

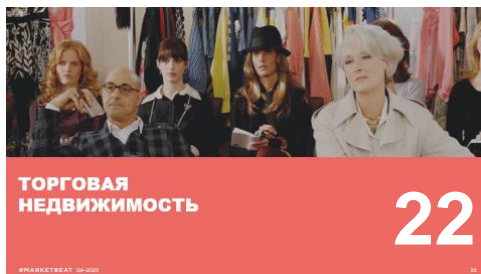
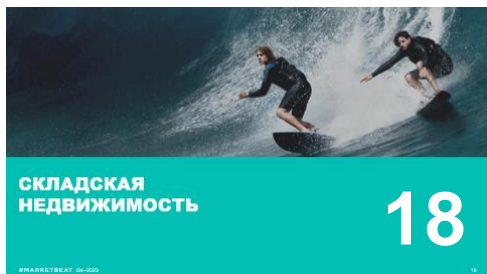
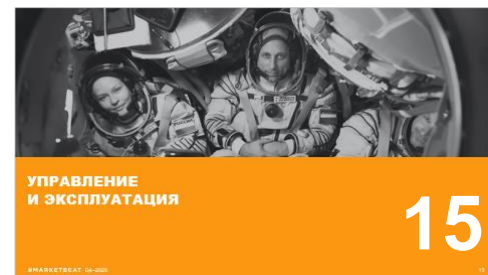
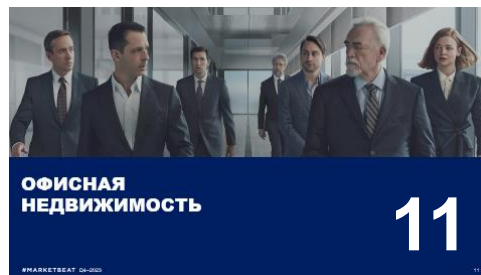
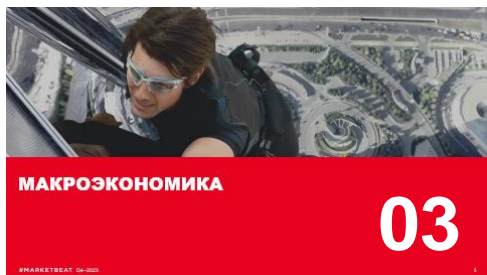
# #MARKETBEAT

## LITE Q4 2023

ЯНВАРЬ'24



# Содержание







# МАКРОЭКОНОМИКА

# ФА ЗА

	2023*	2024**
ВВП	3 % январь-сентябрь	1,3 %
Индекс потребительских цен	7,4 %	5,1 %
Ключевая ставка ЦБ	16 % декабрь 2023	14 % в среднем за год

\*Росстат, ЦБ РФ

\*\*Макроэкономический опрос Банка России, декабрь 2023 года

- Рост экономики за 10-11 месяцев прошлого года оказался выше прогнозных значений, инфляционные ожидания населения и бизнеса оставались высокими. Импорт показал рост на фоне перегретого спроса, в то время, как экспорт – заметное снижение. Все вышеперечисленные факторы привели к очередному повышению ключевой ставки в декабре.
- Позиция ЦБ по ключевой ставке – цикл повышения близок к завершению. Тем не менее, дальнейшие решения регулятора будут зависеть от результатов принятых мер.
- По итогам года прогноз инфляции - по верхней границе прогноза ЦБ (7,4%). В следующем году инфляция будет замедляться в результате уже принятых решений по денежно-кредитной политике. Для достижения этой цели потребуется длительный период высоких ставок.
- Одним из важнейших факторов роста издержек и снижения эффективности производителей остаётся дефицит трудовых ресурсов. Низкие объемы производства и высокая себестоимость на фоне медленно снижающегося спроса будут оказывать давление на инфляцию. Потребуется дополнительные меры правительства для предотвращения дальнейших дисбалансов в экономике.
- Одним из эффектов повышения ключевой ставки стал дисбаланс на рынке первичного и вторичного жилья. Доступность льготной ипотеки нивелирует эффект от повышения ключевой ставки для первичного рынка, тем самым перегревая его, и результируется в растущем разрыве цен по двум сегментам. ЦБ принимает пруденциальные меры, которые должны снизить привлекательность кредитов для банков и дополнительно повлиять на замедление темпов кредитования населения.

ЗАМЕДЛЕНИЕ

Замедление динамики роста ВВП в 2024-2025 гг. – неизбежное последствие восстановительного роста 2023 года и действий ЦБ по возвращению экономики «на траекторию сбалансированного роста».

