

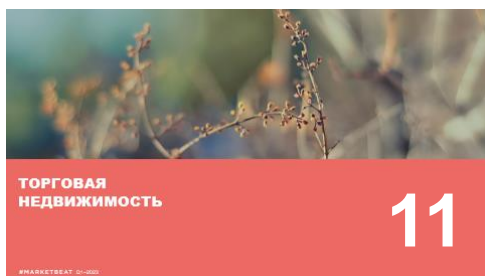
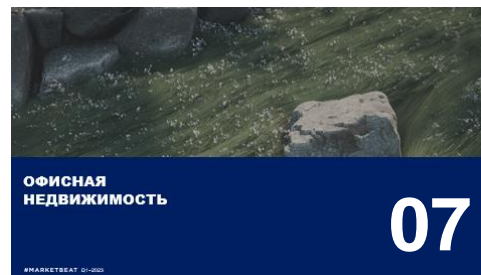
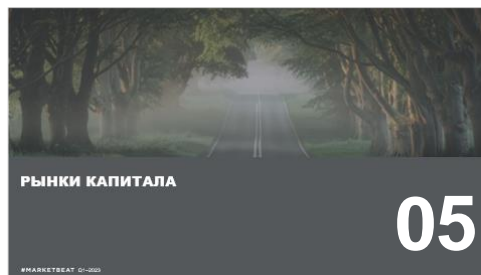
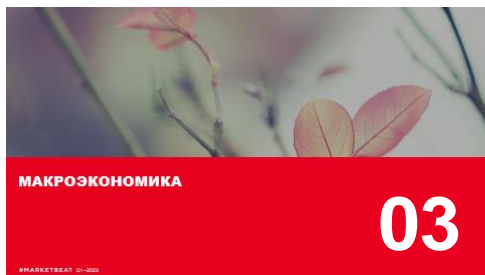
#MARKETBEAT

LITE Q1 2023

АПРЕЛЬ



Содержание





МАКРОЭКОНОМИКА

Итоги 2022 года удивили всех и оправдали самые оптимистичные прогнозы – снижение ВВП составило всего 2,1%. Такой результат стал возможен благодаря высокому уровню цен на энергоносители и жестким мерам регулятора на внешний шок прошлого года. Наибольшее влияние на снижение ВВП среди прочих отраслей оказало сжатие сегмента оптовой и розничной торговли. Потребительский сегмент оказался под давлением как со стороны предложения (сжатие импорта и нарушение логистических цепочек поставок товаров), так и спроса на фоне стагнирующих несколько лет реальных располагаемых доходов.

Несмотря на пересмотр краткосрочных прогнозов в сторону более оптимистичных сценариев, среди рисков всё ещё остаётся снижение экспортных доходов ввиду заметной коррекции вниз цен и экспортных ограничений на углеводороды, которые вступили в силу в конце прошлого года и будут оказывать ключевое влияние на дефицит бюджета в этом году, а также сохраняющиеся факторы давления на оптовую и розничную торговлю, сырьё и комплектующие для производственных предприятий.

Источник: *Росстат, [January 2023 World Economic Outlook Update](#)
 Сценарные условия функционирования экономики РФ от 14.04.2023г.

Динамика ВВП

	Министерство экономического развития	Международный Валютный Фонд
2022	-2,1[*] %	-2,2 %
2023П	1,2 %	0,3 %
2024П	2,0 %	2,1 %



РЫНКИ КАПИТАЛА

СТРУКТУРА ИНВЕСТИЦИЙ

Ключевым фактором, поддерживающим активность в сегменте на высоком уровне, остаётся значительная доля «вынужденных» сделок, т.е. инвестиционных продаж по причине ухода международных компаний из России.

128 млрд руб.

Сумма инвестиций в коммерческую недвижимость

1 кв. 2023 г.

