



Q4 2024

**#MARKETBEAT**





# 01

**ЭКОНОМИКА**



# 04

**СКЛАДСКАЯ  
НЕДВИЖИМОСТЬ**



# 02

**РЫНКИ  
КАПИТАЛА**



# 05

**ТОРГОВАЯ  
НЕДВИЖИМОСТЬ**



# 03

**ОФИСНАЯ  
НЕДВИЖИМОСТЬ**



# 06

**ГОСТИНИЧНАЯ  
НЕДВИЖИМОСТЬ**







# ЭКОНОМИКА

#MARKETBEAT Q4 – 2024

# ЭКОНОМИКА

#пауза\_цб

#кредитный\_импульс

#курсовая\_устойчивость

	Ключевая ставка ЦБ**  в среднем за год	Индекс потребительских цен*  на конец периода, % г/г	Рост ВВП**
2023	9,9 %	7,4 %	3,6 %
2024	17,5 %	9,5 %	4,1 %
2025П*	21,3 %	6,0 %	1,5 %

\*Росстат, ЦБ РФ.

\*\*Макроэкономический опрос Банка России, декабрь 2024 года.

# 01

Темпы роста экономики показали снижение, однако противоречивая динамика в поведении инфляционных индикаторов привела к необходимости ЦБ РФ взять паузу для оценки эффективности денежно-кредитной политики и решению сохранить ключевую ставку на уровне 21% годовых.

# 02

В 4 кв. 2024 г. индекс потребительских цен достиг максимальных значений. Текущая инфляция месяц к месяцу в ноябре составила 1,4% (максимум с апреля 2022 г.). Годовая инфляция в декабре достигла 9,5% (максимум с марта 2023 г.). Основной рост пришелся на продовольственный сегмент.

# 03

Текущие прогнозы по ключевой ставке (21,3% в среднем за 2025 год) свидетельствуют о неопределенности в отношении траектории ключевой ставки в течение года. Цикл снижения ключевой ставки может начаться в конце 2025 – начале 2026 года.

# 04

Кредитный импульс в конце 2024 года показал тренд на снижение, главным образом за счет сокращения кредитного портфеля физических лиц. Корпоративный портфель продолжил рост за счет растущих отраслей с высокой долговой нагрузкой. Импульс был частично уравновешен ростом депозитов.

# 05

В конце 2024 года произошел скачок курса доллара, после коррекции на 31 декабря его стоимость составляла 101,68 рублей. С начала года американская валюта укрепилась на 13%. Несмотря на влияние внешних событий, курс показал траекторию возвращения к фундаментальным показателям (~100 рублей за доллар), обоснованным внешнеэкономическими факторами и макроэкономической политикой.

## ИНФЛЯЦИЯ. ПАУЗА

К концу 2024 года темпы роста экономики показали снижение, однако противоречивая динамика в поведении инфляционных индикаторов привела к необходимости ЦБ РФ взять паузу для оценки эффективности денежно-кредитной политики.

В результате решением ЦБ стало сохранение ключевой ставки на текущем уровне до февраля 2025 года.

Основные факторы давления на инфляцию остаются без изменений, в 2025 дополнительный эффект на рост цен может оказать налоговая реформа, часть положений которой вступают в силу с 1 января 2025 года.

Проинфляционные риски по-прежнему на первом плане. Во-первых, высокие и к тому же пока еще растущие инфляционные ожидания могут удлинить траекторию схождения инфляции к цели. <...>

Ключевой дезинфляционный фактор — более существенное торможение кредитования, чем это заложено в нашем базовом сценарии. В том числе из-за того, что банки будут стремиться проводить более консервативную кредитную политику.

**Эльвира Набиуллина**

Председатель ЦБ России

Источники: Росстат, ЦБ РФ

#MARKETBEAT Q4 — 2024

## Промежуточные итоги политики ЦБ

После летнего охлаждения, в ноябре 2024 года текущая инфляция месяц к месяцу показала рост, достигнув максимальных значений с апреля 2022 года – **1,4%**. В декабре индекс потребительских цен составил **9,5%**, что также является рекордом с марта 2023 года.

На заседании Совета директоров Банка России в декабре 2024 года ключевая ставка была сохранена на уровне **21% годовых**.

Текущие прогнозы по ключевой ставке (21,3% в среднем за 2025 год) свидетельствуют о неопределенности в отношении траектории ключевой ставки в течение года. Цикл снижения ключевой ставки может начаться в конце 2025 – начале 2026 года.

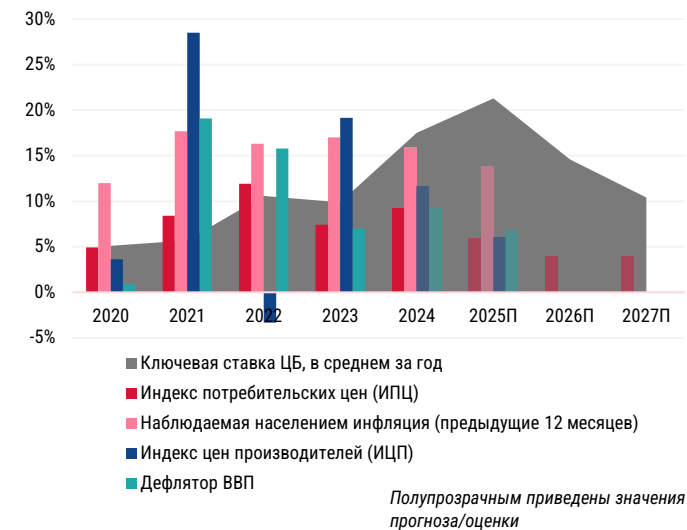
## Инфляция переместилась в продовольственный сектор

В 4 кв. 2024 г. основной вклад в инфляционное давление внес продовольственный сегмент за счет факторов предложения (снижение урожая), сезонности, а также ослабления рубля.

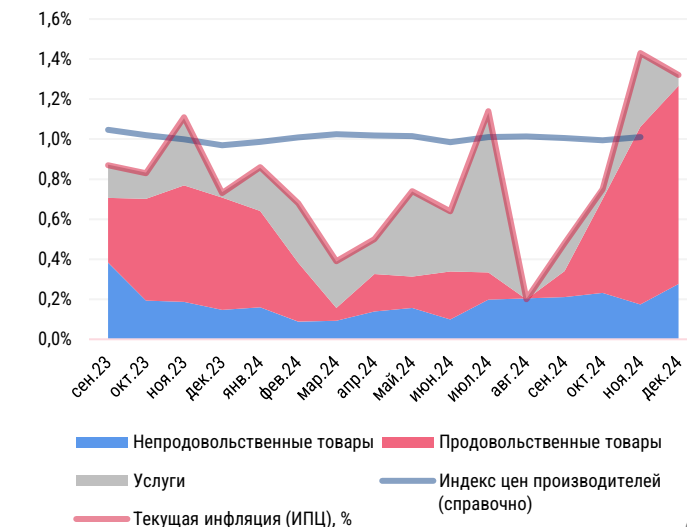
На этот же период пришлось увеличение цен в непродовольственном сегменте, главным образом за счет удорожания импортных автомобилей из-за повышения утильсбора с 1 октября.

Рост цен на услуги год к году во II полугодии оставался стабильно высоким после повышения тарифов ЖКХ в июле 2024 года.

## Инфляционные индикаторы, % г/г



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





# КРЕДИТОВАНИЕ. ЭФФЕКТ ПРОЦЕНТНОГО КАНАЛА

В целом кредитный импульс в конце 2024 года показал тренд на снижение, главным образом за счет сокращения кредитного портфеля физических лиц.

В корпоративном сегменте спрос на заемное финансирование сохраняется безотносительно ключевой ставки. Для покрытия системных рисков банковской системы Банк России планирует установить макропруденциальные требования по кредитам крупным компаниям с повышенной долговой нагрузкой и совокупной задолженностью более 100 млрд руб.\*

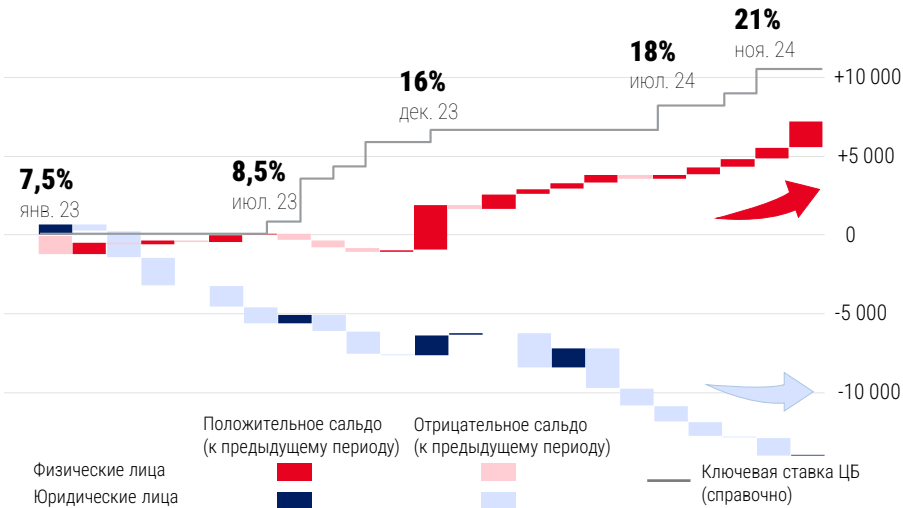
\*Проект новой редакции Указания Банка России от 17.04.2023 № 6411-У.

## Годовой рост кредитования по сегментам, % г/г.

	Ипотека	Потребительские кредиты	Автокредиты	Кредиты юрлицам
2023	30 %	16 %	37 %	28 %
3 кв. 2024 г.	21 %	15 %	60 %	20 %
4 кв. 2024 г.	12 % ▽	6 % ▽	56 % ▽	22 % ▲

Источник: ЦБ РФ, ЕМИСС

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



## Физические и юридические лица: разница в поведении

С проведением жесткой денежно-кредитной политики (ДКП) Центробанком физические лица последовательно снижают темпы кредитования и наращивают объем депозитов. Сумма средств населения в банковской системе РФ на 1 декабря 2024 составляла 53,9 трлн руб. (что в 1,3 раза превышает расходную часть бюджета РФ на 2025 год).

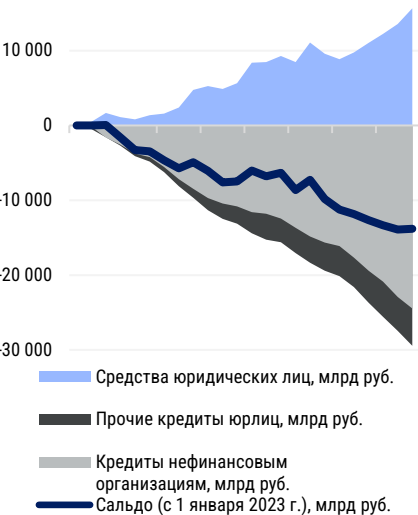
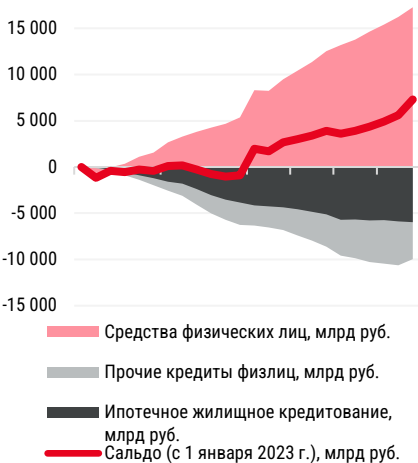
Кредитный портфель нефинансовых организаций продолжает увеличиваться за счет растущих отраслей с повышенной долговой нагрузкой. Рост депозитов юрлиц в конце года, однако, позволяет частично нивелировать кредитный импульс.

## ПРОЦЕНТНЫЙ КАНАЛ ТРАНСМИССИОННОГО МЕХАНИЗМА ДКП

«Рублевое кредитование нефинансовых организаций уже продолжительное время растет высокими темпами. Это происходит несмотря на последовательное ужесточение проводимой Банком России денежно-кредитной политики, которое оперативно транслируется банками в ставки, по которым кредитуются нефинансовые организации. Таким образом, процентный канал трансмиссионного механизма демонстрирует свою эффективность. Вместе с тем передача импульса от него кредитному каналу в части корпоративного кредитования пока происходит слабо.»

ЦБ РФ, «О чем говорят тренды», декабрь 2024

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



Источники: Росстат, ЦБ РФ.

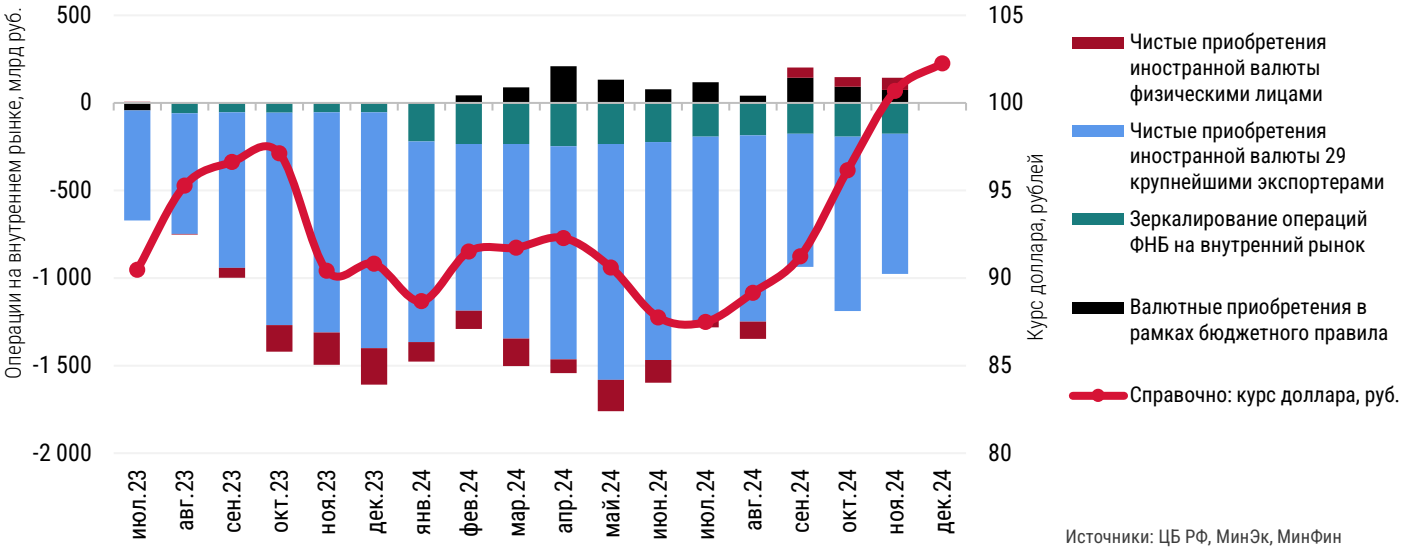
# КУРСОВАЯ УСТОЙЧИВОСТЬ. ЧТО ПРОИСХОДИТ С РОССИЙСКИМ РУБЛЕМ

В конце 2024 года произошел скачок курса доллара, после коррекции на 31 декабря его стоимость составляла 101,68 рублей. С начала года американская валюта укрепилась на 13%. Несмотря на влияние отдельных событий на скачки курса, главным образом его динамику определяют фундаментальные внешнеэкономические факторы и макроэкономическая политика.

## Факторы, определявшие динамику курса в 2024 году



## Отдельные компоненты покупки (продажи) валюты и драгметаллов на внутреннем рынке, млрд руб.



На графике все показатели неттированы: положительное значение и расположение выше оси абсцисс указывает на преобладание операций по покупке валюты над операциями по продаже. Влияние операций на внутреннем рынке на обменный курс носит отложенный характер: изменение нетто-объема приобретений валюты влияет на динамику среднемесячного обменного курса в следующем месяце.

Нетто-операции крупнейших экспортеров не являются отражением всех операций юридических лиц, однако отражают траекторию изменения баланса внешней торговли. На нетто-значение также влияет исполнение закона об обязательной продаже валютной выручки крупнейших экспортеров, действующего до 30 апреля 2025 года [\[ПП РФ от 26.04.2024 года #544\]](#).

Операции по использованию в 2024 году средств ФНБ являются зеркалированием на внутренний рынок финансирования бюджетного дефицита и инвестиций в разрешенные активы в 2023 году.

Операции физических лиц отражают ожидания населения от динамики курса.



# ПРЯМО ПО КУРСУ

Курс доллара к рублю, несмотря на временные скачки, вызванные внешними факторами, продолжает следовать основным законам экономики и в первую очередь определяется состоянием платежного баланса Российской Федерации.

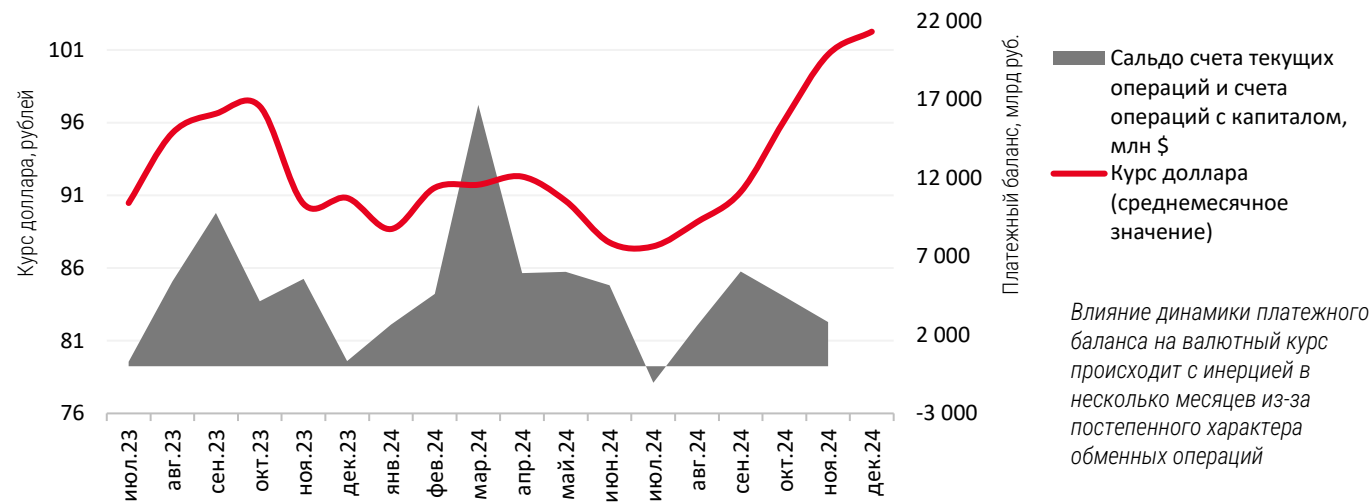
В условиях отсутствия полноценной биржевой торговли волатильность на российском финансовом рынке несколько выше обычного. Дополнительные поступления иностранной валюты или резкий рост спроса на нее могут вызывать заметные колебания курса в краткосрочной перспективе, однако такие колебания могут быть временными и не отражают долгосрочные тенденции, обусловленные фундаментальными показателями экономики.