>3 %

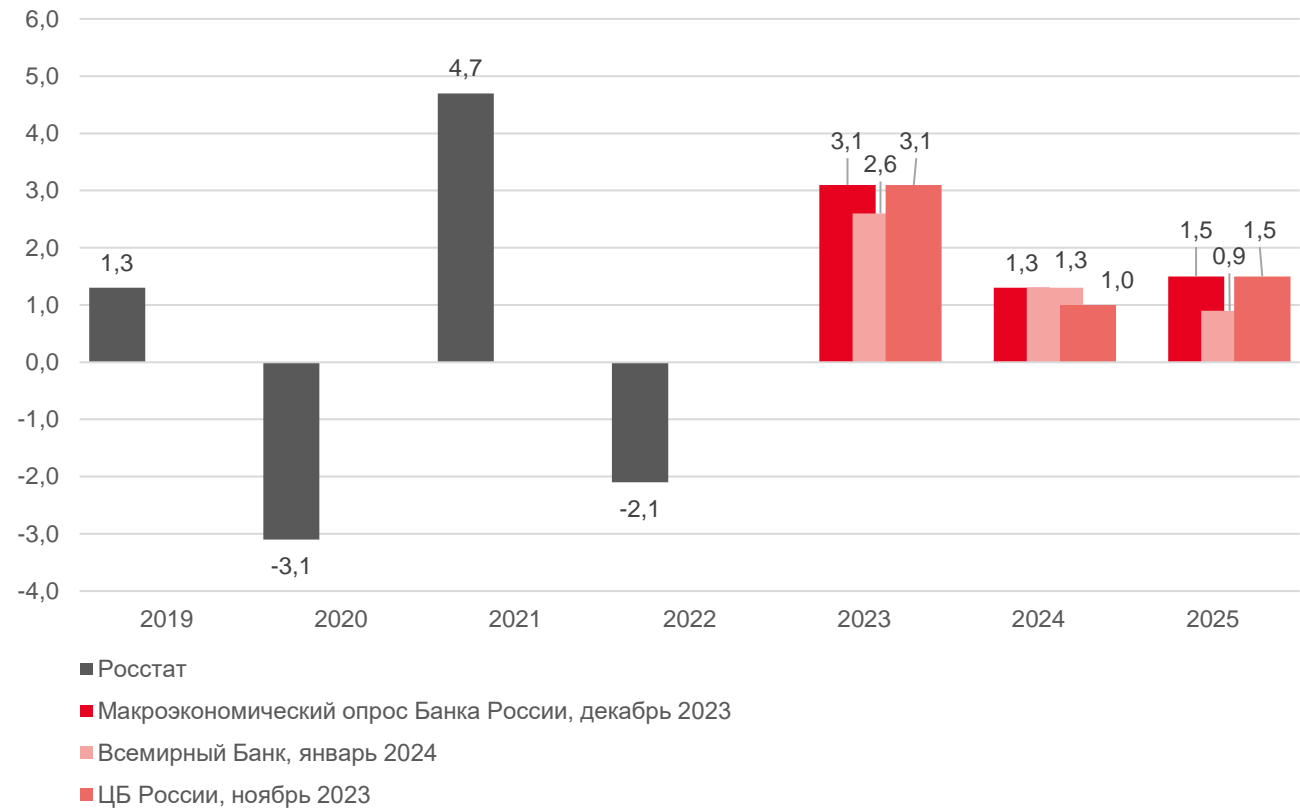
Рост ВВП (оценка)  
2023г.

1,3 %

Среднегодовой рост ВВП (прогноз)  
2024-2025гг.

Источник: Росстат, ЦБ РФ, Всемирный Банк

Рост ВВП, %





# РЫНКИ КАПИТАЛА

# ВСП ЛЕСК

Сумма инвестиций

**541** млрд руб.

2023 г.

**250-300** млрд руб.

2024 г. (прогноз)

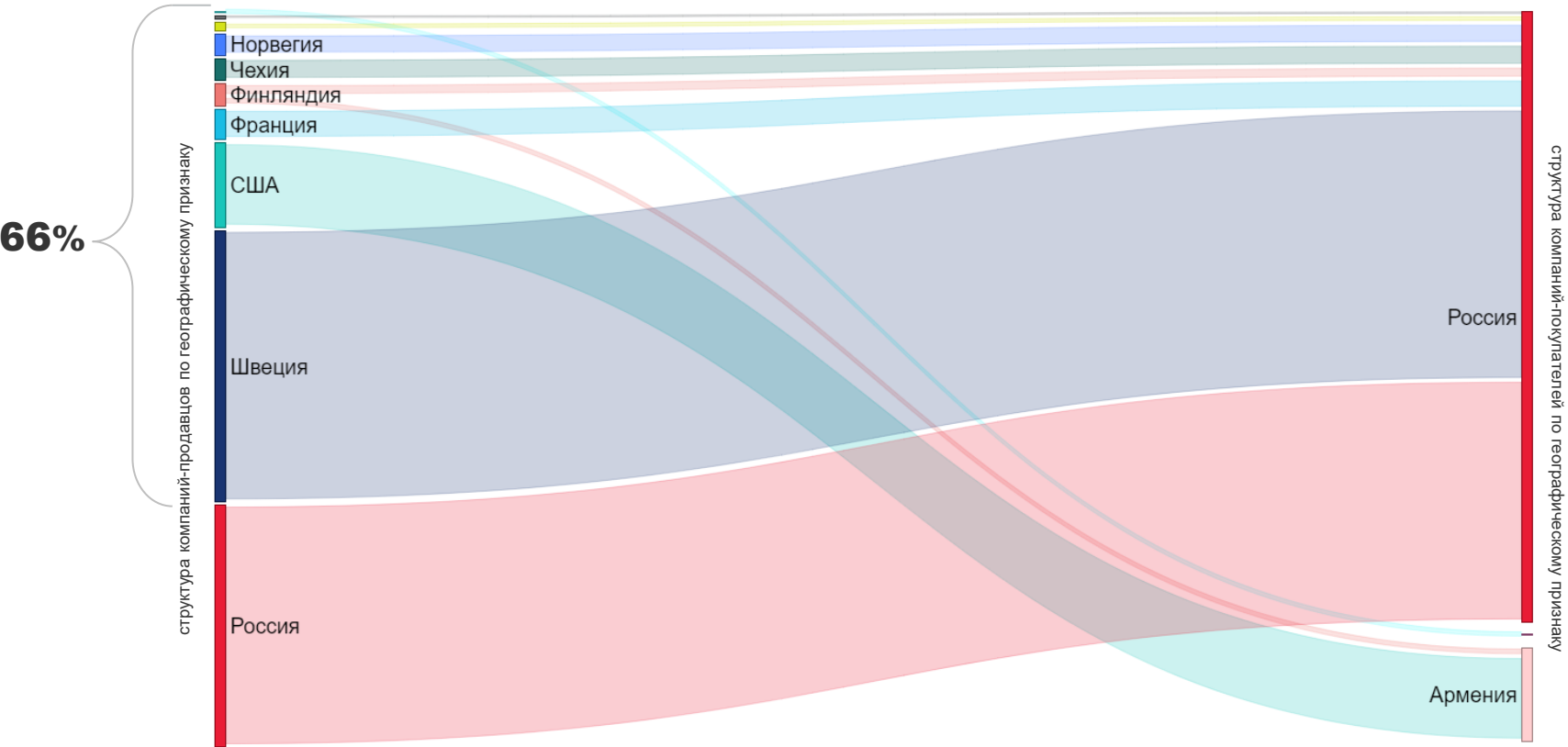
**204** млрд руб.

