

A high-angle, behind-the-scenes view of an orchestra. Musicians in dark suits are seated in rows, playing violins. They are facing away from the camera towards the front of the stage. Music stands with sheet music are positioned in front of each musician. The floor is polished wood.

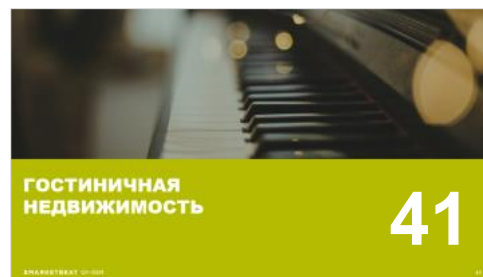
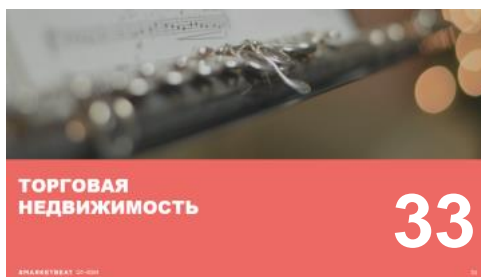
#MARKETBEAT

Q1 2024

АПРЕЛЬ



Содержание





ЭКОНОМИКА

ОЖИ ДА НИЕ

	Ключевая ставка ЦБ** в среднем за год	Индекс потребительских цен* на конец периода, % г/г	Рост ВВП**
2023	9,9 %	7,4 %	3,6 %
МАРТ 2024	16 %	7,7 %	
2024П	14,9 %	4,5 %	2,1 %

*Росстат, ЦБ РФ

**Макроэкономический опрос Банка России, апрель 2024 года

- Пик текущей инфляции пройден в 4 кв. 2023 г., жесткая денежно-кредитная политика ЦБ начала приносить плоды, но баланс рисков всё ещё смещён в сторону проинфляционных. Годовая инфляция в марте 2024 г. составила 7,72%, из-за сезонного фактора целевой показатель в 4% может быть достигнут только к концу года.
Предпосылки для снижения ключевой ставки в первой половине 2024 года отсутствуют.
- По результатам макроэкономического опроса ЦБ ожидаемый рост ВВП на 2024 год повысился до 2,1%. Основным драйвером экономического роста остается сильный внутренний спрос. Платежный баланс за январь-февраль 2024 года остается профицитным, сопоставимым с результатами аналогичного периода прошлого года. Возобновление проведения операций ЦБ на внутреннем валютном рынке будет сглаживать динамику курса рубля.
- Потребительский спрос растет выше ожиданий регулятора. Такая динамика вызвана ростом реальных доходов и высоких инфляционных ожиданий населения. В условиях высокой загрузки предприятий дисбаланс спроса и предложения на внутреннем рынке увеличивает инфляционное давление.
- Отмена ряда стимулирующих мер для банковского сектора на фоне жесткой денежно-кредитной политики ЦБ и ужесточение условий как получения, так и выдачи льготной ипотеки приводят к постепенному охлаждению кредитования. В силу неоднородности снижения на фоне растущего потребительского спроса, для закрепления эффекта требуется сохранение жесткой денежно-кредитной политики регулятора.

ИНФЛЯЦИЯ – ЖЕСТКАЯ ПОЛИТИКА ЦБ В ДЕЙСТВИИ

Локальный пик роста цен в 4 кв. 2023 г. пройден, но баланс рисков инфляции все ещё смещён в сторону проинфляционных. Для достижения цели по инфляции стоит ожидать продолжение жесткой денежно-кредитной политики до конца года.

Локальный пик пройден

Повышение ключевой ставки до 16% оказало эффект на инфляцию, замедлив темпы роста цен. В ноябре-декабре 2023 года был зафиксирован локальный пик индексов потребительских цен, цен производителей и наблюдаемой инфляции.

В 1 кв. 2024 г. происходило постепенное снижение инфляционного давления, обусловленное поддержанием высокой ключевой ставки. При этом годовая инфляция может приблизиться к целевым значениям в 4,5% лишь к концу 2024 года, когда показатель перестанет испытывать влияние прошлогоднего пика.

Сильный внутренний спрос остается основным драйвером экономического роста. Индекс потребительских настроений ЦБ в марте находится на рекордно высоком уровне. В условиях высоких инфляционных ожиданий рост реальных доходов населения, подкрепленный рекордно низким безработицей, не конвертируется в сберегательное поведение. Рост потребления на фоне высокой загрузки производственных мощностей приводит к дисбалансу спроса и предложения, что усиливает инфляционное давление.

Высокий уровень проинфляционных рисков делает жесткую денежно-кредитную политику единственным эффективным инструментом борьбы с инфляцией. ЦБ считает, что снижение ключевой ставки в краткосрочной перспективе может привести ко второй волне инфляции и потому маловероятно.



Проинфляционные риски:

- Дефицит кадров
- Высокие инфляционные ожидания населения
- Высокая доля льготных программ в объеме кредитования

В числе прочих факторов риска: снижение объема внешней торговли и увеличение сроков нормализации бюджетной обеспеченности.

Активный потребительский спрос является главным проинфляционным фактором, поэтому ЦБ стремится его ограничить, снижая привлекательность заемного капитала.

Подробнее в следующем разделе.

Источник: Росстат, ЦБ РФ, Минэкономразвития

КРЕДИТНАЯ АКТИВНОСТЬ: НЕРАВНОМЕРНОЕ ОХЛАЖДЕНИЕ

Динамика кредитования в России позволяет говорить о восстановлении сектора и оправдывает плановый отзыв мер поддержки для банковского сектора.

Кредитная активность замедляется в соответствии с целями денежно-кредитной политики, однако динамика сегментов неравномерна, что вызвано неожиданно высокой потребительской активностью населения.

Годовой рост кредитования по сегментам, % г/г

	Ипотека	Потребительские кредиты	Автокредиты
2023 г.	30%	16%	37%
1 кв. 2024 г.	28%	14%	48%

Источник: ЦБ РФ, ЕМИСС

На фоне восстановления финансового сектора в конце 2023 года ЦБ отменил ряд стимулирующих мер, которые позволяли банкам наращивать объемы кредитования. Отмена послаблений приведет к улучшению качества кредитных портфелей и созданию более сбалансированной базы фондирования.

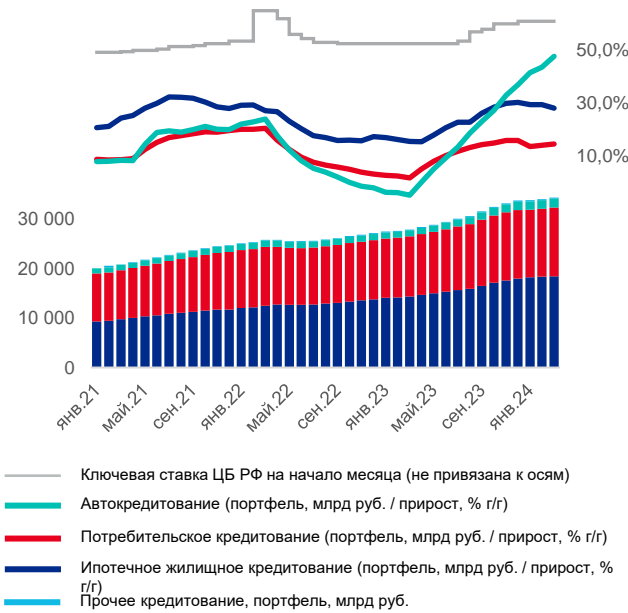
Жесткая денежно-кредитная политика ЦБ на фоне отмененных послаблений для банков привела к некоторому снижению темпов выдачи кредитов. При этом годовой рост портфеля на конец 1 кв. 2024 г. (ипотека – 28%, потребкредитование – 14%) пока опережает ожидания регулятора на конец года (5-10%, в т.ч. 7-12% по ипотеке).

Снижение выдачи ипотек по сравнению с осенними месяцами связано с ростом процентных ставок для рыночного сегмента, а в льготной ипотеке – с ужесточением условий госпрограмм.

За снижением ставки субсидирования льготных кредитов Минфином в конце года последовало ужесточение условий выдачи кредитов со стороны банков и ввод комиссий для застройщиков. Ограничения могут оказать влияние на охлаждение спроса на ипотеку, однако консенсус между банками и девелоперами пока не достигнут.

Корпоративный сектор наращивает кредитование более высокими темпами, чем физлица (23,3% г/г). Компании, благодаря достаточному объему прибыли, сохраняют возможность обслуживать долг. В конце 2023 года регулятор оценивал устойчивость компаний из большинства отраслей к сохранению ключевой ставки как высокую. Доля корпоративного сегмента в общем кредитном портфеле банков составляет 72%.

Объем и годовой прирост портфеля кредитов, выданных физическим лицам, млрд руб. / % г/г



“Что касается льготной ипотеки, наша позиция, что одна широкая безадресная программа должна исчерпать свое действие летом и не возобновляться. Адресные программы, в том числе семейную ипотеку, мы всегда поддерживали”

— Эльвира Набиуллина,
Председатель Банка России



РЫНКИ КАПИТАЛА

ЭХО

Сумма инвестиций

112 млрд руб.

1 квартал 2024 г.

300+ млрд руб.

2024 г. (прогноз)

121 млрд руб.

1 квартал 2023 г.

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ
СДЕЛКИ:
НЕ БЛАГОДАРИЯ, А ВОПРОКИ

Объем инвестиционной активности за 1 кв. 2024 г. составил 112 млрд руб., что сопоставимо с результатами 1 кв. 2023 г. (121 млрд руб.).

На динамику инвестиционной активности продолжает оказывать влияние денежно-кредитная политика ЦБ, однако выраженный эффект еще не наступил.

В структуре сделок торговый сегмент сохраняет лидерство.

112 млрд рублей

Сумма инвестиций в коммерческую
недвижимость

1 кв. 2024 г.

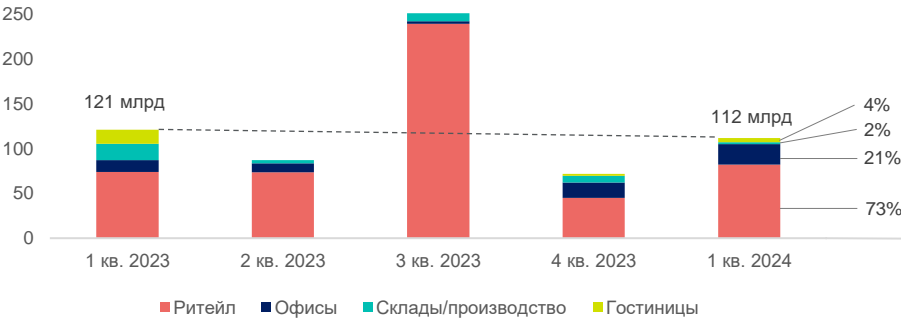
8 %
Доля иностранных
активов

В объеме сделок за
1 кв. 2024 г.

73 %
Доля торгового
сегмента

В структуре сделок за
1 кв. 2024 г.

Структура инвестиционных сделок* по сегментам, Россия, млрд руб.

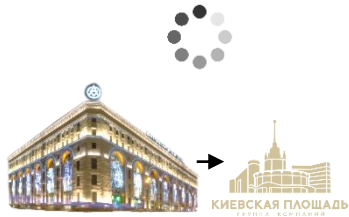


Начало года показало тенденцию снижения доли операций с иностранными активами в общем объеме инвестиционных сделок. В первом квартале она составила всего 8%. В течение 2024 года мы ожидаем продолжение тенденции увеличения доли сделок с участием локального капитала.

Сегмент торговой недвижимости сохранил лидерство в доле заключенных сделок – на него пришлось 73% от общего объема активности, что меньше значения в 2023 году, ставшего рекордным за всю историю рынка, но все еще кратно выше среднегодовых показателей за период до 2023 года.

Объем сделок в офисном сегменте стал самым высоким за последние 5 кварталов (23 млрд руб.), а инвестиции на складском рынке, напротив, показали минимальное значение за тот же период (2 млрд руб.).

Высокий уровень ключевой ставки в 1 квартале не оказал прямого влияния на объем инвестиционной активности. Увеличение реальной стоимости денег нивелировалось ростом доли собственного капитала в заключенных сделках, преимущественно с комфортными условиями входа. Последствия жесткой денежно-кредитной политики регулятора для рынков капитала будут очевидны во второй половине года.



2 кв. 2024

Во 2 кв. 2024 г. ожидается заключение ряда крупных сделок. Рынок останется активным, но вероятность превышения итогов первого квартала невысока.

* Расчеты производятся на основе данных о заключенных сделках.

Цель приобретения – инвестиции.

Покупка объектов с целью редевелопмента под жилую функцию не учитывается в расчетах, также как сделки покупки активов под конечного пользователя.

СТАВКИ
КАПИТАЛИЗАЦИИ

11,0-11,5 %

Ставка капитализации*. Офисы
1 кв. 2024 г.

