

Розничные инвестиции в коммерческую недвижимость Офисы

Март 2024



ОФИСЫ КЛАССА А – ПОПУЛЯРНЫЙ ФОРМАТ ДЛЯ РОЗНИЧНЫХ ИНВЕСТИЦИЙ

В условиях роста популярности розничных инвестиций в России и повышения волатильности на финансовых рынках востребованность консервативных инструментов для вложений денежных средств увеличивается. Коммерческая недвижимость – один из надежных активов для инвестиций, цена на который в долгосрочной перспективе растет.

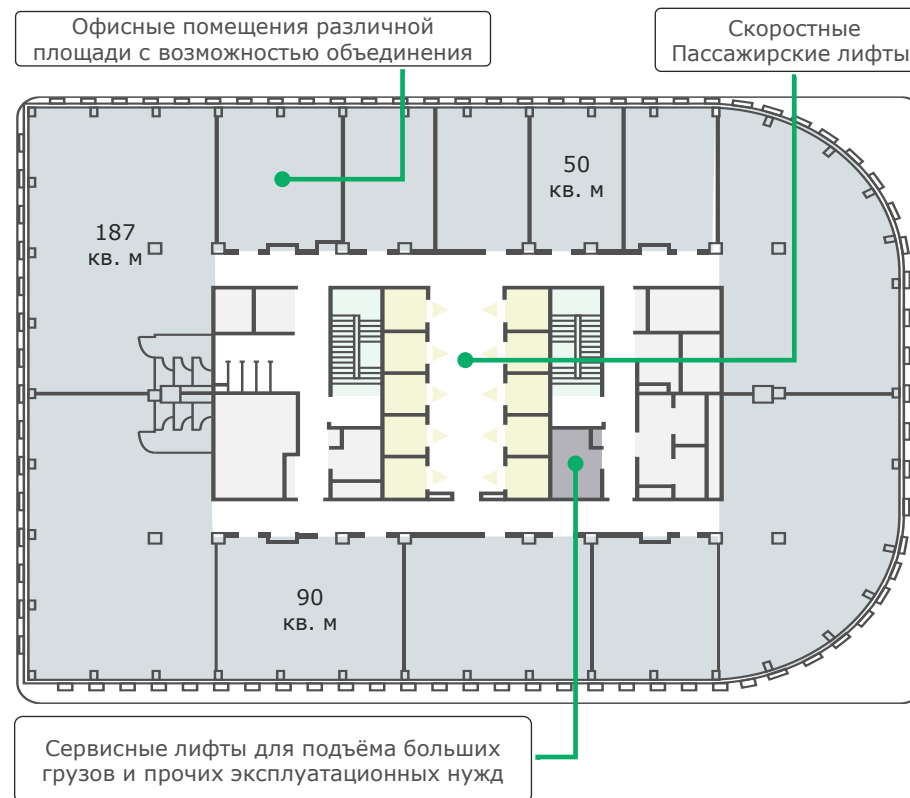
Одним из наиболее популярных форматов для инвестирования является покупка офисных блоков небольшой площади (до 1000 кв. м) в современных бизнес-центрах класса А:

Что такое офисное здание класса А?

- Современная архитектура и качество строительства



- Высокотехнологичные инженерные системы



- Безопасность и контроль доступа



- Развитая инфраструктура



ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ – НАДЕЖНЫЙ АКТИВ И ЗАЩИТА ОТ ИНФЛЯЦИИ

Последние 10 лет рынок офисной недвижимости развивался по консервативной низкорисковой модели: небольшие объемы строительства на фоне стабильного спроса и постепенно усиливающийся дефицит свободных площадей

Динамика рынка в 2014-2023 гг.

ПЕРИОД 2014-2023 гг.

