



**Уральский
федеральный
университет**

имени первого Президента
России Б. Н. Ельцина

**Высшая школа
экономики
и менеджмента**

**Кафедра экономики
и управления
строительством
и рынком недвижимости**



ОСНОВЫ ДЕВЕЛОПМЕНТА НЕДВИЖИМОСТИ

**Караваева Наталья Михайловна, к.э.н.,
доцент**

Место России в международных рейтингах

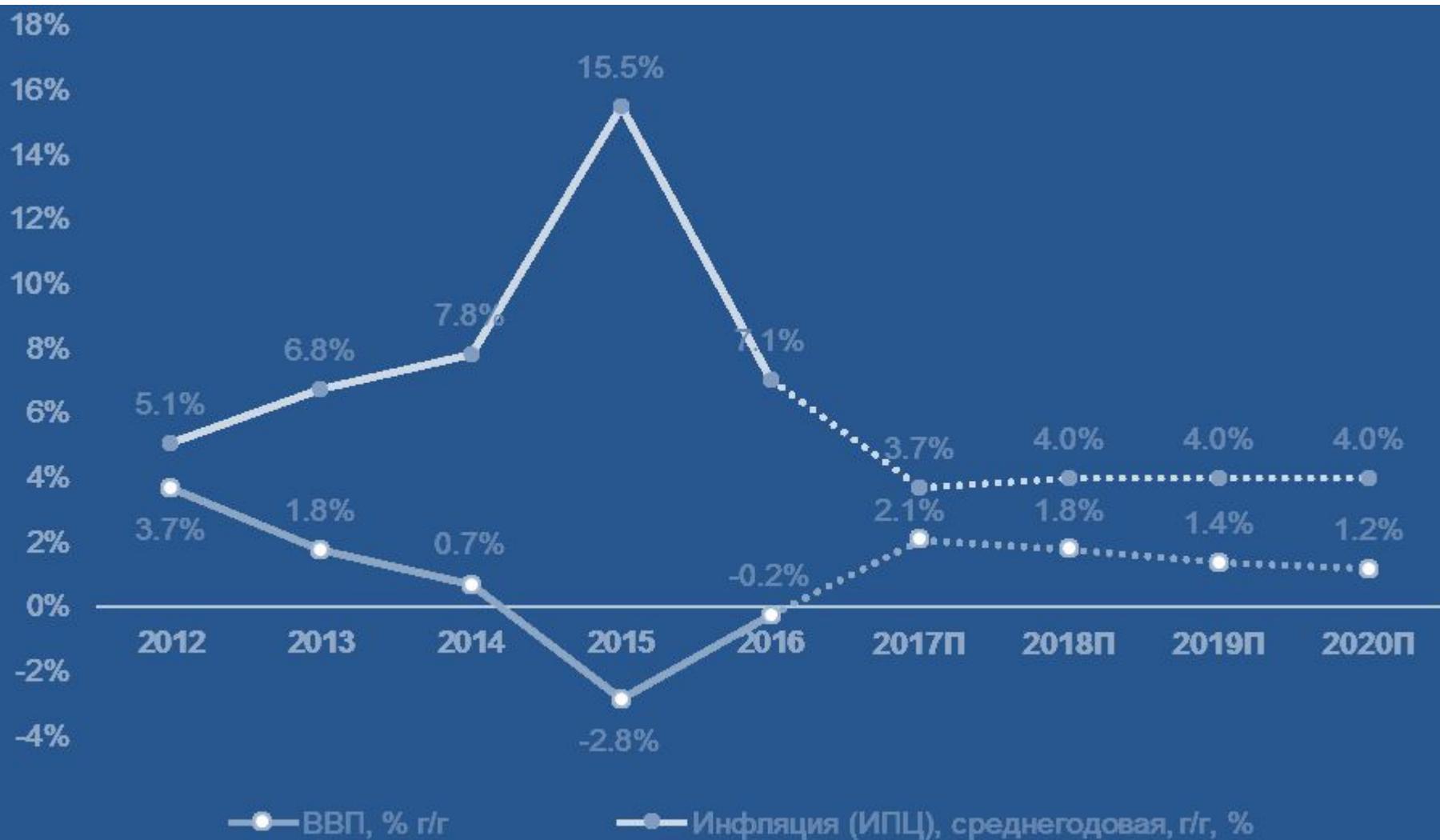
МИРОВЫЕ СТОЛИЦЫ

Основные показатели коммерческой недвижимости в ключевых агломерациях

	Население (млн человек) / (% от населения страны)	Офисная недвижимость, предложение (млн м ²) / обеспеченность (м ² /чел.)	Торговая недвижимость, предложение (млн м ²) / обеспеченность (м ² /чел.)	Складская недвижимость, предложение (млн м ²) / обеспеченность (м ² /чел.)
 Москва	15,5 (11%)	17,6 (1,1)	7,0 (0,5)	13,3 (0,9)
 Нью-Йорк*	23,7 (7%)	80,7 (3,4)	23,2 (1,0)	75,1 (3,2)
 Париж*	12,1 (19%)	52,8 (4,3)	3,5 (0,3)	22,0 (1,8)
 Лондон	8,8 (14%)	36,1 (4,1)	1,9 (0,2)	18,7 (2,1)

* New York metropolitan area, Paris Region

Динамика ВВП и ИПЦ России



Экономическая ситуация в России

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ

Низкая инфляция способствует росту потребительской уверенности и оборота розничной торговли – объём розничных продаж стройматериалов за янв. - сен. 2017 г. вырос на 7,4% (г/г, в сопоставимых ценах)

Динамика розничного товарооборота



Индекс потребительской уверенности



Инвестиционный рынок России

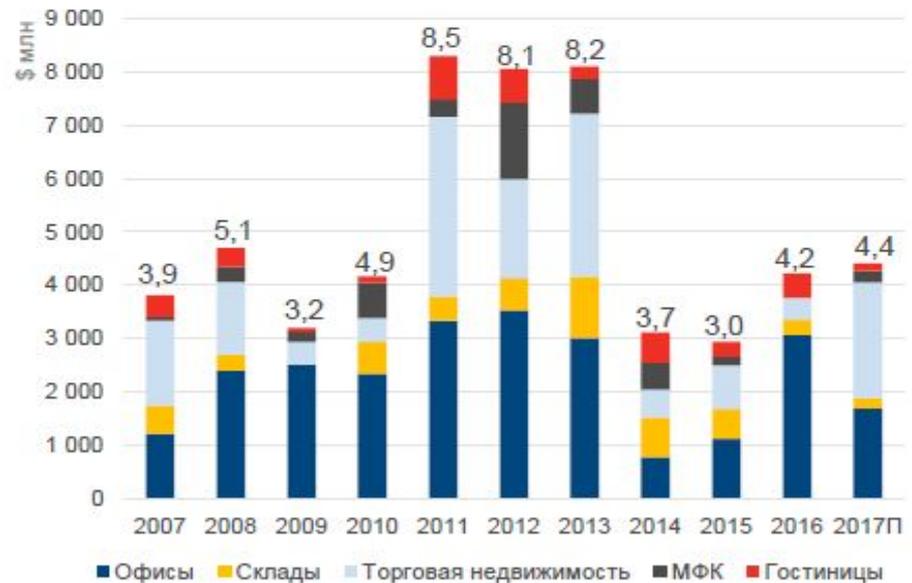
ИНВЕСТИЦИОННЫЙ РЫНОК

Классические инвестиционные сделки доминировали на рынке в 2017

Основные показатели по итогам года

\$4,4 млрд	Общий объем инвестиций в 2017
84%	Доля Московского региона в общем объеме инвестиций
\$68,87 млн	Средний размер закрытой сделки в 2017
80% (> 2016 в 2 раза)	Доля от общего объема транзакций, закрытых в инвестиционных целях

Динамика инвестиций в недвижимость

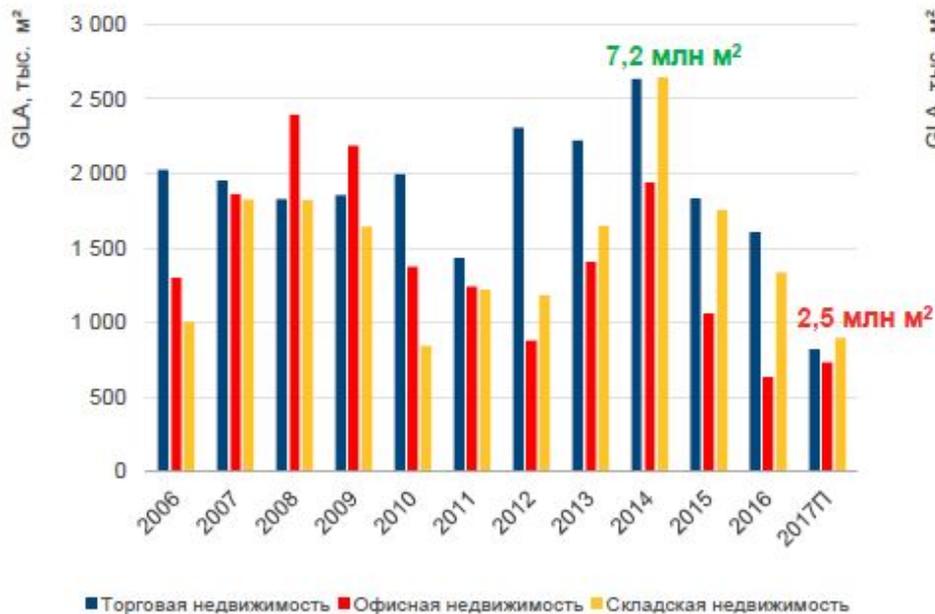


Источник: Colliers International

РОССИЯ: ОБЪЕМЫ ВВОДА

Текущий уровень ввода площадей стал отражением прошедшего кризиса

Динамика ввода коммерческой недвижимости Россия



Динамика ввода коммерческой недвижимости Москва



РОССИЯ: ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Объем существующих площадей в городах-миллионниках России

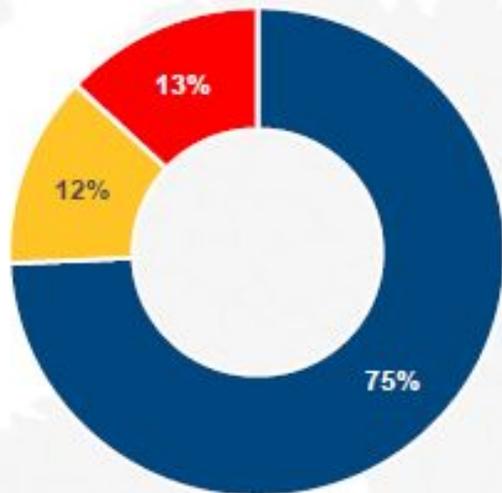
Города	Офисная недвижимость (тыс. м ²)	Складская недвижимость (тыс. м ²)	Торговая недвижимость, включая гипермаркеты (тыс. м ²)	ИТОГО
Москва	17 606	13 250	8 082	38 938
Санкт-Петербург	2 945	2 850	4 273	10 069
Екатеринбург	570	1 040	1 044	2 655
Челябинск	191	315	527	1 033
Пермь	120	240	230	590
Новосибирск	359	1 091	648	2 098
Ростов-на-Дону	239	944	636	1 819
Нижний Новгород	226	632	789	1 648
Самара	184	385	864	1 433
Казань	197	356	609	1 161
Воронеж	238	258	530	1 026
Красноярск	284	97	468	849
Уфа	160	127	497	785
Омск	155	82	471	708
Волгоград	98	127	402	627
ИТОГО	23 753	23 632*	33 297*	80 502

* включая объем качественного предложения в городах с населением < 1 млн человек

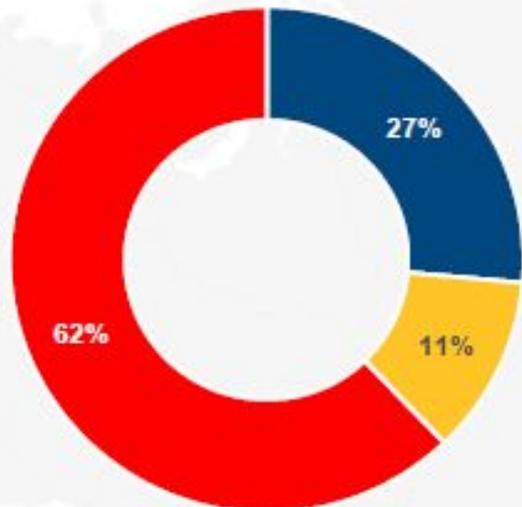
РОССИЯ: ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Объем существующих площадей в городах-миллионниках России

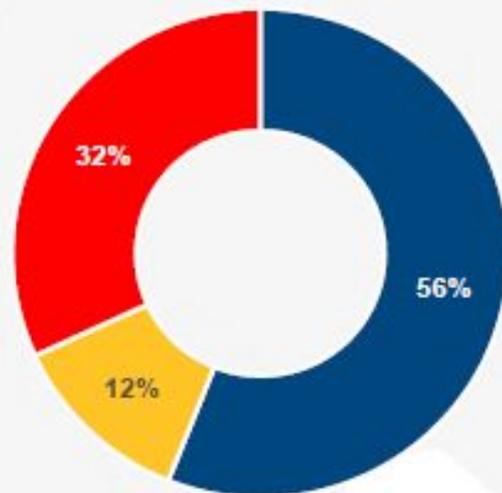
Офисная недвижимость



Торговая недвижимость



Складская недвижимость



Москва



Санкт-Петербург



Регионы

РОССИЯ: КЛЮЧЕВЫЕ ИНДИКАТОРЫ

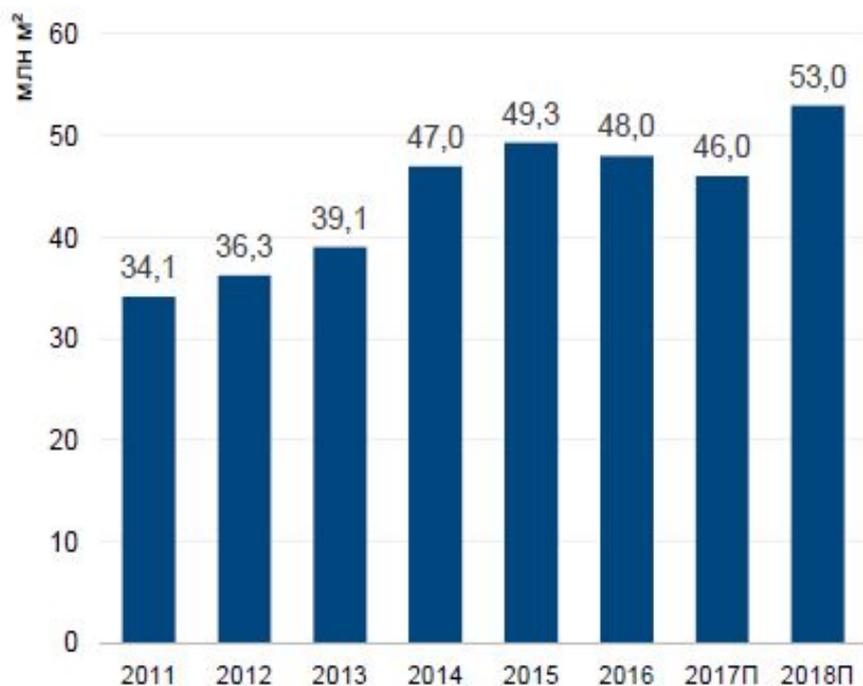
	Офисная недвижимость	Торговая недвижимость*	Складская недвижимость
Общее предложение в России (млн м ²)	23,75	33,3*	23,6
Уровень вакантности	10%	10%	7-9%
Средняя ставка аренды в Москве, \$/м ² /год	260	-	57
Обеспеченность, м ² на 1000 человек по Москве	1 422	580	1 063
Обеспеченность, м ² на 1000 человек по России	~160	227	161

* Торговая недвижимость, включая гипермаркеты

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Доля строительства в ВВП страны около 6-7% или 4 871 млрд рублей в 2016

Динамика ввода многоквартирного жилья



Источник: Росстат, АИЖК

Региональное распределение построенного многоквартирного жилья за январь-октябрь 2017

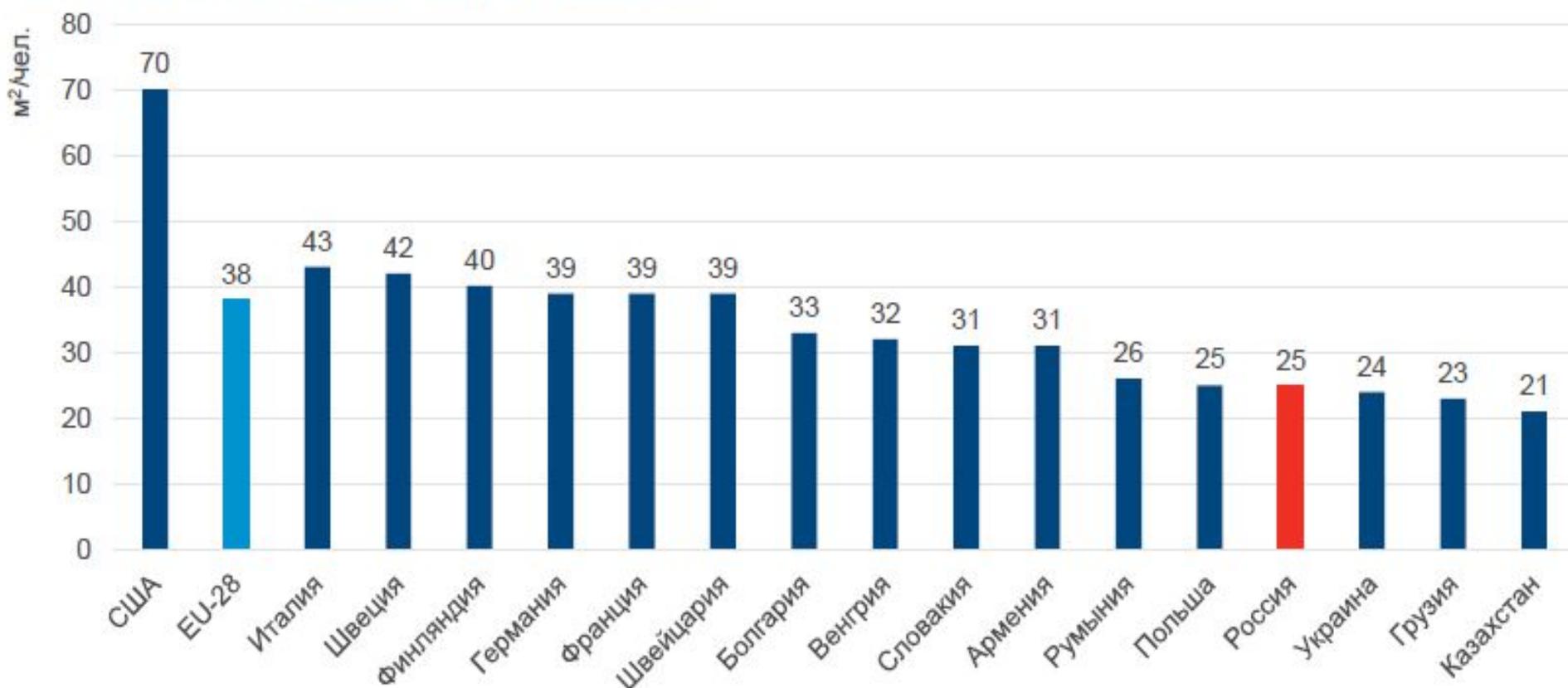


*Центральный ФО не включает данные по Москве и МО
Северо-Западный ФО не включает данные по Санкт-Петербургу и ЛО

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Европейские сравнения

Обеспеченность жильем на душу населения



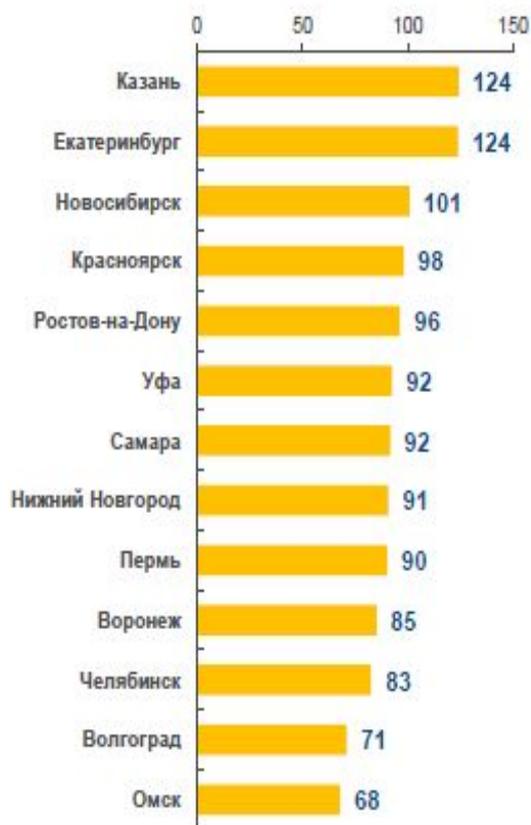
Источник: Euromonitor, статистические службы стран