12,0-13,0 %

Ставка капитализации*. Торговые центры
1 кв. 2024 г.

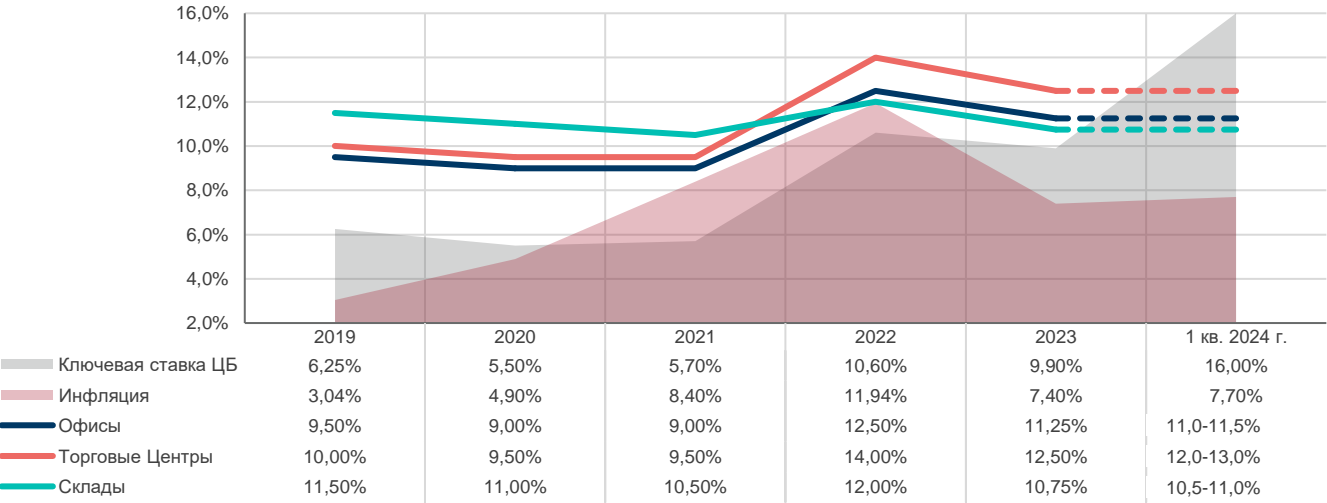
10,5-11,0 %

Ставка капитализации*. Склады
1 кв. 2024 г.

**Синтетический индикатор ставки капитализации - консенсус ожиданий продавцов и покупателей качественных объектов с учетом конъюнктуры рынка, Москва*

Источник: Росстат, ЦБ РФ, Минэкономразвития, Commonwealth Partnership

Ключевые индикаторы инвестиционного рынка



По итогам 1 кв. 2024 г. синтетический индикатор ставки капитализации для всех сегментов коммерческой недвижимости был сохранен на уровне 4 кв. 2023 г.

Несмотря на неизменность ставок капитализации по сравнению с результатом предыдущего периода, действие ключевой ставки могло выразиться в снижении объема инвестиций в коммерческую недвижимость. Однако вследствие отложенного действия ужесточения мер денежно-кредитной политики, а также фактора сезонности, полная картина будет доступна во второй половине 2024 года.

Инвестиции в недвижимость рассматриваются как долгосрочное вложение средств, поэтому высокая ключевая ставка ЦБ РФ как инструмент краткосрочной и среднесрочной денежно-кредитной политики в меньшей степени оказывает влияние на принятие стратегических решений инвесторами. Ориентирами остаются показатели эффективности на периоды до повышения ставки регулятора.



ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ДЕ ФИ ЦИТ

Москва

1 квартал 2024 г. (Классы А, В+ и В-)

20 млн кв. м

Общее количество офисных помещений

1,4 млн кв. м

Количество свободных помещений

45 тыс. кв. м

Новое строительство

6,9 %

Доля свободных помещений

446* тыс. кв. м

Общее количество арендованных и купленных площадей на рынке Москвы

180 тыс. кв. м

Чистое поглощение

22 035 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.*

- По итогам 1 кв. 2024 г. был введен в эксплуатацию 1 объект, офисная площадь которого составляет 45 тыс. кв. м. Внушительные объемы ввода в 2024-25 гг. не окажут критичного давления на вакансию, т.к. большинство объектов будут вводиться в эксплуатацию заполненными.
- Объем спроса 1 кв. 2024 г. превзошел показатель аналогичного периода 2023 г. на 9%. По итогам года показатель стабилизируется на уровне 1,97 млн кв. м после рекордов прошлого года. Объем спроса будет поддержан крупными сделками с участием игроков государственного сектора.
- По итогам 1 кв. 2024 г., уровень вакансии составил 6,9%, показав снижение на 0,7 п.п. по сравнению с результатом прошлого года. С учетом минимального давления ввода новых объектов и высокой активности игроков рынка, по итогам 2024 г. мы ожидаем долю свободных площадей на уровне 6,8%. В 2025-26 гг. показатель будет в интервале 7,1-7,2%.
- Несколько ожидаемых к закрытию в 2024 году крупных сделок приведут к росту средневзвешенной базовой ставки аренды на 6%. В 2025-26 гг. рост показателя будет обусловлен инфляцией.
- Впервые за всю историю наблюдений доля свободных площадей в сегментах гибких рабочих пространств и классических офисах сошлись в одной точке – около 7%.
- Чистое поглощение остается положительным, предпосылок для выхода показателя в отрицательную зону в ближайшие годы не наблюдается.

ПРОГНОЗ

По итогам 2024 года мы фиксируем высокий уровень активности на офисном рынке, однако объем ликвидного предложения ограничен. Таким образом, сегмент по-прежнему находится в состоянии баланса, смещенного в сторону собственников.

Объекты, заявленные к вводу, будут выходить на рынок уже реализованными, в связи с этим значительные объемы нового строительства не станут фактором давления на уровень вакансии.

В 2023 году объем спроса превысил 2 млн кв. м, на что во многом повлиял отложенный спрос 2022 года. В 2024 году показатель стабилизируется на отметке 1,97 млн кв. м. Объем спроса будет поддержан крупными сделками с участием гос. структур. Закрытие этих сделок также приведет к техническому повышению ставки аренды на 6%.

В 2025-2026 гг. реальную арендную ставку ожидает коррекция вниз после скачка в 2024 году, вызванного закрытием нескольких крупных сделок аренды со ставкой выше средней по рынку. При этом номинальные значения ставки будут показывать темп роста в пределах уровня инфляции.

Источник: Commonwealth Partnership

Ключевые индикаторы (классы А & В)	2023	1 кв. 2024	Прогноз на 2024 год	Прогноз на 2025 год	Прогноз на 2026 год
Новое строительство, кв. м	279 533	45 220	690 000	675 000	350 000
Сумма купленных и арендованных площадей, кв. м	2 095 650	446 060	1 970 000	1 890 000	1 940 000
Ставка аренды*, руб. / кв. м / год	21 867	22 035	23 441	22 690	23 008
Доля вакантных площадей, классы А и В	7,6%	6,9%	6,8%	7,1%	7,2%

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

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

В 1 квартале 2024 года был введен в эксплуатацию всего один объект, офисная площадь которого составляет 45 тыс. кв. м, - МФК Парк Легенд (класс B+). Стоит отметить, что в первые три месяца 2024 года было заявлено к вводу в 2 раза больше офисных площадей, чем было фактически введено.

ТРЕНДЫ:

ПРОДАЖА КАК ПРИОРЕТНАЯ СТРАТЕГИЯ РЕАЛИЗАЦИИ:
84% от совокупной вакансии в строящихся объектах с датой ввода 2024-26 гг. – предложения на продажу.

БЕТОН:
Предложения в бетоне составляют 98% в общем объеме предлагаемых помещений в объектах, заявленных к вводу в 2024-26 гг.

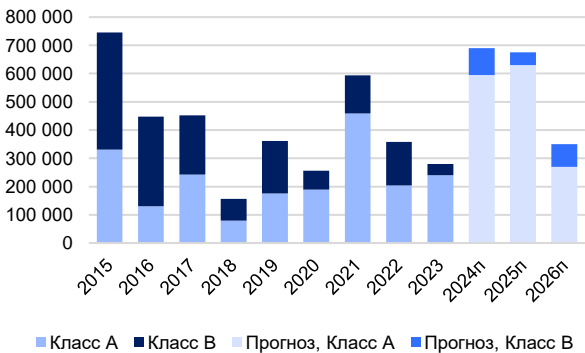
ЖИЛЫЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ:
25% объектов, заявленных к вводу в 2024-2026 году, реализуются жилыми девелоперами.

КЛАСС В НЕ СТРОИТСЯ:
Средняя доля класса А в новом строительстве 2024-26 гг. составит 86%

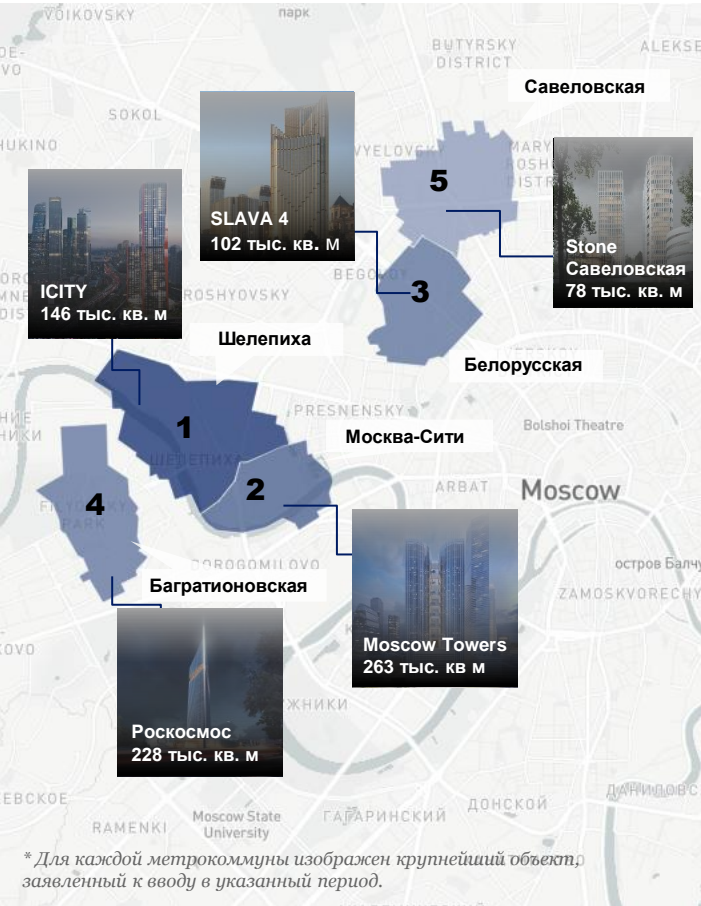
По нашим прогнозам, в 2024 г. новое строительство обновит 9-летний рекорд, составив 690 тыс. кв. м. В структуре заявленных к вводу в ближайшие 2 года объектов представлено несколько зданий, офисная площадь которых превышает 100 тыс. кв. м (Moscow Towers, ICITY, штаб-квартира Яндекс, штаб-квартира Роскосмос и др.). Перенос сроков ввода каждого из них может значительно скорректировать объем введенных площадей. В 2026 году показатель стабилизируется на уровне 300-400 тыс. кв. м.

Несмотря на то, что в ближайшие 2 года рынок может пополниться 1,4 млн кв. м новых офисов, предпосылок для того, чтобы спрос и предложение сошлись в точке равновесия не наблюдается. Крупные объекты будут вводиться уже заполненными. Уровень вакансии в заявленных к вводу в 2024-26 гг. объектах составляет 48%.

Новое строительство по классам, тыс. кв. м



ТОП-5 метрокоммун по заявленным к вводу объектам в 2024-2026 г.*



Источник: Commonwealth Partnership

МОСКВА-СИТИ: УСТОЙЧИВЫЙ КЛАСТЕР

Метрокоммуна Москва-Сити, объединяющая станции метро Международная и Выставочная, показывает высокую резистентность к внешним факторам – уровень вакансии последние 3 года находится на минимуме, а ставка аренды стабильно выше среднерыночной. Предпосылок для существенных изменений в динамике показателей в данный момент не наблюдается.

1,3 млн кв. м

Общее количество офисных помещений в метрокоммуне «Москва-Сити», классы А & В

1 кв. 2024 г.

