

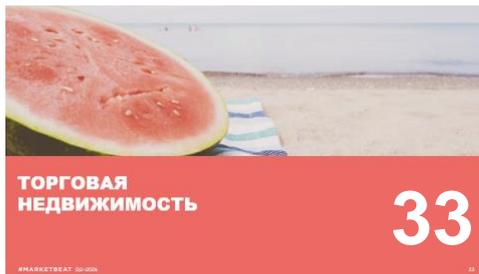
#MARKETBEAT

Q2 2024

ИЮЛЬ'24 



Содержание





ЭКОНОМИКА

ПЕРЕНОС

	Ключевая ставка ЦБ**	Индекс потребительских цен*	Рост ВВП**
	в среднем за год	на конец периода, % г/г	
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

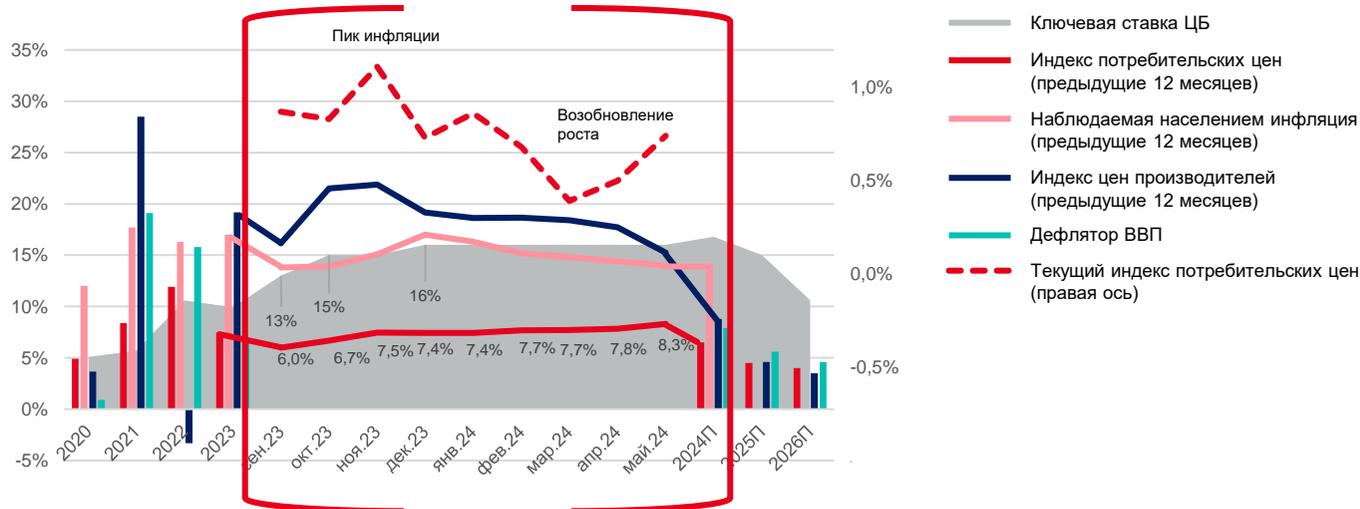
Во 2 кв. 2024 г. основные компоненты устойчивой инфляции показали рост после минимумов, зафиксированных в марте. В июне годовая инфляция достигла 8,58%, что является максимумом с февраля 2023 г.

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.

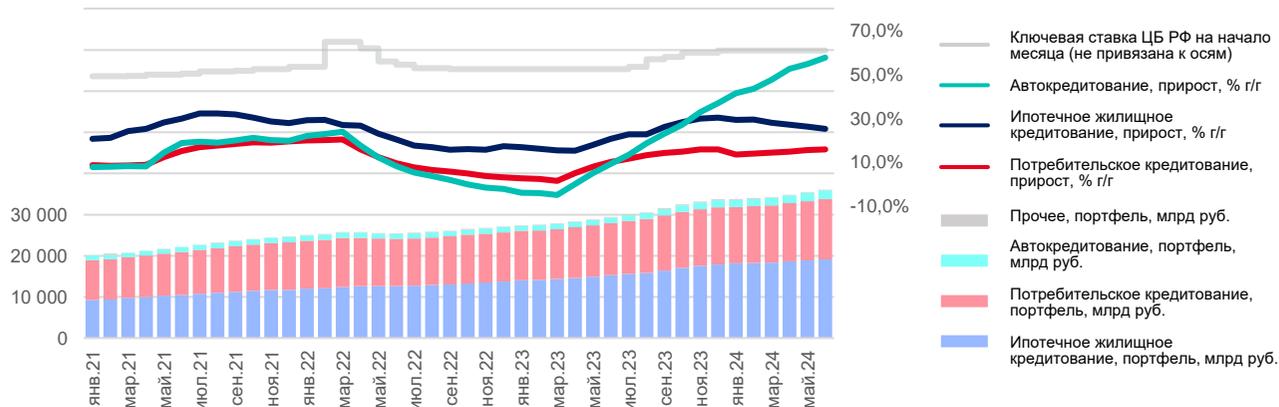
Темпы прироста кредитования юрлиц останутся стабильно высокими с середины прошлого года.

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.

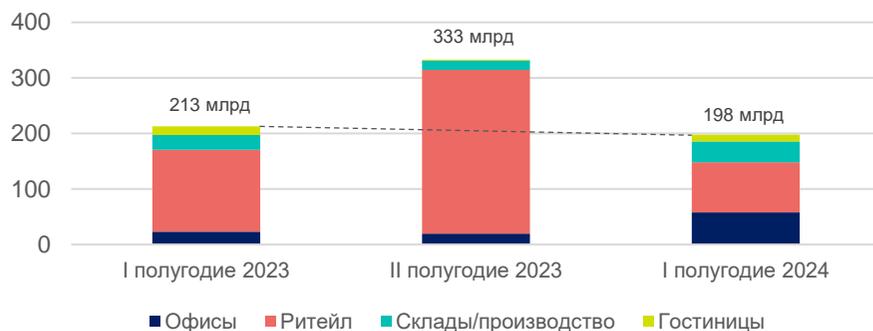
44 % → **22 %**

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 полугодью 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 реновации 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.

НАЛОГОВАЯ РЕФОРМА – СТАВКИ ПОВЫШАЮТСЯ

12 июля 2024 г. был принят новый закон, согласно которому увеличиваются ставки основных прямых налогов (НДФЛ, налог на прибыль, налог на имущество и др.). Также вводится новый туристический налог, изменяются границы перехода на упрощенную систему налогообложения.

Налог на прибыль

20 % → **25 %**

Налог на имущество организаций*

2,2 % → **2,5 %**

Земельный налог*

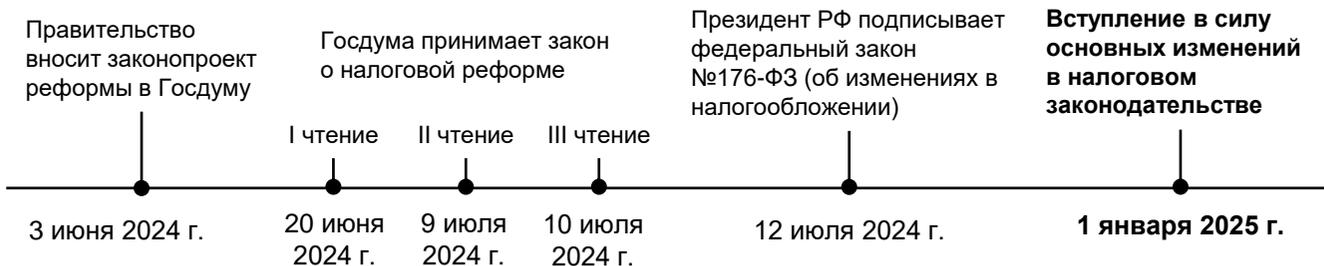
0,3 % → **1,5 %**

Действующее законодательство

Новый закон

* Для владельцев недвижимости с кадастровой стоимостью более 300 млн руб.

