



Q3 2024

#MARKETBEAT



01

ЭКОНОМИКА



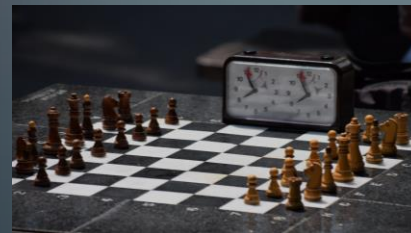
02

**РЫНКИ
КАПИТАЛА**



03

**ОФИСНАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ**



04

**СКЛАДСКАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ**



05

**ТОРГОВАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ**



06

**ГОСТИНИЧНАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ**





ЭКОНОМИКА

#MARKETBEAT Q3 – 2024

ЭКСЕЛЬСИОР

– разновидность шахматной задачи (этюда), в ходе решения которого пешка из первоначального положения ход за ходом движется в ферзи.

Ключевая
ставка ЦБ**

в среднем за год

Индекс
потребительских
цен*

на конец периода, % г/г

Рост ВВП**

2023

9,9 %

7,4 %

3,6 %

СЕНТЯБРЬ
2024

19 %

на конец периода

8,6 %

2024П*

17,3 %

7,7 %

3,7 %

*Росстат, ЦБ РФ.

**Макроэкономический опрос Банка России, октябрь 2024 года.

01

Темпы роста экономики в 3 кв. 2024 г. неоднородно замедляются в результате реализации жесткой денежно-кредитной политики Центрального Банка (ЦБ РФ) на протяжении года. Учитывая необходимость достижения цели по инфляции (4%) в 2026 году, на ближайшем заседании Совета директоров ЦБ возможно новое повышение ставки регулятора.

02

Основными проинфляционными факторами остаются нестихающий внутренний спрос на фоне очередного обновления минимального рекорда безработицы, а также загрузка производственных мощностей.

03

В 3 кв. 2024 г. инфляционное давление определялось в основном ростом цен на услуги и непродовольственные товары. Услуги оказались самой волатильной категорией и привели к новому пику текущей и годовой инфляции в июне.

04

В 3 кв. 2024 г. наблюдалось спорадическое снижение кредитной активности, преимущественно среди физических лиц. Основным драйвером этого процесса стала отмена безадресной льготной ипотеки. В других сегментах наблюдается замедление темпов прироста портфеля, что связано с действием денежно-кредитной политики ЦБ РФ. В корпоративном секторе рост кредитования за последний квартал усилился.

05

В корпоративном секторе рост кредитования за последний квартал усилился, что может говорить о позитивном бизнес-климате и росте инвестиций в оборотные активы, не требующие длинного кредитования, чувствительного к величине процентной ставки.

06

Отмена безадресной льготной ипотеки ожидаемо отразилась на объеме выданных жилищных ссуд. В августе было выдано на 56% (в денежном выражении) меньше ипотечных займов, чем годом ранее. Среди последствий отмены инструмента – переход розничных инвесторов в сегмент коммерческой недвижимости.

ИНФЛЯЦИЯ. ГОД СПУСТЯ

В результате целого года в цикле повышения ключевой ставки в 3 квартале наместились признаки замедления экономики и охлаждения спроса. Для укрепления этой тенденции ключевая ставка была повышена до 19%. Вероятно, что текущее повышение не последнее, а возвращение к цели по инфляции может произойти в 2026 году.

Основные факторы давления на инфляцию

- высокий внутренний спрос (рост заработных плат на фоне дефицит кадров побуждает сотрудников к потреблению больше, чем к сбережению)
- кадровый голод (безработица вновь обновила исторический минимум – 2,4%)
- высокая загрузка производственных мощностей и сложности с их расширением и обновлением, в том числе из-за усиления санкций

Источники: Росстат, ЦБ РФ

Осеннее охлаждение

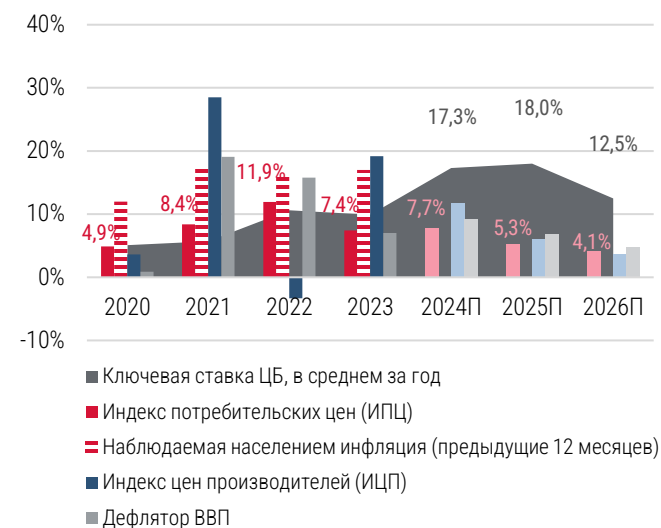
Год назад, в июле 2023 года начался цикл повышения ключевой ставки. С тех пор основные инфляционные индикаторы не показали устойчивой тенденции к снижению. В 3 кв. 2024 г. появились признаки охлаждения потребительской и инвестиционной активности, а в июле был, вероятно, достигнут пик текущей и годовой инфляции (9,13%). В сентябре рост цен снизился и составил 8,6% в годовом выражении. На последнем заседании (13 сентября) ЦБ снова повысил ставку до 19%, при этом Совет директоров банка назвал вероятным очередное повышение.

Согласно риторике базового прогноза ЦБ, в 2025 году будет достигнут пик по ключевой ставке, к концу года наметится осторожное снижение, а в 2026 г. инфляция приблизится к цели в 4%, и нисходящая траектория ставки укрепитсся.

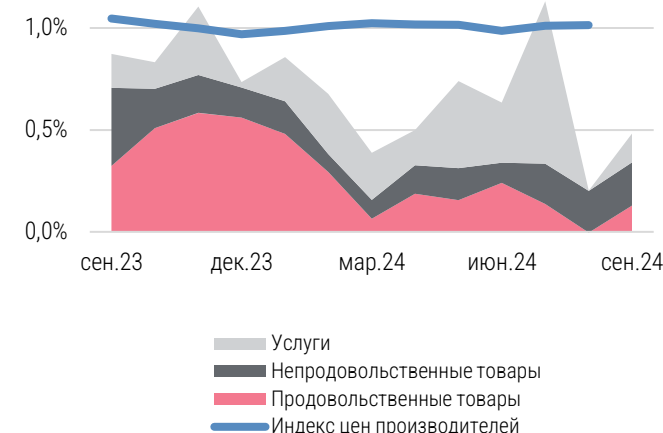
Доллар и непродовольственные товары

В 3 кв. 2024 г. текущая инфляция показала высокую волатильность, главным образом из-за роста цен на услуги, достигшего годового максимума в июле (индексация коммунальных услуг) с сезонным охлаждением в августе. Категория непродовольственных товаров, в последний год демонстрировавшая устойчивый рост цен, в 3 квартале ускорила рост под влиянием ослабления рубля. Несмотря на то, что колебания валют отражаются на всех компонентах инфляции, именно непродовольственные товары наиболее подвержены валютным рискам.

Инфляционные индикаторы, % г/г



Компоненты текущей инфляции, текущий индекс цен производителей, % к пред. месяцу



КРЕДИТОВАНИЕ.

В 3 кв. 2024 г. наблюдалось спорадическое снижение кредитной активности, преимущественно среди физических лиц. Основным драйвером этого процесса стала отмена безадресной льготной ипотеки, однако в других сегментах наблюдается замедление темпов прироста портфеля, что связано с действием денежно-кредитной политики ЦБ.

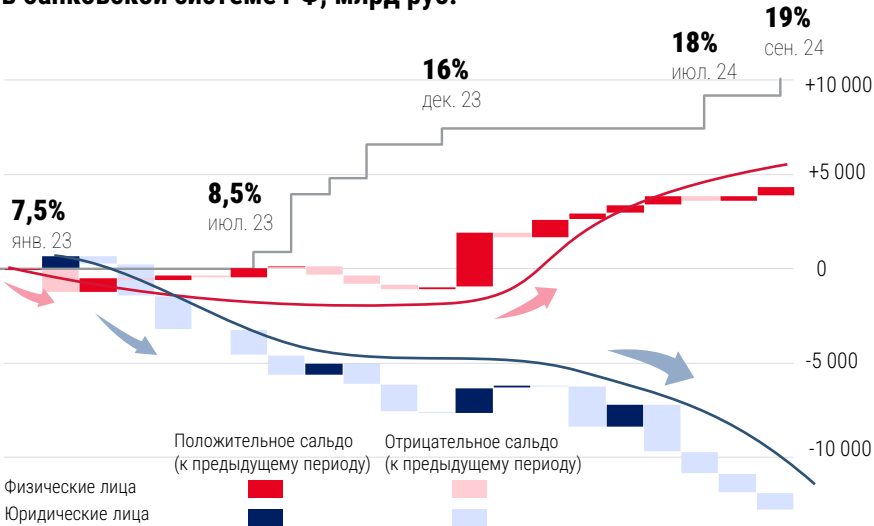
В корпоративном секторе рост кредитования за последний квартал усилился. Причина снижения темпов роста год к году – в буме потребительской активности произошедшей год назад и приведшей к началу цикла повышения ключевой ставки.

Годовой рост кредитования по сегментам, % г/г.

	Ипотека	Потребительские кредиты	Автокредиты	Кредиты юрлицам
2023	30 %	16 %	37 %	28 %
2 кв. 2024 г.	25 %	16 %	58 %	23 %
3 кв. 2024 г.	21 %	15 %	60 %	20 %

Источник: ЦБ РФ, ЕМИСС

Сальдо выданных кредитов и привлеченных клиентских средств в банковской системе РФ, млрд руб.



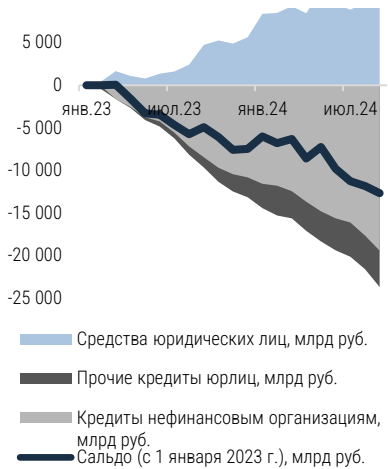
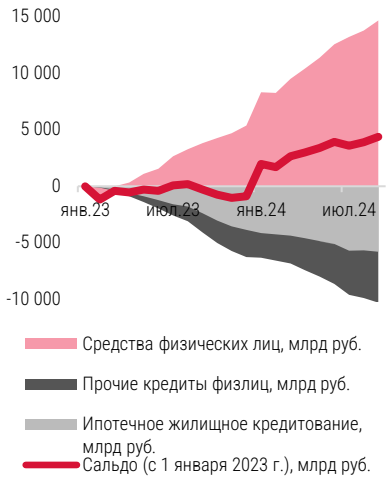
Население сберегает, а бизнес располагает

С начала 2024 года рост задолженности физических лиц стабильно меньше роста остатка на счетах и вкладах, что говорит об усилении сберегательных тенденций, но при этом не позволяет судить о снижении потребления (мы видим только потребление в кредит). Положительное сальдо в 3 квартале во многом определено снизившимися объемами выдачи жилищных ссуд. Обратная ситуация в кредитовании юридических лиц говорит о позитивном бизнес-климате и росте инвестиций в оборотные активы, не требующие длинного кредитования, чувствительного к величине процентной ставки.

Последствия отмены безадресной льготной ипотеки

После отмены меры поддержки 1 июля 2024 г. объем выдачи ипотеки начал резкое снижение. В августе было выдано на 56% (в денежном выражении) меньше ипотечных займов, чем годом ранее. Объем выдачи ипотечных кредитов с господдержкой за тот же период снизился на 65%. Отмена льготной ипотеки привела к беспрецедентному сокращению инвестиционной активности в сегменте жилой недвижимости. Последствием отмены может стать переход розничных инвесторов в сегмент коммерческой недвижимости, доходность от которой существенно выше, чем от жилой недвижимости без применения льготного плеча.

Кредиты и депозиты физлиц и организаций, прирост к 1 января 2023



Источники: Росстат, ЦБ РФ, ДОМ.РФ.



РЫНКИ КАПИТАЛА

#MARKETBEAT Q3 – 2024

РОКИРÓВКА

– одновременный ход королём и ладьёй, при к-ром ладья придвигается к королю, а король ставится рядом по другую её сторону

СУММА ИНВЕСТИЦИЙ*

* 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.

257 млрд
руб.

1-3 кв. 2024 г.

-45^{*} %

(к 1-3 кв. 2023 г.)

* Техническое снижение,
подробнее – на следующей странице

350-

400 млрд
руб.

2024 г. (прогноз)

16 %

Доля сделок с иностранными
активами, 1-3 кв. 2024 г.

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ СДЕЛКИ: ТРАНЗИТ

Рынок инвестиций в коммерческой недвижимости находится в переходном периоде. Перераспределение новых активов между российскими собственниками и динамика ключевой ставки определяют срок нормализации.

В структуре инвестиционных сделок процессы перехода выражены в сокращении доли сделок с иностранным капиталом, снижении среднего чека и расширении географии сделок внутри России.

По итогам первых 9 месяцев 2024 г. инвестиционный спрос на офисы догоняет торговый сегмент – текущего лидера по доле сделок.

257 млрд
руб.

Сумма инвестиций в коммерческую недвижимость

1-3 кв. 2024 г.

9,1 [3,9] млрд
руб. → **4,2** [3,3] млрд
руб.

2023 г.

1-3 кв. 2024 г.

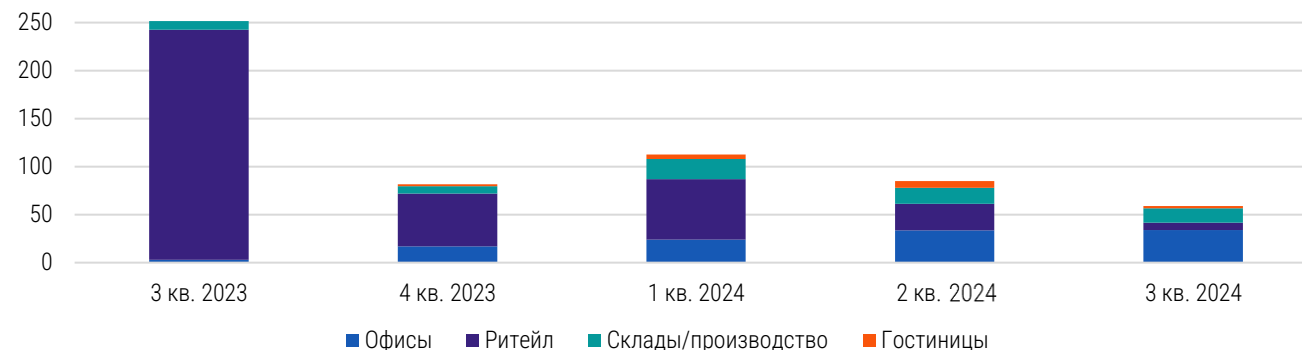
**Средний чек по инвестиционным сделкам с
коммерческой недвижимостью**

[Показатель в скобках дан без учета крупнейших сделок**]

**Крупнейшие сделки отделены методом классификации с применением естественных интервалов по алгоритму Джанкса.

#MARKETBEAT Q3 – 2024

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



Как проходит переход

В объеме рынка переход выражается в сокращении количества инвестиций (на 45% к аналогичному периоду прошлого года). Один из локомотивов этого процесса – завершения распродажи активов иностранных собственников. Ухудшение условий выхода из российской юрисдикции для собственников из недружественных стран может стимулировать зарубежных владельцев российской недвижимости к сохранению статуса-кво. Завершение переходного периода может произойти при условии перераспределения приобретенных объектов от краткосрочных инвесторов (цель – апсайд по приобретению) к долгосрочным (цель – получение арендного дохода) при смягчении денежно-кредитных условий, то есть не ранее 2026 года по базовому сценарию прогноза ЦБ.

В структуре спроса прослеживается в снижении среднего чека в результате сокращения как объема портфельных сделок, так и продажи крупных объектов. Средняя сумма сделки за первые 9 месяцев 2024 года по сравнению с 2023 годом сократилась в 2,2 раза, но без учета аномальных крупных сделок снижение составляет всего 15%.

Также мы наблюдаем возвращение спроса в офисный сегмент. 4-й квартал подряд растет как объем сделок с бизнес-центрами, так и их доля. Спрос поддержан как крупными сделками, так и небольшими региональными объектами.

В структуре собственников отражение перехода – это снижение доли сделок с иностранными активами: 16% за 1-3 кв. 2024 г. против 74% за аналогичный период прошлого года.

