

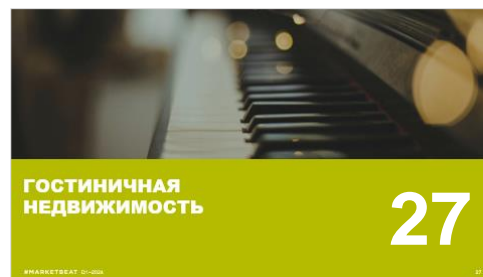
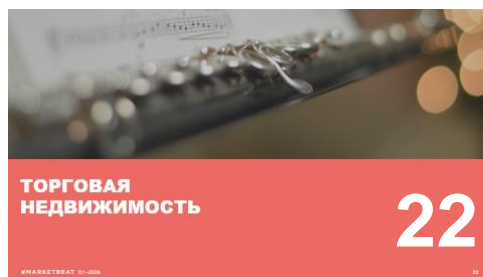
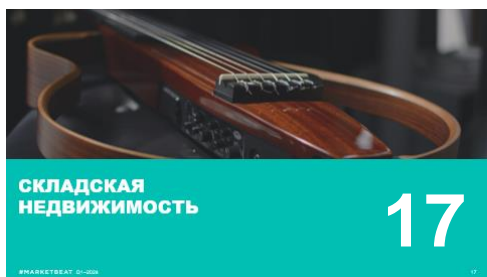
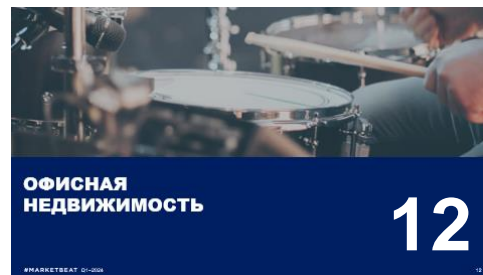
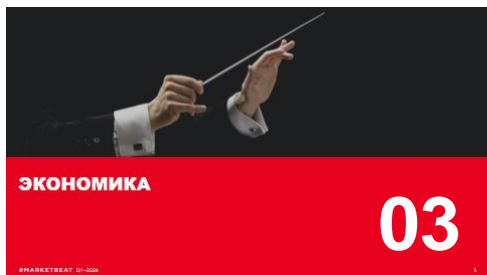
# #MARKETBEAT

## LITE Q1 2024

АПРЕЛЬ



# Содержание





# ЭКОНОМИКА

# ОЖИ ДА НИЕ

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

\*Росстат, ЦБ РФ

\*\*Макроэкономический опрос Банка России, апрель 2024 года

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

# ИНФЛЯЦИЯ – ЖЕСТКАЯ ПОЛИТИКА ЦБ В ДЕЙСТВИИ

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

## Локальный пик пройден

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

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

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

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



### Проинфляционные риски:

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

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

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

Подробнее в следующем разделе.

Источник: Росстат, ЦБ РФ, Минэкономразвития



# КРЕДИТНАЯ АКТИВНОСТЬ: НЕРАВНОМЕРНОЕ ОХЛАЖДЕНИЕ

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

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

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

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

Источник: ЦБ РФ, ЕМИСС

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

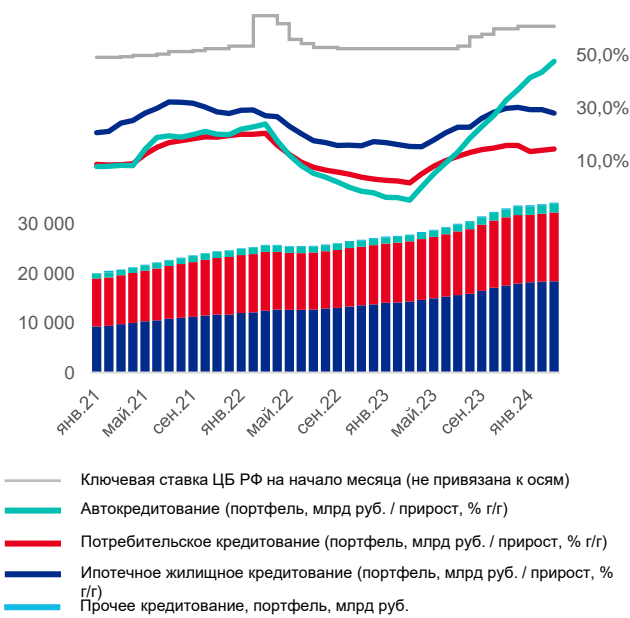
Жесткая денежно-кредитная политика ЦБ на фоне отмененных послаблений для банков привела к некоторому снижению темпов выдачи кредитов. При этом годовой рост портфеля на конец 1 кв. 2024 г. (ипотека – 28%, потребкредитование – 14%) пока опережает ожидания регулятора на конец года (5-10%, в т.ч. 7-12% по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