ГОРОДА ПРИТЯЖЕНИЯ

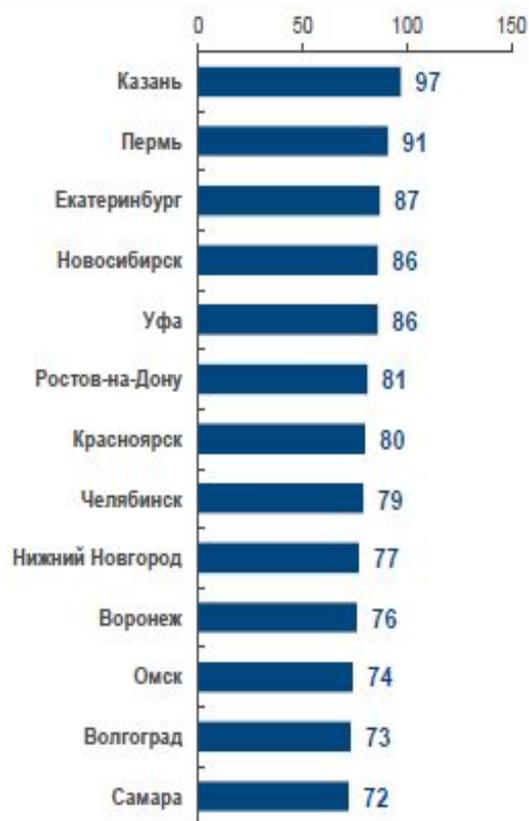


РЕЙТИНГ ПО СЕКТОРАМ

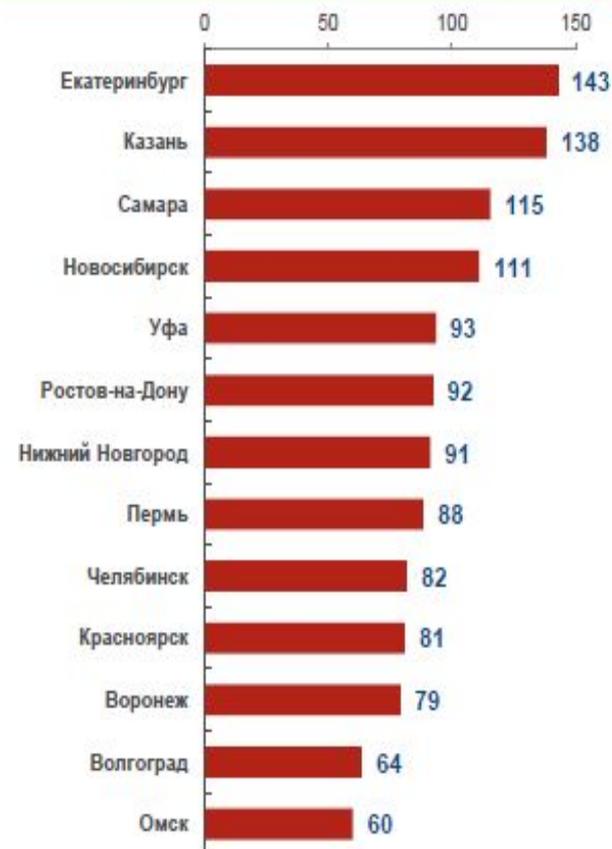
ОФИСНЫЙ СЕКТОР



РИТЕЙЛ СЕКТОР

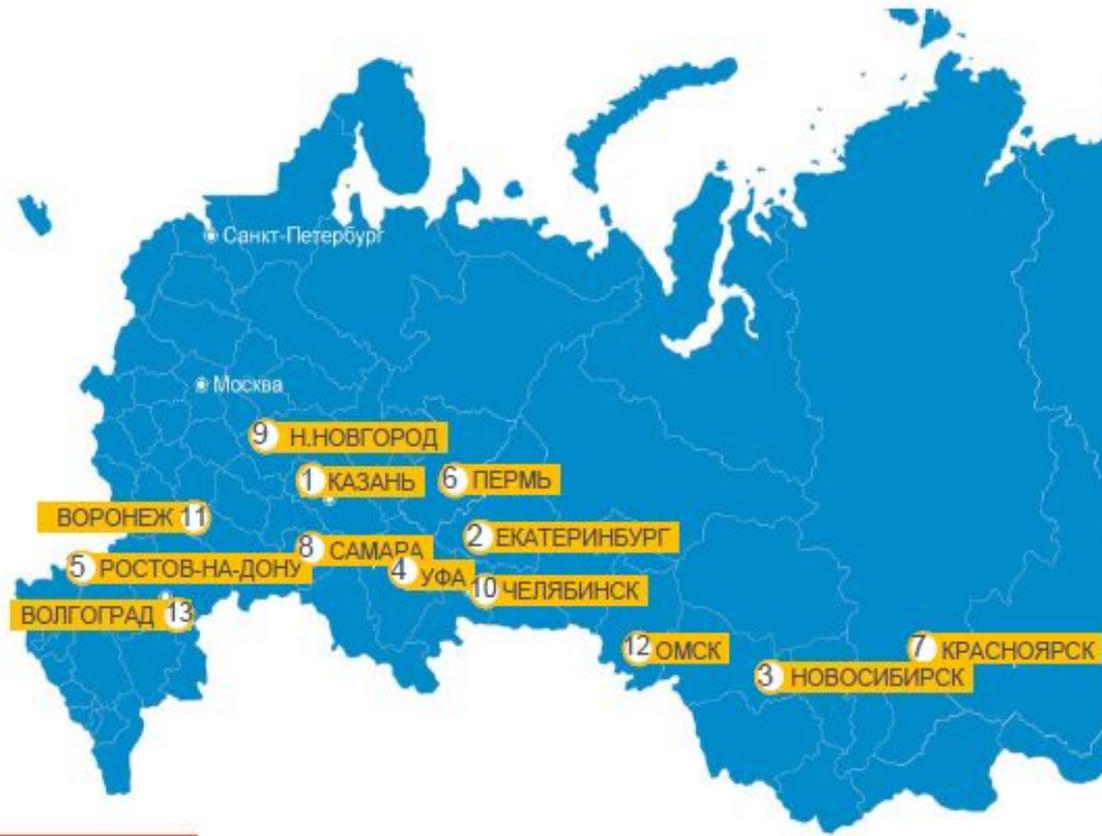


СКЛАДСКОЙ СЕКТОР



АГРЕГИРОВАННЫЙ РЕЙТИНГ

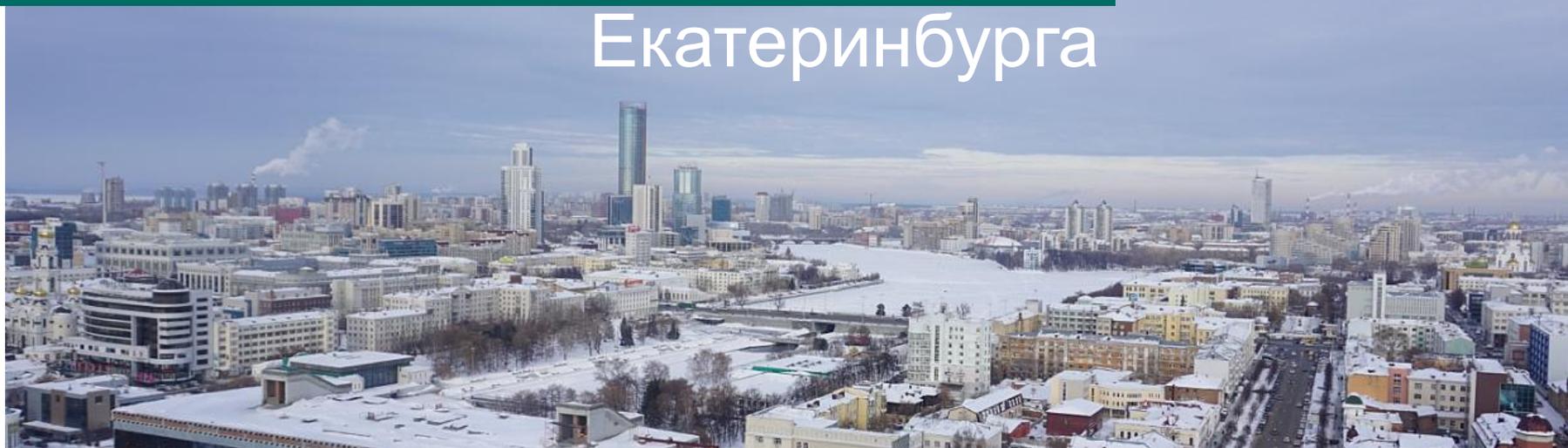
ГОРОД	ОФИСЫ	РИТЕЙЛ	СКЛАДЫ
Казань	1	1	2
Екатеринбург	2	3	1
Новосибирск	3	4	5
Уфа	6	5	4
Ростов-на-Дону	5	6	6
Пермь	9	2	7
Красноярск	4	7	10
Самара	7	13	3
Нижний Новгород	8	9	8
Челябинск	11	8	9
Воронеж	10	10	11
Омск	13	11	12
Волгоград	12	12	13



ПЕРСПЕКТИВНЫЙ РЫНОК	СБАЛАНСИРОВАННЫЙ РЫНОК	РЫНОК С НИЗКИМ ПОТЕНЦИАЛОМ
------------------------	---------------------------	-------------------------------

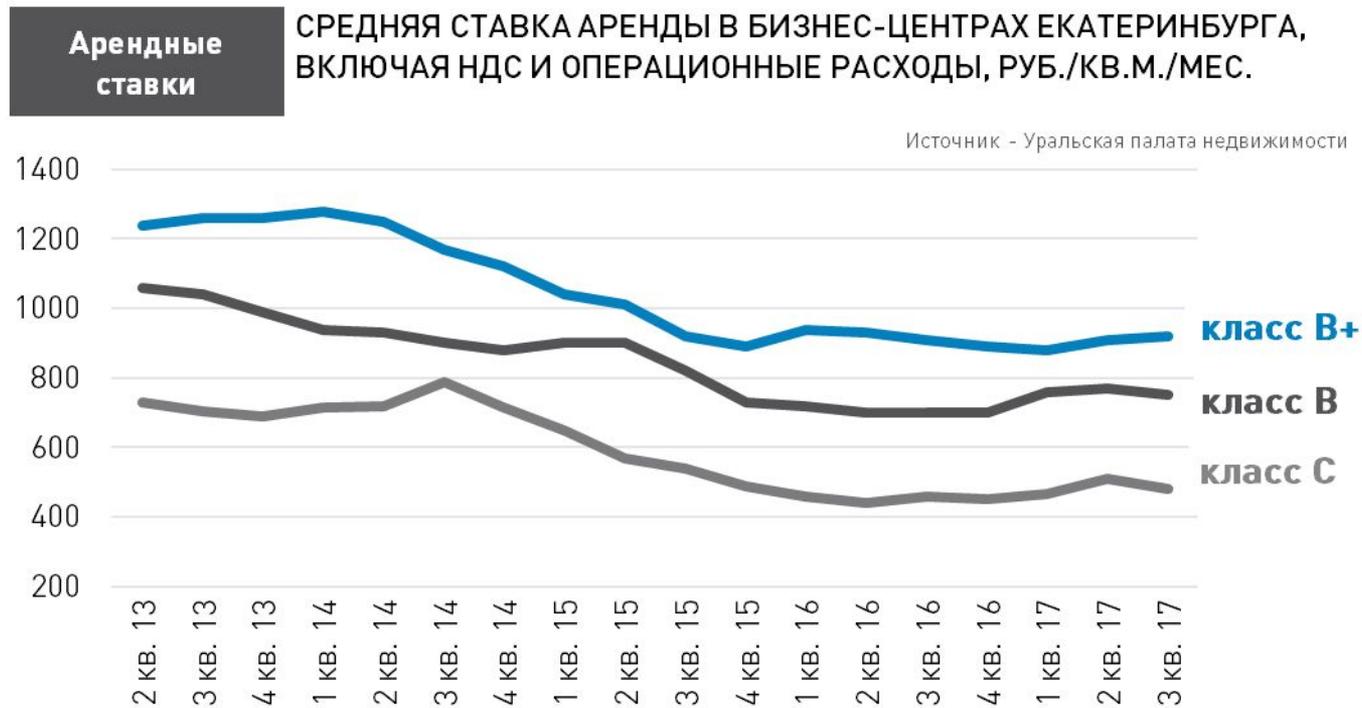
Декабрь 2017

Рынок недвижимости Екатеринбурга



Рынок коммерческой недвижимости Екатеринбурга

Бизнес-центры: ставки не снижаются



Арендные ставки, 3 кв. 2017

Руб./кв. м/мес.

Изменение за год %

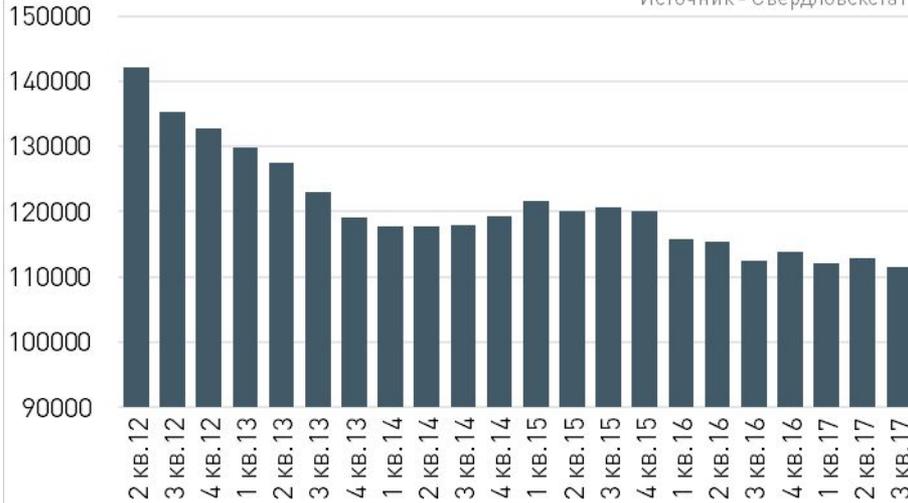
Класс А	1270	↑ 6,3
Класс В+	920	↑ 1,1
Класс В	750	↑ 7,1
Класс С	480	↑ 4,3

Рынок бизнес-центров Екатеринбурга

КОЛИЧЕСТВО КОМПАНИЙ

КОЛИЧЕСТВО ОРГАНИЗАЦИЙ, ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ Г.ЕКАТЕРИНБУРГ, НА КОНЕЦ КВАРТАЛА

Источник - Свердловскстат

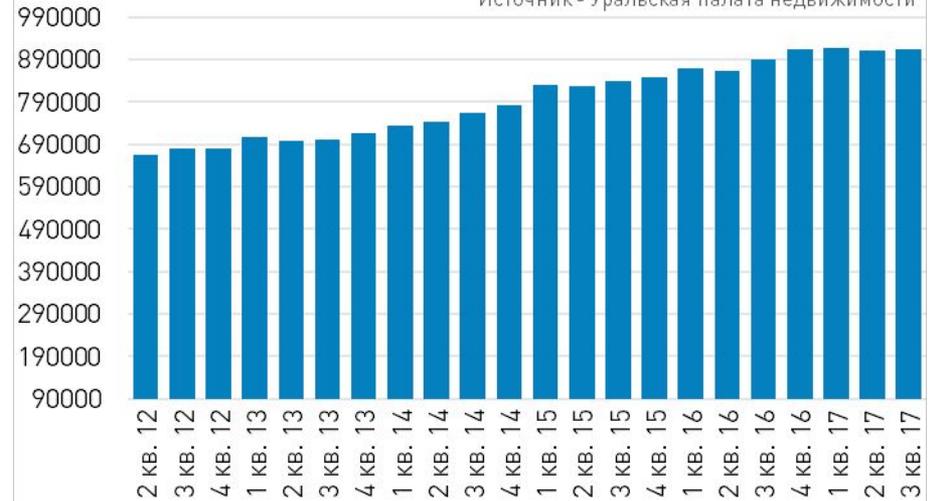


Деловая активность не растет

офисный фонд

КАЧЕСТВЕННЫЙ ОФИСНЫЙ ФОНД (КЛАСС А, В+, В) НА КОНЕЦ КВАРТАЛА, КВ. М

Источник - Уральская палата недвижимости



Офисный фонд растет

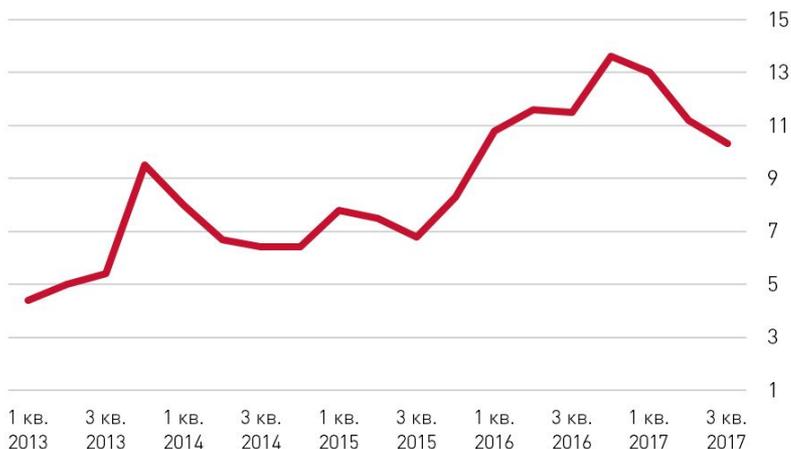
Вакантные площади, 3 кв. 2017

Класс	%
Класс А	26
Класс В+	11
Класс В	15

ТЦ: медленное сокращение вакантных площадей

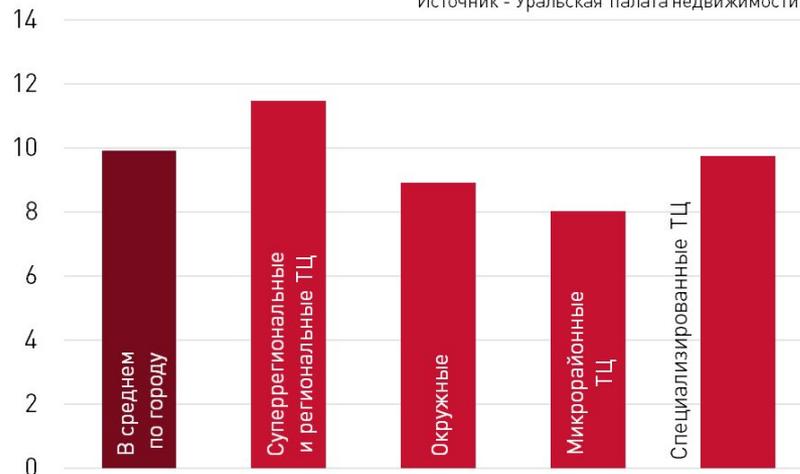
ДОЛЯ ПУСТУЮЩИХ ПЛОЩАДЕЙ НА РЫНКЕ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ ЕКАТЕРИНБУРГА

Источник - Уральская палата недвижимости



ВАКАНТНЫЕ ПЛОЩАДИ В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ ЕКАТЕРИНБУРГА, 3 КВ. 2017, %

Источник - Уральская палата недвижимости



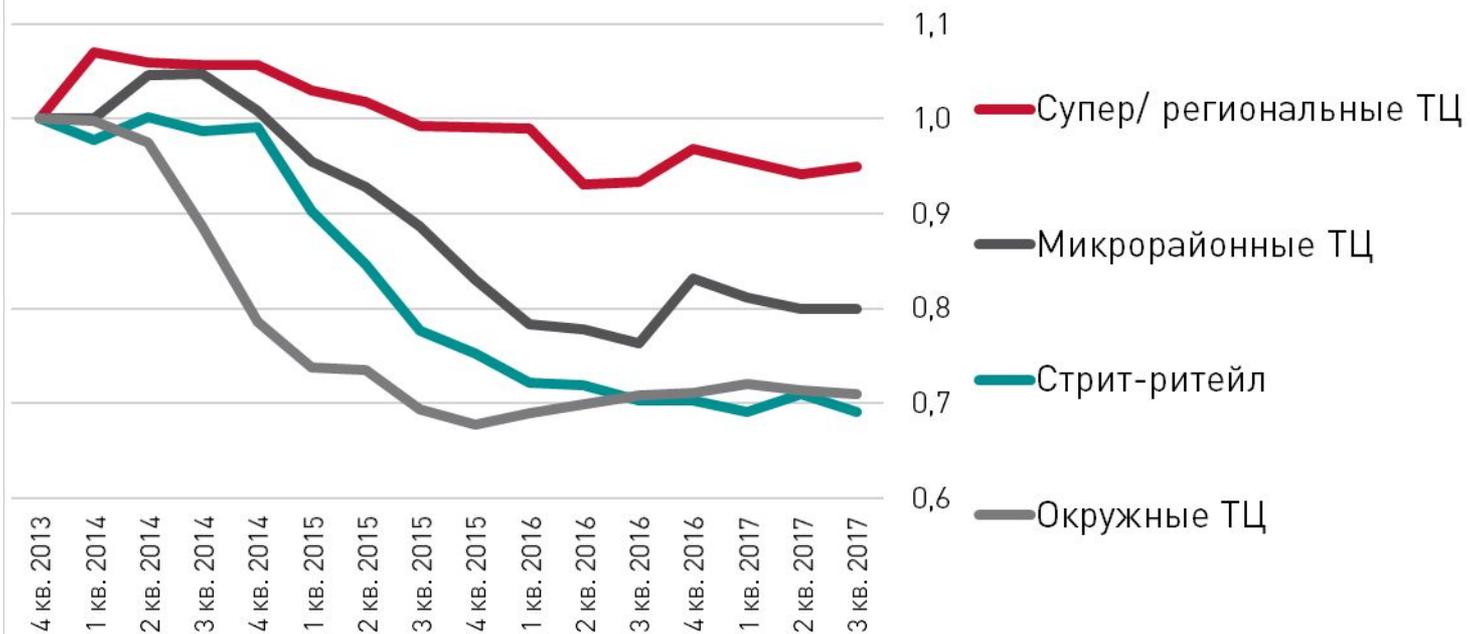
Вакантные площади, 3 кв. 2017

Тип ТЦ	%
Суперрегиональные и региональные ТЦ	11,5
Окружные ТЦ	8,9
Микрорайонные ТЦ	8,0

