

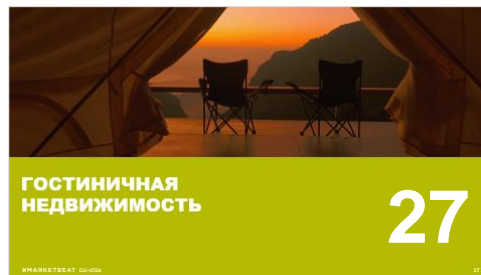
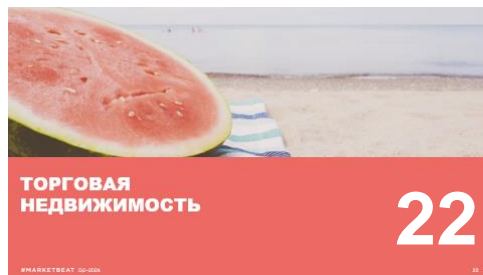
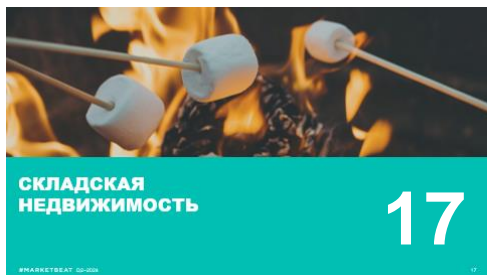
# #MARKETBEAT

## LITE Q2 2024

ИЮЛЬ'24 



# Содержание





# ЭКОНОМИКА

# ПЕРЕНОС

	Ключевая ставка ЦБ**  в среднем за год	Индекс потребительских цен*  на конец периода, % г/г	Рост ВВП**
2023	9,9 %	7,4 %	3,6 %
ИЮНЬ 2024	16 %	8,6 %	
2024П*	16,8 %	6,5 %	3,2 %

\*Росстат, ЦБ РФ

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

- Темпы роста экономики вновь опередили ожидания. Рост ВВП за первый квартал составил 5,4%\*, что побудило Минэкономразвития пересмотреть прогноз по росту ВВП на 2024 г. в сторону повышения. Аналогичная динамика прогнозных показателей приведена в Макроэкономическом опросе ЦБ РФ.
- Снижение инфляционного давления приостановилось в апреле. Главным проинфляционным фактором остается внутренний спрос, поддерживаемый рекордно низкой безработицей. Для возвращения к цели по инфляции регулятор вынужден будет продлить действие жесткой денежно-кредитной политики. Срок возвращения к цели перенесен на год.
- Одним из ключевых событий квартала стало принятие закона о налоговой реформе, согласно которому с 2025 года будут повышены ставки на основные прямые налоги. По мнению ЦБ РФ, изменения в законодательстве окажут скорее нейтральное влияние на динамику инфляции вследствие разнонаправленности последствий реформы.
- Темпы прироста кредитования остаются повышенными для всех сегментов несмотря на высокую ключевую ставку. Рост поддержан увеличением реальных заработных плат и рекордно низкой безработицей.
- В следующем квартале станет более очевидна реакция экономики на события, произошедшие во 2 кв. 2024 г. (принятие закона о налоговой реформе и отмена льготной ипотеки). Вместе с этим в следующем квартале можно будет дать оценку эффективности жесткой денежно-кредитной политики по прошествии 1 года с начала цикла повышения ключевой ставки.

\* Официальные оценки роста ВВП за 2 кв. 2024 г. будут опубликованы в 3 кв. 2024 г.

# ИНФЛЯЦИЯ. ДАВЛЕНИЕ СОХРАНЯЕТСЯ.

Снижение инфляционного давления приостановилось в апреле 2024 г. Главным проинфляционным фактором остается внутренний спрос, поддерживаемый рекордно низкой безработицей. Для возвращения к цели по инфляции регулятор вынужден будет продлить действие жесткой денежно-кредитной политики.

## Снижение приостановилось

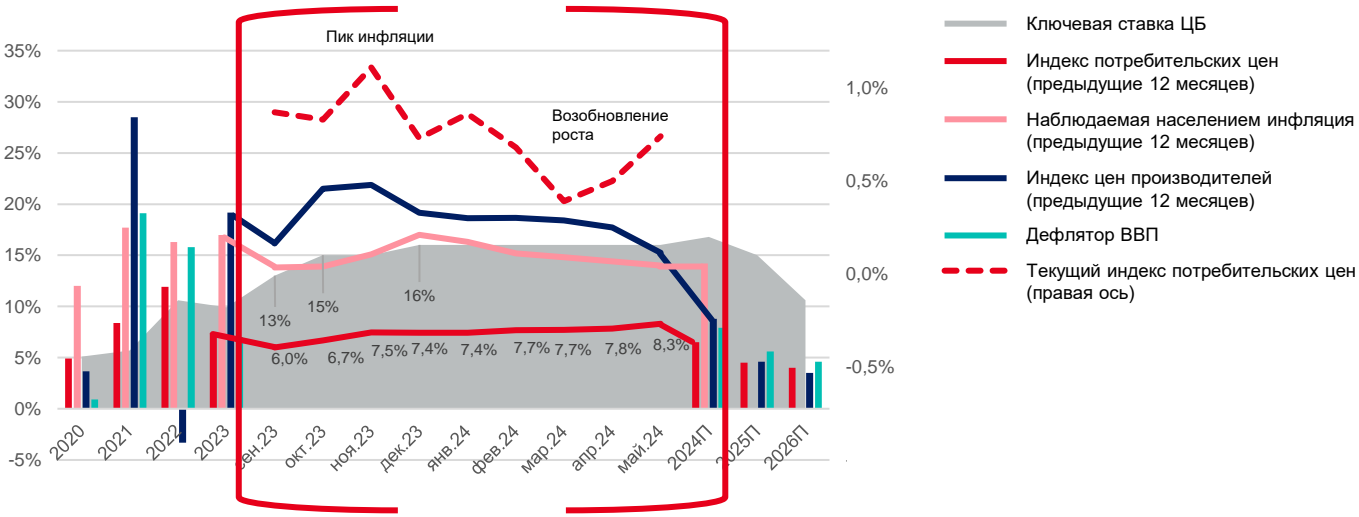
Во 2 кв. 2024 г. основные компоненты устойчивой инфляции показали рост после минимумов, зафиксированных в марте. В июне годовая инфляция достигла 8,58%, что является максимумом с февраля 2023 г.