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

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

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

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



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

— Эльвира Набиуллина,  
Председатель Банка России



# РЫНКИ КАПИТАЛА



# ЭХО

## Сумма инвестиций

**112** млрд руб.

1 квартал 2024 г.

**300+** млрд руб.

2024 г. (прогноз)

**121** млрд руб.

1 квартал 2023 г.

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ  
СДЕЛКИ:  
НЕ БЛАГОДАРИЯ, А ВОПРЕКИ

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

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

В структуре сделок торговый сегмент сохраняет лидерство.

112 млрд рублей

Сумма инвестиций в коммерческую недвижимость

1 кв. 2024 г.

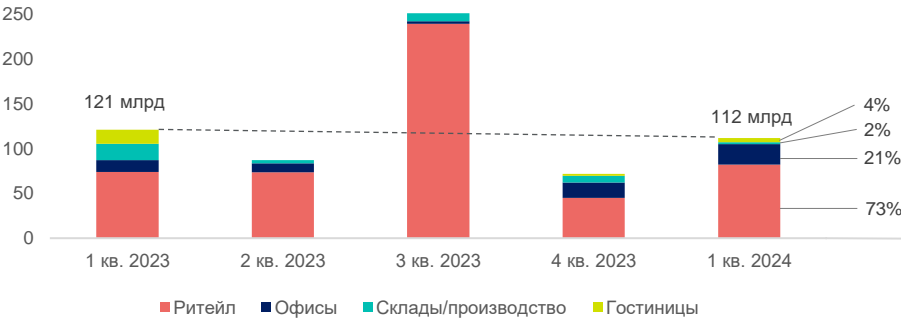
8 %  
Доля иностранных  
активов

В объеме сделок за  
1 кв. 2024 г.

73 %  
Доля торгового  
сегмента

В структуре сделок за  
1 кв. 2024 г.

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

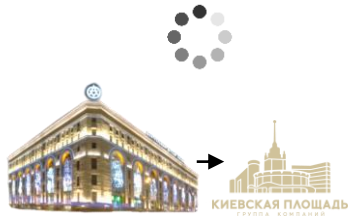


Начало года показало тенденцию снижения доли операций с иностранными активами в общем объеме инвестиционных сделок. В первом квартале она составила всего 8%. В течение 2024 года мы ожидаем продолжение тенденции увеличения доли сделок с участием локального капитала.

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

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

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



2 кв. 2024

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

\* Расчеты производятся на основе данных о заключенных сделках.

Цель приобретения – инвестиции.

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

СТАВКИ  
КАПИТАЛИЗАЦИИ

11,0-11,5 %

Ставка капитализации\*. Офисы  
1 кв. 2024 г.