СДЕЛКИ

1,3
млн кв. м в год

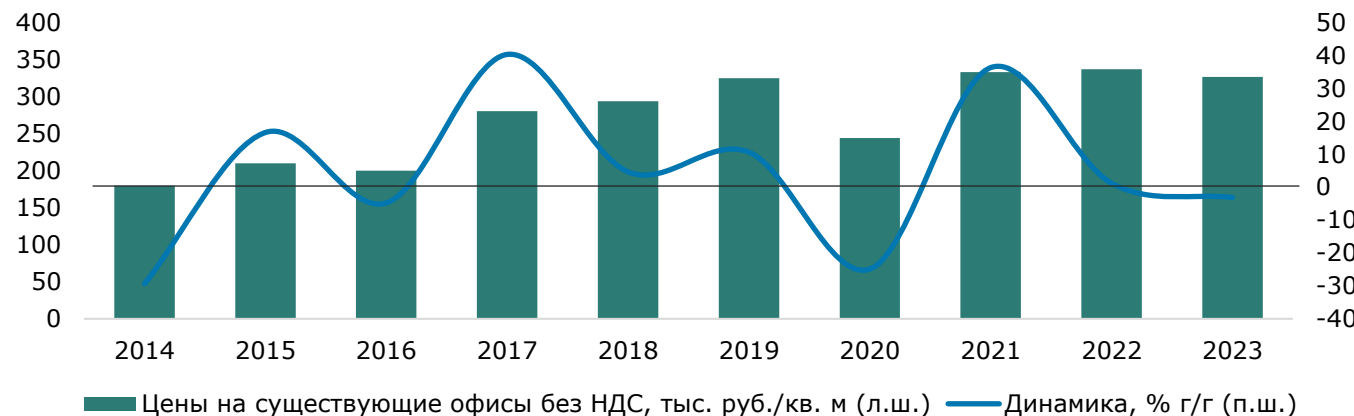
ДОЛЯ СВОБОДНЫХ
ПЛОЩАДЕЙ

16,5% → **7,0%**

Как результат, в долгосрочной перспективе цены на офисные площади растут. **За последние 9 лет цены на существующие офисы выросли в 1,8 раза**

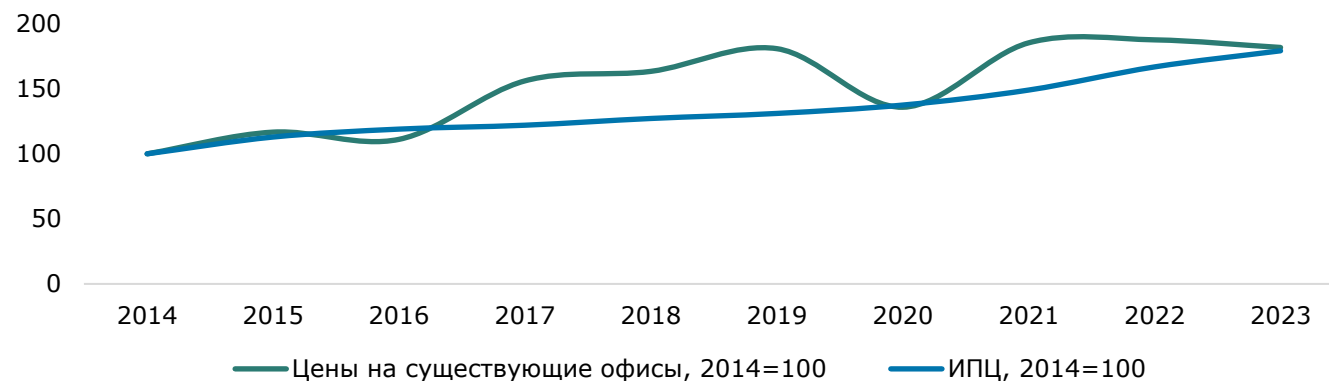
Темп роста оказался на уровне ИПЦ, что позволило защитить вложения собственников от инфляционных процессов в экономике

Цены на офисы класса А в Москве



Источник: CORE.XP Аналитика

Динамика цен на офисы класса А в Москве и ИПЦ



Источник: Росстат, CORE.XP Аналитика
2014 год принят за 100 пунктов

РОЗНИЧНЫЕ ОФИСЫ – ПРИВЛЕКАТЕЛЬНАЯ ИНВЕСТИЦИЯ

Восстановление экономики и развитие малого и среднего бизнеса увеличивает потребность в небольших офисах

- С 2017 года объем сделок на офисы небольшой площади заметно вырос: среднегодовой показатель составляет около 0,6 млн кв. м (против 0,2 млн кв. м в 2003-2016 годах)

Востребованность небольших офисов позитивно отражается на динамике стоимости таких помещений и на их инвестиционной привлекательности

- В 2023 году цены на розничные офисы класса А до 1000 кв. м в Москве выросли на 3,9% г/г, в то время как в целом в классе наблюдалось снижение на 0,9% г/г