В географии сделок в 2024 году прослеживается постепенная децентрализация. Если в 1 и 2 кв. 2024 г. на Московский регион пришлось более 95% и 86% спроса, соответственно, то в третьем квартале показатель снизился до 61%.



Снижение объема инвестиций в 1-3 кв. 2024 г. к 1-3 кв. 2023 г. на 45% – техническая корректировка вниз из-за аномалии 2023 года.

Рост показателя за 1-3 кв. 2024 г. к аналогичным периодам докризисных 2019-2021 гг. составляет 30-40%, что сопоставимо с накопленной инфляцией с 2019 года.

* 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

Диапазон ставок капитализации для всех сегментов был расширен на период 4 кв. 2024 г. после продолжительного цикла заморозки индикатора. Расширение заключается в повышении верхней границы ориентира на 1-1,5 п. п. и отвечает текущей макроэкономической конъюнктуре. Дальнейшее повышение ставок капитализации сдерживается пределами увеличения арендных потоков и догоняющим ростом стоимости квадратного метра недвижимости.

ФАКТОРЫ ДАВЛЕНИЯ НА СТАВКУ КАПИТАЛИЗАЦИИ:



Налоговая реформа

Повышение налоговой нагрузки приведет к уменьшению чистого арендного потока начиная с 2025 года



Рост базовой стоимости активов

Рост доли сделок, заключающихся на рыночных условиях, будет способствовать укреплению влияния фактора



Рост арендных ставок

В среднесрочной перспективе мы ожидаем умеренный рост индикатора после периода резкого повышения в 2023-2024 гг.

РАСШИРЕНИЕ ДИАПАЗОНА

3 кв. 2024 г.

Прогноз на 4 кв. 2024 г.

Офисы
Ставка капитализации*.

11,0-11,5 %

11,0-13,0 %

Торговые центры
Ставка капитализации*.

12,0-13,0 %

12,0-14,0 %

Склады
Ставка капитализации*.

10,5-11,0 %

10,5-12,0 %

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

Источник: Росстат, ЦБ РФ, Минэкономразвития, Commonwealth Partnership



ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

#MARKETBEAT Q3 – 2024

ЦЕЙТНÓТ

– недостаток времени для
обдумывания ходов.

Москва

Январь – сентябрь 2024 г. (Классы А*, В+ и В-)

20,3 млн кв. м

Общее количество офисных
помещений

980 тыс. кв. м

Количество свободных
помещений

375 тыс. кв. м

Новое строительство

4,8 %

Доля свободных площадей

1,4 млн кв. м

Общее количество арендованных
и купленных площадей**

805 тыс. кв. м

Чистое поглощение

22 803 руб. / кв. м / год

Средневзвешенная базовая
ставка аренды

*До момента завершения реклассификации стока в соответствии с обновленной классификацией офисной недвижимости от 2024 года аналитика приводится в разбивке по классам в соответствии с документом от 2013 года.

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

01

По итогам 9 месяцев было введено в эксплуатацию 375 тыс. кв. м, из которых 45 тыс. кв. м – в третьем квартале. Прогноз на конец года – 500 тыс. кв. м. Объемы ввода не окажут влияния на рост уровня вакансии, поскольку доля свободных площадей в объектах, планируемых к вводу в 2024 г. составляет всего 43%.

04

Объем спроса показывает снижение на 15% на фоне дефицитного предложения и высокой базы 2023 года, когда был реализован отложенный спрос 2022 года. В классе В динамика спроса отрицательная (-27%), в то время как в классе А наблюдается рост спроса на 17% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года в связи с активизацией продаж. По итогам 1-3 кв. 2024 г. мы фиксируем минимальный разрыв спроса между классами.

02

К концу сентября доля свободных помещений зафиксировалась на уровне 4,8%, снизившись на 2,7 п. п. по сравнению с 2023 г. Ввиду ограниченного предложения в объектах, заявленных к вводу до конца года, по итогам 2024 г. мы не ожидаем критических изменений показателя.

05

К концу 2024г. чистое поглощение может составить 893 тыс. кв. м. В среднем за последние 10 лет показатель составлял 400 тыс. кв. м. Высокий уровень поглощения 2024 года обусловлен вводом в эксплуатацию полностью или частично заполненных объектов, активным спросом и критически низкой вакансией.

03

В 1-3 кв. 2024 г. средневзвешенная базовая ставка аренды* в классах А и В составила 22 803 руб. / кв. м / год, превысив индикатор аналогичного периода прошлого года на 11% . В результате ожидаемого закрытия крупной сделки аренды по ставке выше рыночной, в 2024 г. среднегодовой показатель может достичь 25 391 руб. / кв. м / год.

06

В 2024 году операторы гибких рабочих пространств активизировались на рынке аренды/покупки классических офисов. За первые 9 месяцев года объем арендованных и купленных ими помещений составил 18 тыс. кв. м.

*Средневзвешенные запрашиваемые базовые ставки, рассчитанные по закрытым сделкам за 1-3 кв. 2024 г., без учета эксплуатации и НДС.

ПРОГНОЗ

По итогам 1-3 кв. кв. 2024 г. спрос и предложение не сошлись в точке равновесия, и до конца года ситуация не изменится. Ввод новых объектов не приведет к росту уровня вакансии, так как объекты выходят на рынок полностью или частично заполненными. На фоне дефицита предложения и высокой базы 2023 года, когда был реализован отложенный спрос 2022 года, объем спроса показывает снижение. В классе В динамика показателя также отрицательная. Однако стоит отметить, что активность на рынке по-прежнему высокая, а положительная динамика спроса в классе А поддержана продажами. По итогам 2024 г. ставка аренды может вырасти на 15% вследствие закрытия крупной сделки аренды и превысить 25 000 руб. / кв. м / год.

В 2025 г. мы увидим эффект начавшегося в конце 2024 года замедления деловой активности и более осторожную инициацию новых крупных сделок на фоне дорогих денег, отсутствия вариативности в выборе опций и размытого горизонта планирования. Масштабные сделки, которые будут заключены в 2025 году, – эхо предыдущих лет. Однако стоит отметить, что компонента спроса, спровоцированная бюджетным импульсом, по-прежнему будет ощутима. После роста средневзвешенной ставки аренды в 2024 г., ввиду закрытия крупной сделки, показатель стабилизируется на уровне 24 400 – 24 500 руб. / кв. м / год и продолжит расти в пределах уровня инфляции. В связи с переносами сроков ввода крупных объектов – 30% от ранее заявленных к вводу в 2024 г. ожидаются к вводу в 2025 г. – мы увидим рекордный ввод на уровне 700 тыс. кв. м. Однако структура показателя не станет фактором роста уровня вакансии, т.к. только 53% от заявленных к вводу площадей являются спекулятивным строительством с вакансией 21%.

В случае снижения ключевой ставки в 2026 г., эффект перегретой экономики будет нивелирован. Мы ожидаем, что рынок войдет в фазу плавной стабилизации и переориентации на аренду после активного периода продаж. Таким образом, при сокращении процента продаж в объеме спроса, доли классов А и В в структуре спроса могут вернуться к традиционному соотношению 30% к 70% соответственно. После ожидаемого ввода череды крупных объектов в 2024-2025 гг. в 2026 году новое строительство вернется к привычному уровню – 360 тыс. кв. м. Однако в 2027 г. по своей структуре новое строительство будет схоже с 2025 г. – штаб-квартиры занимают значительную долю заявленных к вводу площадей. За счет смещения потребительских предпочтений в пользу аренды, ставка также продолжит расти в 2027 г. в пределах уровня инфляции.

Ключевые индикаторы (классы А & В)	2023	Январь - сентябрь 2024 г.	Прогноз на 2024 г.	Прогноз на 2025 г.	Прогноз на 2026 г.	Прогноз на 2027 г.
Новое строительство, кв. м	279 533	375 015	500 000	700 000	360 000	570 000
Сумма купленных и арендованных площадей, кв. м	2 165 531	1 444 472	1 860 000	1 820 000	1 790 000	1 740 000
Ставка аренды*, руб. / кв. м / год	21 533	22 803	25 391	24 463	24 645	24 697
Доля свободных площадей	7,5%	4,8%	4,9%	5,2%	5,7%	6%
Чистое поглощение, кв. м	292 639	805 215	892 704	598 901	237 364	481 046

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

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

В 3 кв. 2024 г. новое строительство в классах А & В достигло 45 тыс. кв. м , что составляет всего 17% из ранее заявленных к вводу в 3 квартале площадей. Несмотря на то, что по итогам года объем ввода может достичь 500 тыс. кв. м, это не станет импульсом к росту уровня вакансии, поскольку доля свободных площадей в объектах, планируемых к вводу в 2024 г., составляет всего 43%.

Отличительной чертой структуры нового строительства 2024-2026 гг. является изобилие проектов, офисная площадь которых превышает 100 тыс. кв. м (Moscow Towers, SLAVA 4, штаб-квартира Яндекс, штаб-квартира Роскосмос, ICITY и др.). Перенос сроков ввода каждого из них может значительно скорректировать годовой объем ввода.

Несмотря на внушительные объемы строящихся объектов, заявленных к вводу в период с 2024-2026 гг., рост доли свободных помещений будет сдержан структурой нового строительства, так как 50% среди заявленных к вводу объектов в 2024-2026 гг., – штаб-квартиры.

Уровень вакансии в объектах, заявленных к вводу в 2024-2026 гг., – 27%. Площади активно вымываются еще на этапе строительства, и предпосылок для удержания в них вакансии на момент ввода нет.

Источник: Commonwealth Partnership

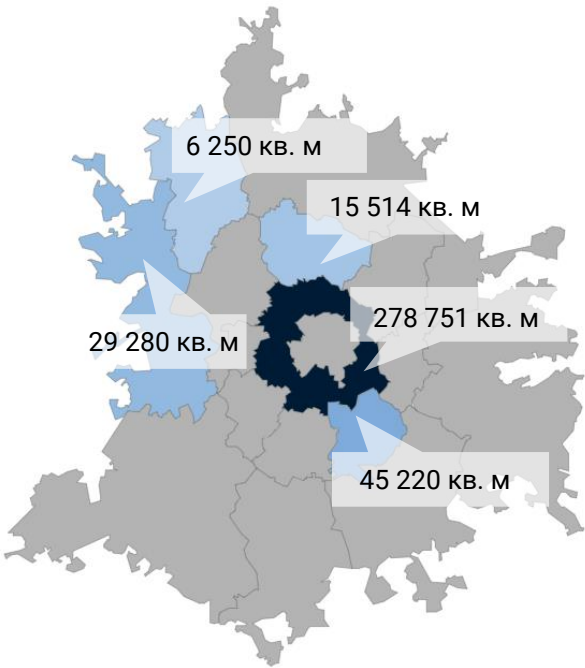
375 ТЫС. КВ. М

Новое строительство, классы А & В
1-3 кв. 2024 г.

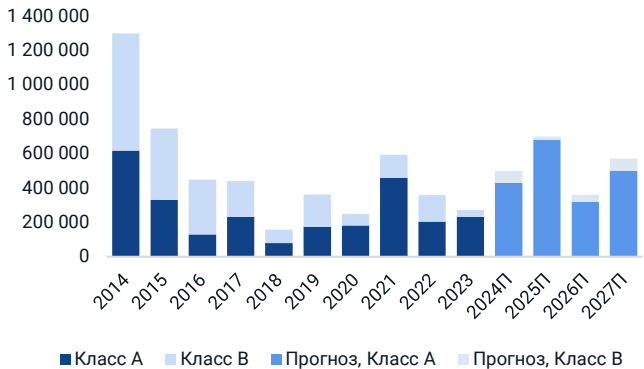
500 ТЫС. КВ. М

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





Новое строительство по субагломерациям,
классы А & В, 1-3 кв. 2024 г., кв. м



Новое строительство по классам, кв. м



Новое строительство, классы А & В, 3 кв. 2024 г.

Объект	Класс	Офисная площадь объекта, кв. м
 Бизнес-парк «Сколково Парк», корпус 1	A	14 690
 Бизнес-парк «Сколково Парк», корпус 2	A	14 590
 МФК «Luna», модуль В	A	9 719
 ГБУ «Мосгореотрест»	B+	6 232

ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

Снижение доли свободных площадей указывает на устойчивый спрос на рынке офисной недвижимости, что также создает благоприятную среду для девелоперов, которые могут выбирать наиболее выгодные условия реализации объектов.

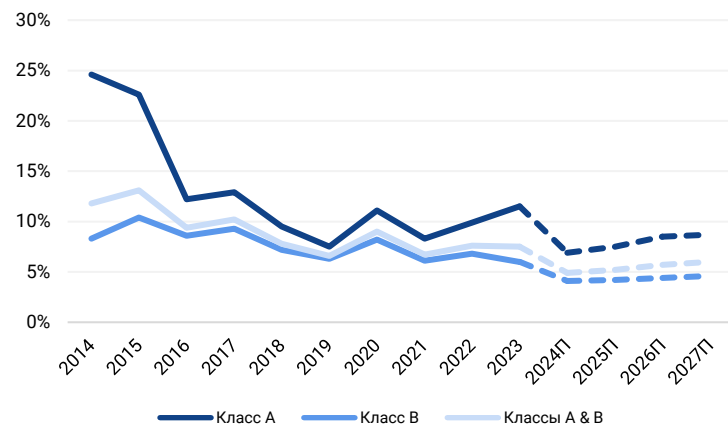
Доля свободных площадей продолжает сокращаться, по итогам 3 кв. 2024 г. показатель снизился на 2,7 п. п. по сравнению с результатом 2023 г. и составил 4,8%. По итогам 2024 года мы не ожидаем критических изменений уровня вакансии, так как в объектах, запланированных к вводу до конца года, доля доступных помещений всего 43%.

4,9 %

Доля свободных площадей, классы A & B

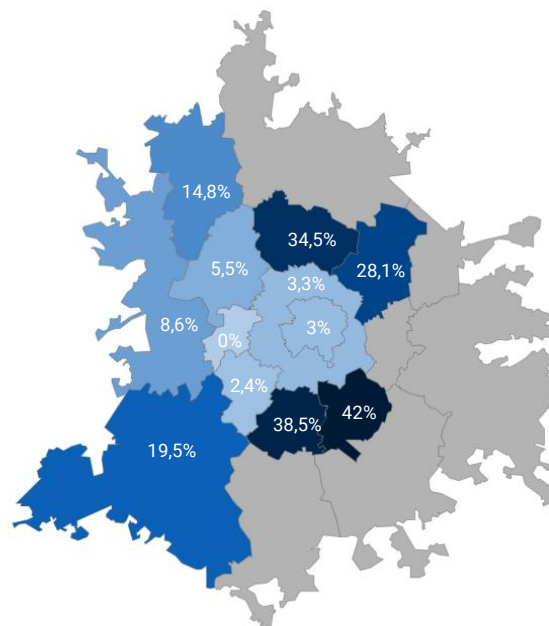
Прогноз на 2024 г.

Динамика доли свободных площадей по классам, %



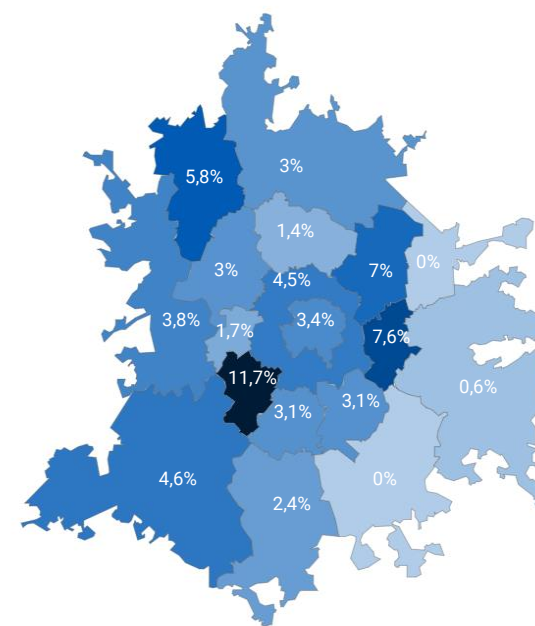
Источник: Commonwealth Partnership

Субагломерации Москвы: уровень свободных площадей, класс A, %



Мы наблюдаем ощутимый разрыв доли доступных помещений в классе A в субагломерациях внутри Третьего транспортного кольца (ТТК) и за его пределами. Так, например, в локациях между Садовым кольцом и ТТК уровень вакансии по итогам 3 кв. 2024 г. составил 3,3%, несмотря на то, что половина объема офисных помещений класса A приходится именно на районы Садового кольца – ТТК. В то же время, на юге Москвы в субагломерации Технопарк вакансия находится на уровне 42%, при этом сток класса A в данной локации формирует всего 1% в общем объеме офисных помещений класса A в Москве.