Среднегодовое значение в 2018-2021 гг.



# УХОД ИНОСТРАННЫХ ИНВЕСТОРОВ = РЕКОРДНЫЙ ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

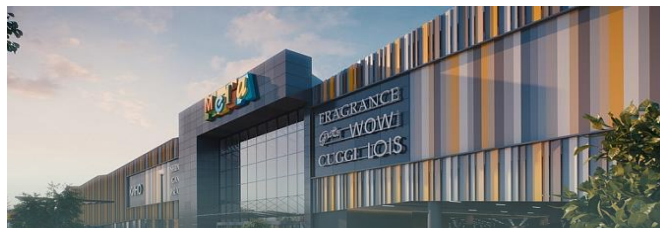
На слайде представлена структура закрытых в 2023 году сделок по географической принадлежности продавцов и покупателей.



Источник: Commonwealth Partnership

## КРУПНЕЙШИЕ СДЕЛКИ ГОДА

В 2023 году рекордный объем инвестиций определялся знаковыми инвестиционными сделками.



### ПОРТФЕЛЬ ТЦ МЕГА

Совокупная общая площадь всех активов - 4,6 млн кв. м



### ТРЦ МЕТРОПОЛИС

Общая площадь - 205 тыс. кв. м



### ПОРТФЕЛЬ ГОСТИНИЦ WENAAS HOTEL RUSSIA

Общая площадь - 264 тыс. кв. м (4 078 номеров)



### СКЛАД OZON

Общая площадь - 117 тыс. кв. м



### ТРИЛОДЖИ ПАРК ТОМИЛИНО

Общая площадь - 107 тыс. кв. м



### БЦ "ПУЛКОВО СКАЙ"

Общая площадь - 76 тыс. кв. м



# ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

# ДИС БАЛА НС

## Москва

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

**20** млн кв. м

Общее количество офисных помещений

**1,5** млн кв. м

Количество свободных помещений

**280** тыс. кв. м

Новое строительство

**7,5** %

Доля свободных помещений

**2** млн кв. м \*

Общее количество арендованных и купленных площадей на рынке Москвы

**395** тыс. кв. м

Чистое поглощение

**21 814** 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.*



- В 2024 год рынок входит в состоянии смещенного баланса. В условиях повышенной неопределенности горизонт планирования остаётся сжатым, что повышает волатильность рынка и усложняет процесс прогнозирования.
- В конце 2023 года ожидалось, что мы увидим влияние принятых ЦБ мер по повышению ключевой ставки. Однако почти все показатели вернулись к докризисным уровням, а индикаторы сегмента не указывают на замедление деловой активности. Но стоит помнить о том, что рынок инертен, а коррекция рынка вниз может быть растянута на несколько лет.
- Объем спроса в классических офисах вырос на 15% относительно 2022 года, реализуя отложенный спрос. В 2024 году показатель номинально покажет некритичное снижение, но 14% годового объема спроса будет представлено одной крупной сделкой, согласованной в предыдущие периоды.
- Уровень вакансии составил 7,5%, что соответствует значению 2021 года. В условиях ограниченного спекулятивного нового строительства и умеренного спроса наш прогноз на 2024-2025 гг. – 7,7-7,9%.
- В 2023 году сделки в новых качественных объектах привели к значительному росту средневзвешенной цены продажи – на 47%. В 2024 году продажи по-прежнему будут пользоваться спросом, но повторения рекордов по росту цен мы не ожидаем.
- Фактор давления для рынка – крайне ограниченное предложение офисов в аренду с отделкой как в существующих объектах, так и в структуре нового строительства.

