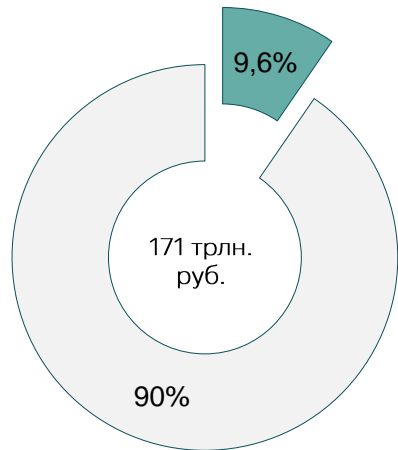




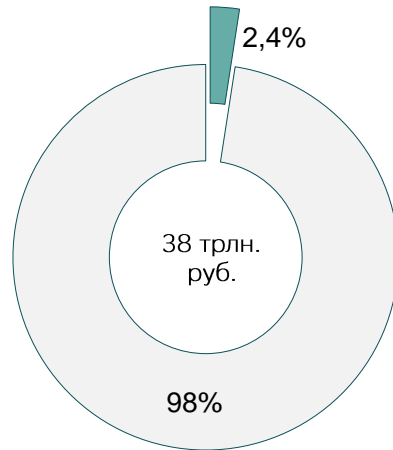
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом

Февраль 2024

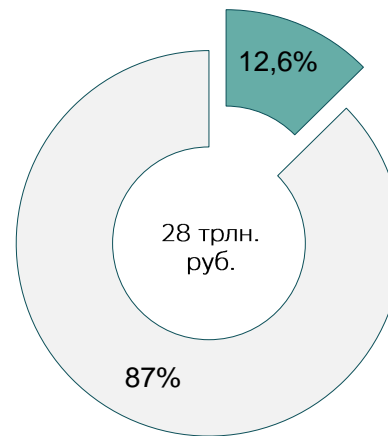
Доля в ВВП, %



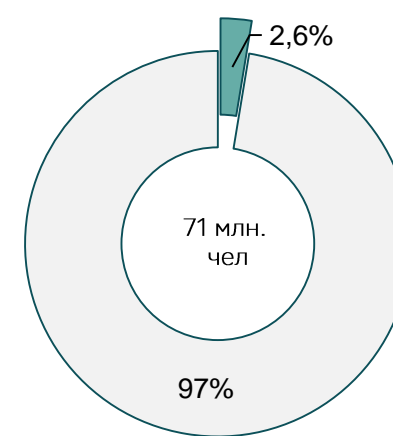
Налоговые поступления в бюджет (налоги и сборы), %



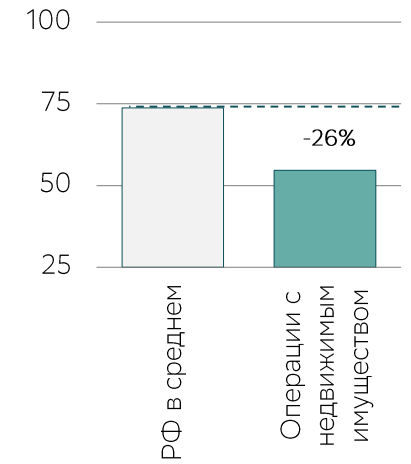
Инвестиции в ОС, %



Доля в занятости, %



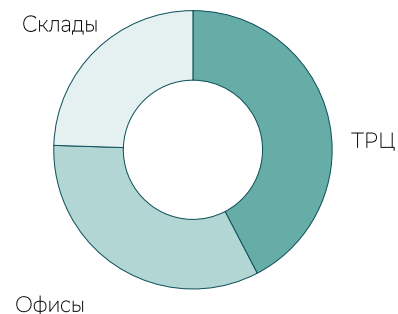
Средняя з/п в отрасли
тыс. руб./мес.