Потребительская активность во 2 кв. 2024 г. остается высокой, хотя есть некоторые признаки ее замедления. По данным «Сбериндекса» объем потребительских расходов населения во 2 кв. 2024 г. вырос на 5,8% по сравнению с результатом 1 кв. 2024 г. Индекс изменения потребительских расходов (к аналогичной неделе прошлого года) во 2 кв. колебался от 11,9% до 22,5%.

Напряженность на рынке труда продолжила нарастать. Уровень безработицы в апреле снизился до 2,6%, обновив исторический минимум. Рост номинальных зарплат существенно ускорился в марте (до 21,6% г/г).

В июне совет директоров ЦБ указал на возможность повышения ключевой ставки на ближайшем заседании и необходимость продления жестких денежно-кредитных условий. В результате были пересмотрены прогнозы по инфляции на 2024-2025 гг., траектория ключевой ставки, а также перенесен срок достижения цели по инфляции в 4% с 2024 на 2025 г.

Индикаторы инфляции, %



## Налоговая реформа – инфляционный фактор?

12 июля был принят закон о налоговой реформе, согласно которому существенно повысятся ставки по основным прямым налогам (НДФЛ, налог на прибыль и др.). Консенсусное мнение ЦБ РФ и независимых аналитиков сводится к тому, что налоговая реформа окажет нейтральное влияние на инфляцию. С одной стороны, возросшая налоговая нагрузка может подтолкнуть бизнес к увеличению цен. С другой, дополнительные налоговые сборы позволят снизить объемы использования средств ФНБ, сокращая поступление новых денег в экономику.

Источники: Росстат, ЦБ РФ, Минэкономразвития

Подробнее про налоговую реформу 2025 года читайте в разделе [Рынки капитала](#).



КРЕДИТОВАНИЕ

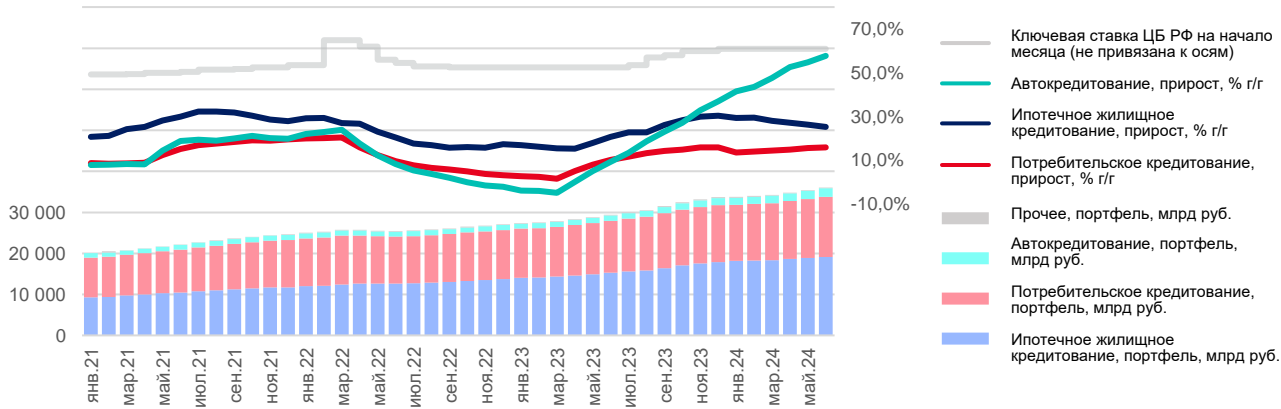
Темпы кредитования во 2 кв. 2024 г. росли выше траектории, намеченной ЦБ. Активность во всех сегментах поддержана ростом экономики, реальных зарплат и рекордно низкой безработицей. С конца прошлого года прирост ипотечного кредитования продолжает снижение, что объясняется высокой базой 2023 г. В 3 квартале станет заметен эффект от отмены безадресной льготной ипотеки. Темпы прироста кредитования юрлиц остаются стабильно высокими с середины прошлого года.

Годовой рост кредитования по сегментам, % г/г

	Ипотека	Потребительские кредиты	Автокредиты
2023	30%	16%	37%
2 кв. 2024 г.	25%	16%	58%

Источник: ЦБ РФ, ЕМИСС

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



Новые факторы влияния на кредитование

Отмена льготной ипотеки

1 июля 2024 г. в России завершила действие безадресная льготная ипотека. Учитывая высокую долю займов по программам поддержки в ипотечном портфеле (по данным ДОМ.РФ в мае она составила 70% от общего объема и 48% – от количества), отмена широкой льготы с высокой вероятностью приведет к охлаждению спроса на жилищное кредитование. Тем не менее, даже после отмены широкой программы, доля льготных программ все равно останется на высоком уровне.

Налоговая реформа

Изменения в налоговом законодательстве, вступающие в силу в 2025 году, отразятся на сегменте кредитования через увеличение налоговой нагрузки, в первую очередь, на бизнес. Несмотря на умеренный рост кредитования нефинансовых организаций (21% г/г в июне 2024 г.), возможность обслуживать долг сократится у компаний, не претендующих на новые инвестиционные вычеты в составе реформы.

«Поддерживаем предложение депутатов и бизнеса, озвученное в рамках проведенных консультаций, не повышать ставки НДС, рост которых может привести к разгону инфляции.»

— Антон Силуанов,  
Министр финансов  
Российской Федерации



# РЫНКИ КАПИТАЛА



# ОСТА ТОК

## Сумма инвестиций\*

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

**198** млрд руб.  
▽ -7,1% (к январю - июню 2023 г.)

Январь - июнь 2024 г.

**400+** млрд руб.

2024 г. (прогноз)

**22** %

Доля сделок с иностранными активами,  
Январь - июнь 2024 г.