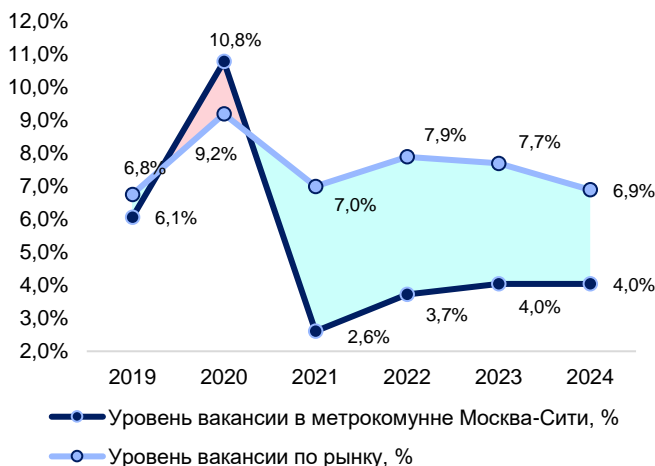
41 621 руб./кв. м/год

Средневзвешенная базовая ставка аренды в метрокоммуне «Москва-Сити», классы А & В

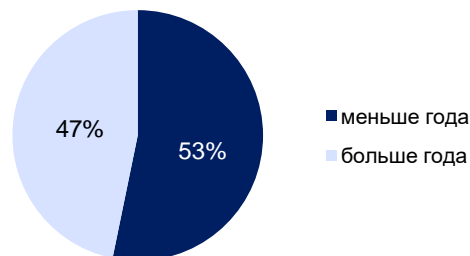
1 кв. 2024 г.

Источник: Commonwealth Partnership

Доля свободных площадей, классы А & В



Свободные площади в «Москва-Сити»: период экспозиции, классы А & В



Метрокоммуна Москва-Сити проявляет высокий уровень устойчивости к внешним факторам.

Так, последний раз доля свободных площадей в черте данной метрокоммун была выше показателя по всему рынку в 2020 году, на что во многом повлиял ввод в эксплуатацию БЦ Neva Towers. Однако уже к 2021 году уровень вакансии опустился до исторического минимума. Даже на фоне масштабного исхода международных компаний в 2022 году индикатор показал минимальную волатильность, а объем спроса был поддержан локальными игроками.

В существующих зданиях Москва-Сити практически отсутствует предложение блоков площадью более 3 000 кв. м, и в ближайшее время ситуация не изменится.

Ввод в эксплуатацию крупных объектов не станет фактором давления на долю свободных площадей, т.к. площади в них либо уже реализованы, либо находятся на стадии продвинутых переговоров.

ИНТЕРЕСНО, ЧТО:

Несмотря на высокую деловую активность и интерес со стороны потенциальных арендаторов/покупателей (метрокоммуна входит в топ-3 по объему купленных и арендованных площадей по итогам 1 кв. 2024 г.) к кластеру Москва-Сити, доля помещений, которые экспонируются дольше 1 года и являются менее ликвидным предложением, составляет 47% в общем объеме доступных помещений.

ГИБКИЕ РАБОЧИЕ ПРОСТРАНСТВА

Стремительное сокращение доли свободных площадей в гибких рабочих пространствах в 1 кв. 2024 г. подтверждает сохранение интереса к сегменту со стороны потенциальных арендаторов.

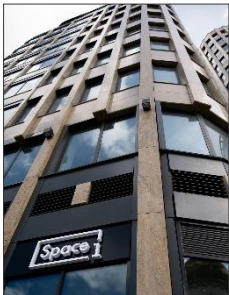
406 000 кв. м

Объем рынка гибких рабочих пространств

1 кв. 2024 г.

BREAKING NEWS!

Сетевой оператор гибких рабочих пространств Space 1 приобрел российский бизнес WeWork – 4 площадки общей площадью 18 тыс. кв. м, которые будут работать под брендом Space 1 JET.



Источник: Commonwealth Partnership

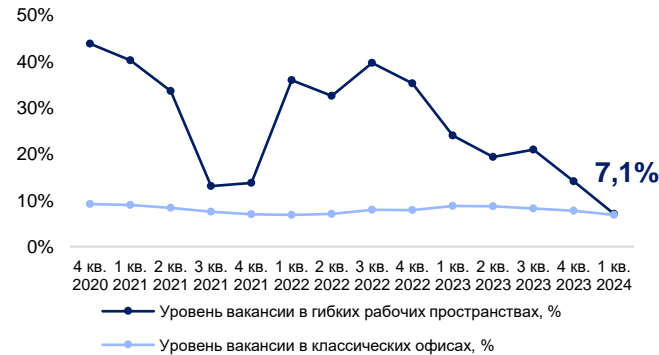
По итогам 1 кв. 2024 г. доля свободных площадей в сетевых гибких рабочих пространствах снизилась на 7 п.п. по сравнению с результатом 2023 г., закрепившись на уровне 7,1% и достигнув исторического минимума. Впервые за всю историю наблюдений уровни вакансии в сегментах гибких рабочих пространств и классических офисах сошлись в одной точке.

Единственное новое открытие квартала – Workki Тульская (11 тыс. кв. м). Согласно нашим прогнозам, совокупная площадь новых открытий по итогам года может составить 55 тыс. кв. м.

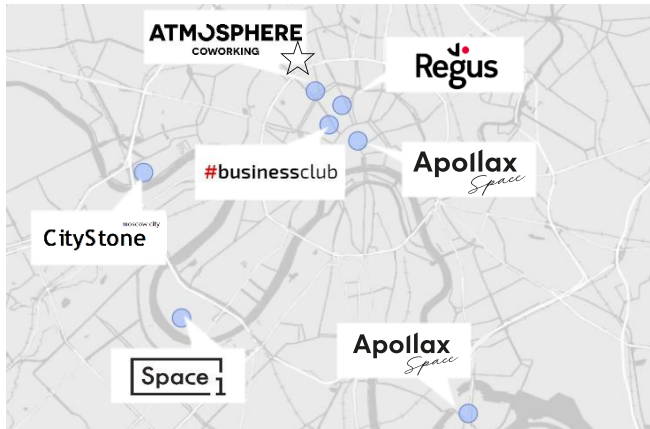
Объем рынка гибких рабочих пространств, кв. м



Уровень вакансии в сетевых проектах, %



Спекулятивные и комбинированные гибкие рабочие пространства, заявленные к открытию в 2024 г.



☆ Комбинированные пространства включают в себя спекулятивную и BTS-части. Помимо перечисленных на карте площадок, в 2024 году возможно открытие ряда площадок формата BTS.

АНАЛИЗ СПРОСА В СЕГМЕНТЕ ГИБКИХ РАБОЧИХ ПРОСТРАНСТВ

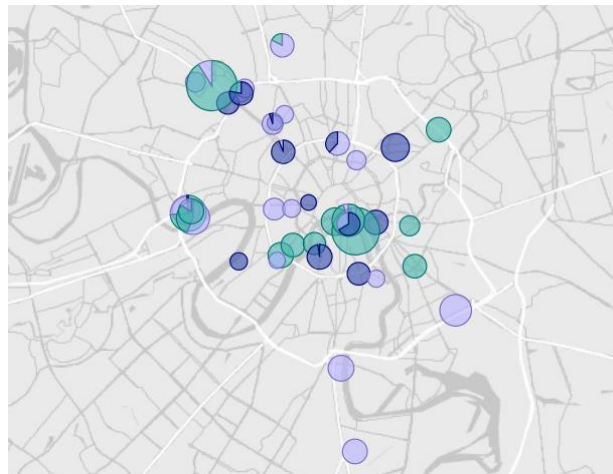
- В 1 кв. 2024 г. в гибких рабочих пространствах были заключены сделки с компаниями из сфер ИТ, телекоммуникаций, финансов и банков, а также из производственного сегмента.
- По итогам 1 кв. 2024 г. крупнейшая сделка новой аренды в сегменте гибких рабочих пространств была заключена в Space 1 Легенда компанией Marsh Insurance Brokers – 1 273 кв. м (155 рабочих мест).

Анализ произведен на основе данных о закрытых сделках в гибких рабочих пространствах за период 2019 г. - 1 кв. 2024 г.

Размер пунсонов на карте отражает суммарную площадь сделок в гибких рабочих пространствах.

Источник: Commonwealth Partnership

Распределение сделок в гибких рабочих пространствах по категориям арендаторов в укрупненной сфере информационных технологий, 2019 г. – 1 кв. 2024 г.

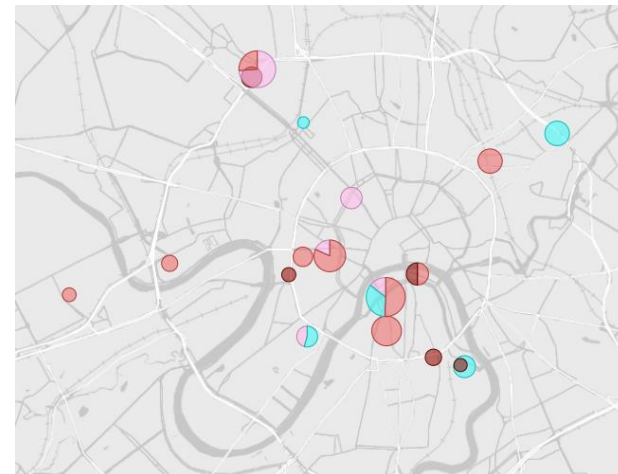


Компании в укрупненной сфере **информационных технологий** не имеют общего паттерна при размещении в гибких рабочих пространствах.

● ИТ ● Телекоммуникации ● E-com

За период 2019 - 1 кв. 2024 г. в общем объеме сделок с компаниями из сферы **ИТ 15%** приходится на Центральный Деловой Район. Для сферы **Телекоммуникаций** такой же показатель составляет **38%**. Доля сделок с представителями **E-commerce** в Центральном Деловом Районе - **44%**.

Распределение сделок в гибких рабочих пространствах по категориям арендаторов, тяготеющим к центру, 2019 г. – 1 кв. 2024 г.



Тяготеют к опциям аренды в гибких рабочих пространствах в центральных локациях сферы **консалтинг и бизнес-услуги, образование, строительство и сырьевые компании.**

● Образование ● Строительство ● Консалтинг ● Сырьевые компании

Среднее расстояние от гибкого рабочего пространства до центра Москвы - **2,5 км.** **70%** сделок с компаниями, тяготеющими к центру, приходится на Центральный Деловой Район (территория в черте Садового Кольца).

СПРОС

По итогам первого квартала мы фиксируем сохранение активности со стороны потенциальных арендаторов/покупателей в офисном сегменте. Стоит отметить, что 2024 году объем спроса будет поддержан крупными сделками с государственными компаниями в объектах нового строительства.

446 млн. кв. м
Общее количество арендованных и купленных площадей на рынке Москвы
1 кв. 2024 г.

1,97 млн кв. м
Общее количество арендованных и купленных площадей на рынке Москвы
Прогноз на 2024 г.

Источник: Commonwealth Partnership

Объем спроса за 1 кв. 2024 г. В классах А и В превысил показатель аналогичного периода прошлого года на 9%. При этом общее количество купленных и арендованных площадей в классе А снизилось на 14%, что связано с активными продажами в 1 кв. 2023 г. Таким образом, положительная динамика показателя поддержана ростом объема закрытых сделок в классе В.

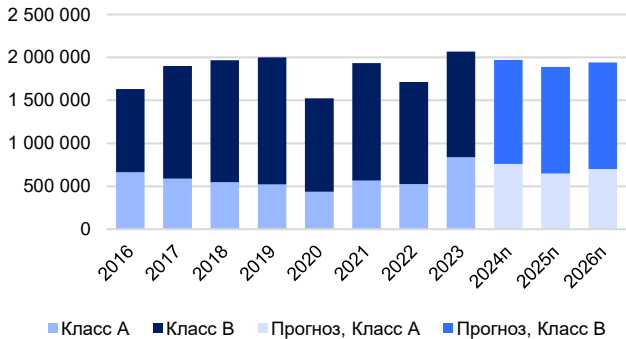
Объем сделок в объектах, заявленных к вводу в 2024-25 гг., составляет 9% от общего объема спроса в 1 кв. 2024 г.

По нашим прогнозам, объем спроса в 2024 году стабилизируется после рекордов 2023 года на отметке 1,97 млн кв. м. При этом около 20% может быть представлено двумя крупными сделками, которые находятся в стадии продвинутых переговоров с прошлого года.

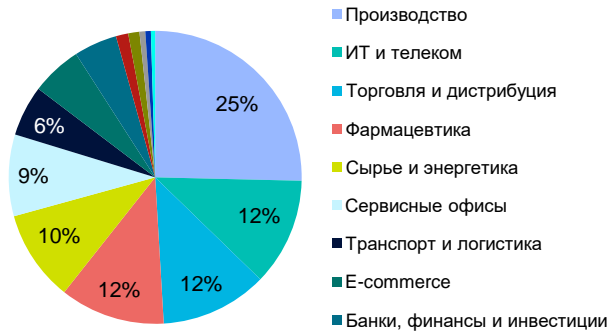
Анализ закрытых в 1 кв. 2024 г. сделок на офисном рынке Москвы показал следующее:

- Офисам, площадь которых составляет 5 000 – 10 000 кв. м отдали предпочтение производственные компании;
- В блоках от 2 000 – 5 000 кв. м разместились компании в сферах ИТ и телеком, сырье и энергетика
- Компании из сферы финансов и инвестиций сформировали основной спрос на блоки площадью до 1 000 кв. м

Объем сделок по классам, тыс. кв. м



Структура сделок новой аренды и продажи по отраслям компаний - арендаторов/покупателей, 1 кв. 2024 г., классы А & В



СТАВКИ АРЕНДЫ

По итогам 1 кв. 2024 г. средневзвешенная базовая ставка аренды осталась на уровне 1 кв. 2023 г. Однако стоит отметить, что динамика одного квартала не является достаточно репрезентативной для констатации трендов. Заключение крупных сделок в 2024 году приведет к заметному росту среднерыночного уровня ставок.

