

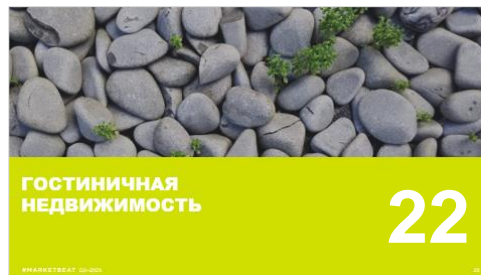
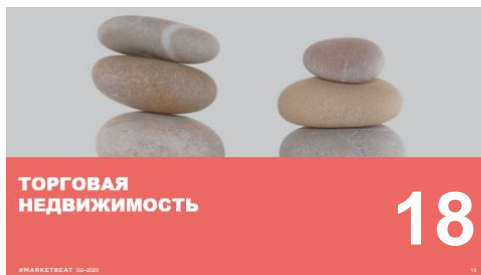
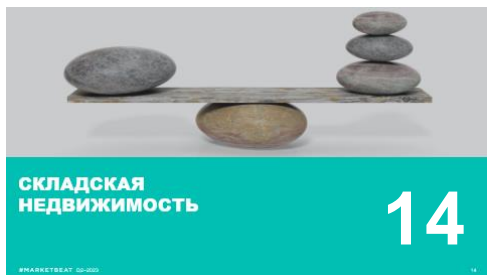
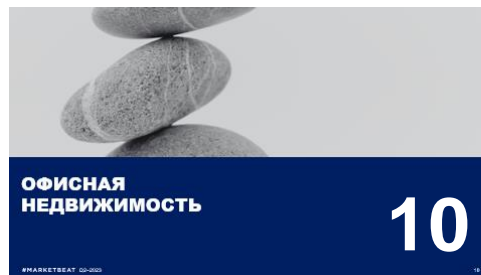
#MARKETBEAT