## Динамика среднегодового курса USD/RUB и платежного баланса РФ

	2023	2024	2025П
Курс доллара, в среднем за год, руб.	84,7 <sup>+24% г/г</sup> ▲	99,6 <sup>+18% г/г</sup> ▲	102 <sup>+2% г/г</sup> ▲
Сальдо* счета текущих операций, млн \$	50,1 <sup>-80% г/г</sup> ▼	53,8 <sup>+1,1% г/г</sup> ▲	51,0 <sup>-5% г/г</sup> ▼

\*Сумма ключевых агрегатов платежного баланса

## Влияние внешней торговли на обменный курс



## Прогнозы на 2025 год

По прогнозу социально-экономического развития Минэкономразвития от сентября 2024 курс USD/RUB **96,5 рублей за доллар** в среднем за 2025 год (базовый сценарий). Аналогичный курс был заложен в бюджет РФ на 2025 год.

Согласно макроэкономическому опросу Банка РФ от декабря 2024, в течение 2025 года средний обменный курс составит **102,0 рубля за доллар**. По результатам опроса экономистов в ноябре прогноз на 2025 года был на 1,5 рубля ниже курса, заложенного в бюджет. Однако после ноябрьского скачка курса, значительно повлиявшего на заякоренность ожиданий экспертов, прогноз был скорректирован в сторону увеличения.

Колебания курса рубля на этой неделе [25.11 – 1.12] обусловлены разовыми факторами, в том числе спекулятивного характера. Фундаментально торговый баланс крепкий: последние два месяца его показатели выше, чем были летом.

– Максим Решетников  
Министр экономического развития России

Источники: ЦБ РФ, МинЭк, Минфин, Среднесрочный прогноз ЦБ по итогам заседания Совета директоров по ключевой ставке 25 октября 2024 года





# РЫНКИ КАПИТАЛА

#MARKETBEAT Q4 – 2024



# РЫНКИ КАПИТАЛА

#сцепление

#неопределенность

#расширение\_диапазона

## СУММА ИНВЕСТИЦИЙ\*

\* Расчеты производятся на основе данных об известных заключенных сделках с применением экспертной оценки. Цель приобретения – инвестиции. Покупка объектов с целью редевелопмента под жилую функцию не учитывается в расчетах, также как сделки покупки активов под конечного пользователя.

**407** млрд  
руб.  
2024 г.

**350** млрд  
руб.  
2025 г. (прогноз)

**-28** %  
(к 2023 г.)  
**+150%** к 2022 г.  
**+45%** к 2021 г.

**20** %  
Доля сделок с иностранными  
активами, 2024 г.



## ИНВЕСТИЦИОННЫЕ СДЕЛКИ. СЦЕПЛЕНИЕ

2024 год можно рассматривать как завершение перехода рынка инвестиций в коммерческую недвижимость на новую стадию развития. Несмотря на динамику ключевой ставки, кратного сжатия рынка не произошло. Объем инвестиционной активности снизился на 28% по сравнению с рекордным 2023 годом.

К концу года инвестиции в основные сегменты выровнялись в процентном соотношении, а ужесточение условий по выходу из российского капитала для международных инвесторов закрепило статус-кво по иностранным активам.

В 2025 году объем инвестиционной активности будет сильно зависеть от изменения экономической конъюнктуры, которая определит конкурентные преимущества «недвижимых активов» и структуру инвесторов по собственному и заемному капиталу.

**546** млрд руб.  $\xrightarrow{-28\%}$  **407** млрд руб.  
2023 г. 2024 г.

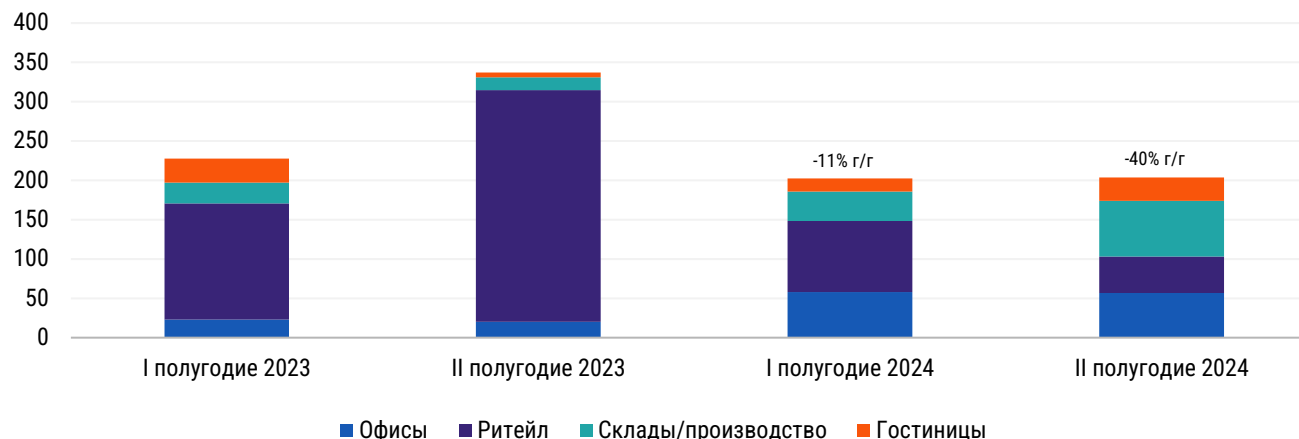
**Сумма инвестиций в коммерческую недвижимость**

**9,1** [3,9] млрд руб.  $\longrightarrow$  **5,2** [3,8] млрд руб.  
2023 г. 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.

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



Объем инвестиционных сделок в 2025 году будет зависеть от перспективы изменения денежно-кредитных условий, так как инвесторы будут принимать решения исходя из текущей доходности всех доступных инструментов и возможностей привлечения заемного финансирования.

При реализации сценария «мягкой посадки» в экономике мы можем увидеть небольшую коррекцию к прошлому году, однако в случае более затяжного периода дорогих денег часть ожидаемого объема сделок может быть отложена.

**Алан Балоев**

Партнер  
Руководитель департамента  
инвестиций и рынков капитала



Ориентир объема инвестиций в коммерческую недвижимость на 2025 год составляет:

**350** млрд руб.

ЦЕЛЬ ПРИОБРЕТЕНИЯ:  
**ПОЛУЧЕНИЕ АРЕНДНОГО ДОХОДА**  
  
БЕЗ УЧЕТА СДЕЛОК ПОД:  
**КОНЕЧНОГО ПОЛЬЗОВАТЕЛЯ**  
**ДЕВЕЛОПМЕНТ**

\* Расчеты производятся на основе данных об известных заключенных сделках с применением экспертной оценки.

СТАВКИ  
КАПИТАЛИЗАЦИИ

11,0-13,0

Ставка капитализации\*. Офисы  
2024 г.

12,0-14,0

Ставка капитализации\*. Торговые центры  
2024 г.

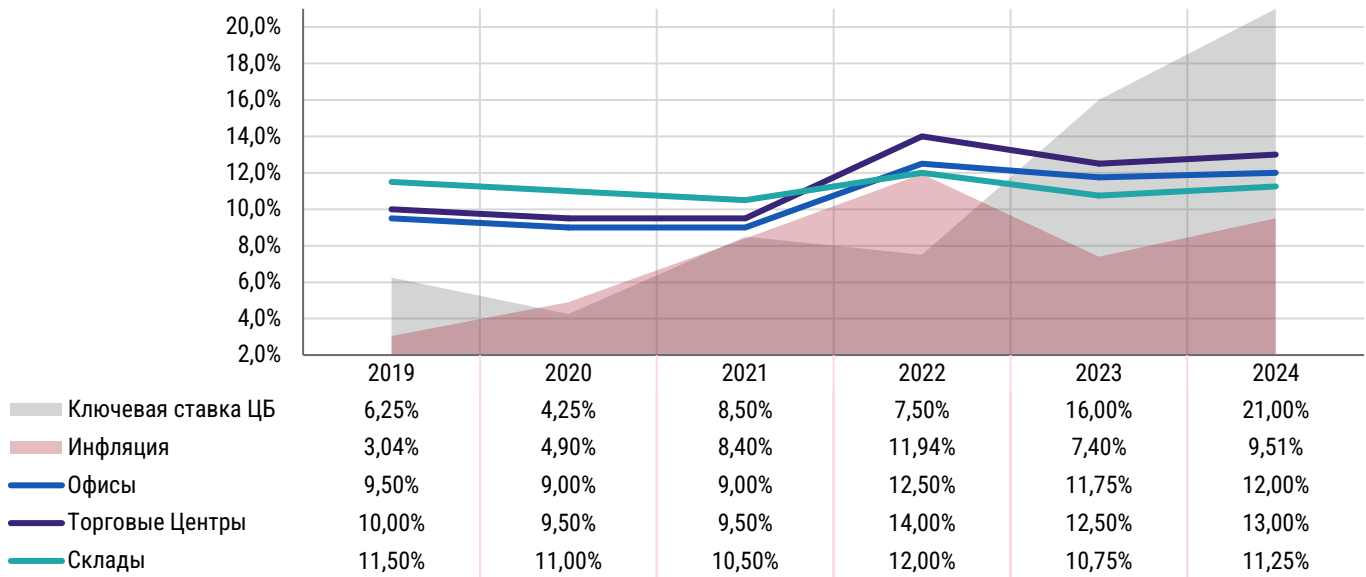
10,5-12,0

Ставка капитализации\*. Склады  
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



Прогноз по расширению диапазона ставок капитализации для всех сегментов после продолжительного цикла заморозки индикатора **реализовался**. 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.





# ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

#MARKETBEAT Q4 – 2024



# ОФИСЫ

#бум\_продаж

#цб\_купил\_бц

#гос\_драйвер

## Москва

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

**20,5** МЛН КВ. М

Общее количество офисных помещений

**881** ТЫС. КВ. М

Количество свободных помещений

**570** ТЫС. КВ. М

Новое строительство

**4,3** %

Доля свободных площадей

**2,2** МЛН КВ. М

Общее количество арендованных и купленных площадей\*\*

**1,0** МЛН КВ. М

Чистое поглощение

**23 396** 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 2024 г. новое строительство составило 570 тыс. кв. м, около 50% пришлось на Moscow Towers – 263 тыс. кв. м. В 2025 г. мы ожидаем, что объем ввода превысит показатель 2024 г. на 22%. Динамика обусловлена двумя факторами: с одной стороны, переносом ввода ряда крупных объектов на 2025 г., а с другой стороны структурой показателя – 54% формируют 3 объекта площадью выше 100 тыс. кв. м.

## 04

Несмотря на дефицит предложения, объем спроса 2024 года составил 2,2 млн кв. м. Активность на рынке была поддержана продажами – 30% в структуре спроса. Объем сделок в классе А впервые превалировал в общем объеме арендованных и купленных площадей за счет продаж строящихся объектов с целью размещения штаб-квартир.

## 02

В 2024 г. доля свободных помещений зафиксировалась на уровне 4,3%, снизившись на 2,7 п. п. по сравнению с 2023 г. В 2025 г. эффект дефицитного предложения не будет компенсирован вводом новых объектов, так как здания будут вводиться частично или полностью заполненными.

## 05

По итогам 2024 г. чистое поглощение составило 1 млн кв. м. Подобная динамика показателя была обусловлена двумя ключевыми фактами: вводом в эксплуатацию полностью или частично заполненных объектов и активным спросом.

## 03

По итогам 2024 г. средневзвешенная ставка аренды в классах А и В составила 23 396 руб. / кв. м / год, показав рост на 9% по сравнению с 2023 г. Согласно нашему прогнозу, в среднесрочной перспективе ставки продолжат расти в пределах уровня инфляции.

## 06

Спрос на гибкие рабочие пространства остался активным – в 2024 г. новые открытия сегмента были реализованы до даты открытия.

# ПРОГНОЗ

На фоне высокой базы 2024 года и удорожания заемного финансирования, в 2025 году мы увидим замедление деловой активности и более осторожную инициацию новых крупных сделок. Дополнительными факторами влияния на более сдержанный спрос в 2025 г. станут отсутствие вариативности в выборе опций и размытый горизонт планирования у игроков рынка. Таким образом, по итогам 2025 г. уровень спроса составит 1,9 млн кв. м.

Новое строительство останется на высоком уровне – около 730 тыс. кв. м ожидаются к вводу в 2025 году. Однако стоит уточнить, что в заявленном к вводу в 2025 г. объеме площадей по-прежнему высокая доля реализованных объектов и опций BTS – около 70% площадей уже реализованы. На фоне вышеперечисленных факторов мы ожидаем по-прежнему низкую долю свободных площадей в 2025 году – 4,2%. Средневзвешенная базовая ставка аренды по классам А и В покажет рост в пределах инфляции и зафиксируется на уровне 24 000 – 24 100 руб. / кв. м / год.

В случае снижения ключевой ставки в 2026 г. рынок войдет в фазу плавной стабилизации и переориентации на аренду после активного периода продаж. Мы ожидаем постепенный рост уровня вакансии на фоне охлаждения спроса – показатель достигнет 4,9%. Возможен старт новых спекулятивных проектов. При сокращении доли продаж в объеме спроса соотношение классов А и В может вернуться к традиционному 30% / 70% соответственно.

В 2027 г. на фоне стабилизации рынка уровень вакансии может достигнуть 5,2%. Мы ожидаем, что спрос будет на уровне 1,95 млн кв. м с возможным выходом на рынок спекулятивных проектов. Объемы нового строительства по-прежнему на высоком уровне, прогноз – 570 тыс. кв. м. После ослабления денежно-кредитной политики возможен рост спекулятивного предложения.

Источник: Commonwealth Partnership

Ключевые индикаторы (классы А & В)	2023 г.	2024 г.	Прогноз на 2025 г.	Прогноз на 2026 г.	Прогноз на 2027 г.
Новое строительство, кв. м	280 000	569 533	730 000	360 000	570 000
Сумма купленных и арендованных площадей, кв. м	2 166 625	2 241 474	1 900 000	1 830 000	1 950 000
Ставка аренды*, руб. / кв. м / год	21 539	23 396	24 084	24 870	25 000
Доля свободных площадей	7%	4,3%	4,2%	4,9%	5,2%
Чистое поглощение, кв. м	323 582	1 011 475	753 698	205 450	463 930

\* Средневзвешенная запрашиваемая базовая ставка аренды, рассчитанная по закрытым сделкам, без учета эксплуатации и НДС.



# НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

По итогам 2024 г. новое строительство составило 570 тыс. кв. м, превысив показатель 2023 года в 2 раза. При этом внушительные объемы ввода не стали фактором роста уровня вакансии. В 2025 г. новое строительство по-прежнему не сможет полностью нивелировать дисбаланс спроса и предложения, так как около 70% площадей, заявленных к вводу в 2025 г., уже реализовано.

**570** тыс. кв. м

Новое строительство, классы A & B  
2024 г.

**730** тыс. кв. м

Новое строительство, классы A & B  
Прогноз на 2025 г.

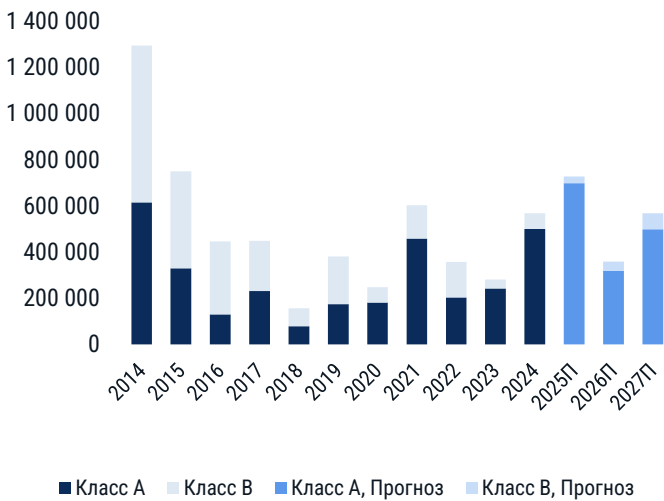
За 2024 год офисный рынок пополнился 19 новыми объектами, и объем ввода достиг 570 тыс. кв. м. Высокий показатель преимущественно обусловлен вводом крупных объектов – 46% нового строительства 2024 года представлено одним объектом (Moscow Towers – 263 тыс. кв. м).

Среди знаковых новых объектов также ICITY Time Tower (45 тыс. кв. м), Stone Towers Башни B и C (40 тыс. кв. м), Plaza Botanica (29 тыс. кв. м), один из корпусов Технопарка ЗИЛ (25 тыс. кв. м) и другие. 60% нового строительства сконцентрировано в районах между Садовым кольцом и ТТК.

В 2025 г. новое строительство останется на высоком уровне – к вводу ожидаются 730 тыс. кв. м. В структуре заявленных к вводу площадей присутствуют несколько объектов площадью больше 100 тыс. кв. м, однако стоит уточнить, что эти объекты являются штаб-квартирами: Яндекс, Роскосмос, ЦБ РФ.