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ  
СДЕЛКИ:  
ЗАВЕРШЕНИЕ ПЕРЕХОДА

Объемы инвестиционной активности постепенно стабилизируются. Перераспределение новых активов между российскими собственниками и динамика ключевой ставки определяют срок нормализации.

В структуре инвестиционных сделок продолжается увеличение доли сделок с российским капиталом.

Самый высокий спрос среди инвесторов по-прежнему имеет торговый сегмент, однако его доля в I полугодии 2024 г. сокращается.

198 млрд рублей

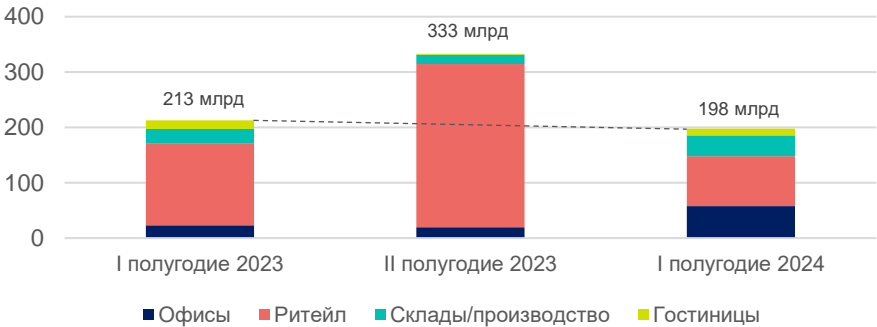
Сумма инвестиций в коммерческую  
недвижимость

Январь - июнь 2024 г.

44 % → 22 %  
Январь - июнь 2023 г.      Январь - июнь 2024 г.

Доля иностранных активов в объеме  
инвестиционных сделок

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



В I полугодии 2024 г. объем инвестиций в коммерческую недвижимость снизился на 7,1% по сравнению с аналогичным периодом 2023 г. По итогам года мы ожидаем более значимое снижение показателя из-за высокой базы 2023 г.

Снижение ожидаемого объема инвестиционных сделок в 2024 г. объясняется постепенной стабилизацией инвестиционной активности. На финальную стадию этот процесс сможет выйти после 2025 г. – с завершением перераспределения выкупленных с 2022 г. иностранных активов между российскими собственниками и с постепенным снижением кредитных ставок, что позволит использовать заемное финансирование в инвестиционных целях.

Доля сделок с иностранными активами в I полугодии 2024 г. снизилась в 2 раза по сравнению с аналогичным периодом 2023 г.

В I полугодии 2024 г. торговый сегмент сохранил лидерство, однако снизил долю в общем объеме сделок: 46% против 69% за аналогичный период 2023 г. Доля спроса на офисный сегмент выросла на 150% к I полугодию 2023 г. Высокая волатильность объясняется единичными крупными сделками.

Несмотря на высокую ключевую ставку, мы фиксируем повышенную инвестиционную активность за счет использования незаемных источников финансирования (собственный капитал, коллективные инвестиции). Тем не менее, в случае сохранения в 2024-2025 гг. жесткой денежно-кредитной политики ЦБ РФ, ее последствия для рынков капитала станут более очевидными.

Во втором полугодии 2024 г. мы ожидаем сохранение объемов инвестиционной активности на уровне первой половины года с потенциалом возвращения спроса в торговый сегмент.

Прогноз объема  
инвестиционных сделок на  
2024 г. скорректирован в  
сторону увеличения:

>400 млрд руб.

\* 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

2 кв. 2024 г.

12,0-13,0 %

Ставка капитализации\*. Торговые центры

2 кв. 2024 г.

10,5-11,0 %

Ставка капитализации\*. Склады

2 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*

БЕЗ ИЗМЕНЕНИЙ

Динамика ставок капитализации будет определена в 3 кв. 2024 г.

Влияние факторов на ставку капитализации неоднородно между сегментами недвижимости. 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.

Факторы, оказывающие влияние на ставку капитализации

▼ **Налоговая реформа**  
Повышение ставок налога на прибыль, земельного налога и налога на имущество при неизменной налоговой базе приведут к уменьшению чистого денежного потока от арендного бизнеса – числитель показателя ставки капитализации. Влияние фактора будет заметно с 2025 г.

▼ **Рост базовой стоимости активов**  
С момента последней корректировки ставок капитализации стоимость кв. м коммерческой недвижимости выросла в среднем на 7-10% во всех сегментах. После завершения распродажи иностранных активов доля сделок, заключенных на рыночных условиях (без дисконта), будет приближаться к 100%, что укрепит связь между стоимостью приобретения и рыночной стоимостью.

▲ **Рост арендных ставок**  
На данный момент маловероятно резкое снижение арендных ставок после периода значительного роста в 2023-2024 гг., вызванного перегревом рынка сразу в нескольких сегментах коммерческой недвижимости. В среднесрочной перспективе мы ожидаем умеренное повышение индикатора.



# ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

# ДИС СОН АНС

## Москва

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

**20** МЛН КВ. М

Общее количество офисных помещений

**1,1** МЛН КВ. М

Количество свободных помещений

**330** ТЫС. КВ. М

Новое строительство

**5,4** %

Доля свободных площадей

**905** \*\* ТЫС. КВ. М

Общее количество арендованных и купленных площадей

**718** ТЫС. КВ. М

Чистое поглощение

**22 695** 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.

- По итогам I полугодия 2024 г. новое строительство составило 330 тыс. кв. м, что в 3 раза превышает показатель аналогичного периода прошлого года. В 2024 г. новое строительство может стать рекордным с 2016 г. и достичь 680 тыс. кв. м. Тем не менее, указанные факты не окажут значительного влияния на уровень вакансии, поскольку доля свободных площадей в объектах, планируемых к вводу в 2024-2026 гг., составляет всего 42%.
- В последний раз уровень вакансии был ниже текущего показателя в 2007 г. По итогам 2 кв. 2024 г. индикатор составил 5,4%, снизившись на 2,1 п.п. по сравнению с результатом 2023 г. Во втором квартале дополнительным фактором снижения показателя стала продажа объектов, в которых долгое время предлагались площади в аренду.
- По итогам 1-2 кв. 2024 г. средневзвешенная ставка аренды в классах А и В составила 22 695 руб. / кв. м / год. В результате ожидаемых закрытий крупных сделок аренды в высококачественных объектах по ставкам выше рыночных, в 2024 г. среднегодовой показатель может достичь 25 044 руб. / кв. м / год.
- Мы наблюдаем разнонаправленную динамику спроса в разбивке по классам. Так, в классе А объем спроса превышает идентичный показатель прошлого года на 25% (во многом ввиду активных продаж), в то время как в классе В динамика отрицательная -16%. В общем объеме спроса 13% приходится на сделки продажи, из них 85% – в объектах класса А.
- В 2024 г. чистое поглощение может обновить 15-летний рекорд и составить 1,1 млн кв. м, что служит еще одним подтверждением того, что рынок нуждается в дополнительных качественных площадях. Подобная динамика показателя обусловлена двумя ключевыми фактами: вводом в эксплуатацию полностью или частично заполненных объектов и активным спросом.
- Доля свободных площадей в сегменте гибких рабочих пространств продолжает снижаться – показатель достиг 5,8% по итогам 2 кв. 2024 г. (- 8.3 п.п. по сравнению с 2023 г.).



ПРОГНОЗ

Сегмент офисной недвижимости находится в состоянии перегрева. В условиях рынка собственника усиливается конкуренция между потенциальными арендаторами/покупателями, что позволяет арендодателю/продавцу выбирать максимально выгодные условия. В сегменте наблюдается критический дефицит ликвидного предложения, преимущественно в аренду.

Ожидаемый в 2024 г. уровень чистого поглощения свидетельствует о том, что рынок нуждается более чем в 1 млн дополнительных качественных площадей.

Прогнозируемый рост ставок аренды выше уровня инфляции преимущественно связан с закрытием крупной сделки аренды, находящейся на стадии продвинутых переговоров. Новое строительство превысит показатель прошлого года более чем в 2 раза, однако большинство объектов вводятся в эксплуатацию уже заполненными.

Источник: Commonwealth Partnership

Ключевые индикаторы (классы А & В)	2023	Январь - июнь 2024 г.	Прогноз на 2024 г.	Прогноз на 2025 г.	Прогноз на 2026 г.
Новое строительство, кв. м	279 533	330 000	680 000	670 000	340 000
Сумма купленных и арендованных площадей, кв. м	2 095 650	905 355	1 870 000	1 750 000	1 800 000
Ставка аренды*, руб. / кв. м / год	22 038	22 695	25 044	22 898	22 508
Доля свободных площадей	7,5%	5,4%	5,6%	5,5%	6,1%
Чистое поглощение, кв. м	228 197	718 301	1 082 830	647 093	203 127

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

СПРОС

Конверсия в сделки по итогам I полугодия 2024 г. оказалась ниже ожиданий начала года. Крупные сделки, закрытие которых ожидается во втором полугодии, позволят показателю приблизиться к 1,9 млн кв. м по итогам 2024 г.

**905** тыс. кв. м  
Общее количество арендованных и купленных площадей на рынке Москвы

Январь - июнь 2024 г.

**1,87** млн кв. м

Общее количество арендованных и купленных площадей на рынке Москвы

Прогноз на 2024 г.

	Класс А	Класс В	Классы А & В
Объем сделок	+ 25% ▲	- 16% ▼	- 2,5% ▼

\* В таблице указана динамика показателя спроса за январь-июнь 2024 г. относительно аналогичного периода 2023 г.

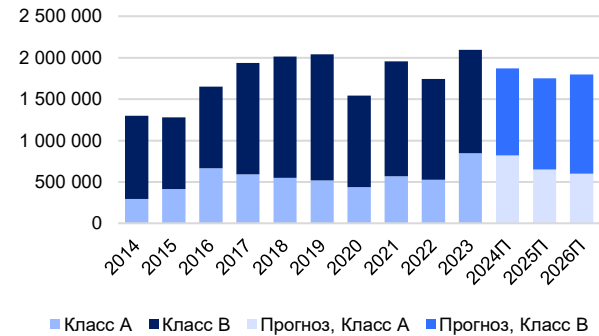
Источник: Commonwealth Partnership

Объем спроса по прошествии 6 месяцев 2024 г. ниже показателя аналогичного периода прошлого года на **2,5%**. Мы наблюдаем разнонаправленную динамику в разбивке по классам, что во многом связано с активными продажами в классе А. В общем объеме спроса – **13%** приходится на сделки продажи, из них **85%** в объектах класса А.

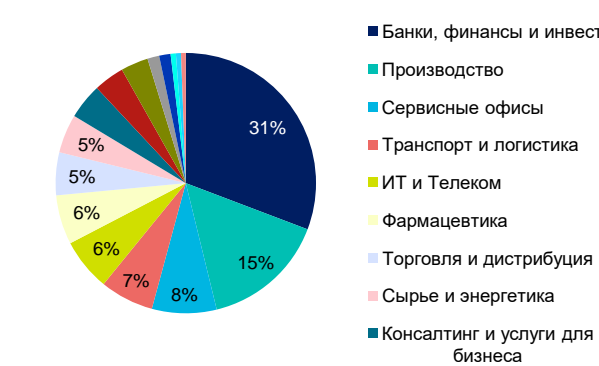
В прошлом году сумма арендованных и купленных площадей составила рекордные **2,1 млн кв. м**, подобная динамика была обусловлена эффектом отложенного спроса 2022 г. Мы ожидаем, что в 2024 г. показатель приблизится к 1,9 млн кв. м и будет поддержан крупными сделками с участием госкомпаний. В 2025-26 гг. показатель составит **1,75-1,8 млн кв. м**.

Стоит уделить отдельное внимание динамике объема спроса по классам – так, в классе А в 2024 г. второй год подряд показатель может превысить **800 тыс. кв. м**, в то время как среднегодовое значение индикатора в 2018-2022 гг. составляет **521 тыс. кв. м**. Причина – ожидаемое закрытие крупных сделок, инициированных 1-2 года назад и активное строительство объектов класса А на продажу, которые пользуются большим спросом еще до ввода здания в эксплуатацию. В то же время в 2024 г. объем закрытых сделок в классе В (прогноз – **1,05 млн кв. м**) может стать минимальным с 2016 г., когда показатель составлял **983 тыс. кв. м**.

