

ИССЛЕДОВАНИЕ ПОДГОТОВЛЕНО:



**ИНВЕСТИЦИОННАЯ
ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ НЕДВИЖИМОСТИ
В КРУПНЫХ ГОРОДАХ РОССИИ
2012**

Цель и география исследования

- **Цель:** Сопоставление инвестиционной привлекательности сегментов недвижимости в крупных городах РФ
- **География:** Москва, Санкт-Петербург, Новосибирск, Екатеринбург, Нижний Новгород, Самара, Омск, Казань, Челябинск, Ростов-на-Дону, Уфа, Волгоград, Пермь, Красноярск, Краснодар

Основные вопросы

- Какие из сегментов недвижимости по инвестиционной привлекательности являются лидерами, какие аутсайдерами?
- Какие города наиболее/наименее привлекательны для инвестирования в недвижимость?
- Прогноз динамики арендных ставок и цен продажи

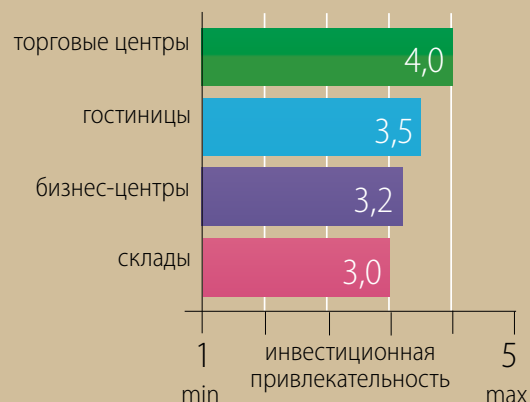
Методология

- 80 экспертов
- Ранжирование оценки инвестиционной привлекательности от 1 (min) до 5 (max)
- Ранжирование ожидаемой динамики рынка по отношению к инфляции (выше, на уровне, ниже)
- ИТОГ: Консолидация экспертного мнения по регионам и сегментам

Инвестиционная привлекательность сегментов

- Отсутствие готовых объектов инвестиционного качества в предложении в регионах
- Спрос реализуется в основном в Москве и Санкт-Петербурге

Инвестиции в готовые объекты



Инвестиции в строящиеся объекты



Наиболее/Наименее привлекательные регионы. Инвестиции в готовые объекты

	Наиболее привлекательные регионы	Наименее привлекательные регионы
Качественная офисная недвижимость	Москва Самара Казань Уфа Краснодар	Новосибирск Нижний Новгород Красноярск Ростов-на-Дону Волгоград Пермь
Торговые центры регионального и супер-регионального масштаба	Новосибирск Самара Уфа Пермь Краснодар	Москва Волгоград Санкт-Петербург
Торговые центры районного масштаба	Екатеринбург Уфа	Нижний Новгород Казань Волгоград Пермь
Качественная складская недвижимость	Москва Санкт-Петербург Екатеринбург Ростов-на-Дону	Новосибирск Казань
Гостиничная недвижимость	Санкт-Петербург Краснодарский край Москва	

Наиболее/Наименее привлекательные регионы. Инвестиции в строящиеся жилые объекты

Оценка привлекательности сегментов жилой недвижимости с точки зрения инвестирования в строящиеся объекты в разрезе регионов РФ

	Наиболее привлекательные регионы	Наименее привлекательные регионы
Городская жилая недвижимость эконом-класса	Москва Санкт-Петербург Нижний Новгород Омск Казань	Челябинск Волгоград Пермь
Городская жилая недвижимость бизнес-класса	Москва Самара Нижний Новгород Ростов-на-Дону Краснодар	Волгоград Омск
Элитная городская недвижимость	Москва Санкт-Петербург Сочи	Омск Казань
Загородная жилая недвижимость эконом-класса	Омск Казань	Санкт-Петербург
Загородная жилая недвижимость бизнес-класса	Москва	Ростов-на-Дону Самара Казань
Элитная загородная недвижимость	Москва Санкт-Петербург	Челябинск

Наиболее/Наименее привлекательные регионы. Инвестиции в строящиеся жилые объекты

Оценка привлекательности сегментов коммерческой недвижимости с точки зрения инвестирования в строящиеся объекты в разрезе регионов РФ

	Наиболее привлекательные регионы	Наименее привлекательные регионы
Качественная офисная недвижимость	Екатеринбург Самара Казань Челябинск Уфа	Новосибирск Нижний Новгород Красноярск Волгоград Пермь Краснодар
Торговые центры регионального и суперрегионального масштаба	Екатеринбург Ростов-на-Дону Уфа Пермь	Москва Новосибирск Волгоград Краснодар
Торговые центры районного масштаба	Новосибирск Екатеринбург Омск Ростов-на-Дону	Нижний Новгород Казань Челябинск Волгоград
Качественная складская недвижимость	Москва Екатеринбург Ростов-на-Дону Пермь	Новосибирск Нижний Новгород Омск Казань
Гостиничная недвижимость	Санкт-Петербург Москва Краснодарский край Самара	Волгоград