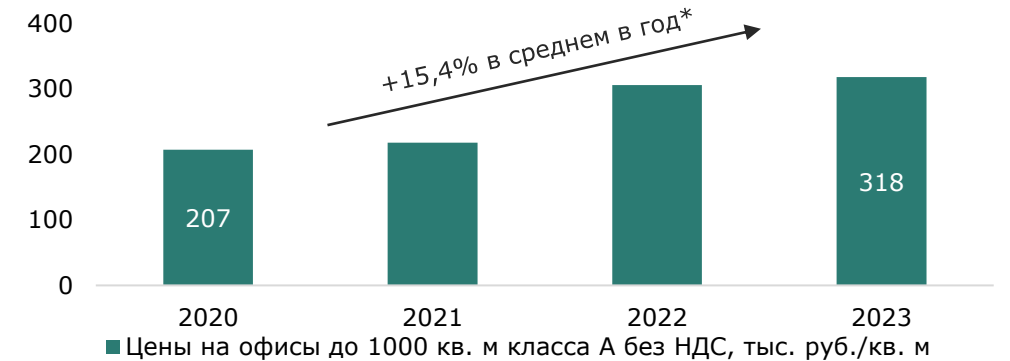
Интерес к офисам до 1000 кв. м возрос на фоне активизации розничных частных инвесторов, для которых актуальны вложения в качественные и надежные активы в условиях высокой волатильности на финансовых рынках

- Арендная доходность розничных офисов в 2023 году составила 8,7%

Окупаемость объекта от арендного потока при доходности 8,7% и индексации арендной ставки на 5% в год с учетом перерывов между 3-летними арендными договорами (до 3-х мес.) и периодом строительства (2 года) - 13 лет.

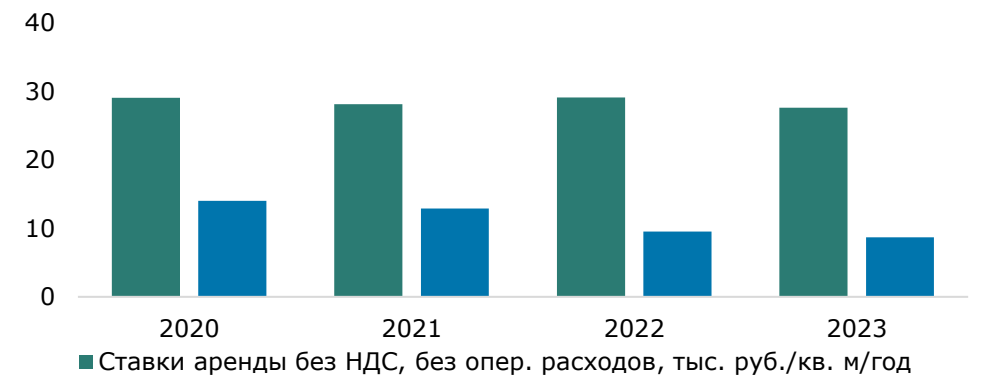
- Наряду с арендной доходностью можно рассчитывать на рост стоимости актива на уровне инфляции, которая ожидается в долгосрочной перспективе на около 4% в год

Цены на офисы в Москве до 1000 кв. м, тыс. руб./кв. м



Источник: CORE.XP Аналитика
*CAGR 2020-2023

Ставка аренды и арендная доходность на офисы класса А до 1000 кв. м в Москве



Источник: CORE.XP Аналитика
*офисы класса А, без учета Москва Сити

ОТ ПОКУПКИ ДО АРЕНДНОГО ПОТОКА – СРОКИ РЕАЛИЗАЦИИ

Длительность цикла от покупки до начала поступления арендного потока в существенной степени зависит от момента приобретения помещения: на стадии строительства либо уже в готовом здании

- В первом сценарии наиболее длительным этапом является период строительства, который может занимать до 3 лет