12,0-13,0 %

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

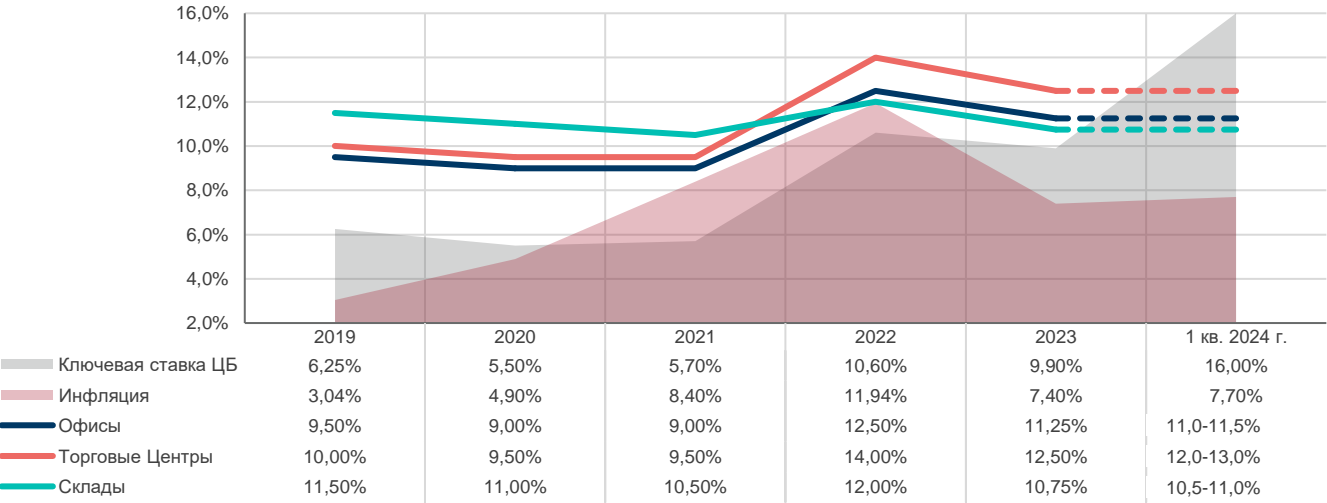
10,5-11,0 %

Ставка капитализации\*. Склады  
1 кв. 2024 г.

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

*Источник: Росстат, ЦБ РФ, Минэкономразвития, Commonwealth Partnership*

Ключевые индикаторы инвестиционного рынка



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

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

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



# ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

# ДЕ ФИ ЦИТ

## Москва

1 квартал 2024 г. (Классы А, В+ и В-)

**20** млн кв. м

Общее количество офисных помещений

**1,4** млн кв. м

Количество свободных помещений

**45** тыс. кв. м

Новое строительство

**6,9** %

Доля свободных помещений

**446\*** тыс. кв. м

Общее количество арендованных и купленных площадей на рынке Москвы

**180** тыс. кв. м

Чистое поглощение

**22 035** руб. за кв. м в год

Средневзвешенная базовая ставка аренды

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

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



ПРОГНОЗ

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

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

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

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

Источник: Commonwealth Partnership

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

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

# ГИБКИЕ РАБОЧИЕ ПРОСТРАНСТВА

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

**406 000 кв. м**  
Объем рынка гибких рабочих пространств

1 кв. 2024 г.

## BREAKING NEWS!

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



Источник: Commonwealth Partnership

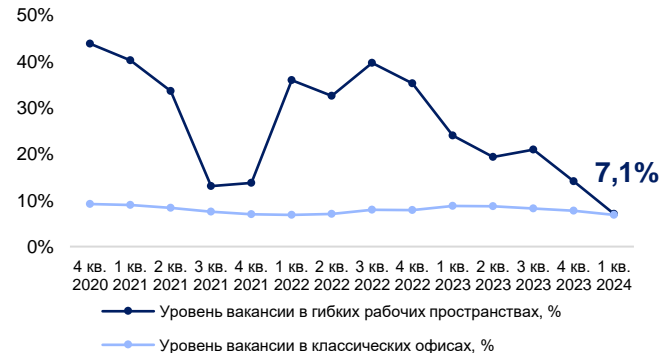
По итогам 1 кв. 2024 г. доля свободных площадей в сетевых гибких рабочих пространствах снизилась на 7 п.п. по сравнению с результатом 2023 г., закрепившись на уровне 7,1% и достигнув исторического минимума. Впервые за всю историю наблюдений уровни вакансии в сегментах гибких рабочих пространств и классических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

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

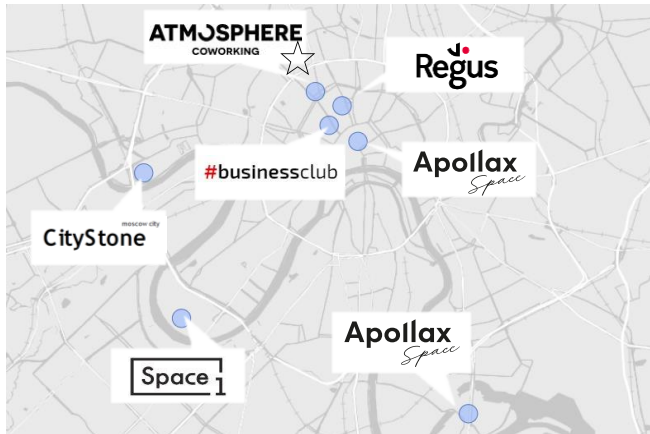
Объем рынка гибких рабочих пространств, кв. м



