



Q3 2024

# #MARKETBEAT LITE



# 01

**ЭКОНОМИКА**



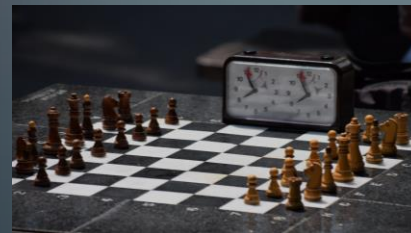
# 02

**РЫНКИ  
КАПИТАЛА**



# 03

**ОФИСНАЯ  
НЕДВИЖИМОСТЬ**



# 04

**СКЛАДСКАЯ  
НЕДВИЖИМОСТЬ**



# 05

**ТОРГОВАЯ  
НЕДВИЖИМОСТЬ**



# 06

**ГОСТИНИЧНАЯ  
НЕДВИЖИМОСТЬ**





# ЭКОНОМИКА

#MARKETBEAT Q3 – 2024

# ЭКСЕЛЬСИОР

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

Ключевая  
ставка ЦБ\*\*

в среднем за год

Индекс  
потребительских  
цен\*

на конец периода, % г/г

Рост ВВП\*\*

2023

9,9 %

7,4 %

3,6 %

СЕНТЯБРЬ  
2024

19 %

на конец периода

8,6 %

2024П\*

17,3 %

7,7 %

3,7 %

\*Росстат, ЦБ РФ.

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



## 01

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

## 02

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

## 03

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

## 04

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

## 05

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

## 06

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

## ИНФЛЯЦИЯ. ГОД СПУСТЯ

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

### Основные факторы давления на инфляцию

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

Источники: Росстат, ЦБ РФ

### Осеннее охлаждение

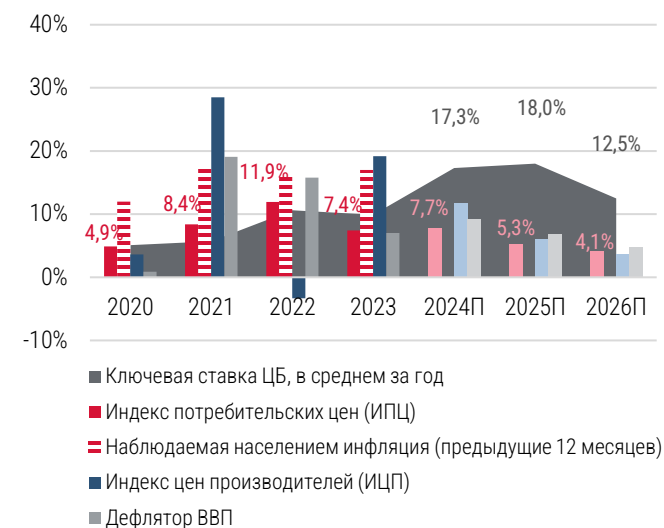
Год назад, в июле 2023 года начался цикл повышения ключевой ставки. С тех пор основные инфляционные индикаторы не показали устойчивой тенденции к снижению. В 3 кв. 2024 г. появились признаки охлаждения потребительской и инвестиционной активности, а в июле был, вероятно, достигнут пик текущей и годовой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