ПРОГНОЗ: ВОЗМОЖНАЯ СТАГНАЦИЯ

В условиях роста стоимости заемного финансирования и повышенной геополитической турбулентности игрокам рынка будет сложно принимать долгосрочные стратегические решения. Очевидно, что как минимум в первой половине года горизонт планирования будет сжатым. Собственно, инициация заключения новых крупных сделок в первом полугодии крайне маловероятна. Даже при условии оживления спроса во второй половине года стоит отметить, что баланс рынка смещен и нет точки равновесия.

В ближайшие годы значительную долю в новом строительстве будут формировать объекты, площади в которых были сданы/проданы до ввода в эксплуатацию и объекты built-to-suit. При этом предложение на аренду с качественной отделкой крайне ограничено, и в настоящий момент нет предпосылок для его увеличения.

Динамика индикаторов может показывать сильную волатильность из-за единичных крупных сделок/ввода в эксплуатацию нескольких крупных объектов. Таким образом, ситуацию в сегменте можно скорее охарактеризовать как стагнацию, чем как развитие рынка.

Источник: Commonwealth Partnership

Ключевые индикаторы (классы А & В)	2022	2023	Прогноз на 2024 год	Прогноз на 2025 год
Новое строительство, кв. м	354 000	280 000	585 000	500 000
Сумма купленных и арендованных площадей, кв. м	1 738 058	2 014 000	1 930 000	1 870 000
Ставка аренды*, руб. / кв. м / год	20 367	21 814	22 204	22 107
Доля вакантных площадей, классы А и В	8,5%	7,5%	7,7%	7,9%

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

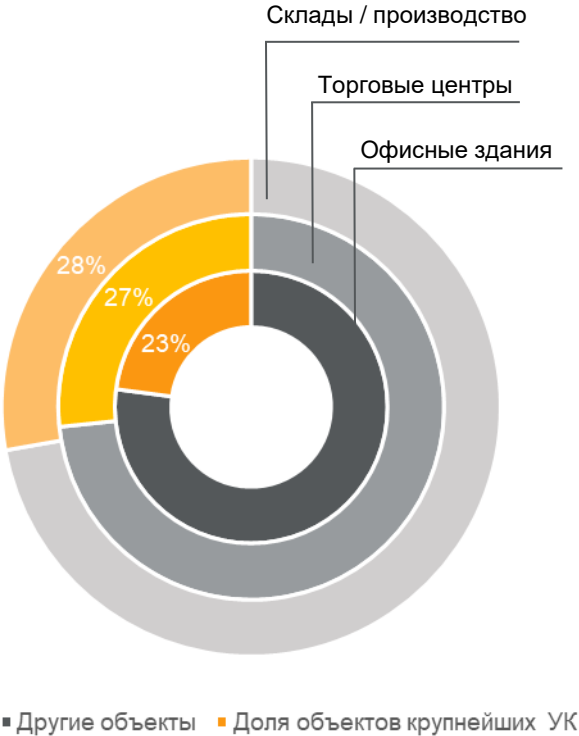


# УПРАВЛЕНИЕ И ЭКСПЛУАТАЦИЯ

# ЭВОЛЮЦИЯ ОТНОШЕНИЙ СОБСТВЕННИКА И УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

С 2022-2023 гг. рост IFM определяется запросом заказчиков на расширенный спектр услуг. Этот же фактор будет определять дальнейший рост сегмента.

## Доля профессиональных управляющих компаний



## Facility Management vs Integrated Facility Management

95% / 5%	70% / 30%	40% / 60%
2021	2023	2025 (прогноз)
<ul style="list-style-type: none"><li>❖ Единичные УК работают по принципу IFM.</li><li>❖ Консервативность рынка FM услуг.</li><li>❖ Спрос на IFM в основном со стороны крупных диверсифицированных производственных холдингов (Johnson&amp;Johnson, MARS, Nestle и др.).</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>❖ Рост IFM вызван пандемией, когда дублирование внутренних административных функций стало очевидным избытком в аналитике расходов заказчиков.</li><li>❖ Принцип «единого окна» стал естественным эволюционным признаком реформации рынка услуг.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>❖ Запрос на расширенный спектр услуг со стороны заказчиков будет определять дальнейший рост IFM.</li><li>❖ В диапазоне 5 лет этот подход к управлению недвижимостью станет преобладающим.</li></ul>



## ASSET MANAGEMENT: КЕЙС

Начиная с 2021 года, компания Commonwealth Partnership осуществляет полный цикл услуг по коммерческому и административно-хозяйственному управлению кампусом компании Huawei в Санкт-Петербурге, который расположен на Аптекарской набережной, 12.

**51 000** кв. м

Общая площадь кампуса Huawei в Санкт-Петербурге

**3** здания

в составе кампуса являются объектами культурного наследия

\*данные по объекту в сравнении июнь 2022 года/ноябрь 2023 года

Источник: Commonwealth Partnership

### Достижения CMWP по объекту\*:

- ❧ Рост средней арендной ставки на 4% без учета индексации;
- ❧ Снижение доли вакантных площадей до 1,5%, что значительно ниже рыночного показателя в Санкт-Петербурге;
- ❧ Снижение операционных расходов на 5%;
- ❧ Рост рентабельности на 5 п.п.