Субагломерации Москвы: уровень свободных площадей, класс B, %



По итогам 3 кв. 2024 г. в классе B зафиксирована критически низкая вакансия – 3,8%, при этом площади класса B составляют 70% в объеме рынка. Предпосылок к росту доли доступных помещений нет ввиду сдержанного строительства объектов класса B. В общем объеме помещений, заявленных к вводу до конца года, их совокупная площадь составляет всего 12%, а вакансия находится на уровне 11%.

СТАВКИ

Рост ставок аренды – закономерный результат текущего этапа развития сегмента. В условиях «рынка арендодателя» мы фиксируем критически низкую вакансию, которая, в свою очередь, сковывает маневренность потенциальных арендаторов и «развязывает руки» арендодателям.

По итогам 1-3 кв. 2024 г. средневзвешенная базовая ставка аренды в классах А и В составила 22 803 руб. / кв. м / год, что на 11% выше показателя аналогичного периода прошлого года. Рост ставки преимущественно поддержан положительной динамикой показателя в классе В (+14%).

15% ↑

Ожидаемый рост средневзвешенной базовой ставки аренды по итогам 2024 г., классы А & В

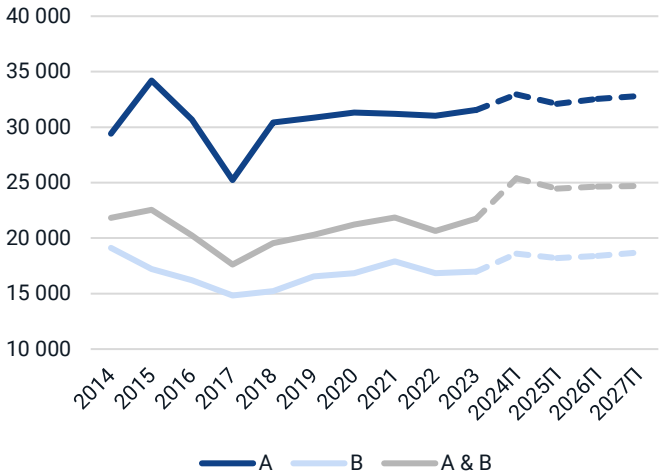
25 391 руб. / кв. м / год

Средневзвешенная базовая ставка аренды, классы А & В

Прогноз на 2024 г.

Источник: Commonwealth Partnership

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



В связи с ожидаемым закрытием крупной сделки аренды, по итогам года ставка может вырасти на 15% и превысить 25 000 руб. / кв. м / год.

В 2025 году мы прогнозируем стабилизацию относительно ожидаемой технической корректировки показателя вверх в 2024 г.

Средневзвешенная базовая ставка аренды, 1-3 кв. 2024 г., руб. / кв. м / год

	Класс А	Класс В	Классы А & В
Центральный деловой район (Внутри Садового кольца)	34 600	26 773	29 981
Садовое кольцо - ТТК	38 228	20 108	27 879
Белорусская	43 277	18 585	41 621
Ленинградский коридор (Динамо - Войковская)	34 436	17 725	27 131
Москва-Сити**			45 249

*Средневзвешенные запрашиваемые базовые ставки, рассчитанные по закрытым сделкам за 1-3 кв. 2024 г., без учета эксплуатации и НДС.

**Средневзвешенная базовая ставка аренды в Москва-Сити указана совокупно по классам А & В, так как на территории делового района объекты классов А & В обладают очень близкими продуктовыми характеристиками.

СПРОС

Ключевой фактор поддержки спроса в 2024 году – продажи в классе А. Как результат – уникальная для рынка ситуация, когда сумма купленных и арендованных площадей почти равномерно распределена между классами А и В.

В 2024 г. спрос в классах А и В снизился на 15 % по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Однако стоит учитывать эффект высокой базы прошлого года на фоне реализации отложенного спроса 2022 года. В классе А объем спроса превышает идентичный показатель прошлого года на 17%, в то время как в классе В динамика показателя отрицательная (- 27%).

1,44 МЛН КВ. М

Общее количество арендованных и купленных площадей, классы А & В

1-3 кв. 2024 г.

1,86 МЛН КВ. М

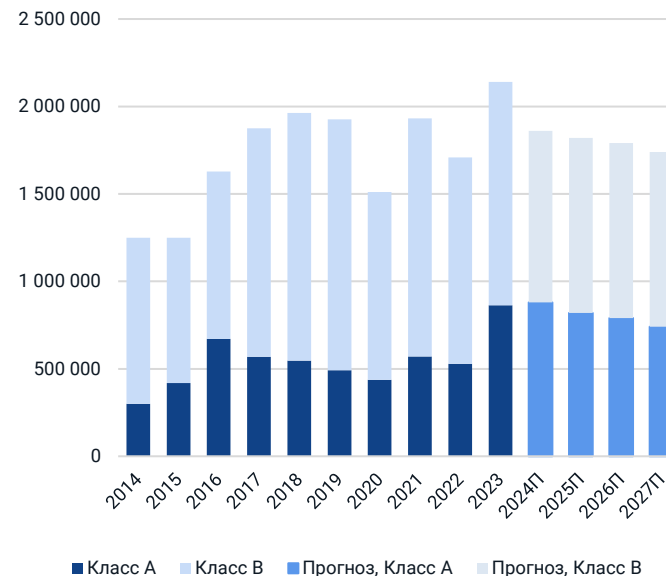
Общее количество арендованных и купленных площадей, классы А & В

Прогноз на 2024 г.

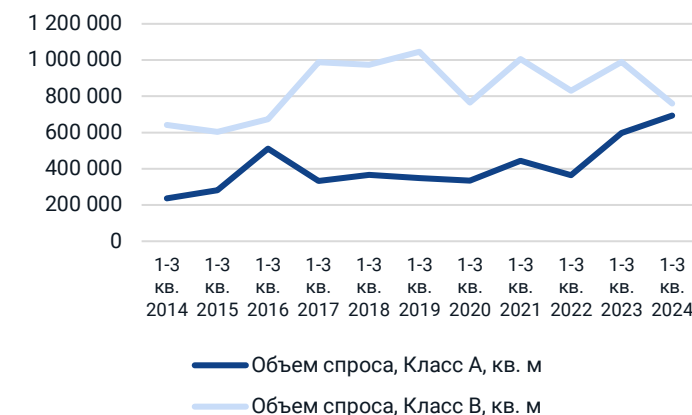
Доля продаж в классах А и В по итогам 3 квартала составила 19%, среди них 90% - в объектах класса А. Именно активные продажи в объектах класса А являются мощным фактором поддержки спроса.

В связи с активным строительством класса А и реализацией объектов в продажу, в 2025 г. мы не ожидаем драматичных изменений в структуре спроса.

Объем спроса по классам, кв. м



Объем спроса в разбивке по классам, 1-3 кв. 2014 – 1-3 кв. 2024, кв. м



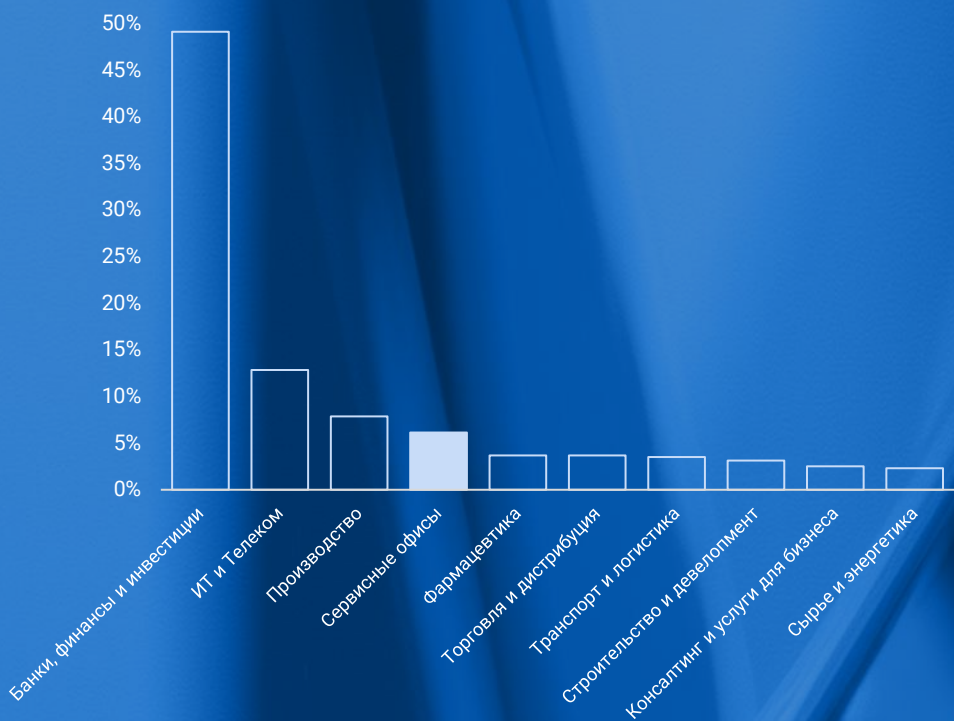
ИНТЕРЕСНО, ЧТО:

Впервые в истории разрыв показателя спроса по классам за первые 9 месяцев практически отсутствует. Ввиду превалирования класса В в общем количестве офисных площадей, объем спроса в классе А всегда занимал меньшую долю в объеме спроса. Однако по итогам первых 9 месяцев 2024 г. мы наблюдаем наименьший разрыв показателя, при котором соотношение классов А и В в структуре спроса 48% и 52%, соответственно.

СПРОС: АКТИВИЗАЦИЯ ОПЕРАТОРОВ ГИБКИХ РАБОЧИХ ПРОСТРАНСТВ

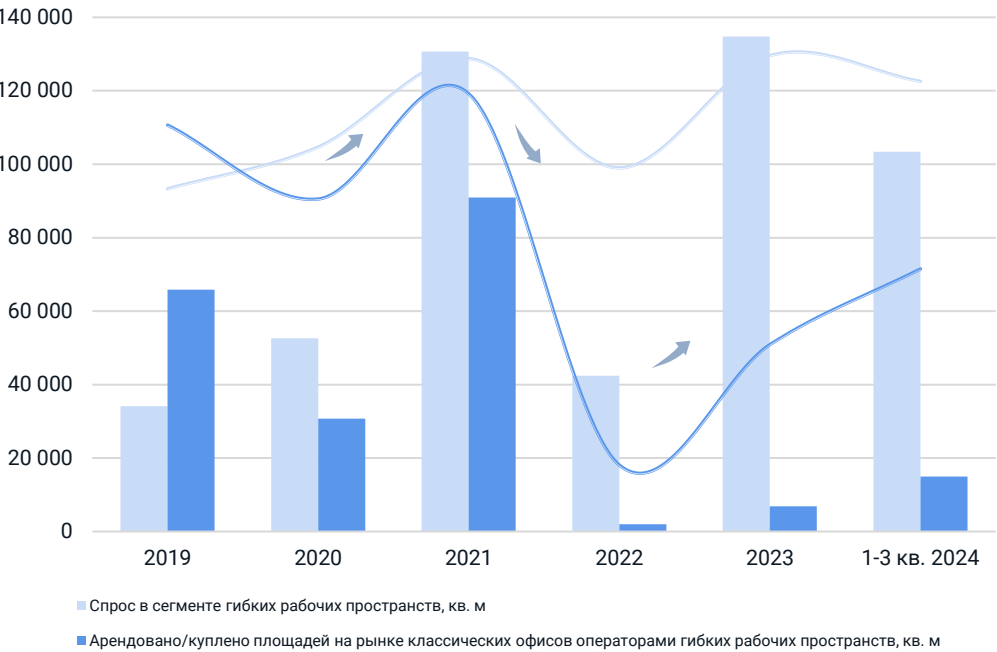
По итогам первых 9 месяцев 2024 г. объем сделок, заключенных операторами гибких рабочих пространств для размещения новых проектов, составил 18 тыс. кв. м. Данная индустрия заняла 4 место в топ-10 наиболее активных отраслей с точки зрения спроса на офисы.

ТОП-10 компаний – арендаторов/покупателей в структуре спроса, 1-3 кв. 2024 г.,%



Источник: Commonwealth Partnership

Спрос в гибких рабочих пространствах vs активность операторов на рынке классических офисов



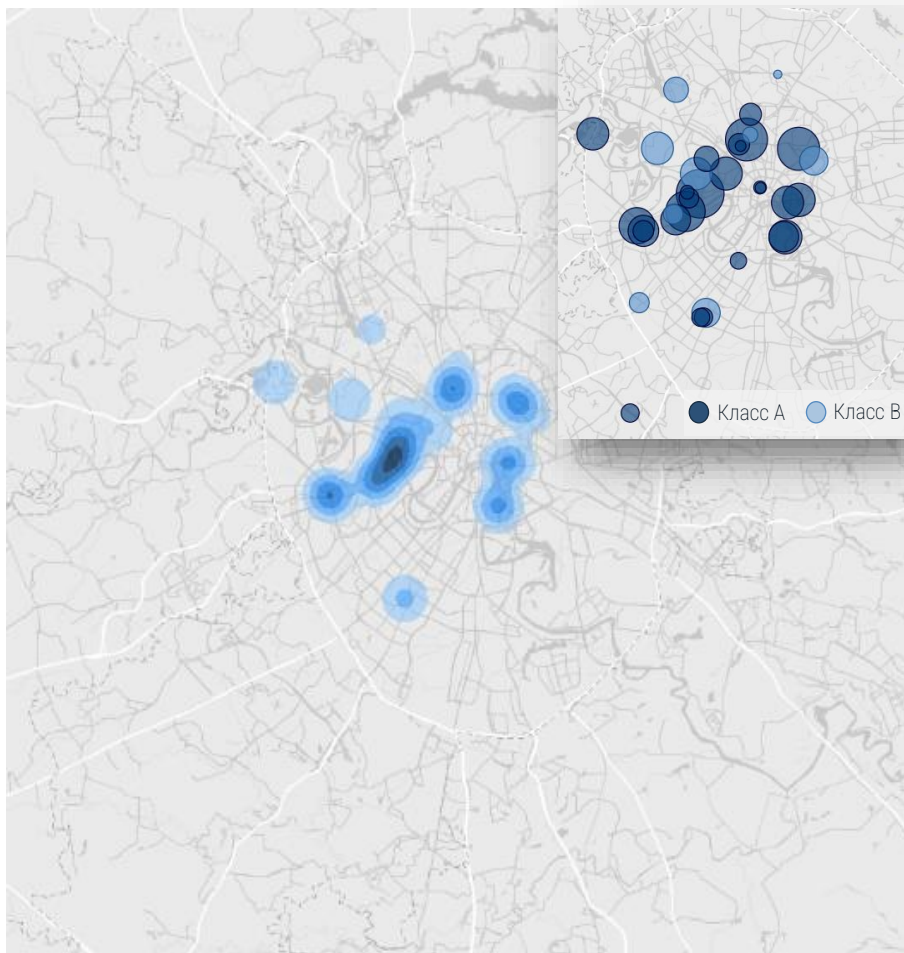
Операторы проявляют интерес на рынке классических офисов

Увеличение спроса на гибкие рабочие пространства служит импульсом для аренды/покупки площадей операторами гибких рабочих пространств. Так например, после того как в 2020 г. спрос на сервисные офисы вырос, в 2021 г. наблюдалась активизация операторов гибких рабочих пространств на рынке аренды/покупки классических офисов. Стоит также отметить, что ограниченное предложение в классических офисах является двойственным фактором влияния на гибкие офисы. С одной стороны, мы видим активный спрос и максимально оперативное вымывание с рынка ликвидного предложения. С другой стороны – это ограничивает активность операторов гибких рабочих пространств, так как они сами зачастую выступают резидентами бизнес-центров.

ПРОДАЖИ

По итогам первых трех кварталов 2024 года доля сделок по покупке офисов достигла 19% в общем объеме спроса, 70% из них приходится на строящиеся объекты, запланированные к вводу в эксплуатацию с 2024-26 гг.

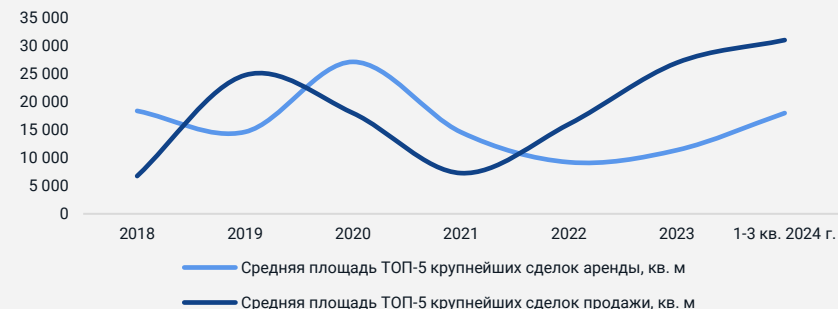
Распределение предложений продажи в строящихся объектах, заявленных к вводу в 2024-2026 гг.