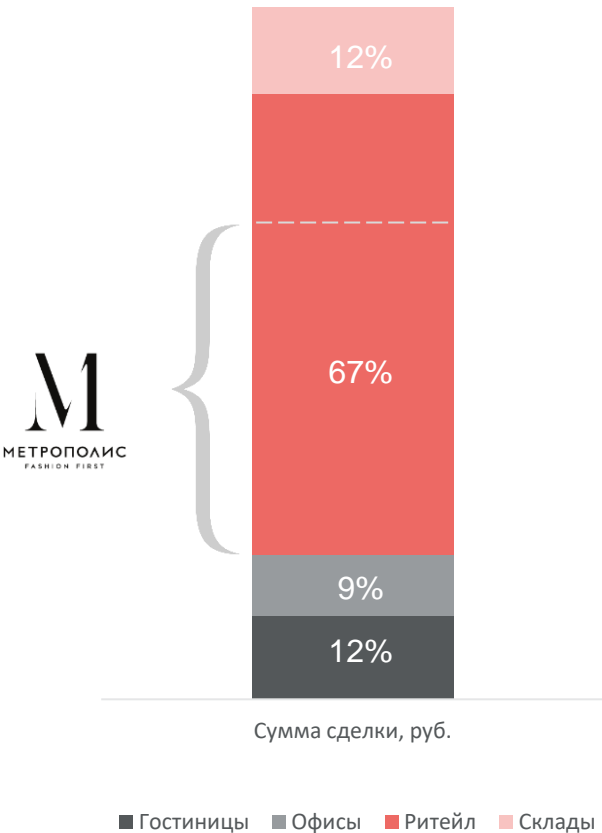
80 %

Доля сделок по выходу международных компаний с рынка России

1 кв. 2023 г.

Источник: Commonwealth Partnership

Структура инвестиционных сделок, Россия



Доля сделок по продаже активов иностранными компаниями, покидающими российский рынок, в объёме инвестиций за 1 кв. 2023 года составляет более 80%. Объем инвестиций ниже аналогичного периода 2021* года на 55%.

Крупнейшей сделкой квартала стала продажа ТЦ Метрополис инвестфонду Balchug Capital, которая составляет почти половину всего объема сделок за период с начала года.

Среди других заметных событий этого года стоит отметить продажу сети отелей норвежской компанией Wenaas Hotel Russia AS, покупатель – Группа АФК «Система».

На продажу выставлено несколько крупных портфелей объектов. При реализации этих сделок в текущем году объем инвестиций может заметно превысить показатель прошлого года. Но такие масштабные сделки занимают длительный период, особенно с учетом текущей ситуации по согласованию в правкомиссии.

Базовый сценарий прогноза по инвестициям в коммерческую недвижимость на текущий год – порядка 300 млрд. рублей.

*Начало 2022 года ввиду геополитических и макроэкономических шоков было непоказательно, поэтому приводится сравнение с 2021 годом.



ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- С начала года рост вакансии продолжился. Показатель превысил результат конца прошлого года на 1 п.п., более стремительный рост наблюдается в классе А.
- Ставка аренды выросла на 9% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, во многом это обусловлено ростом спроса в классе А в начале 2023 года.
- Доля продаж в структуре спроса 1 квартала 2023 года выросла на 9 п.п. по сравнению с результатом 2022 года. Особенно востребованы офисы в строящихся объектах.
- За первые 3 месяца 2023 года было введено в эксплуатацию 3 офисных объекта.
- Всплеск спроса и рост ставки в начале года будут носить временный характер – к концу года показатели вернутся на уровень, сравнимый с 2022 годом.

Москва

1 кв. 2023 г. (Класс А, В+ и В-)

19,7 МЛН КВ. М

Общее количество офисных помещений

2 МЛН КВ. М

Количество свободных помещений

27 ТЫС. КВ. М

Новое строительство

10,2 %

Доля свободных помещений

482* ТЫС. КВ. М

Общее количество арендованных и купленных площадей на рынке Москвы

-136 ТЫС. КВ. М

Чистое поглощение

21 714 руб. за кв. м
в год

Средневзвешенная базовая ставка аренды

**Показатель не включает сделки резидентов в гибких офисах в связи с тем, что это отдельный сегмент рынка, функционирующий по своим законам*

ПРОГНОЗЫ

Высокая доля сделок по выходу из договоров аренды показывает, что международные компании продолжают уходить с российского рынка, освобождая офисные помещения. Вследствие этого уровень вакансии растет. Мы ожидаем, что к концу года доля свободных площадей в классах А и В достигнет 12,4%. Объекты на продажу, которые составляют значительную часть в структуре нового строительства 2023 года, позволят сбалансировать рост вакансии, так как выйдут на рынок частично или полностью распроданными.