Торговая недвижимость: ставки не падают

ИНДЕКС АРЕНДНЫХ СТАВОК НА РЫНКЕ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЕКАТЕРИНБУРГА

Источник - Уральская палата недвижимости

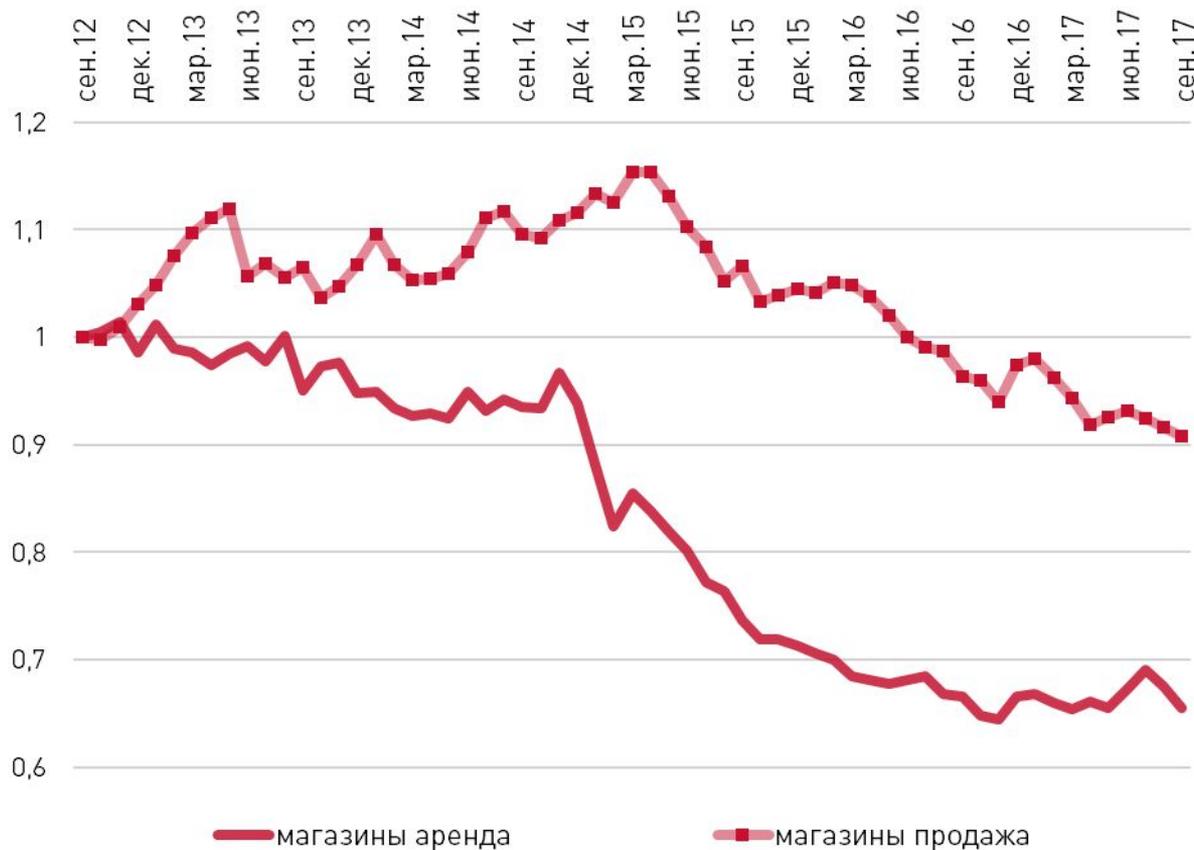


Стрит-ритейл: в поисках баланса

СТРИТ-РИТЕЙЛ

ИНДЕКС ЦЕН И СТАВОК АРЕНДЫ НА РЫНКЕ ЕКАТЕРИНБУРГА

Источник - Уральская палата недвижимости



3 кв. 2017

изменение за год:

ПРОДАЖА

↓ 6%

АРЕНДА

↓ 2%

Обзор рынка складской недвижимости

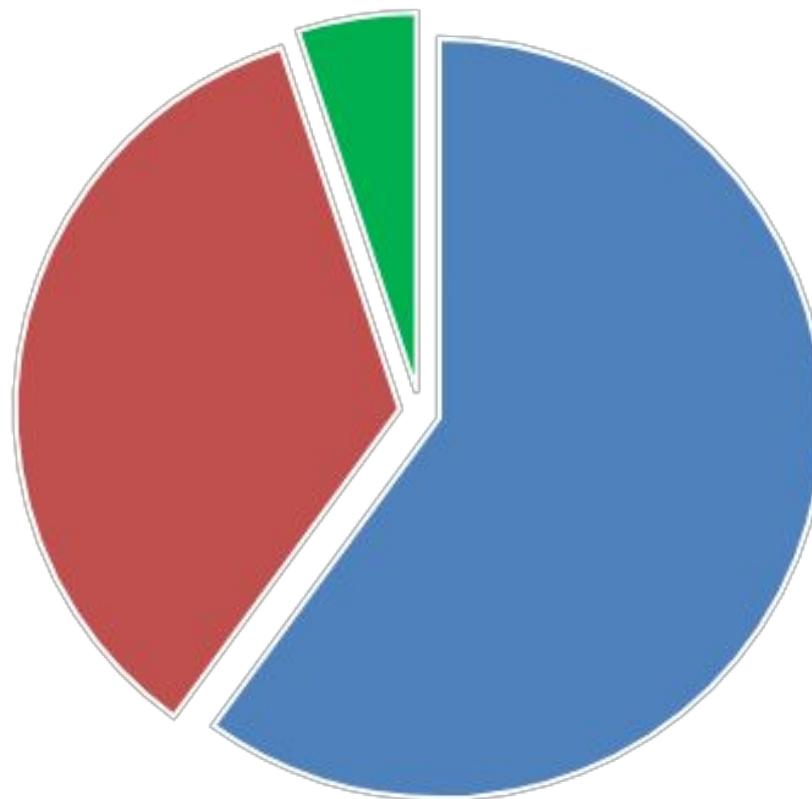


Екатеринбург 2017

Индикаторы рынка 2017

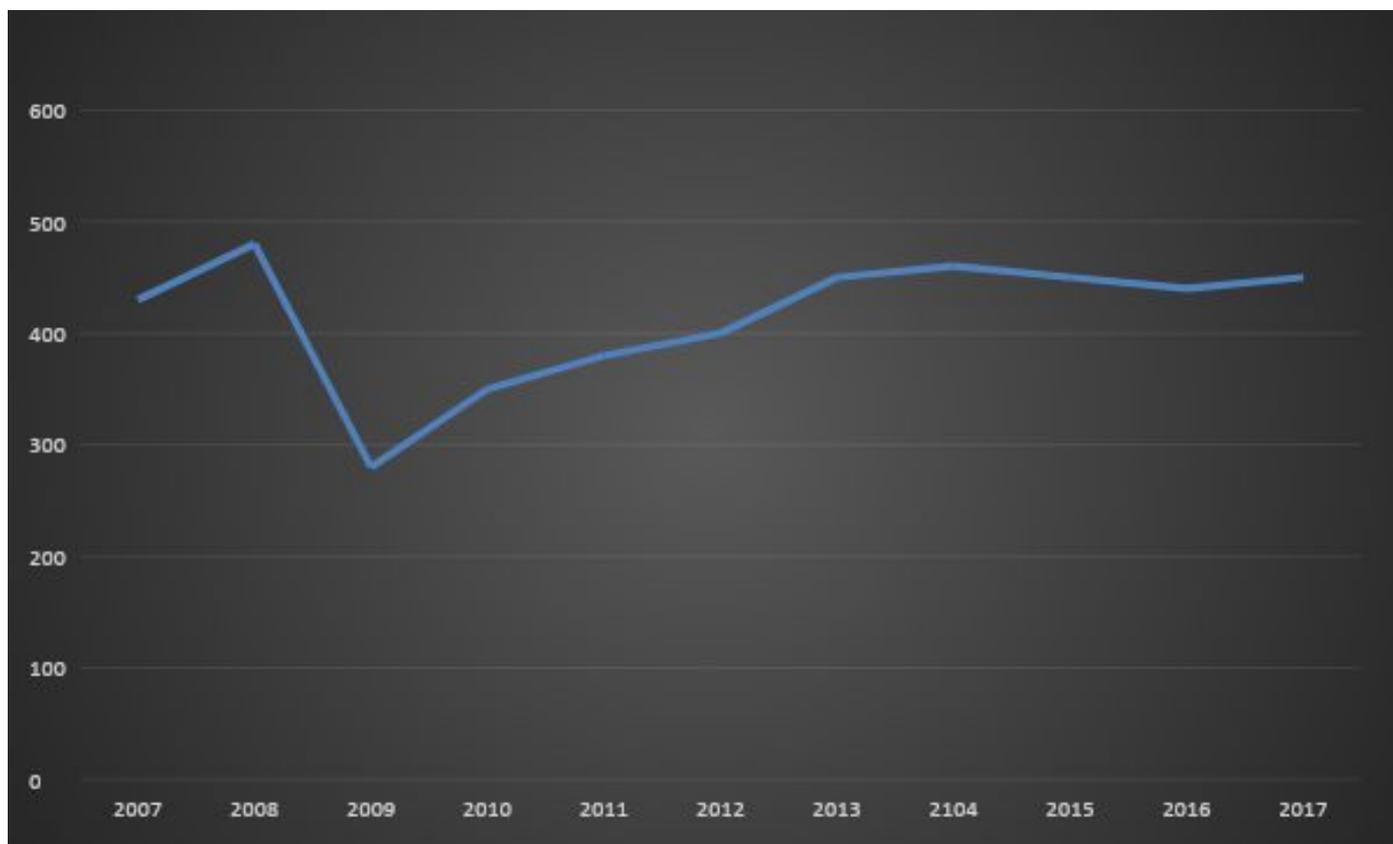
- Уровень вакантных площадей (класс А и В) – **2 %**
- Объем введенных в эксплуатацию новых складов – **более 100 тыс. кв. м**
- В стадии строительства – **более 160 тыс. кв. м в**
- Объем сделок аренды 2016 г – **120 тыс. кв. м (+ 46 % к 2015 году)**
- Объем сделок аренды 3Q 2017 г – **110 тыс. кв. м (прогноз: +20 % к 2016)**
- Ставки аренды на склады класса «А» «все включено»: **415 - 480 руб.**
- Ставки аренды на склады класса «В» «все включено»: **380 - 470 руб.**
- Ставки аренды на склады класса «С» «все включено»: **180 - 350 руб.**

Распределение по сферам деятельности



■ Дистрибуторы и торговые сети ■ Логистические операторы ■ Интернет-магазины

Ретроспективный анализ



Тенденции

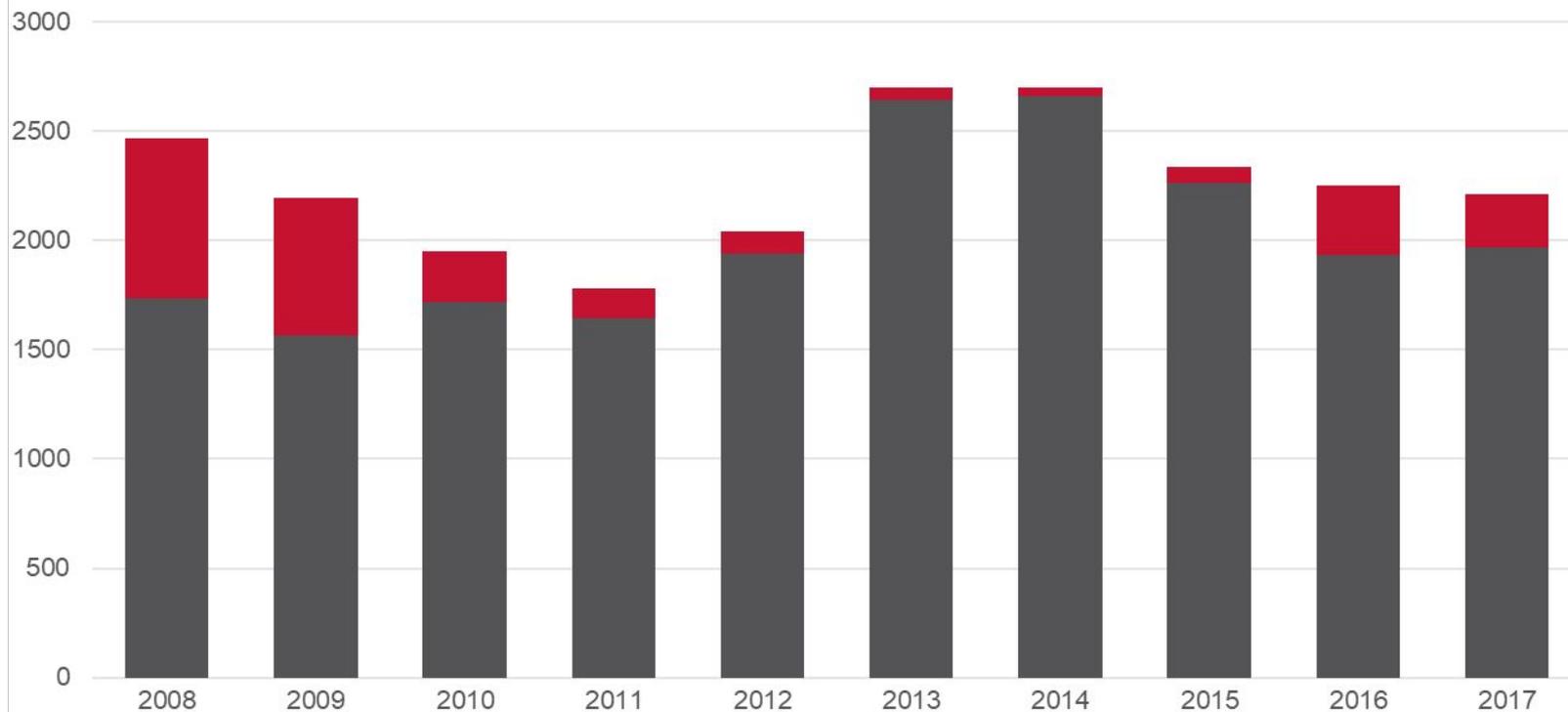
- **Реализация крупных проектов**
- **Строительство спекулятивных складов класса В и С, площадью 1,5-18 000 кв. м)**
- **Спрос на небольшие склады до 1 500 кв.м класса В и С , под «cross-doking»**
- **Спрос на склады со стороны интернет-магазинов**
- **Вырос объем сделок купли-продажи ЗУ под строительство складской недвижимости**

Рынок жилья Екатеринбурга

ОБЪЕМ МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ В СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА, ТЫС. КВ. М НА КОНЕЦ ПЕРИОДА

- Строительство остановлено / заморожено
- Строится

Источник - Уральская палата недвижимости



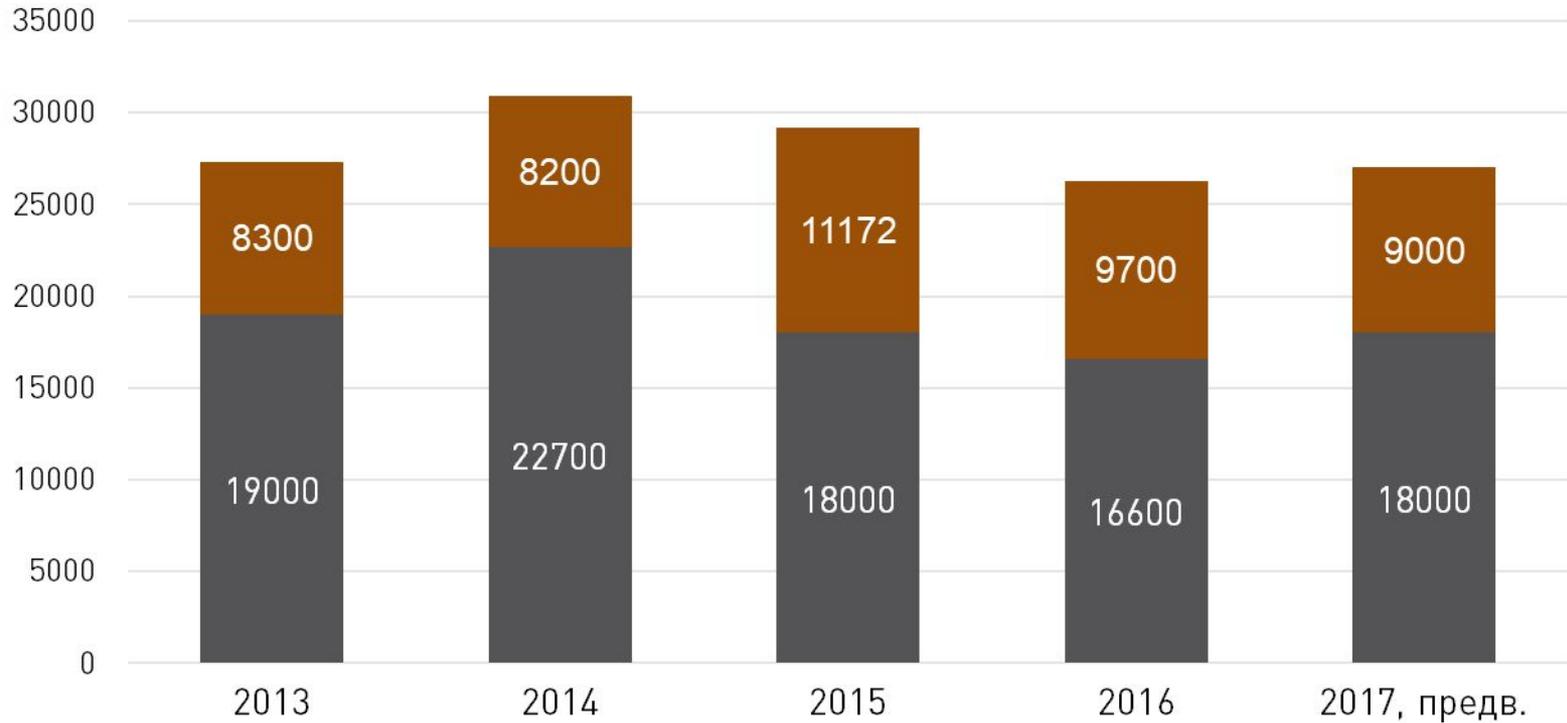
2 млн. кв. м
в стадии строительства

3 кв. 2017:
Снижение 10 % (к 3 кв. 2016).