Источник: Commonwealth Partnership

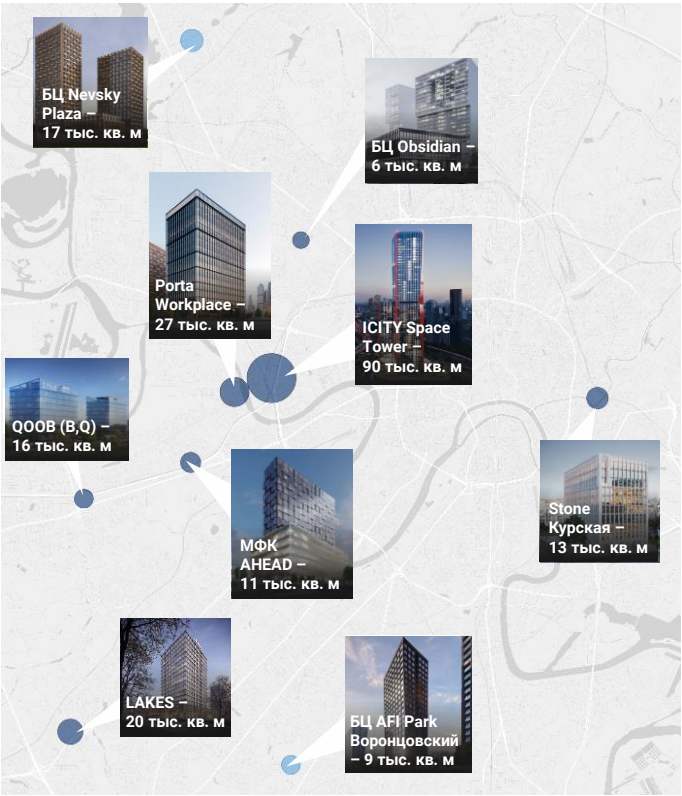
Новое строительство, кв. м



Прогноз в цифрах:

- В структуре заявленных к вводу в 2025 г. объектов продолжает превалировать класс А, на него приходится 90%.
- Доля свободных помещений в заявленных в 2025 г. объектах составляет всего 31%. Из них 60% приходится на предложения продажи.
- Активизация жилых девелоперов на рынке офисной недвижимости – до 2030 года к вводу заявлено около 1,5 млн кв. м, которые будут реализованы жилыми девелоперами.

Ожидаемые к вводу в 2025 г. проекты, классы A & B



● Класс А ● Класс В

На карте указана офисная площадь каждого объекта. Размер пунсона соответствует офисной площади объекта.

# ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

По итогам 2024 года уровень вакансии в классах А и В снизился на 2,7 п. п. и достиг 4,3%. В классе А снижение уровня вакансии составило 3,5 п. п., в классе В 2,1 п. п. На фоне активного спроса и ввода в эксплуатацию уже законтрактованных объектов, возвращение показателя к здоровому уровню было невозможным. В 2025 г. мы не ожидаем критических изменений уровня вакансии – 4,2%, так как в структуре заявленных к вводу объектов большая доля по-прежнему приходится на штаб-квартиры. Более того, спекулятивные опции в строящихся объектах стремительно вымываются с рынка еще до ввода зданий в эксплуатацию.

4,3%

Доля свободных площадей, классы А & В

2024 г.

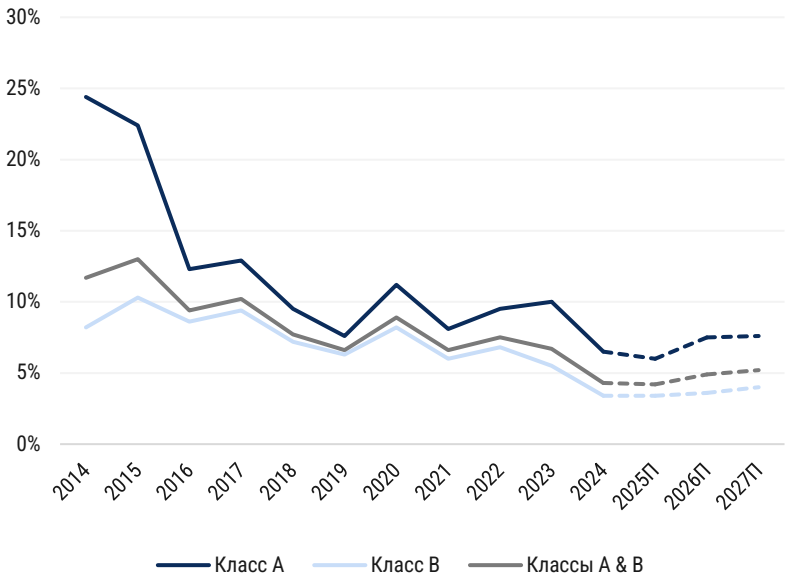
4,2%

Доля свободных площадей, классы А & В

Прогноз на 2025 г.

Источник: Commonwealth Partnership

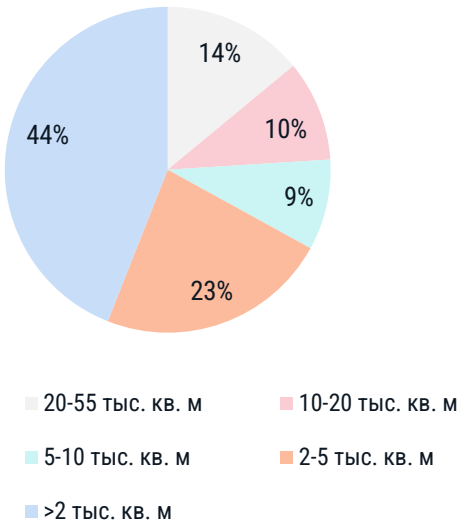
Доля свободных площадей, %



Уровень вакансии в ключевых деловых кластерах, 2024 г., %

Название делового кластера	Класс А	Класс В	Классы А & В
Центральный деловой район (в пределах Садового кольца)	3,7%	2,3%	2,7%
Садовое кольцо - ТТК	3,7%	3,3%	3,4%
Ленинградский коридор (Динамо – Войковская)	4,0%	0,6%	2,3%

Структура вакансии по площади, %



## ИНТЕРЕСНО, ЧТО:

В 2025 г. есть вероятность выхода на рынок ранее выкупленных площадей, однако это не станет драйвером роста вакансии. При анализе всех выкупленных помещений площадью до 2 000 кв. м в объектах, введенных в эксплуатацию в 2024 г., было выявлено, что предельный объем возможных к выходу на рынок в 2025 году площадей – 67 тыс. кв. м, что составляет всего 0,3% от общего объема офисных помещений. Таким образом, маркетинговое выкупленных офисных блоков на аренду не сможет существенно увеличить предложение.

# СТАВКИ

Рост ставки впервые за долгое время почти догнал инфляцию, по итогам года рост средневзвешенной базовой ставки аренды составил 9%. Мы не наблюдаем предпосылок для смены траектории показателя – в 2025 г. ставка продолжит расти в пределах уровня инфляции.

Дефицит качественных помещений, особенно в объектах класса А, создавал благоприятный климат для пересмотра коммерческих условий в пользу арендодателей, что также сопутствовало миграции спроса на аренду в класс В, где собственники повышали ставки. Так, в 2024 году рост ставки в классе В составил 17%.

В 2025 г. средневзвешенная базовая ставка аренды в классах А и В покажет рост в пределах инфляции.

**23 396** руб. / кв. м / год

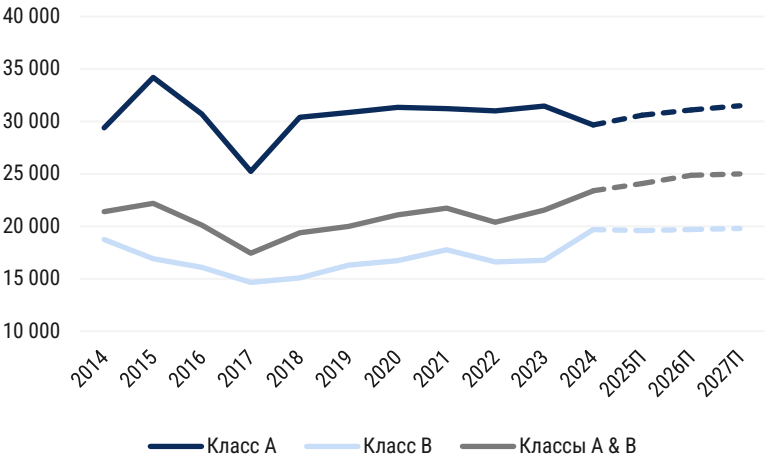
Средневзвешенная базовая ставка аренды, классы А & В  
2024 г.

**24 084** руб. / кв. м / год

Средневзвешенная базовая ставка аренды, классы А & В  
Прогноз на 2025 г.

Источник: Commonwealth Partnership

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

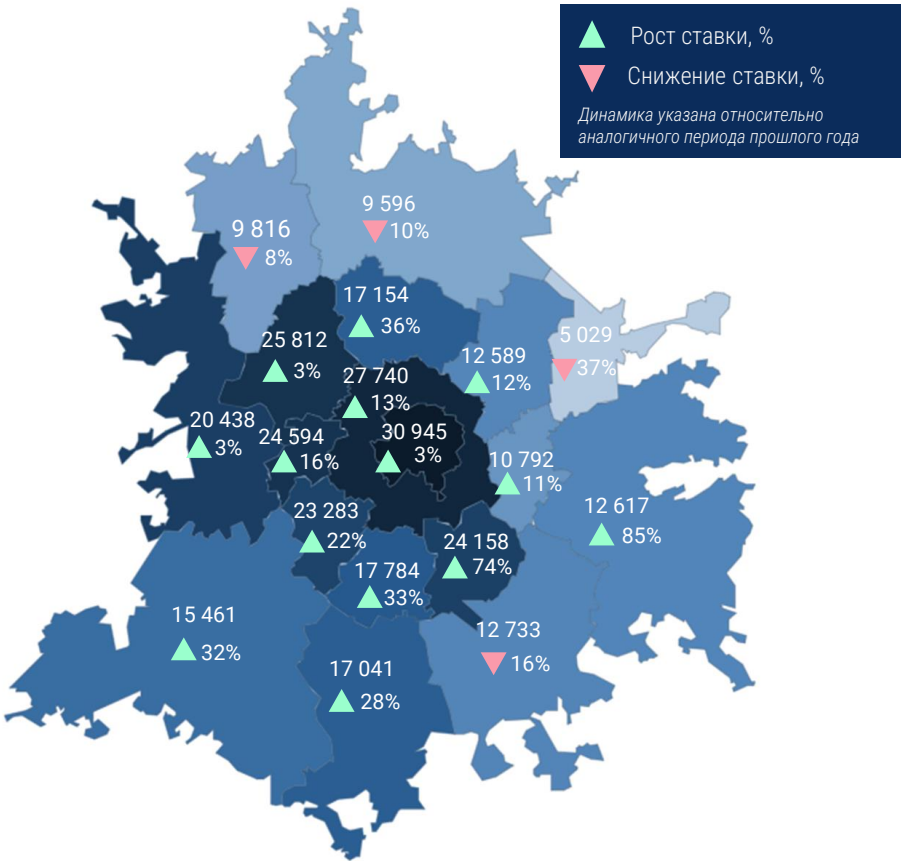


В 2024 году арендодатели ощутили преимущество «рынка собственника». На фоне превалирования спроса над предложениемросло количество претендентов на качественные опции. Договоры, заключенные в течение последних пяти лет, на сегодняшний день пересматриваются с существенным увеличением ставки – иногда мы видим рост более чем на 10%.



**Наталья Никитина**  
Международный партнер  
Руководитель департамента  
офисной недвижимости

Средневзвешенные базовые ставки аренды\*, классы А & В, руб./кв. м/год



\*Средневзвешенная запрашиваемая базовая ставка аренды, рассчитанная по закрытым сделкам за период 01.01.2024 – 31.12.2024, без учета эксплуатации и НДС.



# СПРОС

Несмотря на сжатый горизонт планирования на фоне экономической турбулентности, спрос по итогам года достиг 2,2 млн кв. м. Фактором поддержки спроса стали сделки продаж с участием государственных компаний. Так, на сделки покупки Moscow Towers и SLAVA приходится около 20% объема спроса. По итогам 2024 года доля сделок продаж в общем объеме спроса составила 30%, обновив 8-летний рекорд. Последний раз показатель был на идентичном уровне в 2016 году.

2,2 млн кв. м

Общее количество арендованных и купленных площадей, классы A & B  
2024 г.

1,9 млн кв. м

Общее количество арендованных и купленных площадей, классы A & B  
Прогноз на 2025 г.

Источник: Commonwealth Partnership

# ИНТЕРЕСНО, ЧТО:

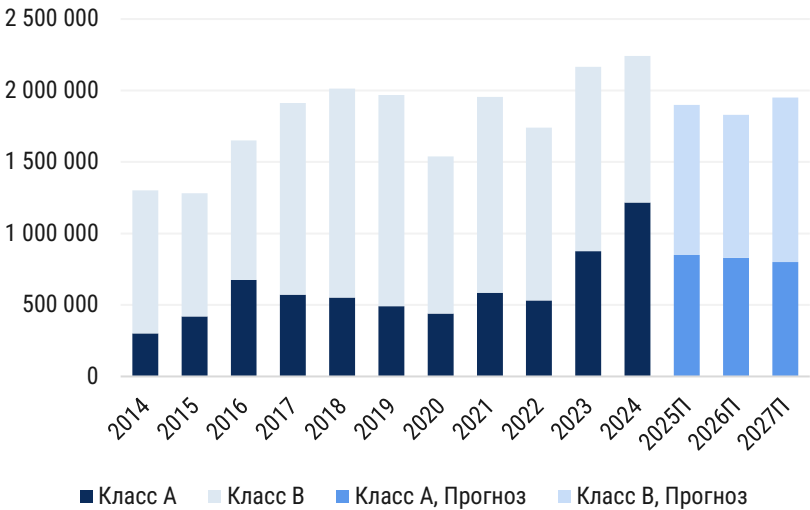
По итогам 2024 г. на рынке впервые было зафиксировано превалирование класса A в структуре спроса, что объясняется высокой долей продаж во введенных в эксплуатацию в 2024 г. и строящихся объектах класса A. Ранее, в структуре спроса класс B занимал большую долю, за счет того, что на класс B приходится 70% всех офисных площадей. В среднем за последние 10 лет соотношение классов A и B было 30% и 70% соответственно. Однако в 2024 году доли классов A и B составили 55% и 45% соответственно.

## Чего ожидать от 2025?

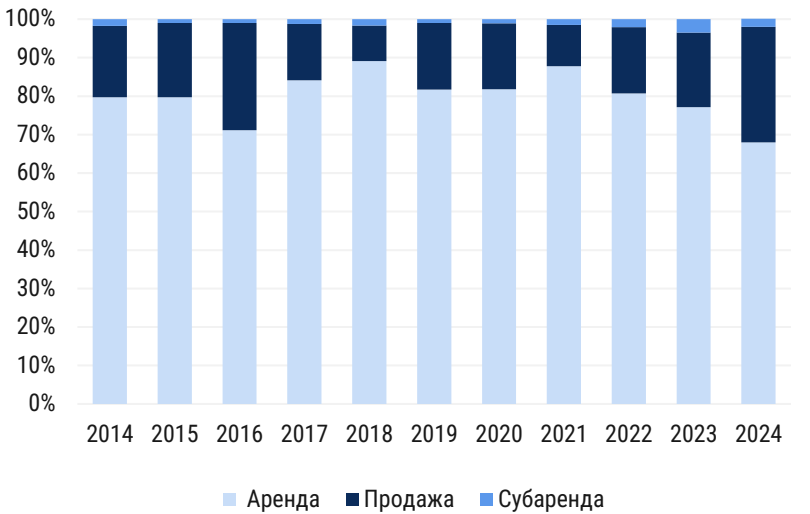
В 2024 г. была особенно заметна тенденция на размещения штаб-квартир в новых и строящихся объектах. Уже в начале 2025 г. мы видим продолжение тенденции прошлого года – крупные сделки покупки объектов целиком. Компании, ищущие офис, в условиях дефицита предложения готовы приобретать площади большего объема с целью возможного расширения или сдачи в аренду части площадей.

Однако в 2025 г., несмотря на впечатляющий старт, мы не ожидаем повторения рекордов 2024 г, прогноз объема спроса – 1,9 млн кв. м. В условиях жесткой денежно-кредитной политики в 2025 г. предпосылки для заключения новых крупных сделок (свыше 100 тыс. кв. м) практически отсутствуют, так как при текущем уровне ключевой ставки покупка большого объема площадей по факту возможна только при использовании собственных средств.