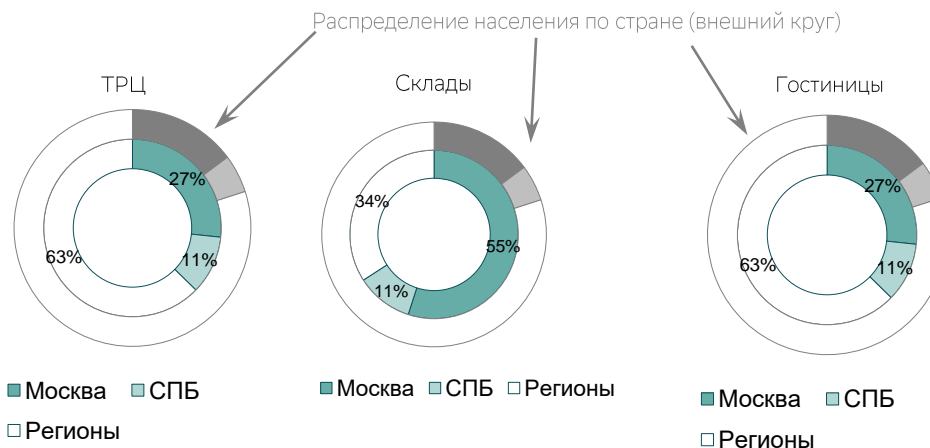
Структура оборота организаций в сегменте, %
(по виду деятельности)



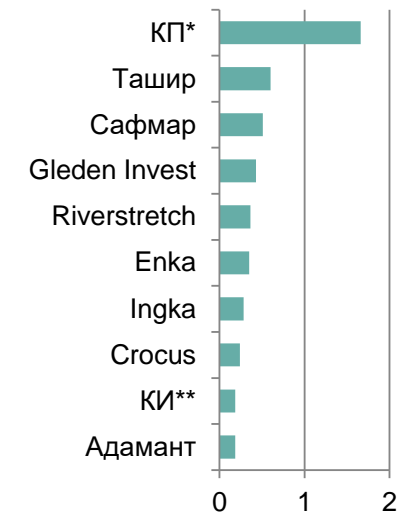
Структура арендного дохода по сегментам
(% суммарных арендных платежей)



Региональная концентрация
(% всех площадей/номеров)



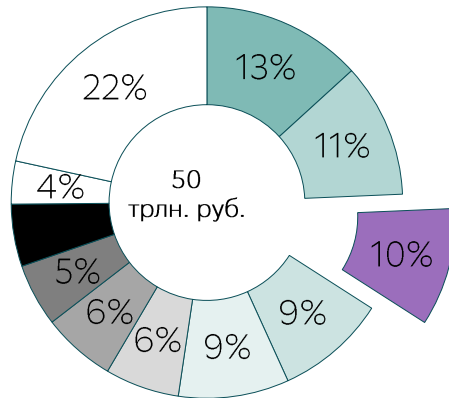
Крупнейшие группы по арендному доходу
2022, \$млрд.



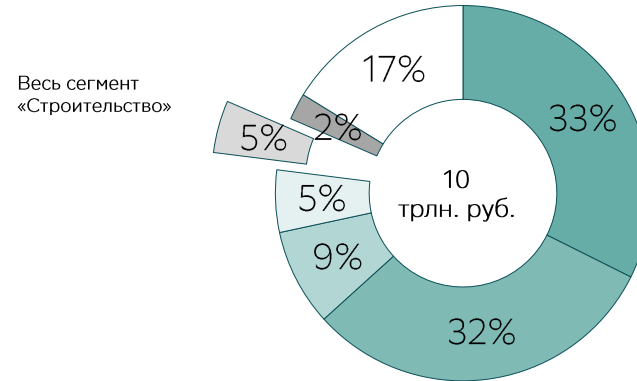
*КП – Киевская площадь
**КИ – Комплексные инвестиции

- Аренда и управление недвижимым имуществом обеспечивает 60% оборота сегмента. Остальное обеспечивают другие операции с недвижимым имуществом, в том числе купля-продажа (часть жилой недвижимости).
- Ключевыми сегментами являются ТРЦ, офисы, склады, а также гостиничная недвижимость.

Доля в банковских кредитах резидентам
(без кредитов финансовому сектору)



Доля на рынке облигаций
(корпоративные выпуски нефинансовых компаний)



- Сегмент имеет значимую долю в портфеле банковских кредитов, что обусловлено высокой капиталоемкостью отрасли и потребности в финансировании.
- Публичные рыночные инструменты финансирования отрасли представлены слабо, сохраняется потенциал для роста, в том числе через развитие REIT фондов.