Порядок вступления в силу нового законодательства



ПОСЛЕДСТВИЯ ДЛЯ БИЗНЕСА

- Увеличение налоговой нагрузки окажет давление на предпринимателей, что вызовет перевод увеличившихся издержек в цены потребителей и производителей. Таким образом, налоговая реформа несет в себе риски нового витка инфляции.
- Согласно индексу бизнес-климата ЦБ РФ, ожидания предпринимателей от роста спроса начинают снижаться (14,6 п. в июне против 17,9 в мае). При этом ожидания роста цен пропорционально растут (21,5 п. в июне против 19,7 в мае), что косвенно подтверждает готовность производителей увеличить цены в связи с ростом налоговой нагрузки и связанные с этим опасения о снижении спроса.

ВЛИЯНИЕ НА ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ

- Увеличение налоговой нагрузки может негативно сказаться на показателях эффективности арендного бизнеса, особенно в случае обременений долгосрочными арендными договорами.
- Перенос налоговых издержек в запрашиваемую стоимость активов при продаже готового арендного бизнеса может негативно сказаться на объеме инвестиционных сделок в 2025 г. В 2024 г., напротив, инвестиционная активность может вырасти из-за возможного выхода собственников из активов.
- Для снижения налоговой нагрузки собственники коммерческой недвижимости могут нарастить темпы упаковки активов в ЗПИФН.



Для смягчения влияния налоговой реформы на бизнес авторы законопроекта предусмотрели ряд мер поддержки предпринимателей: продление региональных инвестиционных вычетов, введение федерального налогового вычета для компаний из приоритетных отраслей, увеличение коэффициента амортизации отечественного оборудования, НИОКР и НМА. Меры поддержки носят избирательный характер и покроют увеличение налоговой нагрузки компаний лишь в отдельных случаях.

Источник: [Федеральный закон от 12.07.2024 N 176-ФЗ](#)



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.

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

Источник: Commonwealth Partnership

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

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Во 2 кв. 2024 г. новое строительство составило **284 тыс. кв. м**, при этом **92%** ввода приходится на один объект Moscow Towers. Новое строительство 2024 г. может стать рекордным с 2016 г. и составить **680 тыс. кв. м**.

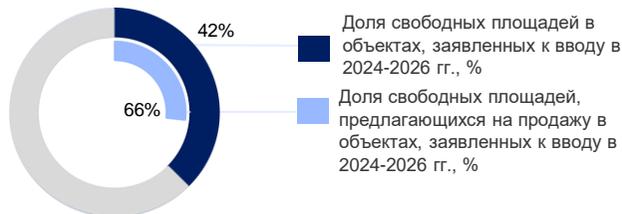
Более того, впервые за всю историю наблюдений такой высокий уровень показателя сохранится в течение двух лет.

330 ТЫС. КВ. М

Новое строительство, классы А & В

Январь - июнь 2024 г.

Уровень вакансии в заявленных к вводу объектах в 2024-2026 гг.: классы А & В, %



Источник: Commonwealth Partnership

Уровень вакансии в заявленных к вводу в 2024-2026 гг. объектах: ТОП-5 метрокоммун и избранные деловые районы, %

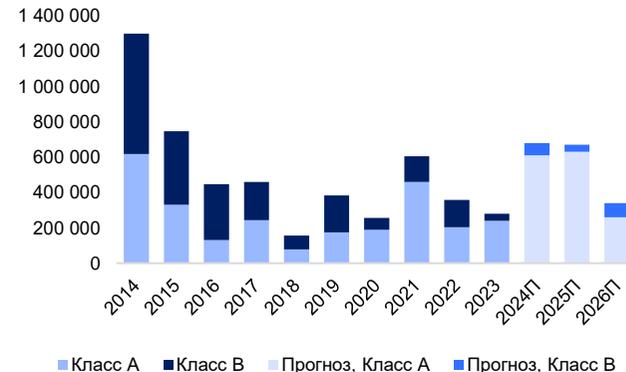


Среди заявленных к вводу площадей за пределами ТТК **26%** приходится на Штаб-квартиры (Яндекс и Роскосмос).

Уровень вакансии за пределами ТТК составляет **44%** из них **60%** – предложения продажи. После рекордных **670-680 тыс. кв. м**, ожидаемых к вводу в 2024-2025 гг., в 2026 г. показатель стабилизируется и составит **340 тыс. кв. м**.

Стоит отметить, что именно в 2024-2025 гг. ожидается к вводу ряд крупных объектов, перенос сроков ввода каждого из которых может значительно скорректировать прогноз.

Новое строительство по классам, кв. м



Новое строительство, классы А & В, 2 кв. 2024 г.

Объект	Класс	Офисная площадь объекта, кв. м
 Moscow Towers	A	262 800
 БП Останкино к. 6	A	15 514
 БЦ Белое Море	A	6 250

ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

По итогам второго квартала уровень вакансии составил 5,4%, снизившись на 2,1 п.п. по сравнению с результатом 2023 года. Во втором квартале дополнительным фактором стремительного снижения показателя стала продажа объектов, в которых долгое время маркетировались площади в аренду.

5,4% ▾ - 2,1 п.п. (по сравнению с 2023 г.)

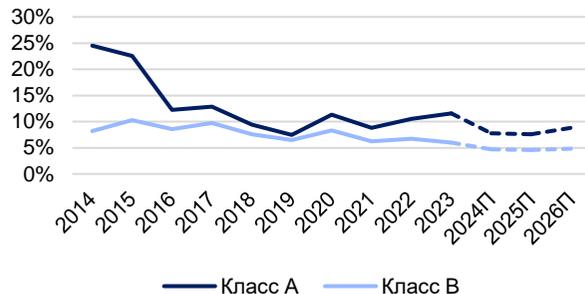
Доля свободных площадей, классы А & В
2 кв. 2024 г.

5,6%

Доля свободных площадей, классы А & В
Прогноз на 2024 г.

Источник: Commonwealth Partnership

Динамика доли свободных площадей, классы А & В, %

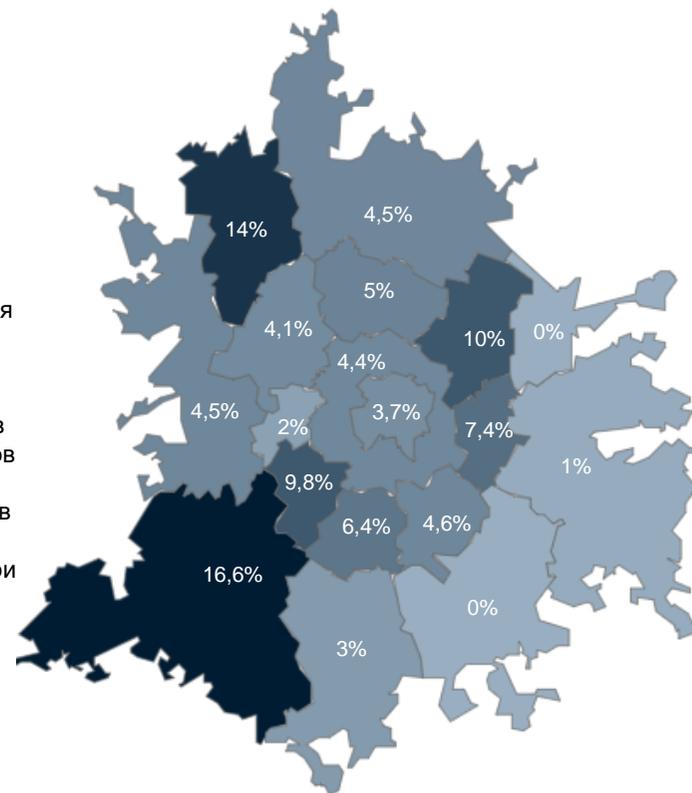


По итогам 2 кв. 2024 г. мы фиксируем снижение уровня вакансии в классе А на **4,1 п.п.** по сравнению с 2023 г. В текущий момент не наблюдается предпосылок для нивелирования дефицита ликвидного предложения – доля свободных площадей будет на уровне **5,5-5,6%** в 2024-2025 гг. С учетом того, что большинство объектов вводятся частично или полностью заполненными, дополнительное предложение может выйти на рынок в случае, если те офисные помещения, которые были выкуплены в последние 1-2 года, выйдут на рынок. При условии активизации спекулятивного строительства индикатор может показать незначительный здоровый рост до **6,1%** к концу 2026 г.