Объем сделок по классам, кв. м



Структура спроса по отраслям компаний – арендаторов/покупателей, январь-июнь 2024 г., %





# СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

# НАПР ЯЖЕ НИЕ

## Московский регион Январь - июнь 2024 г.

**26,3** <sup>млн кв. м</sup>

Общее предложение складских помещений, классы А & В

**9 800** <sup>руб. / кв. м / год</sup>

Ставка аренды\*, класс А

**557** <sup>тыс. кв. м</sup>

Новое строительство, классы А & В

**0,3** %

Доля вакантных площадей, класс А

**2,07** <sup>млн 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.

- По итогам 2 кв. 2024 г. ставка аренды зафиксировалась на историческом максимуме (9 800 руб. / кв. м / год), а доля свободных площадей – минимуме (0,3%). В перспективе 1-2 лет ставка аренды сохранит умеренный рост, а вакансии не превысит 1%.
- В первом полугодии 2024 г. средняя площадь сделки в объектах класса А составила 26 тыс. кв. м, при этом в структуре вакансии доля свободных блоков площадью менее 10 тыс. кв. м превысила 70%. Сложившийся дефицит крупных блоков вынуждает игроков рынка заключать BTS сделки.
- Спрос на складские помещения в первые 6 месяцев 2024 г. превысил значение показателя за аналогичный период прошлого года на 43%. Лидером по наращиванию складских площадей стала индустрия онлайн-торговли (54%).
- Новое строительство за 1-2 кв. 2024 г. составило 557 тыс. кв. м, что на 24% ниже значения показателя за I полугодие 2023 г. Показатель во многом определяется деловой активностью прошлых лет. Рекордный объем заключенных сделок в 2023 г. ведет к росту строительной активности в период 2024-2025 гг.
- В I полугодии 2024 г. 25% введенных в эксплуатацию площадей приходится на формат Light Industrial. Ставка аренды в сегменте выросла в 1,3 раза по сравнению с аналогичным периодом 2023 г.

ПРОГНОЗ

С точки зрения циклического развития рынок складской недвижимости находится в фазе арендодателя. Сегмент в напряжении.

Несмотря на то, что кратный рост ставок аренды закончился, умеренное повышение показателя будет продолжаться. По итогам 2024 г. рост ставки может достичь 10%.

Спрос на складские помещения продолжает оставаться на высоком уровне и по итогам года приблизится к результату рекордного 2023 г. Средний объем спроса за 2024-2026 гг. составит 2,8 млн кв. м, что превысит показатель за 10 лет (2012-2022 гг.) в 1,9 раз. Потенциально такой уровень показателя может стать новой нормой для рынка.

Темпы нового строительства остаются на высоком уровне, что объясняется вводом объектов BTS, сделки по которым были заключены в 2023 г.

Возможное снижение ключевой ставки в 2025-2026 гг. может стать импульсом для постепенного роста доли спекулятивного строительства на рынке, что приведет к росту объема ввода за период 2026-2027 гг.

В ближайшие годы доля вакантных площадей не превысит 1%.

Ключевые индикаторы

	2023	Январь - июнь 2024 г.	Прогноз на 2024 г.	Прогноз на 2025 г.	Прогноз на 2026 г.
Новое строительство, кв. м, классы A & B	1 500 000	557 542	2 200 000	2 400 000	2 400 000
Сумма купленных и арендованных площадей, кв. м, классы A & B	3 000 000	2 067 677	2 900 000	2 750 000	2 850 000
Ставка аренды*, руб. / кв. м / год, класс A	8 950	9 800	10 400	10 600	10 800
Доля вакантных площадей, класс A	0,6%	0,3%	<1%	<1%	1%

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



# КЛЮЧЕВАЯ СТАВКА И НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

При анализе ключевой ставки и нового строительства за период 2014-2024 гг. было выявлено, что темпы спекулятивной строительной активности понижаются спустя год после повышения ключевой ставки и повышаются через 2 года после ее снижения.

16 %

Ключевая ставка ЦБ

2 кв. 2024 г.

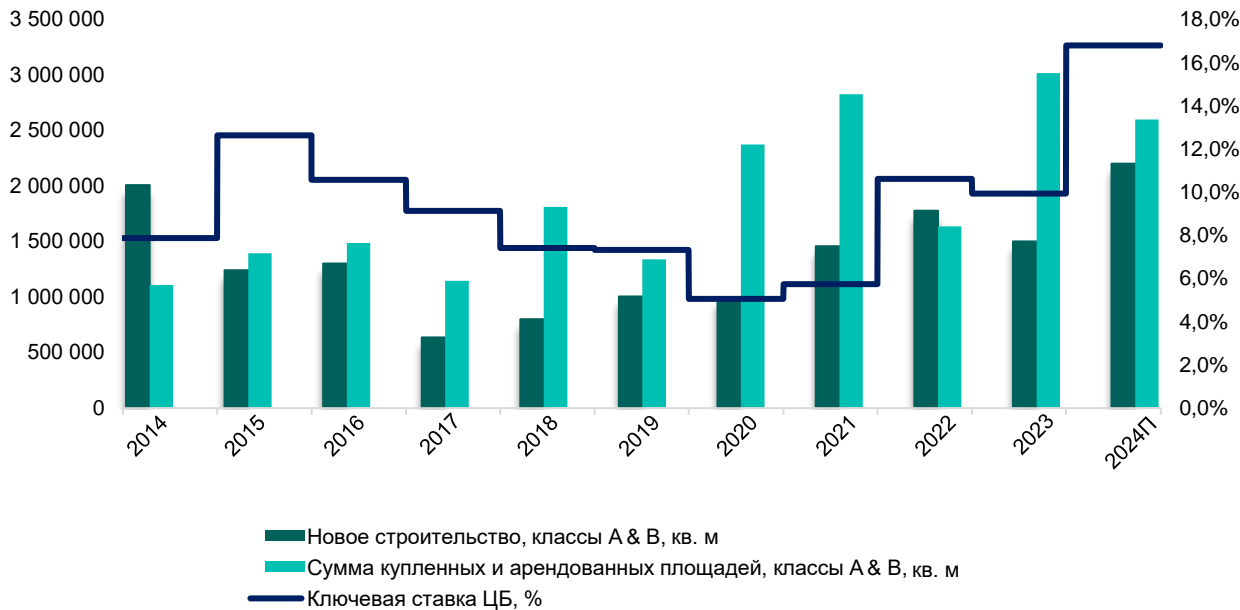
16,8 %

Ключевая ставка ЦБ

Прогноз на 2024 г.