Операции с недвижимым имуществом: международное сравнение (отраслевой слайд)



Насыщенность ТРЦ,
кв.м. на 1 чел населения, х



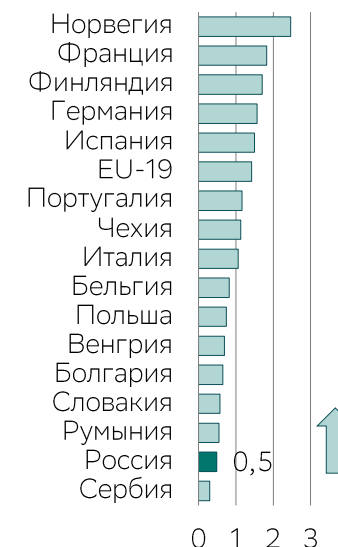
Насыщенность складами,
кв.м. на 1 чел населения, х



Насыщенность офисами,
кв.м. на 1 чел населения, х



Число ежегодных внутренних
туристов на 1 чел населения, х



- ТРЦ: в Москве насыщенность торговыми центрами уже сопоставима с европейскими городами. В ряде городов РФ насыщенность ещё выше, что будет сдерживать развитие сегмента.
- Офисы: основной объём качественных офисов сконцентрирован в Москве. Уровень насыщенности ниже, чем в крупных европейских городах, но реализация потенциала зависит от экономического роста.
- Склады: Россия имеет низкую насыщенность качественной складской недвижимостью. Сегмент имеет долгосрочный потенциал роста.
- Гостиницы: россияне меньше путешествуют по своей стране, чем европейцы. Внутренний туризм имеет потенциал для роста, что будет выступать фактором поддержки для гостиничной недвижимости.

Тренды в отрасли:

- Низкая активность ввода ТРЦ в условиях достижения насыщенности в основных городах-миллионниках
- Замещение ушедших иностранных компаний отечественными игроками и представителями из «дружественных» стран
- Новое предложение офисов класса А в Москве будет сдерживать темпы роста цен
- Сохранение высокой активности в складском сегменте на фоне увеличения доли федерального ритейла и роста e-commerce
- Рост внутреннего туризма поддерживает спрос на качественные гостиницы

Программы господдержки:

- Льготное кредитование строительства/реконструкции гостиничной недвижимости

Вызовы в отрасли:

- Высокая капиталоемкость и низкая маржинальность, а также недостаточность инфраструктуры сдерживает развитие гостиничной недвижимости
- Высокие процентные ставки ухудшают экономику проектов

Данный документ подготовлен ПАО Сбербанк (далее – «СБЕР»).

Информация о СБЕРЕ: ПАО Сбербанк, ОГРН 1027700132195; Российская Федерация, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; + 7 (495) 957-57-31; <http://www.sberbank.ru>. СБЕР является профессиональным участником рынка ценных бумаг, который в соответствии с применимым законодательством Российской Федерации осуществляет и совмещает брокерскую, дилерскую, депозитарную деятельность. Подробная информация об услугах СБЕРА и актуальных условиях их оказания размещена на интернет-сайте СБЕРА и может изменяться СБЕРОм в одностороннем порядке посредством размещения и/или направления уведомлений.

СБЕР предоставляет данный документ исключительно при условии, что любое лицо, которое получает его в свое распоряжение, до ознакомления с ним и/или совершения с ним каких-либо иных действий, а также до интерпретации содержащейся в документе информации и/или принятия на ее основании каких-либо решений, полностью прочтает, понимает и принимает положения и обстоятельства, изложенные в настоящем документе, с наличием которых и с необходимостью добросовестно руководствоваться которыми данное лицо соглашается.

Доступ к документу ограничен. Данный документ содержит информационные материалы/информацию о финансовых инструментах и адресован клиентам и потенциальным клиентам СБЕРА, а также любым иным заинтересованным лицам, которым СБЕР в соответствии с договором и/или применимым регулированием вправе предоставлять информационные материалы/информацию о тех или иных финансовых инструментах (далее – «Клиент»).