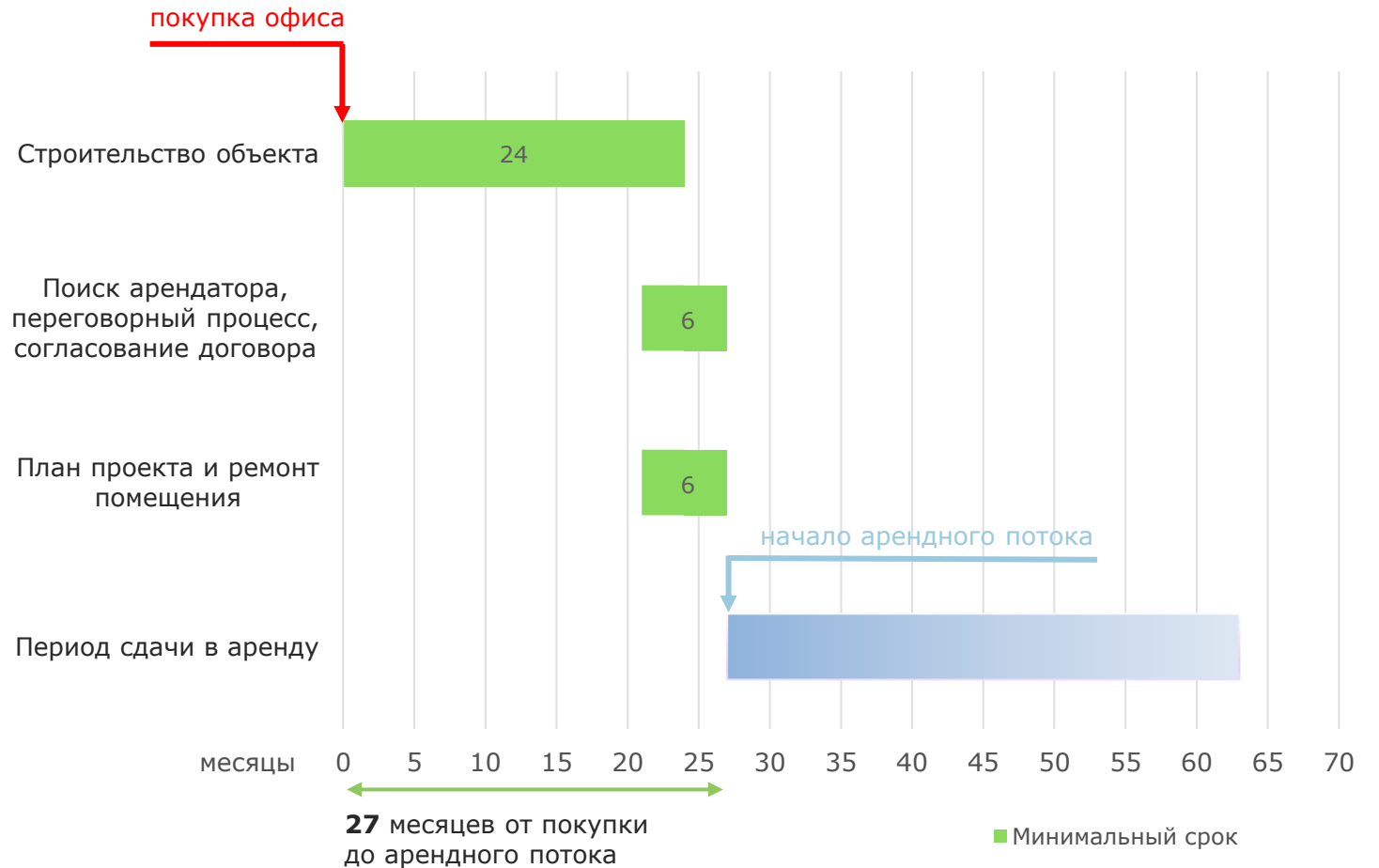
Остальные этапы одинаковы для обоих вариантов:

- Поиска арендатора, переговорный процесс и согласование договора аренды может занимать до 6 месяцев
- Подготовка плана проекта и ремонт помещения - до 6 месяцев

В целом период от момента заключения сделки купли-продажи до начала получения арендного потока может составить:

- 27 месяцев – при покупке на старте стройки. В таких сделках девелоперы предлагают скидки до 30%, а также программы рассрочки

Приблизительные сроки реализации проекта, мес.



ИНВЕСТИЦИОННЫЕ СТРАТЕГИИ

Возможные варианты инвестиционных стратегий при покупке офисного помещения были рассчитаны исходя из следующих условий:

- Помещения были приобретены со скидкой на этапе строительства
- Цена покупки – 336 тыс. руб. за кв. м, без НДС (скидка 29% от средней цены для офисных класса А площадью до 1000 кв. м в уже построенных объектах по состоянию на конец 2023 г.)