Уровень вакансии в сетевых проектах, %



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



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



# СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

# ПЛА ТО

## Московский регион 1 квартал 2024 г.

**26,4** <sup>МЛН КВ. М</sup>

Общее предложение складских помещений, классы А & В

**9 600** <sup>РУБ. / КВ. М / ГОД</sup>

Ставка аренды\*, класс А

**368** <sup>ТЫС. КВ. М</sup>

Новое строительство, классы А & В

**0,6** <sup>%</sup>

Доля вакантных площадей, класс А

**311** <sup>ТЫС. КВ. М</sup>

Сумма купленных и арендованных площадей, классы А & В

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

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

ПРОГНОЗЫ

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

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

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

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

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



LIGHT INDUSTRIAL

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

12 842 руб. / кв. м / год

Средневзвешенная базовая ставка аренды в существующих объектах

1 кв. 2024 г.

0,1 %

Доля свободных площадей

1 кв. 2024 г.

102 000 руб.

Средневзвешенная цена продажи, класс А, без учета НДС

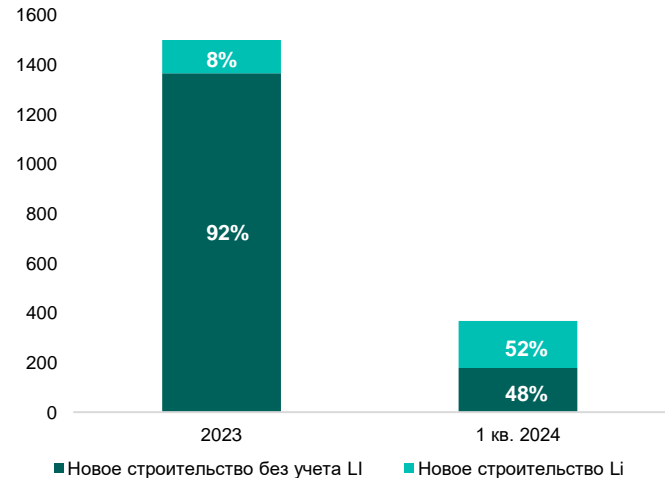
1 кв. 2024 г.

Источник: Commonwealth Partnership

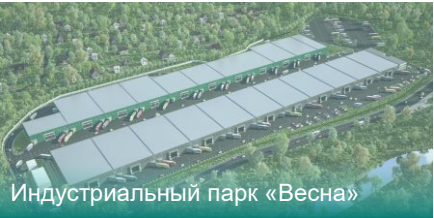
Из заявленных к концу года 300 тыс. кв. м площадей формата LI к 1 кв. 2024 г. уже реализовано более 60%. В 1 кв. 2024 г. средневзвешенная базовая ставка аренды увеличилась почти на 40% с конца 2023 года, составив 12 842 руб. / кв. м / год.

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

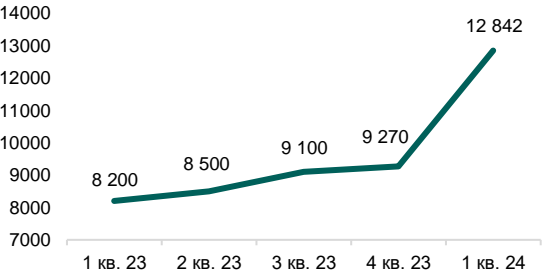
Структура нового строительства, тыс. кв. м



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



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





# ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

# ЗАМ ЕНА

## Москва

1 квартал 2024 г.

**6,6** МЛН КВ. М

Общее количество торговых площадей в  
форматных торговых объектах

**33** ТЫС. КВ. М

Новое строительство

**9,0** %

Доля свободных площадей в форматных  
торговых объектах

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

ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ РЫНОК

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

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

7,97 трлн руб.

Оборот розничной торговли (ОРТ), Россия

Январь-февраль 2024 г.