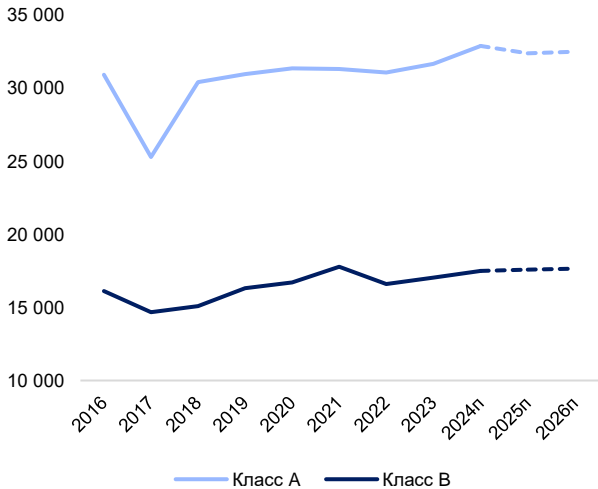
29 243 руб. / кв. м / год
Средневзвешенная базовая ставка аренды, класс А
1 кв. 2024 г.

18 386 руб. / кв. м / год
Средневзвешенная базовая ставка аренды, класс В
1 кв. 2024 г.

23 441 руб. / кв. м / год
Средневзвешенная базовая ставка аренды, классы А & В
Прогноз на 2024 г.

Источник: Commonwealth Partnership

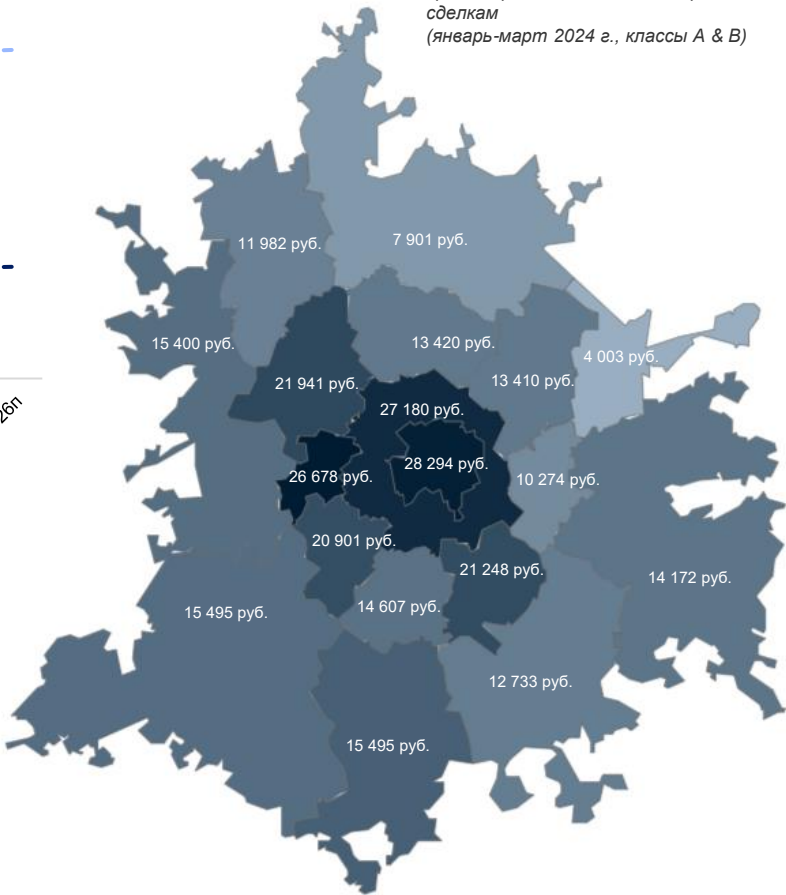
Средневзвешенные базовые ставки аренды, руб. / кв. м / год



В 2024 году мы ожидаем рост средневзвешенной базовой ставки на 6%. Помимо инфляционного фактора и высокой активности арендаторов, к заметному росту показателя приведет ожидаемое закрытие крупных сделок аренды в объектах класса А по ставкам аренды выше рыночных. После закрытия рекордных по площади сделок в 2024 году, показатель стабилизируется на отметке 22 700 - 23 000 руб./кв. м/год в 2025-26 гг.

Субагломерации Москвы: ставки аренды, руб./кв. м/год

Средневзвешенные базовые ставки аренды, рассчитанные по закрытым сделкам (январь-март 2024 г., классы А & В)



ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

Уровень вакансии показал снижение на 0,7 п.п. по сравнению с результатом 2023 года. Лучшие предложения вымываются с рынка в кратчайшие сроки, при этом в ближайшие 2 года не ожидается значительного прироста нового спекулятивного строительства. Даже с учетом влияния ввода в эксплуатацию единичных объектов с вакансией, по итогам 2024 года показатель не превысит 7%.

По итогам 1 кв. 2024 г. уровень вакансии в классе А составил 10,4%, в классе В – 5,6%. Снижение доли свободных площадей в классе А происходило быстрее, чем в классе В (-1,1 п.п. и -0,5 п.п., соответственно).

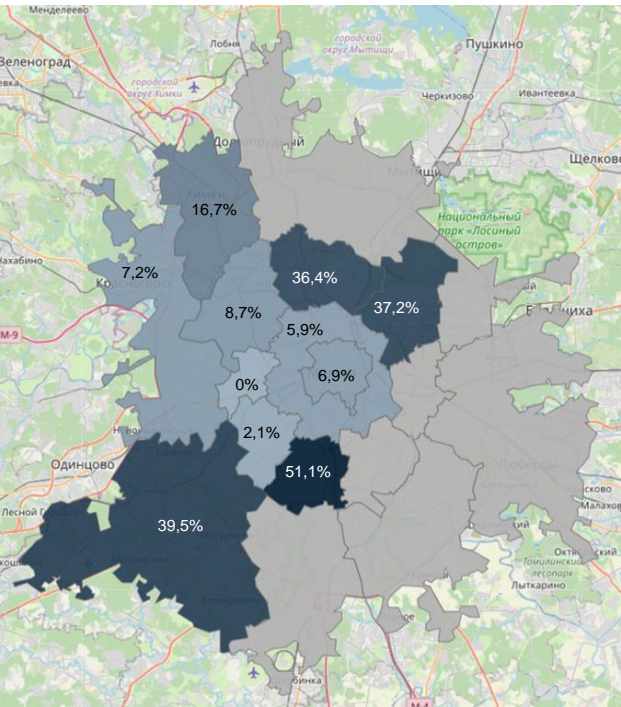
6,9%

Доля свободных площадей, классы А & В
1 кв. 2024 г.

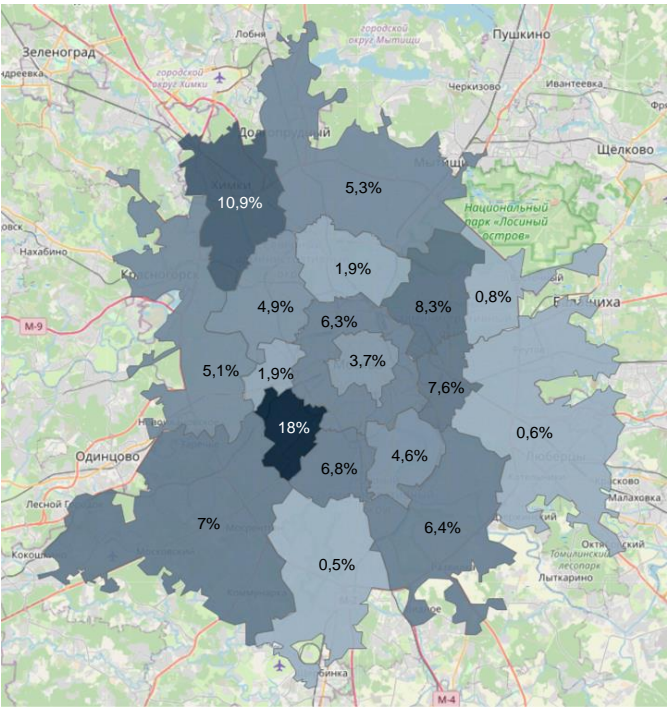
ИНТЕРЕСНО, ЧТО:
Несмотря на ощутимый дефицит крупных консолидированных блоков в качественных офисных объектах, 53% текущей вакансии экспонируется больше 1 года.

Источник: Commonwealth Partnership

Класс А



Класс В



Диапазон значения доли свободных площадей в классе В по субагломерациям значительно менее широкий по сравнению с классом А.

Распределение доли свободных площадей в объектах класса А по субагломерациям Москвы говорит о том, что интерес арендаторов/покупателей преимущественно сфокусирован в пределах ТТК, а также в западном и северо-западном направлениях.



СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ПЛА ТО

Московский регион 1 квартал 2024 г.

26,4 ^{млн кв. м}

Общее предложение складских помещений, классы А & В

9 600 ^{руб. / кв. м / год}

Ставка аренды*, класс А

368 ^{тыс. кв. м}

Новое строительство, классы А & В

0,6 %

Доля вакантных площадей, класс А

311 ^{тыс. 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

- Рынок складской недвижимости входит в фазу стабилизации с умеренными темпами роста ставок и сохраняющейся на минимальном уровне долей свободных площадей.
- Несмотря на то, что в 1 кв. 2024 г. ставка аренды составила 9 600 руб. / кв. м / год, превысив значение конца 2023 г. на 7%, темпы роста показателя замедлились. В 2024-2026 гг. минимальный рост индикатора будет в пределах инфляции.
- Спрос на складские площади в 1 кв. 2024 г. составил 311 тыс. кв. м, что ниже значения 1 кв. 2023 г. в 1,5 раза. Потенциально индикаторы складского рынка выходят на плато.
- По итогам 1 кв. 2024 г. новое строительство составило 368 тыс. кв. м. Благодаря активному развитию сегмента Light Industrial в сочетании с крупными закрытыми сделками BTS в период 2022-2023 гг. в 2024 году новое строительство достигнет 1,9 млн кв. м.
- Формат Light Industrial сохраняет динамичные темпы развития. В 1 кв. 2024 г. более 50% введенных в эксплуатацию площадей приходится именно на этот сегмент.

ПРОГНОЗЫ

Рынок складской недвижимости входит в фазу стабилизации после рекордов 2023 года. Средний объем спроса за 10 лет (до 2023 г.) составлял 1,5 млн кв. м за год. В 2023 г. произошел скачок – показатель вырос на 88%. При сохранении динамики 1 кв. 2024 г. рынок выйдет на плато с средним объемом спроса вблизи 2,5 млн кв. м.

После рекордного роста ставок в 2023 г. в период 2024-2026 гг. показатель будет в интервале 10 100-10 200 руб. / кв. м / год., а прогноз нового строительства на аналогичный период – в пределах 1,9-2 млн кв. м.

При условии снижения ключевой ставки к 2025 г. может вырасти интерес девелоперов к спекулятивному строительству, реализация которого придется на 2026 г. Соответственно, начнется постепенный выход на рынок спекулятивных площадей, что позволит увеличить уровень вакансии до 1,1%.

Ключевые индикаторы (классы А & В)	2023	1 кв. 2024	Прогноз на 2024 год	Прогноз на 2025 год	Прогноз на 2026 год
Новое строительство, кв. м	1 500 000	368 255	1 900 000	2 000 000	2 000 000
Сумма купленных и арендованных площадей, кв. м	3 000 000	311 247	2 600 000	2 400 000	2 500 000
Ставка аренды*, руб. / кв. м / год	8 950	9 600	10 100	10 100	10 200
Доля вакантных площадей, %	0,6	0,6	<1	<1	1,1

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

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

СТАВКА АРЕНДЫ

Ставка аренды продолжает расти в условиях низкой вакансии и высокого спроса. Показатель превысил значение 2023 г. на 7%.

9 600 руб. / кв. м / год

Ставка аренды в Московском регионе*
1 кв. 2024 г.

10 100 руб. / кв. м / год

Ставка аренды в Московском регионе*
Прогноз на 2024 г.

