



специально для
PROESTATE®

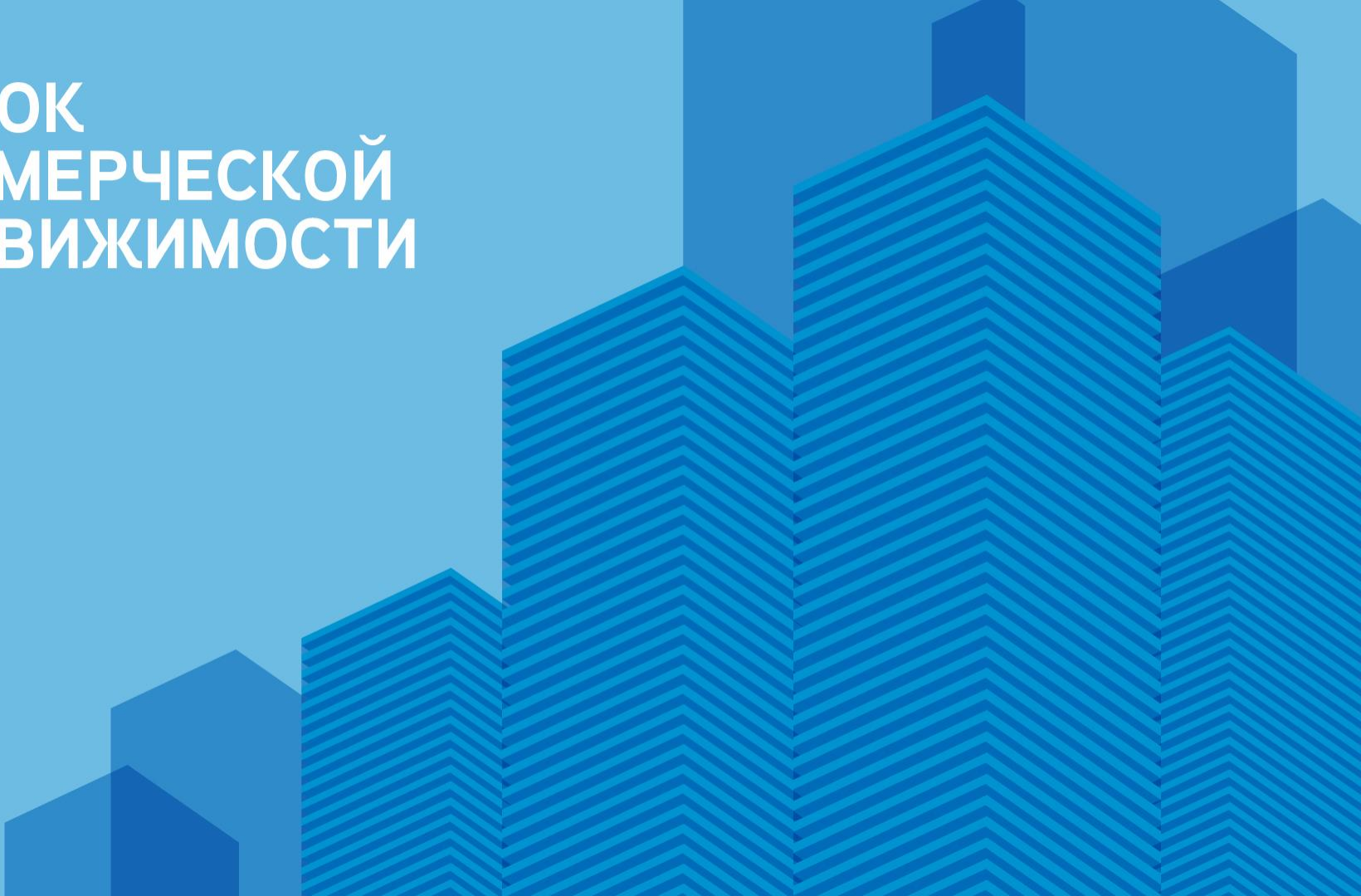
СЕССИЯ-ПРОГНОЗ «ИНВЕСТИЦИИ В РЕГИОНЫ РОССИИ»

ВЕРОНИКА ЛЕЖНЕВА
Директор департамента аналитики
Colliers International

13 сентября 2017

ГОРОДА
ПРЯЖЕНИЯ

РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Торговая недвижимость России

Ключевые индикаторы П1 2017

Общее предложение торговых площадей в России

26,6 млн м²

В Москве открылось 5 ТЦ общей торговой площадью

116 тыс. м²

Обеспеченность жителей Москвы качественной торговой недвижимостью

483 м²/1 000 чел.

Общее предложение торговых площадей в региональных городах

19,3 млн м²

В регионах России открылось 9 ТЦ общей торговой площадью

237 тыс. м²

Обеспеченность жителей России качественной торговой недвижимостью

181 м²/1 000 чел.