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

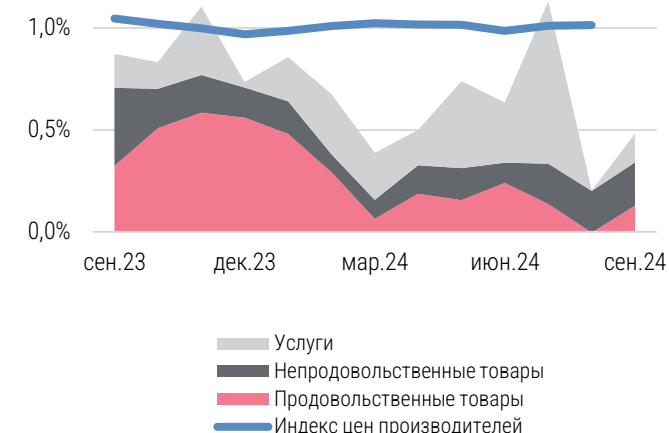
### Доллар и непродовольственные товары

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

### Инфляционные индикаторы, % г/г



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



# КРЕДИТОВАНИЕ.

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

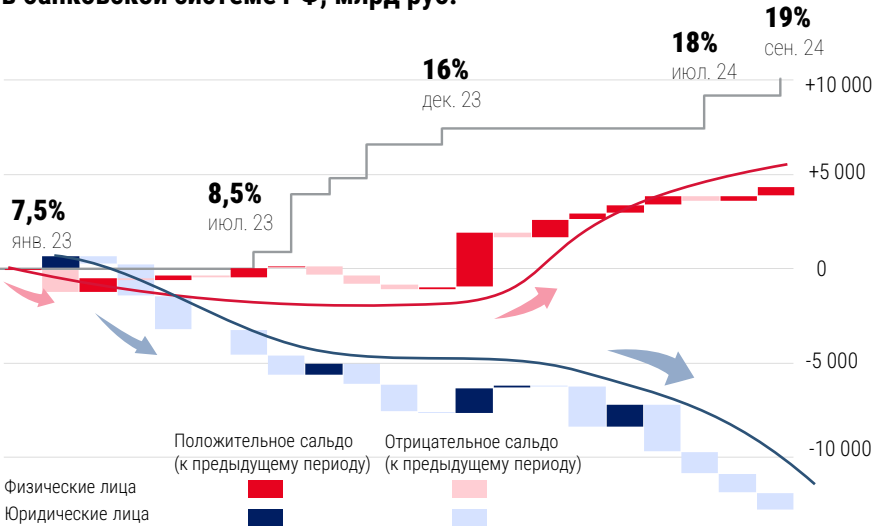
В корпоративном секторе рост кредитования за последний квартал усилился. Причина снижения темпов роста год к году – в буме потребительской активности произошедшей год назад и приведшей к началу цикла повышения ключевой ставки.

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

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

Источник: ЦБ РФ, ЕМИСС

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



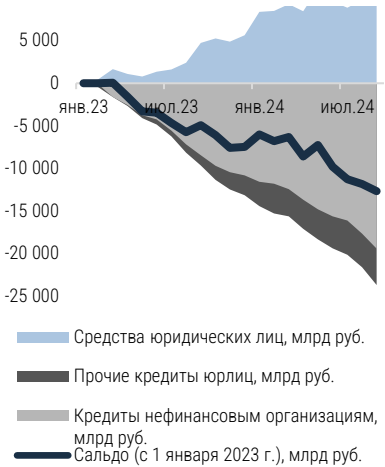
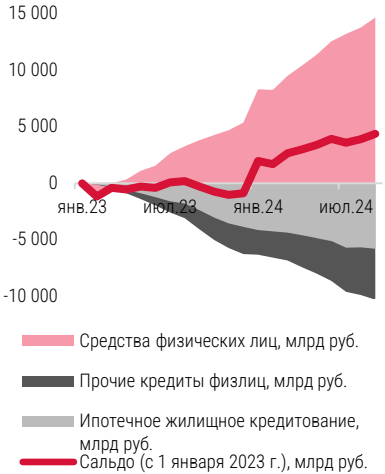
## Население сберегает, а бизнес располагает

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

## Последствия отмены безадресной льготной ипотеки

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

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



Источники: Росстат, ЦБ РФ, ДОМ.РФ.



# РЫНКИ КАПИТАЛА

#MARKETBEAT Q3 – 2024



# РОКИРÓВКА

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

## СУММА ИНВЕСТИЦИЙ\*

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

**257** млрд  
руб.

1-3 кв. 2024 г.

**-45**<sup>\*</sup> %

(к 1-3 кв. 2023 г.)

\* Техническое снижение,  
подробнее – на следующей странице

**350-**

**400** млрд  
руб.

2024 г. (прогноз)

**16** %

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

## ИНВЕСТИЦИОННЫЕ СДЕЛКИ: ТРАНЗИТ

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

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

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

**257** млрд  
руб.

**Сумма инвестиций в коммерческую недвижимость**

1-3 кв. 2024 г.

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

2023 г.

1-3 кв. 2024 г.

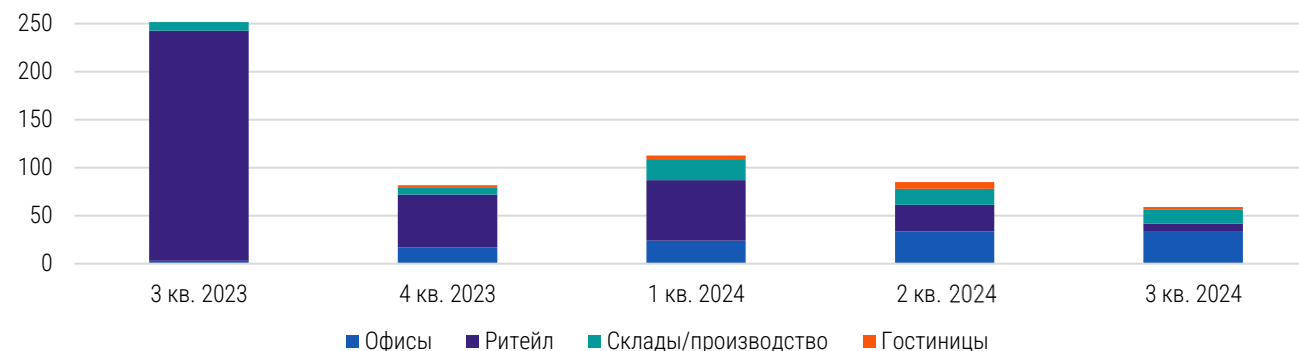
**Средний чек по инвестиционным сделкам с  
коммерческой недвижимостью**