Объем спроса по классам, кв. м



Структура спроса по типам сделок, %



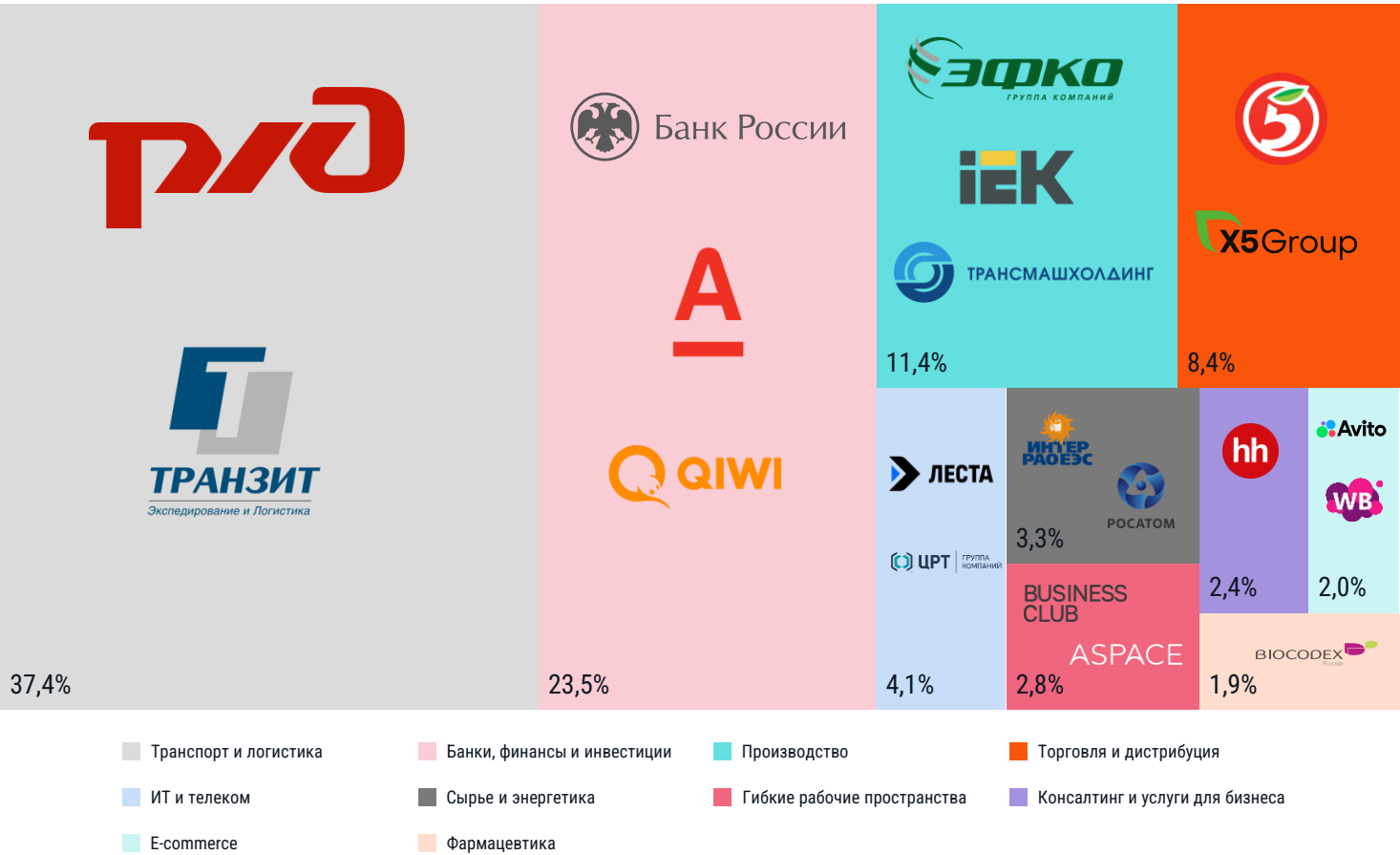
# СТРУКТУРА СПРОСА

На рынке наблюдается активность со стороны компаний на аренду/покупку зданий целиком. Такая тенденция выводит в лидеры индустрии, которые ранее не являлись самыми активными интересантами аренды/покупки офисов.

Анализ, проведенный на основе обмена сделками среди крупнейших консультантов и сделок с известными арендаторами/покупателями, показал, что доля сделок **государственных структур** в общем объеме арендованных и купленных площадей составляет **53%**.

- ✓ Операторы гибких рабочих пространств входят в десятку индустрий-лидеров по арендованным и купленным площадям.
- ✓ Сделка аренды офисной площадью 38 тыс. кв. м X5 – Dubinin Sky вывела индустрию торговли и дистрибуции в ТОП-5 индустрий в структуре спроса.
- ✓ Сделка покупки Moscow Towers офисной площадью 263 тыс. кв. м вывела индустрию транспорта и логистики в лидеры в структуре спроса.
- ✓ Банки и финансы по-прежнему находятся в тройке лидеров.

Структура спроса по индустриям\*, %



На диаграмме изображены примеры компаний, заключивших сделки в 2024 г.

\*Анализ структуры спроса по индустриям проведен на основе сделок аренды/продажи с известным арендатором/покупателем, заключенных в 2024 г., в объектах классов А & В.

# ПРОДАЖИ

По итогам 2024 года доля продаж достигла 30%. Такая динамика связана с закрытием крупных сделок в новых и строящихся объектах. В начале 2025 г. возможны закрытия сделок продажи, переговорные процессы по которым были в активной фазе ранее. В 2025 г. мы по-прежнему будем наблюдать активные продажи, т.к. именно этот способ реализации приходится на 60% вакансии в строящихся объектах. Спрос на объекты продажи в 2025 году будет формироваться за счет компаний со свободным капиталом, ищущих способ снизить собственные операционные затраты путем приобретения офиса.

30 % ↑ 10 п. п.

Доля продаж, классы А & В  
2024 г.

438 396 руб. / кв. м ↑ 20 %

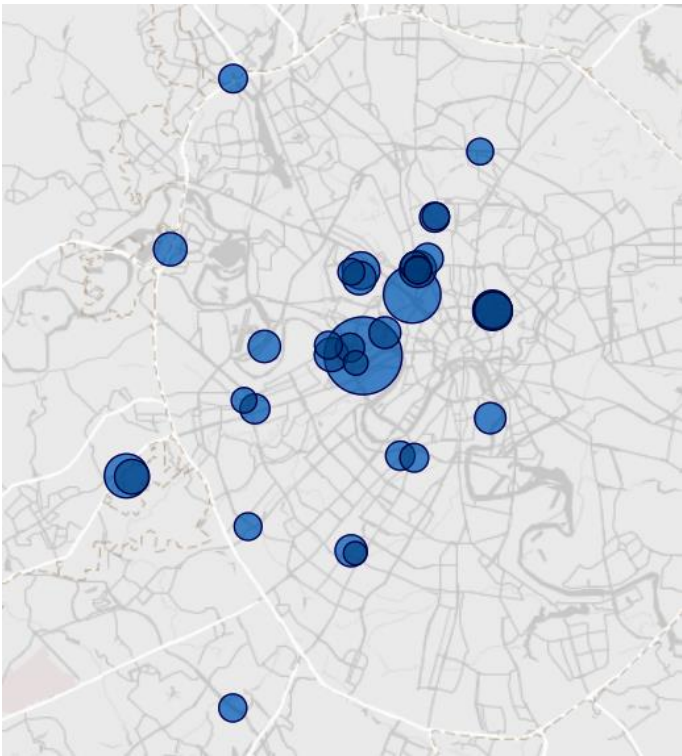
Средневзвешенная цена продажи\*, классы А & В  
2024 г.

\*Средневзвешенная запрашиваемая цена продажи, рассчитанная по закрытым сделкам в 2024 г. включая НДС.

Источник: Commonwealth Partnership

В 2024 году игроки государственного сектора сформировали 64% годового объема продаж. Несбалансированная структура спроса была продиктована спецификой закрытых рекордных сделок продаж. Так, 87% приобретенных площадей представителями гос. сектора приходится на две сделки: РЖД – Moscow Towers (263 тыс. кв. м), Центробанк РФ – SLAVA (102 тыс. кв. м). Однако больше половины сделок продажи 2024 года площадью меньше 200 кв. м.

## Распределение сделок продаж в 2024 г., класс А\*



\*На карте изображено распределение сделок продаж в объектах класса А, так как 90% всех купленных в 2024 г. площадей приходится на класс А.

## ТОП-10 сделок продаж\*\*

Объект	Покупатель	Класс объекта	Офисная площадь сделки, кв. м
Moscow Towers	РЖД	A	263 000
SLAVA	Центробанк РФ	A	101 500
Домников	Альфа-Банк	A	53 835
Стратос	Технополис «Москва»	A	38 365
Росбанк Плаза	Альфа-Банк	A	24 000
ARCUS 4	ГК «Эфко»	A	18 255
Московский Шелк	Интер РАО	B+	15 163
Садовая-Спасская ул., 28	Полипласт	B+	6 143
Porta Workplace	Неофарм	A	5 000
Известковый пер.,1/4 с1	Lesta Games	B+	4 219

\*\*Сделки продажи под конечного пользователя, без учета инвестиционных сделок.

# ГИБКИЕ РАБОЧИЕ ПРОСТРАНСТВА

В 2024 году в сегменте гибких рабочих пространств были зафиксированы тенденции, присущие рынку классических офисов: дефицит предложения, реализация новых площадок до момента ввода в эксплуатацию, рост ставок аренды.

В 2024 г. рынок гибких офисов пополнился 45 тыс. кв. м, из них 12 тыс. кв. м были открыты в 4 кв. 2024 г.: Газетный 17 от Business Club – 6 800 кв. м\*, ASPACE Технопарк – 2 653 кв. м, City Stone – 2 500 кв. м. Важно отметить, что 90% площадей были реализованы еще до открытия, что отразилось и на динамике уровня вакансии – показатель составил 6,7% снизившись на 7,4 п. п. по сравнению с 2023 г.

443 тыс. кв. м

Объем рынка гибких рабочих пространств Москвы  
2024 г.

6,7 %




Уровень вакансии в сетевых проектах  
2024 г.

\*Этаж с 2 по 9, арендованные Московской биржей, функционируют, готовность 10-12 этажей 2 кв. 2025.

Источник: Commonwealth Partnership

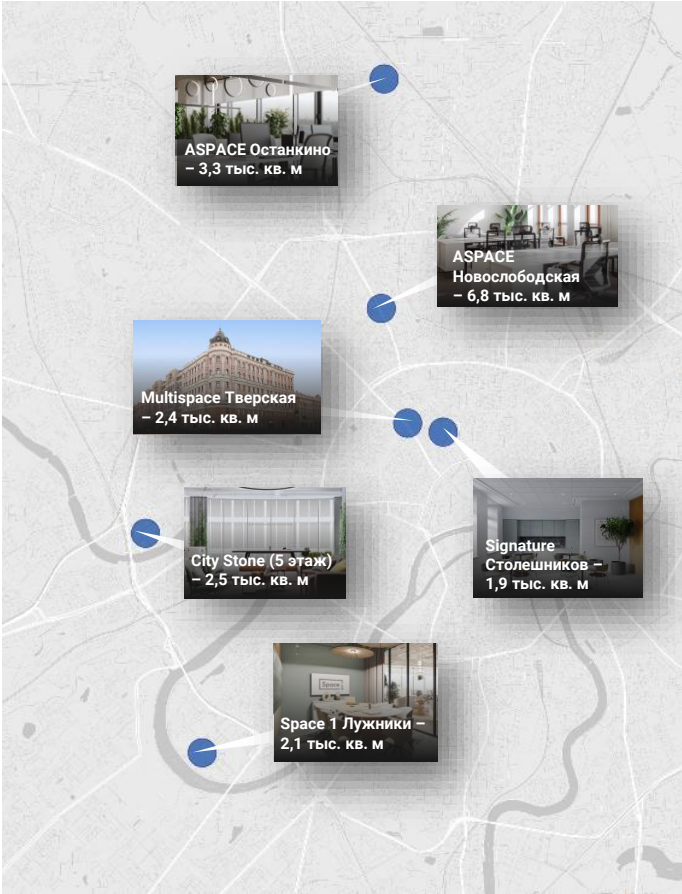
По итогам 2024 г. спрос в гибких офисах составил 128 тыс. кв. м, что на 5% ниже рекордного показателя 2023 г. В 2025 г., на рынок дополнительно может выйти 22 тыс. кв. м спекулятивного предложения в гибких офисах. Помимо этого, среди заявленных к открытию пространств также присутствуют опции Built-to-suit.

## Средневзвешенные ставки в гибких рабочих пространствах в ключевых деловых кластерах, руб. / рабочее место / месяц\*\*

	Название делового кластера	Средневзвешенная ставка, руб. / рабочее место / месяц
	Центральный деловой район (в пределах Садового кольца)	39 771 руб. / рабочее место / месяц
	Москва-Сити	43 368 руб. / рабочее место / месяц
	Ленинградский коридор	43 973 руб. / рабочее место / месяц

\*\*В стоимость аренды включены операционные расходы и НДС. Ставки рассчитаны по функционирующим сетевым пространствам, в которых на момент расчетов предлагались в аренду рабочие места.

## Карта анонсированных к открытию в 2025 г. спекулятивных пространств\*\*\*



\*\*\*Помимо спекулятивных пространств также возможны открытия новых Built-to-suit проектов.





# СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

#MARKETBEAT Q4 – 2024



# СКЛАДЫ

#региональная\_экспансия

#BTS\_фаза

#по\_лайту

## Московский регион

Январь – декабрь 2024 г.

**27,6** млн кв. м

Общее предложение складских помещений, классы А & В

**1,3** млн кв. м

Новое строительство, классы А & В

**3,1** млн кв. м

Сумма купленных и арендованных площадей, классы А & В

**11 800** руб./ кв. м/ год

Ставка аренды\*, класс А

**0,8** %

Доля вакантных площадей, класс А

\* Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в существующих сухих объектах без операционных расходов, коммунальных платежей, НДС и без учета объектов городской логистики.

## 01

По итогам 2024 г. в Московском регионе ставка аренды составила 11 800 руб. / кв. м / год, цена продажи – 91 300 руб. / кв. м. Показатели выросли по сравнению с 2023 г. на 32% и 25% соответственно. Также в 2024 г. расширился диапазон запрашиваемых ставок аренды, что было обусловлено тем, что 50% вакансий представлены объектами городской логистики (расположены в пределах МКАД). В 2025 г. в целях реализации объектов девелоперы будут сдерживать повышение коммерческих условий в пределах инфляции.

## 04

Спрос на складскую недвижимость в Московском регионе по итогам 2024 г. составил рекордные 3,1 млн кв. м\*, что на 4% выше значения 2023 г. Чистое поглощение по итогам 2024 г. составило 1,2 млн кв. м, что подтверждает дефицит складских площадей и высокий спрос на них. В 2025 г. спрос на складскую недвижимость снизится практически в 1,5 раза, что будет обусловлено сжатым горизонтом планирования для потенциальных арендаторов/покупателей.

## 02

По итогам 2024 г. в Московском регионе доля свободных площадей составила 0,8%. С 3 кв. 2024 г. вакансии начала плавно расти. Смещение баланса сил в пользу объектов городской логистики, в которых ставки аренды выше рыночных, оказало влияние на рост показателя. В 2025 году вакансии продолжит расти за счет отложенных решений игроков рынка по заключению сделок. Дополнительным драйвером роста может стать выход на рынок предложений по субаренде от компаний, избыточно нарастивших складские мощности.

## 05

По итогам 2024 г. новое строительство объектов Light Industrial в Московском регионе достигло рекордного значения, составив 218 тыс. кв. м, что выше значения 2023 г. в 2,3 раза. Ввод в эксплуатацию объектов LI составил 17% от общего объема нового строительства в Московском регионе, что может стать новой нормой для складского рынка в среднесрочной перспективе. Спрос на объекты LI вырос в 3 раза по сравнению с 2023 г., что обусловлено развитием малого и среднего предпринимательства.

## 03

По итогам 2024 г. новое строительство в Московском регионе составило 1,3 млн кв. м, что в 1,4 раза ниже значения 2023 г. На снижение показателя оказала влияние жесткая денежно-кредитная политика государства. Девелоперы принимали решения о переносе сроков ввода строящихся объектов после повышения ключевой ставки в сентябре 2024 г. Большой объем BTS сделок в 2024 г. приведет к росту нового строительства по итогам 2025 г.

## 06

Снижение темпов строительной активности в Московском регионе было восполнено вводом объектов в регионах. Так, в Санкт-Петербурге и Ленинградской области новое строительство по итогам 2024 г. составило 728 тыс. кв. м, что на 52% выше показателя за 2023 г. Данная динамика обусловлена вводом объектов крупнейших лидеров онлайн-торговли, сделки по которым были заключены в 2023 году. В 2024 г. фиксируется высокая доля BTS сделок в общем объеме спроса по стране, которая составила 64%, превысив значение 2023 г. на 20 п. п.

*\*В 2025 г. часть крупнейших сделок может быть расторгнута с выходом площадей в рынок*



ПРОГНОЗ. МОСКОВСКИЙ РЕГИОН

2024 г.  
**РЕКОРДЫ**  
Спроса, регионов, Light Industrial

2025 г.  
**ЗАМЕДЛЕНИЕ**  
Деловой активности

2026 г.  
**ОЖИВЛЕНИЕ**  
Спроса на складскую недвижимость и  
инициация спекулятивных проектов

2027 г.  
**НОРМАЛИЗАЦИЯ**  
Объемов спроса и нового  
строительства

Источник: Commonwealth Partnership

Ключевые индикаторы	2023 г.	2024 г.	Прогноз на 2025 г.	Прогноз на 2026 г.	Прогноз на 2027 г.
Новое строительство, кв. м, классы А & В	1 800 000	1 337 967	1 900 000	1 300 000	1 700 000
Сумма купленных и арендованных площадей, кв. м, классы А & В	3 000 000	3 117 298	2 200 000	2 700 000	2 900 000
Ставка аренды*, руб. / кв. м / год, класс А	8 950	11 800	12 000	12 300	12 500
Доля вакантных площадей, класс А	0,6%	0,8%	1,5%	1,2%	1,4%

\* Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в существующих сухих объектах класса А без операционных расходов, коммунальных платежей, НДС и без учета объектов городской логистики.

## ПРОГНОЗ. МОСКОВСКИЙ РЕГИОН

В 2025 г. рынок складской недвижимости продолжит существовать в условиях жесткого экономического фона, что окажет влияние на ключевые индикаторы.



### Новое строительство

В 2024 г. несколько раундов повышения ключевой ставки привели к удорожанию заемного финансирования. Как следствие, активность девелоперов по инициации новых спекулятивных проектов и темпы строительства текущих объектов замедлились. При этом, в структуре спроса по итогам 2024 г. многие игроки рынка отдавали предпочтение BTS сделкам, ввод объектов по которым придется на 2025-2026 гг. За счет этого в 2025 г. прогнозируется рост нового строительства, которое по итогам года составит 1,9 млн кв. м. При условии снижения ключевой ставки в 2026 г., девелоперы начнут заявлять спекулятивные проекты, ввод которых придется на 2027-2028 гг. Новое строительство в 2026-2027 гг. в среднем составит 1,5 млн кв. м.



### Вакансия

Доля свободных площадей начала плавно расти в 3 кв. 2024 г. BTS формат преобладает как в новом строительстве, так и в спросе на складскую недвижимость. В 2025 г. игроки рынка будут откладывать решения о заключении сделок на фоне жесткого экономического фона. В результате доля свободных площадей увеличится, составив по итогам текущего года 1,5%.

В конце 2025-начале 2026 гг. прогнозируется начало плавного смягчения денежно-кредитной политики, что приведет к активизации деловой активности. Арендаторы будут занимать площади, которые выйдут на рынок в 2025 г., а новые предложения будут вводиться законтрактованными.

Активизация спроса в 2026 г. будет происходить более быстрыми темпами, чем девелопмент. Все это приведет к снижению доли свободных площадей в 2026 г. до 1,2%. В 2027 г. будут вводиться спекулятивные объекты, которые девелоперы заявят в 2026 г. в случае снижения ключевой ставки, экономический фон будет стабилизироваться, что приведет к росту вакансии до 1,4%.