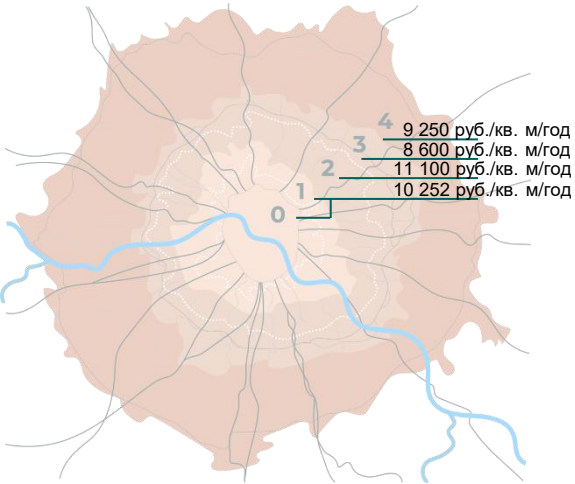
* Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в существующих сухих объектах класса А без операционных расходов, коммунальных платежей и НДС

Источник: Commonwealth Partnership

Доля свободных площадей и ставка аренды, Московский регион, класс А



Средневзвешенная базовая ставка аренды по складским поясам, Московский регион, класс А



Ставка аренды сохраняет тенденцию роста на протяжении 8 лет и по итогам 1 кв. 2024 г. не проявляет склонности к снижению. Однако стоит отметить, что после рекордного скачка показателя в 2023 г. (+56% по сравнению с итогами 2022 г.) рост ставки замедлился. В 2024-2026 гг. индикатор будет расти в пределах инфляции. Мы ожидаем, что по итогам 2024 года ставка аренды составит 10 100 руб. / кв. м / год.

ВАКАНСИЯ

Вакансия продолжает оставаться на низком уровне и не способна покрыть высокий спрос. Единственным складским поясом, в котором индикатор незначительно превышает 1%, является 0-1 пояс (объекты городской логистики).

0,6 %

Доля свободных площадей в Московском регионе
1 кв. 2024 г.

<1 %

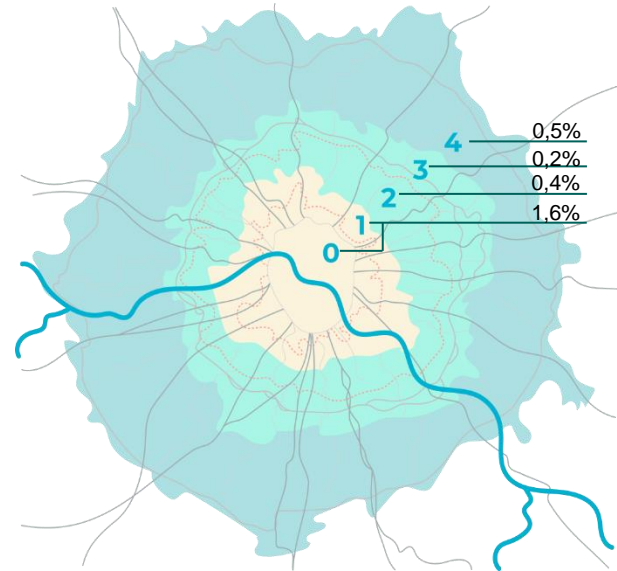
Доля свободных площадей в Московском регионе
Прогноз на 2024 г.

Источник: Commonwealth Partnership

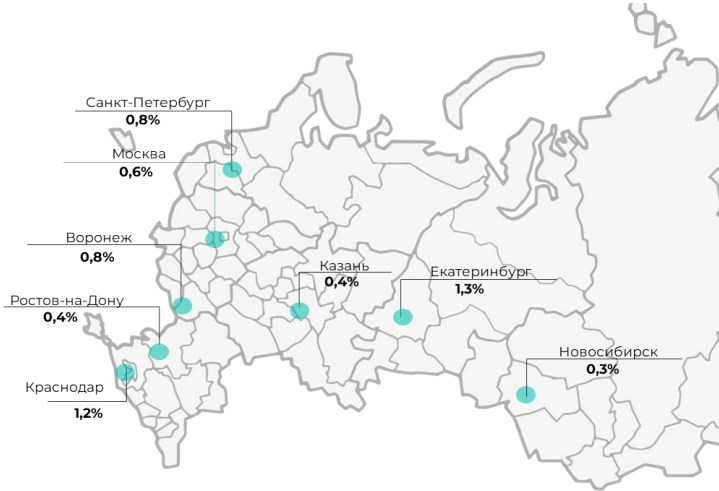
В 1 кв. 2024 г. вакансия осталась на критически низком уровне (0,6%), сохранив значение конца 2023 г. Согласно нашим прогнозам, по итогам года индикатор проявит минимальную волатильность.

В условиях высокой ключевой ставки девелоперы не заинтересованы в строительстве спекулятивных объектов с привлечением заемного финансирования. Привлекательность объектов спекулятивного строительства для девелоперов может вернуться на прежний уровень к 2025 г. вследствие ожидаемого снижения ключевой ставки, что создаст условия для увеличения доли вакантных площадей.

Доля свободных площадей по складским поясам, Московский регион



Доля свободных площадей в регионах РФ



НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Новое строительство во многом определяется уровнем спроса предыдущих лет. В 2024 г. мы ожидаем показатель около 1,9 млн кв. м ввиду роста объектов BTS 2022-2023 гг., а также роста доли формата Light Industrial с 8% по итогам 2023 г. до 16% по результатам текущего года.

368 ТЫС. КВ. М

Новое строительство, классы А & В
Московский регион
1 кв. 2024 г.

1,9 МЛН КВ. М

Новое строительство, классы А & В
Московский регион
Прогноз на 2024 г.

Источник: Commonwealth Partnership

В 1 кв. 2024 г. было введено в эксплуатацию 368 тыс. кв. м складских площадей, что на 4% превышает значение показателя в 1 кв. 2023 г. Высокий уровень нового строительства во многом связан с вводом в эксплуатацию крупного объекта РЦ Wildberries (28% введенных площадей).

Объем нового строительства в 2024 г. останется на высоком уровне – 1,9 млн кв. м, во многом благодаря высоким темпам строительства объектов в формате Light Industrial (более 300 тыс. кв. м заявлено к вводу), а также вследствие активного заключения сделок BTS в 2022-2023 гг. (63% от общего спроса), под которые будут вводиться объекты в текущем году.

В 2024-2026 гг. показатель ожидается в среднем на уровне 2 млн кв. м в год. Однако несмотря на отсутствие критичных колебаний, структура показателя может трансформироваться вследствие ожидаемого роста спекулятивного строительства.

Новое строительство и спрос, кв. м



ИНТЕРЕСНО, ЧТО:

Согласно Стандарту от 26.02.2024 г.*, собственники складов Московской области обязаны строить общежития для работников без постоянного места жительства.

Источник: [Постановление Правительства Московской области №158 – ПП «Об утверждении Стандарта обеспечения временными местами проживания работников, не имеющих постоянного места жительства на территории Московской области»](#)



СПРОС

Спрос в 1 кв. 2024 г. ниже значения показателя за аналогичный период 2023 года почти в 1,5 раза, что объясняется эффектом высокой базы прошлого года. На рынке по-прежнему наблюдается высокая активность, однако ограниченное предложение спекулятивных объектов задерживает конвертацию активности в сделки.

311 тыс. кв. м

Сумма купленных и арендованных площадей, Московский регион, классы A & B

1 кв. 2024 г.

2,6 млн кв. м

Сумма купленных и арендованных площадей, Московский регион, классы A & B

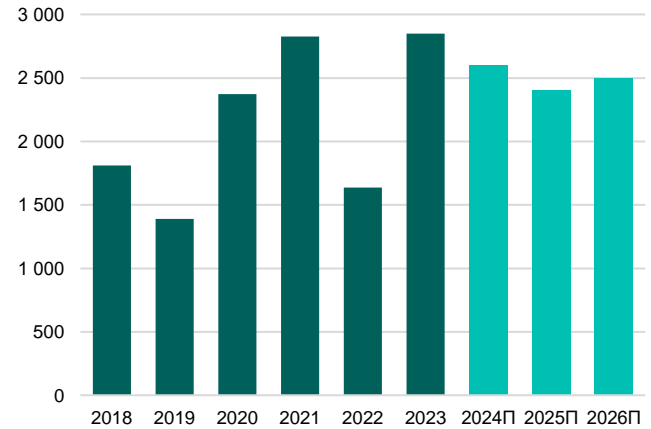
Прогноз на 2024 г.

Источник: Commonwealth Partnership

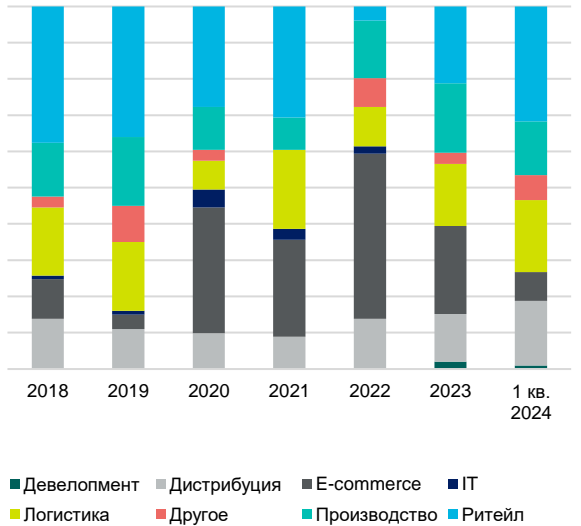
В 1 кв. 2024 г. лидерами по спросу стали компании из сферы ритейла (32%) и логистики (20%). Несмотря на то, что в 1 кв. 2024 г. доля e-commerce составила всего 8%, по нашим прогнозам, по итогам года она скорректируется в сторону повышения.

По итогам года мы ожидаем объем спроса на уровне 2,6 млн. кв. м. Ожидаемое увеличение доли спекулятивного строительства по мере смягчения денежно-кредитной политики ЦБ будет способствовать процессу стабилизации.

Динамика спроса, Московский регион, классы A & B, тыс. кв. м



Структура спроса по индустриям сделок, Московский регион, классы A & B, %



Крупнейшие закрытые сделки в 1 кв. 2024 г., Московская область

Проект	Тип сделки	Площадь, кв. м
Белая дача	Аренда	32 375
КлинАвтоТранс	Аренда	23 698
Клин Логистик	Аренда	20 371
МЛП Ленинградский Терминал	Аренда	19 668
FM Logistic Дмитров	Аренда	17 679

LIGHT INDUSTRIAL

Более 50% всех введенных площадей в Московском регионе в 1 кв. 2024 г. представлены Light Industrial (LI), что служит лишним подтверждением динамичного развития сегмента.

12 842 руб. / кв. м / год

Средневзвешенная базовая ставка аренды в существующих объектах

1 кв. 2024 г.

0,1 %

Доля свободных площадей

1 кв. 2024 г.

102 000 руб.

Средневзвешенная цена продажи, класс А, без учета НДС

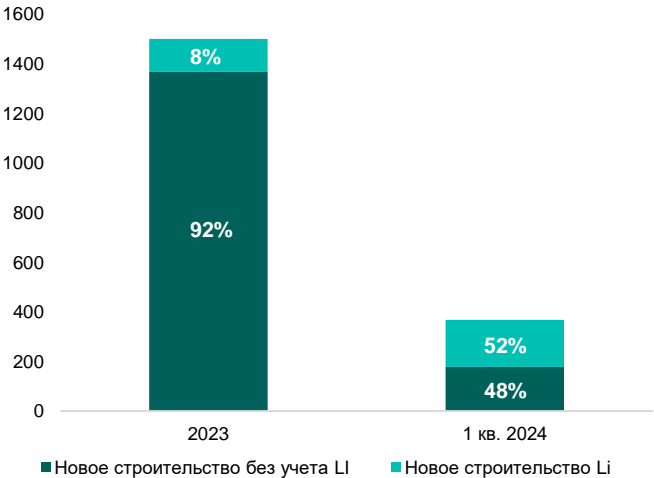
1 кв. 2024 г.

Источник: Commonwealth Partnership

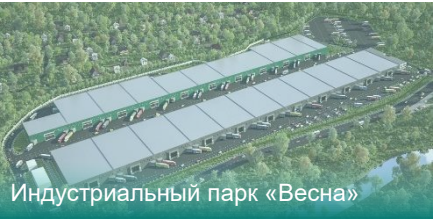
Из заявленных к концу года 300 тыс. кв. м площадей формата LI к 1 кв. 2024 г. уже реализовано более 60%. В 1 кв. 2024 г. средневзвешенная базовая ставка аренды увеличилась почти на 40% с конца 2023 года, составив 12 842 руб. / кв. м / год.

Уровень вакансии в сегменте Light Industrial на протяжении последних четырех кварталов составляет менее 1%, что соответствует общему значению по рынку. При этом по сравнению с 1 кв. 2023 г. доля свободных площадей снизилась на 4,9 п. п.