### ИНТЕРЕСНО, ЧТО:

- Кампус Huawei в Санкт-Петербурге – первая недвижимость в собственности у Huawei в России;
- Комплекс из 10 зданий 1885 -1974 гг. постройки;
- Есть водонапорная башня и бомбоубежище.

### Кампус компании в Санкт-Петербурге





# СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

# ВЗЛ ЕТ

## Московский регион Январь – декабрь 2023 г.

**25,7** млн кв. м

Общее предложение складских помещений, классы А & В

**8 950** руб. / кв. м / год

Ставка аренды\*, класс А

**1,5** млн кв. м

Новое строительство, классы А & В

**0,6** %

Доля вакантных площадей, класс А

**3,0** млн кв. м

Сумма купленных и арендованных площадей, классы А & В

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

- Возвращение объемов спроса к рекордным уровням, резкий рост арендной ставки и снижение вакансии ознаменовали стремительный «взлёт» сегмента в 2023 г.
- В 4 кв. 2023 г. средневзвешенная базовая ставка аренды достигла очередного рекордного значения – 8 950 руб. / кв. м / год. Высокий уровень ставок аренды будет поддерживаться сохраняющимся дефицитом предложения на фоне активного спроса со стороны крупных игроков рынка.
- Уровень спроса 2023 г. пробил уровень рекордного 2021 г. и составил 3,0 млн кв. м. В 2024 г. можно ожидать сохранения активности ключевых игроков рынка, при этом внешние факторы будут оказывать давление на спрос и, скорее всего, приведут к некоторой коррекции показателя вниз относительно прошлого года.
- По итогам 2023 г. объем введенных в эксплуатацию объектов достиг 1,5 млн кв. м. Всплеск спроса этого года повлечет увеличение доли числа объектов, реализованных «под заказчика» в следующем году и общий рост строительной активности.
- При этом девелоперы начали возвращаться к реализации ранее запланированных спекулятивных объектов. Пока эти проекты единичны, но дальнейший рост арендной ставки, который произойдет в 2024 г., вернёт привлекательность складского сегмента для инвесторов даже с учётом частично сохраняющихся рисков.
- Сегмент Light Industrial продолжает масштабироваться – растёт доля объектов этого формата в структуре нового строительства, увеличивается общее предложение. Ставки аренды сохраняют тенденцию роста. Несмотря на выход на рынок новых объектов, вакансия остается низкой – большинство площадей арендуются/продаются еще до окончания ввода объекта в эксплуатацию.



LIGHT INDUSTRIAL

В 2023 году было построено 133 тыс. кв. м площадей формата Light Industrial, а общее предложение на конец года составляет 424 тыс. кв. м, на этапе строительства с заявленным сроком ввода до конца 2024 года находится еще 209 тыс. кв. м.

Ставки аренды сохраняют тенденцию роста, относительно 1 кв. 2023 года прирост составил 13%. Несмотря на выход на рынок новых объектов, вакансии остается низкой – большинство площадей арендуются/продаются еще до окончания ввода объекта в эксплуатацию.

**9 270** руб. / кв. м / год

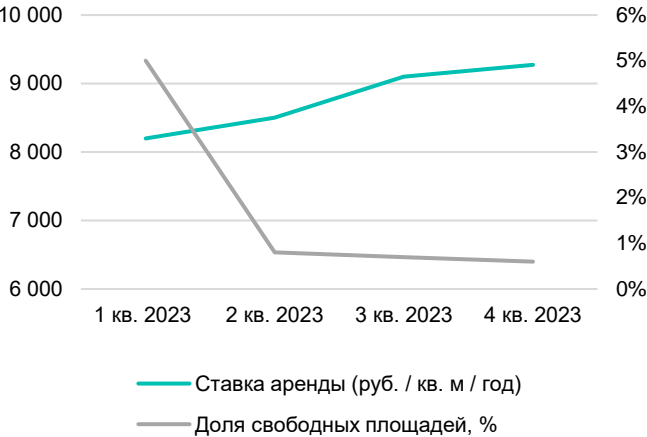
Средневзвешенная базовая ставка аренды в существующих и строящихся объектах 2023 г.

**<1** %

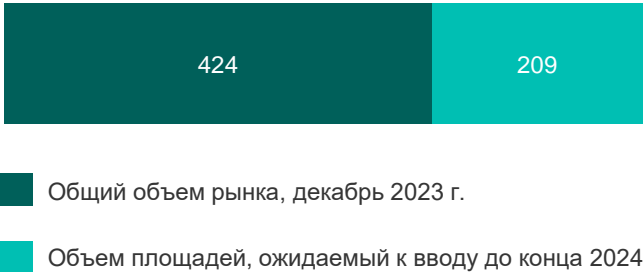
Доля свободных площадей 2023 г.