Источник: Commonwealth Partnership, ЦБ РФ,  
Макроэкономический опрос Банка России, июль 2024 г.

Динамика ключевой ставки ЦБ РФ, %, нового строительства и спроса, кв. м, классы А & В, Московский регион



Влияние экономической конъюнктуры на новое строительство становится заметным с отложенным эффектом. Так, при снижении ключевой ставки интерес девелоперов к новому строительству повышается, в особенности в возведении спекулятивных объектов. В год снижения ключевой ставки застройщики анонсируют строительство объектов, ввод которых обычно приходится на следующие два-три года. Так, доля спекулятивного строительства в 2021 г. составила 31%, а в 2022 г. упала до 22%. В 2023 г. было введено 56% спекулятивных объектов от общего количества нового строительства.



# ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

# АЖИ ОТАЖ

## Москва

Январь - июнь 2024 г.

**6,6** МЛН КВ. М

Общее количество торговых площадей в  
форматных торговых объектах

**60** ТЫС. КВ. М

Новое строительство

**8,6** %

Доля свободных площадей в форматных  
торговых объектах

- Ввод 60 тыс. кв. м новых торговых площадей, рекордное за постковидный период число новых брендов и докризисный уровень вакансии в ТЦ Москвы – ключевые характеристики рынка торговой недвижимости по итогам первого полугодия 2024 года.
- Отечественный рынок ритейла активно пополняется как локальными, так и международными игроками. В течение первого полугодия в России стали доступны 33 новых бренда, а еще 23 заявили о выходе на рынок. Более трети международных брендов представлены ритейлерами из стран Азии.
- По состоянию на конец июня 2024 г. вакансии в основных торговых коридорах Москвы составила 9% (-5 п.п по сравнению со 2 кв. 2023 г.). Сегмент общественного питания – основной драйвер снижения показателя и стабильно преобладающая категория арендаторов. Наиболее вакантными стали улицы с большой долей арендаторов сегмента fashion, имеющих высокую волатильность в периоды турбулентности рынка.
- Вакансия в форматных торговых объектах Москвы приближается к «здоровому» докризисному уровню и составляет 8,6%. Новое строительство не станет серьезным фактором давления на показатель ввиду активного процесса освоения вакантных площадей развивающимися игроками рынка.
- Объёмы ввода новых торговых площадей в регионах остаются сдержанными, предпосылок к изменениям этой тенденции не наблюдается.

ПРОГНОЗ

В настоящее время на территории РФ на этапе строительства находится свыше 1,3 млн кв. м торговых площадей, однако высокий показатель не конвертируется в рост объема нового строительства из-за частого переноса сроков ввода объектов. Вакансия в ТЦ продолжит сокращаться, вводимые торговые объекты не станут фактором давления на показатель ввиду освоения площадей развивающимися ритейлерами.

МОСКВА

Общее количество торговых площадей в форматных торговых объектах

2024П

6,8 млн кв. м

2025П

7,0 млн кв. м

Новое строительство

136 тыс. кв. м

251 тыс. кв. м

Доля свободных площадей в форматных торговых объектах

7,3 %

8,2 %

РОССИЯ (включая Москву)

Общее количество торговых площадей в форматных торговых объектах

26,3 млн кв. м

26,6 млн кв. м

Новое строительство

213 тыс. кв. м

343 тыс. кв. м

Источник: Commonwealth Partnership



AFI Gallery Тверская  
GLA 7,7 тыс. кв. м



Chkalov  
GLA 12 тыс. кв. м



СК Олимпийский  
GLA 180 тыс. кв. м

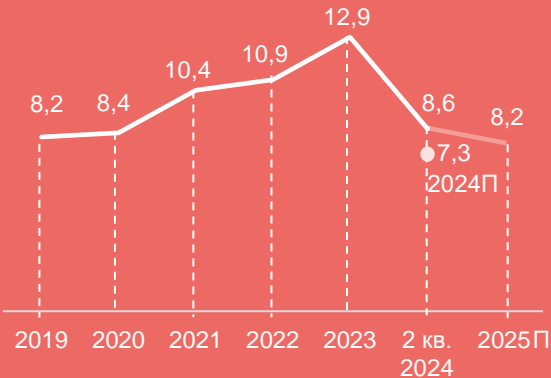
ВАКАНСИЯ В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ МОСКВЫ

8,6 %

Доля свободных площадей

2 кв. 2024 г.

Вакансия в ТЦ Москвы, 2019-2024 гг, %.



● Значение по итогам 2024 г., прогноз

Источник: Commonwealth Partnership

К середине 2024 г. вакансии в форматных торговых объектах Москвы сократилась на 4,3 п.п. в сравнении с аналогичным периодом 2023 г., приблизившись к «здоровому» уровню докризисных периодов. Мы прогнозируем дальнейшее снижение показателя за счет освоения свободных площадей как существующими, так и новыми для российского рынка ритейлерами.

Наименьшей долей вакантных площадей обладают ТЦ категории «Прайм»: они привлекательны для арендаторов центральным расположением и высокой проходимостью подобных объектов.

Наиболее вакантными остаются новые торговые центры, вакансия в которых увеличилась на 1 п.п. с 2023 года и составила 21%.

Ожидаемое снижение вакансии на 1,3 п.п по итогам 2024 года преимущественно будет связано с фактическим заполнением торговых площадей в ТЦ Мега арендатором Мегамаркет.