+18 %

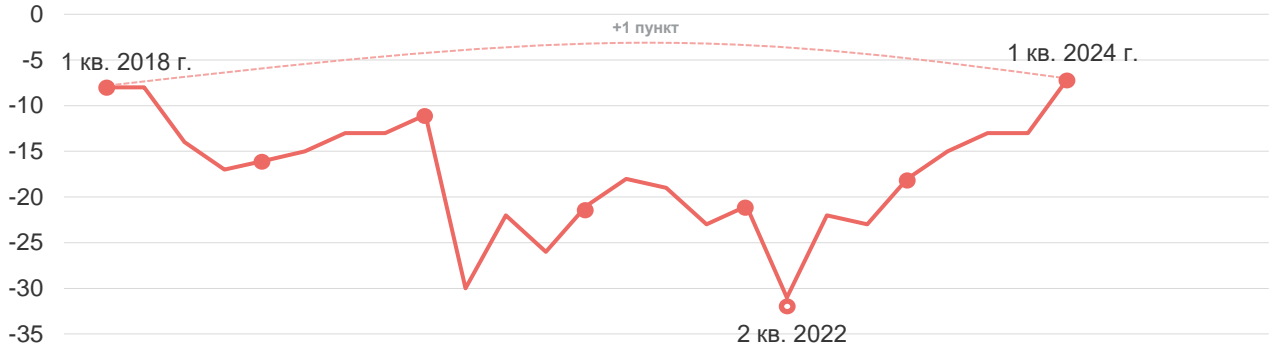
прирост ОРТ, Россия  
январь-февраль, 2024 г. /  
январь-февраль 2023

+3 %

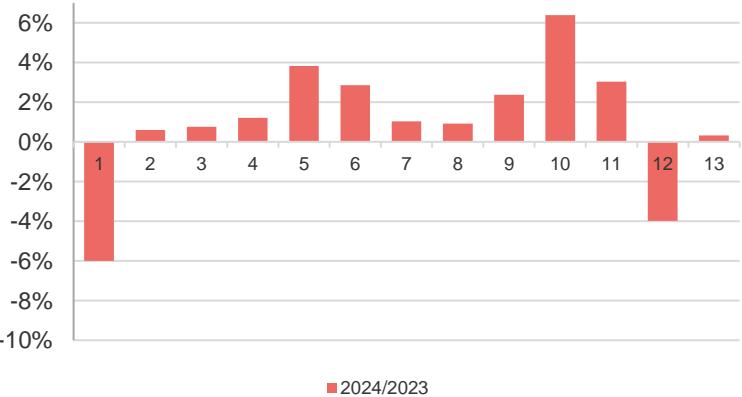
прирост ОРТ, Россия  
январь-февраль, 2023 г. /  
январь-февраль 2022

Источник: Росстат, Министерство  
экономического развития РФ

Индекс потребительской уверенности, 2018-2024 гг., пункты



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



Источник: Mall Index, Focus Technologies

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

ПРОГНОЗ

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

МОСКВА

Общее количество торговых площадей  
в форматных торговых объектах

2024П

6,8 млн кв. м

2025П

7,0 млн кв. м

Новое строительство

206 тыс. кв. м

212 тыс. кв. м

Доля свободных площадей в форматных  
торговых объектах

9,0 %

10-11 %

Botanica Mall  
GLA 25,5 тыс. кв. м



Место встречи Орион  
GLA 21 тыс. кв. м



РОССИЯ (включая Москву)

Общее количество торговых площадей  
в форматных торговых объектах

26,2 млн кв. м

26,5 млн кв. м

Новое строительство

369,1 тыс. кв. м

294,7 тыс. кв. м

ТПУ Селигерская  
GLA 60 тыс. кв. м



Источник: Commonwealth Partnership





# ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

# ПОД ЪЁМ

**21,0** тыс. номеров

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

**2** новых гостиничных проекта современного стандарта

Открыты за 1 кв. 2024 г.

**645** номеров

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

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

ПОЛЕТ НОРМАЛЬНЫЙ

54,9 %

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

Рынок качественных отелей в целом

80,0 %

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

Люксовый сегмент

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

Наблюдаемый в 1 кв. 2024 г. активный рост спроса - продолжение процессов, отмеченных во II пол. 2023 года, когда в стране выросла экономическая активность и возобновилось проведение крупных отраслевых мероприятий, привлекающих как внутренний, так и зарубежный спрос. При этом отмечается неснижаемый спрос на московские отели со стороны россиян (включая, собственно, москвичей, с большой готовностью использующих отели с оздоровительными комплексами / спа для «ленивых выходных»). Все это поддерживает гостиничные продажи и загрузку на выходных и во время сезонных праздников - в отличие от доковидных времен.