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

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

#MARKETBEAT Q3 – 2024

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



### Как проходит переход

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

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

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

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

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



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

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

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

## СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

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

### ФАКТОРЫ ДАВЛЕНИЯ НА СТАВКУ КАПИТАЛИЗАЦИИ:



#### Налоговая реформа

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



#### Рост базовой стоимости активов

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



#### Рост арендных ставок

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

## РАСШИРЕНИЕ ДИАПАЗОНА

3 кв. 2024 г.

Прогноз на 4 кв. 2024 г.

**Офисы**  
Ставка капитализации\*.

11,0-11,5 %

11,0-13,0 %

**Торговые центры**  
Ставка капитализации\*.

12,0-13,0 %

12,0-14,0 %

**Склады**  
Ставка капитализации\*.

10,5-11,0 %

10,5-12,0 %

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

Источник: Росстат, ЦБ РФ, Минэкономразвития, Commonwealth Partnership





# ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

#MARKETBEAT Q3 – 2024



# ЦЕЙТНÓТ

– недостаток времени для  
обдумывания ходов.

## Москва

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

**20,3** млн кв. м

Общее количество офисных  
помещений

**980** тыс. кв. м

Количество свободных  
помещений

**375** тыс. кв. м

Новое строительство

**4,8** %

Доля свободных площадей

**1,4** млн кв. м

Общее количество арендованных  
и купленных площадей\*\*

**805** тыс. кв. м

Чистое поглощение

**22 803** руб. / кв. м / год

Средневзвешенная базовая  
ставка аренды

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

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

## 01

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

## 04

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

## 02

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

## 05

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

## 03

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

## 06

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

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

# ПРОГНОЗ

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

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

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

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

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

# СПРОС

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

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

1,44 МЛН КВ. М

Общее количество арендованных и купленных площадей, классы А & В

1-3 кв. 2024 г.

1,86 МЛН КВ. М

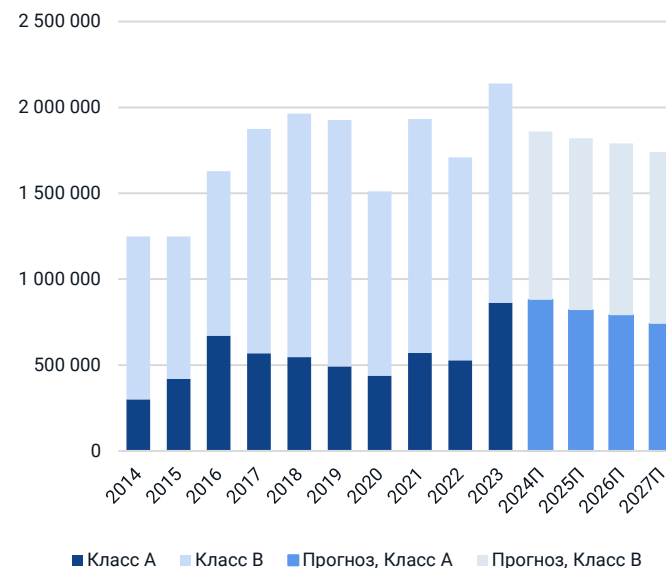
Общее количество арендованных и купленных площадей, классы А & В

Прогноз на 2024 г.

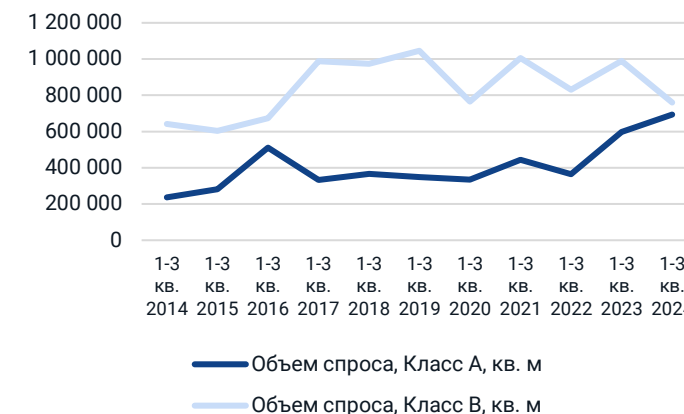
Доля продаж в классах А и В по итогам 3 квартала составила 19%, среди них 90% - в объектах класса А. Именно активные продажи в объектах класса А являются мощным фактором поддержки спроса.