МЕГА.  
СДЕЛКА.  мегамаркет

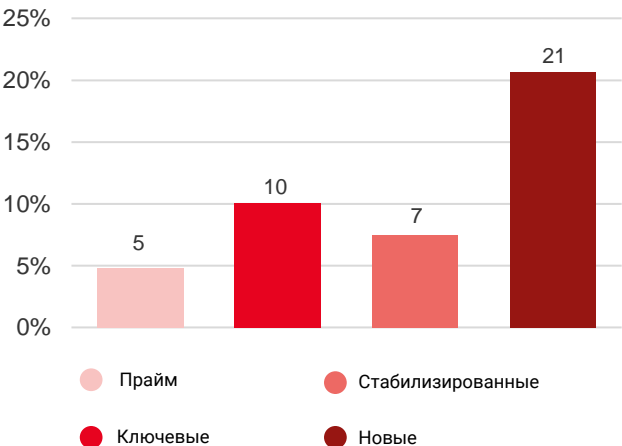
>100 ТЫС. КВ. М

Объем бывших площадей IKEA в московских ТЦ Мега, 2024 г.

Структура стока торговых площадей Москвы по категориям, %, 2 кв. 2024 г.



Вакансия по категориям ТЦ, %, 2 кв. 2024 г.







# ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

# ВЫШЕ

**21,5** тыс. номеров

Номерной фонд современного стандарта Москвы по состоянию на конец 2 кв. 2024 г. (оценка CMWP)

**2** новых гостиничных проекта современного стандарта

Открыты во 2 кв. 2024 г.

**875** номеров

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

- Стабильная экономическая и политическая ситуация в стране напрямую отражается на результатах работы московских гостиниц, которые за I полугодие 2024 г. (в сравнении с тем же периодом предыдущего года) показали улучшение всех ключевых операционных параметров: Загрузки (5,3 п.п., до 74,3%), Средней цены на номер (38,6%, до 10 788 руб.) и Доходности на номер (49,1%, до 8 014 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) и, по мнению участников рынка, вызвали лишь смещение деловой активности (в т.ч., мероприятий) на более поздние даты.
- По результатам 2 кв. 2024 г. в Москве открылось два отеля современного качества (Cosmos Smart Moscow Semenovskaya, изначально строящийся по стандартам бренда Ibis, и Glenver Garden, который до 2022 г. заявлялся как новый московский Hilton Garden Inn) с суммарной номерной емкостью в 350 единиц. До конца 2024 г. ожидается открытие еще 360 номеров в двух отелях современного стандарта (не учитывая номерной фонд кондо-отелей, где отдельные номера / апартаменты продаются частным инвесторам).

ПОЛЕТ НОРМАЛЬНЫЙ

49,1 %

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

Рынок качественных отелей в целом

71,5 %

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

Люксовый сегмент

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

Несмотря на влияние двух важных политических событий в марте 2024 года (президентские выборы и теракт в Crocus City Hall), на время приостановивших активный рост спроса на услуги московских гостиниц, это не смогло нарушить общий тренд на дальнейшее увеличение объемов спроса, отмеченный в 1 полугодии 2024 г.

Основными драйверами оздоровления спроса на гостиничные услуги на московском рынке являются экономическая активность в стране (в т.ч., возобновление проведения крупных отраслевых мероприятий), внутренний рекреационный туризм, а также все более активное восстановление въездного турпотока в Россию, который, по оценкам Минэкономразвития на полях ПМЭФ-24, по итогам года может составить 5 млн. человек.

Набранный в конце 2023 г. темп роста спроса продолжает удерживать от существенного снижения тарифы на размещение, несмотря на краткосрочное корректирующее влияние внешних факторов в марте 2024 г. Сопоставление помесечных показателей Средней цены на номер 2024 г. с аналогичными данными за 2019 и 2023 гг. показывает, что колебания спроса в общем повторяют сезонные изменения, а влияние прочих факторов носит краткосрочный характер.

В целом, величина прироста показателя Средней цены на номер за 6 месяцев года оказалась очень внушительной для отелей всех ценовых сегментов и варьировалась от 26,8% (Люксовый сегмент) до 40,3% (сегмент Выше среднего).

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



Средняя цена на номер (руб.) отелей современного качества по сегментам – 1 пол. 2024 г. ср. с 1 пол. 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	22 038
		Доля свободных площадей	12,8%	10,5%	9,1%	7,9%	7,4%	11,9%	13,3%	9,6%	11,0%	8,6%	7,5%	9,6%	7,4%	8,4%	7,5%
		Объем сделок, тыс. кв. м	828	1 853	2 042	2 126	1 779	1 301	1 270	1 646	1 922	2 001	2 025	1 554	1 938	1 738	2 096
Торговая недвижимость	Россия (включая Москву)	Новое строительство, тыс. кв. м	1 421	1 588	1 439	2 075	1 555	2 347	1 900	1 761	684	622	775	655	890	321	160
		Совокупные площади, тыс. кв. м	8 975	10 564	12 003	14 078	15 633	17 980	19 880	21 641	22 325	22 947	23 722	24 377	25 267	25 588	25 748
	Московская агломерация	Новое строительство, тыс. кв. м	497	405	185	174	173	642	418	487	162	132	238	232	345	152	48
		Совокупные площади, тыс. кв. м	2 752	3 158	3 343	3 517	3 690	4 332	4 750	5 237	5 399	5 531	5 769	6 011	6 356	6 508	6 556
Складская недвижимость (Класс А)	Россия (включая Москву)	Новое строительство, тыс. кв. м	1 534	812	553	1 345	1 618	2 340	2 244	1 910	1 061	1 292	1 839	1 839	2 320	3 347	3 609
		Совокупные площади, тыс. кв. м	7 908	8 720	9 273	10 618	12 236	14 576	16 820	18 730	19 791	21 083	22 631	24 470	26 790	30 137	33 044
		Ставка аренды, руб. за кв. м в год										3 500	3 750	3 950	5 200	5 500	8 932
		Доля свободных площадей										4,9%	6,0%	5,7%	2,0%	3,7%	1,6%
	Московская агломерация	Новое строительство, тыс. кв. м	774	465	305	683	992	1 482	1 091	1 223	473	682	1 002	952	1 423	1 793	1 500
		Совокупные площади, тыс. кв. м	4 583	5 048	5 352	6 035	7 027	8 509	9 600	10 823	11 296	11 978	12 980	13 932	15 355	17 148	18 762
		Ставка аренды, руб. за кв. м в год	3 330	3 340	3 800	4 200	4 300	4 500	4 150	3 650	3 300	3 600	3 900	4 100	5 500	5 745	8 950
		Доля свободных площадей	5,0%	3,9%	1,0%	1,0%	1,5%	6,5%	8,5%	8,3%	7,0%	5,5%	3,6%	3,5%	1,0%	3,4%	0,6%
			2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023