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ЕКАТЕРИНБУРГА, КОЛ-ВО КВАРТИР, НА КОНЕЦ ПЕРИОДА

- Вторичный рынок
- Первичный рынок

Источник - Уральская палата недвижимости



4 кв. 2017 (предварительно)

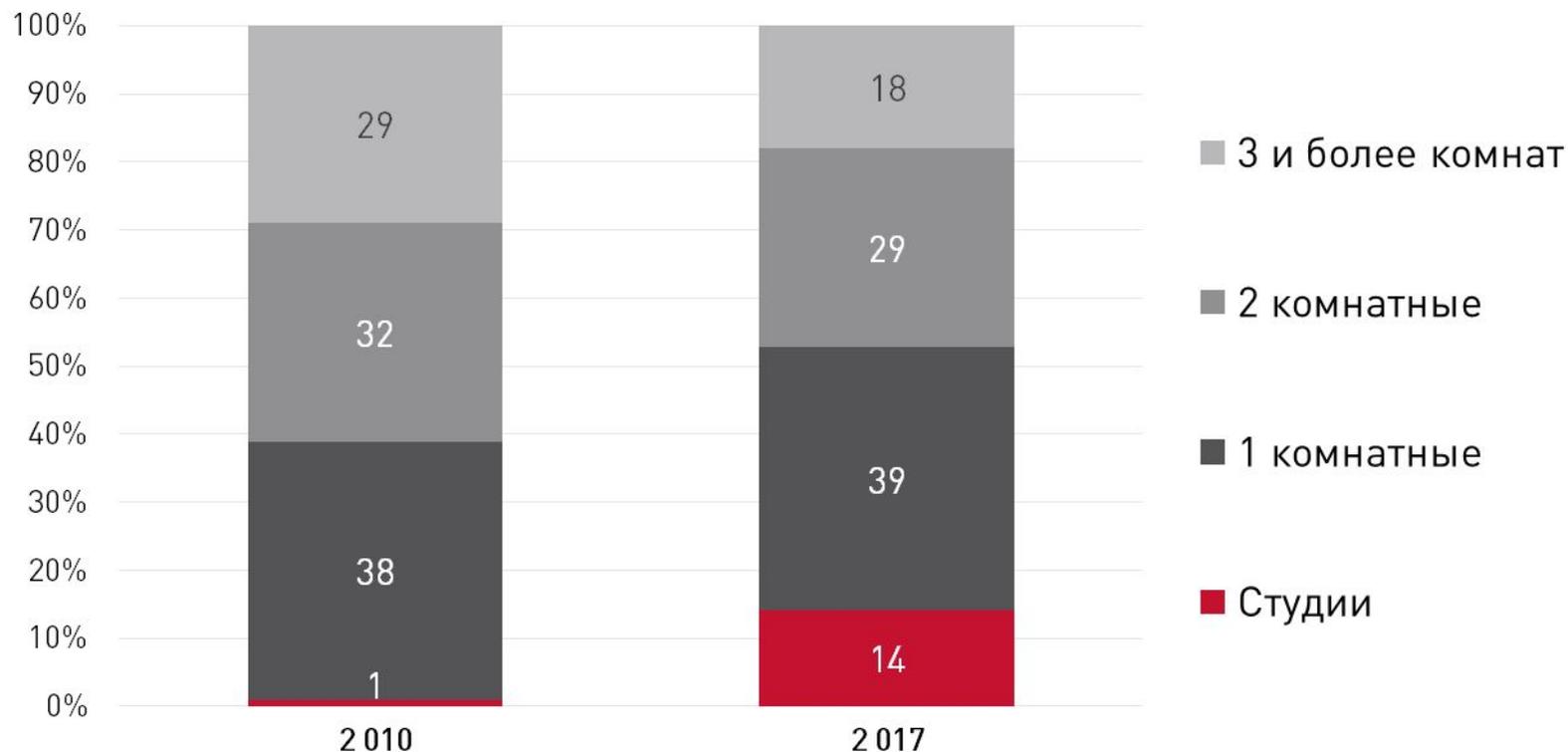
**Объем предложения, кол-во квартир
(изменение за год):**

Первичный рынок:

↑ 7%

Вторичный рынок:

↓ 11%



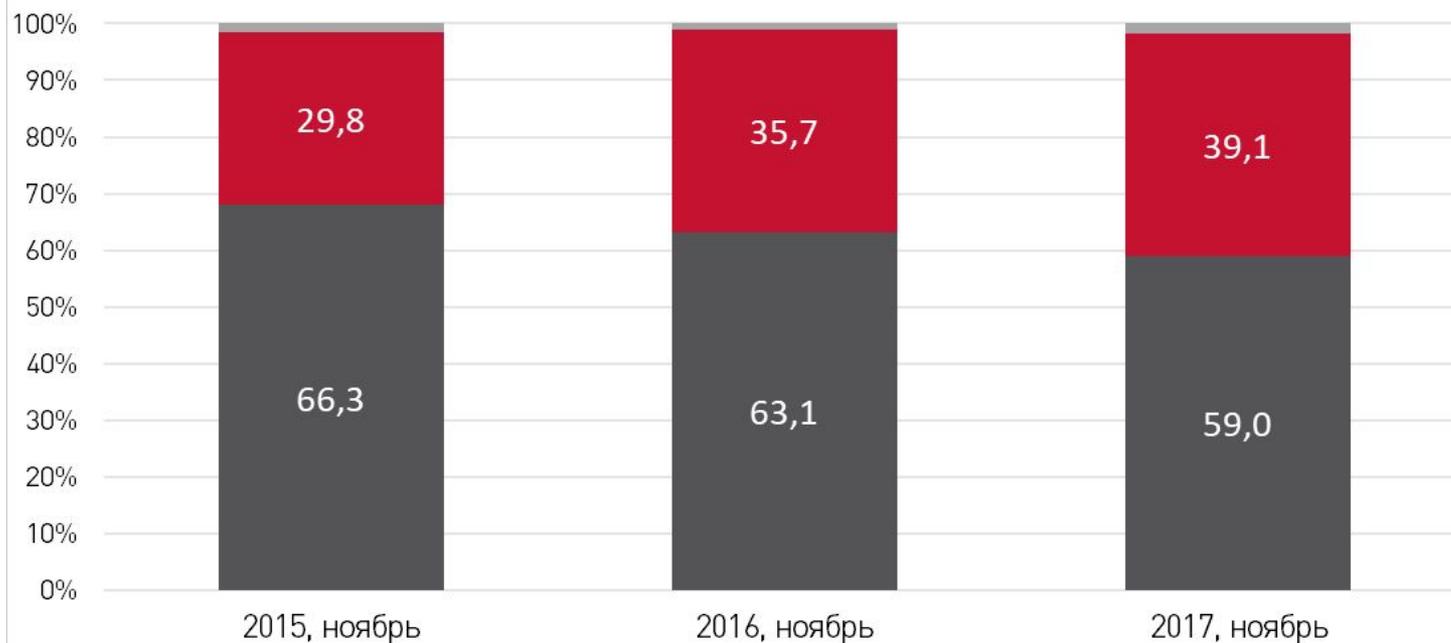
Доля студий уже не растет.

53 % квартир на первичном рынке – 1 комнатные и студии.

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАТИР НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ В ЕКАТЕРИНБУРГЕ, %

- Эконом
- Комфорт
- Бизнес, элит

Источник - Уральская палата недвижимости

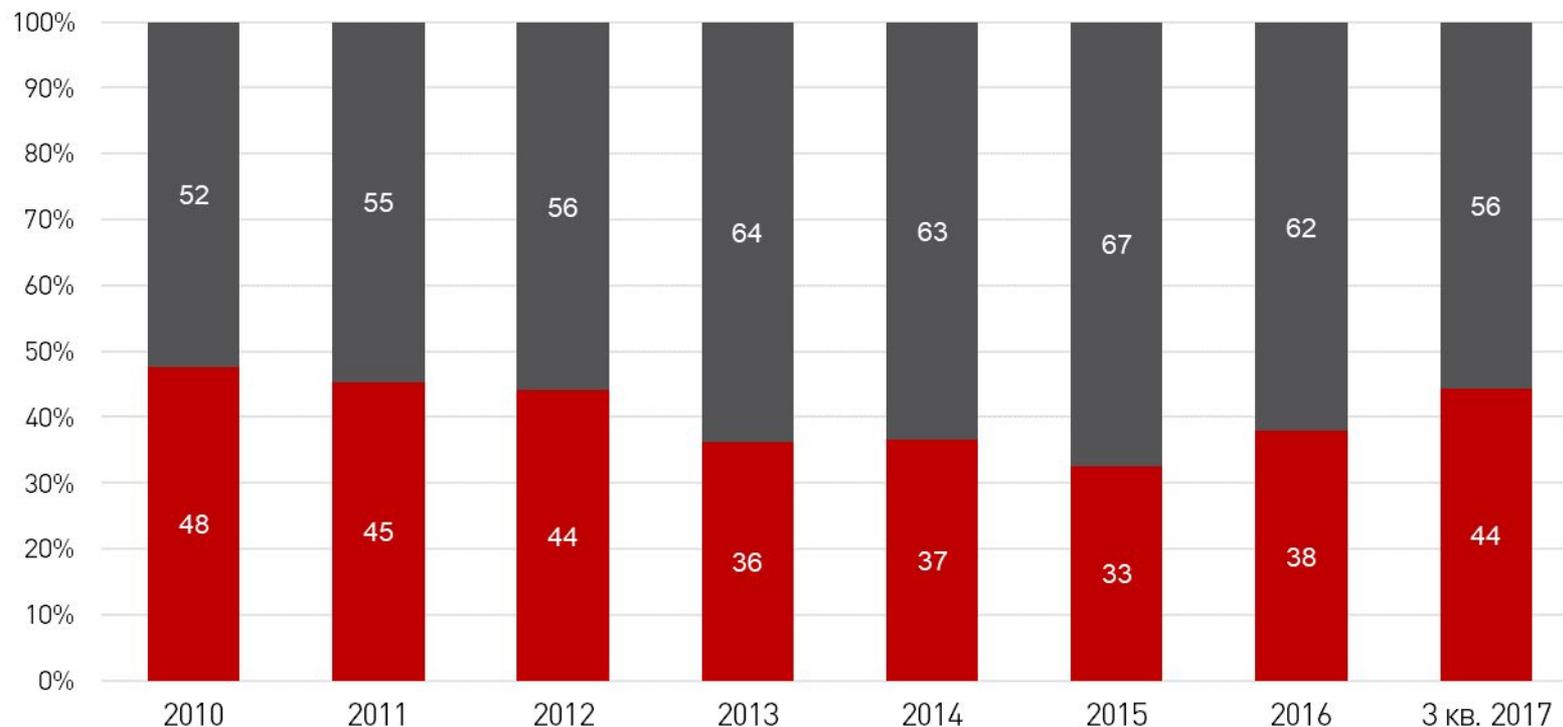


Растет доля класса «комфорт» в структуре предложения.

ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ СТРУКТУРА СТРОЯЩЕГОСЯ ЖИЛЬЯ, %

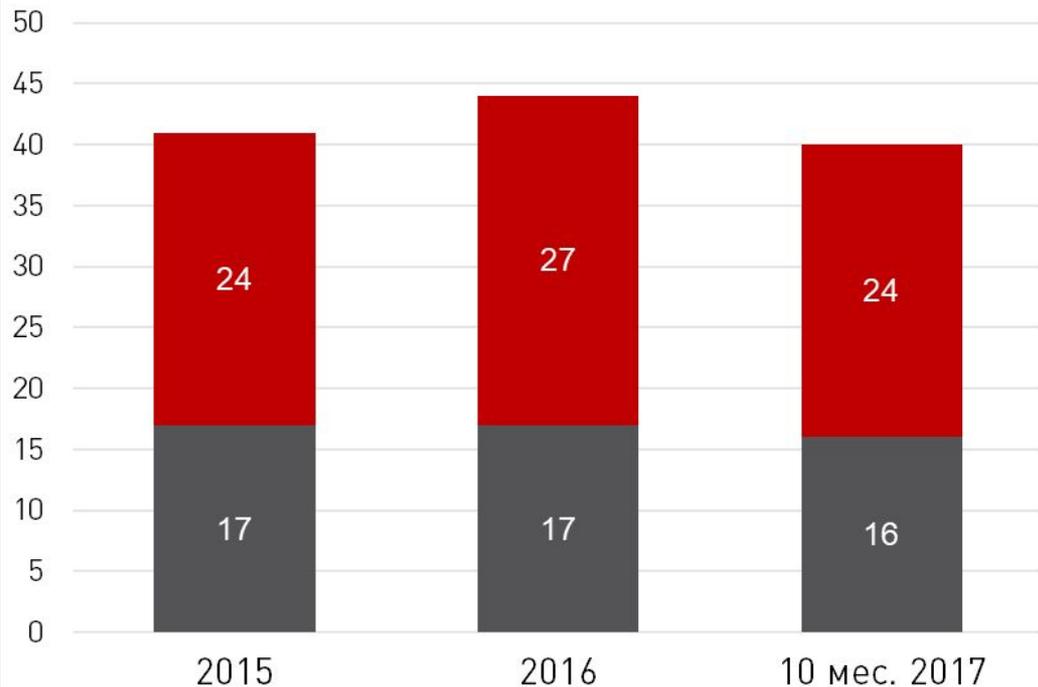
- Центр и приближенные к нему районы
- Удаленные и окраинные районы

Источник - Уральская палата недвижимости



Рынок возвращается с окраин в сложившиеся районы

ОБЪЕМ ПРОДАЖ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ЕКАТЕРИНБУРГА, ТЫСЯЧ КВАРТИР



Источник - УПН, Росреестр

10 месяцев
2017:

Вторичный рынок

↑ 13%

Первичный рынок

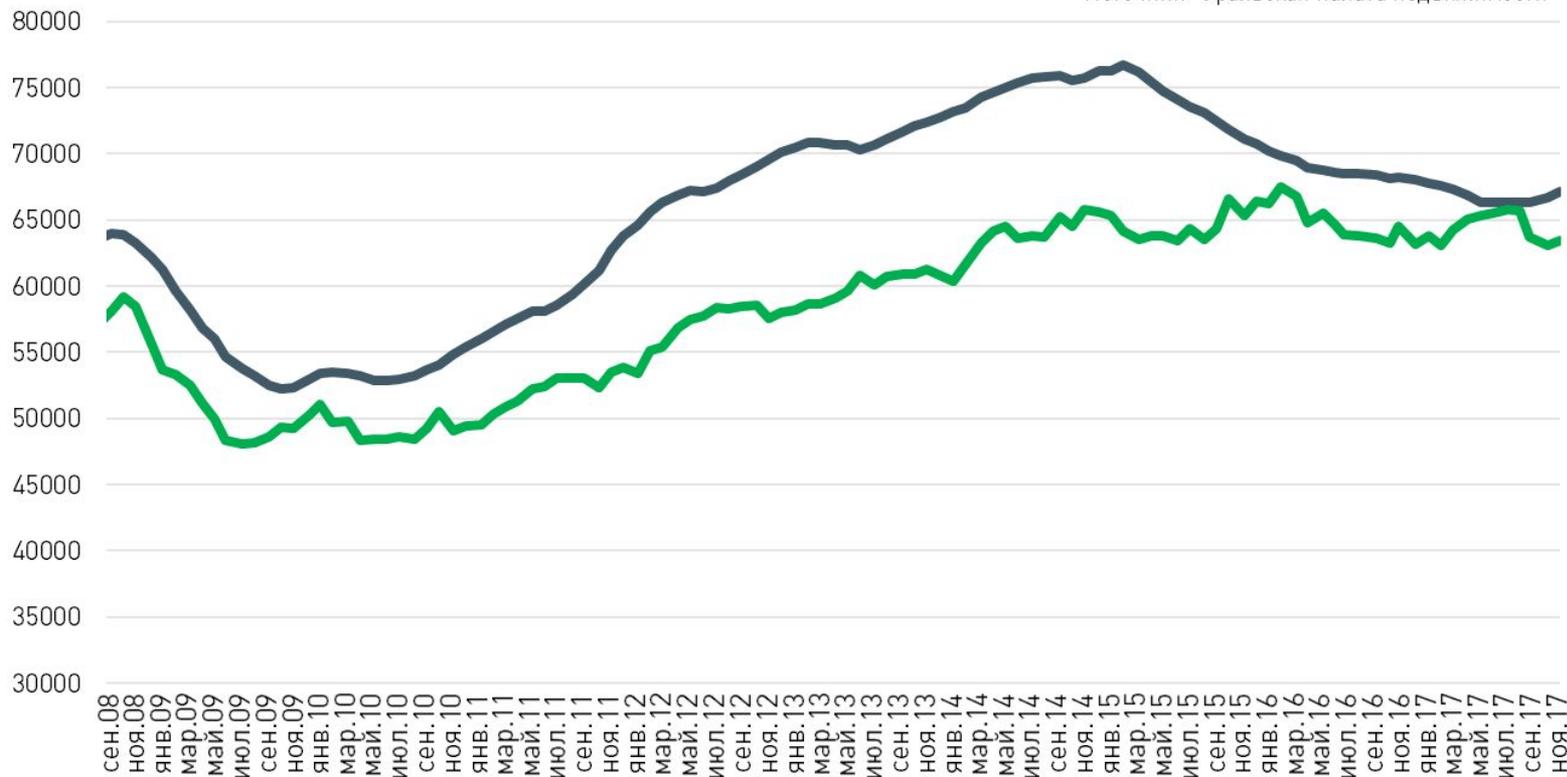
↑ 17%

По объему продаж вторичный рынок вернулся к показателям 2014 года, первичный – к 2012.

ЕКАТЕРИНБУРГ. ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ 1 КВ. М ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ КВАРТИР, РУБЛЕЙ.

- Вторичный рынок
- Первичный рынок (строящиеся объекты)

Источник - Уральская палата недвижимости



Изменение цен за 11 месяцев 2017

Первичный

рынок:

0%

Вторичный

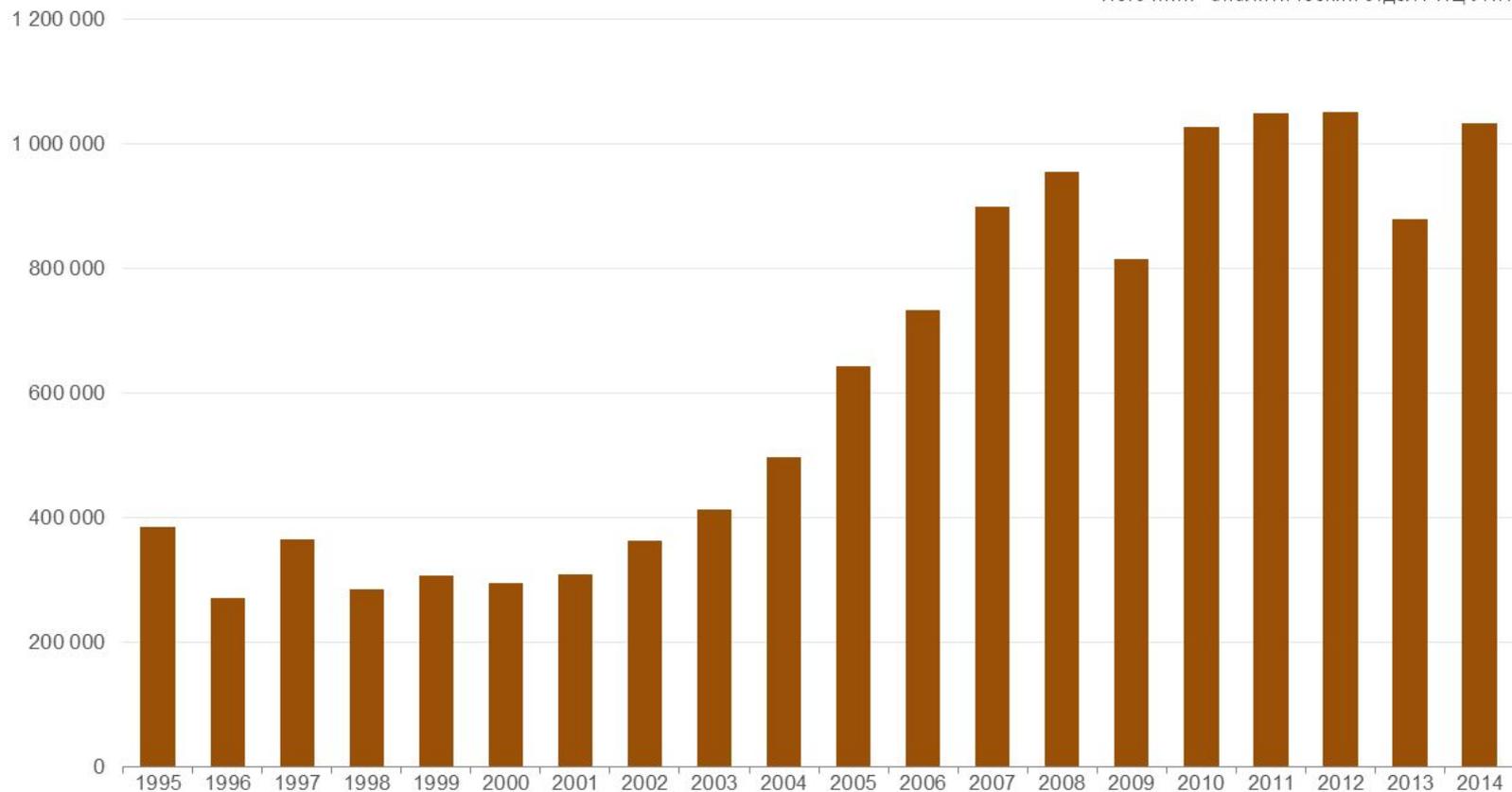
рынок:

↓ 1%

Ввод жилья

ОБЪЕМ ВВОДА ЖИЛЬЯ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ С УЧЕТОМ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЗАСТРОЙЩИКОВ, ТЫС. КВ.