Средняя площадь ТОП-5 сделок продажи и аренды* 2018 г. – 1-3 кв. 2024 г.

Центробанк РФ купил SLAVA 4 (в стадии строительства) для размещения штаб-квартиры. По состоянию на сентябрь 2024 г. данная сделка составила 40% в общем объеме сделок продажи офисов.

*В расчете учтены офисные площади сделок.



- Предложения продажи в объектах, заявленных к вводу в 2024-2026 гг., преимущественно аккумулируются в наиболее востребованных направлениях - **запад/северо-запад**.
- 80% доступных помещений на продажу, заявленных к вводу в 2024-26 гг. приходится на **класс А**, что может поспособствовать увеличению доли класса А в структуре спроса ввиду активного спроса на покупку офисов.
- 30% площадей, предлагаемых на продажу в объектах, заявленных к вводу в 2024-26 гг., приходится на районы, входящие в состав **Большого Сити**.

392 325 руб. / кв. м **↑ 14%**

Средневзвешенная цена продажи, классы А & В, вкл. НДС**

1-3 кв. 2024 г.

19%

Доля продаж в общем объеме арендованных и купленных площадей

1-3 кв. 2024 г.

**Средневзвешенная запрашиваемая цена продажи, рассчитанная по закрытым сделкам, 1-3 кв. 2024 г. включая НДС.

ГИБКИЕ РАБОЧИЕ ПРОСТРАНСТВА

В сегментах классических и гибких офисов наблюдаются схожие тенденции: активное открытие новых пространств, многие из которых уже частично или полностью заполнены.

По итогам 1-3 кв. 2024 г. объем сегмента увеличился на 20 тыс. кв. м, до конца года рынок может пополниться еще 13 тыс. кв. м новых гибких офисов. Ситуация в сегменте напоминает картину на рынке классических офисов: активное открытие новых пространств, которые выходят на рынок полностью или частично реализованными. Уровень вакансии в открытых в 3 квартале пространствах - 28%, что подчеркивает как стремительный рост предложения, так и сохранение интереса со стороны арендаторов к современным офисным решениям.

428 ТЫС. КВ. М
Объем рынка гибких рабочих пространств Москвы
3 кв. 2024

6,8 %
Доля свободных площадей
3 кв. 2024 г.

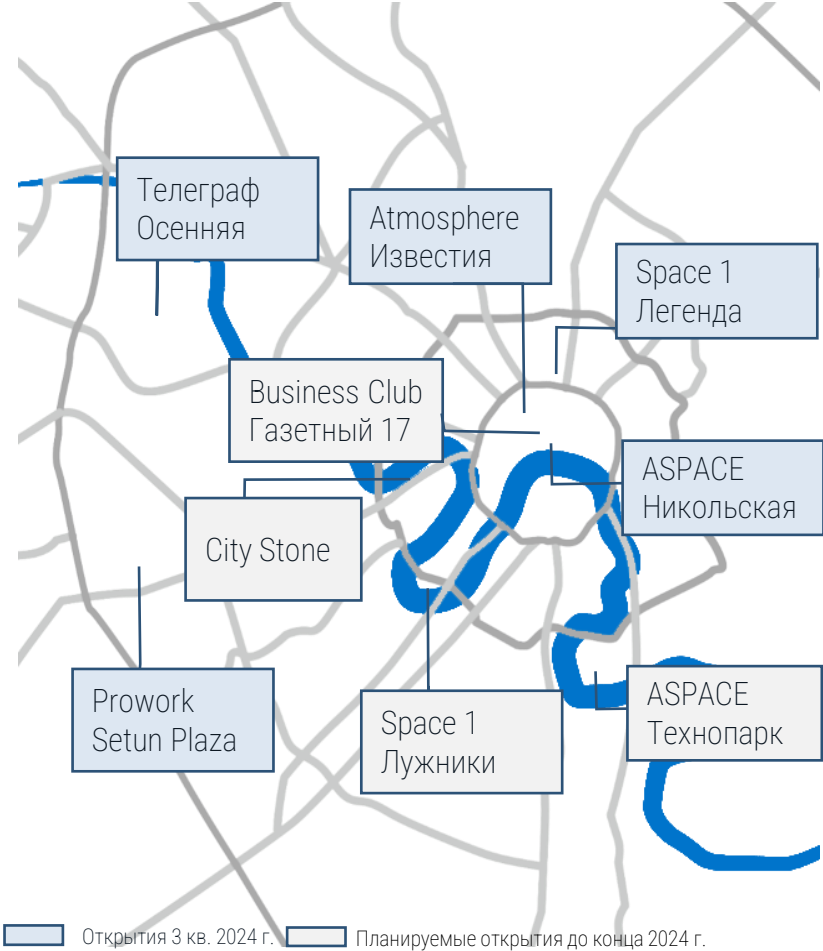
Источник: Commonwealth Partnership

ТОП-5 сделок в гибких рабочих пространствах, 3 кв. 2024 г.

Пространство	Площадь сделки, кв. м	Компания арендатор
Business Club Искра-Парк	24 598	Т-Банк
Business Club Газетный17	5 384	Московская биржа
Space 1 Jet Якиманка 	3 206	Конфиденциально
Workki Тульская	2 185	Мангазея
Workki Тульская	2 088	Гознак

Объем спроса за первые 9 месяцев 2024 г. составил 114 тыс. кв. м, что на 21% превышает аналогичный показатель прошлого года. При этом 25% от общего спроса пришлось на сделку с Т-Банком, который арендовал ранее занятые площади Ozon в Искра Парк у Business Club. Мы наблюдаем значительный разрыв между крупнейшей сделкой квартала и остальными сделками в структуре спроса. По итогам 3 кв. уровень вакансии вырос на 1 п. п., это обусловлено открытием новых площадок, сделки в которых пришлось уже на начало 4 кв. 2024 г. К концу года мы ожидаем увидеть снижение показателя.

Новые открытия 3 кв. 2024 г. и планируемые открытия до конца 2024 г.





СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

#MARKETBEAT Q3 – 2024

КИНГЧЁСС

– один из вариантов шахмат с модифицированными правилами. Игра ведётся на обычной доске, обычными комплектами фигур, которые ходят по обычным правилам, но партия начинается на пустой доске, фигуры выставляются на доску в процессе игры, вместо очередных ходов.

Московский регион

Январь - сентябрь 2024 г.

27 млн кв. м

Общее предложение складских помещений, классы А & В

10 800 руб. / кв. м / год

Ставка аренды*, класс А

766 тыс. кв. м

Новое строительство, классы А & В

0,6 %

Доля вакантных площадей, класс А

2,6 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.

01

По итогам 3 кв. 2024 г. ставка аренды составила 10 800 руб. / кв. м / год, превысив значение показателя за аналогичный период 2023 г. почти в 1,5 раза. Помимо роста средневзвешенного показателя, мы фиксируем расширение диапазона нижней и верхней границ запрашиваемых ставок аренды.

02

Реакцией собственников на жесткую денежно-кредитную политику стала апробация новых платежных схем и инструментов хеджирования рисков.

03

Темпы строительной активности замедлились. Новое строительство за 1-3 кв. 2024 г. в 1,3 раза ниже значения показателя за аналогичный период 2023 г. При этом уровень вакансии уже год не поднимается выше 1%.

04

Рост спроса за 1-3 кв. 2024 г. составил 19% по сравнению с аналогичным периодом 2023 г. После последнего раунда повышения ключевой ставки наблюдается охлаждение спроса на складскую недвижимость.

05

Новое строительство Light Industrial в Московском регионе выросло в 4 раза, составив четверть от общего объема показателя, что может стать новой нормой для сегмента в долгосрочной перспективе.

06

Рост внутреннего спроса и заработных плат населения привели к смещению фокуса на региональные рынки. Доля регионального строительства в общем объеме нового строительства по стране составила 65%, что является рекордом за 5 лет.

ПРОГНОЗ

Рынок складской недвижимости уже год существует в условиях высокой ключевой ставки, которая оказывает влияние на динамику ключевых индикаторов. К концу 3 кв. 2024 г. отмечается замедление нового строительства и охлаждение деловой активности, несмотря на то, что ряд показателей останутся близки к рекордным значениям 2023 г. Достижение этих уровней продиктовано импульсом в начале года. Начавшееся охлаждение деловой активности в 4 кв. 2024 г. незначительно отразится на ключевых индикаторах, поскольку максимальный спрос в наращивании складских мощностей был удовлетворен в 1-3 кв. текущего года. По итогам 2024 г. мы прогнозируем, что спрос составит 2,9 млн кв. м. Рост цен на строительные материалы и удорожание заемного финансирования приведут к снижению объема строительства новых объектов до 1,4 млн кв. м по итогам года. До конца года на рынке сохранится дефицит предложения качественных площадей, вакансии не достигнет 1%. В целях сохранения рентабельности складских объектов арендодатели будут поддерживать высокий уровень арендных ставок. По итогам года ставка аренды останется на уровне 10 800 руб. / кв. м / год.

В начале 2025 г. рынок складской недвижимости продолжит существовать в жестких экономических условиях. Игрокам рынка будет сложно принимать решения о заключении сделок, что приведет к замедлению деловой активности. Многие игроки рынка, заинтересованные в наращивании складских мощностей, будут переориентироваться на продажу. Однако, объем сделок продажи складских объектов не компенсирует спрос, который мог бы быть достигнут сделками аренды. Ожидаемый рост нового строительства в 2025 г. по сравнению с 2024 г. будет продиктован закрытыми BTS сделками в начале текущего года.

Во второй половине 2025 г. может начаться постепенное смягчение экономических факторов давления. Постепенная стабилизация экономического фона в 2026 г. приведет к активизации спекулятивного строительства и восстановлению объема спроса, преимущественно за счет сделок аренды. Восстановление деловой активности по арендным договорам стимулирует рост ставки аренды в 2026 г. до уровня 11 100 руб. / кв. м / год. В 2026 г. рынок начнет наполняться спекулятивным предложением, что будет способствовать нормализации доли вакантных площадей. Однако плавного восстановления спекулятивного строительства будет недостаточно для существенного увеличения предложения складских площадей в среднесрочной перспективе.

Ключевые индикаторы	2023	Январь - сентябрь 2024 г.	Прогноз на 2024 г.	Прогноз на 2025 г.	Прогноз на 2026 г.
Новое строительство, кв. м, классы А & В	1 500 000	766 520	1 400 000	1 700 000	2 200 000
Сумма купленных и арендованных площадей, кв. м, классы А & В	3 000 000	2 613 401	2 900 000	2 700 000	2 750 000
Ставка аренды*, руб. / кв. м / год, класс А	8 950	10 800	10 800	10 900	11 100
Доля вакантных площадей, класс А	0,6%	0,6%	<1%	1%	1,1%

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

АДАПТАЦИЯ СКЛАДСКОГО РЫНКА К ЭКОНОМИЧЕСКОМУ ФОНУ

Для адаптации к экономической ситуации девелоперам приходится искать новые схемы арендных договоров. В целях сохранения рентабельности складского помещения арендодатели продолжают держать ставки на высоком уровне.

НИЗКАЯ БЕЗРАБОТИЦА

Уровень безработицы находится на историческом минимуме – 2,4% по состоянию на июнь 2024 г.

РОСТ ЗАРАБОТНОЙ ПЛАТЫ

Заработная плата за январь-июль 2024 г. выросла на 19%* по сравнению с аналогичным периодом 2023 г., что является рекордом за 5 лет.

РОСТ ВНУТРЕННЕГО СПРОСА

Прогнозируется, что потребительский спрос по итогам 2024 г. обеспечит 60% общего роста ВВП.

РОСТ ЦЕН НА ТОВАРЫ

Растущие издержки производителей перекладываются на потребителей в виде роста цен на товары.

ЗАГРУЖЕННОСТЬ МОЩНОСТЕЙ

Совет директоров ЦБ РФ на обсуждении ключевой ставки** в сентябре 2024 г. отмечал высокую нагрузку производственных мощностей.

САНКЦИОННОЕ ДАВЛЕНИЕ

В сентябре 2024 г. в ходе обсуждения ключевой ставки** и Совет директоров ЦБ РФ отметил, что санкционное давление снижает возможности на расширение совокупного предложения.

ВЫСОКАЯ ИНФЛЯЦИЯ

В сентябре 2024 г. инфляция составила 8,62%, что в 2,6 раза выше цели по инфляции ЦБ.

ПОВЫШЕНИЕ КЛЮЧЕВОЙ СТАВКИ

В целях сдержать инфляционное давление ЦБ РФ повышает ключевую ставку (до 19% в сентябре 2024 г.).

РЕАКЦИЕЙ РЫНКА СТАЛА АПРОБАЦИЯ НОВЫХ СХЕМ АРЕНДНЫХ ДОГОВОРОВ

Инициация пересмотра условий по действующим договорам

Повышение индексации по долгосрочным контрактам

Авансирование арендной платы по договору

Привязка ставки аренды к ключевой ставке ЦБ РФ

*Росстат

**Резюме обсуждения ключевой ставки, сентябрь 2024 г.

Источник: Commonwealth Partnership

#MARKETBEAT Q3 – 2024

СТАВКА АРЕНДЫ И ЦЕНА ПРОДАЖИ

С 2023 г. цена продажи растёт медленнее ставки аренды, что повышает привлекательность приобретения складского объекта в собственность.

10 800 руб. / кв. м / год

Ставка аренды в Московском регионе*

3 кв. 2024 г.

90 500 руб. / кв. м

Цена продажи в Московском регионе*

3 кв. 2024 г.

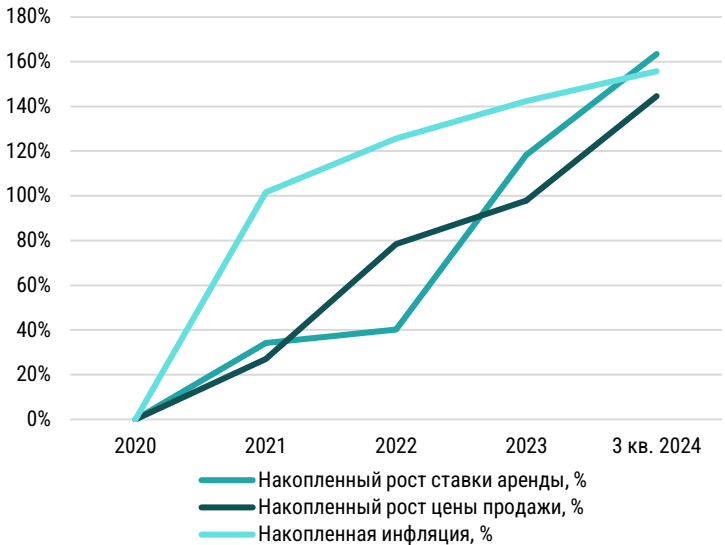
*Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в существующих сухих объектах класса А без операционных расходов, коммунальных платежей и НДС.
**Средневзвешенная запрашиваемая цена продажи в существующих объектах класса А без учета НДС.

Источник: Commonwealth Partnership

Верхняя граница запрашиваемых ставок аренды превышает нижнюю в 2 раза. 77% вакансий маркируются на рынке по ставке в диапазоне 10 000 – 15 000 руб. / кв. м / год. 14% объектов с вакансией предлагаются по ставке выше 15 000 руб. / кв. м / год – их составляют объекты городской логистики (в пределах МКАД).

С 2023 г. цена продажи растёт более сдержанными темпами, чем ставки аренды. Цена продажи выросла на 39% (в то время как ставка аренды выросла на 44%) по сравнению с аналогичным периодом 2023 г. Более того, с 2021 г. накопленный рост ставок аренды превысил инфляцию в отличие от цены продажи. В условиях удорожания кредитного финансирования и рынка собственника, продажа является более привлекательным видом сделки как для девелоперов, так и для покупателей в связи с фиксацией условий и снижением инфляционных рисков.

Накопленный рост ставки аренды, цены продажи и годовой инфляции РФ, %

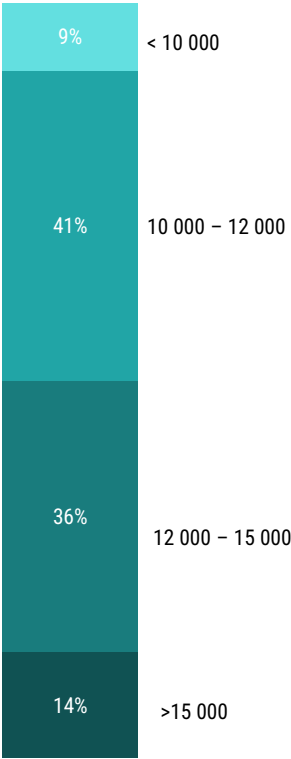


53 %

составил рост среднего операционного платежа в складских помещениях в Московском регионе по классу А

С 1 400 руб. / кв. м / год в 2023 г.
до 2 100 руб. / кв. м / год в 2024 г.