ИНТЕРЕСНО, ЧТО:

В последний раз показатель был на уровне, близком к 5%, в 2007 г., когда размер рынка составлял 8 млн кв. м

Субагломерации Москвы: уровень свободных площадей, классы А & В, %



СТАВКИ АРЕНДЫ

По итогам I полугодия 2024 г. средневзвешенная ставка аренды в классах А и В составила **22 695 руб. / кв. м / год**, превысив значение 2023 г. на **3%**. Тенденция к росту ставок станет еще более заметной во второй половине года по мере закрытия крупных сделок аренды, находящихся в стадии продвинутого переговоров. Стоит отметить, что перенос сроков закрытия данных сделок может значительно скорректировать вектор прогнозирования.

34 704 руб. / кв. м / год

Средневзвешенная базовая ставка аренды, класс А

Прогноз на 2024 г.

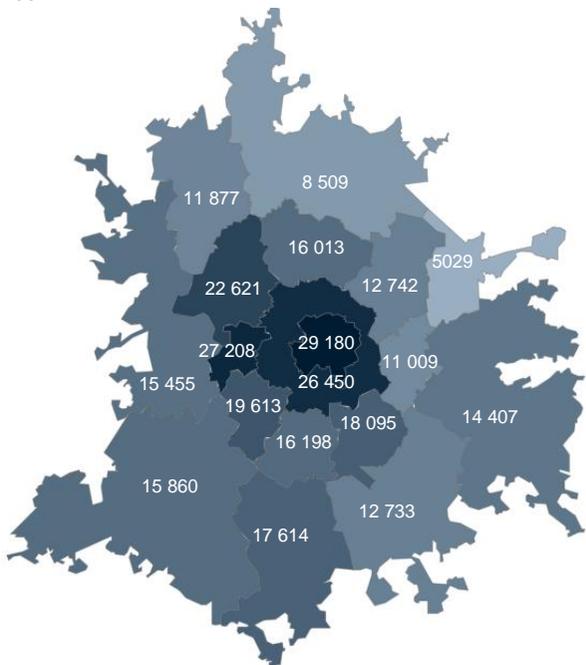
17 500 руб. / кв. м / год

Средневзвешенная базовая ставка аренды, класс В

Прогноз на 2024 г.

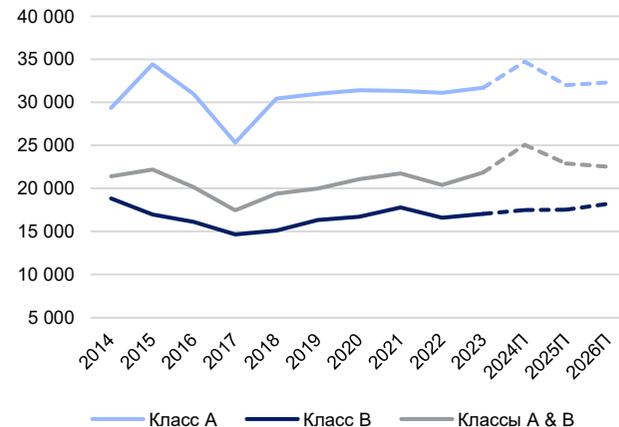
Источник: Commonwealth Partnership

Субагломерации Москвы: средневзвешенные базовые ставки аренды, классы А & В, руб. / кв. м / год



По итогам полугодия заметный рост ставки наблюдается в классе В – **18 118 руб. / кв. м / год** (+5% по сравнению с 2023 г.). Такая динамика обусловлена дефицитом предложения аренды в объектах класса А и закрытием сделок аренды в центрально расположенных объектах класса В.

Средневзвешенные базовые ставки аренды, руб. / кв. м / год



По итогам года ставка аренды по классам А и В впервые может превысить **25 000 руб. / кв. м / год**. Подобная динамика преимущественно будет продиктована ожидаемым закрытием крупной сделки аренды по ставке выше рыночной, находящейся на стадии продвинутого переговоров. В 2025-2026 гг. ставка аренды по рынку незначительно скорректируется вниз. Техническое снижение будет связано с нивелированием фактора закрытия крупной сделки аренды площадью свыше 100 тыс. кв. м.

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.

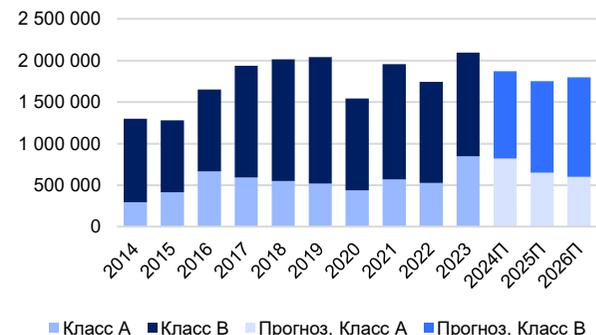
Источник: Commonwealth Partnership

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., %



ГИБКИЕ РАБОЧИЕ ПРОСТРАНСТВА

В сегменте продолжается снижение доли свободных площадей, по итогам второго квартала показатель сравним с долей свободных площадей в классических офисах. Учитывая эффект масштаба (1 п.п. уровня вакансии в классических офисах равен 200 тыс. кв. м, в то время как для гибких рабочих пространств это всего 4 тыс. кв. м), подобная динамика позволяет говорить о двух ключевых лейтмотивах рынка:

- 1) Активный спрос с диверсифицированной структурой арендаторов
- 2) Дефицит готовых к въезду гибких офисов спекулятивного формата

5,8 % ▽ - 8,3 п.п. (по сравнению с 2023 г.)

Доля свободных площадей*

2 кв. 2024 г.

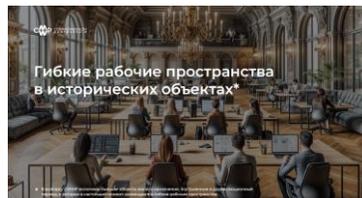
32 920 руб. / р.м. / месяц

Средневзвешенная арендная ставка по рынку*

2 кв. 2024 г.

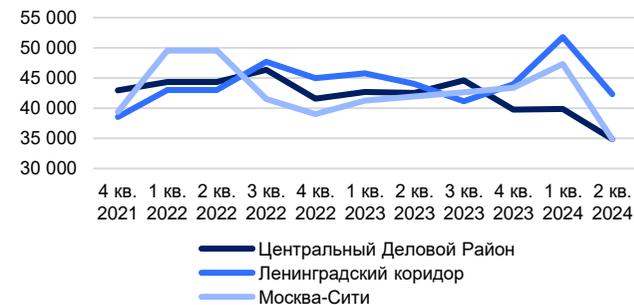
Источник: Commonwealth Partnership

- По итогам 1-2 кв. 2024 г. объем спроса составляет **43 тыс. кв. м**, что на **7%** меньше аналогичного периода прошлого года. Однако стоит отметить, что если в первом полугодии 2023 г. **22%** в объеме спроса приходилось на одну крупную сделку, то в 2024 г. структура сделок стала более диверсифицированной.
- **57%** в объеме спроса приходится на локации между Садовым кольцом и ТТК, **37%** на районы в пределах Садового кольца и **6%** за пределами ТТК.
- Площадь крупнейшей сделки 2 кв. 2024 г. составила **4,7 тыс. кв. м** – компания Yadro арендовала **666 рабочих мест** в Business Club Искра-парк.
- Новые открытия первого полугодия: *Workki Тульская, Телеграф БЦ Ритм, SOLO by Flexity* совокупной площадью **13 тыс. кв. м**. Прогноз по новым открытиям до конца года – **34 тыс. кв. м**. Среди ожидаемых к открытию проектов представлены как пространства в бизнес-центрах, так и в отдельно стоящих зданиях.