### Спрос

В 2025 г. инициация сделок будет затруднительной на фоне высокой ключевой ставки и сжатого горизонта планирования. По итогам 2025 г. спрос на складскую недвижимость снизится до 2,2 млн кв. м. Мы прогнозируем, что в 2025 г. складской рынок продолжит существовать с преобладанием BTS формата в структуре спроса.

Смягчение экономического фона в 2026 г. будет способствовать оживлению деловой активности на складском рынке. Спрос по итогам года составит 2,7 млн кв. м, сохранив преобладание BTS сделок. В 2027 г. складской рынок будет стабилизироваться, что приведет к росту спроса до уровня 2,9 млн кв. м. В период 2025-2026 гг. игрокам рынка, нарастившим большие объемы складских площадей, необходимо время на освоение арендованных объектов.



### Ставка аренды

В 2024 г. ставка аренды росла повышенными темпами. В 2025 г. на фоне охлаждения спроса предел для повышения ставки аренды будет ограничен уровнем инфляции. По итогам текущего года показатель составит 12 000 руб. / кв. м / год. В конце 2026 г. ставка аренды зафиксируется на уровне 12 300 руб. / кв. м / год, а по итогам 2027 г. – 12 500 руб. / кв. м / год.

# КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Ставка аренды по итогам 2024 г. зафиксировалась на историческом максимуме. Рост ставки аренды по сравнению с 2023 г. составил 32%, а цены продажи – 25%. В текущем году коммерческие условия продолжают расти в пределах инфляции.

11 800 руб. / кв. м / год

Ставка аренды в Московском регионе\*

2024 г.

12 000 руб. / кв. м / год

Ставка аренды в Московском регионе\*

Прогноз на 2025 г.

91 300 руб. / кв. м

Цена продажи в Московском регионе\*\*

2024 г.

\*Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в существующих сухих объектах класса А без операционных расходов, коммунальных платежей, НДС и без учета объектов городской логистики.

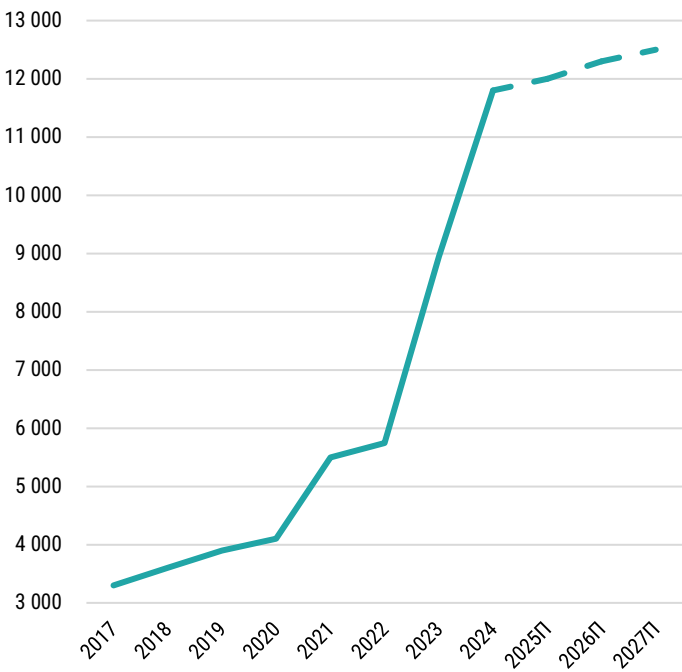
\*\*Средневзвешенная запрашиваемая цена продажи в существующих объектах класса А без учета НДС.

Источник: Commonwealth Partnership

Расширение диапазона запрашиваемых ставок аренды связано с тем, что в структуре вакансий 50% предложений приходится на объекты городской логистики (в пределах МКАД), где ставки аренды выше рыночных. В 4 кв. 2024 г. структура распределения ставок изменилась по сравнению с 3 кв. 2024 г. Так, на 17 п. п. выросло количество предложений по ставкам выше 15 000 руб. / кв. м / год, что является прямым следствием выхода на рынок предложений в объектах городской логистики. По итогам 4 кв. 2024 г. 69% вакансий маркируются на рынке по ставкам 10 000-15 000 руб. / кв. м / год, что на 8 п. п. ниже показателя за 3 кв. 2024 г.

В 2024 г. девелоперы апробировали новые схемы арендных договоров для поддержания рентабельности своих проектов. В 2025 г. на фоне охлаждения спроса предел для повышения коммерческих условий будет в пределах инфляции.

Ставка аренды, руб. / кв. м / год, класс А, 2017-2024 гг., Московский регион

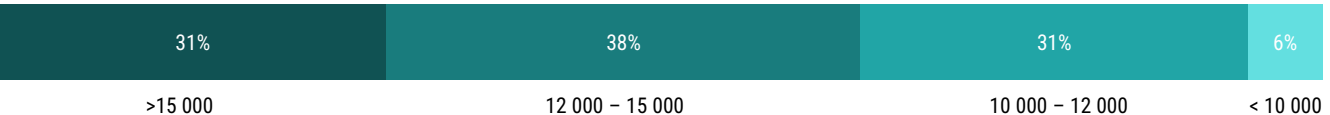


Распределение запрашиваемых ставок аренды 3 кв. 2024 г./4 кв. 2024 г., руб. / кв. м / год

3 кв. 2024 г.



4 кв. 2024 г.





# ВАКАНСИЯ

Начавшийся в конце 2024 г. плавный рост вакансии продолжится в 2025 г. Показатель по итогам 2025 г. достигнет 1,5%.

По итогам 2024 г. вакансия зафиксировалась на уровне 0,8%, что сравнимо с 2023 г. (0,6%). В текущих реалиях инициация сделок зачастую является нерациональной как для девелопера, так и для арендатора, что приводит к снижению объемов спроса на складскую недвижимость. На рынок начинают выходить новые предложения, что может привести к росту показателя в 2025 г.

0,8 %

Доля свободных площадей в Московском регионе 2024 г.

1,5 %

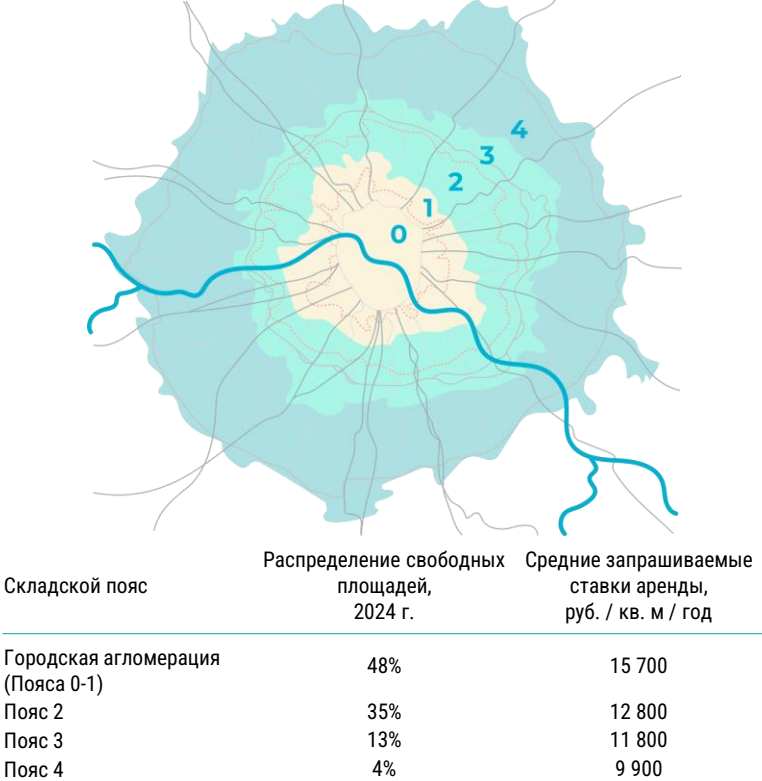
Доля свободных площадей в Московском регионе Прогноз на 2025 г.

Источник: Commonwealth Partnership

Доля свободных площадей, класс А, 2017-2024 гг., Московский регион



Распределение свободных площадей по складским поясам, класс А, Московский регион



Менее 20% свободных площадей приходятся на 3-4 складские пояса. Концентрация объектов в поясах 0-2 связана со ставками аренды выше рыночных, что влияет на сроки реализации площадей. Наиболее выгодные предложения сдаются в аренду в кратчайшие сроки.

# НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Новое строительство по итогам 2024 г. составило 1,3 млн кв. м складских площадей, что на 29% ниже показателя за 2023 г. Наибольший объем нового строительства традиционно пришелся на южное направление Московского региона, составив 34% от общего объема показателя.

Основным фактором замедления строительной активности стало повышение ключевой ставки в сентябре 2024 г. Почти 40% девелоперов в 2024 г. приняли решение перенести сроки ввода в эксплуатацию своих объектов. На протяжении 2024 г. росла стоимость строительных материалов. Согласно прогнозу Минэкономразвития РФ, индекс цен производителей будет расти в пределах инфляции. Увеличение стоимости строительных материалов продолжит являться фактором давления на строительную активность в 2025 г. Несмотря на это, высокая доля BTS сделок (49%) в 2024 г. станет одной из причин увеличения нового строительства по итогам 2025 г.

**1,3** МЛН КВ. М  
Новое строительство, классы А & В,  
Московский регион  
2024 г.

**1,9** МЛН КВ. М  
Новое строительство, классы А & В,  
Московский регион  
Прогноз на 2025 г.

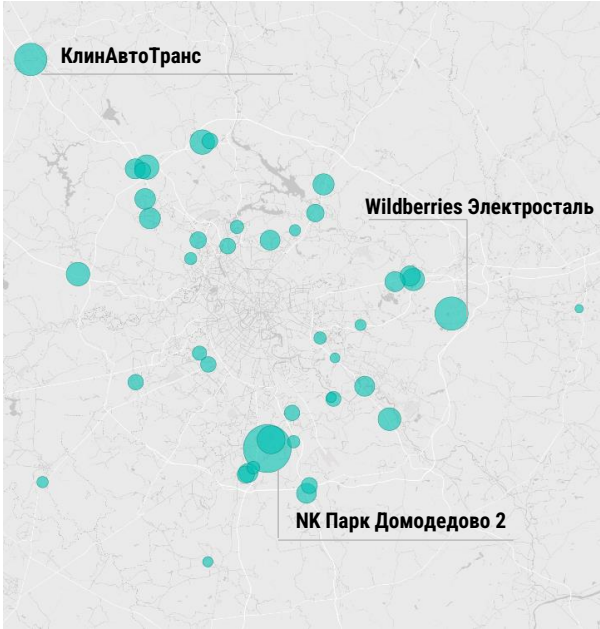
Новое строительство, тыс. кв. м, классы А & В, Московский регион



Крупнейшие объекты нового строительства 2024 г., Московский регион

Название объекта	Складская площадь, кв. м	Объект
НК Парк Домодедово 2	240 514	
Wildberries Электросталь	104 678	
КлинАвтоТранс	98 829	

Распределение объектов, введенных в эксплуатацию в 2024 г., Московский регион



Крупнейшими объектами нового строительства по итогам 2024 г. стали объекты НК Парк Домодедово 2, Wildberries Электросталь и КлинАвтоТранс, обеспечив 34% всего объема показателя. 59% площадей, возведенных лидерами нового строительства, были законтрактованы до ввода в эксплуатацию на рынок.

Источник: Commonwealth Partnership

# СПРОС

В 2024 г. спрос на складскую недвижимость достиг рекордного значения, составив по итогам года 3,1 млн кв. м, что на 4% выше значения 2023 г. Преимущественно высокий спрос был обусловлен потребностью расширения складских площадей крупными представителями электронной коммерции.

Электронная коммерция стала ключевым драйвером спроса на складскую недвижимость в 2024 г. Доля индустрии в общем объеме спроса составила 45%, что на 21 п. п. выше значения 2023 г. Представители e-comm отдают предпочтение BTS сделкам, доля которых по итогам 2024 г. составила 49% (+20 п. п. г/г). Дополнительным фактором развития электронной коммерции является увеличение числа предпринимателей на маркетплейсах (в 8 раз в период 2019-2024 гг., по данным Data Insight).

Чистое поглощение по итогам 2024 г. составило 1,2 млн кв. м, что свидетельствует о необходимости на рынке дополнительных площадей.

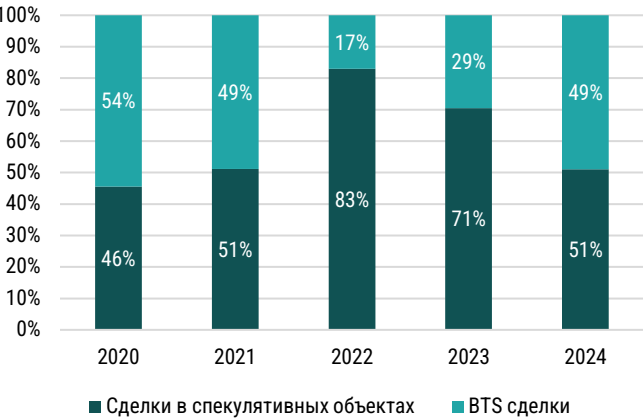
**3,1** МЛН КВ. М  
Сумма купленных и арендованных площадей\*,  
Московский регион, классы А & В  
2024 г.

**2,2** МЛН КВ. М  
Сумма купленных и арендованных площадей,  
Московский регион, классы А & В  
Прогноз на 2025 г.

\*В 2025 г. часть крупнейших сделок может быть расторгнута с выходом площадей в рынок.

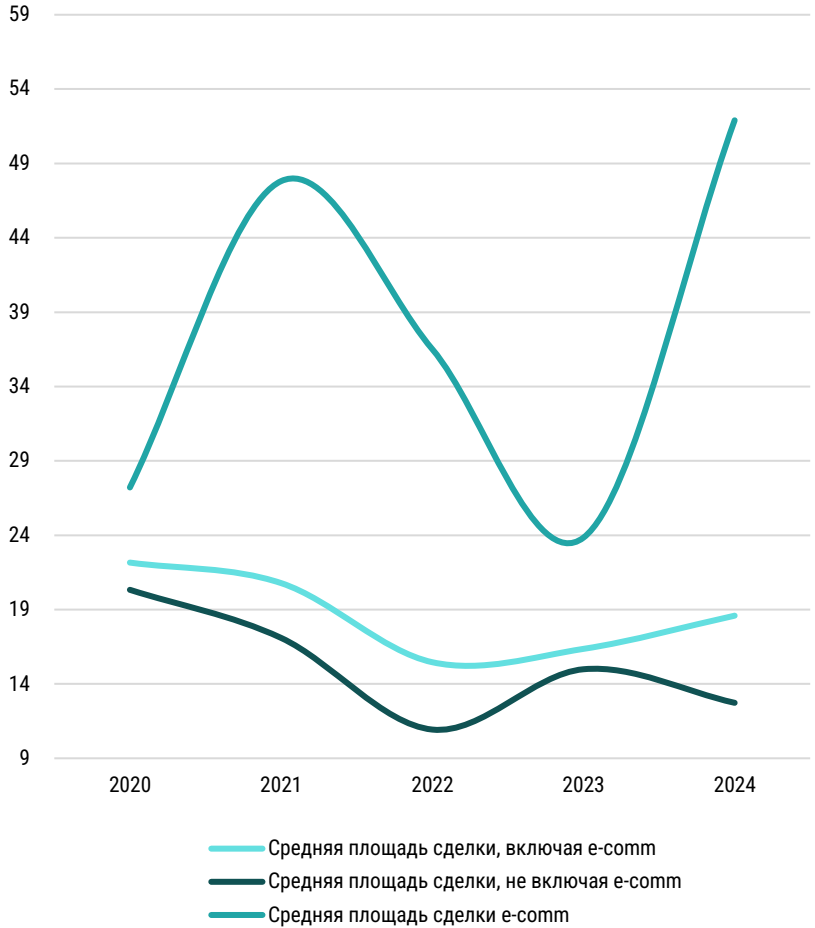
Источник: Commonwealth Partnership

Структура спроса по типам сделок, классы А & В, 2020-2024 гг., Московский регион



Средняя площадь сделки по итогам 2024 г. (включая электронную коммерцию) составила 18,6 тыс. кв. м, что на 14% выше показателя за 2023 г. Заключение арендных договоров с представителями e-comm увеличивает среднюю площадь сделки. Так, в 2024 г. показатель (не включая электронную коммерцию) составил 15,7 тыс. кв. м (+5% г/г.). Представители сегмента онлайн-торговли демонстрируют интерес к наращиванию складских мощностей крупной площади от 20 тыс. кв. м. Так, средняя площадь e-comm достигла рекордных 51,9 тыс. кв. м за период 2020-2024 гг., что в 2,3 раза выше показателя 2023 г.

Средняя площадь сделки, тыс. кв. м, 2024 г., Московский регион





# LIGHT INDUSTRIAL

Новое строительство объектов Light Industrial в 2024 г. в 2,3 раза превысило показатель 2023 г., достигнув рекордного значения 218 тыс. кв. м. 77% всего объема ввода в эксплуатацию формата Light Industrial в 2024 г. пришлось на 1 квартал.

Рынок LI находится в фазе роста. Игроки рынка, в особенности представители малого и среднего предпринимательства (МСП), показывают высокий интерес к объектам LI. Так, спрос по итогам 2024 г. составил 102 тыс. кв. м, что практически в 3 раза выше показателя 2023 г. Лидерами спроса традиционно стали представители производственного сектора и дистрибуции, сформировав 30% и 29% соответственно.

Ставка аренды в объектах Light Industrial по итогам года зафиксировалась на историческом максимуме, составив 14 100 руб. / кв. м / год, что на 52% выше показателя за 2023 г. Цена продажи также выросла на 23%.

**218** ТЫС. КВ. М

Новое строительство Light Industrial, Московский регион  
2024 г.

**14 100** руб. / кв. м / год

Ставка аренды\*, Московский регион  
2024 г.

