style="display: flex; align-items: center;"> <span style="color: green; font-size: 20px; margin-right: 5px;">↓</span>                 51 000             </div>  |
| Количество сделок в месяц                      | <div style="display: flex; align-items: center;"> <span style="color: green; font-size: 20px; margin-right: 5px;">↑</span>                 35             </div>  |

\* Совокупный объем предложения

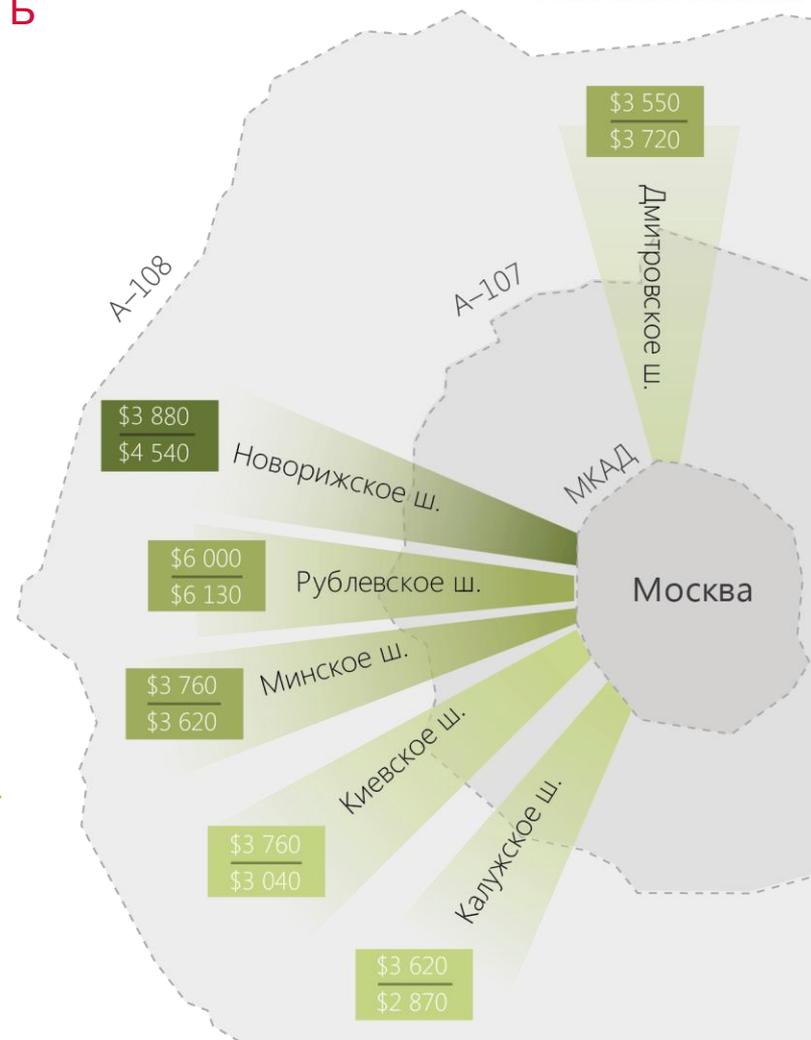
\*\* С учетом стоимости земли

Источник: Knight Frank Research, 2014

### СРЕДНЯЯ ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ПОПУЛЯРНОСТЬ У ПОКУПАТЕЛЕЙ

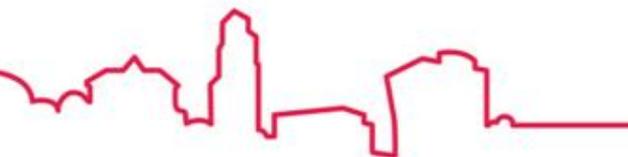


Источник: Knight Frank Research, 2014



Источник: Knight Frank Research, 2014

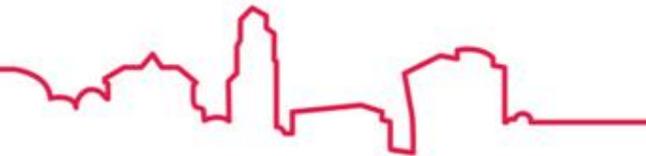
- ◆ Налогообложение
- ◆ Кадастровая стоимость
- ◆ Эксплуатационные расходы  
(квартиры VS апартаменты)
- ◆ Операционные расходы  
(управляющая компания)



# 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.



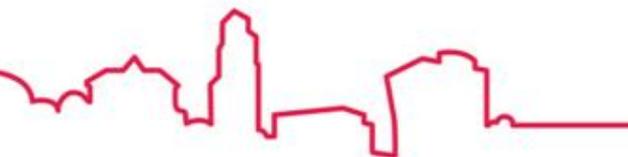
# CASE STUDY

## 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**