Ключевые индикаторы	2022	2023П	2024П
Новое строительство, классы А и В (кв. м)	343 000	350 000	650 000
Сумма купленных и арендованных площадей, классы А и В (кв. м)	1 700 000	1 600 000	1 400 000
Ставка аренды*, классы А и В (руб. / кв. м / год)	20 580	20 700	20 000
Доля вакантных площадей, классы А и В	9,3%	12,4%	13,5%

* Средневзвешенная ставка аренды, рассчитанная по закрытым сделкам, не включает НДС и операционные расходы.

СПРОС: ВРЕМЕННАЯ ВСПЫШКА

Объем спроса первого квартала показал позитивную динамику, преимущественно за счет класса А. Однако, даже с учетом оживления потенциальных арендаторов и покупателей, начало года чаще всего несет в себе завершение сделок конца прошлого года. Мы ожидаем, что реализация отложенного спроса будет завершена в первом полугодии 2023 года, и к концу года показатель зафиксируется на уровне 1,6 млн кв. м.

482 ТЫС. КВ. М

Общее количество арендованных и купленных площадей на рынке Москвы

1 кв. 2023 г. (классы А и В)

1,6 МЛН КВ. М

Общее количество арендованных и купленных площадей на рынке Москвы

Прогноз на 2023 г. (классы А и В)

Источник: Commonwealth Partnership

По итогам первых трех месяцев 2023 года объем спроса составил 482 тыс. кв. м, что на 11% выше показателя 1 кв. 2022 года.

Несмотря на общий рост показателя, мы наблюдаем разнонаправленную динамику в разбивке по классам. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года объем спроса в классе А вырос почти в 2 раза, в то время как индикатор в классе В показал снижение на 17%. Во многом такая «расстановка сил» в сегменте связана с увеличением доли продаж.

Однако стоит отметить, что подобная активность в первые месяцы, скорее всего, нивелируется более сдержанным спросом во второй половине года. Таким образом, по итогам года показатель достигнет 1,6 млн кв. м, показав незначительное падение по сравнению с результатом 2022 года (1,78 млн кв. м).



Наталья Никитина
Международный партнёр,
Руководитель офисной группы

«Еще пару лет назад было невозможно представить, что полностью оборудованные и оснащенные мебелью офисы от крупнейших международных компаний будут предлагаться на открытом рынке. Это абсолютно беспрецедентная ситуация и уникальный шанс, которым однозначно стоит воспользоваться тем, кто давно задумывался о переезде, но не находил «свое».»



Останкино БП



БЦ Skylight



ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- Оборот розничной торговли в 2022 году снизился на 6,7%, что показывает скорее положительную динамику, нежели негативную, с учётом того, что некоторые категории товаров стали практически недоступны, а значительная часть магазинов стояла закрытой большую часть года.
- По итогам 1 квартала 2023 года на московском рынке торговой недвижимости не произошло новых открытий.
- Объекты, находящиеся на этапе девелопмента, располагаются в основном в поясе средней удалённости от центра города. На этих же территориях идёт активное развитие новых объектов транспортной инфраструктуры – МЦК и БКЛ.
- Текущий процент свободных площадей в ключевых форматных торговых центрах составляет 16%, еще 3-4% площадей можно отнести к потенциальной вакансии – площади международных операторов, которые пока не открыли свои магазины после приостановки деятельности.
- Российские игроки продолжают экспансию на международный рынок.
- Отечественные операторы делают уверенные шаги в сторону освоения новых рынков сбыта. Осваивают новую территорию ОАЭ не только ритейлеры, но и рестораторы.