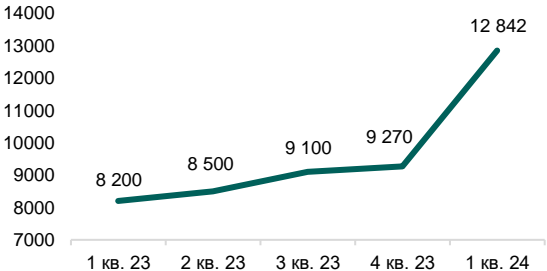
Структура нового строительства, тыс. кв. м



Крупнейшие объекты нового строительства, Москва, 1 кв. 2024 г.



Средневзвешенная базовая ставка аренды, руб. / кв. м / год



ЭФФЕКТ ПРОДЛЕНИЯ ТРАССЫ М-12 ДЛЯ СКЛАДСКОГО РЫНКА

Постановлением Правительства РФ от 1 ноября 2023 года №1830 было установлено, что автотрасса М-12 будет продлена до Тюмени и переименована в М-12 «Восток».

1,48 млн кв. м

Складских площадей может быть построено вдоль трассы М-12 за 10 лет

Анонсированные объекты на 1 кв. 2024 г. (включая BTS)

700 тыс. кв. м

Строится на открытом участке трассы М-12 (Москва – Казань)

780 тыс. кв. м

Запланировано построить на продлении трассы М-12 (до Тюмени)

Источник: Commonwealth Partnership

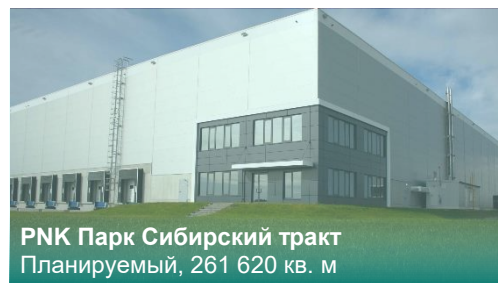
Трасса М-12 была официально открыта 21.12.2023 г. Дорога федерального значения проходит через 5 субъектов РФ: Московская, Владимирская, Нижегородские области, Республики Чувашия и Татарстан. С учетом продления добавятся 2 субъекта – Свердловская и Тюменские области.

1 980 км

Общая протяженность трассы М-12 с учетом продления



Крупнейшие объекты вдоль трассы М-12, класс А





ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ЗАМ ЕНА

Москва

1 квартал 2024 г.

6,6 МЛН КВ. М

Общее количество торговых площадей в
форматных торговых объектах

33 ТЫС. КВ. М

Новое строительство

9,0 %

Доля свободных площадей в форматных
торговых объектах

- Рынок торговой недвижимости, замедлив темпы строительной активности под давлением внешних факторов прошлых лет, начал 2024 год с курса на восстановление. На повестке – строительство преимущественно малоформатных торговых объектов, поиск новых якорных арендаторов и переформатирование объектов из торговых галерей в самостоятельные точки притяжения.
- По нашим прогнозам, объемы нового строительства в Москве в 2024-2025 гг. приблизятся к уровню допандемийных значений, однако средний размер вводимого объекта продолжит сокращаться (за исключением единичных крупных объектов, строительство которых было начато до 2020 г.).
- Успешно продолжается замещение пустующих площадей ушедших международных арендаторов – одним из наиболее значимых событий сегмента стала аренда более 400 тыс. кв. м площадей IKEA маркетплейсом Мегамаркет в 1 кв. 2024 г.
- На текущий момент доля вакантных площадей в торговых центрах Москвы находится на уровне 9%. В течение 2024-2025 гг. этот показатель может вырасти на 1-2 п.п., так как не все новые торговые объекты открываются заполненными.
- Объёмы ввода новых торговых площадей в регионах остаются сдержанными, предпосылок к изменениям этой тенденции не наблюдается.

ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ РЫНОК

По итогам 1 кв. 2024 г. потребительская активность растет выше ожиданий. Индекс потребительской уверенности находится на историческом максимуме. Рост потребления положительно сказывается на обороте ритейлеров и выручке торговых центров.

Сильное увеличение потребительского спроса является главным драйвером роста экономики в настоящий момент. По данным Министерства экономического развития РФ, рост оборота розничной торговли в 2024–2026 годах составит 3,4 - 3,6%.

7,97 трлн руб.

Оборот розничной торговли (ОРТ), Россия

Январь-февраль 2024 г.

+18 %

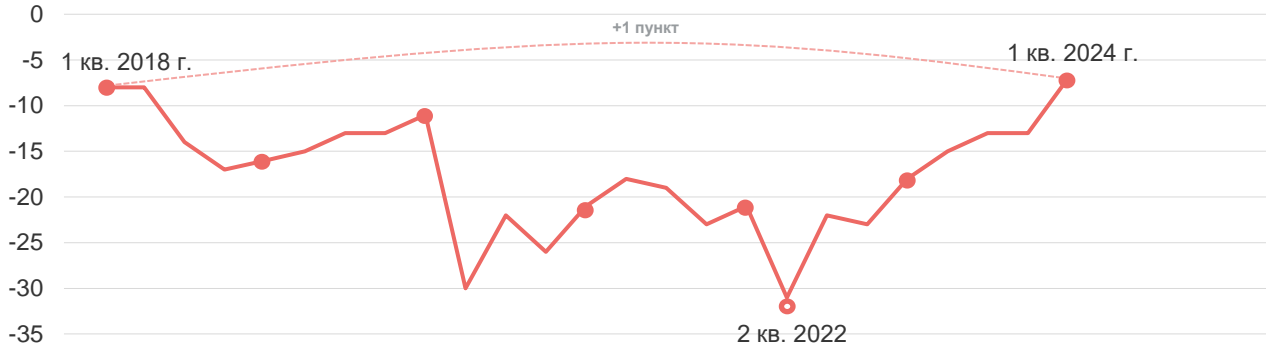
прирост ОРТ, Россия
январь-февраль, 2024 г. /
январь-февраль 2023

+3 %

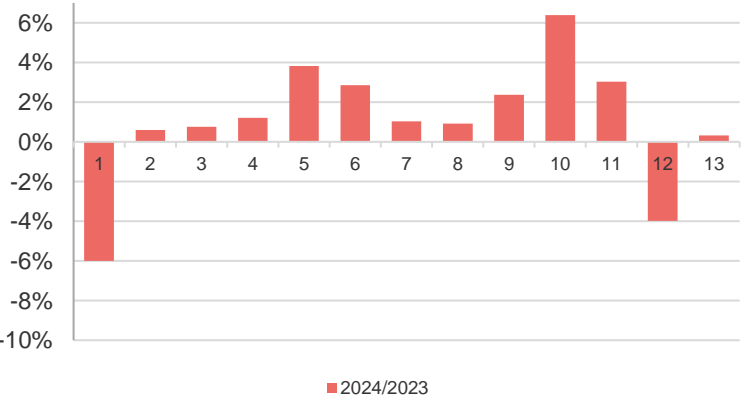
прирост ОРТ, Россия
январь-февраль, 2023 г. /
январь-февраль 2022

Источник: Росстат, Министерство
экономического развития РФ

Индекс потребительской уверенности, 2018-2024 гг., пункты



Mall Index ТЦ Москвы по неделям, 1 кв. 2024 г. / 1 кв. 2023 г.



Источник: Mall Index, Focus Technologies

Индекс потребительской уверенности, стабильно растущий со 2 кв. 2022 года и отражающий динамику оборота розничной торговли, стал причиной роста посещаемости ТЦ. В течение 1 квартала 2024 года показатели по Москве в основном превышали значения за аналогичный период 2023 года.

ПРОГНОЗ

В ближайшие два года мы ожидаем рост строительной активности на рынке торговой недвижимости России. Несмотря на запланированные к открытию единичные крупные объекты (GLA >100 000 кв. м), площадь нового строительства преимущественно будет распределена между малыми торговыми объектами районного и окружного форматов.

МОСКВА

Общее количество торговых площадей
в форматных торговых объектах

2024П

6,8 млн кв. м

2025П

7,0 млн кв. м

Новое строительство

206 тыс. кв. м

212 тыс. кв. м

Доля свободных площадей в форматных
торговых объектах

9,0 %

10-11 %

Botanica Mall
GLA 25,5 тыс. кв. м



Место встречи Орион
GLA 21 тыс. кв. м



РОССИЯ (включая Москву)

Общее количество торговых площадей
в форматных торговых объектах

26,2 млн кв. м

26,5 млн кв. м

Новое строительство

369,1 тыс. кв. м

294,7 тыс. кв. м

ТПУ Селигерская
GLA 60 тыс. кв. м



Источник: Commonwealth Partnership

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО.
МОСКВА

В 1 кв. 2024 года в эксплуатацию был введен один торговый центр – Кузьминки Молл (33 тыс. кв. м). До конца года мы прогнозируем ввод еще 173 тыс. кв. м качественных торговых площадей. Среди крупнейших объектов, заявленных к открытию: ТПУ Селигерская (60 тыс. кв. м), ТЦ Ботаника Молл (25,5 тыс. кв. м) и Место встречи Орион (21 тыс. кв. м). Остальные объекты представлены малыми форматами и имеют арендопригодную площадь менее 13 тыс. кв. м.

662 ТЫС. КВ. М

Торговых площадей на этапе строительства

Март 2024 г.

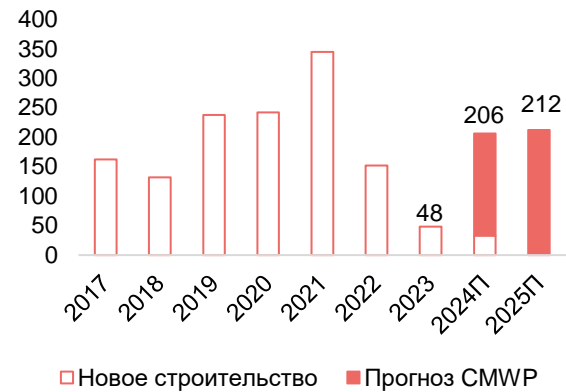
33 ТЫС. КВ. М

Введено в эксплуатацию

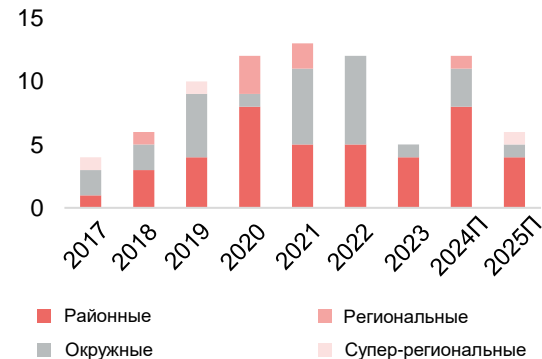
1 кв. 2024 г.