Обеспеченность городов-миллионников России качественными торговыми площадями

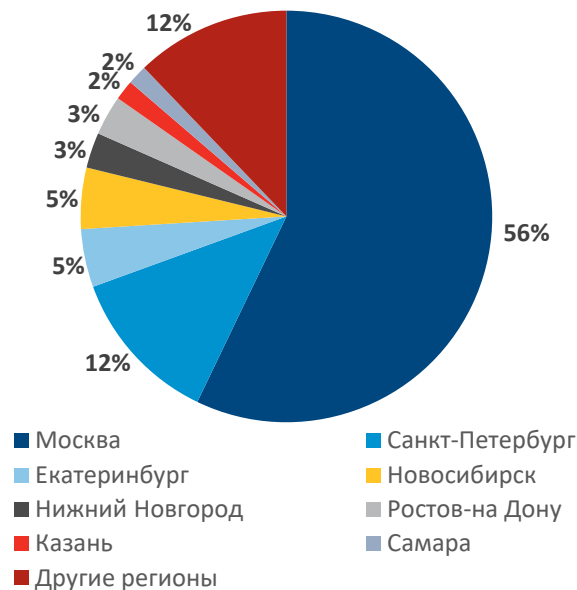


Источник: Colliers International

Складская недвижимость России

	Москва	Санкт-Петербург	Регионы России
Общее предложение, млн м ²	12,97	2,8	7,5
Объем введенных площадей, м ²	195 000	25 000	150 000
Общий объем сделок, м ²	502 000	106 000	234 000
Доля вакантных площадей	9,2%	5,8%	7,1%
Средняя запрашиваемая ставка аренды, руб./м ² /год	3 800	3 900	3 500

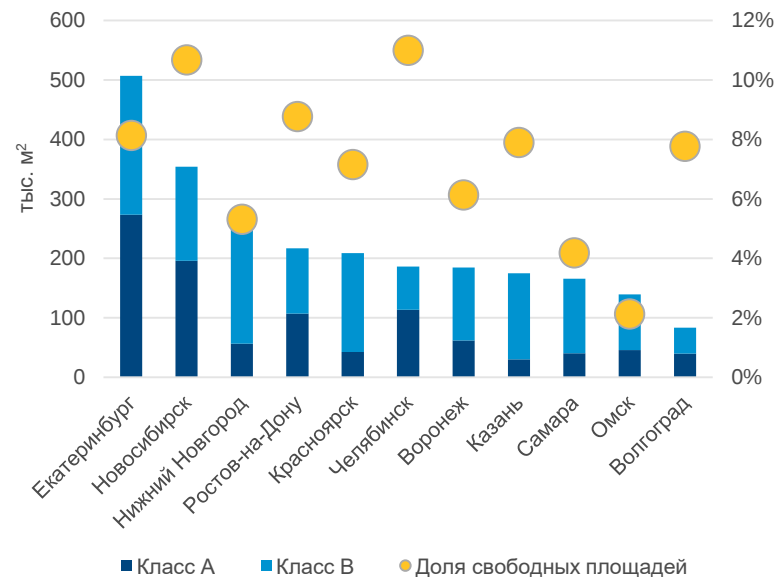
Распределение общего предложения



Офисная недвижимость: города-миллионники

	Москва	Санкт-Петербург	Регионы России
Общее предложение, млн м ²	17,1	2,8	2,8
Доля вакантных площадей	11%	9%	9%
Средняя запрашиваемая ставка аренды, руб./м ² /год	17 100	14 400	9 400
Обеспеченность офисами, м ² на 1 занятого	2,4	0,9	0,6

Объем существующего предложения и доля свободных площадей



ГОРОДА ПРИТЯЖЕНИЯ



Вопросы и ответы



Методология расчетов

В рейтинг «Города притяжения», составленный Colliers, вошли 13 городов-миллионников, исключая Москву и Санкт-Петербург.

- › Для составления рейтинга нами были сформированы **5 групп показателей**, характеризующих уровень развития городов
- › Показатели внутри каждой из пяти групп сравнивались со **средним значением по России** либо со средним значением **внутри группы городов-миллионников**. Далее сравнивались в зависимости от значимости для конкретного сектора недвижимости с суммой баллов равной **100**
- › Далее **каждой из пяти групп показателей** присваивались веса, в общей сумме **100 баллов**, для характеристики значимости группы в потенциале города
- › По итогам интегрального рейтинга города ранжировались **для каждого из трех сегментов** недвижимости по убыванию показателя