Структура спроса по сферам деятельности компаний,  
2024 г., Московский регион



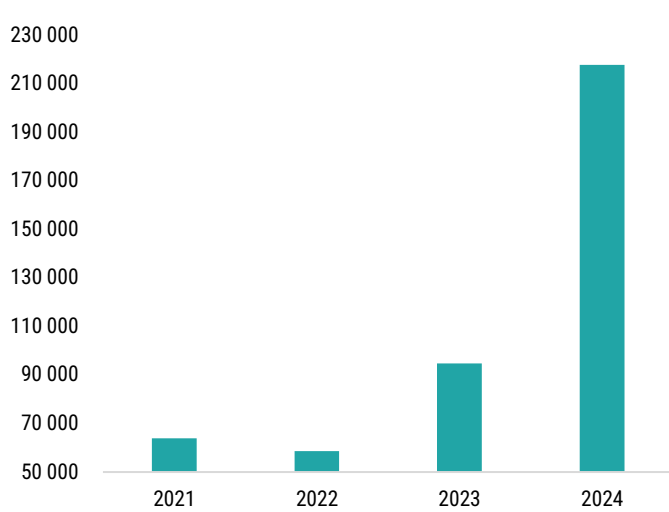
**<1** %

Доля свободных площадей, Московский регион  
2024 г.

**116 500** руб. / кв. м

Цена продажи\*\*, Московский регион  
2024 г.

Новое строительство Light Industrial, классы A & B,  
2021-2024 гг., Московский регион



Ответом девелоперов на интерес потенциальных арендаторов стало увеличение объемов нового качественного предложения. Новое строительство объектов LI достигло рекордного значения, составив 17% от общего объема показателя по Московскому региону. Крупнейшими объектами ввода стали Industrial City Есипово (3 корпуса), RBNA парк Весна и Технополис Москва Алабушево (2 корпуса). 46% площадей, введенных лидерами по новому строительству, были реализованы до ввода в эксплуатацию, а свободные помещения были сданы до конца 2024 г.

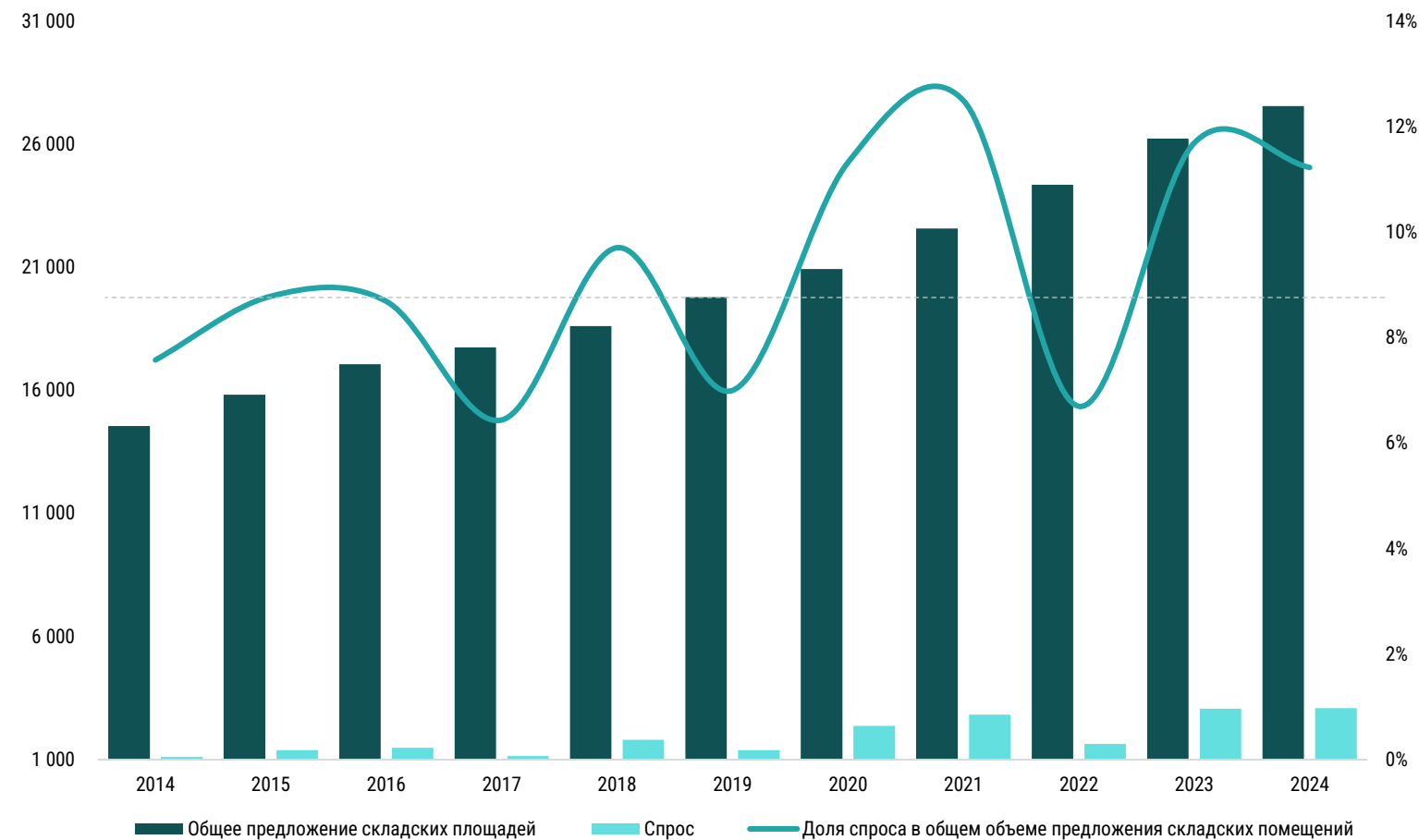
\*Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в существующих сухих объектах класса А без операционных расходов, коммунальных платежей, НДС и без учета объектов городской логистики.

\*\*Средневзвешенная запрашиваемая цена продажи в существующих объектах класса А без учета НДС.

# ДОЛЯ СПРОСА В ОБЩЕМ ОБЪЕМЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ

Анализ доли спроса в общем объеме предложения складских помещений показал, что по мере развития сегмента показатель находится в диапазоне 6%-13%. По итогам 2024 г. значение достигло 12%. Средняя доля спроса в общем объеме предложения складских помещений в период 2014-2024 гг. в Московском регионе составил 9%.

Общее предложение складских помещений, спрос, тыс. кв. м, оборачиваемость площадей, %, 2014-2024 гг., Московский регион



Рынок складской недвижимости активно развивается, подтверждая статус флагмана стабильности. По итогам 2024 г. были достигнуты рекорды спроса как в Московском регионе, так и в целом по стране. Регионы побили рекорд по объемам нового строительства, уравновесив снижение строительной активности в Московском регионе. Light Industrial также поставил рекорды по объемам ввода новых объектов, что стало реакцией на повышенный спрос на них. И мы уверены, что рынок складской недвижимости продолжит развиваться, несмотря на возникающие вызовы.



**Егор Дорощев**  
Международный партнер  
Руководитель департамента складской  
и индустриальной недвижимости

Источник: Commonwealth Partnership

# СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

По итогам 2024 г. новое строительство в Санкт-Петербурге и Ленинградской области выросло на 52% по сравнению с 2023 г. На рост показателя оказал влияние ввод в эксплуатацию объектов, арендованных крупным маркетплейсом в 2023 г. Рост ставок аренды в Санкт-Петербурге и Ленинградской области составил 23% по сравнению 2023 г., что соответствует динамике Московского региона.

Спрос на складскую недвижимость в Санкт-Петербурге и Ленинградской области по итогам 2024 г. снизился на 41% по сравнению с 2023 г. Подобная динамика обусловлена высокой базой 2023 года, когда лидеры сегмента онлайн-торговли активно наращивали складские мощности. Так, их доля в общем объеме спроса в 2023 г. составила 64%. Таким образом, в 2024 году им потребовалось время на освоение площадей. В 2024 г. лидерство электронной коммерции сохранилось, однако доля индустрии в общем объеме показателя снизилась до 57%. Интерес к наращиванию складских мощностей в северной столице в 2024 г. проявили также представители розничного ритейла и производственного сектора, сформировав 22% (+14 п. п. г/г.) и 13% (+7 п. п. г/г.) соответственно.

**728** тыс. кв. м

Новое строительство, классы А & В,  
Санкт-Петербург и Ленинградская область  
2024 г.

**10 800** руб. /кв. м / год

Ставка аренды в Санкт-Петербурге и  
Ленинградской области  
2024 г.

Источник: Commonwealth Partnership

#MARKETBEAT Q4 – 2024

## Крупнейшие объекты нового строительства, 2024 г., Санкт-Петербург и Ленинградская область

Название объекта	Складская площадь, кв. м	Объект
100К Склад	118 000	
Адмирал	107 660	
NK Парк Колпино	86 000	

**707** тыс. кв. м

Сумма купленных и арендованных площадей,  
Санкт-Петербург и Ленинградская область,  
классы А & В  
2024 г.

**0,9** %

Доля свободных площадей в Санкт-  
Петербурге и Ленинградской области  
2024 г.

Рынок складской недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области существует в условиях дефицита свободных площадей и повышенных темпов роста ставки аренды, что соответствует общероссийскому тренду. Электронная коммерция составила более половины от общего объема спроса на складскую недвижимость в северной столице. Сфера онлайн-продаж стала драйвером увеличения объемов нового строительства в 2024 г. Рост арендных ставок и минимальная вакансия делают этот сегмент коммерческой недвижимости одним из самых привлекательных для инвесторов. 2024 г. показал высокий интерес по приобретению складских объектов в состав ЗПИФ крупных институциональных игроков. Мы ожидаем, что в 2025 г. эта тенденция продолжится.



Андрей Амосов

Руководитель подразделения  
CMWP Санкт-Петербург



# СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ РФ

Замедление строительной активности в Московском регионе компенсировалось вводом BTS объектов в регионах. Новое строительство в РФ по итогам 2024 г. составило 4 млн кв. м, превысив значение 2023 г. на 6%. На рынке складской недвижимости РФ по итогам 2024 г. фиксируется дефицит свободных площадей.

2024 год прошел под эгидой экспансии электронной коммерции в регионы. Ключевым интересантом в наращивании складских мощностей стала сфера онлайн-продаж. Так, доля сферы e-commerce в общем объеме спроса на складскую недвижимость составила 63%, что на 15 п. п. выше показателя за 2023 г. Представители сегмента онлайн-торговли демонстрируют интерес к наращиванию складских мощностей крупной площади от 11 тыс. кв. м. Такие предложения ограничены на рынке. Представители e-commerce отдают предпочтение BTS объектам. Строительство объектов под конкретного заказчика отражается в общероссийской структуре спроса. Так, по итогам 2024 г. доля BTS сделок по стране составила 64%, что 20 п. п. выше показателя за 2023 г. В 2025 г. данная тенденция сохранится.

63%

Доля электронной коммерции в общем объеме спроса, РФ  
2024 г.

64%

Доля BTS сделок (под конкретного заказчика), РФ  
2024 г.

Источник: Commonwealth Partnership

## Прогноз ключевых индикаторов, РФ

Ключевые индикаторы	2024 г.	Прогноз на 2025 г.	Прогноз на 2026 г.	Прогноз на 2027 г.
Новое строительство, кв. м, классы A & B	4 060 662	4 500 000	3 900 000	4 100 000
Сумма купленных и арендованных площадей, кв. м, классы A & B	7 601 797	5 900 000	6 100 000	6 350 000
Доля вакантных площадей, класс A	0,8%	1,2%	1,0%	1,1%

Рынок складской недвижимости в 2025 г. продолжит развиваться в условиях жесткого экономического фона. Согласно данным ЦБ РФ, рост потребительских цен в стране остается высоким, что свидетельствует о сохранении потребительского спроса на высоком уровне. В целях сдерживания инфляции ЦБ РФ будет сохранять ключевую ставку на высоком уровне. Инициация сделок в 2025 г. будет затруднительной, что приведет к росту вакансии и снижению деловой активности. Спрос на складскую недвижимость в текущем году будет поддержан прогнозируемым сохранением экспансии электронной коммерции в регионы. Несмотря на то, что цены на строительные материалы останутся на высоком уровне из-за высокой базы 2024 г. и будут расти в пределах инфляции (прогноз Минэкономразвития РФ), строительная активность вырастет. Ключевым фактором поддержки нового строительства в 2025 г. будет ввод в эксплуатацию BTS объектов, сделки по которым были заключены в 2024 г.



# ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

#MARKETBEAT Q4 – 2024

# РИТЕЙЛ

#больше\_брендов

#общепит\_в\_топе

#минус\_вакансия\_плюс\_строительство

## Москва

Январь – декабрь 2024 г.

6,5 МЛН КВ. М

Общее количество торговых площадей в форматных торговых объектах

99 ТЫС. КВ. М

Новое строительство

7,3 %

Доля свободных площадей в форматных торговых объектах



## 01

По итогам 2024 г. рынок торговой недвижимости России охарактеризовался фокусом потребительских трат на товарах повседневного спроса, более чем двухкратным приростом нового строительства по стране, снижением доли свободных помещений в ТЦ Москвы и рекордным количеством новых брендов.

## 04

Несмотря на частый перенос сроков ввода региональных торговых объектов, новое строительство по итогам 12 месяцев увеличилось в 2,2 раза относительно прошлого года. Тем не менее, показатель все еще далек от докризисных значений. В 2025 г. строительная активность останется сниженной, прирост новых площадей будет происходить за счет «достройки» объектов с ранее перенесенными сроками ввода в эксплуатацию.

## 02

Повышение ключевой ставки и удорожание кредитования способствовали сокращению трат на крупные покупки и миграции спроса в категории Развлечения, Кафе и рестораны, Универсальные магазины и маркетплейсы, Продуктовые магазины. Последовавшее с марта 2024 г. снижение прироста товарооборота вкупе с повышением инфляции позволяет говорить о снижении количества чеков и «пустом» росте трат за счет удорожания товаров и услуг.

## 05

За 12 месяцев 2024 г. российский рынок пополнился рекордным количеством новых брендов. Среди международных ритейлеров лидируют бренды из азиатских стран, в авангарде – игроки из Китая и Южной Кореи. В течение года среди российских операторов прослеживался тренд на развитие за счет расширения ассортимента. Свыше 60% новых брендов представлено собственными торговыми марками (СТМ) существующих ритейлеров.

## 03

За 12 месяцев 2024 г. новое строительство составило 99 тыс. кв. м в Москве и 350 тыс. кв. м по всей России, относительно 2023 г. показатель по стране увеличился в 2,5 раза. Сохраняется тенденция к переносу сроков ввода, в структуре новых объектов продолжают преобладать малые форматы. По итогам года вакансия в ТЦ сократилась на 3,2 п.п. (2024 г./2023 г.), в 2025 г. рост доли свободных помещений в торговых объектах Москвы будет находиться в пределах 1 п.п.

## ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ РЫНОК

На протяжении 12 месяцев 2024 г. паттерны потребительского поведения формировались с учетом изменений экономической обстановки. Номинальный рост оборота розничной торговли и оборота общественного питания связан как с инфляционными факторами, так и с повышением среднего чека при схожем объеме транзакций, совершенных потребителями.

Повышение ключевой ставки и удорожание кредитования способствовали сокращению трат на крупные покупки и миграции спроса в категории Развлечения, Кафе и рестораны, Универсальные магазины и маркетплейсы, Продуктовые магазины.

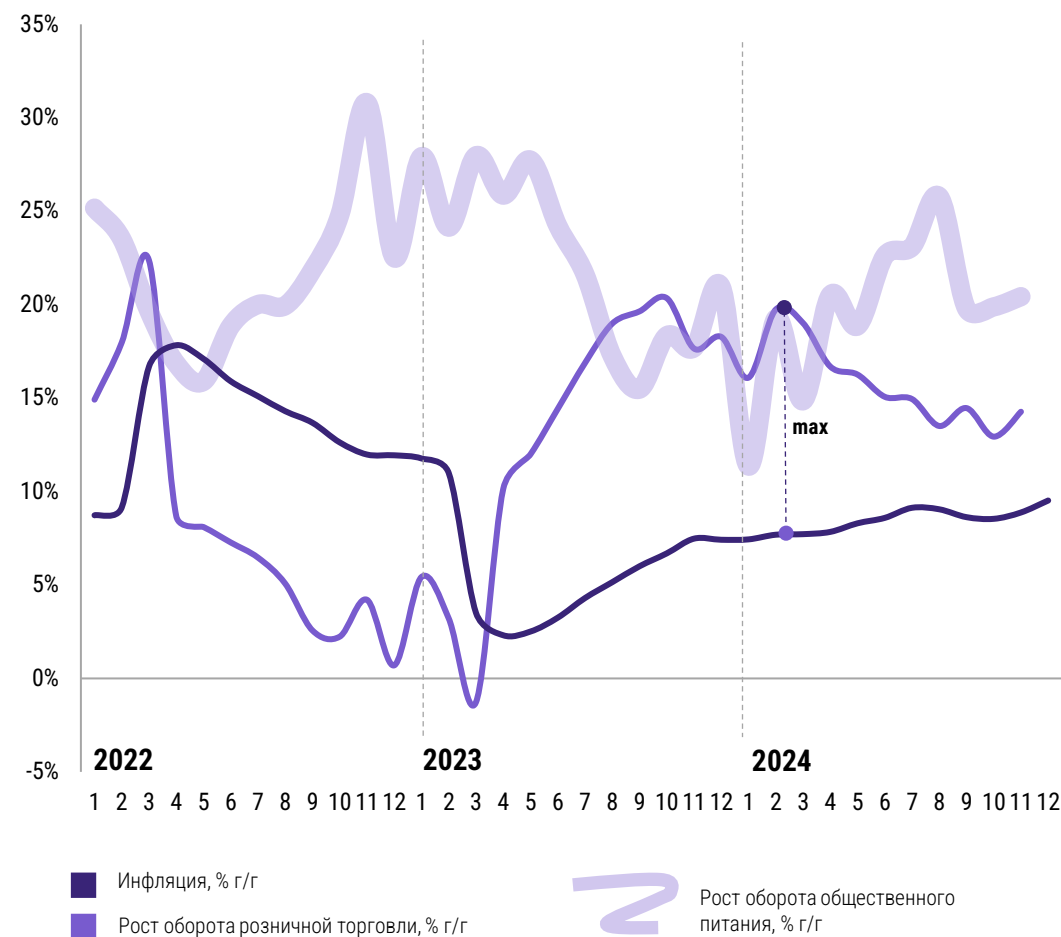
**49,9** трлн  
руб.  
**Оборот розничной  
торговли (ОРТ), Россия**  
Январь-ноябрь 2024 г.