Распределение запрашиваемых ставок аренды, руб. / кв. м / год



ВАКАНСИЯ

На рынке сохраняется дефицит складских помещений. В условиях экономического давления на складской рынок девелоперы не готовы к строительству объектов с привлечением заемных средств, что не способствует росту вакансии.

Больше года уровень вакансии находится на уровне менее 1%. Предпосылок для роста показателя по итогам 2024 г. нет. Появляющиеся предложения площадей моментально вымываются с рынка. В конце 3 кв. 2024 г. строительная активность замедлилась. Дефицит предложения качественных складских помещений формирует на рынке отложенный спрос. Во второй половине 2025 г. ожидается плавное смягчение экономического фона. При условии снижения ключевой ставки в конце 2025 г. девелоперы могут заявить спекулятивное строительство объектов. Однако эффект отложенного спроса, сформированного в текущем году, не будет преодолен, поскольку игроки рынка будут моментально вымывать появляющиеся предложения.

0,6 %

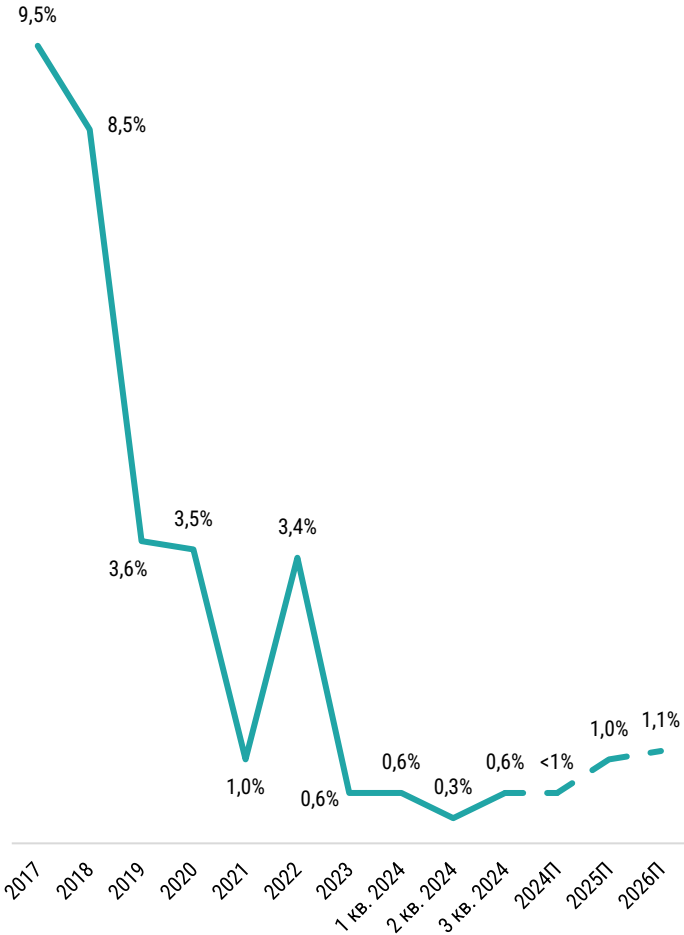
Доля свободных площадей в Московском регионе
3 кв. 2024 г.

<1 %

Доля свободных площадей в Московском регионе
Прогноз на 2024 г.

Источник: Commonwealth Partnership

Доля свободных площадей, Московский регион, класс А



Доля вакантных площадей по складским поясам, Московский регион, класс А



Складской пояс	Доля свободных площадей, 3 кв. 2024 г. (дата доступа до 30.09.2024)	Доля свободных площадей с датой доступа до 31.12.2024
Городская агломерация (Пояса 0-1)	0,99%	1,33%
Пояс 2	0,56%	1,13%
Пояс 3	0,19%	0,30%
Пояс 4	0,94%	1,26%

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО И ОБЩЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Новое строительство снизилось на 23% по сравнению с аналогичным периодом 2023 г. Фактор поддержки показателя в 2025 г. – деловая активность в 1-3 кв. 2024 г.

За три квартала 2024 г. новое строительство снизилось на 23% по сравнению с аналогичным периодом 2023 г., что является прямым следствием высокой ключевой ставки. Дополнительно на динамике показателя отразился рост стоимости строительных материалов (рост стоимости по отдельным статьям расходов от 3% до 79% по сравнению с 2023 г.*).

Строительная активность начнет плавно возобновляться в 2025 г. и усилится в 2026 г. с ростом уверенности девелоперов в реализации их объектов конечному потребителю. Факторами замедления строительной активности останутся: сохраняющийся рост стоимости строительства и удорожание заемного финансирования, а также переключение представителей электронной коммерции на освоение региональных рынков.

766 ТЫС. КВ. М

Новое строительство, классы А & В, Московский регион
1-3 кв. 2024 г.

1,4 МЛН КВ. М

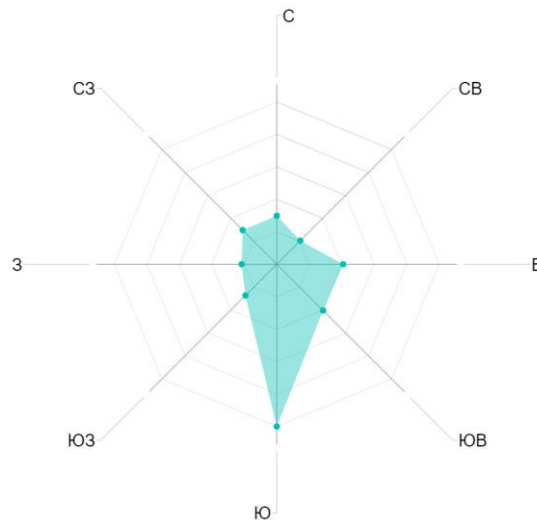
Новое строительство, классы А & В, Московский регион
Прогноз на 2024 г.

*Росстат, по состоянию на август 2024 г.

Источник: Commonwealth Partnership

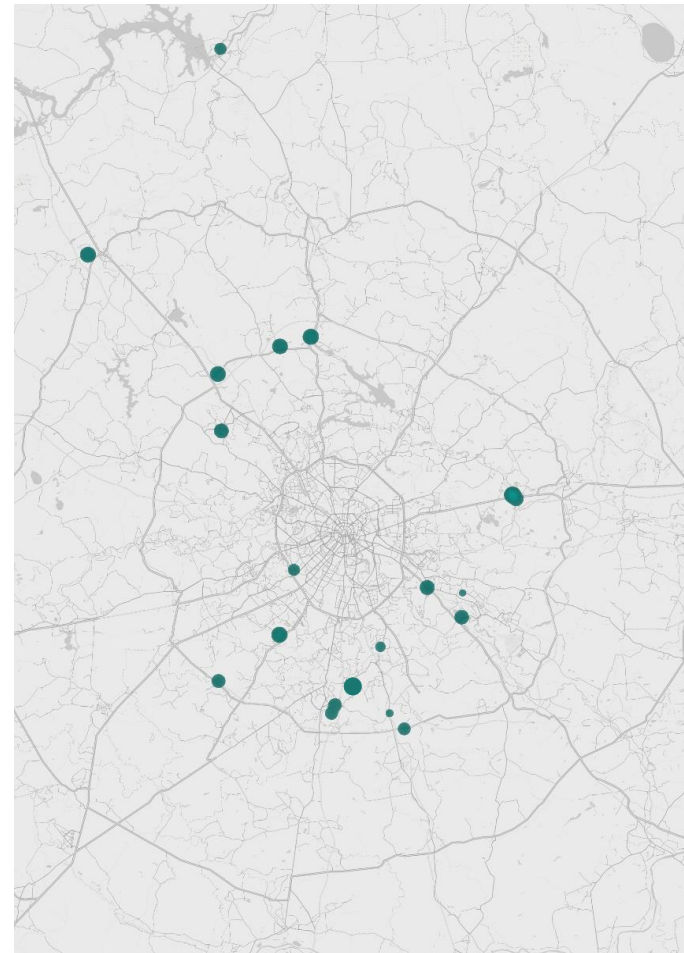
#MARKETBEAT Q3 – 2024

Общее предложение складских помещений, Московский регион, 3 кв. 2024 г.



Наибольшее количество объектов на стадии строительства (46%) приходится на южное направление, которое традиционно наиболее насыщено складскими площадями. 85% заявленных площадей с датой ввода в 4 кв. 2024 г. придется на один объект.

Распределение заявленных объектов с датой ввода в 4 кв. 2024 г., Московский регион



СПРОС

Сумма купленных и арендованных площадей в 1-3 кв. 2024 г. выросла на 19% по сравнению с аналогичным периодом 2023 г. Основной объем спроса по итогам года придется на период до последнего раунда повышения ключевой ставки.

По итогам 1-3 кв. 2024 г. спрос достиг 2,6 млн кв. м, что составляет 90% от прогнозного значения показателя за 2024 год. На это оказывает влияние высокая ключевая ставка – инициация сделок по существующим условиям является нерациональной. Дополнительно происходит увеличение регионального присутствия ключевых драйверов спроса. В случае начала цикла снижения ключевой ставки на складском рынке во второй половине 2025 г. может, с одной стороны, катализировать начало спекулятивного строительства, а с другой стороны – предоставить поле для реализации отложенного спроса 2023 г. По нашим прогнозам средний объем спроса в период 2024-2026 гг. составит 2,8 млн кв. м.

2,6

 МЛН КВ. М

Сумма купленных и арендованных площадей,
Московский регион, классы A & B
1-3 кв. 2024 г.

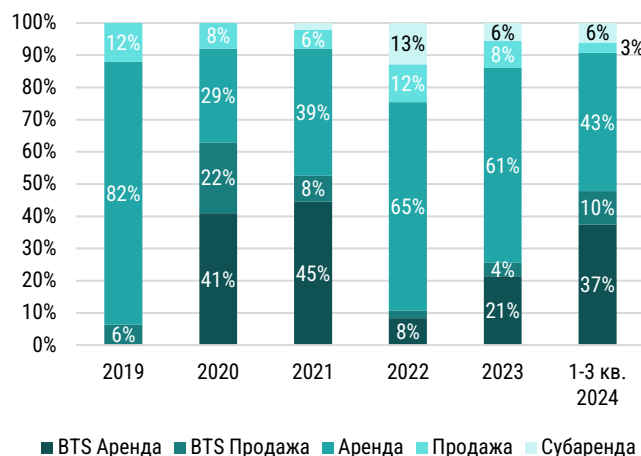
2,9

 МЛН КВ. М

Сумма купленных и арендованных площадей,
Московский регион, классы A & B
Прогноз на 2024 г.

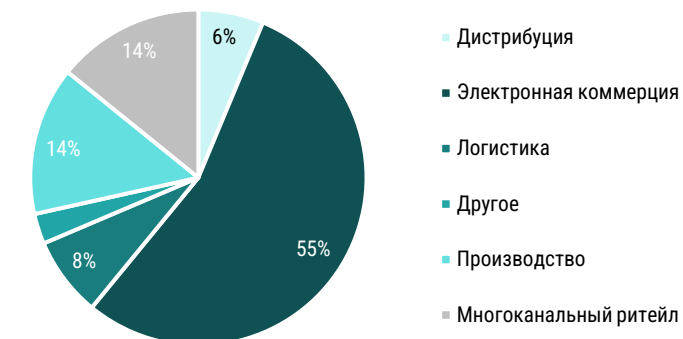
Источник: Commonwealth Partnership

Структура спроса по типам сделок, Московский регион, 2019-2024 гг.



Общий объем сделок продажи складских объектов за три квартала 2024 г. вырос на 19% по сравнению с аналогичным периодом 2023 г. Доля BTS сделок за девять месяцев 2024 г. выросла на 26 п. п. г/г, поскольку девелоперы в условиях высокой ключевой ставки предпочитают строительство законтрактованных объектов. В 2025 г. мы ожидаем продолжение процесса переориентации складского рынка на покупку объектов, что приведет к росту доли сделок продажи в общей структуре спроса.

Структура спроса по сферам деятельности компаний, Московский регион, 1-3 кв. 2024 г.



Электронная коммерция нарастила свою долю в структуре спроса, составив более половины от общего объема показателя. Основные драйверы роста электронной коммерции: опережающее инфляцию увеличение заработных плат населения и расширение ассортимента, а также развитие доставки товаров из-за рубежа, которая стала активно распространяться во второй половине 2023 г. В перспективе 3-5 лет доля электронной коммерции в объеме спроса на складские площади имеет потенциал к снижению, так как кратный рост индустрии, характерный для ранних этапов развития рынка, в Московском регионе завершился.

LIGHT INDUSTRIAL

Новое строительство Light Industrial за 1-3 кв. 2024 г. кратно увеличилось по сравнению с аналогичным периодом 2023 г., что связано с ростом малого и среднего предпринимательства, которое является целевой аудиторией сегмента. Вакансия сохранилась на околонулевом уровне.

Доля Light Industrial (LI) в общем объеме нового строительства в Московском регионе составила 24%, в то время как в период 2019-2023 гг. значение показателя не превышало 4%. В стадии строительства с датой ввода до конца 2024 г. находится 108 тыс. кв. м площадей формата Light Industrial. Активное развитие малого и среднего предпринимательства вызывает спрос на такие объекты. Лидерами спроса на объекты LI за 1-3 кв. 2024 г. стали представители дистрибуции и производства, формируя 43% и 39% от общего показателя, соответственно. Специфика бизнеса компаний из этих сфер подразумевает совмещение на одной территории складской и производственной функций, а также, при необходимости, выставочного зала. Ставка аренды по итогам 3 кв. 2024 г. выросла на 31% по сравнению с аналогичным периодом 2023 г.

470 ТЫС. КВ. М 2% от общего предложения складских помещений

Общее предложение Light Industrial,
Московский регион
1-3 кв. 2024 г.

114 568 руб. / кв. м на 27% выше, чем в Big Box

Средневзвешенная цена продажи в
существующих и строящихся объектах
3 кв. 2024 г.

12 100 руб. / кв. м / год на 12% выше, чем в Big Box

Средневзвешенная базовая ставка аренды в
существующих и строящихся объектах
3 кв. 2024 г.

191 ТЫС. КВ. М 24% от общего объема нового строительства

Новое строительство Light Industrial,
Московский регион
1-3 кв. 2024 г.

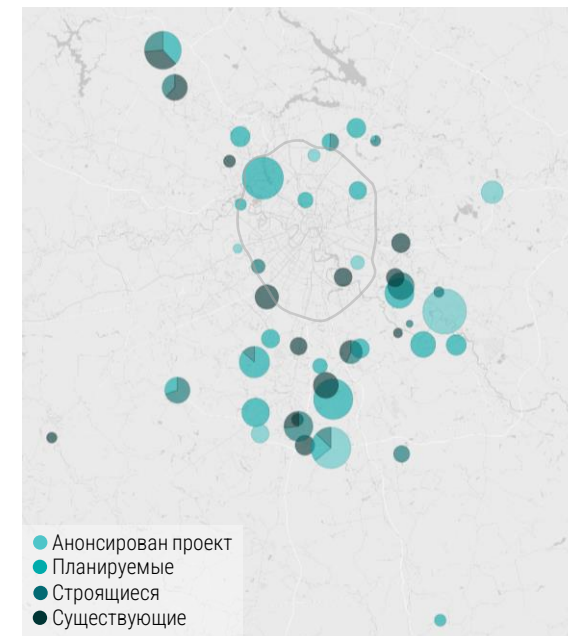
61 ТЫС. КВ. М 3% от общего объема спроса

Сумма купленных и арендованных
площадей, Московский регион
1-3 кв. 2024 г.

<1 %

Доля свободных площадей,
Московский регион
3 кв. 2024 г.

Распределение объектов Light Industrial, Московский регион



Источник: Commonwealth Partnership

на **27** %

сократился разрыв между ставками аренды
на Big Box и на объекты Light Industrial по
итогам 3 кв. 2024 г. по сравнению с
аналогичным периодом 2023 г.

РЕГИОНЫ

На рынке складской недвижимости наблюдается смещение девелоперской активности в регионы. В 1-3 кв. 2024 г. впервые за 5 лет объем нового строительства в субъектах страны превзошел Московский регион в 2 раза. Доля регионального спроса приблизилась к половине от общего объема показателя по стране.

Смещение фокуса на региональные рынки произошло как в новом строительстве, так и в спросе. Региональный потребительский спрос растет за счет увеличения доходов населения*. За 1-3 кв. 2024 г. доля сделок в регионах в общем объеме спроса составила 49%. Интересно, что при исключении Ленинградского региона доля региональных сделок за девять месяцев текущего года составит 41%. Данный показатель является рекордом за 5 лет (в период 2020-2023 гг. индикатор не превышал 29%).

Доля регионов в общем объеме нового строительства в 1-3 кв. 2024 г. составила 65% и стала рекордным значением за 5 лет. В период 2020-2023 гг. доля регионального нового строительства была в пределах 40%-53%.

