



ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ

Катализатор ликвидности и инвестиционной
привлекательности недвижимости номер один?

Спикер: Юлия Токарева

Международный инвестиционный форум по недвижимости
PROESTATE
18-20 сентября 2019, Москва

Факторы, влияющие на ликвидность и инвестиционную привлекательность объект недвижимости

- Видимость
- Окружение
- Качество зоны охвата
- Наличие инфраструктуры
- Конкуренция
- Транспортная доступность –ключевой фактор для всех сегментов





МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЕ ВСМ

улучшают инвестиционное положение
целого региона/ города, влияют на все сегменты



ГОРОДСКИЕ - МЕТРО, ТПУ

автомобильные дороги: оказывают влияние в
локальной зоне, максимально в зоне 10-15 минутной
пешеходной доступности

ГЛОБАЛЬНЫЙ ОПЫТ ВЛИЯНИЯ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ НА СТОИМОСТЬ НЕДВИЖИМОСТИ

Пример исследования новых станций ВСМ

+ ПОЗИТИВНЫЙ

+20%

Лондон, UK

+10-20%

Китай

+30%

Турин, Италия

+60%

Япония

+43%

Лион, Франция

- НЕГАТИВНЫЙ/НЕЙТРАЛЬНЫЙ

-13%

Париж, Франция

-10%

Милан, Италия

-10%

Рим, Италия

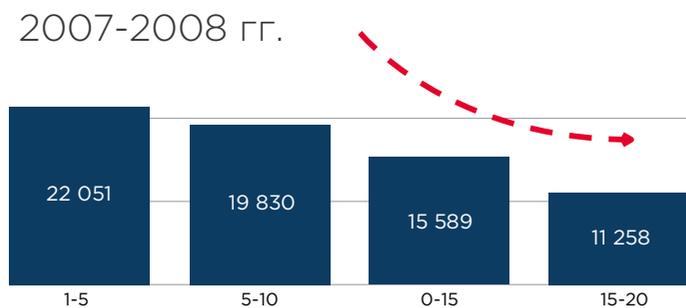
0%

Берлин, Германия
Флоренция, Италия

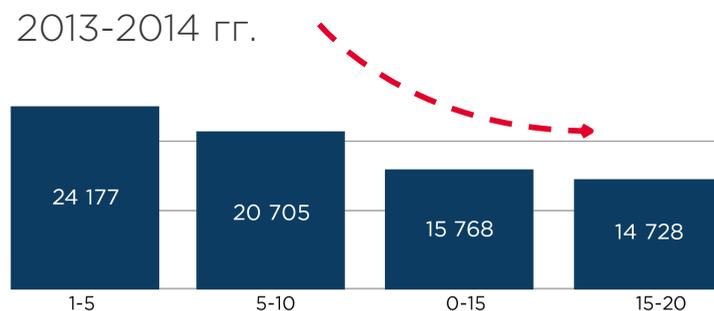
РАЗМЕР АРЕНДНОЙ СТАВКИ VS УДАЛЕННОСТЬ ОТ МЕТРО



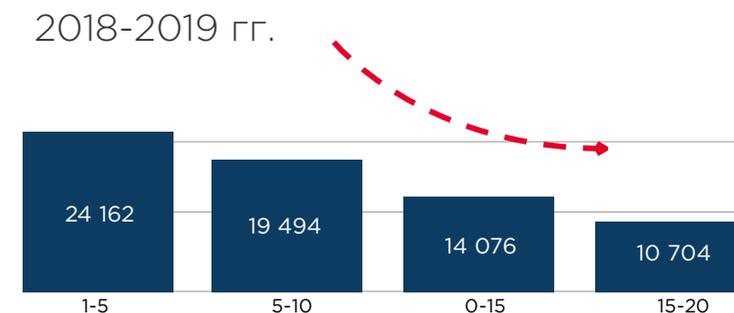
Зависимость арендных ставок от удаленности от метро по 5-ти минутным интервалам (класс А и В)