Москва

1 кв. 2023 г.

6,5 МЛН КВ. М

Общее количество торговых площадей в форматных торговых объектах

0 ТЫС. КВ. М

Новое строительство

16 %

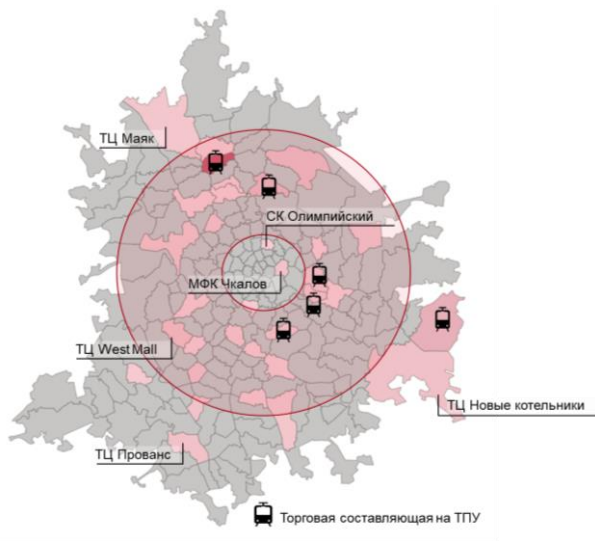
Доля свободных площадей в ключевых* форматных торговых объектах

**Супер-региональные ТЦ (более 100 тыс. кв. м в нецентральной локации) и Прайм ТЦ (наиболее востребованные и успешные объекты среднего размера, расположенные в центральных районах)*

КОМПОЗИЦИЯ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА МОСКВЫ: ПРОГНОЗ

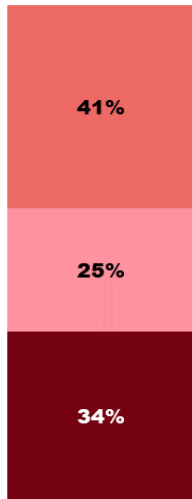
По итогам первых трех месяцев 2023 года рынок торговой недвижимости не увидел новых открытий. Почти 70% площадей на этапе строительства представлены торговой составляющей в составе ТПУ и объектами ADG. В остальном, за исключением одного-двух объектов, новый девелопмент представлен торговыми объектами районного формата.

Географическое распределение объектов на этапе строительства: метрокоммуну Москвы



Объекты, находящиеся на этапе девелопмента, располагаются в основном в метрокоммуну, расположенных в поясе средней удалённости от центра города. На этих же территориях идёт активное развитие новых объектов транспортной инфраструктуры – МЦК и БКЛ.

Распределение объектов на этапе строительства по типу



Торговая составляющая в составе ТПУ

«Место встречи» (проекты ADG)

Другое

25% строящихся объектов относятся к проекту комплексной реконструкции бывших кинотеатров компании ADG. Почти все эти объекты так же расположены в зоне средней удаленности от центра и логично встраиваются в процесс развития этих территорий.

«Для арендодателей происходящая трансформация сегмента означает, что большую часть рынка займут локальные компании, и мы должны быть готовы к тому, что ставки аренды будут снижаться за счет требований к площади новых игроков, а вакансии, возможно, вырастет еще на 3%, если ряд игроков примет решение об уходе.

Для того, чтобы оставаться интересными лимитированному списку компаний, которые еще остаются на российском рынке, арендодателям необходимо обновлять устаревающий фонд несмотря на все сложности и договариваться о более выгодных для арендаторов условиях.»



Ольга Антонова
Партнёр, Руководитель
департамента торговой
недвижимости



СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- В текущем году ожидается рекордный за последние 5 лет объем ввода спекулятивного строительства (более 60% в структуре показателя), который может оказать незначительное давление на рост вакансии.
- Ввиду сложившейся рыночной конъюнктуры ввод новых спекулятивных объектов будет происходить осторожно и небольшими объемами.
- Объем спроса по итогу 1 кв. 2023 года в два раза превзошел показатель аналогичного периода 2022 года, однако 30% показателя представлено одной сделкой built-to-suit.
- Расстановка сил в сегменте не показала критичных изменений в начале года – e-commerce лидирует по объему арендованных площадей, как и ожидалось.