Источник: Commonwealth Partnership

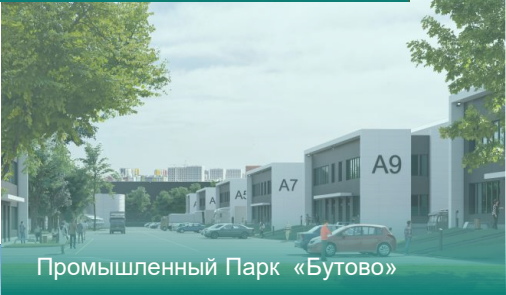
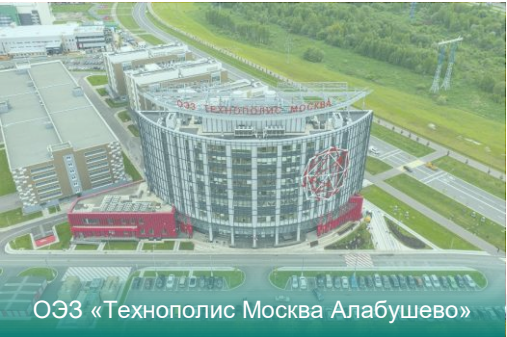
Динамика вакансии и ставки аренды



Общее количество площадей Light Industrial



Объекты нового строительства, Москва, 4 кв. 2023 г.





# ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

# ЗАМ ЕДЛЕ НИЕ

## Москва

Январь – декабрь 2023 г.

**6,6** <sup>МЛН КВ. М</sup>

Общее количество торговых площадей в  
форматных торговых объектах

**48** <sup>ТЫС. КВ. М</sup>

Новое строительство

**10,5** <sup>%</sup>

Доля свободных площадей в форматных  
торговых объектах

- Замещение международных операторов в торговых центрах во многих случаях привело к ротации текущих арендаторов и обновлению концепций объектов.
- Снижение вакансии в среднем по рынку Москвы с 12% до 10,5% в течение полугода говорит об активном масштабировании локальных брендов. Исходя из текущих условий можно ожидать сохранения вакансии на уровне 10-10,5% в следующем году в базовом варианте (с учётом ввода заявленных объектов). При реализации консервативного сценария возможен дополнительный рост на 1-2 п.п. в течение года.
- Объемы нового строительства в 2023 году оказались ниже прогнозов - в Москве было введено всего 48 тыс. кв. м торговых площадей, в других регионах России – 112 тыс. кв. м.
- ТПУ Селигерская (60 тыс. кв. м) – самый крупный объект, заявленный к вводу в 2024 году в Москве. Основная масса проектов нового ввода имеет площадь меньше 20 тыс. кв. м.
- В регионах строительная активность остаётся сдержанной. Строительство ведётся как в городах-миллионниках, так и в небольших городах. В 2024 году мы ожидаем ввод новых объектов в Нижнем Новгороде, Курске, Хабаровске, Воронеже, Кирове, Самаре и других городах.
- Сроки реализации объектов в последние три года удлинились под давлением внешних стресс факторов. Многократный перенос ввода новых объектов стал стандартной ситуаций для сегмента.



ПРОГНОЗ

Замедление строительной активности будет и дальше поддерживать «здоровый» уровень вакансии в торговых центрах Москвы и других регионов России. Фокус собственников существующих объектов будет сконцентрирован на оптимизации расходов и концепций.

МОСКВА

Общее количество торговых площадей  
в форматных торговых объектах

2023

6,6 млн кв. м

2024П

6,9 млн кв. м

Новое строительство

48 тыс. кв. м

180 тыс. кв. м

Доля свободных площадей в форматных  
торговых объектах

10,5 %

10 %

РОССИЯ (включая Москву)

Общее количество торговых площадей  
в форматных торговых объектах

26,0 млн кв. м

26,4 млн кв. м

Новое строительство

160 тыс. кв. м

385 тыс. кв. м

Источник: Commonwealth Partnership





# ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

# ХОРОШО

**21,0** тыс. номеров

Номерной фонд современного стандарта Москвы по состоянию на конец 4 кв. 2023 г. (оценка CMWP)

**2** новых гостиничных проекта современного стандарта

Открыты за 2023 г.

**314** номеров

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

- Заметное улучшение экономической ситуации в стране, а также оживление взаимодействия с дружественными экономиками мира позволили столичному гостиничному рынку завершить 2023 год «на высокой ноте» как по параметру Загрузки (прирост относительно 2022 г. на 12,9 п.п.), так и по Средней цене на номер (прирост на 29,0%). Улучшение последнего показателя стало возможным не в последнюю очередь благодаря введенной Правительством РФ с 01.07.2022 г. 5-летней налоговой льготе (нулевой НДС на услуги размещения).
- Важный психологический фактор в виде устойчивого превышения показателем Доходности на номер в 2023 г. результатов 2019 г. указывает на восстановление номинальных операционных показателей работы рынка ранее прогнозных оценок 2020-2022 гг. Впрочем, как 24-процентное ослабление рубля по отношению к доллару, так и общая накопленная с 2019 года инфляция, превышающая 30%, не позволяют пока говорить о реальном восстановлении операционных результатов в сравнении с «эталонным» 2019 годом (RevPAR 2023 г. - \$77 ср. с RevPAR 2019 г. - \$82).
- По результатам года в Москве открылось всего два отеля современного качества (AZIMUT Comcity и Radisson Blu Leninsky Prospect) с суммарной номерной емкостью в 314 единиц. Открытие остальных гостиничных проектов сместилось на 2024 г.

# ЗАГРУЗКА МОСКОВСКИХ ОТЕЛЕЙ ВОССТАНОВЛЕНА

## 75,4%

Загрузка накопленным итогом за 12 мес. 2023 г.

Рынок качественных отелей

## 12,9 п. п.

Прирост Загрузки по ср. с 2022 г.