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

Объем спроса по классам, кв. м



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



## ИНТЕРЕСНО, ЧТО:

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





# СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

#MARKETBEAT Q3 – 2024

# КИНГЧЁСС

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

## Московский регион

Январь - сентябрь 2024 г.

**27** млн кв. м

Общее предложение складских помещений, классы А & В

**10 800** руб. / кв. м / год

Ставка аренды\*, класс А

**766** тыс. кв. м

Новое строительство, классы А & В

**0,6** %

Доля вакантных площадей, класс А

**2,6** млн кв. м

Сумма купленных и арендованных площадей, классы А & В

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



## 01

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

## 02

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

## 03

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

## 04

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

## 05

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

## 06

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

# ПРОГНОЗ

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

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

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

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

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



## СТАВКА АРЕНДЫ И ЦЕНА ПРОДАЖИ

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

**10 800** руб. / кв. м / год

Ставка аренды в Московском регионе\*

3 кв. 2024 г.

**90 500** руб. / кв. м

Цена продажи в Московском регионе\*

3 кв. 2024 г.

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

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

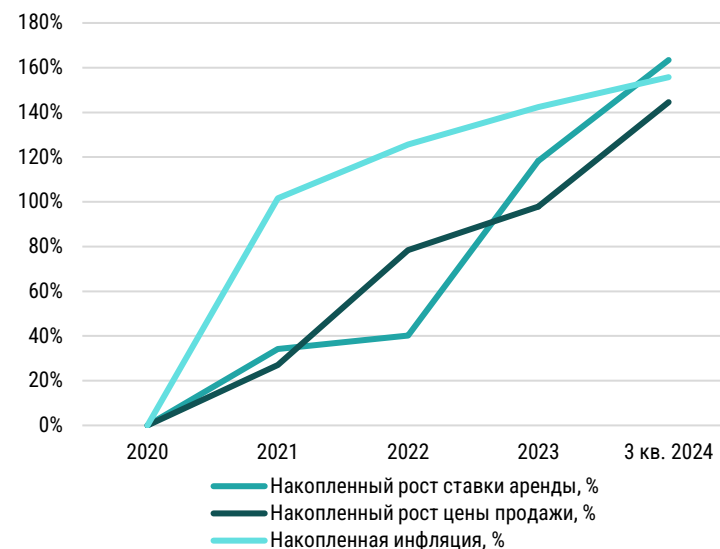
Источник: Commonwealth Partnership

#MARKETBEAT Q3 — 2024

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

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

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

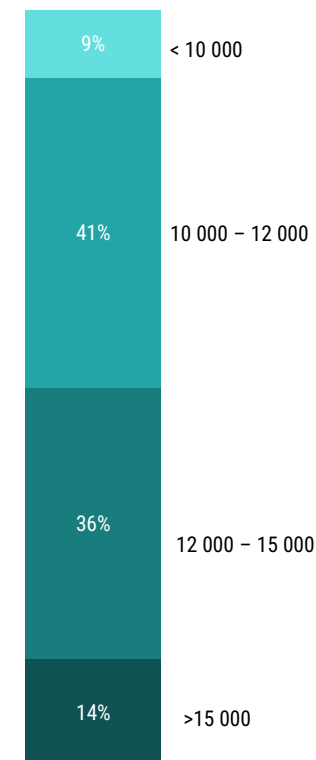


**53** %

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

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

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





# ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

#MARKETBEAT Q3 – 2024

# ХОД КОНЁМ

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

## Москва

Январь – сентябрь 2024 г.