Источник: Commonwealth Partnership

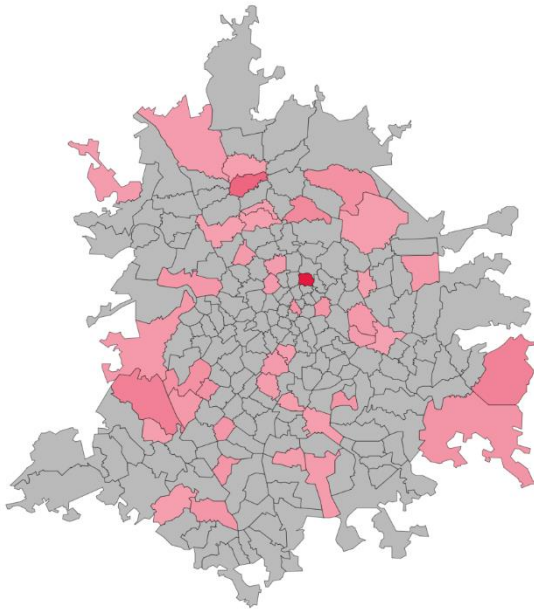
Новое строительство, Москва, тыс. кв. м



Структура нового строительства по форматам ТЦ, Москва, кол-во объектов



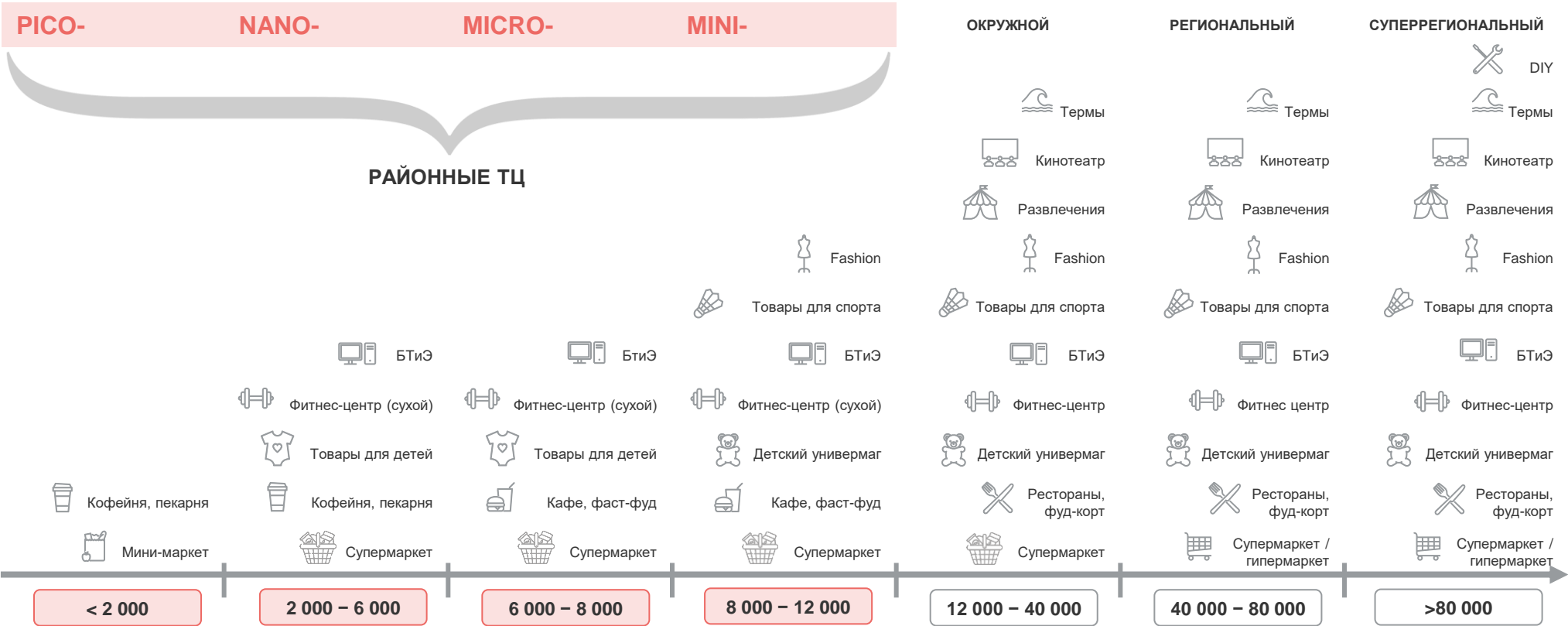
Метрокоммуну Москвы: географическое распределение строительной активности



Интенсивность цвета на карте соответствует объему торговых площадей, находящихся на этапе строительства в пределах одной метрокоммуну. Наиболее ярко окрашена метрокоммуну Проспект Мира, где ведется строительство СК Олимпийский (GLA 180 000 кв. м).

НОВЫЙ ПОДХОД К КЛАССИФИКАЦИИ – ФОКУС НА МАЛЫЕ ФОРМАТЫ

В последние годы на рынке торговой недвижимости прослеживается тренд на постройку малоформатных торговых центров. Экспертами CMWP была разработана обновленная классификация торговых объектов с учетом современных тенденций.



Источник: Commonwealth Partnership

ТЕРМЫ – НОВЫЕ ЯКОРЯ!

Термы - уникальный продукт с точки зрения привлекательности для посетителей. Наравне с такими привычными «якорями», как супермаркеты, кинотеатры и фуд-корты, термальные комплексы становятся сильным центром притяжения и спрос на подобные объекты набирает обороты.

В случае открытия в 2024 году всех 16 планируемых объектов может быть установлен новый рекорд. Прошлый пик по числу открытых термальных комплексов был в 2019 году – 8 объектов. В 2024 году заявлено к открытию в 2 раза больше термальных комплексов.

48 терм
функционируют в России
Март 2024 г.

49 терм
запланированы к открытию
2024-2027 гг.

Источник: Commonwealth Partnership

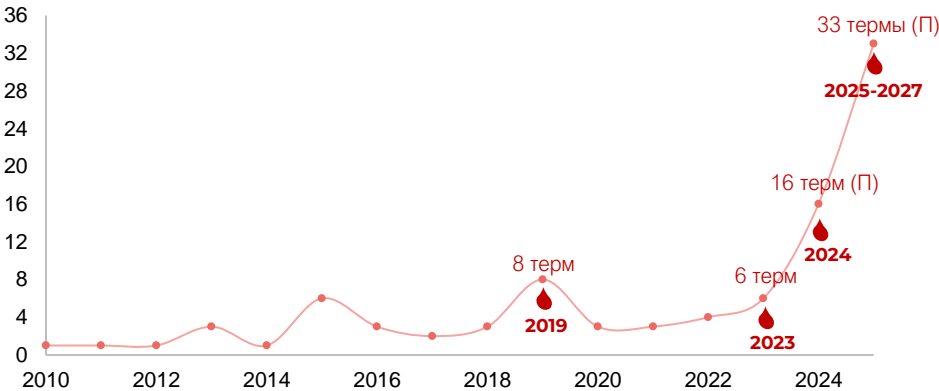
СТРУКТУРА РАЗМЕЩЕНИЯ ТЕРМАЛЬНЫХ КОМПЛЕКСОВ РОССИИ



Термальный комплекс – это круглогодичный оздоровительно-рекреационный объект с развитой инфраструктурой, включающей в себя банный комплекс, водную зону и широкий спектр spa- и wellness-услуг.

В составе комплекса в большинстве случаев располагаются территория для детей, зоны с лежаками и точки общепита.

Открытие термальных комплексов в России по годам, кол-во объектов



Более подробную информацию можно найти в отчете [«Обзор рынка термальных комплексов РФ»](#)



ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ПОД ЪЁМ

21,0 тыс. номеров

Номерной фонд современного стандарта Москвы по состоянию на конец 1 кв. 2024 г. (оценка CMWP)

2 новых гостиничных проекта современного стандарта

Открыты за 1 кв. 2024 г.

645 номеров

Суммарный ожидаемый прирост нового предложения современного стандарта Москвы в 2024 г.

- Продолжение экономической активности в стране сказалось на результатах работы московских гостиниц в 1 кв. 2024 г. самым положительным образом, позволив им улучшить все ключевые операционные параметры: Загрузку (на 6,8 п.п., до 72,9%), Среднюю цену на номер (на 40,4%, до 10 663 руб.) и Доходность на номер (на 54,9%, до 7 769 руб.).
- Трагические события 22 марта (теракт в Crocus City Hall) не оказали значительного влияния на работу гостиничного рынка столицы (в том числе, благодаря эффективным оперативно-розыскным мероприятиям органов следствия) и, по мнению участников рынка, вызвали лишь смещение деловой активности (в т.ч. мероприятий) на более поздние даты.
- По результатам 1 кв. в Москве открылось два отеля современного качества (Stella di Mosca, строившийся по стандартам Bvlgari, и DoubleTree Moscow Arbat, строившийся по стандартам DoubleTree by Hilton) с суммарной номерной емкостью в 165 единиц. До конца 2024 г. ожидается открытие еще 480 номеров в трех отелях современного стандарта (не учитывая номерной фонд кондо-отелей, где отдельные номера / апартаменты продаются частным инвесторам).

ДИНАМИЧНОЕ НАЧАЛО ГОДА

645 номеров

Суммарный ожидаемый к открытию объем нового предложения в 2024 г.

Рынок качественных отелей

3,1 %

Прогнозный прирост предложения в 2024 г.

Рынок качественных отелей

Источник: Commonwealth Partnership

Изменения в объеме предложения

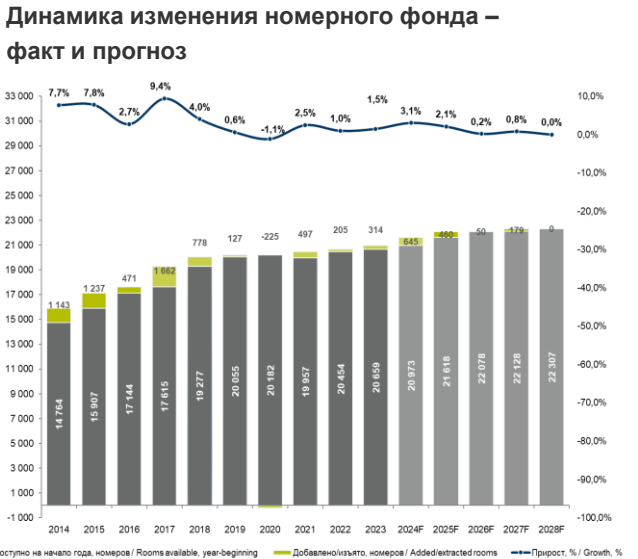
Из ожидаемых в 2024 г. 5 гостиничных проектов современного качества с суммарным номерным фондом в 645 единиц в 1 кв. 2024 года открылось уже две гостиницы - Stella di Mosca (начинала строиться как Bvlgari) категории Luxury, а также DoubleTree Moscow Arbat (начинала строиться как DoubleTree by Hilton) категории Upscale. Следующими в списке запланированных к открытию объектов числятся две гостиницы группы Cosmos Hotel Group. Сроки открытия последнего проекта зависят, в том числе, от решения инвесторов о дальнейшей стратегии по активу (в частности, о привлечении сетевого гостиничного оператора), что может притормозить процесс завершения строительства.

Как говорилось ранее, объем будущего предложения на московском рынке остается низким, с крайне малым объемом новых гостиничных номеров современного стандарта к открытию после 2027 года.

Наконец, как заявлялось ранее, в своих прогнозах изменения предложения гостиничного рынка CMWP не учитывает кондо-отели, где отдельные номера / апартаменты продаются частным инвесторам, хотя номинально такие объекты являются разновидностью гостиниц.

Гостиничные проекты современного стандарта к открытию в 2024 г.

ПРОЕКТ	НОМЕРНОЙ ФОНД	ОТКРЫТИЕ
Stella di Mosca (ex-Bvlgari)	65	Q1
DoubleTree Moscow Arbat	100	Q1
Cosmos Smart Moscow Semenovskaya	120	Q2
Cosmos Novy Arbat 2	242	Q3
ex-MGALLERY Zubovsky Blvd.	118	Q4
ВСЕГО	645	



ПОЛЕТ НОРМАЛЬНЫЙ

72,9 %

Загрузка накопленным итогом за 1 кв. 2024 г.

Рынок качественных отелей

6,6 п. п.

Прирост Загрузки по ср. с 1 кв. 2023 г.

Рынок качественных отелей

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

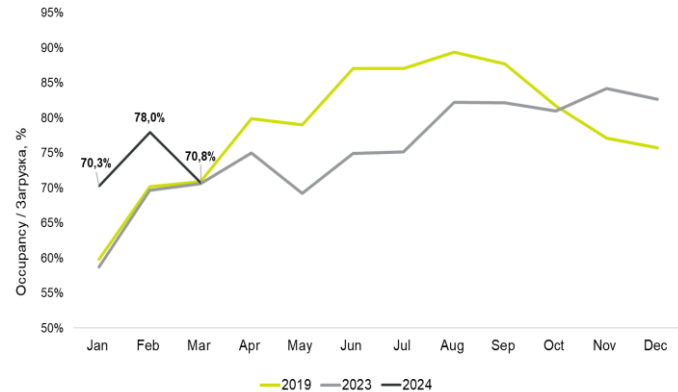
Наблюдаемый в 1 квартале года активный рост спроса является продолжением процессов, отмеченных во втором полугодии 2023 года, когда в стране выросла экономическая активность, и возобновилось проведение крупных отраслевых мероприятий, привлекающих как внутренний, так и зарубежный спрос (прежде всего, представителей бизнеса из дружественных экономик мира). При этом отмечается неснижаемый спрос на московские отели со стороны россиян (включая, собственно, москвичей, с большой готовностью использующих отели с оздоровительными комплексами / с/ра для «ленивых выходных»). Все это поддерживает гостиничные продажи и загрузку на выходных и во время сезонных праздников – в отличие от доковидных времен.

Краткосрочный спад спроса в марте 2024 года стал следствием двух важных событий – президентских выборов 15-17 марта, вокруг которых на 2 недели традиционно снижается деловая активность в стране, а также трагедии в Crocus City Hall 22 марта. Последнее событие, впрочем, не оказало значительного влияния на работу гостиничного рынка столицы (в том числе, благодаря эффективным оперативно-розыскным мероприятиям органов следствия) и, по мнению участников рынка, вызвало лишь смещение деловой активности (в т.ч. мероприятий) на более поздние даты.

Загрузка (%) отелей современного качества по сегментам: 1 кв. 2024 г. ср. с 1 кв. 2023 г.



Помесячная загрузка (%) для рынка современного качества: 1 кв. 2024 г ср. с 2019 и 2023 гг.



ПОЛОЖИТЕЛЬНЫЕ
ТЕНДЕНЦИИ В РОСТЕ
СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ НА
НОМЕР СОХРАНЯЮТСЯ

10 663 руб.

Средняя цена на номер за 1 кв. 2024 г.

Рынок качественных отелей

40,4 %

Прирост Средней цены на номер за 1 кв. 2024 г.
по сравнению с тем же периодом 2023 г.

Рынок качественных отелей

42,8 %

Разница в Средней цене на номер за 1 кв. 2024 г.
по сравнению с тем же периодом в 2023 г.