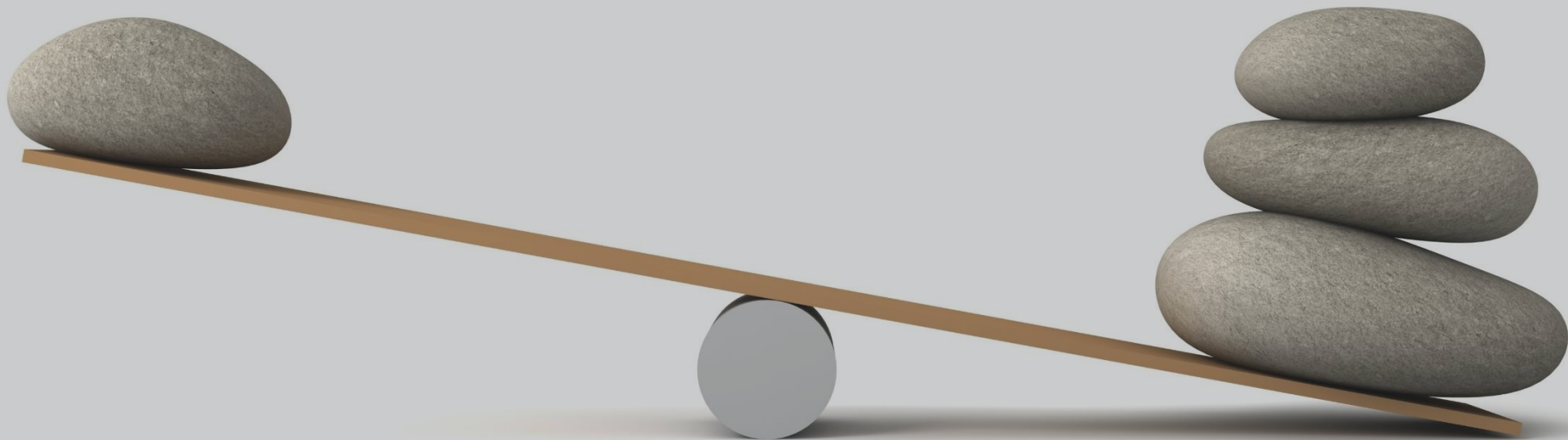
LITE Q2 2023

ИЮЛЬ



Содержание





МАКРОЭКОНОМИКА

НЕ
ПЛО
ХО

Прогноз 2023, Минэкономразвития

1,2 %

Рост ВВП

0,8 %

Экспорт товаров в реальном выражении

7,4 %

Импорт товаров в реальном исчислении

3,4 %

Реальные располагаемые денежные доходы

- Сценарии экономической ситуации в России сейчас определяются не экономическими факторами внутри страны и в мире, а другими более критичными факторами (неопределенность ввиду геополитической напряженности).
- Разрыв связей с глобальными рынками ведёт к отсутствию доступа к мировым ресурсам, в первую очередь, ввоза технологий и оборудования, без которого развитие локальных производств сильно ограничено. Как следствие, низкие темпы роста экономики могут привести к так называемому «потерянному десятилетию» - накопленному отставанию в экономическом росте, которое становится трудновосполнимым.
- Базовый сценарий – стагнация в экономике с постоянным, но не критичным дефицитом бюджета.
- Таргетирование уровня инфляции – ключевой фокус для ЦБ и Правительства. На фоне адаптации экономики растут риски роста инфляции. Учитывая отложенный эффект влияния денежно-кредитной политики, ЦБ будет заблаговременно реагировать на это повышением ключевой ставки.
- Потенциальный рост ключевой ставки может стать сдерживающим фактором для развития бизнеса в целом и сегмента недвижимости в частности.

ПРОГНОЗ БАНКА
РОССИИ

В обновлённом прогнозе, подготовленном Банком после апрельского заседания, динамика по всем показателям стала чуть более оптимистичной. Кроме ключевой ставки, где допустимый диапазон стал более центрированным к более высокому значению, чем в предыдущей версии прогноза.

Ускоренная адаптация экономики и восстановление потребительского спроса могут привести к ускорению инфляции, поэтому Банк занимает проактивную позицию повышения ключевой ставки для сдерживания уровня инфляции в текущем году и выходу на таргет в 4% в 2024 году. Рост ключевой ставки предполагает снижение доступности заёмного финансирования и, как следствие, сдерживает деловую активность.

Проинфляционные риски:

- о ужесточение санкционного режима
- о усиление дефицита на рынке труда
- о отставание предложения на рынках товаров и услуг от ускорения потребительского спроса

Дезинфляционный фактор – сохранение склонности населения к сбережению.

21 июля 2023 года ЦБ принял решение повысить ключевую ставку на 100 б.п., до 8,50% годовых.

| Индикатор | Май 2023 (Базовый сценарий) | | | | Февраль 2023 (Базовый сценарий) | | | |
|--|--------------------------------|-----------|-----------|-----------|------------------------------------|---------------|---------|---------|
| | 2022п (факт) | 2023п | 2024п | 2025п | 2022 (факт/ оценка) | 2023п | 2024п | 2025п |
| Валовой внутренний продукт, % | -2,1 | 0,5 – 2,0 | 0,5 – 2,5 | 1,5 – 2,5 | -2,1* | (-1,0)-(+1,0) | 0,5-2,5 | 1,5-2,5 |
| Инфляция, %, декабрь к декабрю предыдущего года | 11,9 | 4,5 – 6,5 | 4,0 | 4,0 | 11,9 | 5,0-7,0 | 4,0 | 4,0 |
| Ключевая ставка, в среднем за год, % годовых | 10,6 | 7,3 – 8,2 | 6,5 – 7,5 | 5,0 – 6,0 | 10,6 | 7,0-9,0 | 6,5-7,5 | 5,0-6,0 |
| Расходы на конечное потребление домашних хозяйств, % | -1,4 | 3,5 – 5,5 | 1,0 – 3,0 | 1,5 – 2,5 | -1,8 | 0,0-2,0 | 0,0-2,0 | 1,5-2,5 |

Источник: Банк России, *Росстат



РЫНКИ КАПИТАЛА

ОПТ ИМИ ЗМ?

207 млрд руб.

Сумма инвестиций

Январь – июнь 2023 г.

103 млрд руб.

Сумма инвестиций

Январь – июнь 2021 г.

+100 %

Рост сегмента

Январь – июнь 2023 г. vs январь – июнь 2021 г.