**6,6** МЛН КВ. М

Общее количество торговых площадей в форматных торговых объектах

**74** ТЫС. КВ. М

Новое строительство

**8,7** %

Доля свободных площадей в форматных торговых объектах

## 01

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

## 02

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

## 03

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

## 04

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




## 05

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



# ПРОГНОЗ

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

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

# ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ РЫНОК

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

35,5 <sup>трлн руб.</sup>

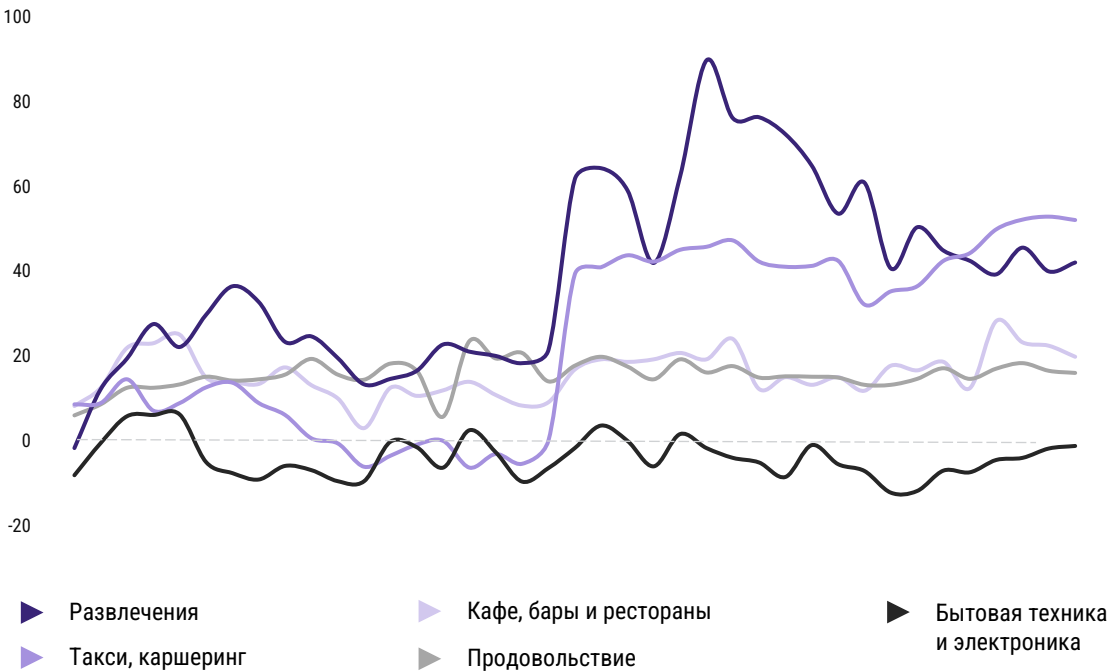
Оборот розничной торговли (ОРТ), Россия  
Январь-август 2024 г.

16,3 <sup>%</sup>  
Прирост ОРТ, Россия  
Январь-август 2024 г.

8,5 <sup>%</sup>  
Прирост оборота общественного питания, Россия  
Январь-август 2024 г./  
январь-август 2023 г.

Источник: Росстат, СберИндекс

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



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





# ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

#MARKETBEAT Q3 – 2024

# МОСТ

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

**21,6** тыс.  
номеров

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

**0** новых гостиничных  
отелей современного  
стандарта

Открыто в 3 кв. 2024 г.

**515** номеров

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



# 01

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

# 02

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

# 03

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

ПРЕДЕЛ РОСТА ЗАГРУЗКИ  
ОТЕЛЕЙ УЖЕ НЕ ЗА ГОРАМИ

2,4 %

Прогнозный прирост предложения на рынке  
качественных отелей  
2024 г.

11 174 руб.

Средняя цена на номер,  
рынок качественных отелей  
Янв.-сент. 2024 г.

8 588 руб.

Доходность на номер,  
рынок качественных отелей  
Янв.-сент. 2024 г.

+37,6 %

Прирост Средней цены  
на номер  
Янв.-сент. 2024 г./  
янв.-сент. 2023 г.