Главным драйвером перехода спроса в регионы стала электронная коммерция, которая продолжила процесс освоения регионов в связи с ростом потребительского спроса. За 1-3 кв. 2024 г. ее доля в общем объеме регионального спроса (включая Ленинградский регион) составляет 80%. Лидерами по росту продаж в интернете стали регионы Дальневосточного и Северо-Кавказского федеральных округов.

65 %

Доля регионального нового строительства
1-3 кв. 2024 г.

49 %

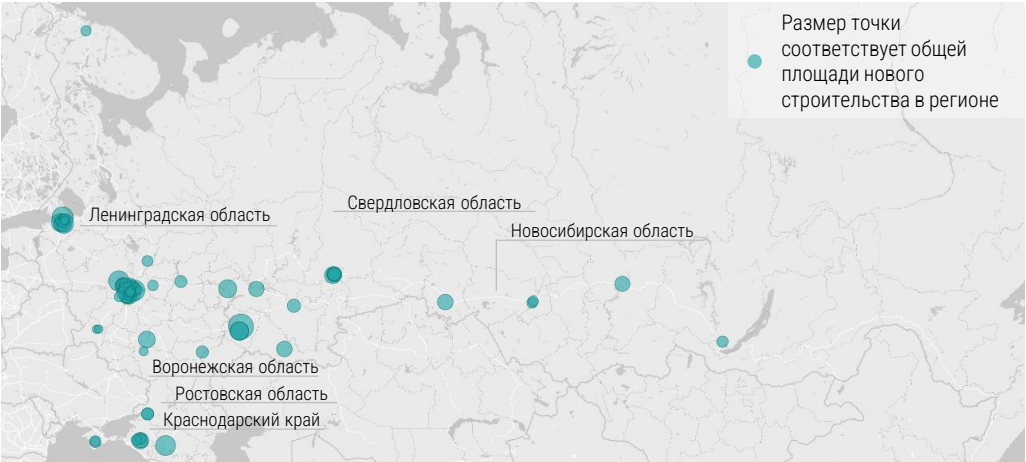
Доля регионального спроса
(включая Ленинградскую область)
1-3 кв. 2024 г.

Источник: Commonwealth Partnership

Ключевые индикаторы в логистических хабах, 1-3 кв. 2024 г.

	Общее предложение, тыс. кв. м, классы A & B	Новое строительство, тыс. кв. м, классы A & B	Доля вакантных площадей, %, класс A	Ставка аренды*, руб. / кв. м / год, класс A
Ленинградский регион	5 786	359,7	<0,5%	10 500
Воронежская область	956	2,9	<0,5%	10 000
Краснодарский край	1 115	93,1	<0,5%	10 000
Новосибирская область	1 530	13,5	<0,5%	13 000
Ростовская область	893	28,7	<0,5%	10 000
Свердловская область	2 538	131,7	1,53%	11 000

Распределение нового строительства по регионам, 1-3 кв. 2024 г.



*Больше информации о трудовых ресурсах на складском рынке читайте в нашем отчете на www.cmwp.ru



ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

#MARKETBEAT Q3 – 2024

ХОД КОНЁМ

– движение фигуры на две клетки по вертикали и затем на одну клетку по горизонтали, или наоборот.

Москва

Январь – сентябрь 2024 г.

6,6 МЛН КВ. М

Общее количество торговых площадей в форматных торговых объектах

74 ТЫС. КВ. М

Новое строительство

8,7 %

Доля свободных площадей в форматных торговых объектах

01

Текущий экономический фон продолжает определять паттерны покупательского поведения: крупные покупки совершаются все реже. Фокус внимания смещен в сторону потребления услуг и посещения заведений общественного питания. Категория «Продукты» и товары повседневного спроса сохраняют наименьшую волатильность.

04

Вакансия в форматных торговых центрах Москвы составляет 8,7%. Незначительный рост (+0,1 п.п. к значению предыдущего квартала) обусловлен вводом в эксплуатацию новых объектов. Показатель в стабилизированных торговых центрах достиг минимального значения с 2018 г., наибольшее изменение вакансии зафиксировано в ТЦ категории Прайм (снижение на 9 п.п. год к году).

02

В Москве растет новое строительство (+74 тыс. кв. м с начала года), к 2025 г. показатель приблизится к уровню 2021 г. Однако свыше половины его объема (54%) составит единичный крупный объект – СК Олимпийский (GLA 180 тыс. кв. м). Чистое поглощение находится на рекордном уровне с 2019 г. (483 тыс. кв. м).

05

Отечественные Fashion-ритейлеры все чаще открывают кафе во флагманских магазинах. На фоне устойчивого интереса к общепиту данный инструмент генерации трафика уже получил распространение среди таких брендов как SELA, 2MOOD И LIME.

03

Новое строительство в регионах по-прежнему находится на низком уровне и не демонстрирует ярко выраженного потенциала к росту в 2024-2025 гг. Сроки ввода объектов часто смещаются, что зачастую продиктовано удорожанием строительства.

ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ РЫНОК

Текущий экономический фон продолжает определять паттерны покупательского поведения: в силу неготовности потребителей к совершению крупных покупок, фокус внимания все больше смещается в сторону «маленьких радостей». Результатом становится продолжение роста трат населения на категории «Развлечения», «Кафе, бары и рестораны» и «Такси, каршеринг». Наименьшая волатильность фиксируется в категории «Продуктовые магазины», включающую в себя товары повседневного спроса.

35,5 ^{трлн руб.}

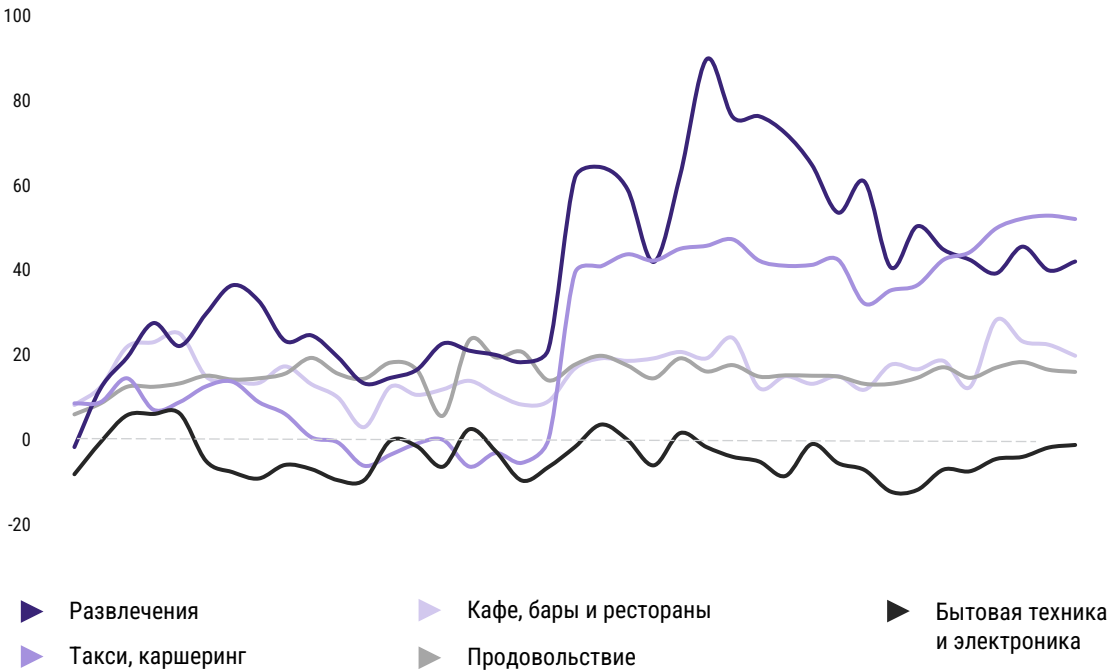
Оборот розничной торговли (ОРТ), Россия
Январь-август 2024 г.

16,3 [%]
Прирост ОРТ, Россия
Январь-август 2024 г.

8,5 [%]
Прирост оборота общественного питания, Россия
Январь-август 2024 г./
январь-август 2023 г.

Источник: Росстат, СберИндекс

Изменение потребительских расходов по категориям, 1-3 кв., % г/г






Изменение оборота ритейлеров по категориям товаров, 3 кв. 2024 г./3 кв. 2023 г. экспертный анализ выборки CMWP



ПРОГНОЗ

По итогам 3 квартала 2024 г. строительная активность на рынке торговой недвижимости сохраняется на высоком уровне, однако основной объем нового строительства будет сконцентрирован в Москве. Прогнозируемый на 2024-2025 гг. объем нового строительства в регионах незначителен.

МОСКВА	2024П	2025П		
Общее количество торговых площадей в форматных торговых объектах	6,6 ^{МЛН КВ. М}	7,0 ^{МЛН КВ. М}		Hollywood Санкт-Петербург GLA 60 тыс. кв. м 2025
Новое строительство	136 ^{ТЫС. КВ. М}	319 ^{ТЫС. КВ. М}		
Доля свободных площадей в форматных торговых объектах	7,4 [%]	8,4 [%]		Краски Москва GLA 34 тыс. кв. м 2025
РОССИЯ (включая Москву)				
Общее количество торговых площадей в форматных торговых объектах	26,3 ^{МЛН КВ. М}	26,7 ^{МЛН КВ. М}		
Новое строительство	196 ^{ТЫС. КВ. М}	385 ^{ТЫС. КВ. М}		Место встречи Родина Москва GLA 2,9 тыс. кв. м 2025

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО. МОСКВА

В 3 квартале 2024 г. в Москве в эксплуатацию были введены 2 форматных ТЦ: Место встречи Первомайский (9,6 тыс. кв. м) и Место встречи Солнцево (4,3 тыс. кв. м). Суммарный объем нового строительства за 3 квартала 2024 г. достиг 74 тыс. кв. м, что на 54% выше значения аналогичного периода 2023 г.

До конца года мы ожидаем ввод еще 61 тыс. кв. м торговых площадей. Крупнейшими объектами станут Botanica Mall (25,5 тыс. кв. м) и Chkalov (12,4 тыс. кв. м).

К концу 2024 г. чистое поглощение площадей составит рекордные 483 тыс. кв. м, что отражает как потребность рынка в новых площадях, так и способность к их освоению.

74 ТЫС.
КВ. М

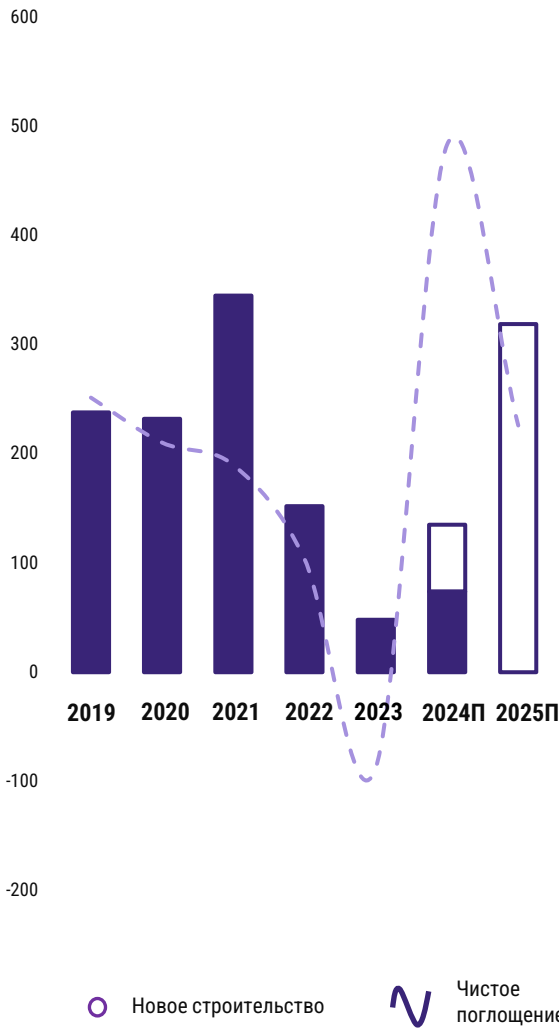
Введено в эксплуатацию
1-3 кв. 2024 г.

483 ТЫС.
КВ. М

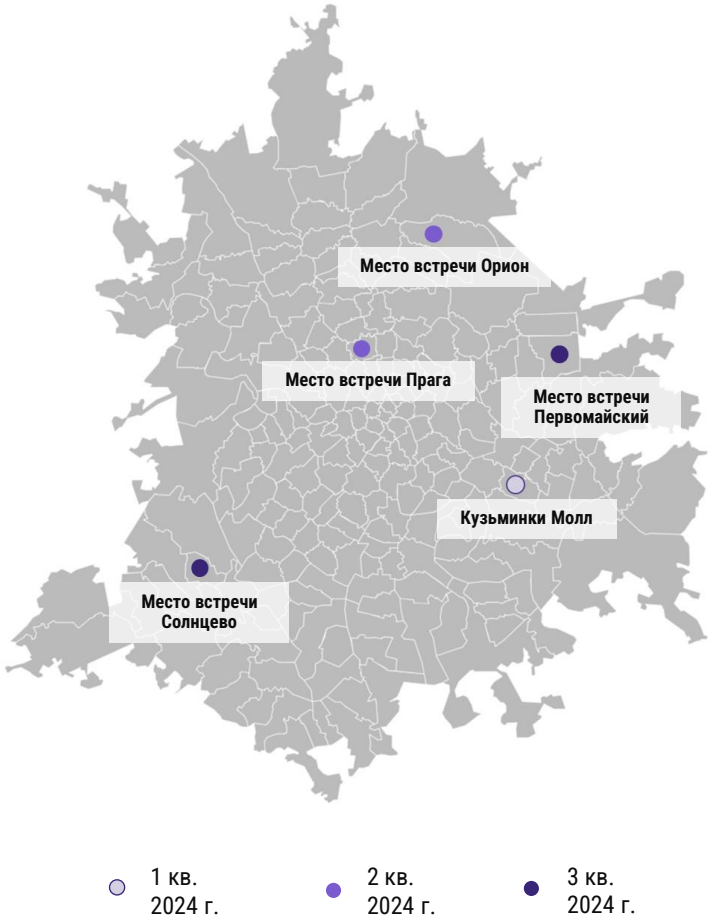
Чистое поглощение
Прогноз на конец 2024 г.

Источник: Commonwealth Partnership

Нового строительства и чистое поглощение, Москва, тыс. кв. м



Географическое распределение нового строительства по метрокоммунам* Москвы, 1-3 кв. 2024 г.



* Население Москвы является высокоавтомобильным, поэтому минимальной единицей географического анализа рынка недвижимости Москвы выбраны зоны вокруг станций метро – метрокоммуны.

НОВЫЕ БРЕНДЫ НА РОССИЙСКОМ РЫНКЕ

В течение 1-3 кв. 2024 г. количество новых игроков демонстрирует беспрецедентный рост: в России стали доступны 46 новых брендов*. Еще 22 бренда готовятся к выходу на российский рынок.

67 брендов

Анонсировали свое появление на российском рынке
1-3 квартал 2024 г.

СОБСТВЕННЫЕ ТОРГОВЫЕ МАРКИ (СТМ): РАСШИРЯЯ ГОРИЗОНТЫ

13 брендов

Станут СТМ существующих российских ритейлеров
1-3 кв. 2024 г.

54 %

Анонсированных СТМ будут представлены товарами нового для ритейлеров профиля
1-3 кв 2024 г.

* Под выходом на рынок/анонсом подразумевается заявление от официальных представителей бренда или его авторизованных дистрибьютеров. Поступления по параллельному импорту в мониторинге не учитываются

Источник: Commonwealth Partnership

МЕЖДУНАРОДНЫЕ

После исхода крупных международных ритейлеров в 2022-2023 гг., игроки из дружественных юрисдикций проявляют повышенный интерес к российскому рынку. В 3 кв. 2024 г. среди «новичков» продолжают лидировать операторы из стран Азии – Южной Кореи и Китая.

8 брендов

Новые международные бренды на рынке РФ

3 кв. 2024 г.

РОССИЙСКИЕ

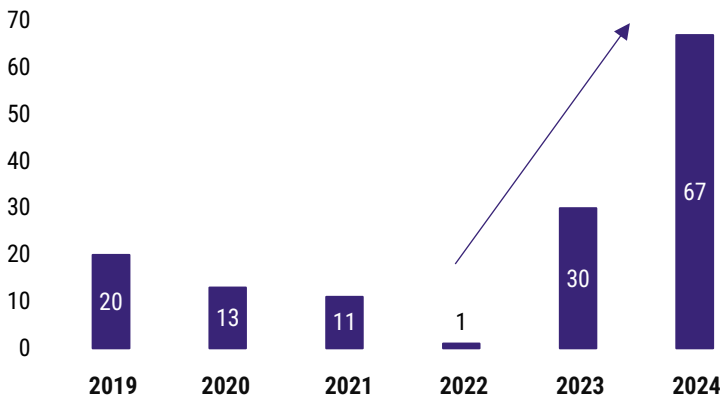
Наиболее популярными профилями новых брендов российских ритейлеров стали «Fashion», «Спортивная одежда» и «F&B». Абсолютное большинство марок (91%) относятся к сегменту масс-маркет.