Рынок качественных отелей

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

Произошедшая за «ковидные» 2020-2021 гг. переориентация московского рынка на внутрироссийские источники спроса, с одной стороны, а также ставшее заметным в 2023 г. оживление экономического взаимодействия с представителями новых зарубежных рынков, подстегнувшее развитие конгрессного туризма из дружественных стран Юго-Восточной Азии и Ближнего Востока (в т.ч., благодаря старту работы сервиса [electronic-visa.kdmid.ru](http://electronic-visa.kdmid.ru) с 01.08.23), перевернули кривую сезонности спроса и вызвали поступательное и очень уверенное увеличение Загрузки московских отелей во втором полугодии.

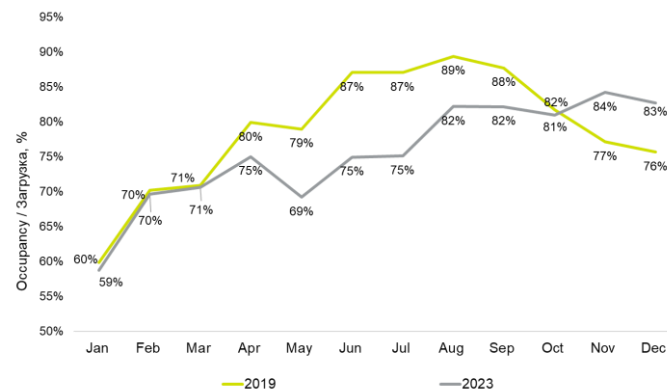
Дополнительным фактором увеличения Загрузки московских отелей стало открытие в ноябре на ВДНХ международной выставки-форума «Россия», ставшей «магнитом» и настоящим must-see не только для рядовых посетителей, включая гостей столицы, но и для организованных команд под руководством губернаторов, лично представляющих свои регионы согласно утвержденному для всех субъектов федерации календарю.

Улучшение показателей в сравнении с 2022 годом отмечено во всех ценовых сегментах без исключения, в результате чего показатель Загрузки накопленным итогом за 12 месяцев года для Рынка в целом превысил планку в 75% (ср. с 78,0% за полный 2019 г.).

Загрузка (%) отелей современного качества по сегментам:  
2023 г. ср. с 2022 г.



Помесячная Загрузка (%) для рынка современного  
качества: 2023 г. ср. с 2019 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](mailto: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



ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ПО СЕГМЕНТАМ

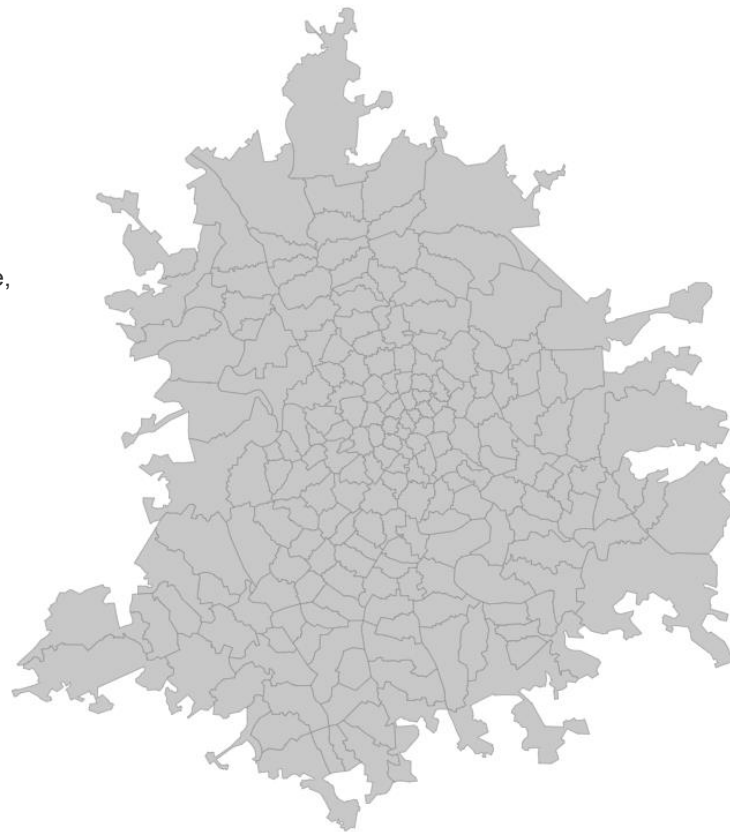
			2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Офисная недвижимость	Московская агломерация (классы А, В и В-)	Новое строительство, тыс. кв. м	1 241	975	819	591	1 038	1 292	739	445	467	151	379	250	605	354	280
		Совокупные площади, тыс. кв. м	11 812	12 802	13 640	14 203	15 232	16 446	17 182	17 627	18 041	18 173	18 481	18 716	19 400	19 752	19 968
		Ставка аренды, руб. за кв. м в год	—	—	—	—	—	—	21 967	19 846	17 462	19 256	19 959	20 237	21 735	20 367	21 814
		Доля свободных площадей	12,8%	10,5%	9,1%	7,9%	7,4%	11,9%	13,3%	9,6%	11,0%	8,6%	7,5%	9,6%	7,4%	8,4%	7,5%
		Объем сделок, тыс. кв. м	828	1 853	2 042	2 126	1 779	1 301	1 270	1 646	1 922	2 001	2 025	1 554	1 938	1 738	2 014
Торговая недвижимость	Россия (включая Москву)	Новое строительство, тыс. кв. м	1 421	1 588	1 439	2 075	1 555	2 347	1 900	1 761	684	622	775	655	890	321	160
		Совокупные площади, тыс. кв. м	8 975	10 564	12 003	14 078	15 633	17 980	19 880	21 641	22 325	22 947	23 722	24 377	25 267	25 588	25 748
	Московская агломерация	Новое строительство, тыс. кв. м	497	405	185	174	173	642	418	487	162	132	238	232	345	152	48
		Совокупные площади, тыс. кв. м	2 752	3 158	3 343	3 517	3 690	4 332	4 750	5 237	5 399	5 531	5 769	6 011	6 356	6 508	6 556
Складская недвижимость (Класс А)	Россия (включая Москву)	Новое строительство, тыс. кв. м	1 534	812	553	1 345	1 618	2 340	2 244	1 910	1 061	1 292	1 839	1 839	2 320	3 347	2 257
		Совокупные площади, тыс. кв. м	7 908	8 720	9 273	10 618	12 236	14 576	16 820	18 730	19 791	21 083	22 631	24 470	26 790	30 137	32 394
		Ставка аренды, руб. за кв. м в год										3 500	3 750	3 950	5 200	5 500	6 000
		Доля свободных площадей										4,9%	6,0%	5,7%	2,0%	3,7%	1,6%
	Московская агломерация	Новое строительство, тыс. кв. м	774	465	305	683	992	1 482	1 091	1 223	473	682	1 002	952	1 423	1 793	1 452
		Совокупные площади, тыс. кв. м	4 583	5 048	5 352	6 035	7 027	8 509	9 600	10 823	11 296	11 978	12 980	13 932	15 355	17 148	18 600
		Ставка аренды, руб. за кв. м в год	3 330	3 340	3 800	4 200	4 300	4 500	4 150	3 650	3 300	3 600	3 900	4 100	5 500	5 745	8 950
		Доля свободных площадей	5,0%	3,9%	1,0%	1,0%	1,5%	6,5%	8,5%	8,3%	7,0%	5,5%	3,6%	3,5%	1,0%	3,4%	0,6%
			2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023

## ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ ДЕЛЕНИЕ МОСКВЫ: МЕТРОКОММУНЫ

Население Москвы является высококомобильным, поэтому минимальной единицей географического анализа рынка недвижимости Москвы выбраны зоны вокруг станций метро.

### ПОДХОД СМWR:

1. Территория города разделена на неперекрывающиеся зоны в радиусе точки притяжения. Центром каждой метрокоммуны и точкой ее притяжения мы считаем станцию метро.
2. Станции, расположенные близко друг к другу или объединенные переходами и являющиеся едиными транспортно-пересадочными узлами, объединены в один хаб.
3. Размер зоны зависит от плотности сетки станций метро. В центре города, где станций больше, метрокоммуны имеют меньшую площадь, в то время как, на периферии, где плотность расположения станций метро невысока, зоны имеют более значительную площадь.



# ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ ДЕЛЕНИЕ МОСКВЫ: СУБАГЛОМЕРАЦИИ

**Субагломерация** – совокупность метрокоммун, объединенных в более крупные зоны по направлениям.

Офисные здания Москвы можно разделить по четырем ключевым «поясам»:

- 1. Зона в пределах Садового Кольца
- 2. Зона в пределах ТТК (CBD II)
- 3. ТТК – МЦК/БКЛ
- 4. МЦК/БКЛ - периферия

**ПОДХОД СМWP:**

Краткое обозначение	Первая станция метро одной из линий, включенных в зону	Краткое обозначение	Первая станция метро о, линий, включенных в зо
NW1	Аэропорт	W2	Кунцевская
N1	Дмитровская	NW2	Речной Вокзал
NE1	Сокольники	N2	Отрадное
E1	Авиамоторная	NE2	Измайловская
SE1	Технопарк	E2	Перово
S1	Академическая	SE2	Кантемировская
SW1	Воробьевы горы	S2	Беляево
W1	Парк Победы	SW2	Юго-Западная
CBD	Центральный деловой район (метрокоммуны внутри Садового Кольца)		
CBD II	CBD + территория «Садовое Кольцо – ТТК»		





**Валерия Братченко**

Складская и торговая недвижимость

[Valeria.Bratchenko@cmwp.ru](mailto:Valeria.Bratchenko@cmwp.ru)



**Арина Ларькина**

Офисная недвижимость

[Arina.larkina@cmwp.ru](mailto:Arina.larkina@cmwp.ru)



**Марина Усенко**

Гостиничный бизнес  
и туризм

[Marina.Usenko@cmwp.ru](mailto:Marina.Usenko@cmwp.ru)



**Полина Афанасьева**

Руководитель департамента  
исследований и аналитики

[Polina.Afanasieva@cmwp.ru](mailto:Polina.Afanasieva@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



**Анна Манькова**  
Торговая недвижимость  
+7 916 552 6148  
anna.mankova@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



**Полина Афанасьева**  
Исследования и аналитика  
+7 916 557 1704  
polina.afanasieva@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

## Управление активами

## 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:**  
Полина Афанасьева

**Маркетинг и PR:**  
Кристина Осадчая