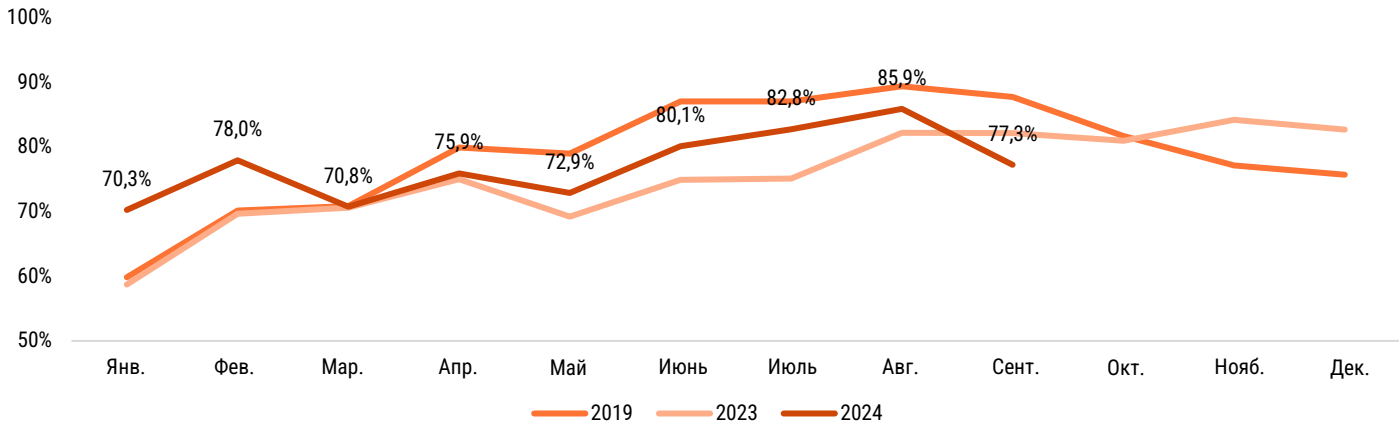
+45,8 %

Прирост Доходности  
на номер  
Янв.-сент. 2024 г./  
янв.-сент. 2023 г.

Источник: Commonwealth Partnership

#MARKETBEAT Q3 — 2024

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



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

Величина прироста показателя Средней цены на номер за 9 месяцев варьировалась от 30,4% (Люксовый сегмент) до 36,9% (сегмент Выше среднего). Подобный энергичный темп роста, существенно опережающий темпы инфляции в стране, вероятно, является основной причиной торможения роста Загрузки.

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



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	21 533
		Доля свободных площадей	12,8%	10,5%	9,1%	7,9%	7,4%	11,9%	13,3%	9,6%	11,0%	8,6%	7,5%	9,6%	7,4%	8,4%	7,5%
		Объем сделок, тыс. кв. м	828	1 853	2 042	2 126	1 779	1 301	1 270	1 646	1 922	2 001	2 025	1 554	1 938	1 738	2 096
ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	Россия (включая Москву)	Новое строительство, тыс. кв. м	1 421	1 588	1 439	2 075	1 555	2 347	1 900	1 761	684	622	775	655	890	321	160
		Совокупные площади, тыс. кв. м	8 975	10 564	12 003	14 078	15 633	17 980	19 880	21 641	22 325	22 947	23 722	24 377	25 267	25 588	25 748
	Московская агломерация	Новое строительство, тыс. кв. м	497	405	185	174	173	642	418	487	162	132	238	232	345	152	48
		Совокупные площади, тыс. кв. м	2 752	3 158	3 343	3 517	3 690	4 332	4 750	5 237	5 399	5 531	5 769	6 011	6 356	6 508	6 556
		Новое строительство, тыс. кв. м	1 525	707	473	1 266	1 687	2 399	2 156	1 913	1 057	1 338	1 778	2 028	2 431	3 586	3 397
		Совокупные площади, тыс. кв. м	7 963	8 670	9 143	10 409	12 095	14 495	16 651	18 564	19 622	20 959	22 737	24 765	27 196	30 782	34 179
СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ (Класс А)	Россия (включая Москву)	Ставка аренды, руб. за кв. м в год										3 500	3 750	3 950	5 200	5 500	8 932
		Доля свободных площадей										4,9%	6,0%	5,7%	2,0%	3,7%	1,6%
	Московская агломерация	Новое строительство, тыс. кв. м	823	416	287	619	1 111	1 459	1 077	1 167	423	717	1 098	978	1 408	1 703	1 611
		Совокупные площади, тыс. кв. м	4 317	4 733	5 020	5 640	6 751	8 210	9 286	10 453	10 876	11 592	12 690	13 667	15 075	16 778	18 388
		Ставка аренды, руб. за кв. м в год	3 330	3 340	3 800	4 200	4 300	4 500	4 150	3 650	3 300	3 600	3 900	4 100	5 500	5 745	8 950
		Доля свободных площадей	5,0%	3,9%	1,0%	1,0%	1,5%	6,5%	8,5%	8,3%	7,0%	5,5%	3,6%	3,5%	1,0%	3,4%	0,6%