СТРУКТУРА СДЕЛОК: ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ ДОМИНИРУЮТ

Объем инвестиций за первое полугодие текущего года вдвое превышает аналогичный результат 2020-2021 гг. Порядка 50% инвестиций приходится на сделки, связанные с уходом международных инвесторов из России. Сохранение рыночной активности на уровне предыдущих лет – позитивный сигнал для рынка.

207 млрд руб.

Сумма инвестиций в коммерческую недвижимость

Январь – июнь 2023 г.

Справочно:

Январь – июнь 2020 г. – 109 млрд руб.

Январь – июнь 2021 г. – 103 млрд руб.

~50 %

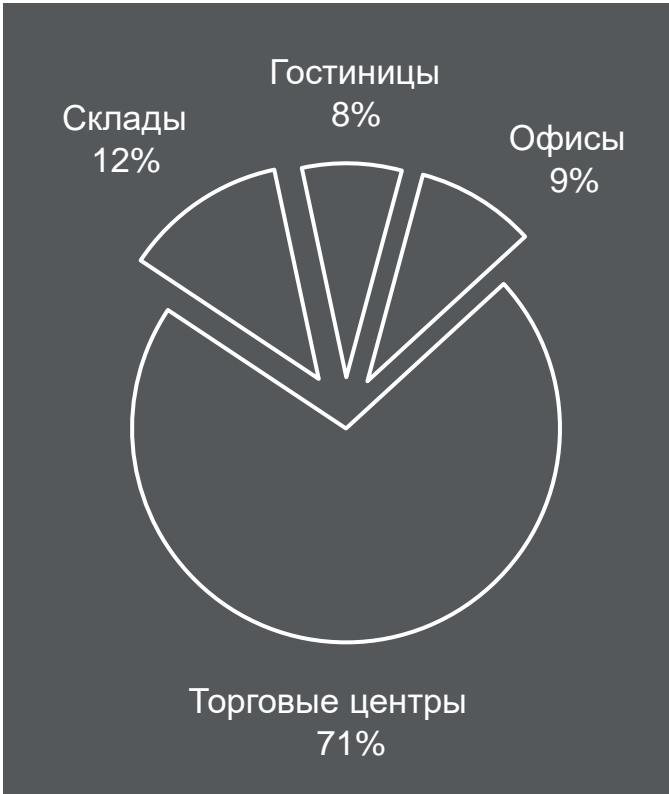
Доля сделок по выходу международных компаний с рынка России

Январь – июнь 2023 г.

Сумма сделок по покупке объектов коммерческой недвижимости России по итогам первых шести месяцев 2023 год составила 207 млрд руб. В отчёте мы приводим суммы инвестиций только в объекты коммерческой недвижимости без учёта сделок с земельными участками и сделок приобретения компаний (например, покупку «Интеко» компаниями «Sminex» и сделка между «МИЦ» и «Самолет»).

В структуре инвестиций порядка 71% приходится на сделки по продаже торговых центров. К знаковой сделке с ТЦ Метрополис в прошлом квартале добавилась ещё одна крупная продажа в Москве – ТЦ Columbus. В начале года прошло несколько сделок с региональными торговыми центрами.

Результат первых шести месяцев текущего года предполагает, что наш предыдущий прогноз (300 млрд руб.) будет выполнен досрочно, и по итогам года сумма инвестиций в коммерческую недвижимость может достичь 350-400 млрд руб.



Источник: Commonwealth Partnership



ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

СДЕР ЖАНИ ОСТЬ

Москва

Январь - июнь 2023 г. (Класс А, В+ и В-)

19,8 млн кв. м

Общее количество офисных помещений

1,9 млн кв. м

Количество свободных помещений

105 тыс. кв. м

Новое строительство

9,5 %

Доля свободных помещений

978* тыс. кв. м

Общее количество арендованных и купленных площадей на рынке Москвы

-66,3 тыс. кв. м

Чистое поглощение

19 714 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*

- Уровень вакансии превысил прошлогоднее значение на 0,8 п.п. Мы видим, что драматичного роста индикатора не произошло.
- По итогам второго квартала 2023 года наблюдается снижение ставок аренды. Наиболее заметные изменения классе В - 5,2%, в классе А показатель снизился на 3,5%.
- Гибкие рабочие пространства продолжают укреплять свое положение на офисном рынке.
- По итогам двух кварталов было введено 105 тыс. кв. м новых офисных площадей.
- Объем спроса продолжает демонстрировать положительную динамику. По итогам полугодия уровень спроса превышает показатель аналогичного периода прошлого года на 19%. Во многом это следствие нескольких крупных сделок продажи в классе А.
- Мы продолжаем наблюдать повышенный спрос на покупку активов.