Источник - аналитический отдел РИЦ УПН



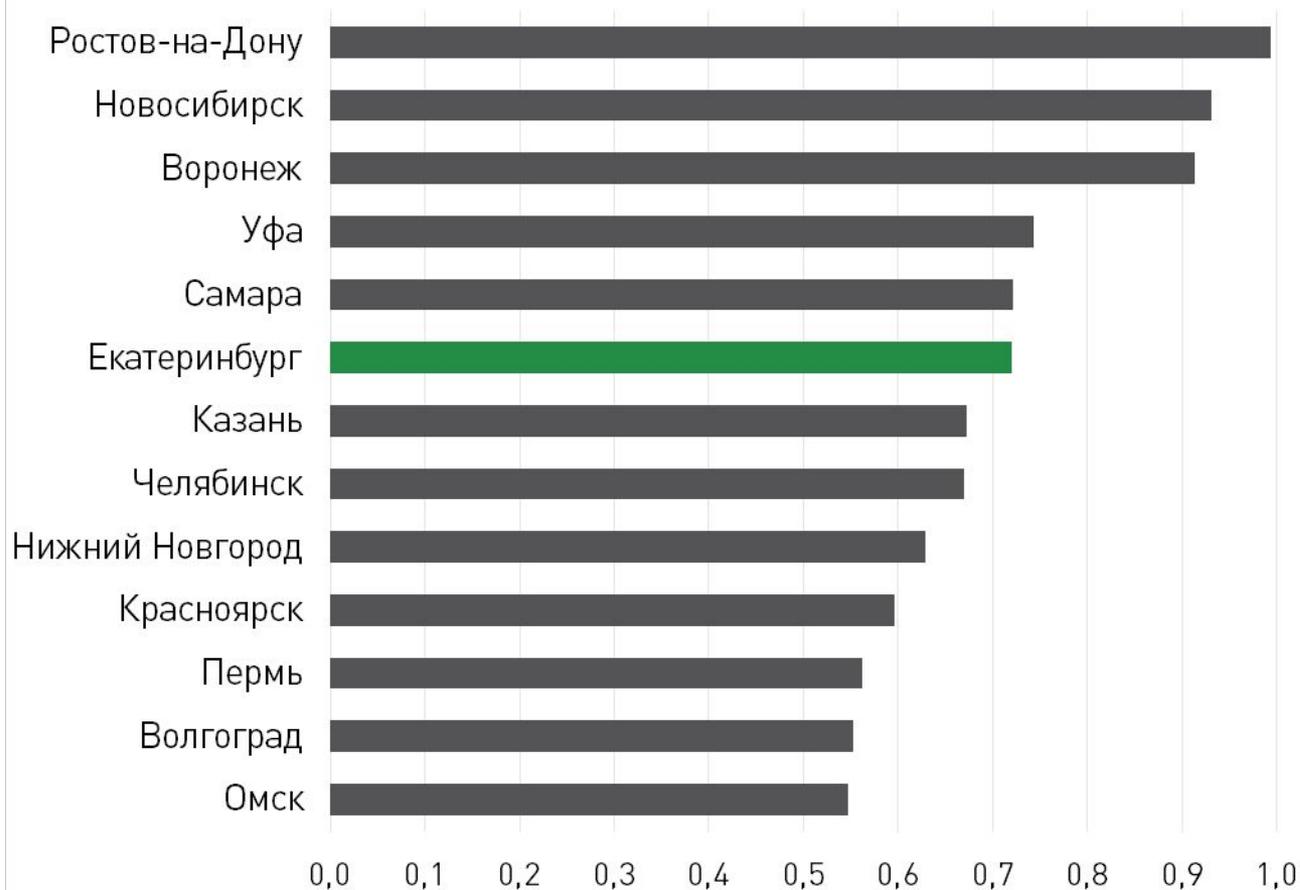
**Ввод жилья за 15 лет вырос в 3 раза.
В последние 5 лет этот показатель не
растет.**



**Ввод жилья на
1 жителя**

ВВОД ЖИЛЬЯ ПО ИТОГАМ 2014 ГОДА, КВ. М НА 1 ЖИТЕЛЯ

Источник - Росстат



**Итог 2014-2015 гг:
среднероссийский показатель.**



Обеспеченность жильем растет медленнее жилого фонда



Обеспеченность на 1 жителя, кв. м:

- Россия - 23,7
- Свердловская область – 24,4
- Екатеринбург – 23,9
- США – около 60
- Западная Европа – около 45
- Восточная Европа – около 30

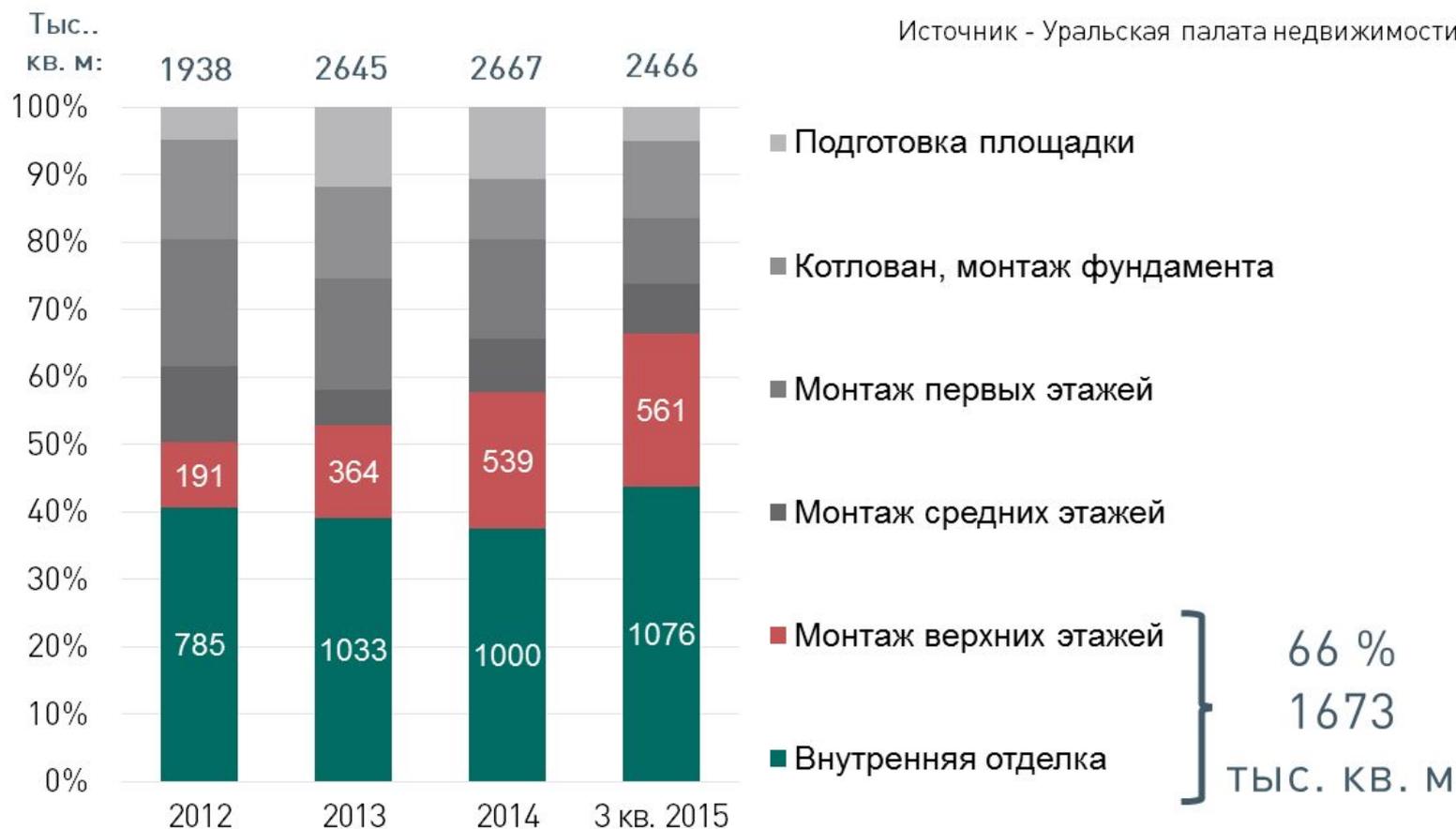
Стратегический ориентир – обеспеченность 30 кв. м на 1 жителя.



Первичный рынок

СТРУКТУРА СТРОЯЩЕГОСЯ ЖИЛЬЯ В ЕКАТЕРИНБУРГЕ ПО СТАДИЯМ СТРОИТЕЛЬСТВА, %

Источник - Уральская палата недвижимости



Большинство проектов находится на конечных стадиях строительства.

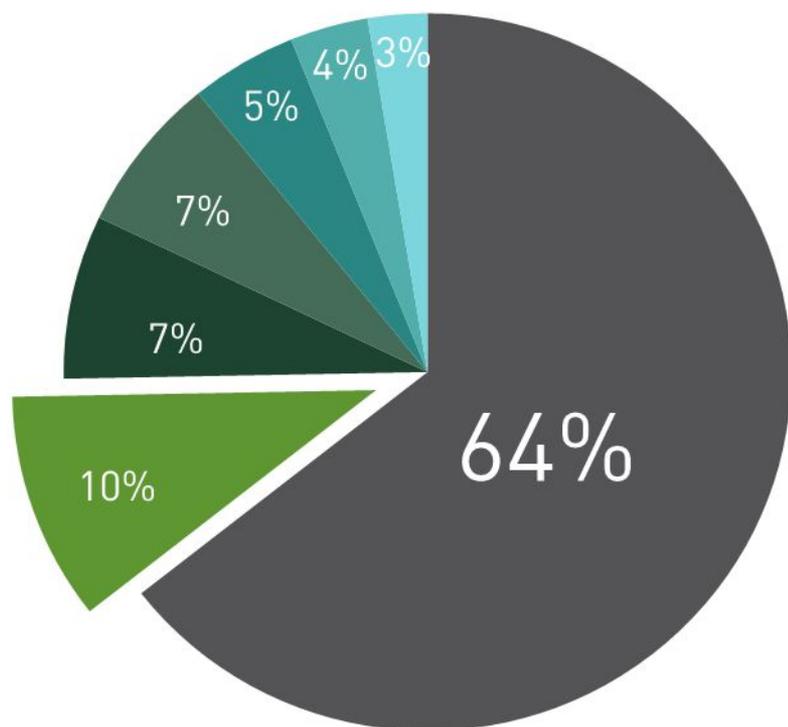


Структура себестоимости

ЗАТРАТЫ ДЕВЕЛОПЕРА

СТРУКТУРА ЗАТРАТ ДЕВЕЛОПЕРА ПРИ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
МНОГОЭТАЖНОГО ЖИЛОГО ДОМА В ЕКАТЕРИНБУРГЕ, %

Источник - Атомстройкомплекс, Форум-групп



- Строительство здания (СМР)
- Затраты на участок (приобретение, подготовка)
- Затраты заказчика (в т.ч. плата за подключение к сетям)
- Внешние инженерные сети
- Прочие затраты (% по кредиту, маркетинг, непредвиденные расходы и др)
- Благоустройство и дороги
- Проектные и изыскательские работы

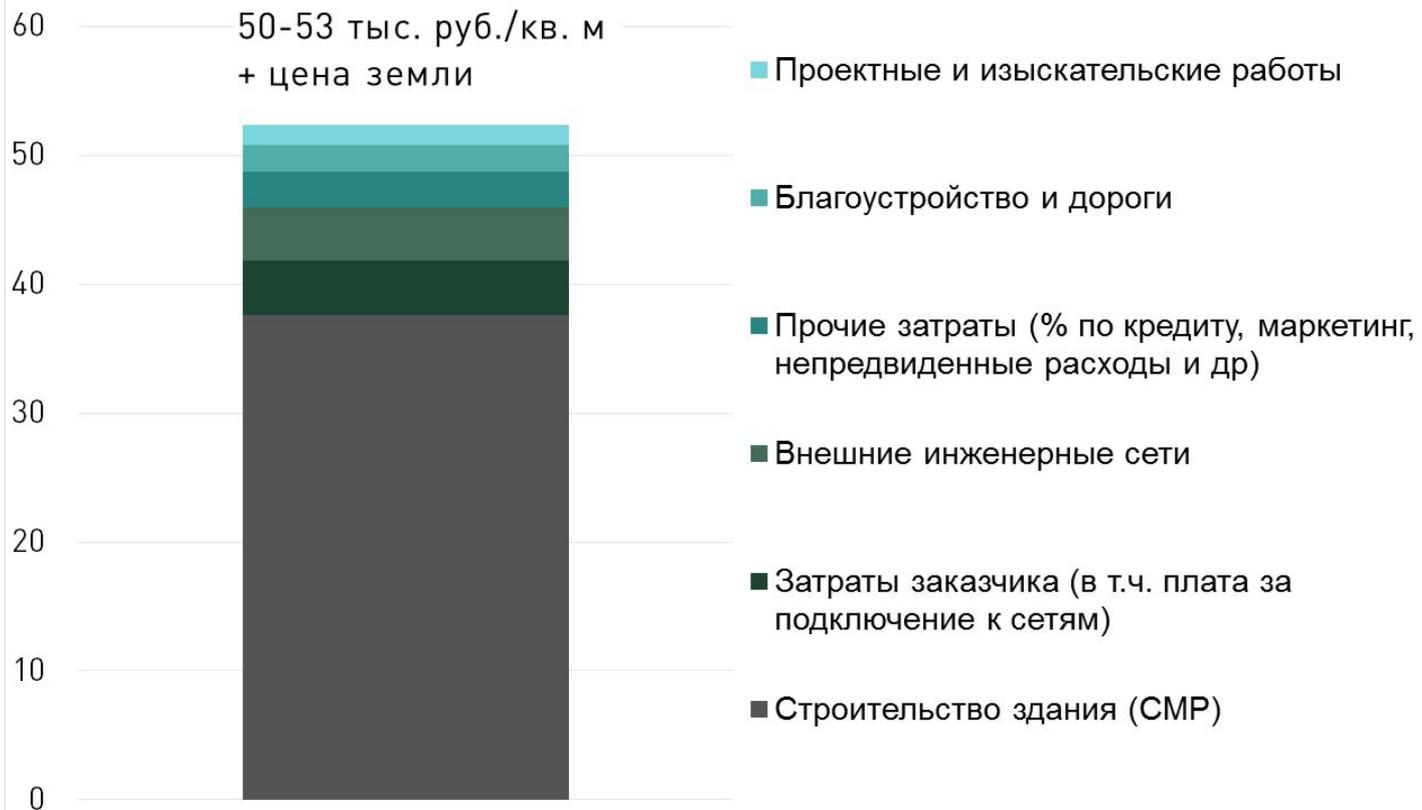


Себестоимость

СЕБЕСТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА

СЕБЕСТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА ДЛЯ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА 18-25 ЭТАЖЕЙ В Г. ЕКАТЕРИНБУРГЕ В 2015 ГОДУ, ТЫС. РУБЛЕЙ ЗА 1 КВ. М БЕЗ УЧЕТА ЦЕНЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.

Источник - Атомстройкомплекс, Форум-групп

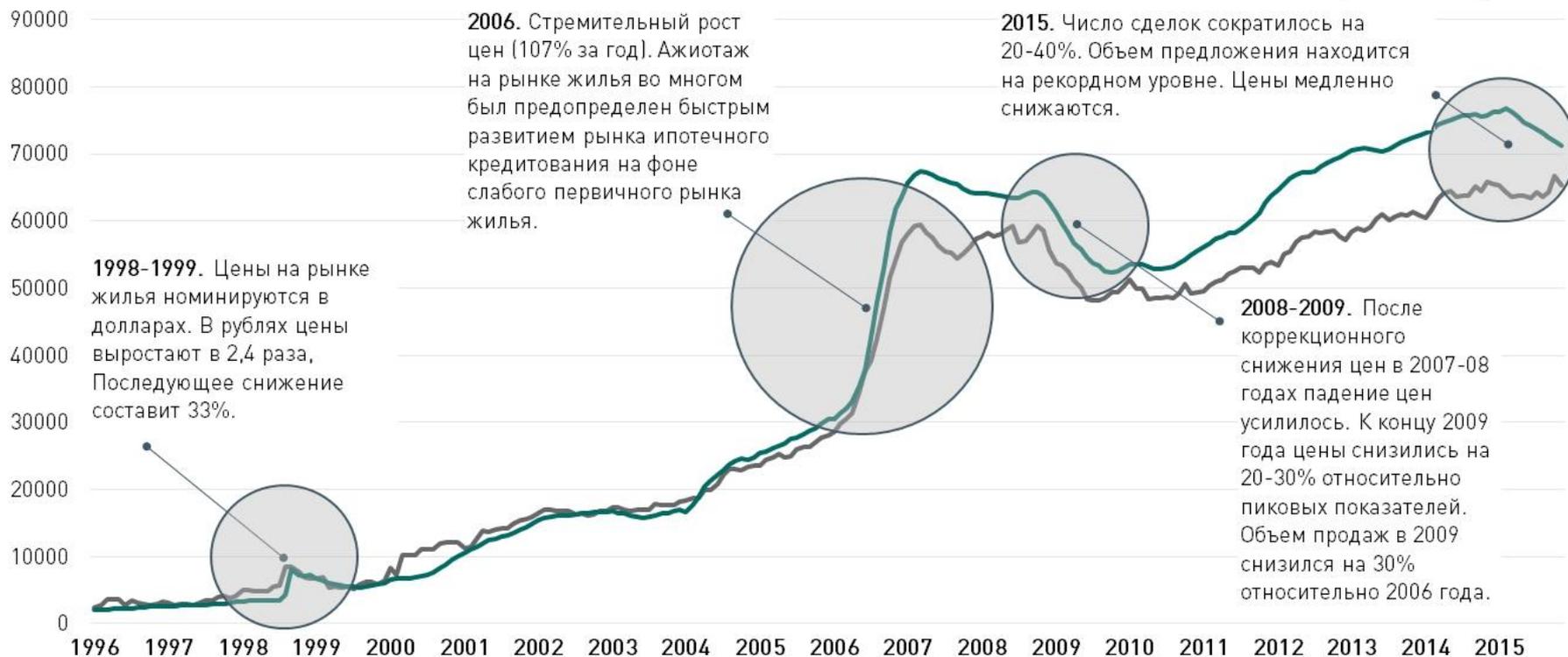


Средняя
цена
1 м²

— Первичный рынок
— Вторичный рынок

РЫНОК ЖИЛЬЯ ЕКАТЕРИНБУРГА

Источник - Уральская палата недвижимости



За 20 лет:

- цены выросли в 43 раза в рублях, в 3 раза в долларах
- 3 кризиса и ажиотаж 2006 года

Можно ли проводить параллели между этими периодами?



Реальные темпы роста цен

РЕАЛЬНЫЕ ТЕМПЫ РОСТА ЦЕН НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ЕКАТЕРИНБУРГА, СКОРРЕКТИРОВАННЫЕ НА УРОВЕНЬ ИНФЛЯЦИИ, %



- До 2007 года темпы роста цен обгоняли инфляцию
- С 2007 цены в реальном выражении снижаются



НЕФТЬ

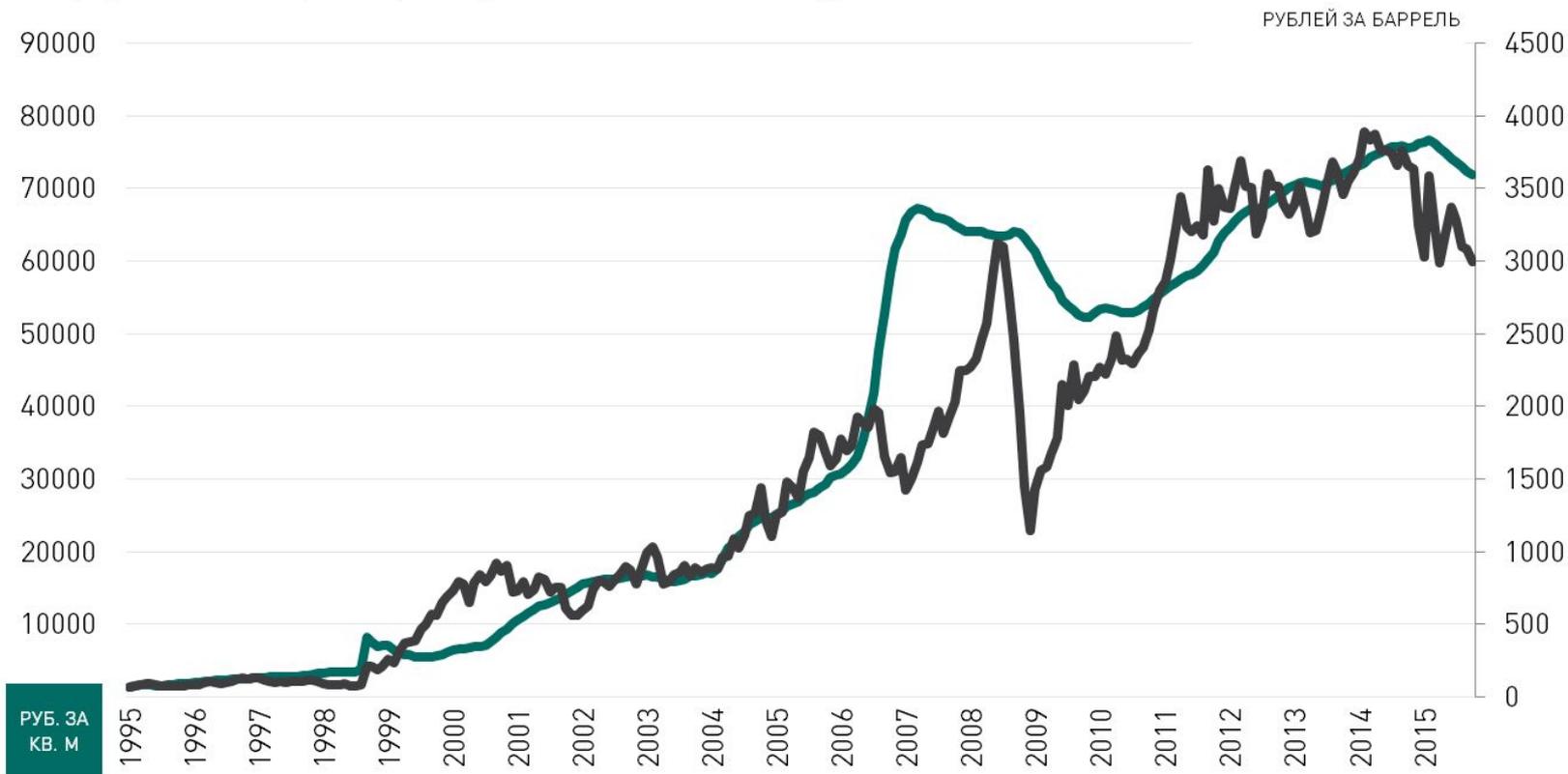
Цена на нефть

ИЗМЕНЕНИЕ ЦЕН НА ЖИЛЬЕ В ЕКАТЕРИНБУРГЕ И РУБЛЕВОГО ЭКВИВАЛЕНТА 1 БАРЕЛЯ НЕФТИ

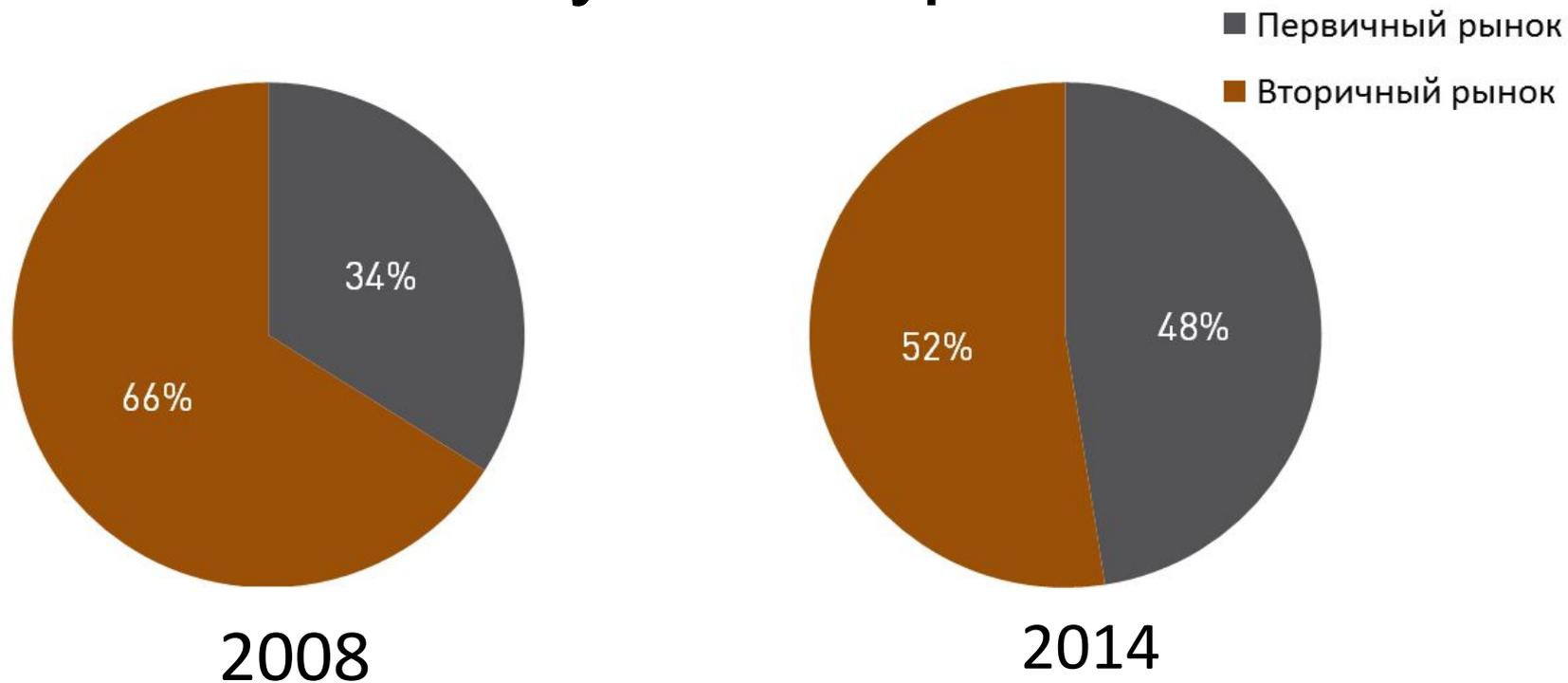
— Цена 1 кв. м квартир, вторичный рынок, Руб

Источник - Уральская палата недвижимости, www.eia.gov

— Среднемесячная цена нефти марки Brent (РУБЛЕЙ за баррель)



Итоги 10 лет: спрос сместился в пользу новостроек



2016-2017 гг. Строить будут меньше.