Наиболее привлекательные сегменты в крупных городах РФ

Условные обозначения

Жилая городская недвижимость

- Элитная недвижимость
- Бизнес-класс
- Эконом-класс

Жилая загородная недвижимость

- Элитная недвижимость
- Бизнес-класс
- Эконом-класс

Офисная недвижимость

- Бизнес-центры класса A/B+/B

Складская недвижимость

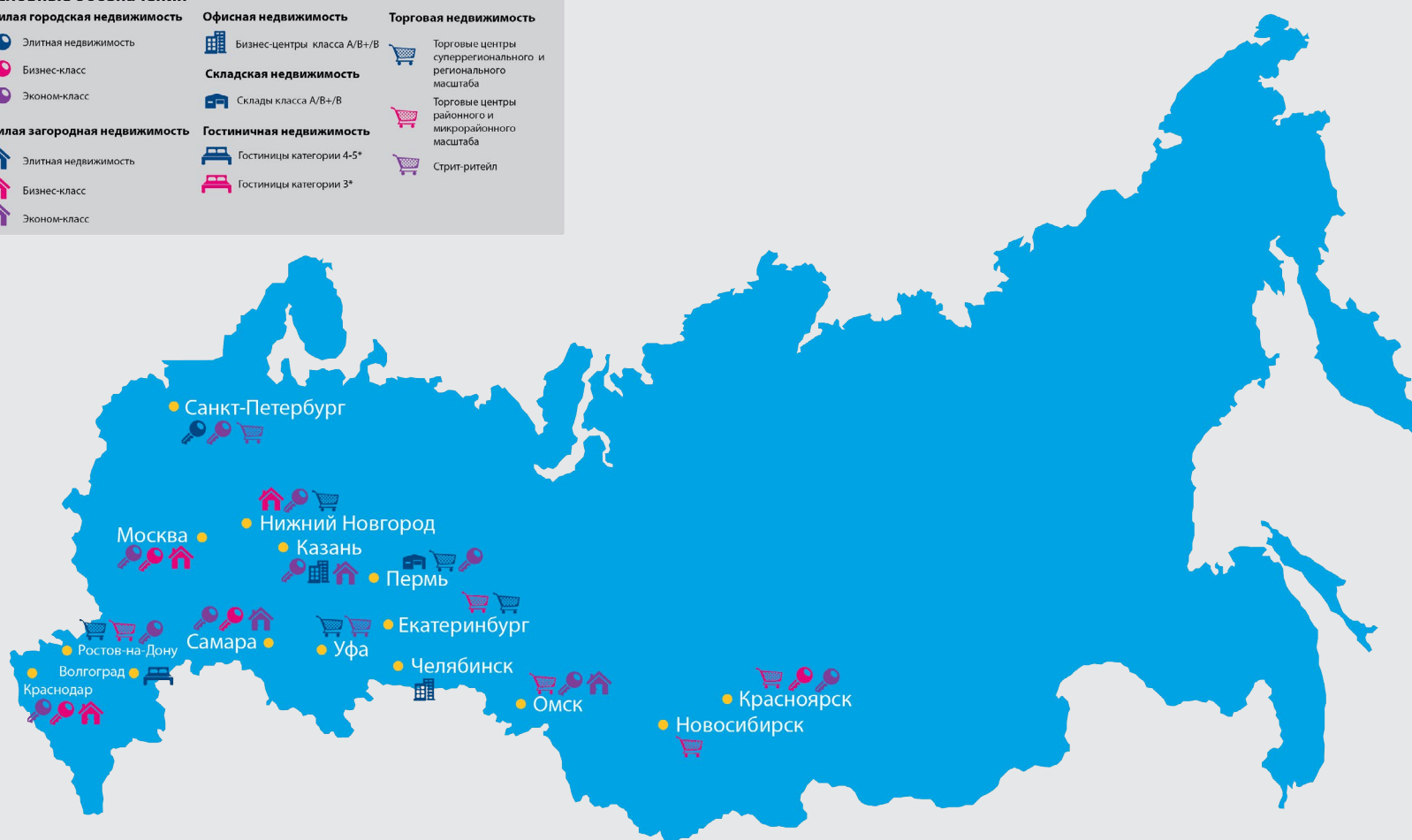
- Склады класса A/B+/B

Гостиничная недвижимость

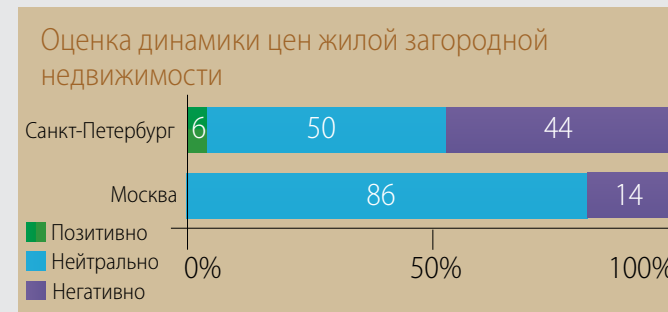
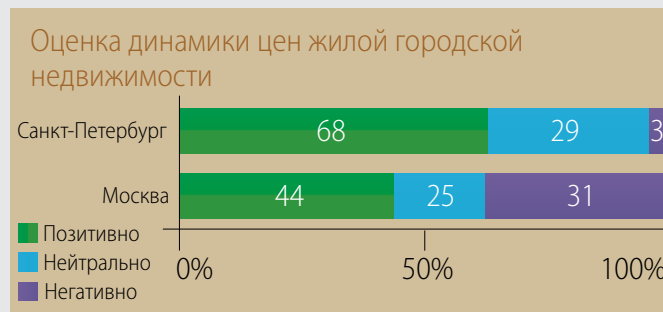
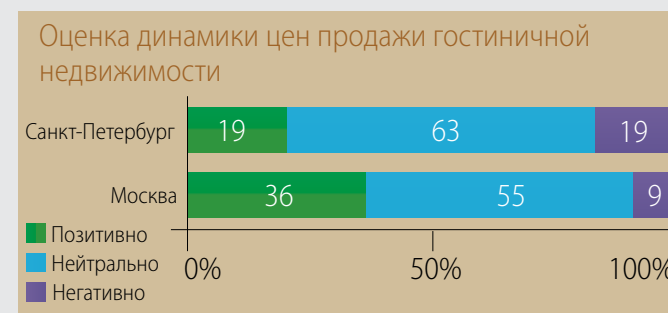
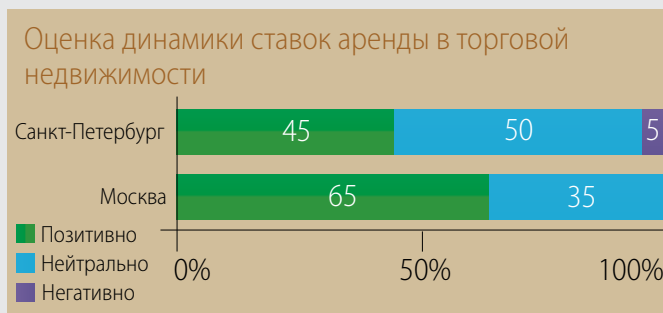
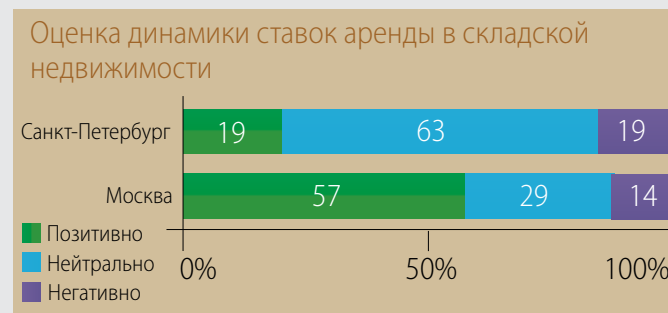
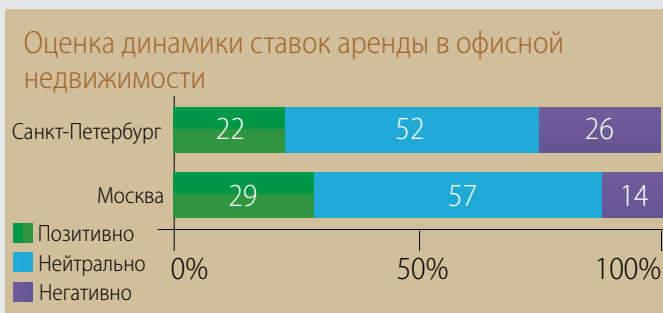
- Гостиницы категории 4-5*
- Гостиницы категории 3*

Торговая недвижимость

- Торговые центры суперрегионального и регионального масштаба
- Торговые центры районного и микрорайонного масштаба
- Стрит-ритейл



Ожидаемая динамика рынка. Москва и Санкт-Петербург



Резюме

- Макроэкономика: Рост инвестиций в жилую недвижимость предшествует подъему экономики, рост инвестиций в коммерческую недвижимость наблюдается после роста экономики.
- По результатам данного исследования наиболее привлекательными являются:
 - для нового строительства – жилая и торговая недвижимость
 - для приобретения готовых объектов – торговая недвижимость

Резюме

- В разрезе регионов
 - Жилая городская недвижимость - в столицах, а также в Нижнем Новгороде, Казани, Перми, Омске, Красноярске, Самаре, Ростове-на-Дону, Краснодаре
 - Загородная недвижимость – в Москве, Нижнем Новгороде, Казани, Самаре, Омске, Краснодаре
 - Торговая недвижимость – в Санкт-Петербурге, Нижнем Новгороде, Уфе, Перми, Омске, Новосибирске, Екатеринбурге, Ростове-на-Дону
 - Офисная недвижимость – в Казани и Челябинске
 - Складская недвижимость – в Перми.
- Наибольший рост цен продажи и ставок аренды – в жилой недвижимости, в торговой недвижимости.