5 брендов

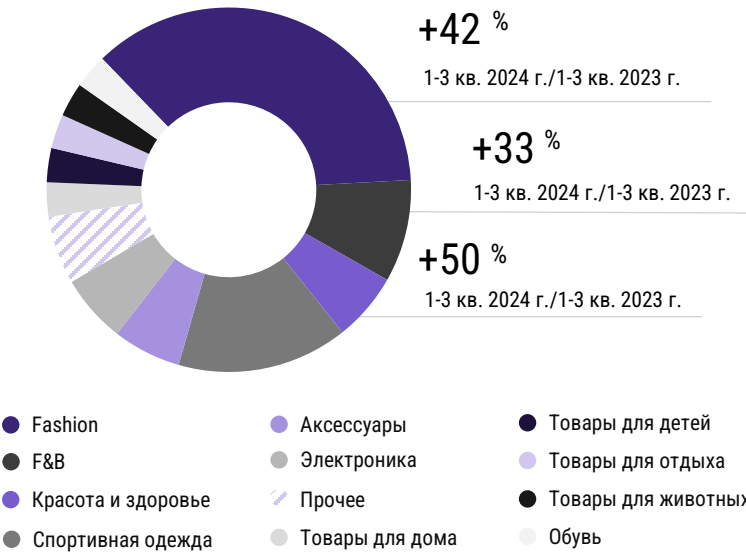
Новые российские бренды на рынке РФ

3 кв. 2024 г.

Количество новых международных брендов на рынке РФ, 1-3 кв., 2019-2024 гг.



Профили новых российских брендов, 1-3 кв. 2024 г., кол-во брендов



А ЧТО В РЕГИОНАХ?

Несмотря на прогнозируемое восстановление объема ввода торговых площадей в Москве, новое строительство в регионах продолжает оставаться невысоким, перенос сроков ввода остается популярным сценарием для строящихся объектов. Предпосылок к изменению этой тенденции нет.

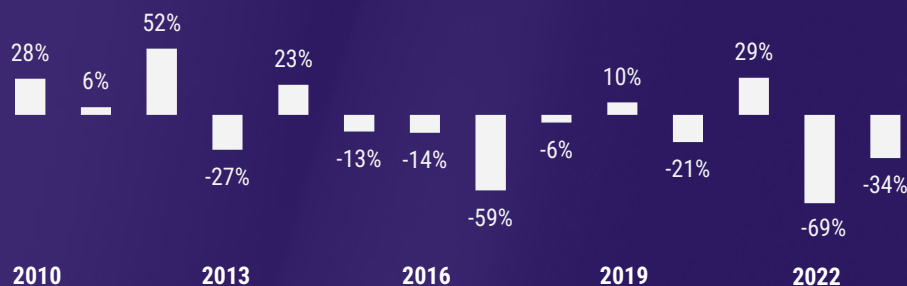
Активное развитие российских ритейлеров результируется в региональную экспансию, где потребительский спрос обеспечивается ростом доходов населения.

19,6 МЛН
КВ. М

Общее количество торговых площадей в форматных торговых объектах

Сентябрь 2024 г.

Темп прироста нового строительства, год к году, 2009-2023 гг.



Источник: Commonwealth Partnership

#MARKETBEAT Q3 — 2024

ТРЕНДЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ

Умеренная строительная активность и сдержанные объемы ввода

Новое строительство, 2017-2025П гг., тыс. кв. м



770 ТЫС.
КВ. М

На этапе строительства
сентябрь 2024 г.

Сроки ввода объектов зачастую переносятся на более поздние периоды, что сдерживает конвертацию объема площадей, находящихся на этапе строительства, в фактические объемы ввода.

Перенос сроков ввода

Растущая ключевая ставка и, как следствие, удорожание кредитования остаются основной причиной частого переноса срока ввода региональных объектов в эксплуатацию.

Региональная экспансия брендов

Крупнейшие игроки рынка ритейла расширяют географию за счет открытия торговых точек в регионах. Среди них: продуктовые ритейлеры Магнит и ВкусВилл, fashion-ритейлеры 2M00D и Street Beat, ритейлер уходовой косметики Natura Siberica.

МАГНИТ

ВКУСВИЛЛ

**STREET
BEAT**

**NATURA
SIBERICA**

НОВЫЙ ТРЕНД: ОТКРЫТИЕ КАФЕ В МАГАЗИНАХ ОДЕЖДЫ

Рост популярности точек общепита среди потребителей способствовал возникновению нового тренда в ритейле: открывая кафе в торговых точках, операторы продлевают время пребывания посетителей в магазине и увеличивают средний чек. В 2024 году растет популярность формата и среди fashion-ритейлеров.

Тренд на интеграцию зоны общепита в продуктовые магазины появился в Европе и США около 8 лет назад, а позднее стал развиваться и в России. С 2018 года крупнейшие продуктовые ритейлеры дополняют концепции своих торговых пространств кафе с посадочными местами. Это позволяет увеличить доходность: покупатели проводят в магазине больше времени, фиксируется увеличение среднего чека. Тем не менее, массовое размещение кафе в рамках «непрофильных» магазинов дошло до России лишь в 2024 году. В настоящее время формат активно развивается: популярные ритейлеры все чаще открывают кафе-зоны в своих флагманских магазинах.

2016

Тренд на открытие зоны кафе в магазинах формата «около дома» появляется в США и Европе

2018

Появление первых гипермаркетов сети **Globus** с фудкортами и кафе

2019

Открытие зон кафе в магазинах сети **Азбука Вкуса**

2021

В магазинах **ВкусВилл** открыты свыше 200 кафе с посадочными местами

2022

Ритейлеры **Uniqlo** и **Arket** открывают кафе в своих флагманских магазинах в Москве

МАРТ

SELA открыла Vigge кафе в флагманском магазине в ТЦ «Метрополис»



2024



АПРЕЛЬ

2MOOD открыл кафе в своем магазине в ТЦ «Метрополис»

ИЮЛЬ

LIME запустили кафе в ТЦ «Павелецкая Плаза»



Общественное питание: развитие и рокировка

- Новый формат фуд-корта открыли в ТЦ «Планета» – культурно-гастрономическое пространство «Порт».
- Необычная коллаборация Erborian и Soho Dolce в ТРЦ «Афимолл», при заказе уникального десерта подарят уходовую продукцию бренда.
- «Шоколадница» открыла первый ресторан-гастромаркет Eazzy.
- Новый проект Павла Кашникова и Алексея Новикова открылся в Ярославле – ресторан русской кухни «Закрома».

Ритейлеры: активизация идейной игры

- В волгоградском ТРК «Мармелад» открылся 2MOOD.
- В оренбургском ТРЦ «Мармелад» открылся Kanzler в обновленной дизайн-концепции.
- Сеть магазинов «Магнит» начинает развиваться в Иркутской области. Первые два магазина формата «у дома» открылись в городах Тайшет и Тулун.
- Сеть «Магнит» открыла концепт-стор «Магнит Косметик» в Санкт-Петербурге.
- В Воронеже открылся крупнейший гипермаркет мебели и товаров для дома Askona Home.
- В Махачкале открылся первый Rostic's.

Международное поле: игра на соседних полях

- В ОАЭ открылись «Лэтуаль» и сеть Fix Price.
- На рынок Белоруссии вышел ювелирный бренд Adamas.
- Ресторанный холдинг «Тигрус», расширил свое присутствие в ОАЭ, открыв 3 новых заведения под брендом «Остерия Марио» и «Швили» в Дубае и Абу-Даби.
- Сеть «Вкусно и точка» начала подготовительные процессы к выходу за рубеж.



Братья наши меньшие: инициатива

- 12 STOREEZ запустил линию одежды для собак.
- «Яндекс.Маркет» начал развивать линейку товаров для животных под брендом Lapsville. Пока в ассортименте есть корма для кошек и собак.
- В ТЦ «Авиапарк» открылся первый магазин премиального корейского бренда Hazy's. Интересный факт: символ Hazy's - английский пойнтер.





ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

#MARKETBEAT Q3 – 2024

МОСТ

*– прием игры в ладейном эндшпиле,
благодаря которому сторона с лишней
пешкой достигает победы, перекрываясь
своей ладьей от шахов ладьи соперника.*

21,6 тыс.
номеров

Номерной фонд современного стандарта
Москвы по состоянию на конец 3 кв. 2024 г.
(оценка CMWP)

0 новых гостиничных
отелей современного
стандарта

Открыто в 3 кв. 2024 г.

515 номеров

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

01

Результаты работы гостиничного рынка Москвы в 3 квартале года отражают устойчивый рост спроса на услуги столичных отелей. Так, по итогам 9 мес. 2024 г. все ключевые операционные показатели превысили аналогичные параметры предыдущего года: Загрузка – на 4,3 п.п. (76,9%), Средняя цена на номер – на 37,6% (11 174 руб.), Доходность на номер – на 45,8% (8 588 руб.).

02

При этом энергичный рост тарифов на размещение уже тормозит темпы прироста Загрузки, особенно в Экономичном сегменте, а также в сегменте Выше среднего, а продолжение роста показателя Средней цены на номер для всего Рынка качественных отелей Москвы в сентябре вызвало снижение среднемесячной Загрузки до 77,3% (ср. с 81,8% в 2023 г. и 87,7% - в «эталонном» 2019 г.).

03

В 3 кв. 2024 г. в Москве не было открыто новых отелей современного качества, а ожидаемый ввод в эксплуатацию двух проектов (Cosmos Selection Novy Arbat и бывш. MGallery на Зубовской площади) смещается на 1 полугодие 2025 г. По итогам 2024 г. суммарный объем нового предложения в нише качественных отелей может быть ограничен 515 номерами в четырех уже открытых в 1 полугодии гостиницах.

НОВЫЕ ОТКРЫТИЯ ПЕРЕЕЗЖАЮТ НА 2025 ГОД

515 номеров

Суммарный объем нового предложения,
рынок качественных отелей
2024 г.

2,4 %

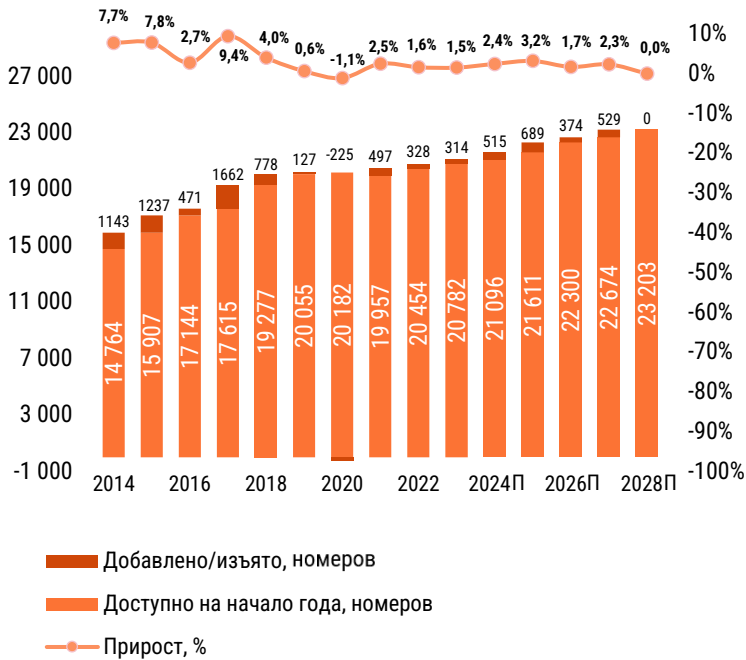
Прогнозный прирост предложения,
рынок качественных отелей
2024 г.

Источник: Commonwealth Partnership

Гостиничные проекты современного стандарта, открытые в 2024 г.

ПРОЕКТ	НОМЕРНОЙ ФОНД	ОТКРЫТИЕ
Stella di Mosca	65	1 кв.
DoubleTree Moscow Arbat	100	1 кв.
Cosmos Smart Moscow Semenovskaya	120	2 кв.
Glenver Garden	230	2 кв.
Всего	515	

Динамика изменения номерного фонда, факт и прогноз



Изменения в объеме предложения

Из ожидаемых к открытию до конца 2024 г. двух гостиничных проектов современного стандарта в 360 единиц в 3 квартале не случилось ни одного. Более того, ввод в эксплуатацию обоих строящихся проектов (Cosmos Selection Novy Arbat и отель на Зубовской площади, ранее заявлявшийся как MGallery) переносится на 1 половину 2025 г. Таким образом, чистый прирост качественного предложения Москвы по итогам 2024 г. может составить 2,4%.

Объем будущего предложения на московском рынке по-прежнему остается низким, с крайне малым объемом новых гостиничных номеров современного стандарта к открытию после 2027 года. Следует, впрочем, отметить, что Правительство Москвы активно старается решить эту проблему, стимулируя девелоперов жилой недвижимости строить гостиницы в рамках КРТ.

ПРЕДЕЛ РОСТА ЗАГРУЗКИ ОТЕЛЕЙ УЖЕ НЕ ЗА ГОРАМИ

76,9 %

Загрузка накопленным итогом,
рынок качественных отелей

Янв.-сент. 2024 г.

4,3 п. п.

Прирост Загрузки,
рынок качественных отелей

Янв.-сент. 2024 г./янв.-сент. 2023 г.

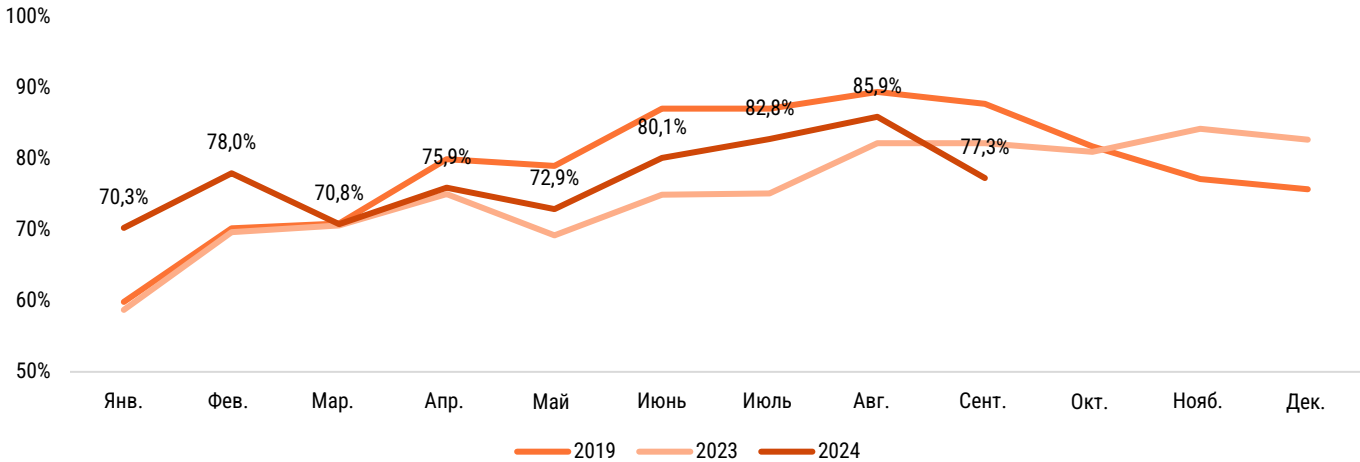
Источник: Commonwealth Partnership

Загрузка отелей современного качества по сегментам, янв.-сент. 2024 г./янв.-сент. 2023 г. %



Хотя результаты работы Рынка качественных отелей Москвы за 9 мес. года можно считать отличными, а средний уровень Загрузки для Рынка в целом превысил показатель за аналогичный период 2023 года (76,9% в 2024 г. ср. с 72,5% в 2023 г.), однако данные 3 квартала, и особенно сентября 2024 г., когда был зафиксирован спад среднемесячной Загрузки до 77,3% (ср. с 81,8% в 2023 г. и 87,7% - в «эталонном» 2019 г.), заставляют задуматься о том, не достигнут ли предел роста? И не может ли довольно энергичное увеличение тарифов во всех ценовых сегментах без исключения (см. следующий слайд) – при учете дефицита нового предложения - вытеснить менее платежеспособный спрос из гостиниц в другие средства размещения?

Помесячная Загрузка для рынка современного качества, янв.-сент. 2024 г./2023 г./2019 г. %



ТАРИФЫ ПРОДОЛЖАЮТ РОСТ

11 174 руб.

Средняя цена на номер,
рынок качественных отелей

Янв.-сент. 2024 г.