Московский регион

1 квартал 2023 г.

23,2 млн кв. м

Общее предложение складских помещений, классы А и В

6 000 руб. / кв. м / год

Ставка аренды*, класс А

353 тыс. кв. м

Новое строительство, классы А и В

2,9 %

Доля вакантных площадей, класс А

452 тыс. кв. м

Сумма купленных и арендованных площадей, классы А и В

* Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в существующих сухих объектах без операционных расходов, коммунальных платежей и НДС

ПРОГНОЗЫ: МОСКОВСКИЙ РЕГИОН

По итогам 1 кв. 2023 года сегмент продолжает сохранять устойчивое положение даже в текущих условиях благодаря сохраняющемуся уровню спроса и дефициту качественного предложения складских площадей.

Ключевые индикаторы	1 кв. 2023	2023П	2024П	2025П
Новое строительство, классы А и В (кв. м)	352 841	1 000 000	1 200 000	1 200 000
Сумма купленных и арендованных площадей, классы А и В (кв. м)	451 855	1 600 000	1 700 000	1 800 000
Ставка аренды*, класс А (руб. / кв. м / год)	6 000	6 100	6 200	6 300
Доля вакантных площадей, класс А	2,9%	3-3,5%	2,5%	2,0%

* Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в существующих сухих объектах класса А без операционных расходов, коммунальных платежей и НДС

СТАВКИ АРЕНДЫ

Ставки аренды помимо рыночной конъюнктуры всегда «зажаты» между ожиданиями собственников и арендаторов. В текущих условиях на собственника давит рост стоимости строительства и обслуживания объектов, а арендатор в условиях неопределенности преследует цель оптимизации расходов.

Складские пояса Московского региона



*Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в сухих существующих складах класса А без коммунальных платежей, операционных расходов и НДС

Средневзвешенные ставки аренды* в разрезе складских поясов Московского региона, руб. / кв. м / год

Объекты городской логистики 8 100

0-1 пояс

Зона влияния ЦКАД 6 550

2-3 пояс

4 пояс 4 620

- На фоне ввода в эксплуатацию новых объектов городской логистики ставка аренды в 0-1 поясе выросла на 30% относительно конца 2022 года.
- В зоне влияния ЦКАД мы также фиксируем положительную динамику – рост на 8% по сравнению с 4 кв. 2022 года.
- Единственной территорией, где наблюдается отрицательная динамика является 4 пояс - снижение на 7%.

“

Моя рекомендация в текущий момент: если Вам нужны площади сегодня – действовать нужно сегодня! Не стоит ждать падения ставок и выхода на рынок неожиданных новых опций. Ставки растут, а новые опции быстро вымываются с рынка.



Егор Дорофеев
Международный партнер
Руководитель департамента
складской и индустриальной
недвижимости



ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

В 1 квартале 2023 года динамика работы гостиничного рынка столицы была вполне рабочей и деловой – перестройка режима функционирования гостиничного бизнеса за прошедший с прошлого февраля год завершилась, эффект от налоговой льготы (нулевая ставка НДС на гостиничное размещение) получен и «переварен», объемы спроса, в целом, остались без изменений.

Из отложенных в 2022 г. по различного рода причинам открытий сразу шести сетевых отелей один проект (150 номеров) открыл двери в 1 кв. 2023 г., остальные пять находятся в различных стадиях завершения строительства.

Предположительно, их открытие позволит увеличить предложение современного стандарта еще на 664 единицы.

“

Именно отсутствие новых объемов спроса не дает рынку достаточного стимула для равномерного увеличения цен, хотя общая картина остается приятной глазу – Загрузка за январь-март составила 66,2% (+10,9 п.п.) при Средней цене на номер в 7766 руб. (+4,5%).