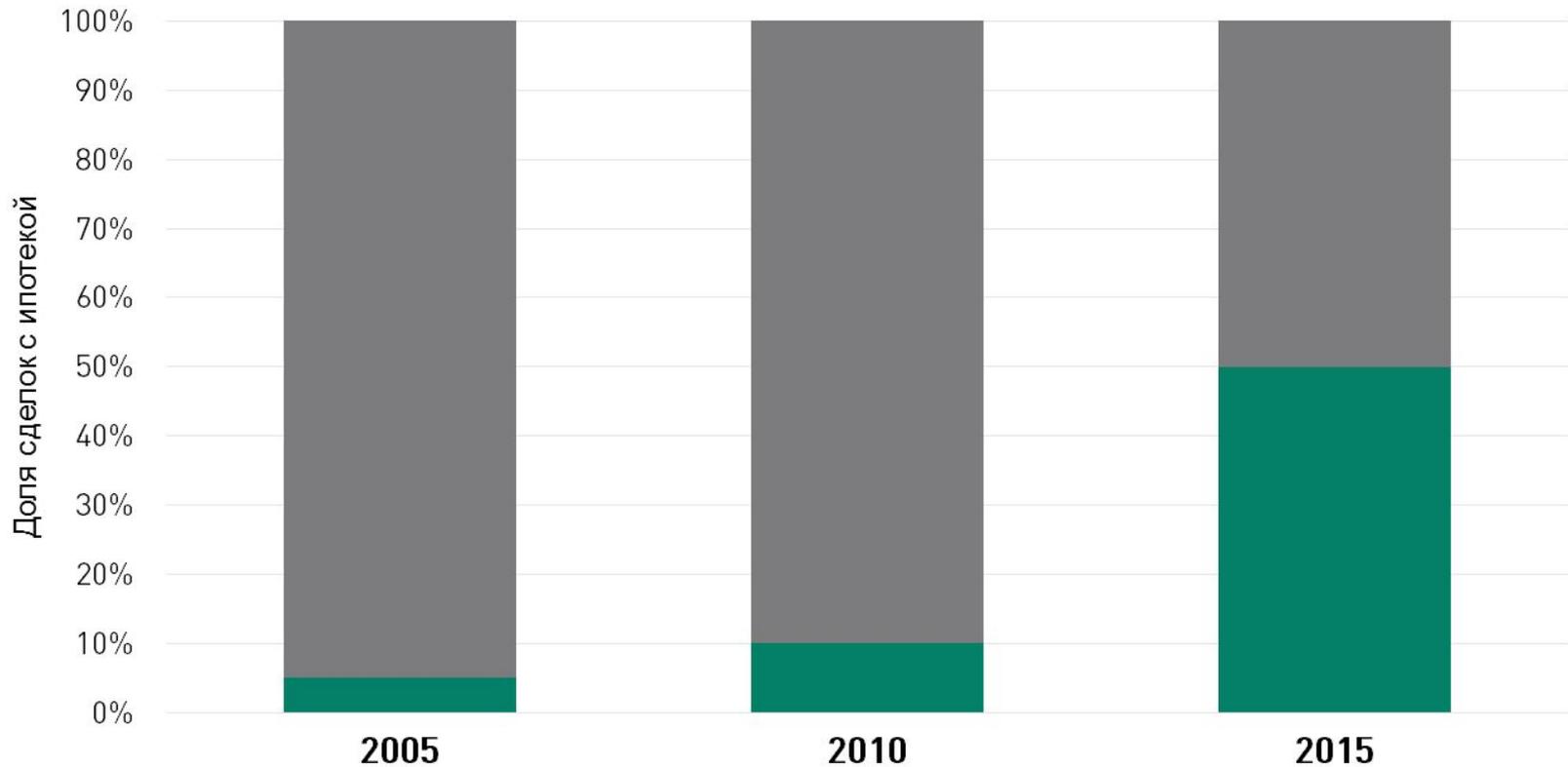
Будет ли падать доля первичного рынка жилья?



Роль банков на рынке жилья продолжает расти

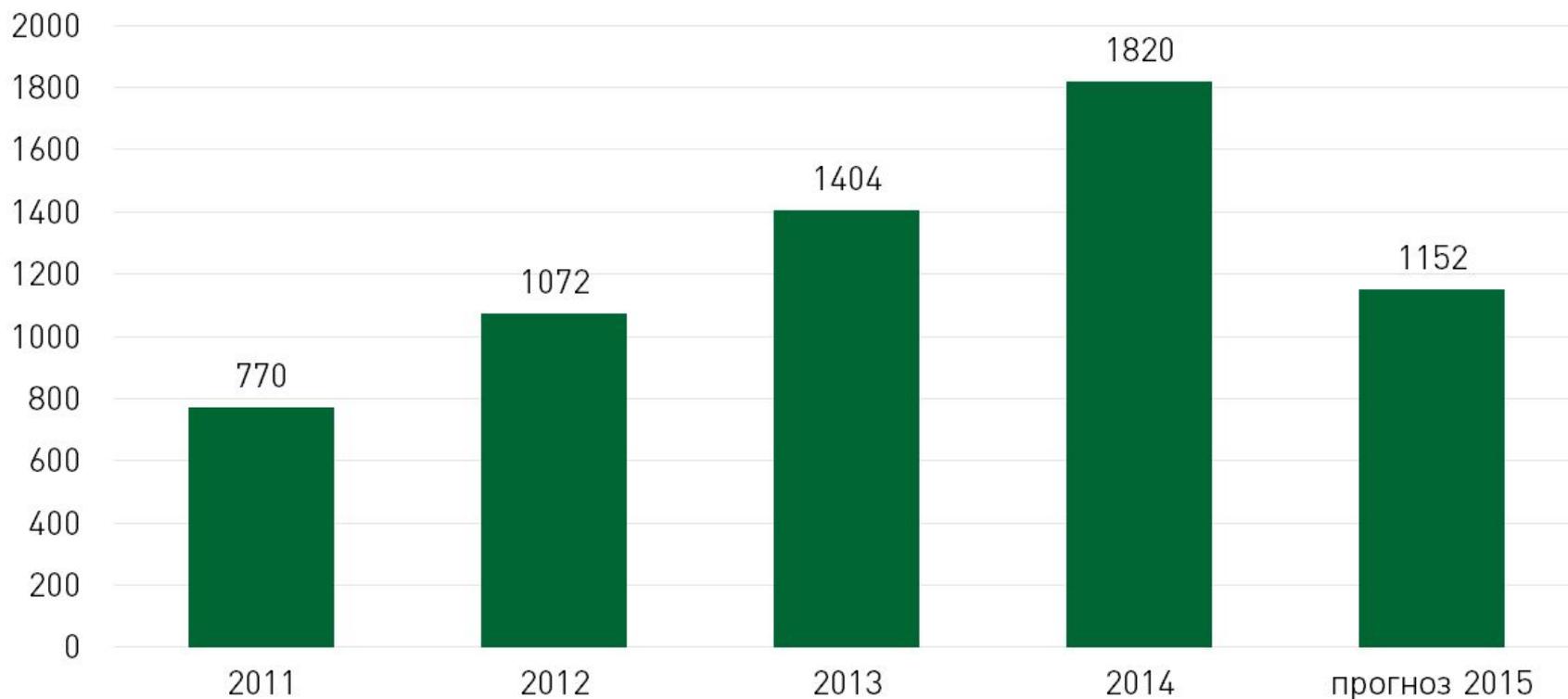
ИПОТЕКА

ДОЛЯ СДЕЛОК С ИПОТЕКОЙ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ
ВЫРОСЛА ДО 50 %



ОБЪЕМ ВЫДАННЫХ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ В РОССИИ, МЛРД. РУБЛЕЙ

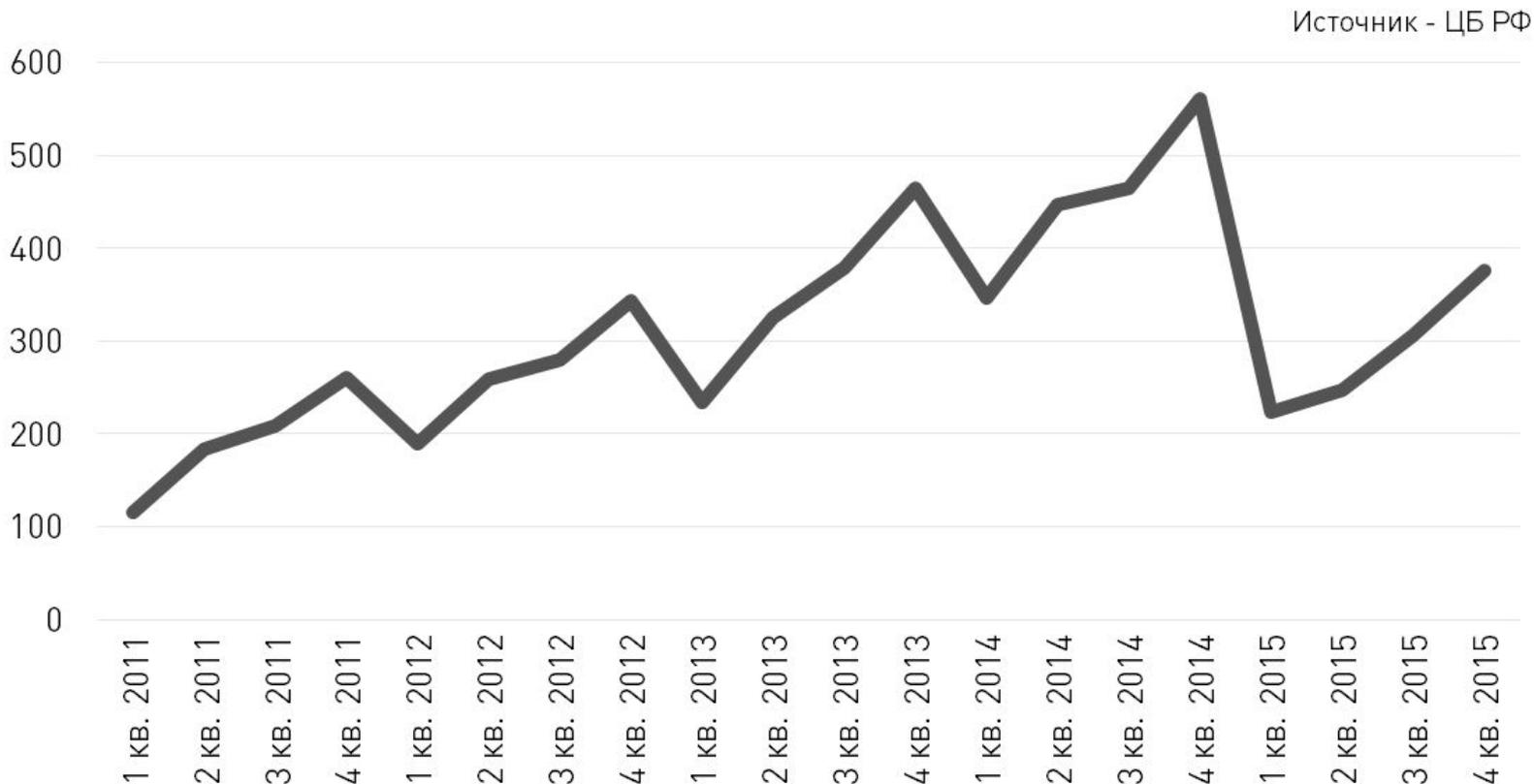
Источник - ЦБ РФ



Рынок ипотеки в России по итогам 2015 сократится на 37 %



ОБЪЕМ ВЫДАННЫХ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ В РОССИИ, МЛРД. РУБЛЕЙ

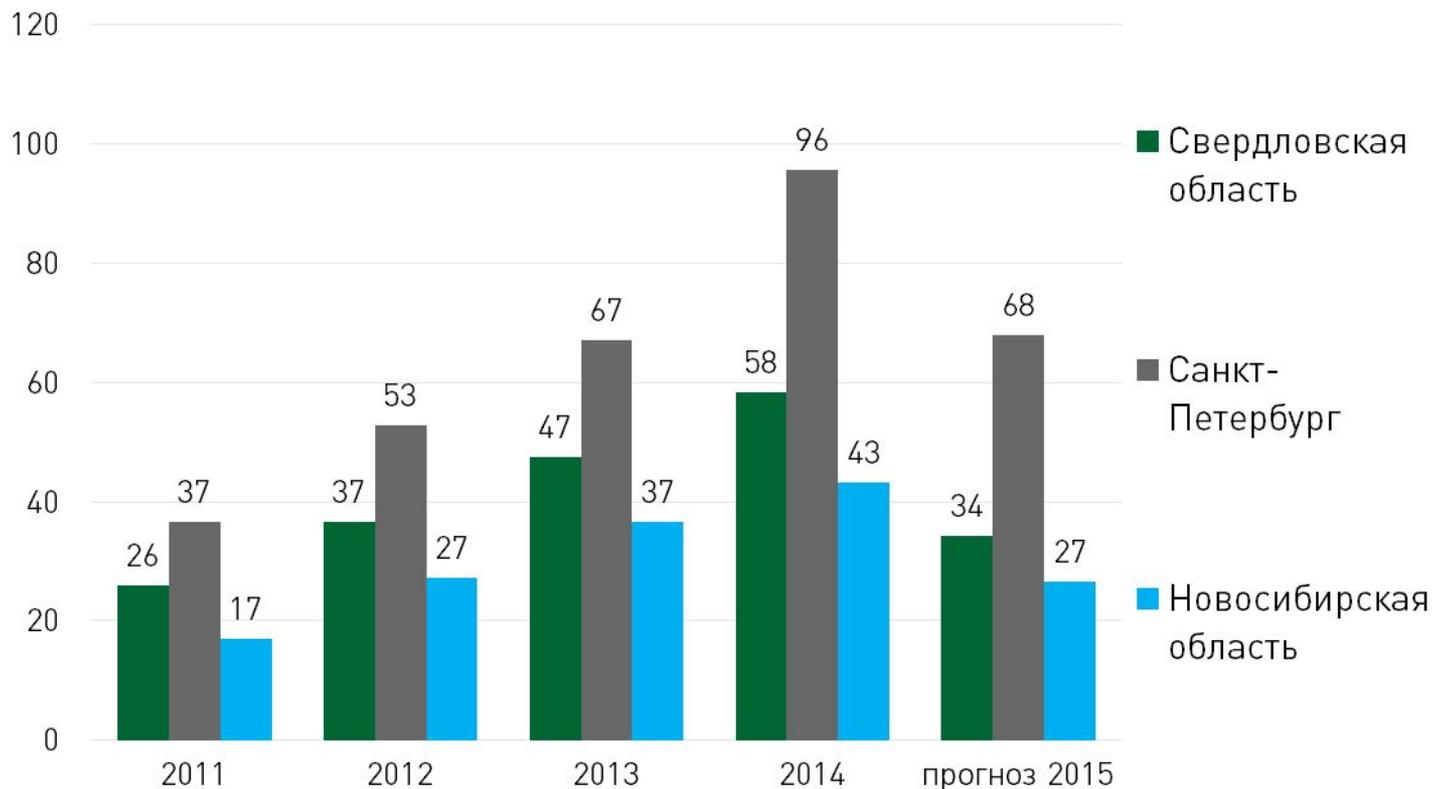


Рынок ипотеки в России по итогам 2015 сократится на 37 %



ОБЪЕМ ВЫДАННЫХ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ, МЛРД. РУБЛЕЙ

Источник - ЦБ РФ



2015:

-41 %:

-29 %:

-38 %:

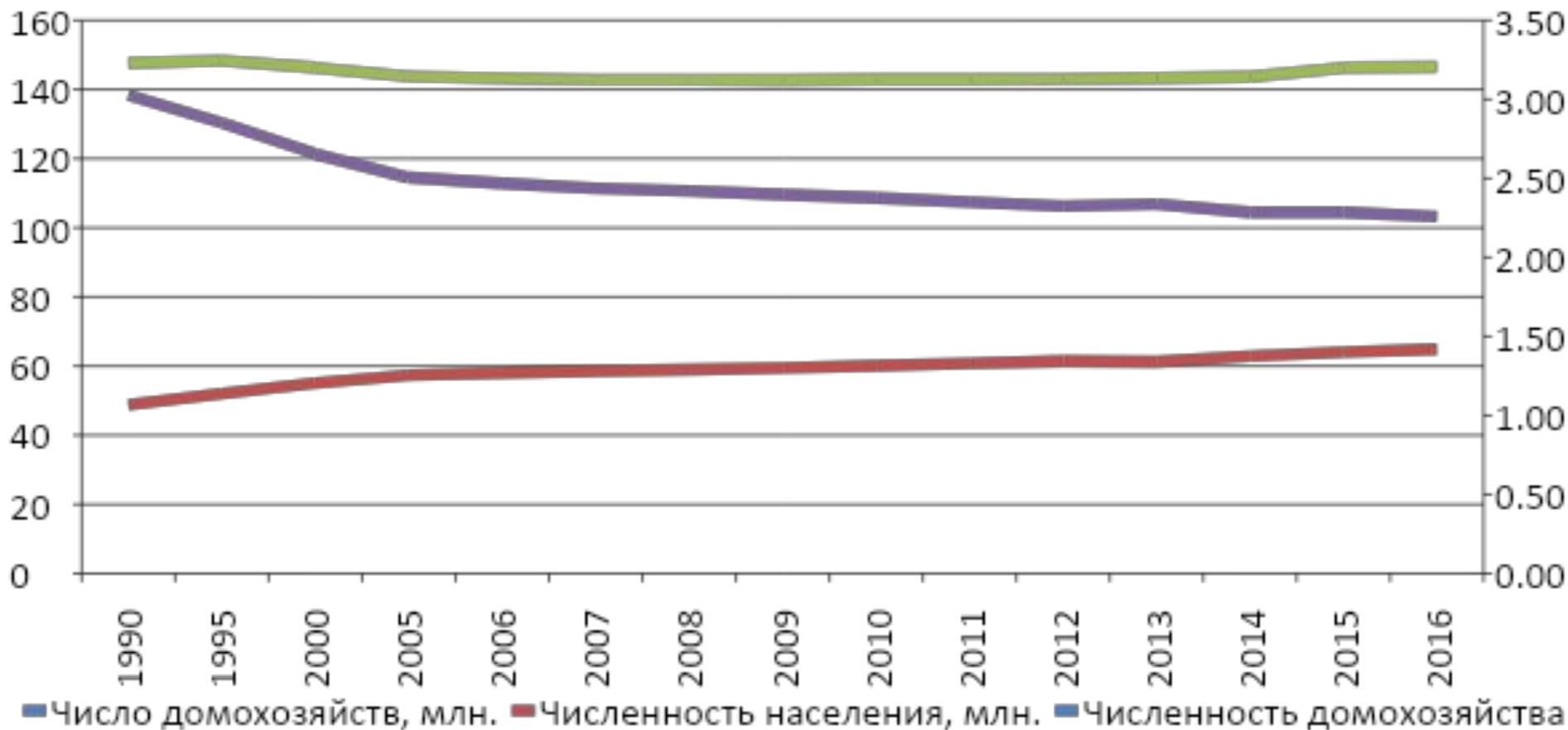
Рынок ипотеки в 2015 году в Свердловской области сократился на 41%



Спрос на жилье – рост числа домохозяйств

При снижении численности населения, растет число домохозяйств – сокращается размер домохозяйства. В крупных городах – миграционный приток. За последние 10 лет городское население страны выросло на 4%, а население Екатеринбурга на 11%

Население и домохозяйства



Деньги приходящие на рынок недвижимости там и остаются

Кредиты на вторичное жилье косвенно финансируют продажи нового. Ввод нового жилья каждый год все больше зависит от выданных ипотечных кредитов. Годы, когда количество кредитов было больше чем введенного жилья можно объяснить тем, что ипотека выдавалась не только на готовое жилье, но и на долежку (в сданные они попадут через несколько лет), а так же были кредиты на загородную недвижимость, малому бизнесу под залог недвижимости

РФ: ввод жилья и выдача ипотеки



Ипотека – самый устойчивый рынок кредитования для банков

Рынок ипотеки практически появился 10 лет назад, рост продолжался и в кризис. За 9 мес. 2017 года рост портфеля юрлиц 4%, потребительских кредитов 6.7%, ипотечных 9%.