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

Более чем 40-процентный прирост показателя Средней цены на номер для Рынка качественных отелей по итогам 1 кв. 2024 г. (ср. с аналогичным периодом в 2023 г.) следует рассматривать как продолжение набранных в конце 2023 г. темпов роста спроса, толкающих вверх тарифы на размещение.

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



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



Данный отчёт #MARKETBEAT LITE представляет ключевые результаты квартала и общие тренды развития рынка коммерческой недвижимости.

Если вас интересует более детальная информация, то максимально полную картину текущей ситуации, детализированные индикаторы и углубленную аналитику по каждому сегменту коммерческой недвижимости вы найдёте в отчёте #MARKETBEAT FULL.

Вы можете получить отчёт #MARKETBEAT FULL, направив свой запрос по адресу [marketbeat@cmwp.ru](mailto:marketbeat@cmwp.ru)



## БОЛЬШЕ АНАЛИТИКИ В TELEGRAM-КАНАЛЕ И НА САЙТЕ

- ✓ Комментарии экспертов CMWP в профильных СМИ
- ✓ Анонсы мероприятий с участием экспертов
- ✓ Наиболее интересные факты и выводы из отчетов
- ✓ Анонсы мероприятий с участием экспертов CMWP и новых исследований



ПОДПИСЫВАЙТЕСЬ

@cmwp\_channel



ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ПО СЕГМЕНТАМ

			2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Офисная недвижимость	Московская агломерация (классы А, В и В-)	Новое строительство, тыс. кв. м	1 241	975	819	591	1 038	1 292	739	445	467	151	379	250	605	354	280
		Совокупные площади, тыс. кв. м	11 812	12 802	13 640	14 203	15 232	16 446	17 182	17 627	18 041	18 173	18 481	18 716	19 400	19 752	20 022
		Ставка аренды, руб. за кв. м в год	—	—	—	—	—	—	21 967	19 846	17 462	19 256	19 959	20 237	21 735	20 367	21 867
		Доля свободных площадей	12,8%	10,5%	9,1%	7,9%	7,4%	11,9%	13,3%	9,6%	11,0%	8,6%	7,5%	9,6%	7,4%	8,4%	7,6%
		Объем сделок, тыс. кв. м	828	1 853	2 042	2 126	1 779	1 301	1 270	1 646	1 922	2 001	2 025	1 554	1 938	1 738	2 096
Торговая недвижимость	Россия (включая Москву)	Новое строительство, тыс. кв. м	1 421	1 588	1 439	2 075	1 555	2 347	1 900	1 761	684	622	775	655	890	321	160
		Совокупные площади, тыс. кв. м	8 975	10 564	12 003	14 078	15 633	17 980	19 880	21 641	22 325	22 947	23 722	24 377	25 267	25 588	25 748
	Московская агломерация	Новое строительство, тыс. кв. м	497	405	185	174	173	642	418	487	162	132	238	232	345	152	48
		Совокупные площади, тыс. кв. м	2 752	3 158	3 343	3 517	3 690	4 332	4 750	5 237	5 399	5 531	5 769	6 011	6 356	6 508	6 556
Складская недвижимость (Класс А)	Россия (включая Москву)	Новое строительство, тыс. кв. м	1 534	812	553	1 345	1 618	2 340	2 244	1 910	1 061	1 292	1 839	1 839	2 320	3 347	3 609
		Совокупные площади, тыс. кв. м	7 908	8 720	9 273	10 618	12 236	14 576	16 820	18 730	19 791	21 083	22 631	24 470	26 790	30 137	33 044
		Ставка аренды, руб. за кв. м в год										3 500	3 750	3 950	5 200	5 500	8 932
		Доля свободных площадей										4,9%	6,0%	5,7%	2,0%	3,7%	1,6%
	Московская агломерация	Новое строительство, тыс. кв. м	774	465	305	683	992	1 482	1 091	1 223	473	682	1 002	952	1 423	1 793	1 500
		Совокупные площади, тыс. кв. м	4 583	5 048	5 352	6 035	7 027	8 509	9 600	10 823	11 296	11 978	12 980	13 932	15 355	17 148	18 762
		Ставка аренды, руб. за кв. м в год	3 330	3 340	3 800	4 200	4 300	4 500	4 150	3 650	3 300	3 600	3 900	4 100	5 500	5 745	8 950
		Доля свободных площадей	5,0%	3,9%	1,0%	1,0%	1,5%	6,5%	8,5%	8,3%	7,0%	5,5%	3,6%	3,5%	1,0%	3,4%	0,6%
			2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023