Марина Усенко
Партнер,
Гостиничный бизнес и туризм

20,9 тыс. номеров

Номерной фонд современного стандарта Москвы по состоянию на конец 1 кв. 2023 г. (оценка CMWP)

1 новый гостиничный проект
современного стандарта

Открыт в 1 кв. 2023 г.

814 номеров

Суммарный ожидаемый прирост нового предложения современного стандарта Москвы по результатам 2023 г.

«ФЛАГИ» ОТЕЛЕЙ
ПРОДОЛЖАЮТ
МЕНЯТЬСЯ

814 номеров

Суммарный запланированный объем нового предложения в 2023 г.

Рынок качественных отелей

3,9 %

Прогнозируемый прирост предложения в 2023 г.

Рынок качественных отелей

Источник: Commonwealth Partnership

Изменения в объеме предложения

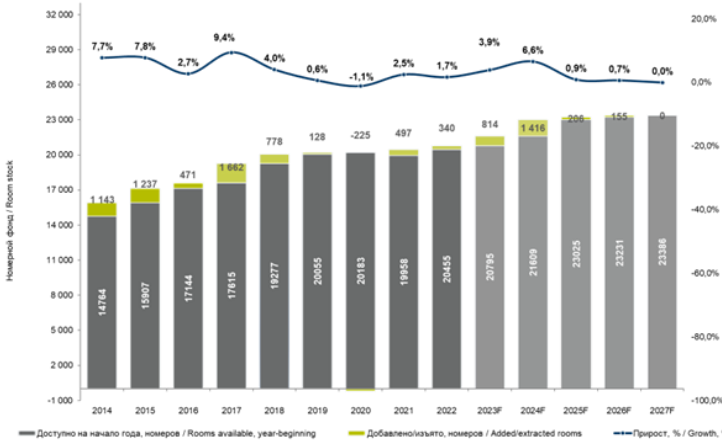
После весьма скромных результатов 2022 года, в течение которого рынок отелей современного качества увеличился всего на 340 номеров (Soluxe Hotel Moscow), в течение 2023 г. ожидается открытие 814 новых номеров – в основном, в сетевых проектах различного ценового стандарта, чье открытие было перенесено с 2022 г. на более поздние сроки ввиду необходимости замены бренда (или полного отказа от него). В 1 кв. года состоялось открытие первого отеля из шести ожидаемых – AZIMUT Moscow Comcity (150 номеров, ex-Novotel).

Как видно на графике, прямым результатом текущего периода волатильности, начавшегося в 2020 году, является резкое торможение ожидаемого прироста номерного фонда после 2024 года, когда должны быть завершены и открыты большая часть из начатых проектов.

Гостиничные проекты современного стандарта к открытию в 2023 г.

ПРОЕКТ	НОМЕРНОЙ ФОНД	ОТКРЫТИЕ
AZIMUT Moscow Comcity	150	Q1
Radisson Blu Leninsky Prospect	164	Q3
ex-HGI Moscow Paveletsky	245	Q3
ex-DTH Moscow	99	Q3
MOSS Hotel (ex-Fairmont)	91	Q3
ex-Bulgary Hotel	65	Q4
ИТОГО	814	

Динамика изменения номерного фонда





Валерия Братченко

Складская и торговая недвижимость

Valeria.Bratchenko@cmwp.ru



Лилия Фокина

Офисная недвижимость

Liliia.Fokina@cmwp.ru



Марина Усенко

Гостиничный бизнес
и туризм

Marina.Usenko@cmwp.ru



Полина Афанасьева

Директор департамента
исследований и аналитики

Polina.Afanasieva@cmwp.ru



Татьяна Дивина

Руководитель департамента
исследований и аналитики

Tatyana.Divina@cmwp.ru

КОНТАКТЫ

Руководство



Николай Мороз
Исполнительный директор
+7 916 294 78 18
nikolay.moroz@cmwp.ru



Вячеслав Метулянец
Финансовый директор
+7 915 460 5086
vyacheslav.metulyanets@cmwp.ru



Денис Соколов
Партнер
Советник, генеральный директор
CMWP Узбекистан
+7 916 901 0377
denis.sokolov@cmwp.ru