37,6 %

Прирост Средней цены на номер,
рынок качественных отелей

Янв.-сент. 2024 г./янв.-сент. 2023 г.

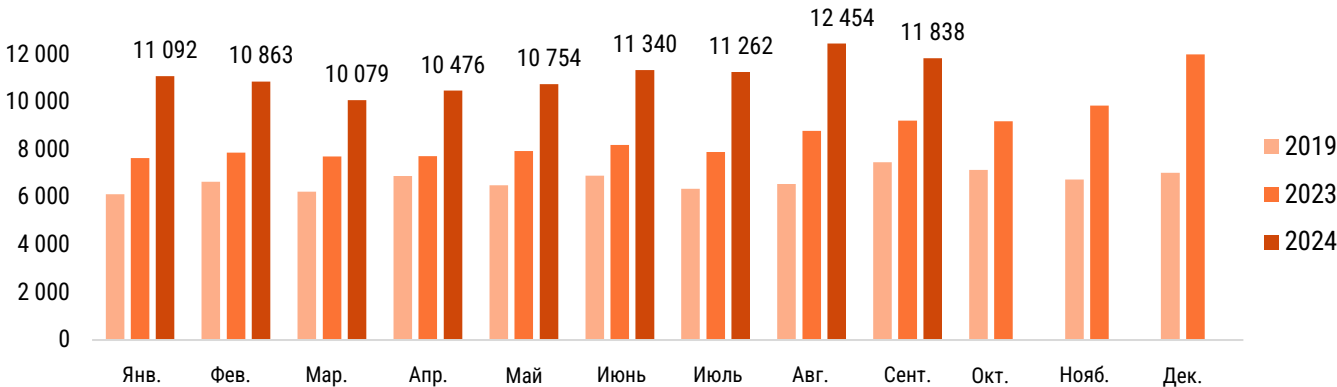
36,9 %

Прирост Средней цены на номер,
сегмент Выше среднего

Янв.-сент. 2024 г./янв.-сент. 2023 г.

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

Помесячная Средняя цена на номер в отелях современного качества, янв.-сент. 2024 г./2023 г./2019 г. %



Набранный в конце 2023 г. темп роста спроса продолжает удерживать от существенного снижения тарифы на размещение (см. диаграмму справа), и тенденция к увеличению Средней цены на номер носит устойчивый характер. Как видно из сравнения месячных показателей Средней цены на номер 2024 г. с аналогичными данными за 2019 и 2023 гг. (см. диаграмму сверху), колебания спроса в общем повторяют сезонные изменения, а влияние прочих факторов является краткосрочным.

В целом, величина прироста показателя Средней цены на номер за 9 месяцев года оказалась очень внушительной для отелей всех ценовых сегментов и варьировалась от 30,4% (Люксовый сегмент) до 36,9% (сегмент Выше среднего). Подобный энергичный темп роста, существенно опережающий темпы инфляции в стране, вероятно, является основной причиной торможения роста Загрузки (см. предыдущий слайд).

Средняя цена на номер отелей современного качества по сегментам, янв.-сент. 2024 г./янв.-сент. 2023 г., руб.



КЛЮЧЕВАЯ ПРИЧИНА РОСТА
ДОХОДНОСТИ НА НОМЕР –
РОСТ ЦЕН

8 588 руб.

Доходность на номер,
рынок качественных отелей

Янв.-сент. 2024 г.

45,8 %

Прирост Доходности на номер, рынок
качественных отелей в целом

Янв.-сент. 2024 г./янв.-сент.2023 г.

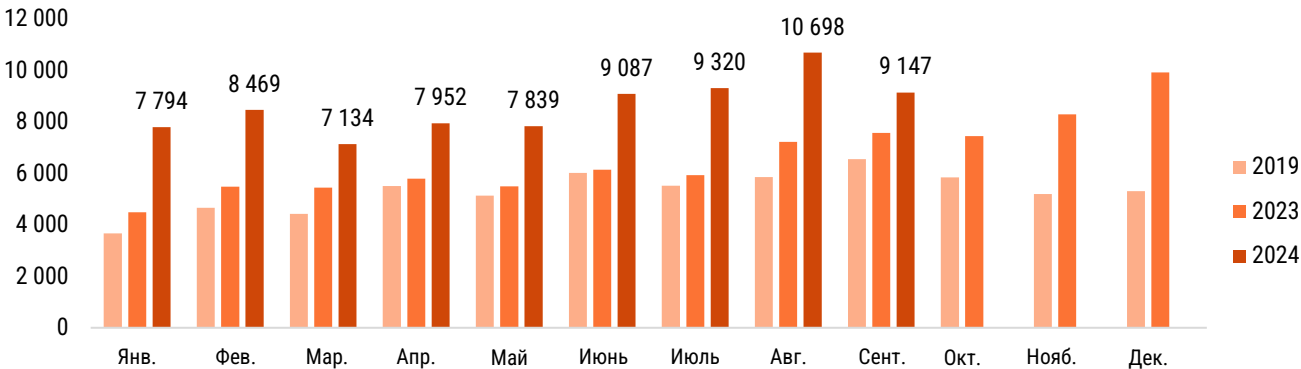
64,7 %

Прирост Доходности на номер,
Люксовый сегмент

Янв.-сент. 2024 г./янв.-сент.2023 г.

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

Помесячная Доходность на номер в отелях современного качества, янв.-сент. 2024 г./2023 г./2019 г. %



По результатам 9 мес. 2024 г. Доходность на номер для Рынка в целом (8 588 руб.) превысила аналогичный результат 2023 г. (5 892 руб.) на 45,8%. И даже если посмотреть на это с учетом ослабления рубля относительно доллара США, результат все равно радует – RevPAR за 9 мес. 2024 г. - \$95,2 ср. с RevPAR 9 мес. 2023 г. - \$71,3.

«Чемпионом» прироста остается сегмент Люксовых отелей Москвы, чья Доходность на номер увеличилась на 64,7% (с 10 754 руб. до 17 711 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.

Доходность на номер для отелей современного качества, янв.-сент. 2024 г./янв.-сент.2023 г., руб.



ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ПО СЕГМЕНТАМ

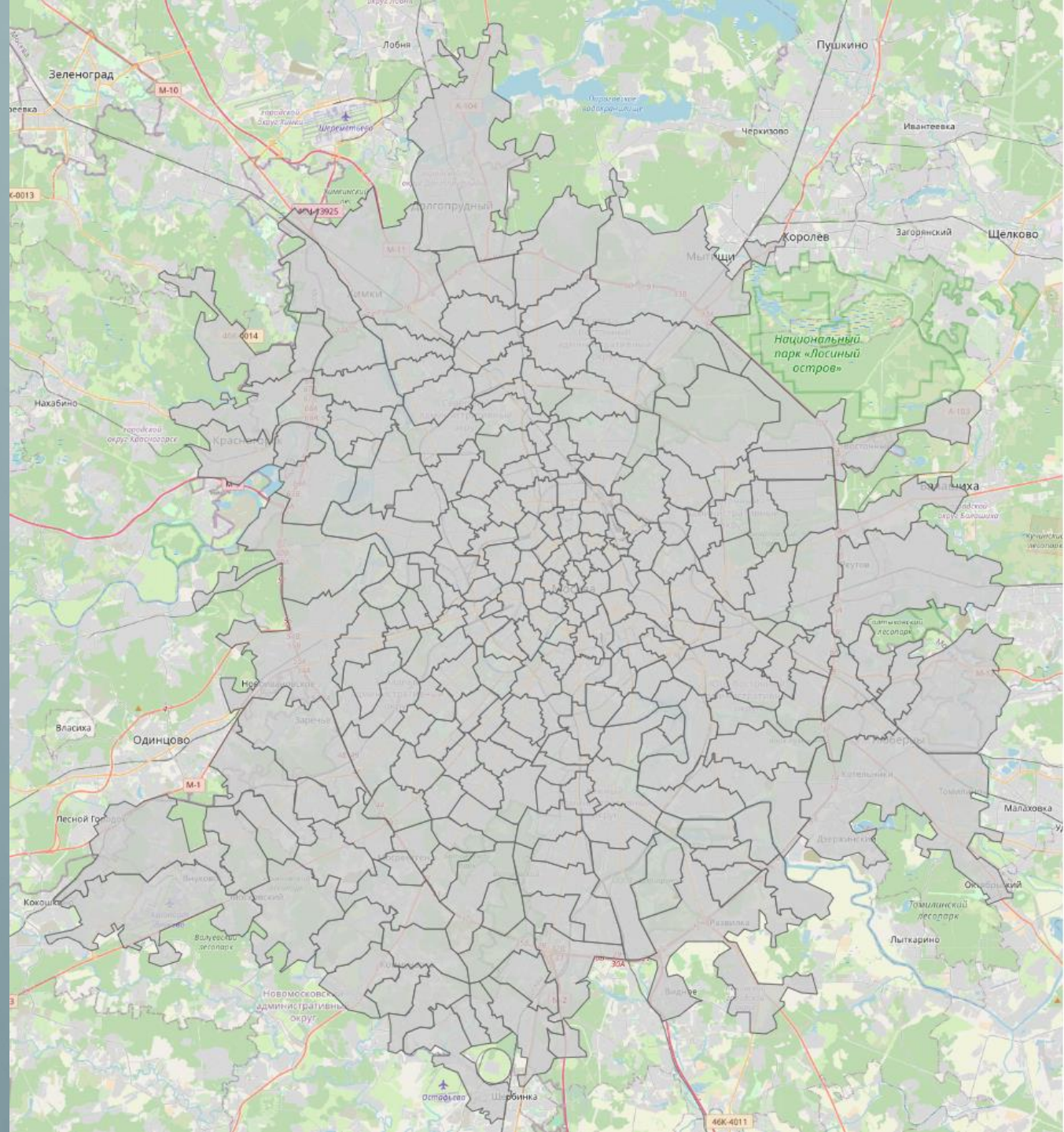
			2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	Московская агломерация (классы А, В и В-)	Новое строительство, тыс. кв. м	1 241	975	819	591	1 038	1 292	739	445	467	151	379	250	605	354	280
		Совокупные площади, тыс. кв. м	11 812	12 802	13 640	14 203	15 232	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	21 533
		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	2 096
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
		Новое строительство, тыс. кв. м	1 525	707	473	1 266	1 687	2 399	2 156	1 913	1 057	1 338	1 778	2 028	2 431	3 586	3 397
		Совокупные площади, тыс. кв. м	7 963	8 670	9 143	10 409	12 095	14 495	16 651	18 564	19 622	20 959	22 737	24 765	27 196	30 782	34 179
СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ (Класс А)	Россия (включая Москву)	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	823	416	287	619	1 111	1 459	1 077	1 167	423	717	1 098	978	1 408	1 703	1 611
		Совокупные площади, тыс. кв. м	4 317	4 733	5 020	5 640	6 751	8 210	9 286	10 453	10 876	11 592	12 690	13 667	15 075	16 778	18 388
		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%

ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ ДЕЛЕНИЕ МОСКВЫ: МЕТРОКОММУНЫ

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

ПОДХОД СМВР:

- 01 Территория города разделена на неперекрывающиеся зоны в радиусе точки притяжения. Центром каждой метрокоммуны и точкой ее притяжения мы считаем станцию метро.
- 02 Станции, расположенные близко друг к другу или объединенные переходами и являющиеся едиными транспортно-пересадочными узлами, объединены в один хаб.
- 03 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

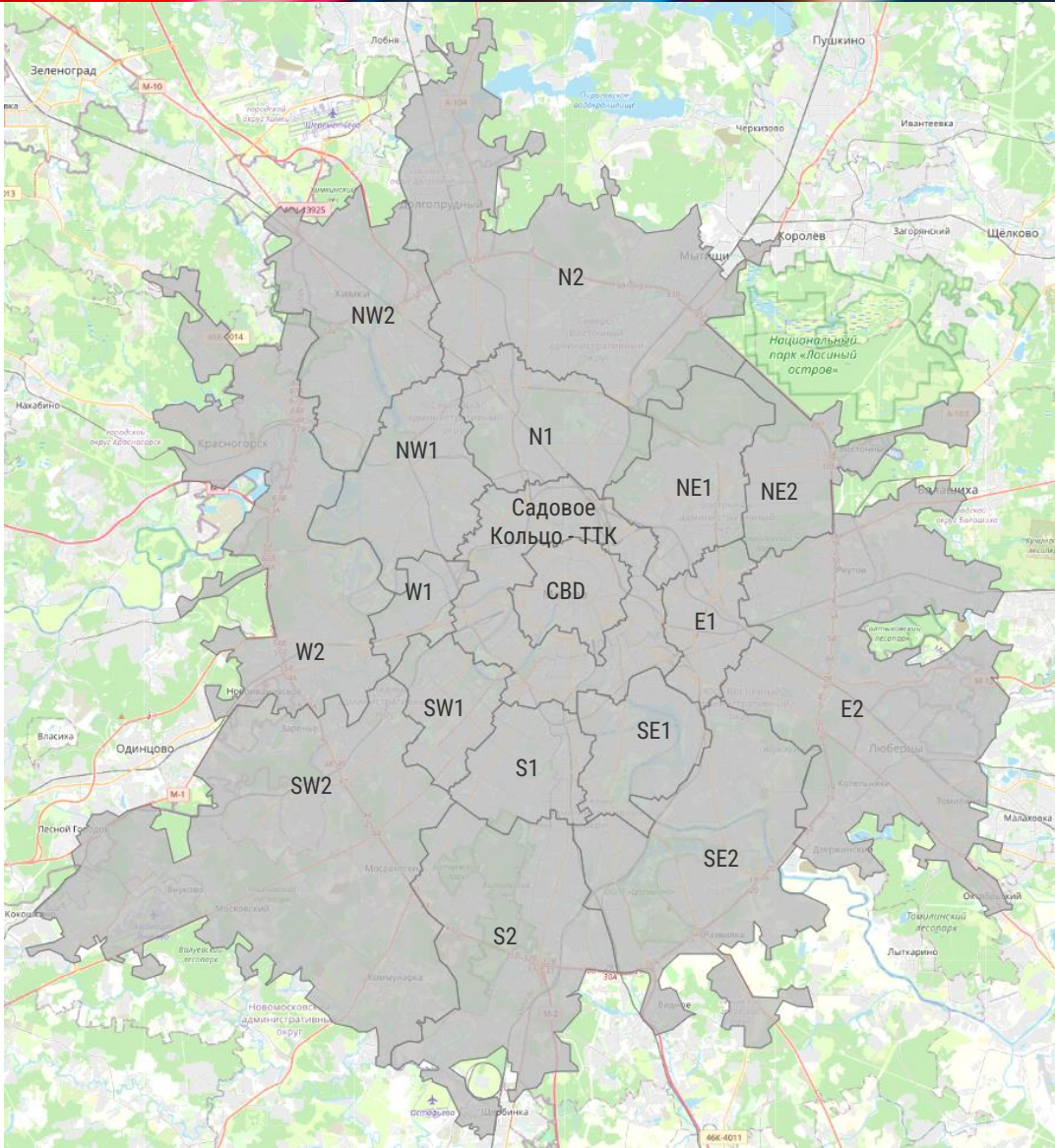
Субагломерация – совокупность метрокоммун, объединенных в более крупные зоны по направлениям.

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

- Зона в пределах Садового Кольца
- ТТК – МЦК/БКЛ
- Зона в пределах ТТК (CBD II)
- МЦК/БКЛ - периферия

ПОДХОД СМWR:

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 СМВР:

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.





Полина Афанасьева

Руководитель
департамента
исследований и аналитики

Polina.Afanasieva@cmwp.ru



Никита Дронов

Заместитель руководителя
департамента
исследований и аналитика

Nikita.Dronov@cmwp.ru



Марина Усенко

Гостиничный бизнес
и туризм

Marina.Usenko@cmwp.ru



Анастасия Федорова

Торговая недвижимость

Anastasia.Fedorova@cmwp.ru



Вера Мендукшева

Складская недвижимость

Vera.Menduksheva@cmwp.ru



Арина Ларкина

Офисная недвижимость

Arina.Larkina@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



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



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

АГЕНТСКИЕ УСЛУГИ



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



Дмитрий Венчковский
Офисная недвижимость
Направление корпоративных услуг
+7 (919) 105 79 09
dmitry.venchkovskiy@cmwp.ru



Дмитрий Тарасов
Офисная недвижимость
Направление агентских услуг
+7 (919) 965 08 48
dmitry.tarasov@cmwp.ru



Андрей Амосов
Руководитель подразделения
CMWP Санкт-Петербург
+7 (911) 031 3331
andrey.amosov@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



Зульфия Шияева
Торговая недвижимость
+7 (916) 501 4192
zulfia.shilyaeva@cmwp.ru



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

NB

01

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.

02

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

03

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

Polina.Afanasieva@cmwp.ru

Маркетинг и PR:



Надежда
Ян

Nadezhda.Yan@cmwp.ru