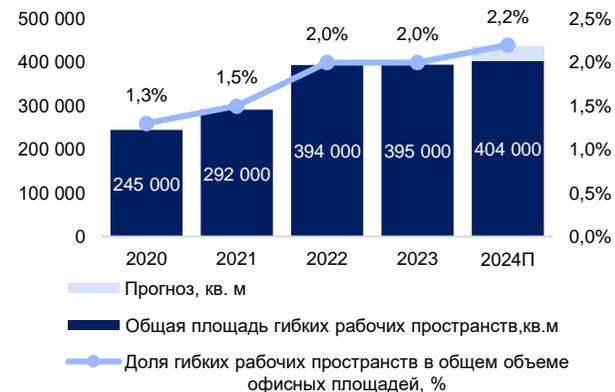


Больше информации о сегменте и о гибких рабочих пространствах, расположенных в исторических объектах, читайте на www.cmwp.ru

Динамика средневзвешенной ставки аренды по деловым районам, руб. / рабочее место / месяц*



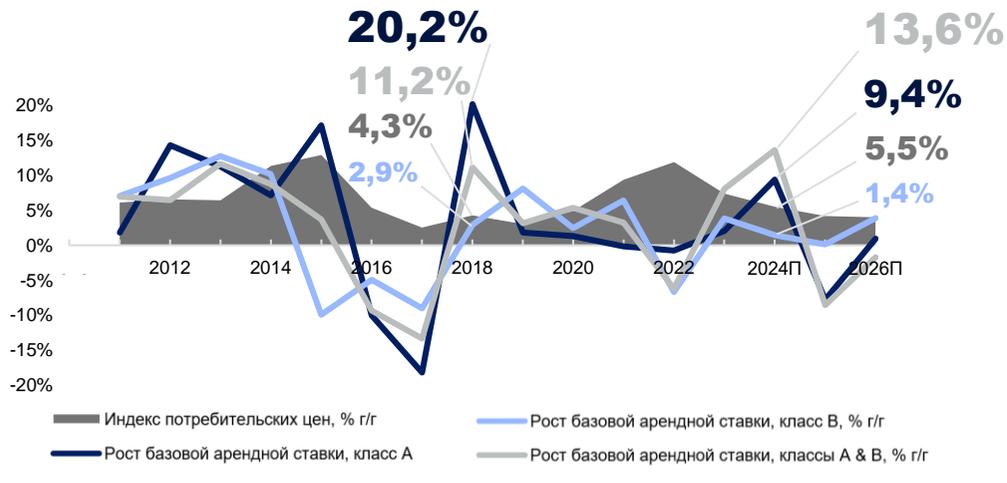
Объем рынка гибких рабочих пространств Москвы



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

РОСТ СТАВКИ И ИНФЛЯЦИЯ

Рост арендных ставок на фоне роста потребительских цен, % г/г

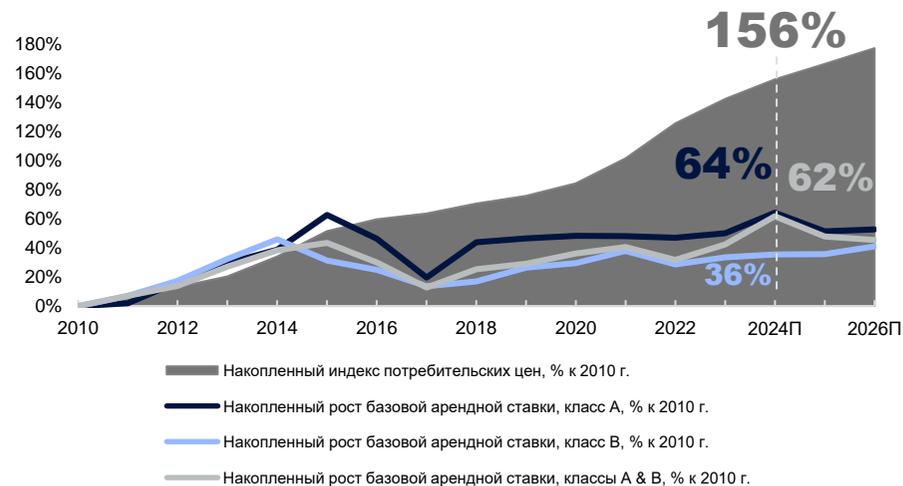


Повышенный рост ставок в 2024 г. спровоцирован дисбалансом спроса и предложения, характерным для рынка собственника.

В прошлый раз аналогичная рыночная картина наблюдалась в 2018 г. и была вызвана последствиями прошлых кризисных периодов.

Накопленный спрос за периоды кризисов выражается в значительном росте ставки с относительным временным лагом, который зависит от темпов адаптации после кризиса.

Сравнение накопленного роста ставок с инфляцией, % к 2010 г.



- Как показывает ретроспектива, рост арендной ставки – догоняющий.
- Инфляция исторически опережает накопленный рост ставок аренды.
- Разрыв между накопленной инфляцией и ставками происходит в кризисные годы.



СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

НАПР ЯЖЕ НИЕ

Московский регион Январь - июнь 2024 г.

26,3 ^{млн кв. м}

Общее предложение складских помещений, классы А & В

9 800 ^{руб. / кв. м / год}

Ставка аренды*, класс А

557 ^{тыс. кв. м}

Новое строительство, классы А & В

0,3 %

Доля вакантных площадей, класс А

2,07 ^{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.

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

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

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

СТАВКА АРЕНДЫ

Ставка аренды на складские помещения продолжает увеличиваться, но рост замедлился.

9 800 руб. / кв. м / год

Ставка аренды в Московском регионе*
2 кв. 2024 г.

10 400 руб. / кв. м / год

Ставка аренды в Московском регионе*
Прогноз на 2024 г.

79 300 руб. / кв. м

Цена продажи в Московском регионе**
2 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

КУПИТЬ НЕЛЬЗЯ АРЕНДОВАТЬ

Окупаемость складского помещения при покупке

8 лет

Рост ставки по итогам года

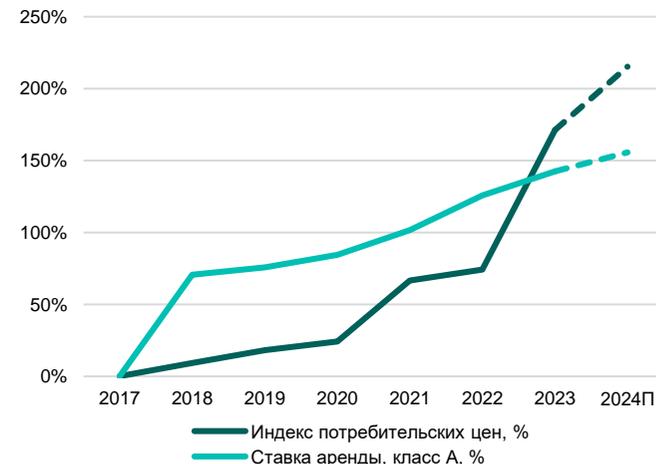
6%

В текущих реалиях приобретение в собственность готового складского помещения **ВЫГОДНЕЕ** аренды

Ставка аренды выросла на 31% по сравнению с аналогичным периодом в 2023 г., однако с начала 2024 года темпы роста показателя замедлились. Ключевые факторы повышения ставок - рост стоимости строительства складских площадей, ограниченный ввод спекулятивных объектов, активный потребительский спрос, низкий уровень вакансии и опережающий рост экономики.

Все вышеперечисленное оказывает давление на девелоперов, что поддерживает рост ставки аренды в долгосрочной перспективе. По итогам 2024 г. мы ожидаем, что ставка аренды на складскую недвижимость составит 10 400 руб. / кв. м / год.

Рост ставки аренды и индекса потребительских цен накопленным итогом с 2017 г., %



ОБЩЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ВАКАНСИЯ

Вакансия продолжает снижаться. По сравнению с аналогичным периодом в 2023 г. доля свободных площадей в Московском регионе снизилась на 0,9 п.п.

0,3 %

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

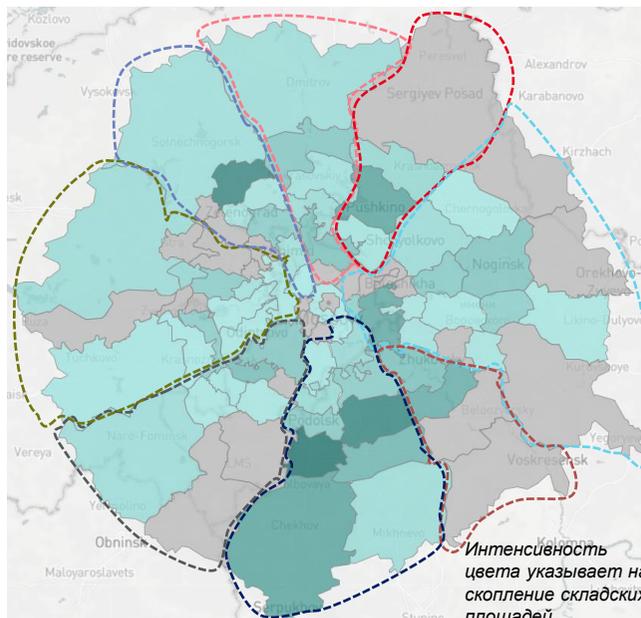
<1 %

Доля свободных площадей в Московском регионе
Прогноз на 2024 г.