**16** %  
**Прирост ОРТ, Россия**  
Ноябрь 2024 г./ноябрь 2023 г.

Источник: Росстат, СберИндекс

#MARKETBEAT Q4 — 2024

Изменение потребительской активности по месяцам, Россия, 2022-2024 г.



В 1 кв. 2024 г. рост оборота розничной торговли при снижении темпов инфляции говорит о реальном приросте потребительской активности в первые месяцы года. В марте 2024 г. реальный темп роста ОРТ к соответствующему месяцу прошлого года достиг максимума и до конца года показывал снижение. Во II полугодии 2024 года темпы роста потребительской активности незначительно превышали инфляцию, что позволяет говорить об отсутствии реальной компоненты роста показателя.

# ПРОГНОЗ

В 2025 г. можно ожидать продолжение роста ввода торговых площадей в Москве, при этом региональная строительная активность останется сдержанной. Ввод объектов с высокой долей подписавшихся арендаторов обеспечит минимальное увеличение доли вакантных площадей, ее прирост составит менее 1 п.п.

МОСКВА	2024	2025П
Общее количество торговых площадей в форматных торговых объектах	6,5 <sup>МЛН КВ. М</sup>	6,7 <sup>МЛН КВ. М</sup>
Новое строительство	99 <sup>ТЫС. КВ. М</sup>	235 <sup>ТЫС. КВ. М</sup>
Доля свободных площадей в форматных торговых объектах	7,3 <sup>%</sup>	7,9 <sup>%</sup>

РОССИЯ (включая Москву)		
Общее количество торговых площадей в форматных торговых объектах	25,9 <sup>МЛН КВ. М</sup>	26,3 <sup>МЛН КВ. М</sup>
Новое строительство	350 <sup>ТЫС. КВ. М</sup>	394 <sup>ТЫС. КВ. М</sup>

Удорожание кредитования отразилось как на ритейлерах, так и на собственниках объектов. Открытие новых магазинов и обновление концепций сдерживается ростом ключевой ставки и сложностью привлечения заемных средств. На фоне снижения маржинальности торговых точек ритейлеры вынуждены пересматривать планы по развитию бизнеса. Возросшая стоимость строительства способствовала частому переносу сроков ввода объектов, а замедление активности ритейлеров усложнило поиск арендаторов. Не стоит забывать об e-commerce: переход покупателей на онлайн-платформы ставит новые вызовы перед собственниками ТЦ по удержанию аудитории в офлайн-пространстве.

**Зульфия Шияева**  
Старший директор  
Руководитель департамента  
Торговая недвижимость





# НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО. МОСКВА

За 12 месяцев 2024 г. в Москве были введены в эксплуатацию 8 качественных торговых объектов, суммарная арендопригодная площадь которых составила 99 тыс. кв. м.

В новом строительстве продолжают преобладать объекты малой площади, 79% площадей ввода представлены ТЦ районного формата (GLA <12 тыс. кв. м). Тем не менее, уже в 2025 г. можно ожидать прирост среднего размера вводимого объекта.

## Новое строительство, Москва, тыс. кв. м

99 тыс.  
кв. м

Введено в эксплуатацию

Январь - декабрь 2024 г.

12,7 тыс.  
кв. м

Средний размер  
вводимого объекта

Москва, 2024 г.

13,8 тыс.  
кв. м

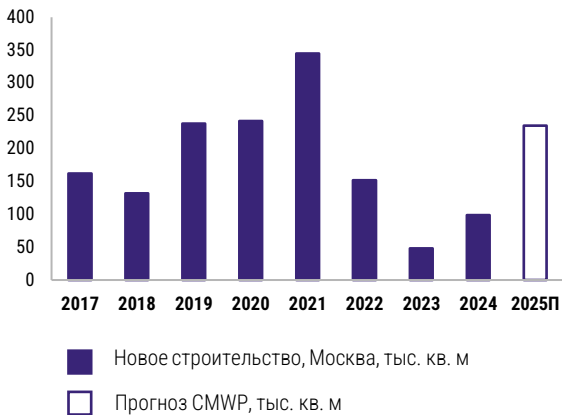
Средний размер  
вводимого объекта

Москва, 2025 г. (П)

Источник: Commonwealth Partnership

#MARKETBEAT Q4 – 2024

## Новое строительство, Москва, тыс. кв. м



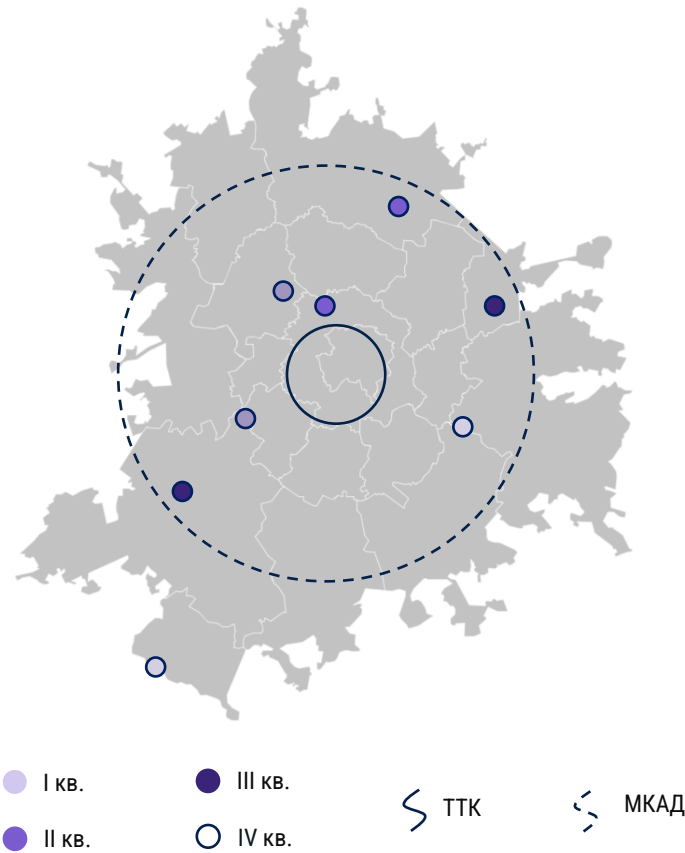
Мы видим тенденцию к дальнейшему развитию ТЦ районного формата, заключающуюся в уменьшении нижней границы арендуемой площади (до 2–3 тыс. кв. м), и увеличении верхней границы (до 20 тыс. кв. м). Наряду с районными ТЦ снова начинают развиваться крупные торговые объекты арендуемой площадью 40–50 тыс. кв. м, что делает их привлекательными для активно растущих и развивающихся операторов категории fashion, чья потребность в арендных площадях не позволяет размещать торговые точки в объектах районного формата.

### Андрей Шувалов

Руководитель департамента  
Маркетинговые исследования  
и разработка концепций  
торговой недвижимости



## Субагломерации Москвы: географическое распределение нового строительства по итогам 2024 г.



С 2021 г. в пределах ТТК не было введено ни одного качественного ТЦ, 2024 г. не стал исключением. В 2025 г. мы ожидаем ввод **23,4 тыс. кв. м** арендопригодных площадей в этом радиусе.

# А ЧТО В РЕГИОНАХ?

Несмотря на частый перенос сроков ввода региональных торговых объектов, новое строительство по итогам 12 месяцев увеличилось в 2,2 раза относительно прошлого года.  
Средний размер вводимого объекта составил 13,2 тыс. кв. м, арендопригодная площадь 74% введенных объектов находится в пределах 20 тыс. кв. м.

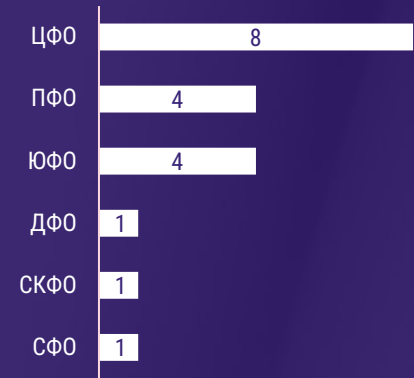
251 тыс. кв. м

Новое строительство, Россия (без Москвы)  
Январь-декабрь 2024 г.

159 тыс. кв. м

Новое строительство, прогноз  
Россия (без Москвы)  
Январь-декабрь 2025 г.

## Географическое распределение нового строительства по округам, число объектов, 2024 г.



Наибольшим числом новых ТЦ «пополнились» Центральный, Приволжский и Южный федеральные округа.

В 2025 г. новое строительство будет сконцентрировано в Приволжском ФО, Северо-Западном ФО и Сибирском ФО.

Источник: Commonwealth Partnership

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



## СНИЖЕНИЕ УРОВНЯ «НОРМЫ» ВВОДА

После 2022 г. средний годовой объем ввода торговых площадей в регионах опустился с 515 тыс. кв. м до 173 тыс. кв. м. Несмотря на то, что по итогам 2024 г. новое строительство в регионах впервые за два года превысило значение в 200 тыс. кв. м, в 2025-2026 гг. мы не ожидаем значительного роста показателя.



# НОВЫЕ БРЕНДЫ НА РОССИЙСКОМ РЫНКЕ

За 12 месяцев 2024 г. российский рынок пополнился\* рекордным количеством новых брендов, в их число вошли как локальные ритейлеры, так и международные игроки, принявшие решение о выходе на рынок России.

77 брендов

Анонсировали свое  
появление  
на российском рынке

Январь-декабрь 2024 г.

51 бренд

Уже доступны  
российским потребителям

Декабрь 2024 г.

В структуре новых российских брендов преобладают категории Одежда, Красота и здоровье, Еда и напитки. В течение года среди операторов прослеживался тренд на развитие за счет расширения ассортимента. Свыше 60% новых брендов стали собственными торговыми марками (СТМ) существующих ритейлеров.

Среди международных ритейлеров лидируют бренды из азиатских стран. В авангарде – игроки из Китая и Южной Кореи, на их долю приходится 52% новых имен.

\*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

## География новых брендов, 2024 г.



### Российские бренды

А4 МАГАЗИН

RASKAT

ABRAU CLUB  
EST. 1870

Nice&Easy

RANK

ALL WE NEED



### Международные бренды

LAUREL

CANDY

Mai Collection

RINASCIMENTO  
MADE IN ITALY

eleven ty

TECNO

БИМБА & Co





# ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

#MARKETBEAT Q4 – 2024

# ГОСТИНИЦЫ

*#ветер\_перемен*

*#все\_турпотоки\_ведут\_в\_Москву*

*#операционным\_показателям\_ударные\_темпы*

**21,9** тыс.  
номеров

Номерной фонд современного стандарта  
Москвы по состоянию на конец 4 кв. 2024 г.  
(оценка CMWP)

**2** новых гостиничных  
проекта современного  
стандарта

Открыты в 4 кв. 2024 г.

**778** номеров

Суммарный прирост нового предложения  
современного стандарта Москвы в 2024 г.

## 01

Случившаяся во второй половине года смена траектории развития экономики страны из-за предпринятых с целью охлаждения экономики монетарных мер привела к замедлению деловой активности и повышению темпов инфляции, и по этой причине не могла не отразиться на бизнесе гостиниц.

## 04

Мартовский теракт в Crocus City Hall, а также упомянутое выше замедление темпов развития экономики страны, холодок от которого начал ощущаться с сентября 2024 г., не позволяют назвать прошедший год спокойным и прогнозируемым. Тем не менее, по итогам 12 месяцев все ключевые операционные параметры рынка качественных отелей Москвы показали прирост относительно 2023 г.: Загрузка (77,8%, + 2,8 п.п.), Средняя цена на номер (11.504 руб., +31,4%) и Доходность на номер (8.950 руб., +36,4%).

## 02

Впрочем, состоявшееся за последние несколько лет превращение Москвы в «туристскую столицу страны», привлекательную не только для россиян, но и для зарубежных гостей, позволило частично заместить выпадающий спрос со стороны бизнес-клиентуры туристами, что заодно существенно нарастило тарифы (в особенности, в периоды традиционных «сезонных» отпусков и праздников – в летние месяцы, а также в декабре-январе), хотя в 4 кв. года это происходило на фоне снижения Загрузки.

## 05

2023-2024 гг. стали для московского гостиничного рынка «ударным» периодом, в течение которого Операционная Выручка и рентабельность работы (на уровне Валовой Операционной Прибыли) качественных отелей росли двузначными темпами. На этом фоне ожидания от результатов 2025 г. пока остаются довольно сдержанными, что связано, в первую очередь, с сохраняющейся неопределенностью дальнейшего развития экономики страны, при этом запущенный маховик инфляции, а также ужесточение регуляторного и налогового бремени (хотя туристский налог в Москве пока не введен) увеличивают издержки бизнеса.

## 03

В течение 4 кв. 2024 г. в Москве открылось два новых отеля современного качества (Maidens Hotel, изначально строящийся по стандартам бренда MGallery, и Cosmos Stay Profsoyuznaya Moscow Hotel), что увеличило предложение на 263 номера.

## 06

По итогам полного 2024 года качественный номерной фонд Москвы вырос на 778 единиц – за счет ввода в эксплуатацию 6 новых отелей различных ценовых категорий и форматов (чистый прирост относительно 2023 г. – 3,7%).



# ЗАМЕНА ИГРОКОВ НА ПОЛЕ

Несмотря на впечатляющий рост доходности на номер практически во всех сегментах гостиничного рынка Москвы в течение последних 2–3 лет, а также меры по поддержке гостиничных проектов, влияние общеэкономических негативных факторов, таких как высокая инфляция, рост стоимости заемного капитала, стоимости строительства и увеличение налоговой нагрузки, – все это снижает энтузиазм инвесторов и приводит к сокращению темпов прироста качественного номерного фонда города.

Марина Смирнова

Партнер  
Руководитель департамента  
Гостиничный бизнес и туризм



778 номеров

Суммарный объем нового предложения в 2024 г.  
Рынок качественных отелей

3,7 %

Прирост предложения в 2024 г.  
Рынок качественных отелей

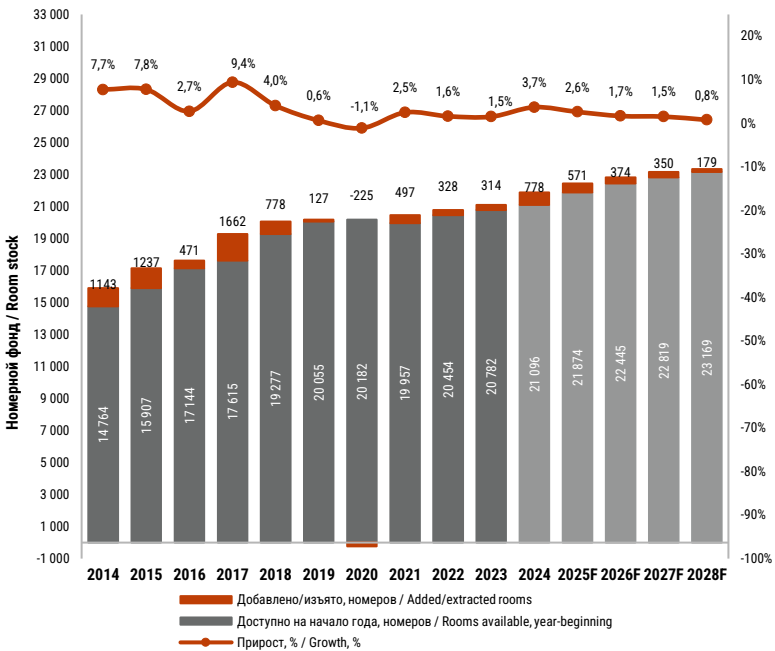
Источник: Commonwealth Partnership

#MARKETBEAT Q4 – 2024

## Гостиницы современного стандарта, открытые 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
Glenver Garden (ex-HGI Paveletskaya)	230	Q2
Maidens (ex-MGALLERY)	118	Q4
Cosmos Stay Moscow Profsoyuznaya	145	Q4
Всего	778	

## Динамика изменения номерного фонда – факт и прогноз



Из ожидаемых в начале 2024 г. открытий (6 новых гостиниц с суммарным номерным фондом в 875 единиц) по итогам года количество введенных в эксплуатацию объектов современного качества осталось неизменным, однако из-за частичного изменения состава «кандидатов на открытие» суммарный номерной фонд новых объектов составил 778 единиц - в отелях различных ценовых категорий и форматов. Чистый прирост предложения относительно показателей 2023 г. - 3,7%.

Объем будущего предложения на московском рынке остается низким, с крайне малым объемом новых гостиничных номеров современного стандарта, ожидаемых к открытию после 2027 года. Дефицит нового предложения, вероятно, может быть преодолен после 2027-2028 гг., если будут реализованы планы Правительства Москвы по включению крупномасштабных гостиничных объектов (на несколько сотен номеров каждый) в состав проектов КРТ, которые в настоящее время находятся на начальной стадии проработки.

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.

## ПРИНУДИТЕЛЬНОЕ ОХЛАЖДЕНИЕ СПРОСА

77,8 %

Загрузка накопленным итогом за 12 мес. 2024 г.

Рынок качественных отелей

2,8 п. п.

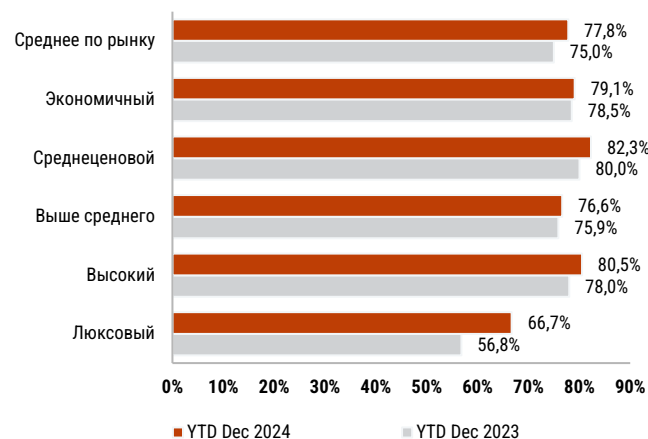
Прирост Загрузки по ср. с 2023 г.

