Forbes МАРТ 2024 | РЕЙТИНГ РАНТЬЕ / ТОП-30 РУССКОГО ИНТЕРНЕТА
www.forbes.ru
№3 (231)

Forbes

#231 [МАРТ 2024]

Рекомендованная розничная цена — 370 руб.

© Медиалогия

РЕКОРДНЫЕ МЕТРЫ

СОСТАВ РЕЙТИНГА РАНТЬЕ ОБНОВИЛСЯ, НА РЫНКЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ БУМ. В ЧЕМ ГЛАВНЫЙ РИСК?

текст:
МАРИЯ НЕРЕТИНА

В 2023 году одним из самых популярных слов в рейтинге рантье стало «ребрендинг». Владельцами недвижимости и арендаторами торговых и офисных помещений зачастую были западные компании, они ушли, на их месте возникли российские. В рейтинге появилось три новичка, два из них (Instone Development и Balchug Capital) как раз и приобрели активы у иностранцев.
В 2023 году инвесторы потратили колоссальные средства на покупку коммерческой недвижимости: по разным оценкам, общий объем вложений составил от 650 млрд до 850 млрд рублей. Доля пустующих помещений сокращалась во всех сегментах, вакантных складов вообще не осталось.
Означает ли это, что инвесторов ждет радужное будущее? Не все так однозначно. Рост доходов сочетается с рекордным ростом издержек.

«Увеличение затрат»

После начала СВО и мобилизации отрасль столкнулась с нехваткой рабочих рук.

«Самая чувствительная и болезненная для индустрии тенденция — это кадровый голод, — констатирует директор отдела управления эксплуатацией объектов недвижимости CORE.XP Наталья Афанасова. — Отсутствие персонала привело к повышению заработной платы с мая 2023 года более чем на 38%».
«2023 год стал одним из рекордных по росту затрат на управление коммерческой недвижимостью, — сокрушается партнер, директор по развитию NF Property Management Михаил Сафонов. — Проанализировав свой портфель, а на сегодняшний день это 1 млн кв. м, в зависимости от региона и специфики объекта мы фиксируем рост затрат от 8% до 20%. Затраты на управление в основном формируются из расходов на персонал. Например, в сфере технической эксплуатации увеличение [зарплат] доходит до 50%, услуги охраны по этим же причинам выросли примерно на 15%».
«Рост затрат на персонал колеблется от 10% до 30% в зависимости от должности

© Медиалогия

и функционала, — резюмирует партнер и генеральный директор УК CMWP Денис Троценко. — Линейный персонал — средний рост 10–15%, уборка — 30–40%».
Подорожали стройматериалы, техника и «расходники» вплоть до моющих средств, говорят собеседники Forbes. «Компании, которые мы привлекаем для оказания услуг уборки, столкнулись с ростом цен на технику, горюче-смазочные и расходные материалы, ФОТ вырос на 20–40%», — приводит пример Сафонов.
«В гостиницах значительно выросли расходы на приобретение продуктов питания, чистящих и моющих средств, — добавляет руководитель проектов департамента стратегического консалтинга IBC Real Estate Евгений Саурин. — В торговой недвижимости увеличились расходы на клининг и охрану — рост в диапазоне 8–12%. В офисах операционные расходы выросли в диапазоне от 10% до 20%».
«Доля расходников не превышает в эксплуатационном бюджете 10%. Порядка 60% эксплуатационных расходов приходится на ФОТ», — заключает управляющий партнер Nikoliers Николай Казанский.

Ставки прежние

В офисной и торговой недвижимости ставки существенно не выросли. По оценкам CORE.XP, ставки в офисах существенно не изменились (порядка 26 000 рублей в год за 1 кв. м в классе А). В компании CMWP посчитали, что за год ставка подросла на 5%, до 22 000 рублей за 1 кв. м в год. Даже в самых топовых торговых центрах, по данным CORE.XP, прайм-ставки аренды сохраняются на уровне 2022–2023 годов: порядка 74 500 рублей за 1 кв. м в год. Таким образом в офисном и торговом секторах динамика арендного дохода не могла покрыть рост издержек.
«Рост ставок в первую очередь зависит от баланса спроса и предложения в конкретном сегменте рынка и даже локации, — объясняет руководитель транзакционной практики сектора коммерческой недвижимости, сделок M&A и развития бизнеса «Технологии доверия» Саян Цыренов. — Ставки на складском рынке растут, так как спрос все еще превышает предложение и толкает их вверх. На офисном рынке сейчас нет такого дисбаланса, так как арендаторы поглощали вакансию, возникшую от ухода иностранных компаний. Поэтому роста ставок не произошло, хотя издержки росли».

Фавориты

А вот складской и гостиничный сегменты, по оценке собеседников Forbes, в 2023 году смогли поднять ставки так, что это не только компенсировало издержки, но и повышало прибыль. Цена номера в отелях в 2023 году выросла в диапазоне 8–14%, по данным Росстата. Портал Hotel Advisors оценил рост в 19,9%. В складском сегменте рост был еще существеннее, по данным NF Group, ставки аренды выросли за год с 5500 до 8000 рублей за 1 кв. м; CORE.XP говорит о росте до 8500 рублей за 1 кв. м в год.
«Увеличение операционных расходов гостиниц покрывается ростом тарифов на проживание, — говорит Евгений Саурин из IBC Real Estate. — В связи с высоким спросом на отечественные курорты растет и ADR (Average Daily Room Rate, средняя цена за ночь в номере. — **Forbes**)».
«Уже очевидно, что в гостиничном и складском секторах рост был более 20% в сравнении с 2022 годом, — добавляет партнер, руководитель департамента оценки и консалтинга Commonwealth Partnership Константин Лебедев. — Естественно, это отразилось и на росте стоимости объектов, и, соответственно, на максимизации прибыли собственников».
«Рост ADR обусловлен восстановлением внутреннего делового и туристического спроса, ограниченными возможностями по поездкам за рубеж, а также ростом операционных издержек, которые толкают отельеров к повышению цен за номер для сохранения рентабельности», — заключает Саян Цыренов из «Технологий доверия».
«Возможно, для складских объектов, введенных в предыдущих периодах, которые не сильно закредитованы и частично амортизированы, доходность при новых ставках действительно повысилась», — осторожно комментирует Николай Казанский из Nikoliers. Он скептически относится к перспективам нового строительства. Ключевая ставка Центробанка остается высокой, а ставка по кредитам к ней привязана.
У тех, кто еще «в стройке», растут затраты на ФОТ и материалы. «Прибыльность складского бизнеса, в особенности нового строительства, может даже сократиться или оставаться на прежнем уровне», — считает Казанский.

© Медиалогия