* Вакансия в существующих сухих объектах класса А с датой доступа до 30.06.2024 г.

Источник: Commonwealth Partnership

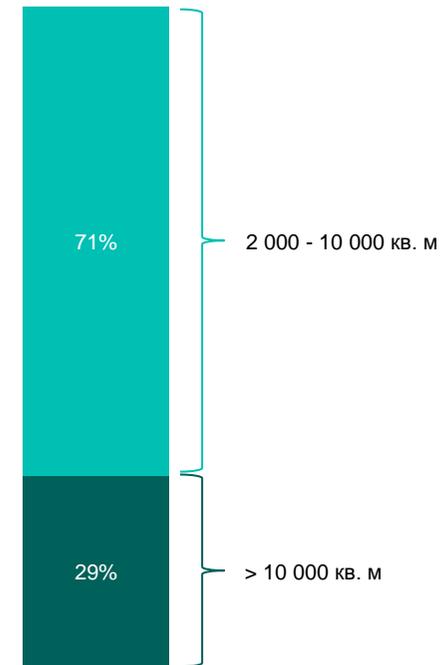
Карта общего предложения складских площадей по направлениям



Интенсивность цвета указывает на скопление складских площадей

Направление	Доля свободных площадей, 2 кв. 2024 г. (дата доступа до 30.06.2024)	Доля свободных площадей с датой доступа до 31.12.2024
Юг	0,08%	0,2%
Юго-восток	0%	0%
Восток	0,4%	0,7%
Север	0,2%	0,2%
Юго-запад	0,6%	0%
Северо-запад	0%	0%
Северо-восток	1,6%	1,6%
Запад	0%	1,2%

Структура вакансии*



Средняя площадь сделки по итогам первого полугодия 2024 г. (класс А) составила 26 тыс. кв. м. При этом в структуре вакансии 71% – блоки площадью до 10 тыс. кв. м.

Таким образом, существующая на рынке потребность в аренде склада больше 10 тыс. кв. м не может быть удовлетворена текущим предложением.

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Новое строительство в первом полугодии 2024 г. ниже показателя аналогичного периода в 2023 г. на 24%.

557

 ТЫС. КВ. М

Новое строительство, классы А & В
Московский регион
Январь - июнь 2024 г.

2,2

 МЛН КВ. М

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

Источник: Commonwealth Partnership

Новое строительство во многом определяется деловой активностью прошлых лет. На всплеск объема заключенных сделок в 2023 г. накладывается отложенный спрос 2022 г., что влечет рост строительной активности в 2024-2025 гг. за счет ввода объектов BTS. По итогам года мы ожидаем, что доля BTS объектов составит более 50% (от общего количества заявленных складских помещений).

За первые 6 месяцев 2024 г. одну треть от общего объема нового строительства составляет формат Light Industrial.

Рост интереса девелоперов к спекулятивному строительству может вырасти при условии снижения ключевой ставки. Это приведет к росту нового строительства в период 2025-2026 гг. до уровня 2,4 млн кв. м.

ПОЛЕЗНАЯ ССЫЛКА

[Разъяснения по вопросам применения Стандарта обеспечения временными местами проживания работников, не имеющих постоянного места жительства на территории Московской области](#)

Крупнейшие объекты нового строительства 2 кв. 2024 г., класс А, Московский регион



PNK Парк Чашниково
115 000 кв. м



Логопарк Софьино. Здание 8
41 780 кв. м

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.

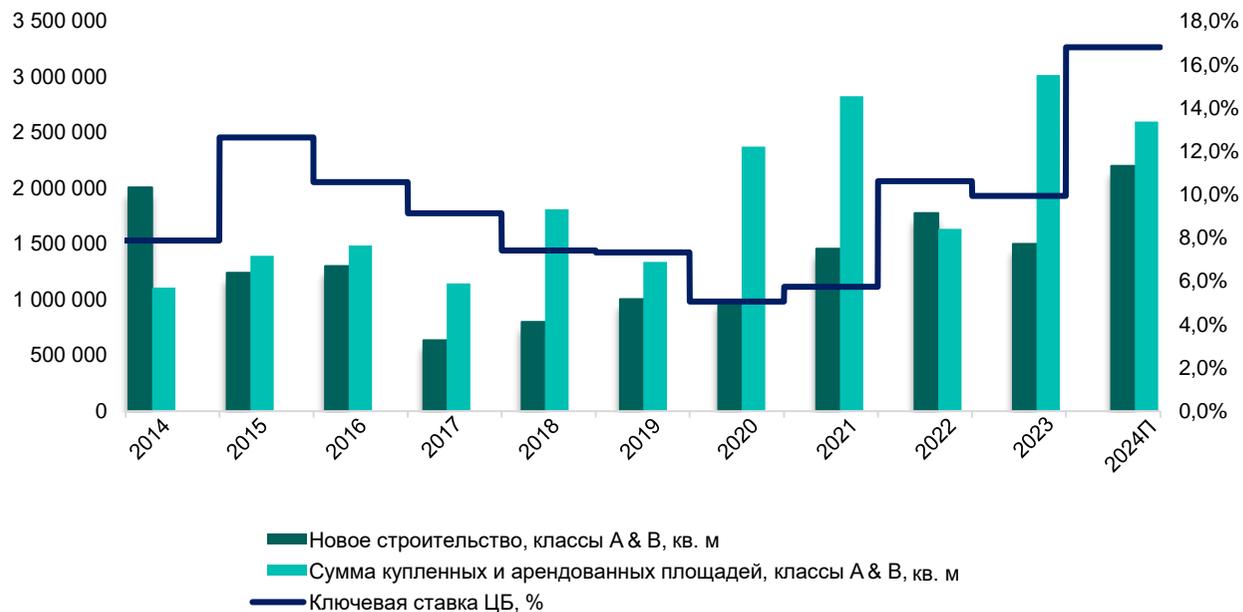
16,8 %

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.

СПРОС

Объем сделок за I полугодие 2024 г. вырос на 43% по сравнению с аналогичным периодом 2023 г. 41% от общего объема спроса реализован двумя игроками рынка.

2,07

млн кв. м

Сумма купленных и арендованных площадей, Московский регион, классы А & В

Январь - июнь 2024 г.

2,9

млн кв. м

Сумма купленных и арендованных площадей, Московский регион, классы А & В

Прогноз на 2024 г.

Источник: Commonwealth Partnership

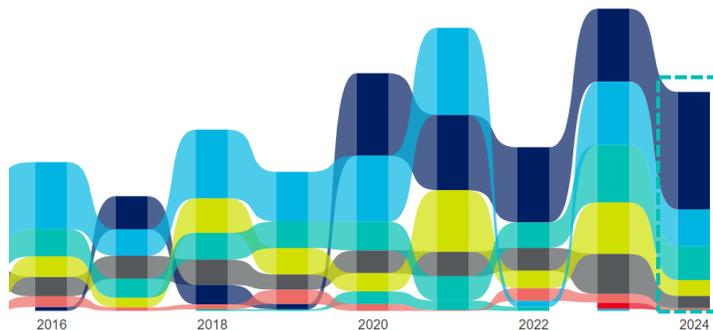
Лидером по спросу на складские площади вновь стали представители e-commerce (54%). Однако стоит отметить, что в сегменте онлайн-ритейла всего два игрока рынка реализуют 87% объема спроса за 1-2 кв. 2024 г. Доля индустрии в общем объеме спроса в I полугодии 2024 г. превысила итоги 2023 г. на 30 п.п., что подтверждает динамичное развитие сектора.

Представители сфер многоканального ритейла и производства также демонстрируют интерес к наращиванию складских мощностей, формируя в структуре закрытых сделок за I полугодие 2024 г. по 17% и 15% соответственно.