ПРОГНОЗЫ

Несмотря на то, что во втором квартале 2023 года мы наблюдали уменьшение средней площади сделки новой аренды, к середине года произошло замедление роста уровня вакансии, как прогнозировалось ранее. По итогам двух кварталов наблюдается снижение ставки аренды, к концу года показатель скорректируется и останется на уровне, сравнимом с 2022 годом. На уровне прошлого года останется и новое строительство, а заметный рост показателя мы увидим уже в 2024 году, когда введется несколько крупных объектов. Однако это не приведет к драматичному увеличению вакансии из-за того, что площади будут выходить на рынок частично или полностью заполненными.

| Ключевые индикаторы | 2022 | Январь – июнь 2023 года | Прогноз на 2023 год | Прогноз на 2024 год |
|---|-----------|----------------------------|------------------------|------------------------|
| Новое строительство, классы А и В (кв. м) | 343 000 | 105 000 | 315 000 | 650 000 |
| Сумма купленных и арендованных площадей, классы А и В (кв. м) | 1 768 885 | 978 000 | 1 650 000 | 1 650 000 |
| Ставка аренды*, классы А и В (руб. / кв. м / год) | 20 495 | 19 714 | 20 367 | 21 582 |
| Доля вакантных площадей, классы А и В | 8,7% | 9,5% | 10,5% | 11,2% |

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



СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

СТАБ ИЛЬН ОСТЬ

Московский регион Январь – июнь 2023 г.

24,5 млн кв. м

Общее предложение складских помещений, классы А и В

6 300 руб. / кв. м / год

Ставка аренды*, класс А

731 тыс. кв. м

Новое строительство, классы А и В

1,2 %

Доля вакантных площадей, класс А

1,45 млн 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

- Складской сегмент продолжает демонстрировать устойчивость к внешней турбулентности. Объем спроса за первое полугодие почти в 3 раза выше индикатора аналогичного периода прошлого года в том числе за счёт эффекта низкой базы.
- Уровень вакансии почти достиг результата рекордного 2021 года (~1%), составив 1,2%. Качественное предложение крайне ограничено, крупные лоты в существующих объектах – уникальны.
- Новое строительство первого полугодия 2023 года превысило результат аналогичного периода 2022 года на 18,5%. Структура показателя меняется – растет доля light industrial и спекулятивного строительства.
- Лидеры по объему реализованного спроса – ритейлеры и игроки сектора интернет-торговли. Дистрибьюторы увеличили свою долю в объеме спроса на 5 п.п. по сравнению с 2022 г., во многом за счет компаний, занимающихся дистрибуцией автозапчастей.
- Дефицит качественных складских площадей наблюдается как в Московском регионе, так и по всей стране. Основными драйверами спроса в регионах остаются сегменты онлайн-торговли и ритейл.

ПРОГНОЗЫ: МОСКОВСКИЙ РЕГИОН

Устойчивость сегмента в текущих условиях продолжает формироваться благодаря сохраняющемуся высокому уровню спроса и крайне низкому уровню вакансии.

| Ключевые индикаторы | 2022 год | Январь – июнь 2023 года | Прогноз на 2023 год | Прогноз на 2024 год |
|---|-----------|----------------------------|------------------------|------------------------|
| Новое строительство, классы А и В (кв. м) | 1 797 699 | 730 665 | 1 400 000 | 1 700 000 |
| Сумма купленных и арендованных площадей, классы А и В (кв. м) | 1 637 213 | 1 447 279 | 2 300 000 | 2 100 000 |
| Ставка аренды*, класс А (руб. / кв. м / год) | 5 745 | 6 300 | 6 350 | 6 400 |
| Доля вакантных площадей, класс А | 3,4% | 1,2% | 1% | 1,5% |

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



ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ВОССТАНОВЛЕНИЕ

Москва

Январь – июнь 2023 г.