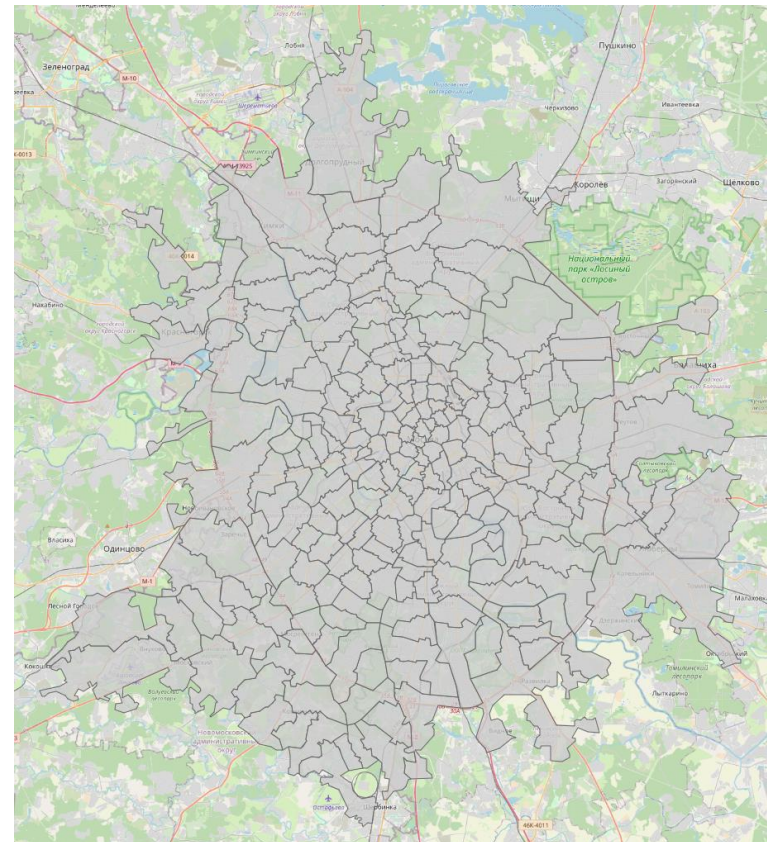


## ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ ДЕЛЕНИЕ МОСКВЫ: МЕТРОКОММУНЫ

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

### ПОДХОД CMWP:

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



# ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ ДЕЛЕНИЕ МОСКВЫ: СУБАГЛОМЕРАЦИИ

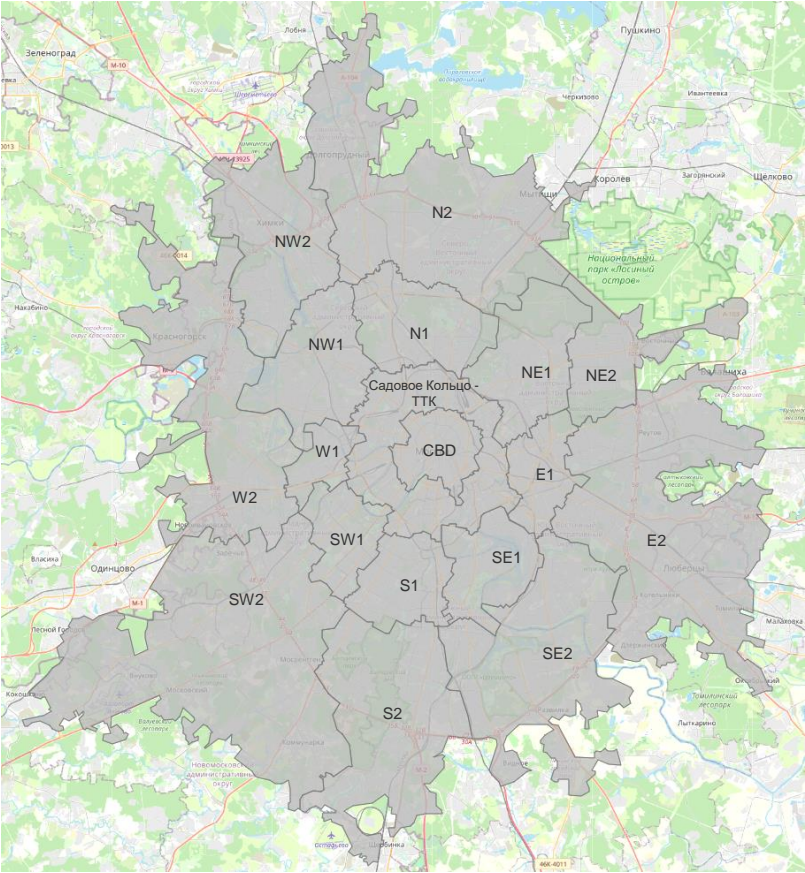
**Субагломерация** – совокупность метрокоммун, объединенных в более крупные зоны по направлениям.

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

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

**ПОДХОД СМWP:**

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



# СКЛАДСКИЕ ПОЯСА МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

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

ПОДХОД 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)



## Никита Дронов

Заместитель руководителя  
департамента  
исследований и аналитика

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



## Полина Афанасьева

Руководитель департамента  
исследований и аналитики

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





# КОНТАКТЫ

## Руководство



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



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



**Денис Соколов**  
Партнер  
Советник, генеральный директор  
СМWP 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.venchikovskiy@cmwp.ru



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



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



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



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

## 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:**  
Надежда Ян