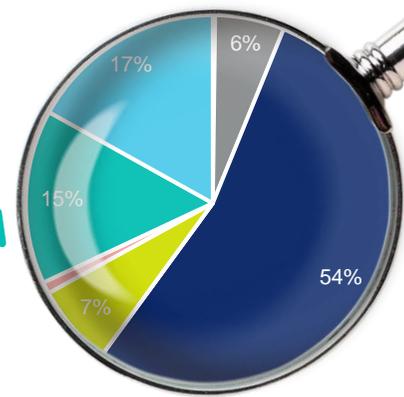
Аренда складских площадей преобладает в общем объеме сделок (66%). В связи с отсутствием достаточного предложения складских помещений арендаторы вынуждены заключать сделки BTS (49% от общего количества сделок).

К концу 2024 г. объем спроса ожидается на уровне 2,9 млн кв. м, 71% из которых реализован в первые 6 месяцев.

Динамика спроса, Московский регион, классы А & В, тыс. кв. м



Структура спроса по индустриям сделок, январь-июнь 2024 г., Московский регион, классы А & В, %



- Девелопмент
- Дистрибуция
- E-commerce
- IT
- Логистика
- Другое
- Производство
- Ритейл

LIGHT INDUSTRIAL

Доля свободных площадей в сегменте сохраняется на околонулевом уровне, появляющиеся вакансии моментально вымываются с рынка. В ближайшие полгода рост показателя не ожидается, объекты будут вводиться уже законтрактованными.

11 300 руб. / кв. м / год

Средневзвешенная базовая ставка аренды в существующих и строящихся объектах

2 кв. 2024 г.

<1%

Доля свободных площадей

2 кв. 2024 г.

102 000 руб. / кв. м

Средневзвешенная цена продажи, класс А, без учета НДС**

2 кв. 2024 г.

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

Источник: Commonwealth Partnership

- 33% всех введенных площадей в 1-2 кв. 2024 г. представлены форматом Light Industrial (LI).
- По итогам 2024 г. ожидается, что общее предложение складских площадей сегмента LI вырастет в 1,7 раз по сравнению с 2023 г. (с 424 тыс. кв. м до 754 тыс. кв. м).
- За первые 6 месяцев 2024 г. введено в эксплуатацию 55% (из заявленных 330 тыс. кв. м к концу года) площадей LI.
- Ставка аренды в объектах Light Industrial выросла на 33% по сравнению с аналогичным периодом 2023 г.
- Доля жилых девелоперов в общем объеме планируемых к вводу новых объектов LI с конца 2024 г. увеличится на 20 п.п. по итогам 2025 г.

Структура нового строительства Light Industrial, тыс. кв. м, Московский регион



Крупнейшая сделка продажи в сегменте, Москва, 2 кв. 2024 г.



Помимо девелоперов, которые уже активно строят LI (86%), таких как Parametr, Capital Group, Холдинг «Строительный альянс», за первое полугодие попробовать свои силы в строительстве объектов данного формата захотели новые игроки, например А101 Девелопмент, ВекторСтройФинанс.



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. вакансия 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 превалирующая 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.

ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ РЫНОК

К концу первого полугодия 2024 года рост экономики выше ожиданий ЦБ выразился в повышенном потребительском спросе, что подтверждается ростом показателя оборота розничной торговли по России: +17,5% к значению аналогичного периода 2023 года. При этом структура потребительских расходов неоднородна, а лидирующую позицию занимает категория общественного питания.

21,3 трлн руб.

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

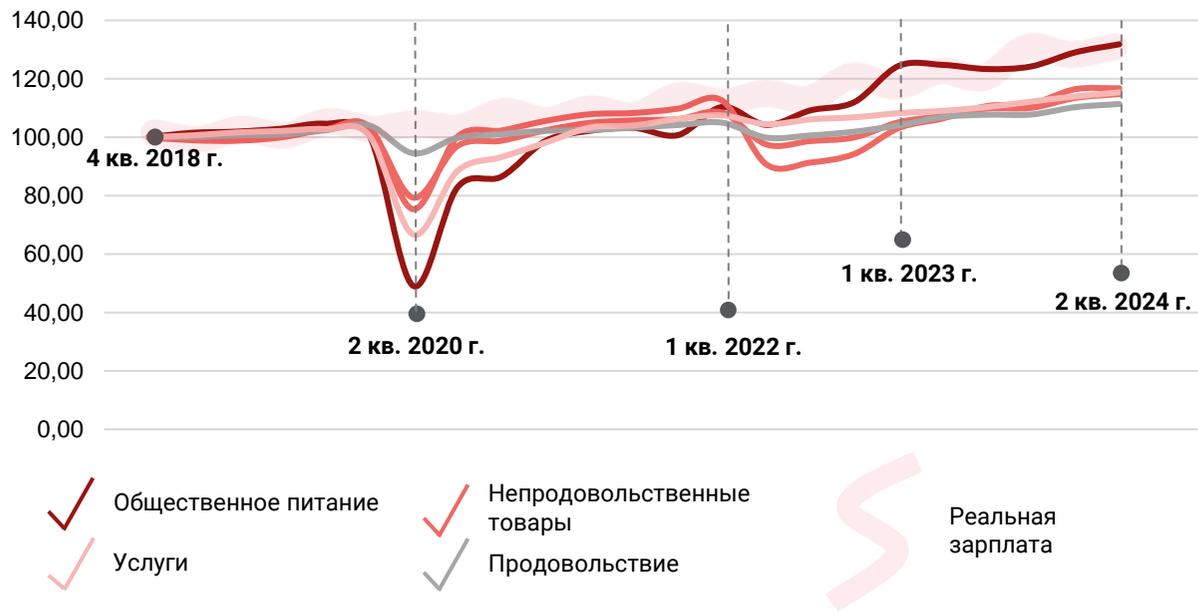
1,7 трлн руб. **14 %**

ОРТ, Москва
1 квартал 2024 г.

Доля Москвы в
ОРТ страны
1 квартал 2024 г.

Источник: Росстат, Министерство экономического развития РФ, СберИндекс

Индекс* реальной зарплаты и реальных потребительских расходов по категориям



С марта 2022 г. рост трат населения на кафе и рестораны стабильно превышает показатель роста для непродовольственных товаров, которые ранее являлись лидирующей категорией.

Подобная динамика отражает перемены в потребительском поведении: шопинг выходит за рамки процесса приобретения товара, становясь все более нацеленным на расширение потребительского опыта, включая в себя как бытовую, так и социальную функции.

* Сезонно-сглаженный индекс реальных расходов потребителей на товары и услуги, полученный на основе данных Сбера, гармонизированных с данными Росстата. Значение «100» соответствует декабрю 2018 года.

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

6,8 МЛН КВ. М

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

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО. МОСКВА

В течение первых шести месяцев 2024 г. в Московском регионе были введены 3 форматных торговых объекта – Кузьминки Молл (33 тыс. кв. м), Место встречи Орион (21 тыс. кв. м) и Место встречи Прага (6 тыс. кв. м).

Несмотря на то, что по итогам 2024 г. к вводу заявлены 292 тыс. кв. м торговых площадей, реалистичный прогноз нового строительства – 136 тыс. кв. м, ввиду высокой вероятности переноса сроков открытия объектов.

Новое строительство, Москва, тыс. кв. м



Источник: Commonwealth Partnership

60 ТЫС. КВ. М

Введено в эксплуатацию

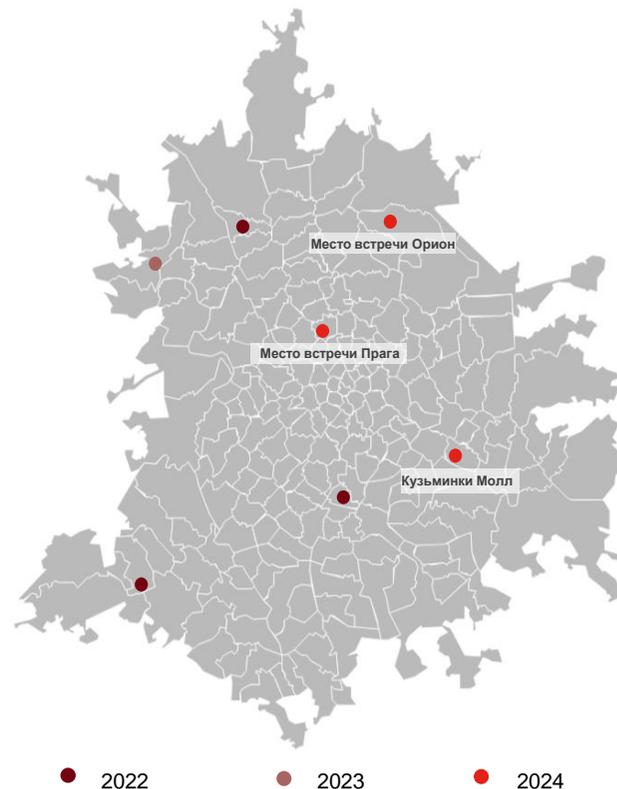
Январь - июнь 2024 г.