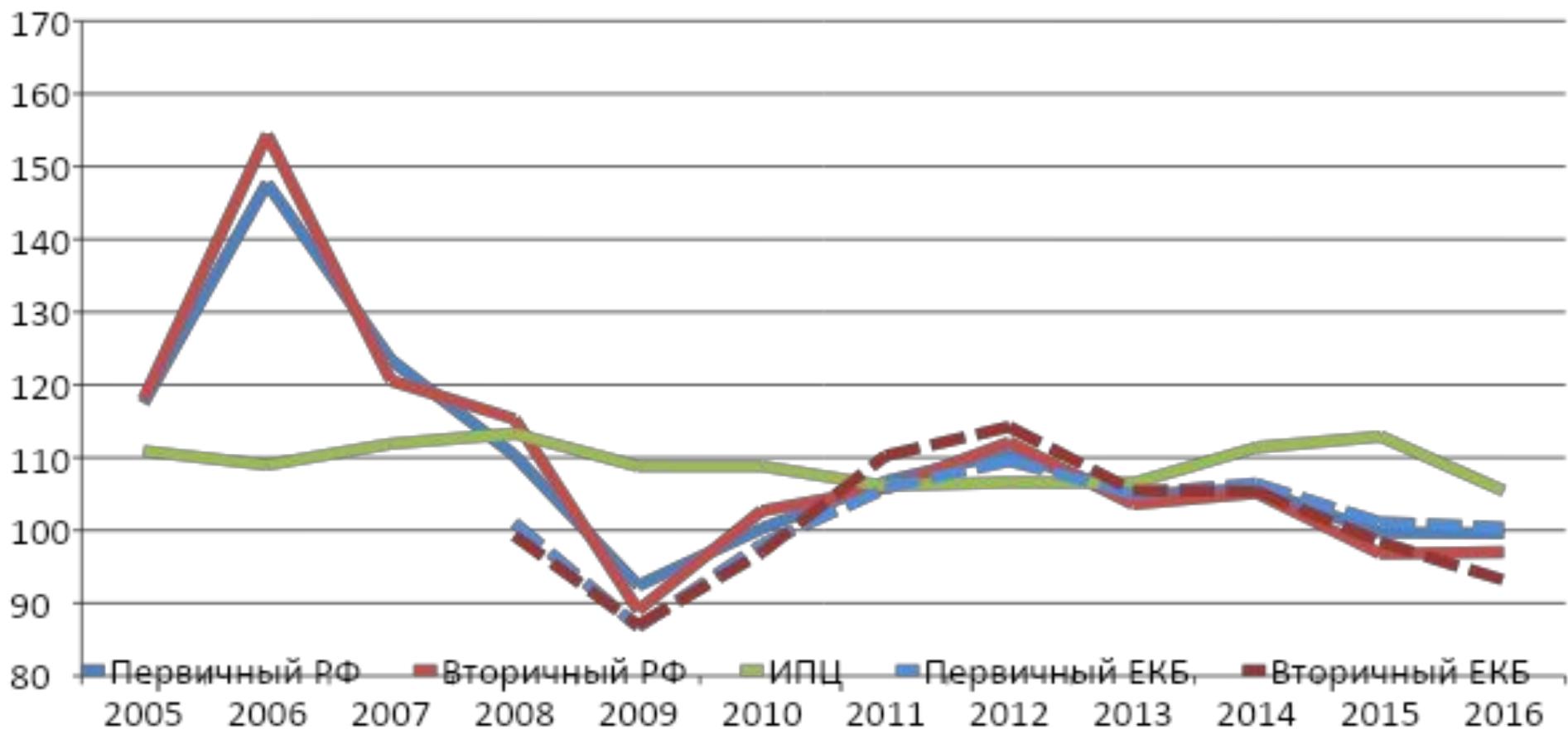
Задолженность физлиц, млрд.руб.



Появление ипотеки дало разовый рост цен на жилье

В кризисы цены на жилье падают, между кризисами растут, первичный рынок более инертный

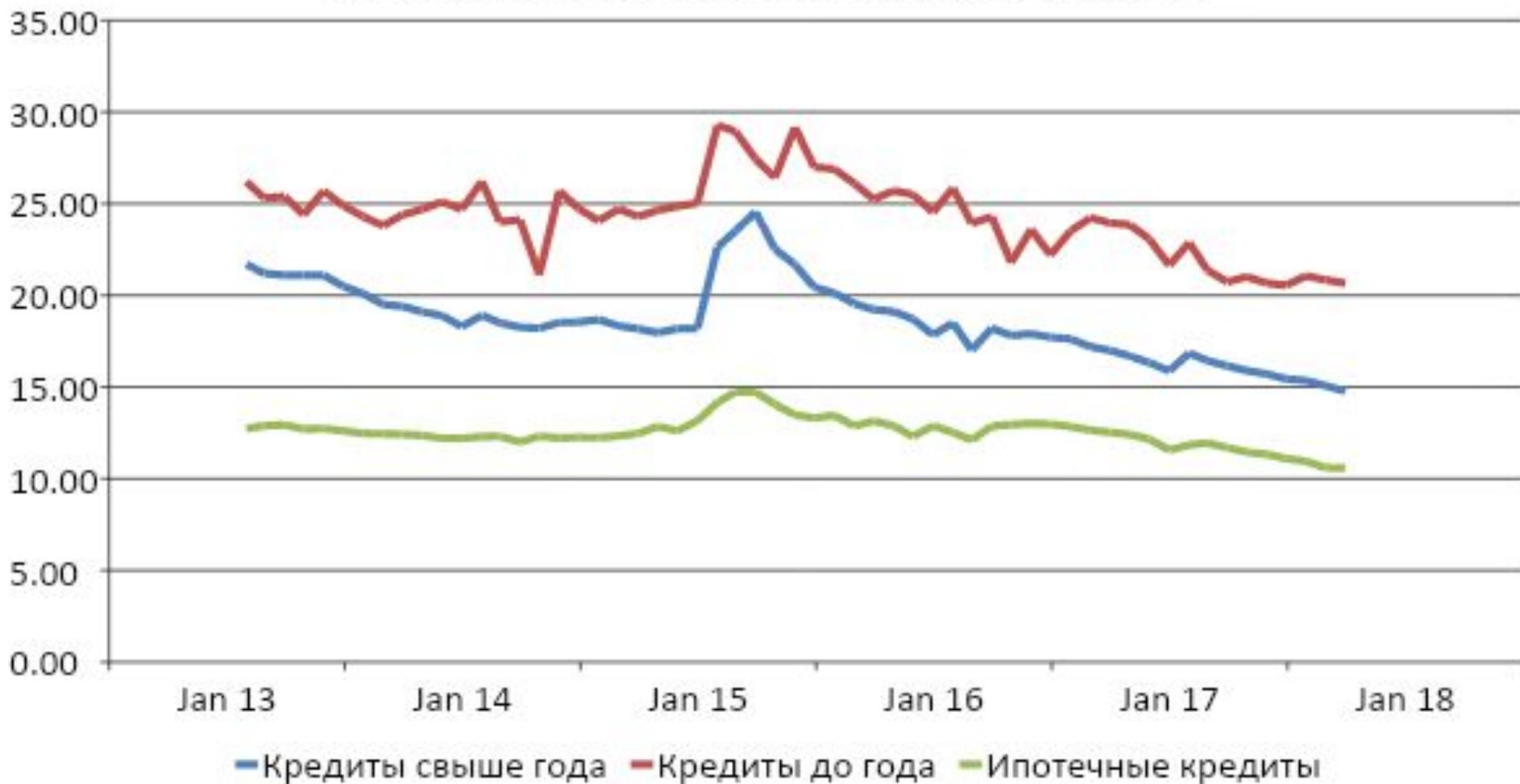
Индекс цен на жилье РФ, ЕКБ и инфляция (ИПЦ)



Ставки на минимуме

Ставки по кредитам физлицам, в том числе ипотеке достигли исторических минимумов, ожидать дальнейшего существенного снижения не приходится. Ставка по ипотеке зависит от других ставок, те в свою очередь от инфляции и

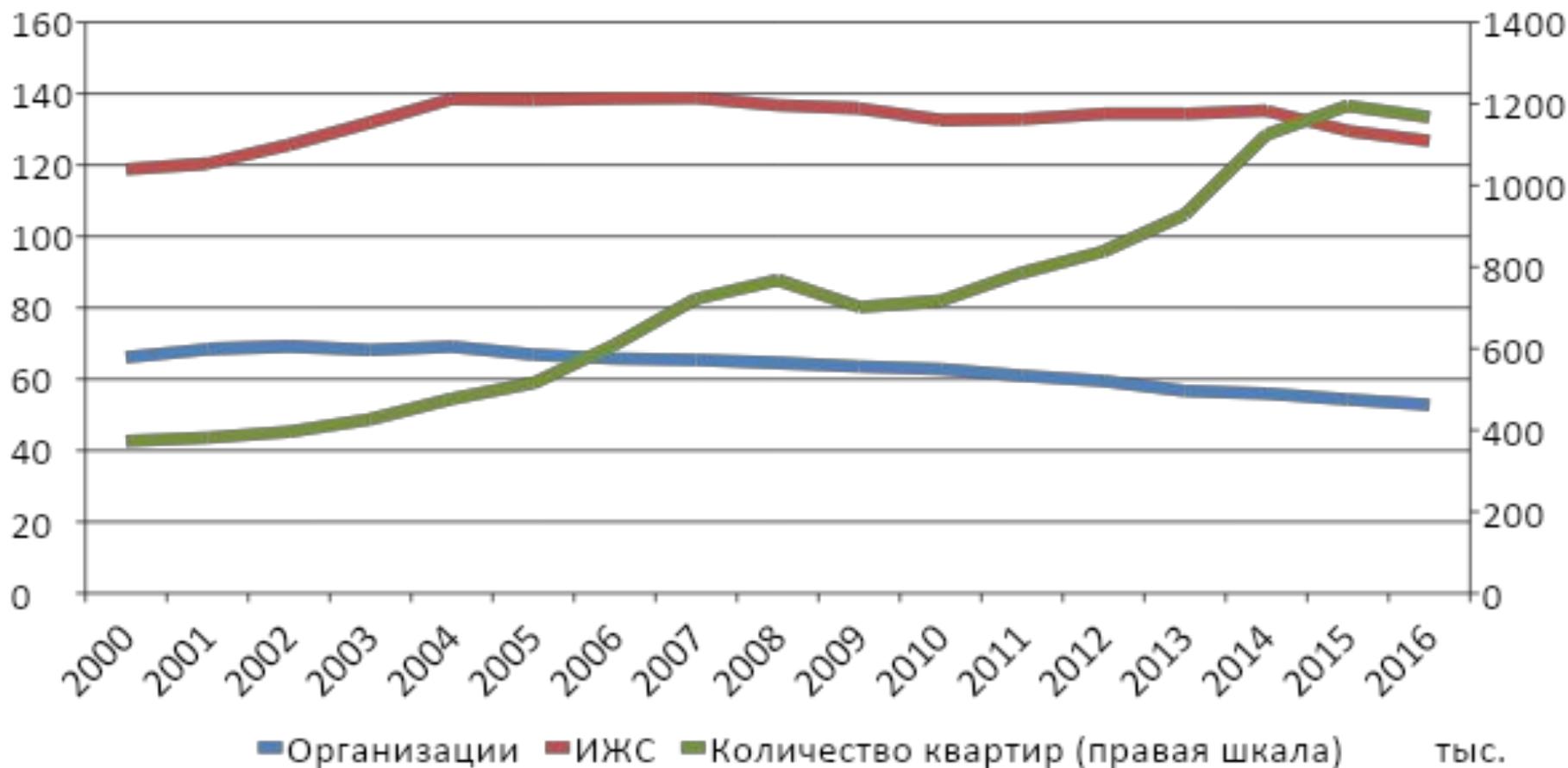
Процентные ставки по кредитам физлицам



Демократизация стройки

Средняя площадь вновь строящихся квартир снижается год от года - рынком востребованы квартиры меньшей площади

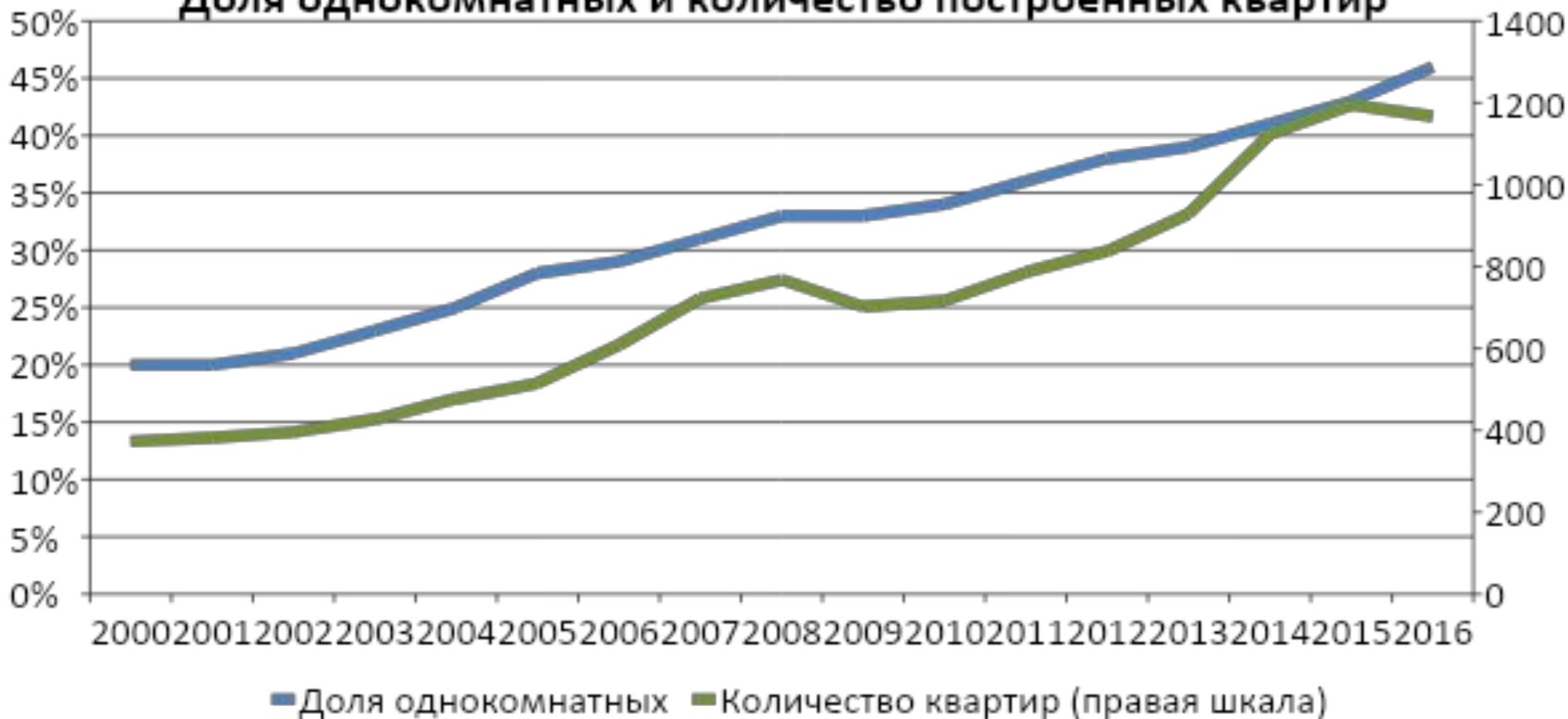
Средняя площадь и количество построенных квартир



Демократизация стройки 2

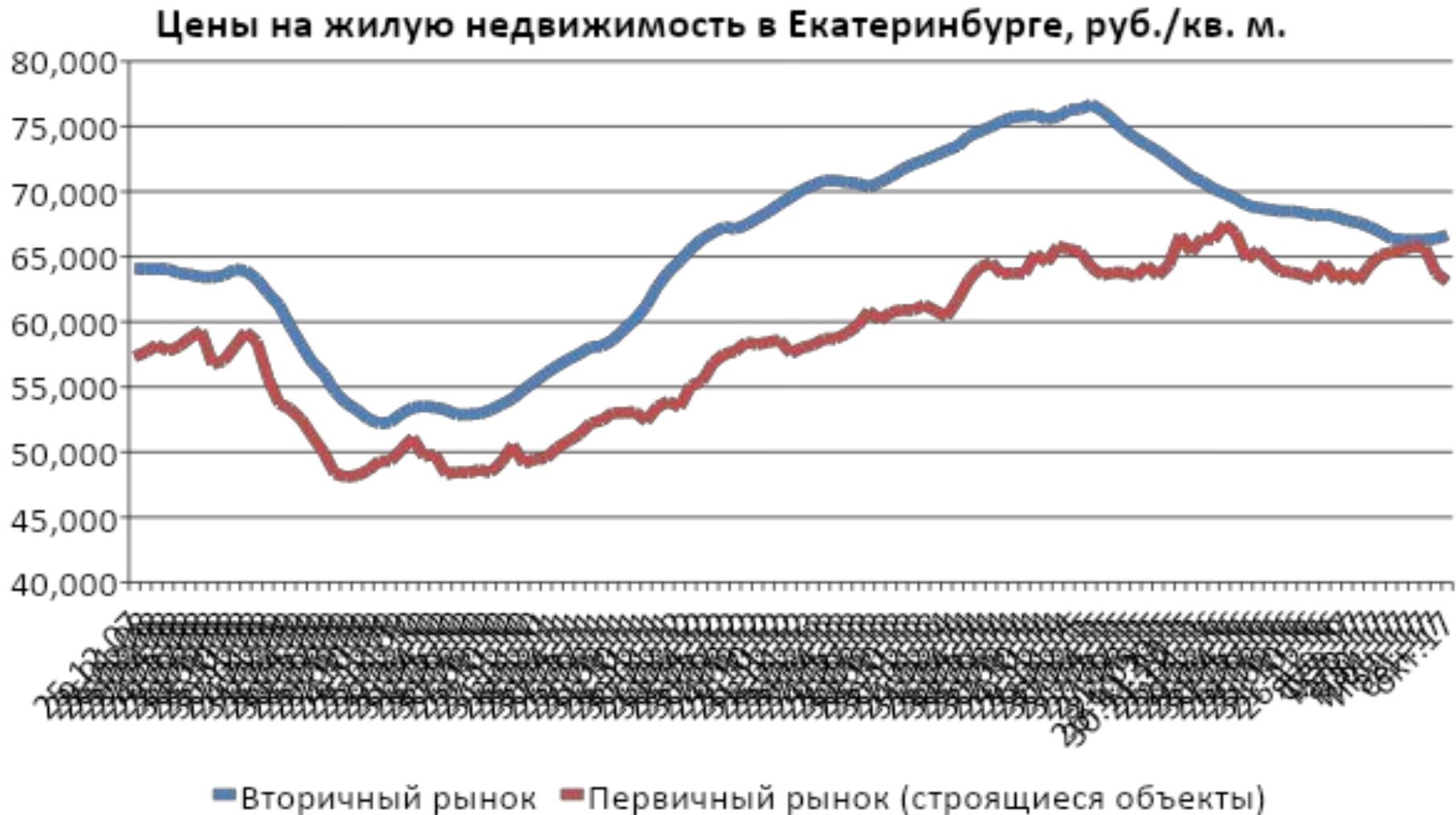
С начала века доля однокомнатных во вводимом жилье увеличилась с 20 до 45%, количество выросло в 7 раз. При этом доля квартир на 4 и более комнат сократилась с начала века с 17% до 8%, количество увеличилось в 1.5 раза