6,5 МЛН КВ. М

Общее количество торговых площадей в форматных торговых объектах

27 ТЫС. КВ. М

Новое строительство

13 %

Доля свободных площадей в форматных торговых объектах

- Оборот розничной торговли и индекс потребительской уверенности демонстрируют положительную динамику. Пока она в основном связана с эффектом низкой базы прошлого года.
- По итогам 2 квартала 2023 года на московском рынке торговой недвижимости было введено 27 тыс. кв. м. Ввод в эксплуатацию крупных проектов откладывается. Строительная активность остается сдержанной как в Москве, так и в регионах.
- На текущий момент суммарная доля вакантных площадей в торговых центрах Москвы составляет 13%, из них на потенциальную вакансию приходится менее 1% - это площади международных операторов, временно приостановивших работу в России.
- Потребители все чаще склонны доверять отечественным маркам, а готовность к изменению набора привычной продуктовой корзины может послужить дополнительным стимулом роста для российских производителей.
- Локальные и ближневосточные бренды активно расширяют ассортиментную матрицу и открывают мультибрендовые магазины.

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО:

Строительная активность остается сдержанной как в Москве, так и в регионах. Мы не редко наблюдаем случаи переноса открытий на более поздние сроки. Ввод отдельных крупных проектов на стадии девелопмента может оказать влияние на кратное увеличение показателя.

27 ТЫС. КВ. М

Новое строительство, Москва

Январь - июнь 2023 г.

80 ТЫС. КВ. М

Новое строительство, Москва

Прогноз на 2023 г.

Источник: Commonwealth Partnership

В первом полугодии 2023 года в Москве состоялось открытие МФК Митино Парк общей торговой площадью 27 тыс. кв. м, в 2022 году за аналогичный период было введено три объекта в сумме составляющих 31 тыс. кв. м арендопригодной площади.

На этапе строительства с заявленным сроком ввода в эксплуатацию в 2023 году находится еще 347 тыс. кв. м, однако мы прогнозируем, что до конца года введется порядка 80 тыс. кв. м. Во-первых, в это число входит ТПУ Селигерская (145 тыс. кв. м), но, согласно нашей оценке, есть вероятность, что открытие торговой составляющей сместится на 2024 год. Во-вторых, открытия части проектов ADG Group были перенесены на более поздние сроки этого года, в ряде случаев – на 1-2 кв. 2024 года. Из чего мы делаем вывод, что не все заявленные на этот год проекты будут введены в эксплуатацию.

В регионах России мы также наблюдаем умеренное количество введенных объектов. Крупные проекты откладываются, поэтому строительная активность остается сдержанной. Так, например, в Екатеринбурге строительство ТЦ «Золотой» (147 тыс. кв. м), с запланированным сроком ввода в 2023 году, было продлено еще на 2,5 года.

Ежегодный ввод в эксплуатацию торговых площадей, Москва, тыс. кв. м



Ежегодный ввод в эксплуатацию торговых площадей, Россия (включая Москву), тыс. кв. м





ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

РОСТ

20,9 тыс. номеров

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

1 новый гостиничный проект современного стандарта

Открыт в 1 полугодии 2023 г.