Стратегия «Продажа с потоком»

- Ожидаемая цена продажи 536 тыс. руб. за кв. м, без НДС
- Совокупный доход +85% от изначальной покупки
 - 40% за период строительства
 - 19% от ожидаемого роста цены готового офиса
 - 26% за счет арендного потока

Стратегия «Купи и держи»

Достижение расчётного срока окупаемости – 13 лет

- Ожидаемая стоимость кв. м помещения 705 тыс. руб. без НДС
- Совокупный доход, в случае продажи, +213% от изначальной покупки
 - 40% за период строительства
 - 70% от ожидаемого роста цены готового офиса
 - 103% за счет арендного потока



ВЫВОДЫ

Рынок офисной недвижимости продолжит развиваться по консервативной низкорисковой модели: умеренные объемы строительства на фоне стабильного спроса в условиях расширения экономики темпами 1-2% в год сдержат показатель доли свободных площадей, который ожидается ниже отметки 10% в ближайшие 3 года

В условиях сбалансированного развития рынка офисной недвижимости темп роста цен на офисы в долгосрочной перспективе ожидается на уровне ИПЦ, что позволит защитить сбережения от инфляционных процессов в экономике

В зависимости от инвестиционной стратегии потенциальная доходность от владения офисом может составить от 40% в течение двух лет до 213% в течение 13 лет. Окупаемость объекта от арендного потока при доходности 8-9% и индексации ставки на 5% в год с учетом перерывов между 3-летними арендными договорами (до 3-х мес.) и периодом строительства (2 года) – 13 лет



НАША КОМАНДА

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



Ирина Хорошилова
Старший директор,
руководитель департамента
офисной недвижимости



Кирилл Бабиченко
Директор,
руководитель отдела
услуг собственникам



Юлия Башмарина
Директор,
руководитель отдела услуг
корпоративным клиентам

ИССЛЕДОВАНИЯ



Василий Григорьев
Директор отдела
исследований рынка



Владимир Лящук
Заместитель директора
отдела исследований рынка



Юлия Эктова
Младший аналитик
отдела исследований рынка



ОТДЕЛ ИССЛЕДОВАНИЙ CORE.XP

Компания CORE.XP обладает всем необходимым, чтобы помочь вам сделать лучший выбор в мире коммерческой недвижимости:

Уникальные данные – мы собираем информацию по рынку коммерческой недвижимости России уже 30 лет

Взгляд на рынок изнутри – CORE.XP сопровождает десятки самых разнообразных проектов недвижимости ежегодно.

Разнообразная аналитика для самых разных проектов – от микроанализа района города до обзора целого региона, от мониторинга строительства до обзора недвижимости различных отраслей, от определения справедливой ставки аренды до оценки обеспеченности трудовыми ресурсами и многое другое.

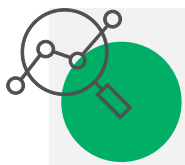
Отдел исследований CORE.XP в цифрах



Более 10 000 уникальных объектов недвижимости по всей России в корпоративной базе



Все сегменты коммерческой недвижимости



Десятки регулярных и специализированных исследований ежегодно

Наши исследования



[Гид по стоимости отделки и интерьерным решениям офисных помещений 2023](#)



[Рынок продаж офисной недвижимости Москвы, январь 2024](#)



[Рынок складской недвижимости Московского региона, IV кв. 2023](#)



[Рынок офисной недвижимости Москвы, IV кв. 2023](#)



[Рынок торговых центров России, IV кв. 2023](#)



[Инвестиции в недвижимость России, IV кв. 2023](#)

CORE.XP — лидер в консалтинге и управлении инвестициями в недвижимости в России и СНГ.

CORE.XP является преемником российского бизнеса CBRE, мирового лидера в консалтинге и управлении инвестициями. CBRE работала на рынке России и СНГ более 25 лет, в 2022 году бизнес был выкуплен локальным менеджментом и сохранен в полном объеме.