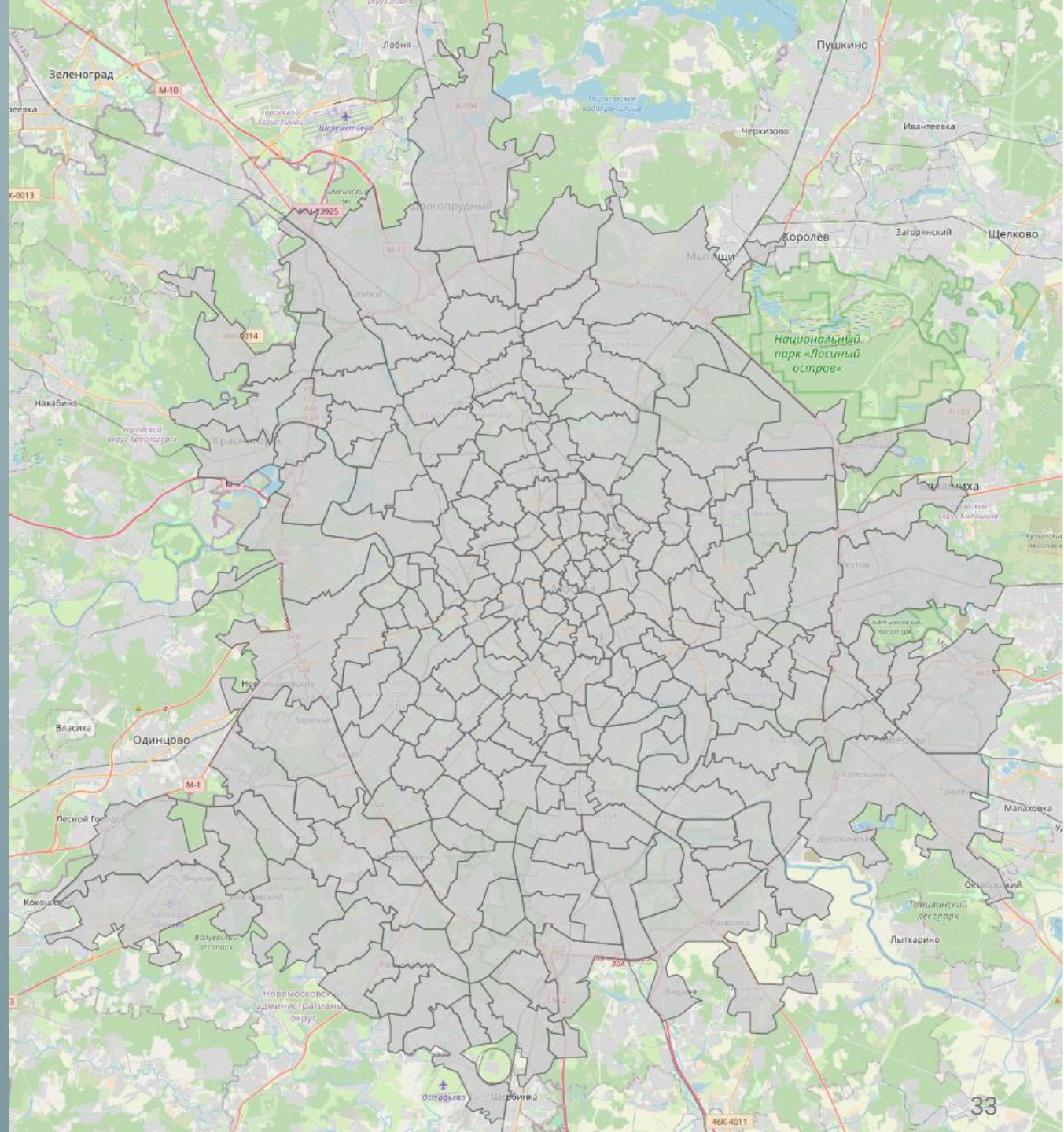


# ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ ДЕЛЕНИЕ МОСКВЫ: МЕТРОКОММУНЫ

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

## ПОДХОД СМВР:

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





# ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ ДЕЛЕНИЕ МОСКВЫ: СУБАГЛОМЕРАЦИИ

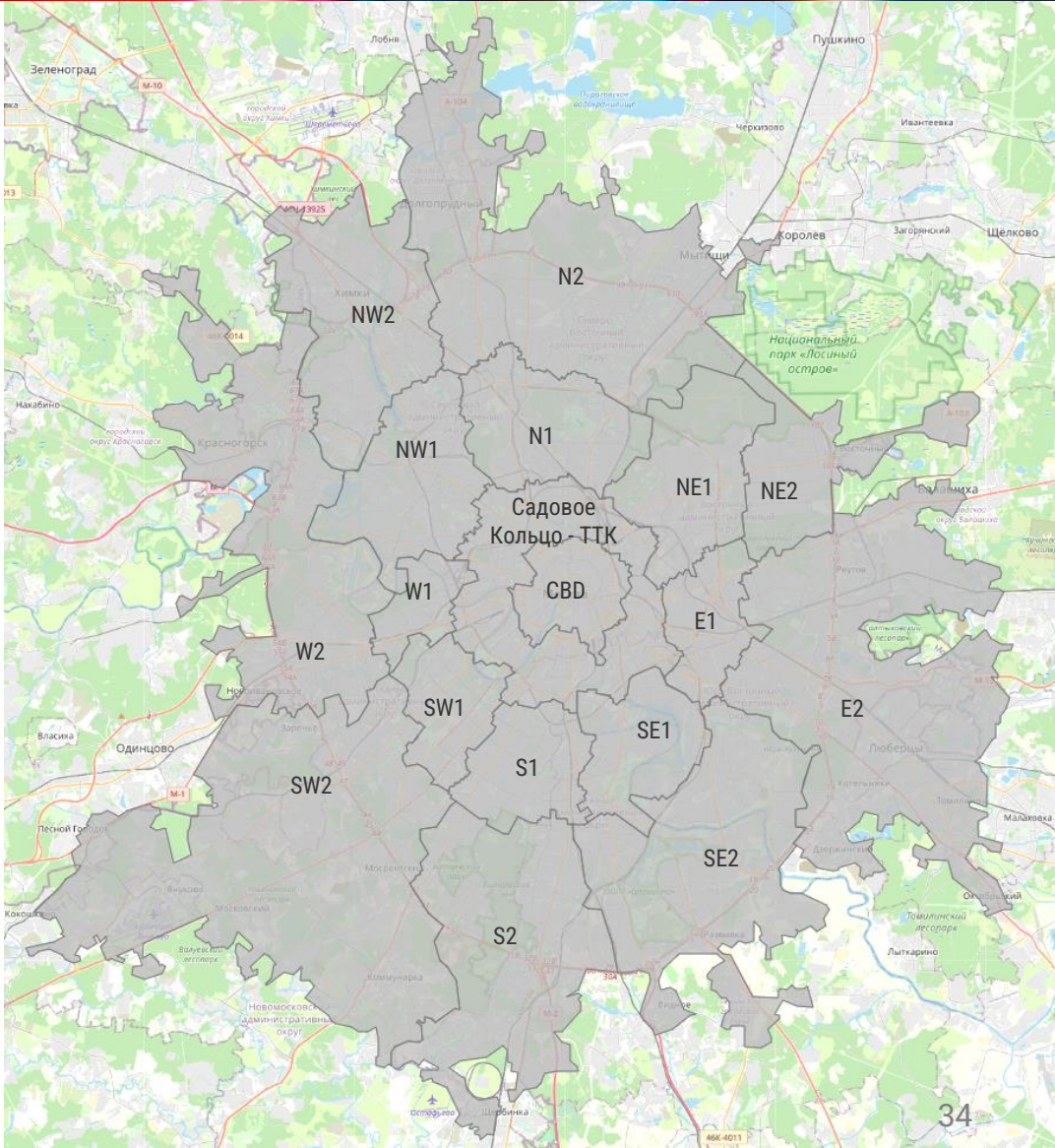
Субагломерация – совокупность метрокоммун, объединенных в более крупные зоны по направлениям.

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

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

## ПОДХОД СМWR:

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



# СКЛАДСКИЕ ПОЯСА МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

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

## ПОДХОД СМВР:

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







**Полина Афанасьева**

Руководитель  
департамента  
исследований и аналитики

Polina.Afanasieva@cmwp.ru



**Никита Дронов**

Заместитель руководителя  
департамента  
исследований и аналитика

Nikita.Dronov@cmwp.ru



**Марина Усенко**

Гостиничный бизнес  
и туризм

Marina.Usenko@cmwp.ru



**Анастасия Федорова**

Торговая недвижимость

Anastasia.Fedorova@cmwp.ru



**Вера Мендукшева**

Складская недвижимость

Vera.Menduksheva@cmwp.ru



**Арина Ларкина**

Офисная недвижимость

Arina.Larkina@cmwp.ru



# КОНТАКТЫ

## РУКОВОДСТВО



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



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



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



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

## АГЕНТСКИЕ УСЛУГИ



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



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



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



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



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



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



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



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

## КОНСУЛЬТАЦИОННЫЕ УСЛУГИ



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



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



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



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



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



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



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

## УПРАВЛЕНИЕ АКТИВАМИ



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



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

## ИНВЕСТИЦИИ



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

# NB

## 01

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

## 02

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

## 03

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

### Главный редактор:



Полина  
Афанасьева

Polina.Afanasieva@cmwp.ru

### Маркетинг и PR:



Надежда  
Ян

Nadezhda.Yan@cmwp.ru