Рынок качественных отелей

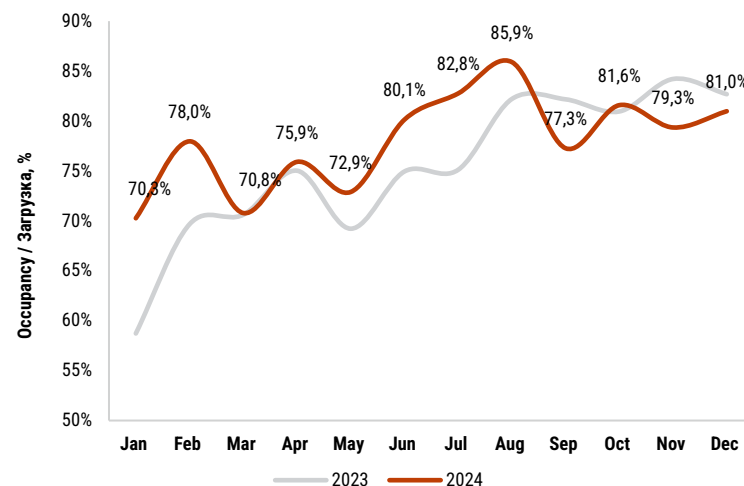
Источник: Commonwealth Partnership, Hotel Advisors (в выборке CMWP)

#MARKETBEAT Q4 — 2024

### Загрузка (%) отелей современного качества по сегментам: 12 мес. 2024 г. ср. с 12 мес. 2023 г.



### Помесячная Загрузка (%) для рынка современного качества: 12 мес. 2024 г. ср. с 12 мес. 2023 г.



Начавшийся во втором полугодии 2023 года довольно продолжительный подъем спроса, генерируемый как бизнес-клиентами, так и туристами, в целом, завершился в сентябре 2024 года, когда российская экономика сменила вектор развития, что привело к охлаждению спроса на гостиничное размещение.

Ощутимые изменения в денежно-кредитной политике страны, а также активный рост инфляционных процессов создали риски для дальнейшего устойчивого роста российской экономики и привели к сокращению спроса на поездки со стороны бизнес-клиентуры.

Впрочем, состоявшееся за последние несколько лет превращение Москвы в «туристскую столицу страны», привлекательную не только для россиян, но и для зарубежных гостей, позволило частично заместить выпадающий спрос со стороны бизнес-клиентуры туристами, а заодно существенно нарастило тарифы (в особенности, в периоды традиционных «сезонных» отпусков и праздников – в летние месяцы, а также в декабре-январе), хотя в 4 кв. года рост тарифов происходил на фоне снижения Загрузки.

Как результат, осенний бизнес-сезон, традиционно более активный, чем весенний, фиксировал более слабые значения Загрузки, чем годом ранее.

## ЦЕНЫ ДОСТИГЛИ ПОТОЛКА?

**11 504** руб.

Средняя цена на номер по результатам 2024 г.

Рынок качественных отелей

**31,4** %

Прирост Средней цены на номер в 2024 г. по сравнению с 2023 г.

Рынок качественных отелей

**33,7** %

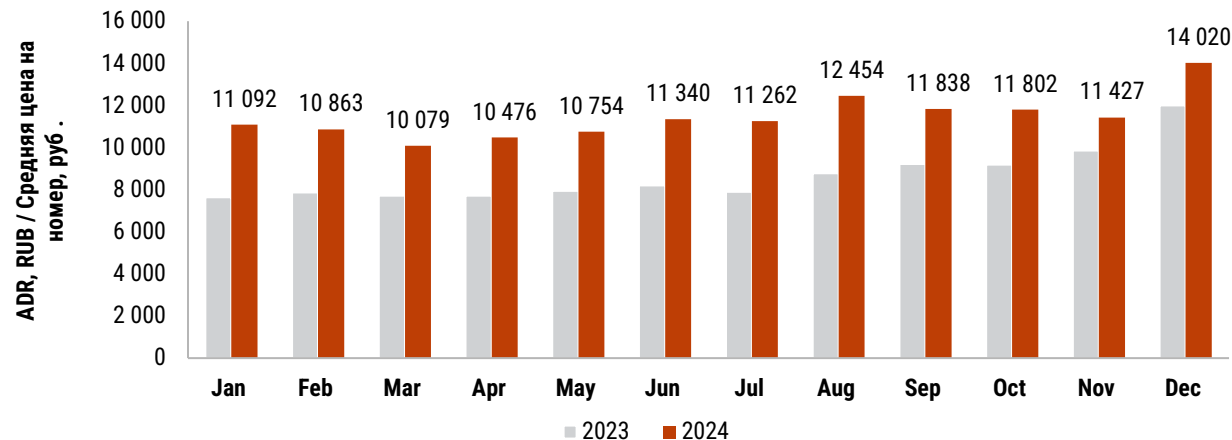
Разница в Средней цене на номер в 2024 г. по сравнению с 2023 г.

Экономичный Сегмент

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

#MARKETBEAT Q4 – 2024

Помесячная Средняя цена на номер (руб.) в отелях современного качества:  
12 мес. 2024 г. ср. с 12 мес. 2023 г.



Приз «молодец года» среди различных ценовых сегментов гостиничного рынка Москвы по итогам 12 месяцев 2024 г. получают отели Экономичного сегмента, чей средневзвешенный показатель Средней цены на номер за год увеличился на 33,7%, до 5.301 руб. Наименьший пророст отмечен в отелях Люксового сегмента (+26,2%, 27.720 руб.).

На фоне в общем-то успешного завершения года обращает на себя внимание частичный откат показателя Средней цены на номер в осенние месяцы. Однако официальный старт с 1 декабря набравшего за последние годы популярность среди зарубежных туристов и россиян проекта «Зима в Москве» (культурные, спортивные, ландшафтные и гастрономические фестивали по всему городу) приостановил процесс снижения тарифов, увеличив по итогам декабря данный показатель сразу на 16,4% (год к году).

Средняя цена на номер (руб.) отелей современного качества по сегментам – 12 мес. 2024 г. ср. с 12 мес. 2023 г.





## ДОХОДНОСТЬ НА НОМЕР ОТРАЖАЕТ ИЗМЕНЕНИЯ РЫНКА

8 950 руб.

Доходность на номер по результатам 2024 г.

Рынок качественных отелей.

36,4 %

Прирост Доходности на номер в 2024 г. по сравнению с 2023 г.

Рынок качественных отелей в целом

48,1 %

Разница в Доходности на номер в 2024 г. по сравнению с 2023 г.

Люксовый сегмент

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

#MARKETBEAT Q4 — 2024

Помесячная динамика изменений показателя Доходности на номер в 2024 г. отражает воздействие наиболее значимых факторов, повлиявших на работу гостиничного рынка Москвы. Эффект теракта в Crocus City Hall (конец марта) оказался значимым, но краткосрочным, а вот снижение темпов экономического развития страны, отмеченное в сентябре, оказалось способным затормозить темпы продаж уже на более серьезный период времени.

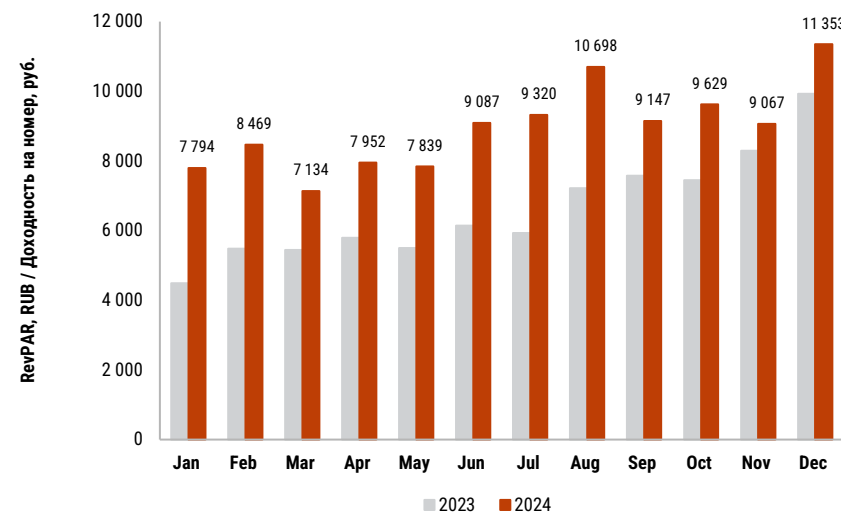
Резкие «всплески» показателя Доходности на номер в августе и декабре, произошедшие по причине увеличения турпотока во время традиционных сезонных отпусков и праздников (в т.ч., из стран «дальнего зарубежья», что являет собой пример эффективной работы электронных виз) указывают на устойчивое изменение структуры спроса на московском рынке.

По результатам 2024 г. Доходность на номер для Рынка в целом (8.950 руб.) превысила аналогичный результат 2023 г. (6.562 руб.) на 36,4%. «Чемпионом» прироста стал сегмент Люксовых отелей Москвы, чья Доходность на номер, вследствие динамичного прироста Загрузки, увеличилась на 48,1% (с 12.481 руб. до 18.481 руб.).

Доходность на номер (руб.) для отелей современного качества: 12 мес. 2024 г. ср. с 12 мес. 2023 г.



Помесячная Доходность на номер (руб. ) в отелях современного качества: 12 мес. 2024 г. ср. с 12 мес. 2023 г.



# #ИТОГИ\_ГОДА



# ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ПО СЕГМЕНТАМ

## ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Московская  
агломерация  
(классы А, В и В-)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Новое строительство, тыс. кв. м	1 241	975	819	591	1 038	1 292	739	445	467	151	379	250	605	354	280	570
Совокупные площади, тыс. кв. м	11 812	12 802	13 640	14 203	15 232	16 446	17 182	17 627	18 041	18 173	18 481	18 716	19 400	19 752	19 914	20 470
Ставка аренды, руб. за кв. м в год	—	—	—	—	—	—	21 967	19 846	17 462	19 256	19 959	20 237	21 735	20 367	21 539	23 396
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%	4,3%
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	2 167	2 241

## 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	350
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	25 910

Московская  
агломерация

Новое строительство, тыс. кв. м	497	405	185	174	173	642	418	487	162	132	238	232	345	152	48	99
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	6485

## 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	3 942
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	39 139
Ставка аренды, руб. за кв. м в год										3 500	3 750	3 950	5 200	5 500	8 932	11 100
Доля свободных площадей										4,9%	6,0%	5,7%	2,0%	3,7%	1,6%	0,8%

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	1 800	1 332
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	19 627
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	11 800
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%	0,8%

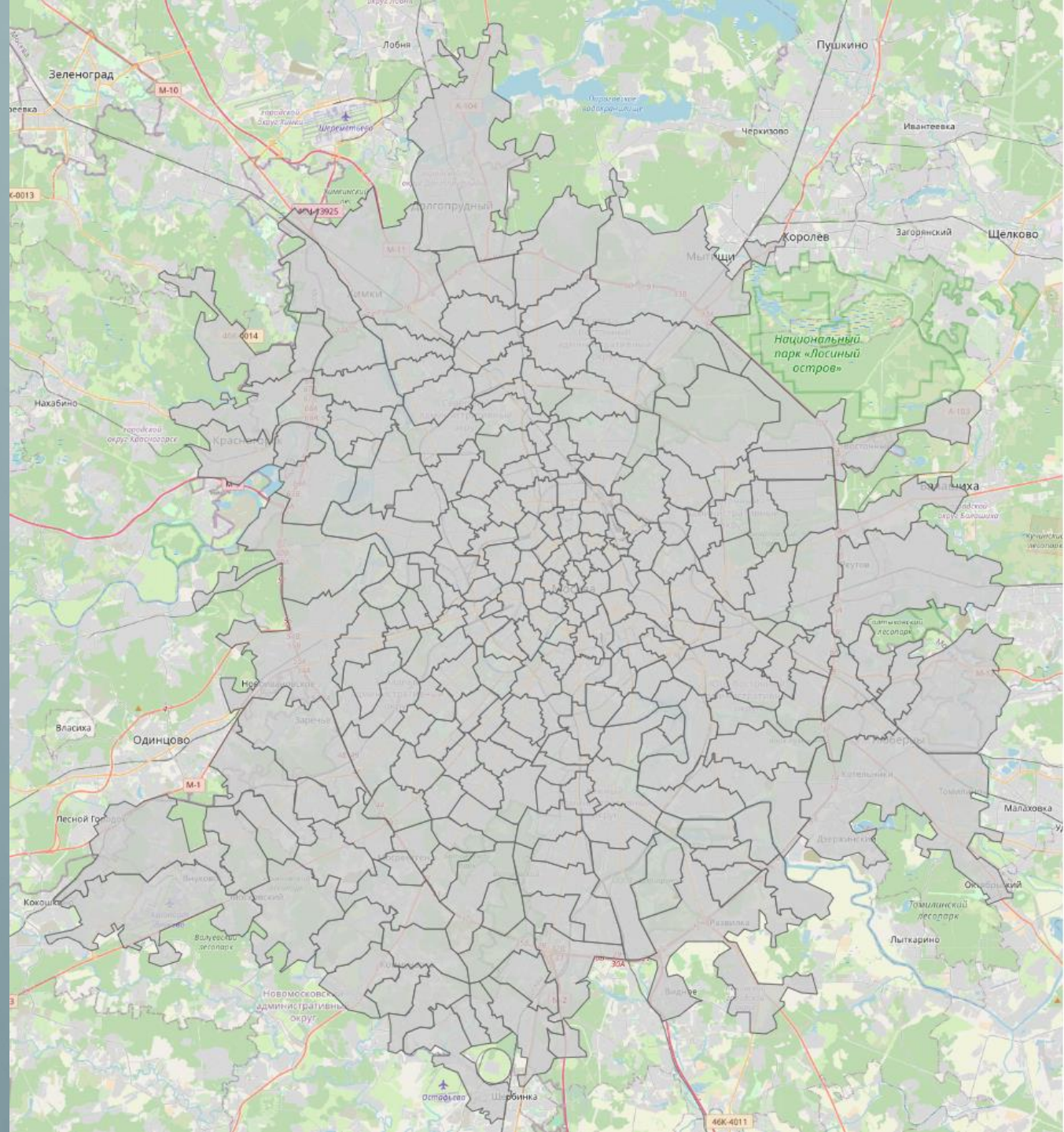


# ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ ДЕЛЕНИЕ МОСКВЫ: МЕТРОКОММУНЫ

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

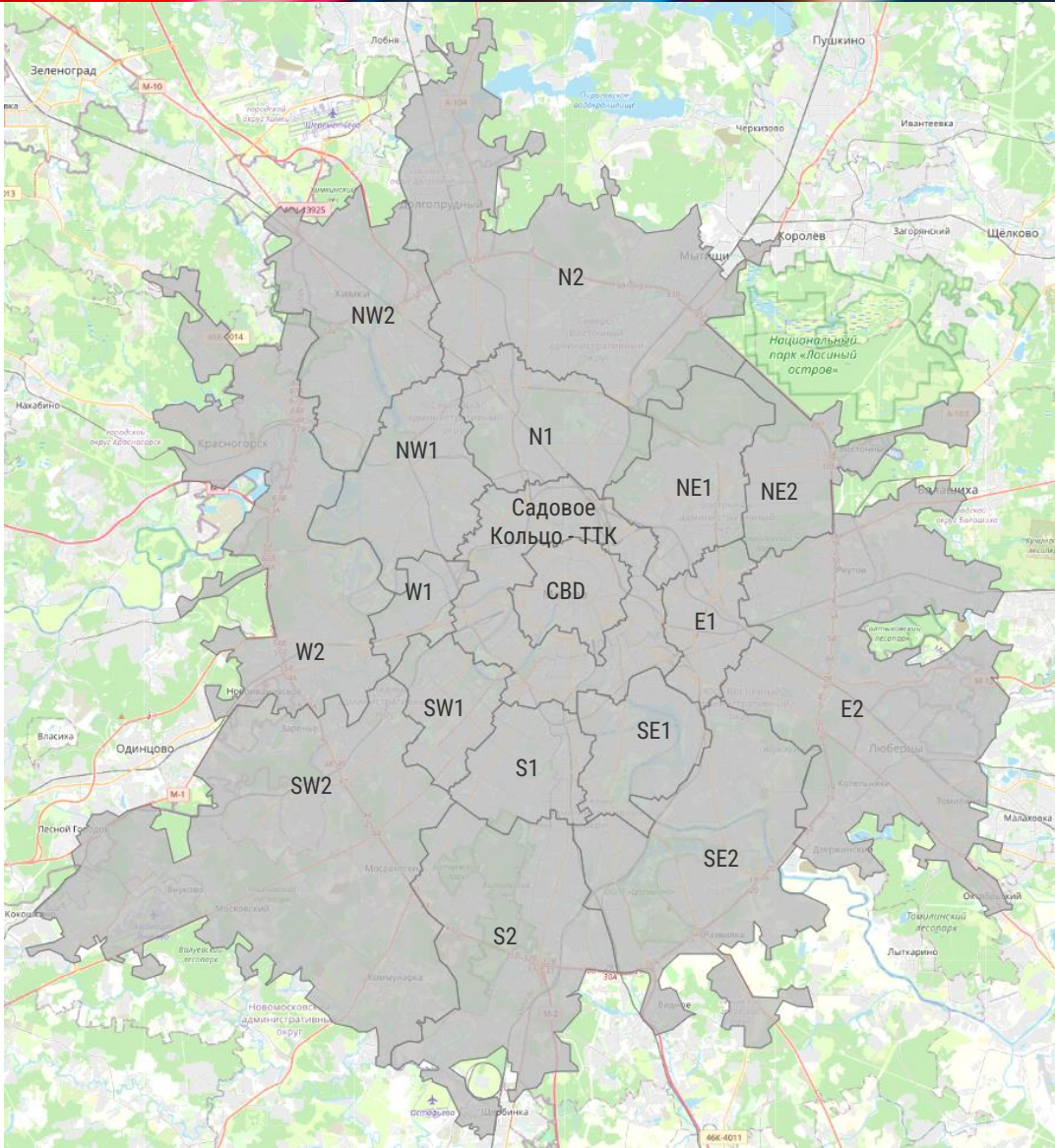
Субагломерация – совокупность метрокоммун, объединенных в более крупные зоны по направлениям.

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 СМВР:

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 удаленности. 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