Структура нового строительства по форматам ТЦ, Москва, кол-во объектов



Метрокоммунуы Москвы: географическое распределение нового строительства по итогам I полугодия, 2022-2024 гг.



НОВЫЕ БРЕНДЫ НА РОССИЙСКОМ РЫНКЕ: МАГИЯ ЦИФР

С января по июль 2024 г. россиянам стали доступны 33 новых* бренда, а еще 23 заявили о готовности выйти на отечественный рынок.

56 брендов

Анонсировали свое появление на российском рынке
Январь-июль 2024 г.

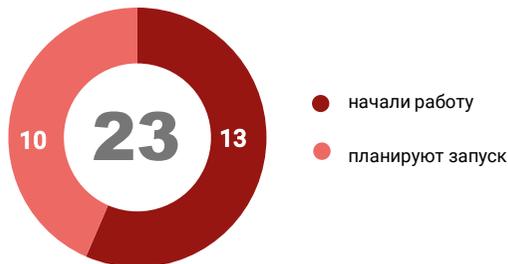
60 %

Новых локальных брендов станут собственными торговыми марками (СТМ) существующих российских ритейлеров
Январь-май 2024 г.

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

Источник: Commonwealth Partnership

Российские бренды

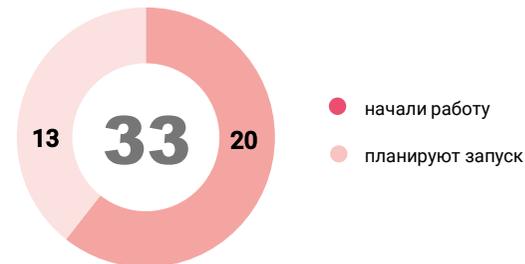


Активно развиваются локальные операторы, ориентируясь как на внутреннюю, так и на международную экспансию. Среди популярных стратегий - выход в новые для брендов регионы, расширение ассортимента, запуск ритейлерами собственных торговых марок (СТМ).

Структура новых брендов по профилю ритейлера, локальные операторы, количество брендов

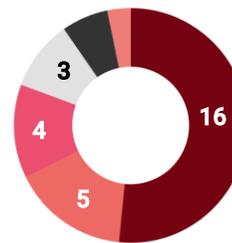


Международные бренды



Международные игроки продолжают выход на российский рынок. Более трети новых для России международных операторов составляют ритейлеры из стран Азии. Меньшинством представлены ритейлеры из Европы, ОАЭ, США, Турции, Армении, Узбекистана и Белоруссии.

Структура новых брендов по профилю ритейлера, международные операторы, количество брендов



КЛЮЧЕВЫЕ ТОРГОВЫЕ УЛИЦЫ МОСКВЫ

Вакансия в основных торговых коридорах Москвы

9%

▽ -5 п.п

Июль 2024 г. / июль 2023 г.

2 кв. 2024 г.

Несмотря на сохранение высокого уровня вакансии на отдельных торговых улицах, среднее значение показателя имеет тенденцию к снижению. В будущем мы ожидаем сохранение данного тренда.

Больше информации о сегменте и о текущей ситуации на торговых улицах Москвы читайте на www.cmwp.ru



Источник: Commonwealth Partnership

Наиболее вакантные торговые улицы Москвы, 2 кв. 2024 г.

Столешников переулоч 25%

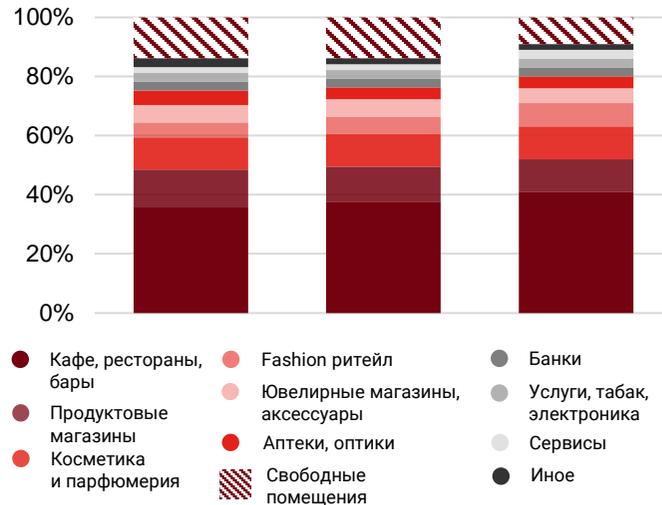
Тверская улица 14%

Кузнецкий мост 14%

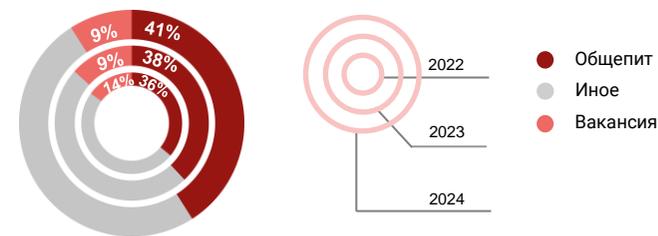
На конец 2 квартала 2024 г. уровень вакансии на основных торговых улицах Москвы составил 9%, что на 5 п.п. ниже аналогичного периода прошлого года.

Превалирующей категорией арендаторов торговых коридоров остаются точки общественного питания – сегмент показал наиболее активный рост, увеличив свою долю на 3 п.п. по сравнению с аналогичным периодом 2023 года. Второй по популярности категорией арендаторов стали операторы сервисов и услуг.

Структура арендаторов основных торговых улиц Москвы, %, 2022-2024 гг.



Соотношение категорий арендаторов, %, 2022-2024 гг.



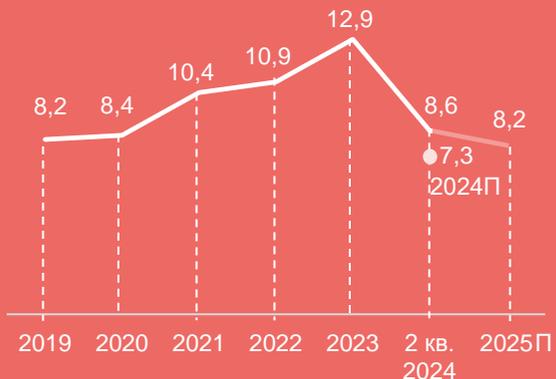
ВАКАНСИЯ В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ МОСКВЫ

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%.

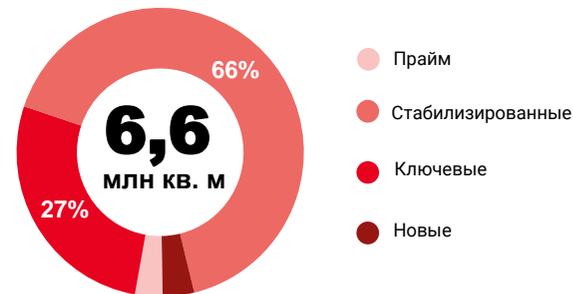
Ожидаемое снижение вакансии на 1,3 п.п по итогам 2024 года преимущественно будет связано с фактическим заполнением торговых площадей в ТЦ Мега арендатором Мегамаркет.

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

ВЫ

ШЕ

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).

ДОЛГОЖДАННЫЕ ОТКРЫТИЯ

875 номеров

Суммарный ожидаемый к открытию объем нового предложения в 2024 г.

Рынок качественных отелей

4,2 %

Прогнозный прирост предложения в 2024 г.