Сегмент Выше среднего

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

Понять причины более чем 40-процентного прироста показателя Средней цены на номер для Рынка качественных отелей по итогам 1 кв. 2024 г. (ср. с аналогичным периодом в 2023 г.) можно только если увидеть это как продолжение набранного во втором полугодии темпа роста спроса (см. диаграмму внизу слайда), толкающего вверх тарифы на размещение.

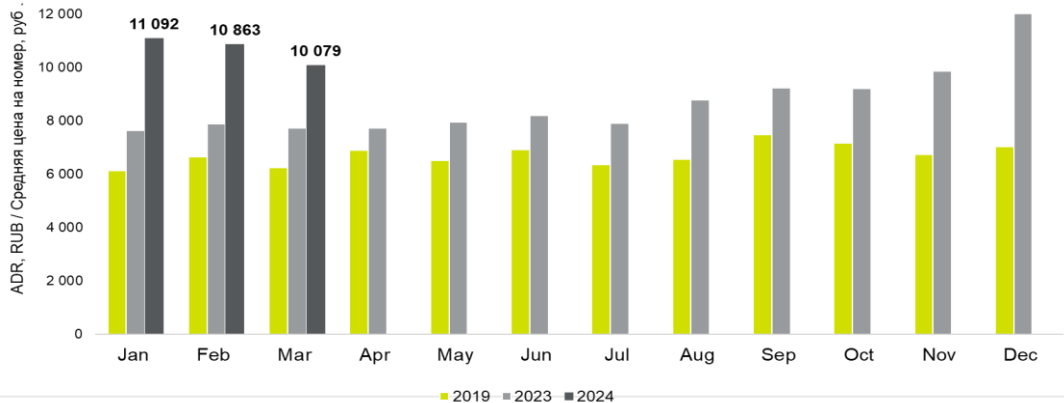
Нисходящий тренд Средней цены на номер в феврале был полностью компенсирован увеличением Загрузки, а мартовское снижение тарифов (как описано на предыдущем слайде) диктовалось краткосрочными политическими факторами.

В целом, величина прироста показателя Средней цены на номер в 1 квартале оказалась очень внушительной для отелей всех ценовых сегментов и варьировалась от 24,4% (Люксовый сегмент) до 42,8% (сегмент Выше среднего).

Средняя цена на номер (руб.) отелей современного качества по сегментам – 1 кв. 2024 г. ср. с 1 кв. 2023 г.



Помесячная Средняя цена на номер (руб.) в отелях современного качества:
1 кв. 2024 г. ср. с 2019 и 2023 гг.



ПРИРОСТ ДОХОДНОСТИ НА НОМЕР СНОВА СТАВИТ РЕКОРДЫ

7 769руб.

Доходность на номер за 1 кв. 2024 г.

Рынок качественных отелей

54,9 %

Прирост Доходности на номер за 1 кв. 2024 г.
по сравнению с аналогичным периодом 2023 г.

Рынок качественных отелей в целом

80,0 %

Разница в Доходности на номер за 1 кв. 2024 г.
по сравнению с аналогичным периодом 2023 г.

Люксовый сегмент

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

Впечатляющие темпы прироста показателя Доходности на номер для Рынка качественных отелей Москвы по итогам 1 кв. относительно аналогичного периода 2023 г. указывают на сохранение поступательных процессов в экономике страны, начавшихся во втором полугодии прошлого года. Причем наилучший результат показали Люксовые отели Москвы, чья Доходность на номер увеличилась сразу на 80,0% (с 8 443 руб. до 15 195 руб.).

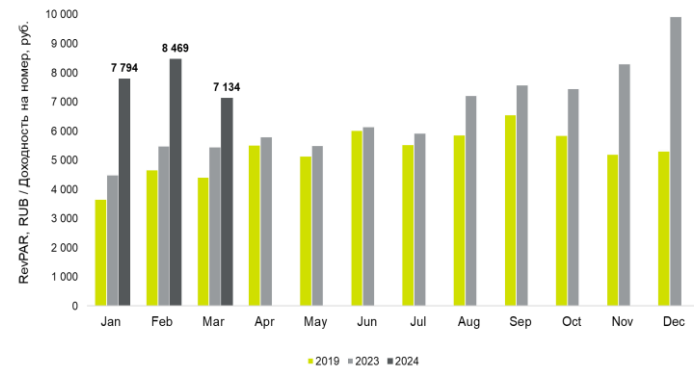
Впрочем, тот факт, что рост Доходности происходит, в основном, за счет роста цены, является следствием не только экономического роста и деловой активности в столице, но и признаком дефицита качественного номерного фонда.

По результатам 1 кв. 2024 г. Доходность на номер для Рынка в целом (7 769 руб.) превысила аналогичный результат 2023 г. (5.016 руб.) на 54,9%. И даже если посмотреть на это с учетом ослабления рубля относительно доллара США, результат все равно радует – RevPAR за 1 кв. 2024 г. – \$85,6 ср. с RevPAR 1 кв. 2023 г. – \$68,9, ср. с RevPAR 1 кв. 2019 г. – \$64,1.

Доходность на номер (руб.) для отелей современного качества: 1 кв. 2024 г. ср. с 1 кв. 2023 г.



Помесячная Доходность на номер (руб.) в отелях современного качества: 1 кв. 2024 г. ср. с 2019 и 2023 гг.



ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ПО СЕГМЕНТАМ

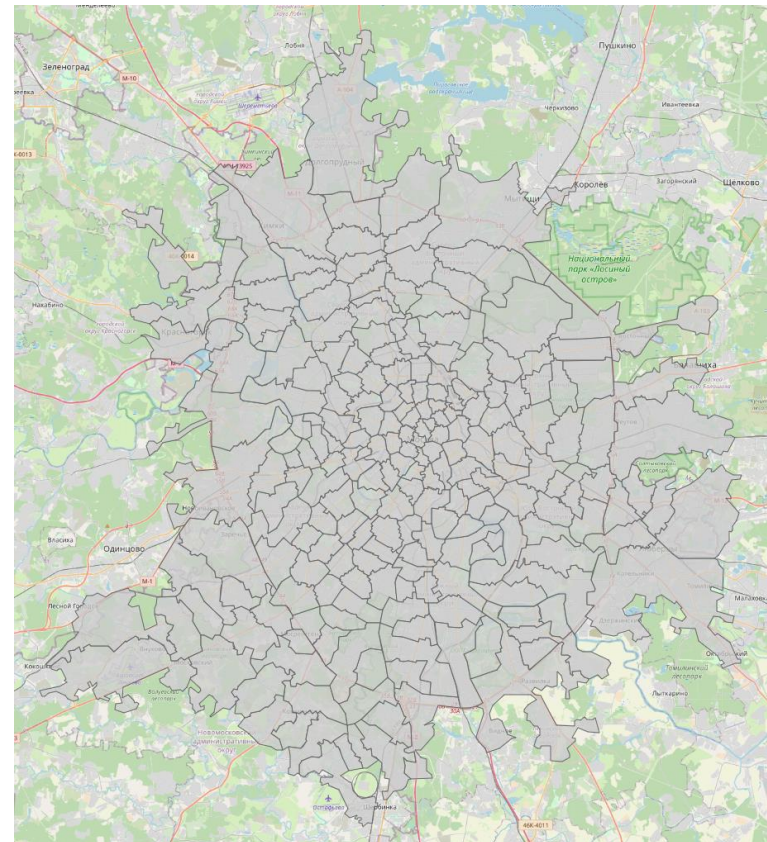
			2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Офисная недвижимость	Московская агломерация (классы А, В и В-)	Новое строительство, тыс. кв. м	1 241	975	819	591	1 038	1 292	739	445	467	151	379	250	605	354	280
		Совокупные площади, тыс. кв. м	11 812	12 802	13 640	14 203	15 232	16 446	17 182	17 627	18 041	18 173	18 481	18 716	19 400	19 752	20 022
		Ставка аренды, руб. за кв. м в год	—	—	—	—	—	—	21 967	19 846	17 462	19 256	19 959	20 237	21 735	20 367	21 867
		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%	7,6%
		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	2 096
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	3 609
		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	33 044
		Ставка аренды, руб. за кв. м в год										3 500	3 750	3 950	5 200	5 500	8 932
		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	1 500
		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	18 762
		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 высокомобильным, поэтому минимальной единицей географического анализа рынка недвижимости Москвы выбраны зоны вокруг станций метро.

ПОДХОД CMWP:

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

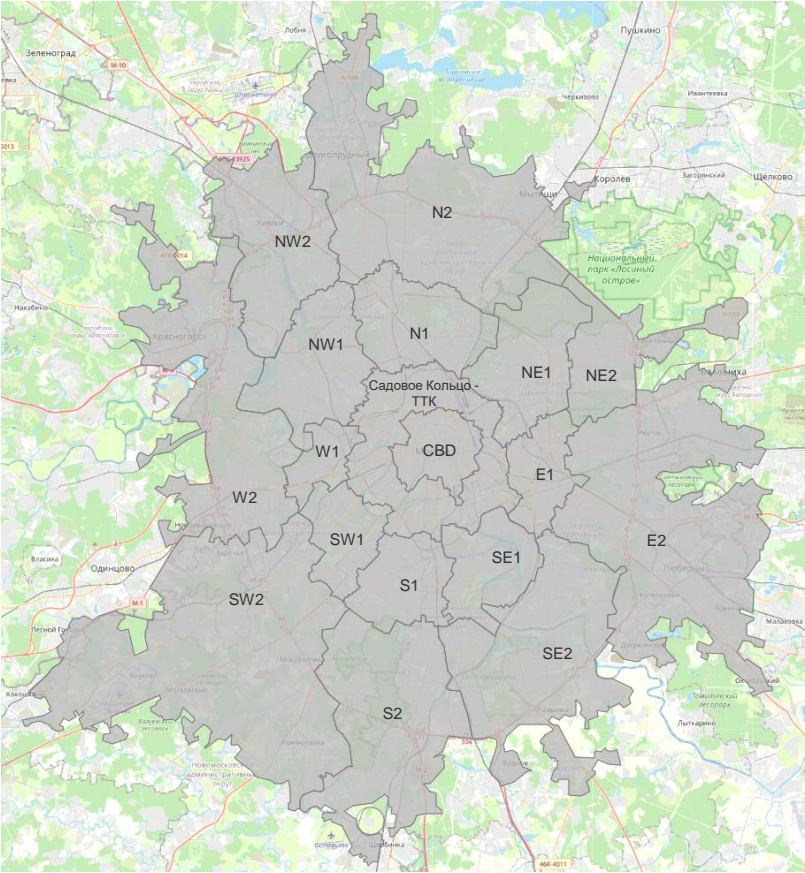
Субагломерация – совокупность метрокоммун, объединенных в более крупные зоны по направлениям.

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 одной из линий, включенных в зону
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»		



СКЛАДСКИЕ ПОЯСА МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

Спецификой анализа локаций в складском сегменте выступает удаленность от города, в связи с чем целесообразно выделение поясов удалённости. Мы используем объединение территорий в пояса, схожих по удаленности от Москвы и/или наличию ключевых кольцевых автодорог.

ПОДХОД СМWP:

Пояс	Логистическая характеристика
0 пояс	Городская территория в зоне доступности станций метро.
1 пояс	Высоко урбанизированные территории за границей Московской агломерации. Расположение объектов в данном поясе позволяет осуществлять эффективную экспресс-доставку в связи с высокой плотностью населения и хорошо развитой инфраструктурой.
2 пояс	Переходный пояс между городской средой и территорией на ЦКАД и А-107. В связи с усилением роли МКАД как внутригородской магистрали и развитием ближайших территорий данный пояс представляет собой универсальную локацию как для этапа последней мили, так и для межтерминальных перевозок.
3 пояс	Зона влияния ЦКАД и А-107. Оптимально для крупных распределительных центров, обслуживающих различные районы МО и другие регионы.
4 пояс	Область за ЦКАД. Внешней границей пояса служит зона ближайшей транспортной доступности за А-108.



АНАЛИТИКИ

Анастасия Федорова

Торговая недвижимость

Anastasia.Fedorova@cmwp.ru



Вера Мендукшева

Складская недвижимость

Vera.Menduksheva@cmwp.ru



Арина Ларькина

Офисная недвижимость

Arina.Larkina@cmwp.ru



Марина Усенко

Гостиничный бизнес
и туризм

Marina.Usenko@cmwp.ru



Полина Афанасьева

Руководитель департамента
исследований и аналитики

Polina.Afanasieva@cmwp.ru



Никита Дронов

Заместитель руководителя
департамента
исследований и аналитика

Nikita.Dronov@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 Венчиковский
Офисная недвижимость
Направление корпоративных услуг
+7 919 105 79 09
dmitry.venchikovskiy@cmwp.ru



Дмитрий Тарасов
Офисная недвижимость
Направление агентских услуг
+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

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
Маркетинговые исследования и
разработка концепций торговой
недвижимости
+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

Управление активами



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

Инвестиции



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



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