20% Среднее падение ставки через каждые 5 минут



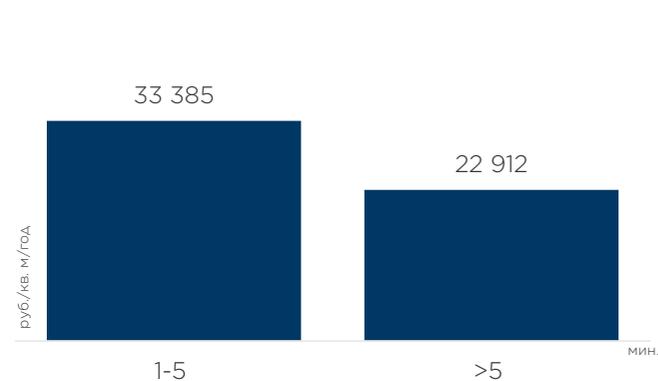
15% Среднее падение ставки через каждые 5 минут



24% Среднее падение ставки через каждые 5 минут

ТИПОЛОГИЯ ДЕЛОВЫХ РАЙОНОВ МОСКВЫ

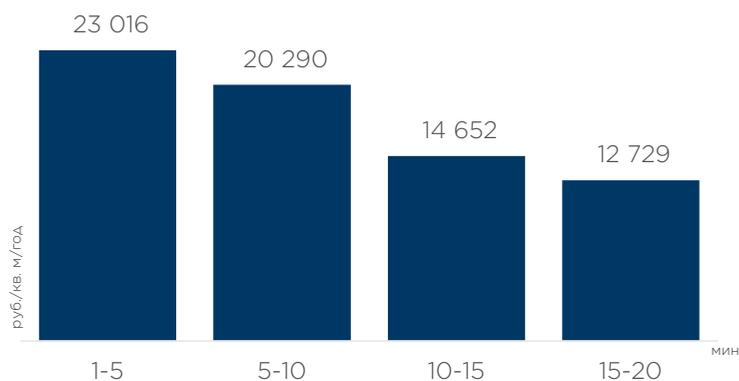
Центральный деловой район (тип: традиционный)



Практически все объекты офисной недвижимости расположены в пределах 10 минут от метро.

Высокие ожидания арендаторов в центральном деловом районе делают критичным рубеж в 5 минут, поэтому после 5-ой минуты происходит падение ставки на 31%.

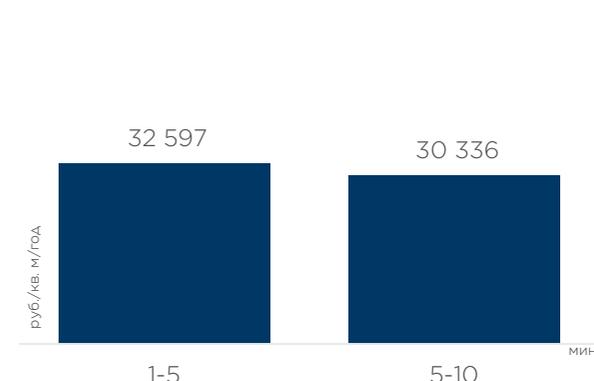
Деловые районы между Садовым Кольцом и ТТК*(тип: распределенный)



После 5-ой минуты размер арендной ставки падает на 12%, а после 10-ой – на 28%.

Сильное падение ставки после 2-ого интервала подтверждает тот факт, что критичным является расстоянием до офиса является рубеж в 10 минут.

Деловой район Москва-Сити (тип: концентрированный)



Все объекты в Москва-Сити расположены в пределах 10 минут от метро.

Восприятие Сити как единого кластера потенциальными арендаторами объясняет отсутствие ярко выраженной зависимости между ставками и близостью метро.



Юлия Токарева
Партнер, руководитель департамента
Стратегический консалтинг
Julia.Tokareva@eur.cushwake.com
+7 (495) 797 9600