Если настоящий документ окажется в распоряжении лица, которое не является надлежащим получателем в соответствии с применимым регулированием соответствующей юрисдикции и настоящим документом, такое лицо не вправе знакомиться с настоящим документом, должно оставить его без внимания и/или незамедлительно уничтожить/удалить его, а также приложить все усилия для уведомления СБЕРА о получении настоящего документа по ошибке.

Если в настоящем документе прямо не указано обратное, он не предназначен (а) для резидентов США или каких-либо лиц в США; любые лица из США или лица за пределами США, получившие каким-либо образом доступ к данному документу, не могут передавать его оригинал или копии иным лицам в США; (б) для резидентов Европейского союза, которые относятся к категории розничных клиентов (лиц, не являющихся правомочными контрагентами и профессиональными инвесторами) в соответствии с Директивой «О рынках финансовых инструментов» II 2014/65/EU (MIFID II), (в) для резидентов иных юрисдикций, которые относятся к категории розничных клиентов (лиц, не являющихся правомочными контрагентами и профессиональными инвесторами) в соответствии с применимым регулированием иных юрисдикций.

При подготовке документа СБЕР использует общедоступные данные, полученные из достоверных, по его мнению, источников; СБЕР не проверяет и не обязан проверять полноту, точность и достоверность такой информации. Любая предоставляемая СБЕРОм информация используется Клиентом исключительно по своему усмотрению и на свой риск. Таким образом, СБЕР не делает никаких заверений в отношении того, что информация или оценки, содержащиеся в настоящем документе, являются достоверными, точными или полными. Если в документе прямо не указано иное, в нем приведены исключительно прогнозные заявления, которые не являются гарантией будущих показателей; фактические показатели могут существенным образом отличаться от тех, которые приведены в настоящем документе. СБЕР не берет на себя обязательств по пересмотру или подтверждению ожиданий и оценок, а также по обновлению прогнозных заявлений для отражения произошедших событий или возникших обстоятельств после даты предоставления данного документа. Любая информация, представленная в данном документе, может быть изменена в любое время либо отозвана. Любая приведенная в настоящем документе информация и оценки не являются условиями какой-либо сделки, в том числе потенциальной.

Распространение и копирование информационных материалов, представленных в настоящем документе, разрешено при условии указания ссылки на источник.

Не допускается произвольная интерпретация документа. Информация не является индивидуальной рекомендацией. Данный документ и информация в нем не является (а) индивидуальной инвестиционной рекомендацией: указанные в документе финансовые инструменты и/или операции могут не соответствовать инвестиционному профилю и инвестиционным целям (ожиданиям) Клиента; (б) инвестиционным советом (investment advice), как это понятие определено в нормативных правовых актах стран Европейского союза. Факт получения данного документа от СБЕРА, в том числе с определенного адреса электронной почты и/или от определенного лица, не может рассматриваться как признак, квалифицирующий информацию в документе в качестве индивидуальной инвестиционной рекомендации или инвестиционного совета.

Настоящий документ предоставляется исключительно в информационных целях и не является какой-либо рекомендацией, предложением или побуждением совершить сделки в отношении каких-либо финансовых инструментов, продуктов, услуг.

Информация не является предложением финансовых инструментов, как это определено в статье 1 Внутреннего стандарта НАУФОР «Требования к взаимодействию с физическими лицами при предложении финансовых инструментов». Настоящий документ предоставляется исключительно в информационных целях и не направлен на побуждение к приобретению определенных ценных бумаг и (или) заключению определенных договоров, являющихся производными финансовыми инструментами.

Данный документ не является независимым аналитическим отчетом (research), подготовка которого осуществляется аналитическим департаментом АО «Сбербанк КИБ» (далее – **Sberbank CIB Investment Research**), информация в настоящем документе может отличаться от мнения, изложенного в аналитических отчетах Sberbank CIB Investment Research. Данный документ был подготовлен без соблюдения правил/требований, предъявляемых к независимому аналитическому отчету (research).

Содержание настоящего документа не является рекламой или обязательством совершить сделки в отношении каких-либо финансовых инструментов, продуктов, услуг.