ГРУППЫ ПОКАЗАТЕЛЕЙ УРОВНЯ РАЗВИТИЯ ГОРОДОВ



I. Экономическое развитие



II. Потребительский потенциал и уровень жизни населения



III. Ресурсный потенциал



IV. Трудовой потенциал



V. Развитие рынка недвижимости – офисы, склады, ритейл

Основные социально-экономические показатели, определяющие рейтинг городов

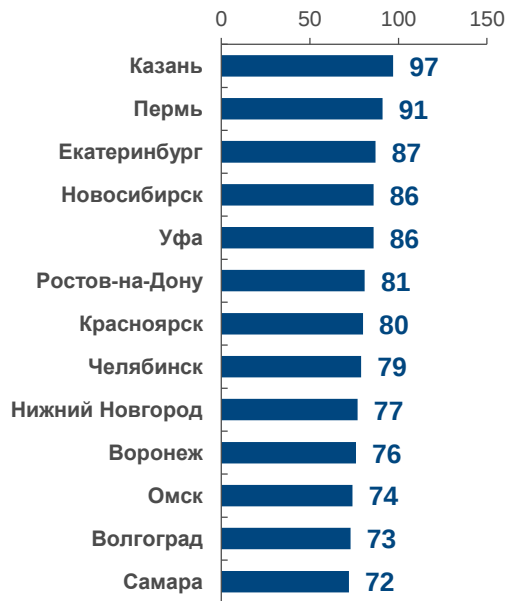
Экономическое развитие	Уровень жизни и потребительский потенциал	Трудовой потенциал	Природно-ресурсный потенциал
› Индекс промышленного производства › Инвестиции в основной капитал на душу населения › ВРП на душу населения	› Численность занятого населения › Численность населения › Оборот розничной торговли на душу населения › Уровень безработицы › Доход на душу населения	› Количество государственных и муниципальных университетов › Количество студентов государственных и муниципальных ВУЗов › Присутствие в рейтинге ВУЗов › Миграционный прирост	› Добыча полезных ископаемых › Обрабатывающая промышленность › Строительство › Торговля › Транспорт и связь › Финансовая деятельность › Прочие отрасли

Рейтинг по секторам

ОФИСНЫЙ СЕГМЕНТ



РИТЕЙЛ СЕГМЕНТ

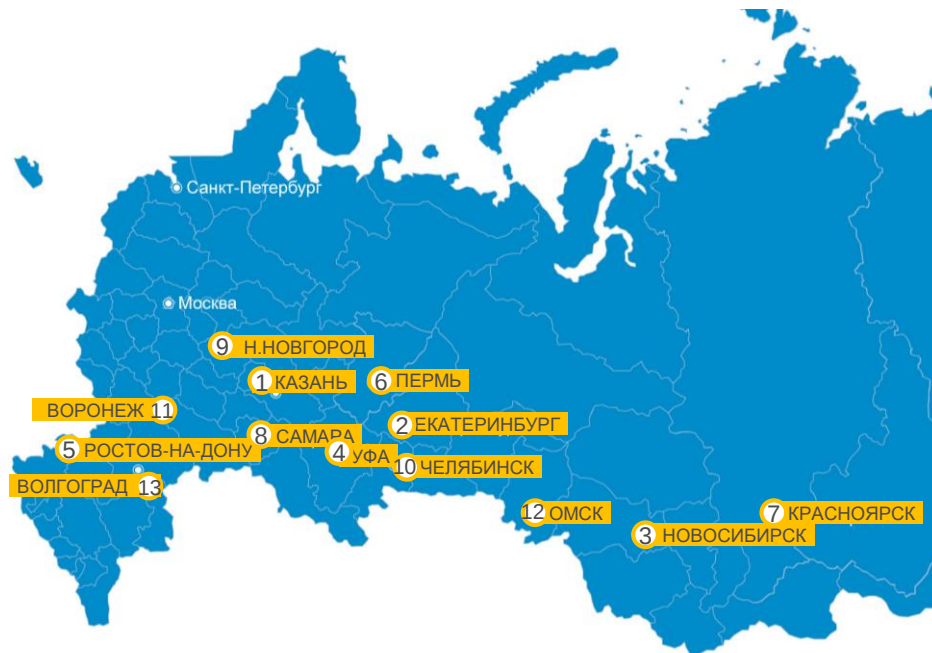


СКЛАДСКОЙ СЕГМЕНТ



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

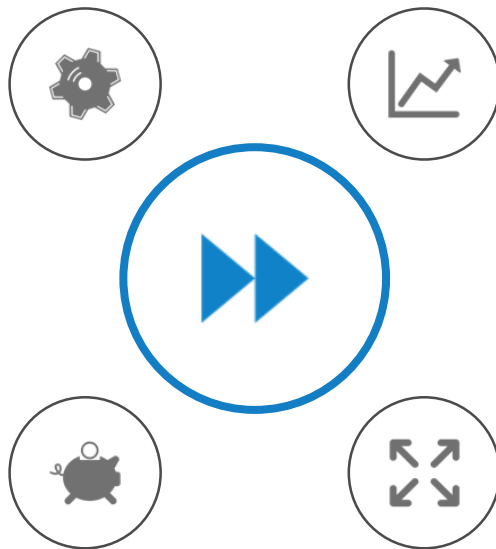
СБАЛАНСИРОВАННЫЙ
РЫНОК

РЫНОК С НИЗКИМ
ПОТЕНЦИАЛОМ

Что дальше?

Инвестиционная
привлекательность:
новый бизнес как драйвер
рынка – наиболее
перспективные регионы

Кредитное
финансирование – есть ли
перспективы в регионах?



Насколько
административные
барьеры препятствуют
развитию рынка?

Удаленность
от Москвы как фактор
развития рынка



СПАСИБО
ЗА ВАШЕ
ВНИМАНИЕ!

спеціально для
PROESTATE®

ГОРОДА
ПРИТЯЖЕННЯ