Сергей Рябокобылко
Управляющий партнер
Генеральный директор
+7 (495) 797 96 03
sergey.riabokobylko@cmwp.ru

Агентские услуги



Наталья Никитина
Офисная недвижимость
+7 903 721 4166
natalia.nikitina@cmwp.ru



Дмитрий Венчковский
Офисная недвижимость.
Представление интересов
арендаторов
+7 919 105 79 09
dmitry.venchkovsky@cmwp.ru



Дмитрий Тарасов
Офисная недвижимость.
Представление интересов
собственников
+7 919 965 08 48
dmitry.tarasov@cmwp.ru



Алла Глазкова
Офисная недвижимость.
Продажи и приобретения
+7 916 903 8451
alla.glazkova@cmwp.ru



Егор Дорофеев
Складская и индустриальная
недвижимость
+7 985 923 6563
egor.dorofeev@cmwp.ru



Диана Мирзоян
Земельные отношения
+7 985 764 7314
diana.mirzoyan@cmwp.ru



Ольга Антонова
Торговая недвижимость
+7 962 999 2263
olga.n.antonova@cmwp.ru



Марина Смирнова
Гостиничный бизнес и туризм
+7 985 410 7237
marina.smirnova@cmwp.ru



Юлия Токарева
Стратегический консалтинг
+7 985 222 7247
julia.tokareva@cmwp.ru



Андрей Шувалов
Торговая недвижимость.
Разработка концепций и
планировочных решений
+7 903 256 2174
andrey.shuvalov@cmwp.ru



Марина Усенко
Гостиничный бизнес и туризм
+7 916 173 6656
marina.usenko@cmwp.ru



Константин Лебедев
Оценка и консалтинг
+7 985 784 4705
konstantin.lebedev@cmwp.ru



Татьяна Дивина
Исследования и аналитика
+7 916 901 0377
tatyana.divina@cmwp.ru



Павел Якимчук
Управление проектами
и строительством
+7 962 967 4846
pavel.yakimchuk@cmwp.ru



Павел Ивашин
Управление и эксплуатация
недвижимости
+7 985 924 1671
pavel.ivashin@cmwp.ru



Алан Балоев
Рынки капитала
+7 916 740 2417
alan.baloev@cmwp.ru

Управление активами

Инвестиции

Данный отчёт #MARKETBEAT LITE представляет ключевые результаты квартала и общие тренды развития рынка коммерческой недвижимости.

Если вас интересует более детальная информация, то максимально полную картину текущей ситуации, детализированные индикаторы и углубленную аналитику по каждому сегменту коммерческой недвижимости вы найдёте в отчёте #MARKETBEAT FULL.

Вы можете получить отчёт #MARKETBEAT FULL, направив свой запрос по адресу marketbeat@cmwp.ru



БОЛЬШЕ АНАЛИТИКИ В TELEGRAM-КАНАЛЕ И НА САЙТЕ

- ✓ Комментарии экспертов CMWP в профильных СМИ
- ✓ Анонсы мероприятий с участием экспертов
- ✓ Наиболее интересные факты и выводы из отчетов
- ✓ Серии подкастов с руководителем департамента исследований и аналитики Татьяной Дивиной
- ✓ Анонсы мероприятий с участием экспертов CMWP и новых исследований



ПОДПИСЫВАЙТЕСЬ

@cmwp_channel





Информация, содержащаяся в данном отчете, предоставляется исключительно в информационных целях и не может быть использована какой-либо из сторон без предварительной независимой проверки. Классификации отдельных зданий регулярно пересматриваются и подлежат изменению.

Стандарты, используемые при классификации, соответствуют стандартам, установленным московским исследовательским форумом и Обществом промышленных и офисных риэлторов США, а также BOMA International.

Использование полностью или частично информации из данного отчета допускается только с письменного согласия ООО «Комонвелс». Информация, содержащаяся в данной публикации, может быть процитирована только после получения соответствующего согласия.

Главный редактор:

Татьяна Дивина

Маркетинг и PR:

Кристина Осадчая