Доля однокомнатных и количество построенных квартир



Первичка по деньгам уже не выгоднее

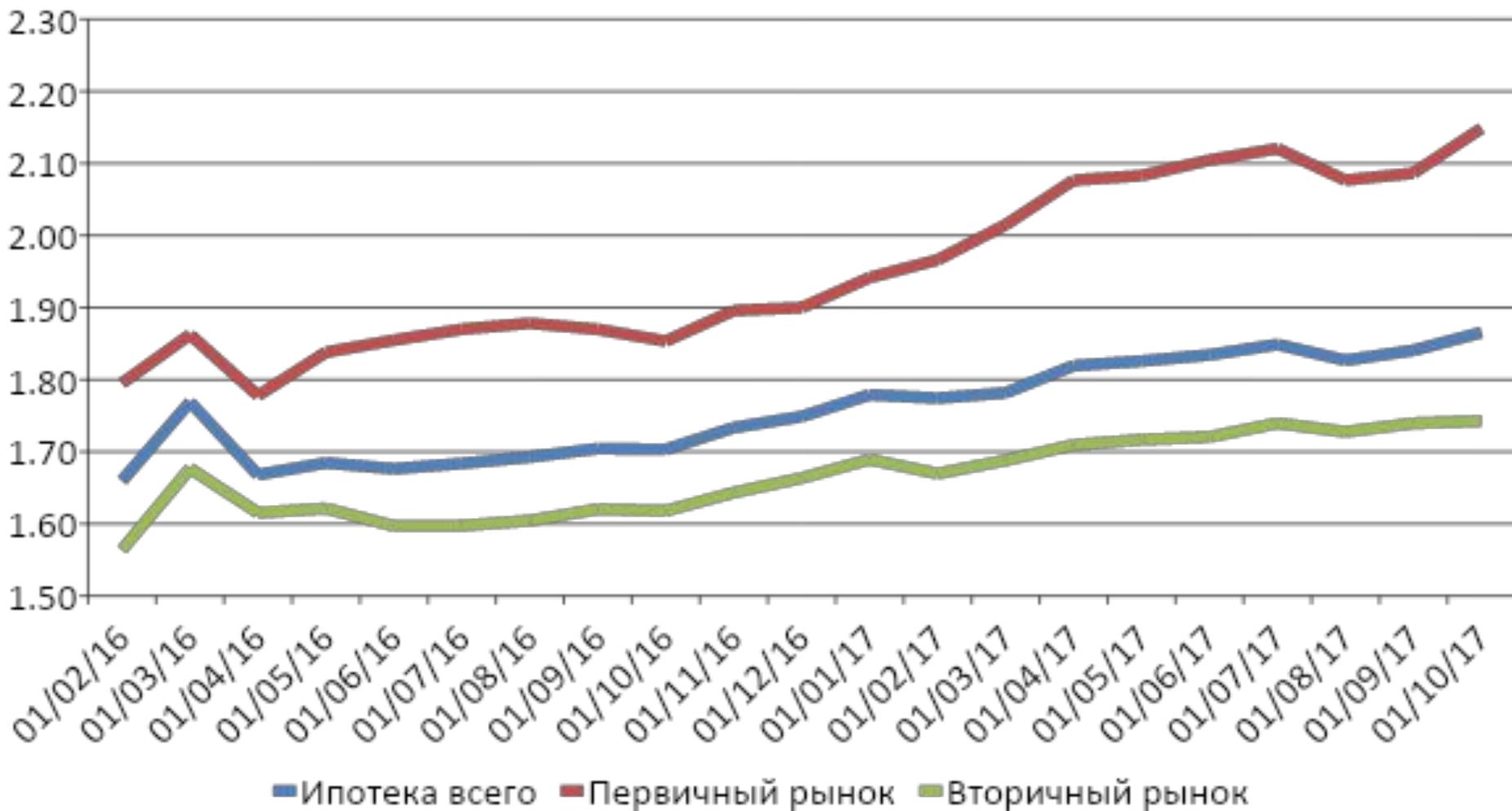
Цены первичного рынка приближаются ко вторичному



Цены падают – размеры кредитов растут

Рост среднего кредита при падении цен на недвижимость – сокращение первоначального взноса, а для первичного рынка, возможно, увеличение размера квартир

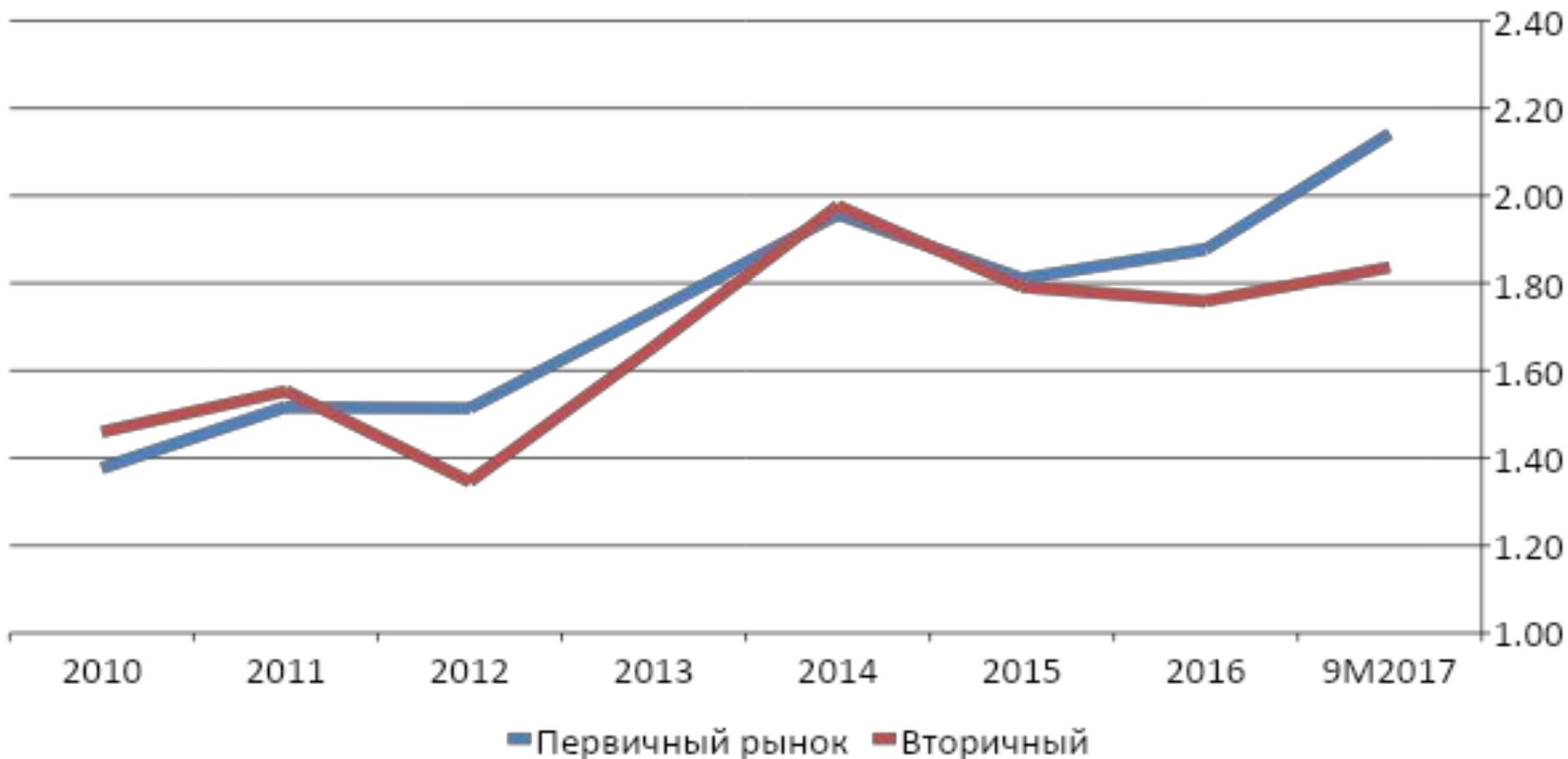
Средняя величина кредита в РФ, млн.руб.



Первичка – более дорогой сегмент

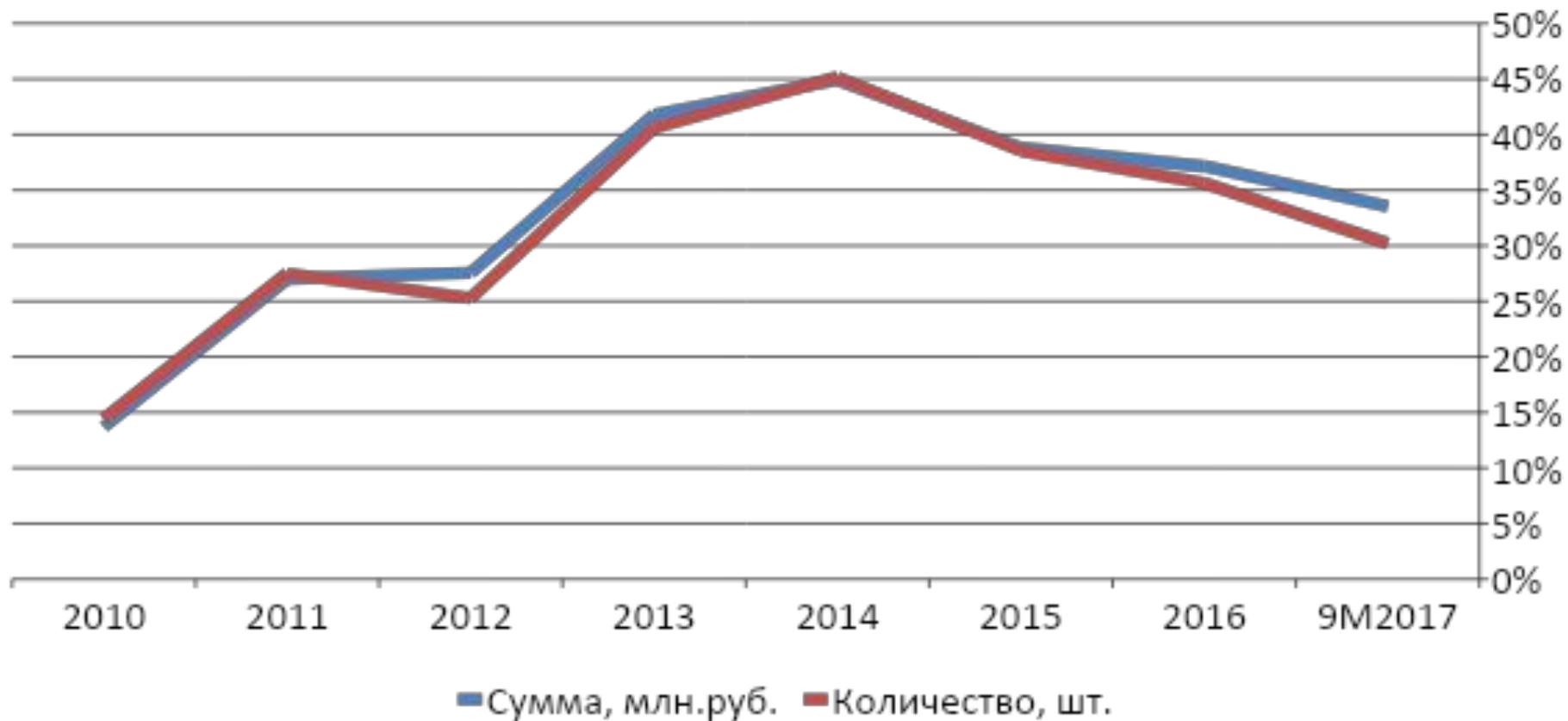
ВТБ24 на рынке ипотеки в Свердловской области занимает долю 23%, второе место после Сбербанка, у которого доля 54%.

ВТБ24: Средняя величина кредита



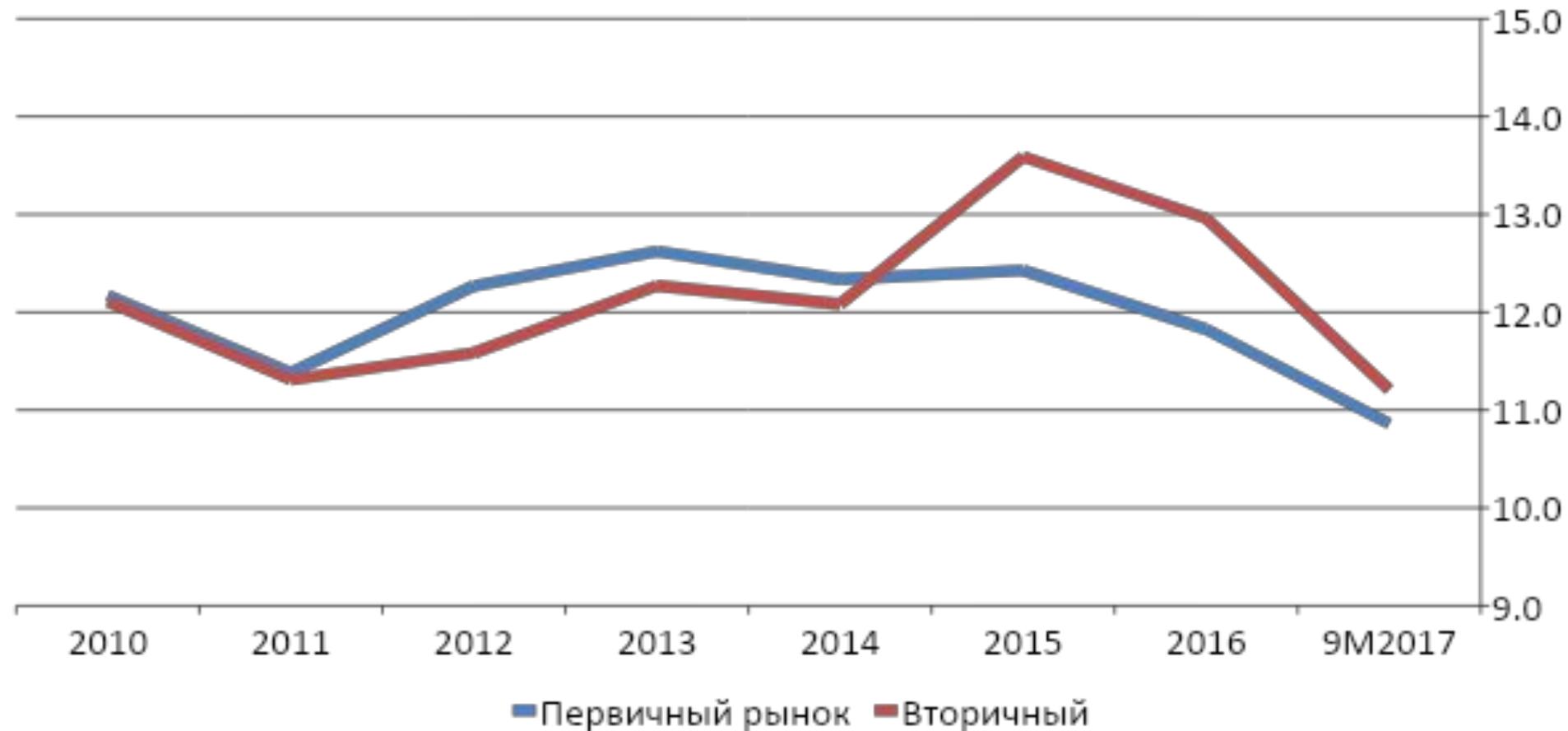
И поэтому его доля сокращается ?

ВТБ24: Доля первичного рынка в выдачах ипотеки



Не смотря на более низкие ставки (в том числе за счет субсидирования)

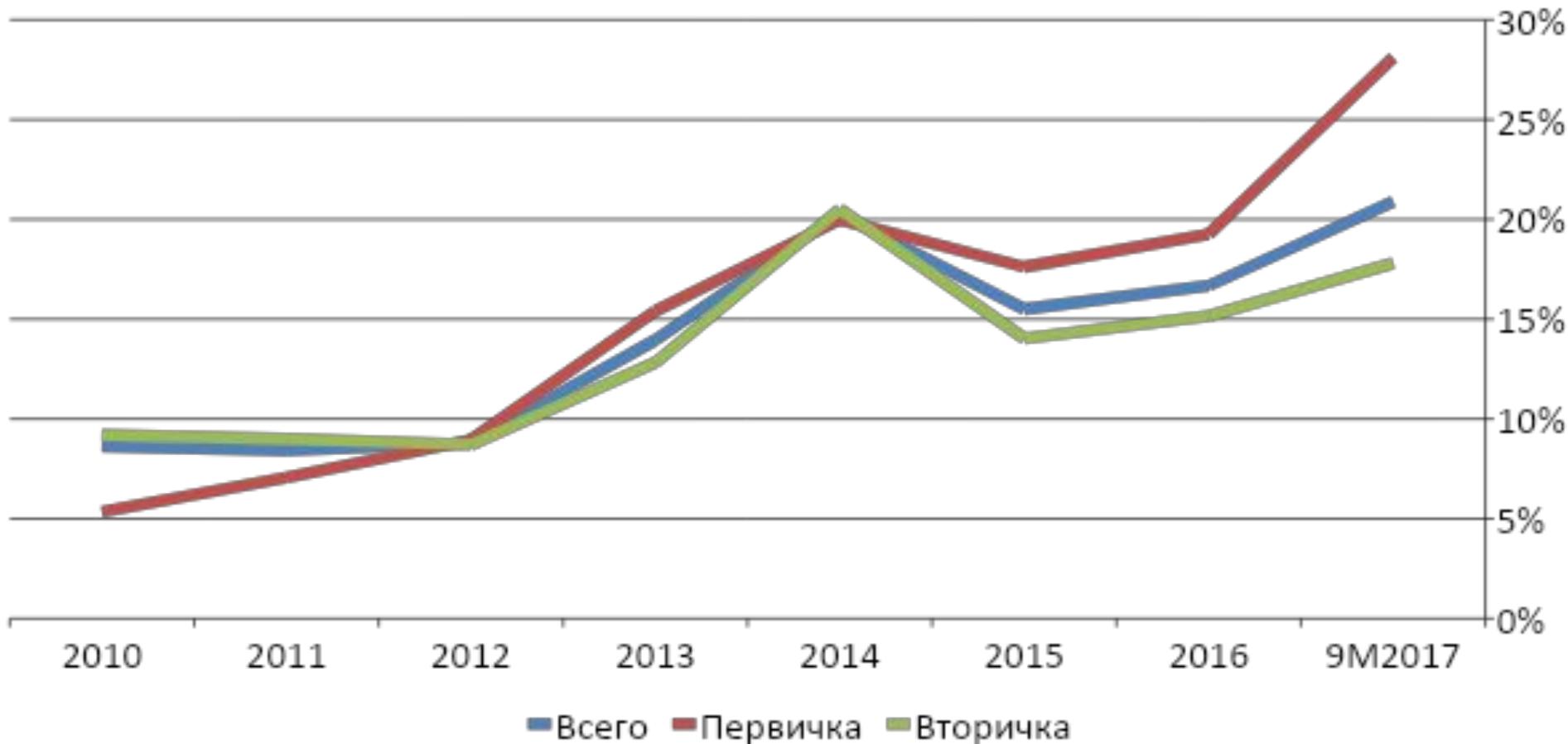
ВТБ24: Средняя ставка



Первичка – увеличение доли премиального сегмента

Абсолют-банк: Максимальный спрос на первичном рынке на квартиры стоимостью около 2,5 млн руб. – потому что доступно – и на квартиры около 4,5 млн рублей – потому что более высокое качество, а между ними – провал покупательского интереса.

ВТБ24: Доля кредитов свыше 2.5 млн.руб.

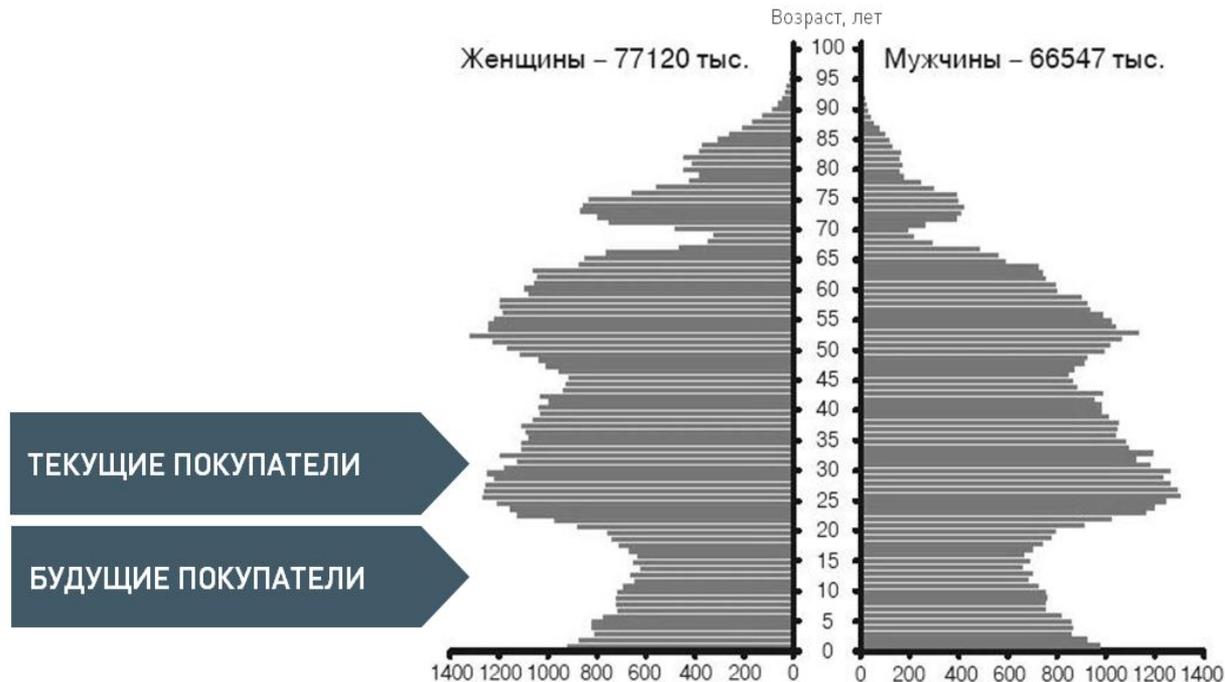


ДЕМОГРАФИЯ

Демография

ВОЗРАСТНО-ПОЛОВАЯ СТРУКТУРА НАСЕЛЕНИЯ В РОССИИ НА 1 ЯНВАРЯ 2014 ГОДА, ТЫС. ЧЕЛОВЕК

Источник - Росстат



- Состав покупателей будет постепенно меняться
- Старение населения неизбежно
- Квартиры-студии перестанут быть хитом продаж



БЛАГОДАРЮ ЗА ВНИМАНИЕ!