814 номеров

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

НОВЫЕ ГОСТИНИЦЫ
ОТКРЫВАЮТСЯ В
НЕЗАВИСИМОМ СТАТУСЕ

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

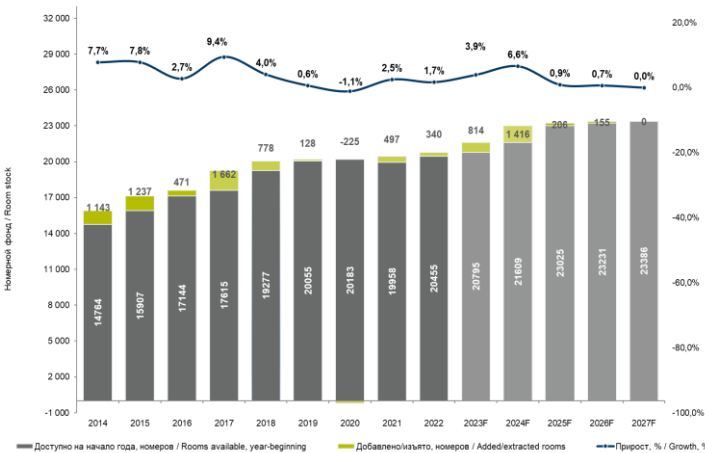
После весьма скромных результатов 2022 года, в течение которого рынок отелей современного качества увеличился всего на 340 номеров (Soluxe Hotel Moscow), в течение 2023 г. ожидается открытие 814 новых номеров – в основном, в проектах различного ценового стандарта, ранее заявленных как сетевые отели, чье открытие было перенесено с 2022 г. на более поздние сроки ввиду необходимости замены бренда (или полного отказа от него). В 1 кв. 2023 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 |
| Imperial Garden (ex-HGI Moscow Paveletsky) | 245 | Q3 |
| ex-DTH Moscow | 99 | Q3 |
| MOSS Hotel (ex-Fairmont) | 91 | Q3 |
| Stella di Mosca (ex-Bvlgary Hotel) | 65 | Q4 |
| ИТОГО | 814 | |

Динамика изменения номерного фонда – факт и прогноз



ЗАГРУЗКА МОСКОВСКИХ ОТЕЛЕЙ ВОССТАНАВЛИВАЕТСЯ

69,8%

Загрузка накопленным итогом за 6 мес. 2023 г.

Рынок качественных отелей

76,0%

Загрузка накопленным итогом за 6 мес. 2023 г.

Среднеценовой сегмент

45,4%

Загрузка накопленным итогом за 4 мес. 2023 г.

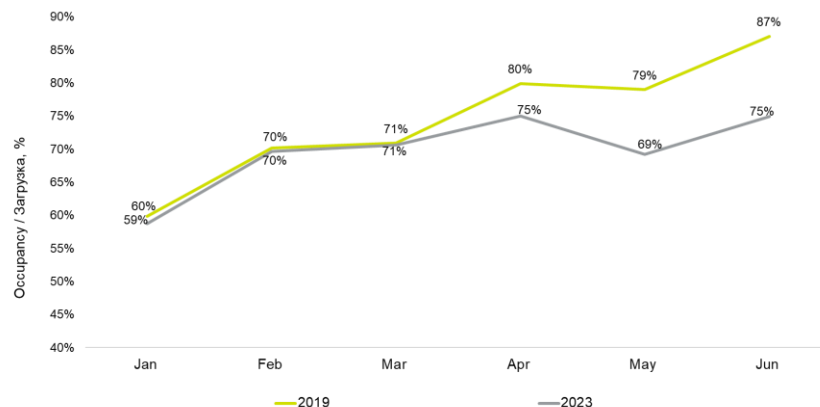
Люксовый сегмент

Источник: Commonwealth Partnership, Hotel
Advisors (в выборке CMWP)

Относительно устойчивая ситуация в политике и экономике страны (в сравнении с ситуацией 2022 года) положительным образом сказалась на работе столичного рынка гостиниц современного качества, который за 6 месяцев 2023 г. продемонстрировал уверенные результаты по Загрузке – как в помесечном выражении, так и накопительным итогом с начала года.

Предсказуемо, ограниченные объемы въездного туризма (в первую очередь, в виде организованных тургрупп) не позволили столичным гостиницам достичь 80-процентной планки среднемесячной Загрузки. Однако улучшение результатов в сравнении с 2022 годом отмечено во всех ценовых сегментах без исключения, в результате чего показатель Загрузки накопленным итогом за 6 месяцев года для Рынка в целом практически сравнялся с 70,0% (ср. с 74,4% за аналогичный период в 2019 г.).

**Помесячная Загрузка (%) для рынка современного качества:
6 мес. 2023 г. по ср. с аналогичным периодом в 2019 г.**



Загрузка (%) отелей современного качества по сегментам:

6 мес. 2023 г. ср. с 6 мес. 2022 г.



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





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
Генеральный 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
+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

Консультационные услуги



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



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



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



Максим Шуралев
Стратегическое развитие и
трансформация бизнеса
+7 977 411 8894
maxim.shuralev@cmwp.ru



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



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



Денис Троценко
Управление и эксплуатация
недвижимости
+7 926 668 9983
denis.trotsenko@cmwp.ru



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

Инвестиции



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