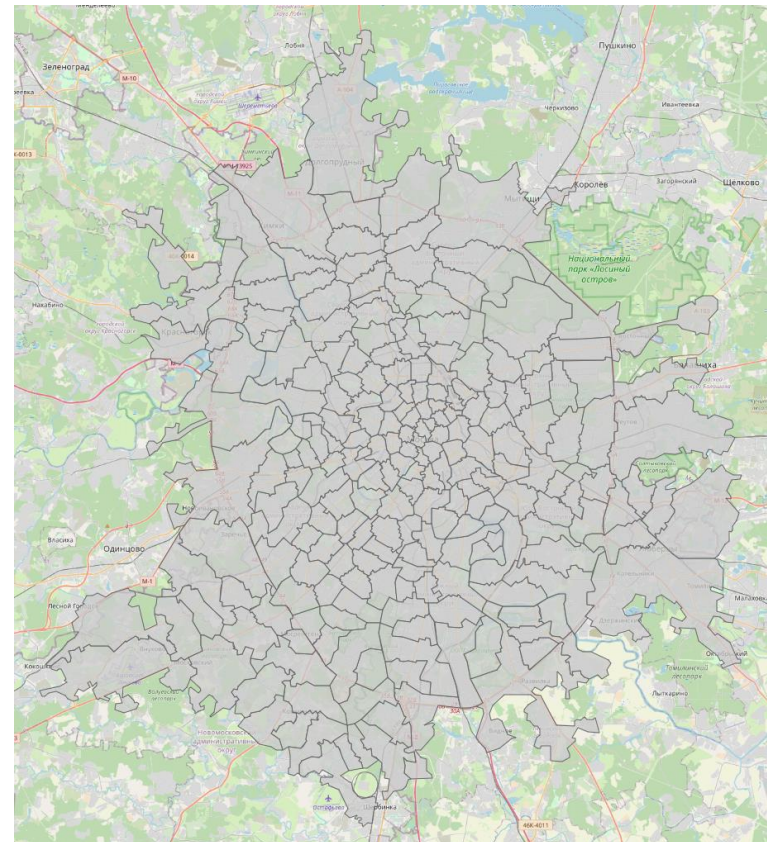


## ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ ДЕЛЕНИЕ МОСКВЫ: МЕТРОКОММУНЫ

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

### ПОДХОД СМWR:

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



# ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ ДЕЛЕНИЕ МОСКВЫ: СУБАГЛОМЕРАЦИИ

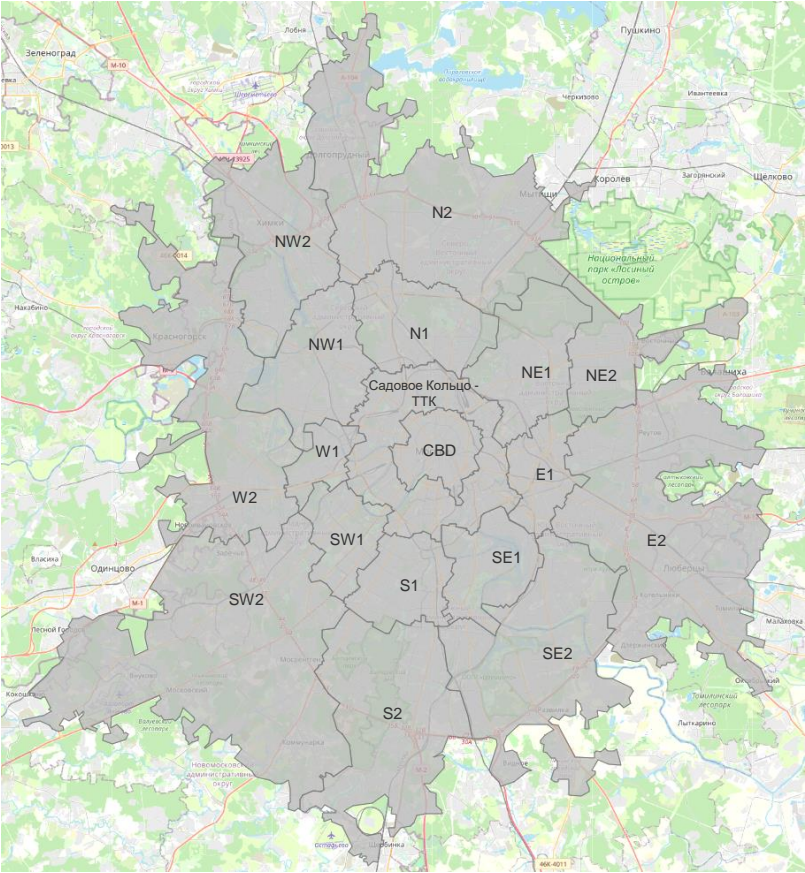
**Субагломерация** – совокупность метрокоммун, объединенных в более крупные зоны по направлениям.