1994

Год основания

350

сотрудников



Победитель в номинациях

Консультант года

CRE Moscow Awards 2020
CRE Federal Awards 2020

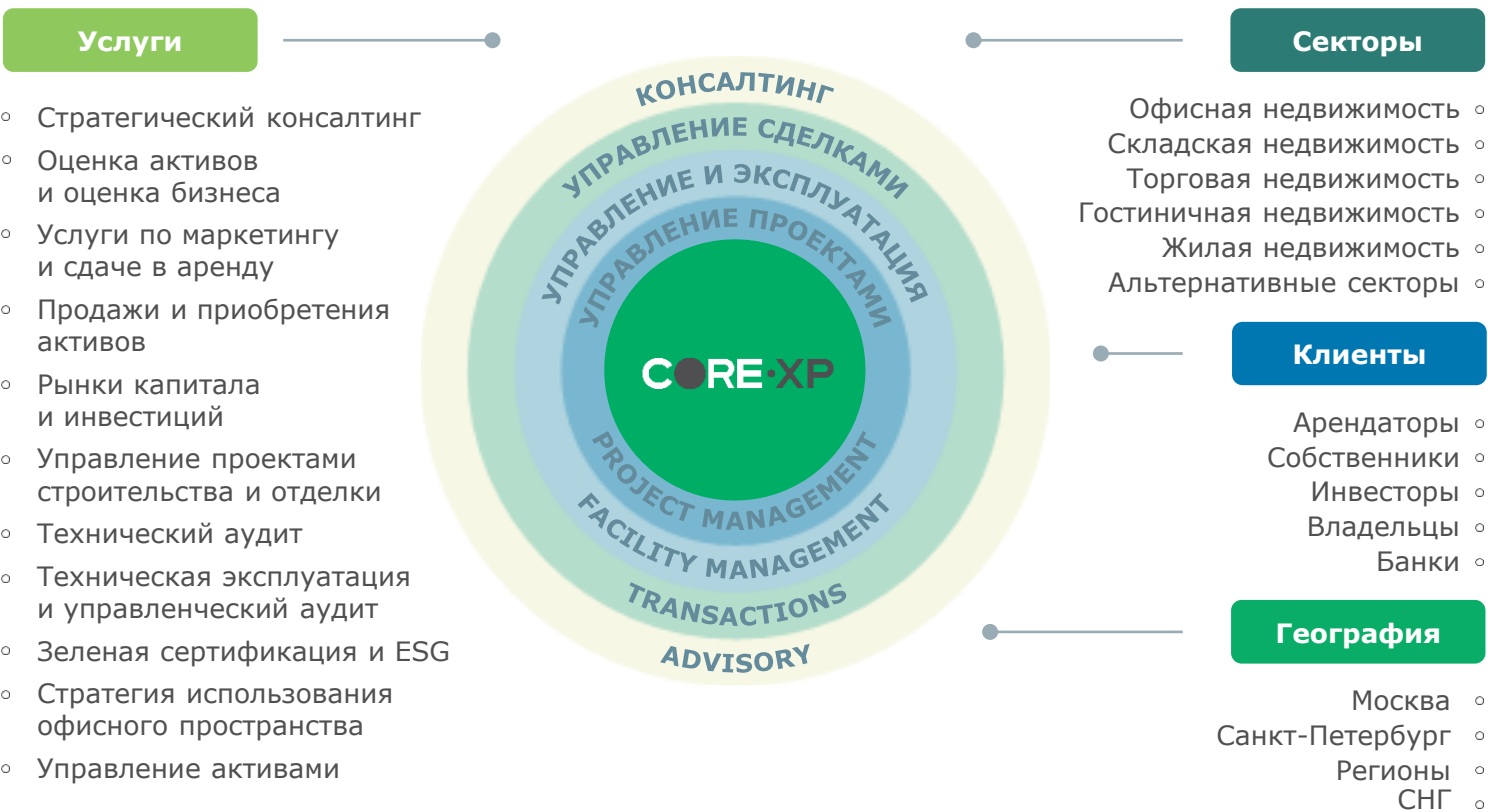
**Управляющая компания года
Facility Management**

CRE Moscow Awards
2018, 2019, 2020



Новости
и актуальная аналитика в
нашем ТГ-канале

core-xp.ru
+7 495 258 39 90



Мы обладаем уникальной международной и локальной экспертизой и технологиями, накопленными за 25 лет работы в CBRE, также продолжаем иметь доступ к лучшим международным практикам.

Мы компания полного цикла, предоставляем услуги по всем секторам недвижимости и всему спектру задач инвесторов, девелоперов, собственников и корпораций на всех этапах жизненного цикла проекта.

Наша интегрированная платформа сервисов и услуг дает нам уникальную экспертизу для реализации сложных и комплексных проектов в системе «одного окна».

Мы имеем уникальные данные, исследования и аналитику позволяющие определять тренды и возможности, находить оптимальные решения по максимизации доходности недвижимости. Мы развиваем зеленые технологии и стандарты устойчивого развития ESG, являемся партнером и консультантом системы оценки и сертификации зданий "Клевер" (CLEVER).