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

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

**ПОДХОД СМWP:**

Краткое обозначение	Первая станция метро одной из линий, включенных в зону	Краткое обозначение	Первая станция метро 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 СМWR:**

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



# АНАЛИТИКИ

## Анастасия Федорова

Торговая недвижимость

[Anastasia.Fedorova@cmwp.ru](mailto:Anastasia.Fedorova@cmwp.ru)



## Вера Мендукшева

Складская недвижимость

[Vera.Menduksheva@cmwp.ru](mailto:Vera.Menduksheva@cmwp.ru)



## Арина Ларькина

Офисная недвижимость

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



## Марина Усенко

Гостиничный бизнес  
и туризм

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



## Полина Афанасьева

Руководитель департамента  
исследований и аналитики

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



## Никита Дронов

Заместитель руководителя  
департамента  
исследований и аналитика

[Nikita.Dronov@cmwp.ru](mailto:Nikita.Dronov@cmwp.ru)



# КОНТАКТЫ

## Руководство



**Николай Мороз**  
 Генеральный директор  
 +7 916 294 78 18  
 nikolay.moroz@cmwp.ru



**Вячеслав Метулянец**  
 Финансовый директор  
 +7 915 460 5086  
 vyacheslav.metulyanets@cmwp.ru



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



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

## Агентские услуги



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



**Дмитрий Венчковский**  
 Офисная недвижимость  
 Направление корпоративных услуг  
 +7 919 105 79 09  
 dmitry.venchkovsky@cmwp.ru



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



**Алла Глазкова**  
 Офисная недвижимость.  
 Продажи и приобретения  
 +7 916 903 8451  
 alla.glazkova@cmwp.ru



**Егор Дорофеев**  
 Складская и индустриальная  
 недвижимость  
 +7 985 923 6563  
 egor.dorofeev@cmwp.ru



**Диана Мирзоян**  
 Земельные отношения  
 +7 985 764 7314  
 diana.mirzoyan@cmwp.ru



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

## Консультационные услуги



**Марина Смирнова**  
 Гостиничный бизнес и туризм  
 +7 985 410 7237  
 marina.smirnova@cmwp.ru



**Юлия Токарева**  
 Стратегический консалтинг  
 +7 985 222 7247  
 julia.tokareva@cmwp.ru



**Андрей Шувалов**  
 Маркетинговые исследования и  
 разработка концепций торговой  
 недвижимости  
 +7 903 256 2174  
 andrey.shuvalov@cmwp.ru



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



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



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



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



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



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

## Инвестиции



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



Информация, содержащаяся в данном отчете, предоставляется исключительно в информационных целях и не может быть использована какой-либо из сторон без предварительной независимой проверки. Классификации отдельных зданий регулярно пересматриваются и подлежат изменению.

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

Использование полностью или частично информации из данного отчета допускается только с письменного согласия ООО «Комонвелс». Информация, содержащаяся в данной публикации, может быть процитирована только после получения соответствующего согласия.

**Главный редактор:**  
Полина Афанасьева

**Маркетинг и PR:**  
Кристина Осадчая