Рынок качественных отелей

Источник: Commonwealth Partnership

Изменения в объеме предложения

Из ожидаемых в 2024 г. гостиничных проектов современного качества с суммарным номерным фондом в 875 единиц во 2 кв. 2024 г. открылось еще две гостиницы - Cosmos Smart Moscow Semenovskaya (начала строиться как Ibis) категории Economy, а также Glenver Garden (начала строиться как Hilton Garden Inn) категории Upper-Midscale. До завершения года должны быть открыты еще одна гостиница сети Cosmos Hotel Group, а также новый отель, который ранее заявлялся как сетевой объект Ассог под брендом MGallery.

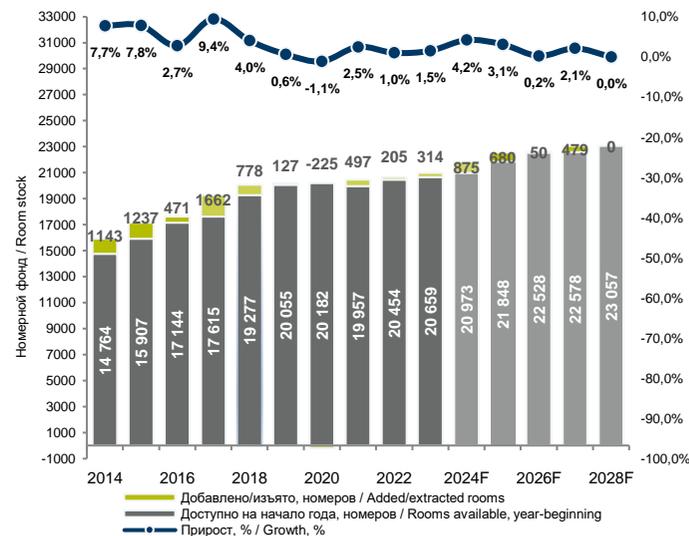
Вместе с тем, объем будущего предложения на московском рынке по-прежнему остается низким, с крайне малым объемом новых гостиничных номеров современного стандарта к открытию после 2027 года.

Наконец, как заявлялось ранее, в своих прогнозах изменения предложения гостиничного рынка CMWP не учитывает кондо-отели, где отдельные номера / апартаменты продаются частным инвесторам, хотя номинально такие объекты являются разновидностью гостиниц.

Гостиничные проекты современного стандарта к открытию в 2024 г.

ПРОЕКТ	НОМЕРНОЙ ФОНД	ОТКРЫТИЕ
Stella di Mosca	65	Q1
DoubleTree Moscow Arbat	100	Q1
Cosmos Smart Moscow Semenovskaya	120	Q2
Glenver Garden	230	Q2
Cosmos Selection Novy Arbat 2	242	Q4
ex-MGallery Zubovsky Blvd.	118	Q4
Всего	875	

Динамика изменения номерного фонда – факт и прогноз



ВСЕ ВЫШЕ, И ВЫШЕ, И ВЫШЕ

74,2 %

Загрузка накопленным итогом за 1 пол. 2024 г.

Рынок качественных отелей

5,3 п. п.

Прирост Загрузки по ср. с 1 пол. 2023 г.

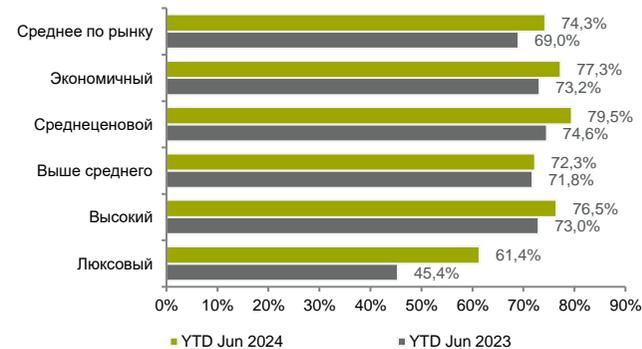
Рынок качественных отелей

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

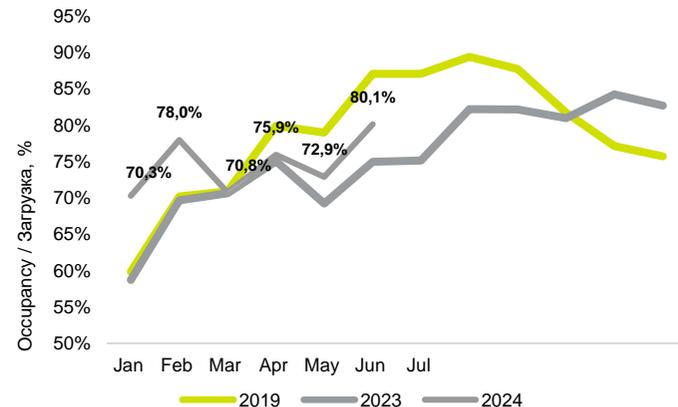
Несмотря на влияние двух важных политических событий в марте 2024 года (президентские выборы и теракт в Crocus City Hall), на время приостановивших активный рост спроса на услуги московских гостиниц, это не смогло нарушить общий тренд на дальнейшее увеличение объемов спроса, отмеченный в I полугодии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

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



Помесячная Загрузка (%) для рынка современного качества: 1 пол. 2024 г ср. с 2019 и 2023 гг.



ПОЛОЖИТЕЛЬНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ В РОСТЕ СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ НА НОМЕР СОХРАНЯЮТСЯ

10 788 руб.

Средняя цена на номер за 1 пол. 2024 г.

Рынок качественных отелей

38,6 %

Прирост Средней цены на номер за 1 пол. 2024 г. по сравнению с тем же периодом 2023 г.

Рынок качественных отелей

40,3 %

Разница в Средней цене на номер за 1 пол. 2024 г. по сравнению с тем же периодом в 2023 г.

Сегмент Выше среднего

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

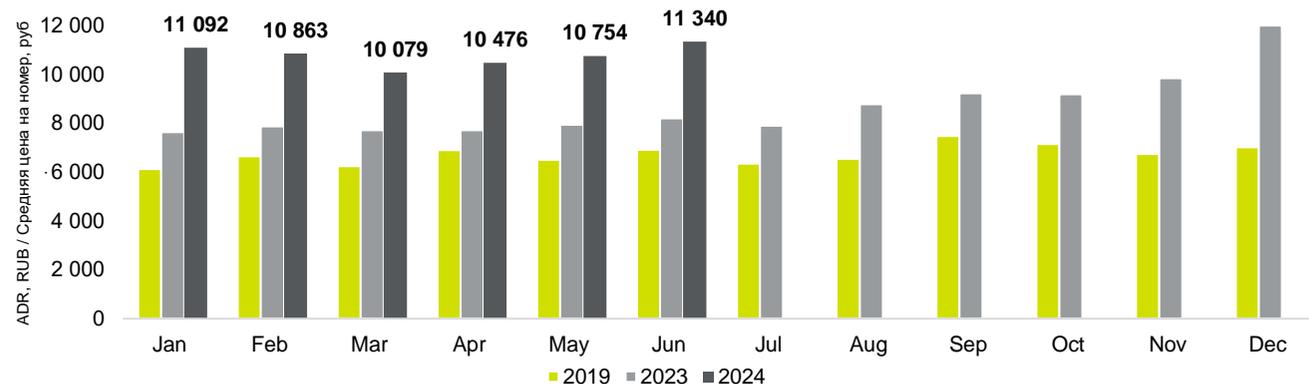
Набранный в конце 2023 г. темп роста спроса продолжает удерживать от существенного снижения тарифы на размещение (см. диаграмму внизу слайда), несмотря на краткосрочное корректирующее влияние внешних факторов в марте 2024 г. Как видно из сравнения помесечных показателей Средней цены на номер 2024 г. с аналогичными данными за 2019 и 2023 гг. (см. диаграмму ниже), 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).

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



Помесячная Средняя цена на номер (руб.) в отелях современного качества: 1 пол. 2024 г. ср. с 2019 и 2023 гг.



ПРИРОСТ ДОХОДНОСТИ НА НОМЕР ПРОДОЛЖАЕТ СТАВИТЬ РЕКОРДЫ

8 014 руб.

Доходность на номер за 1 пол. 2024 г.

Рынок качественных отелей

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)

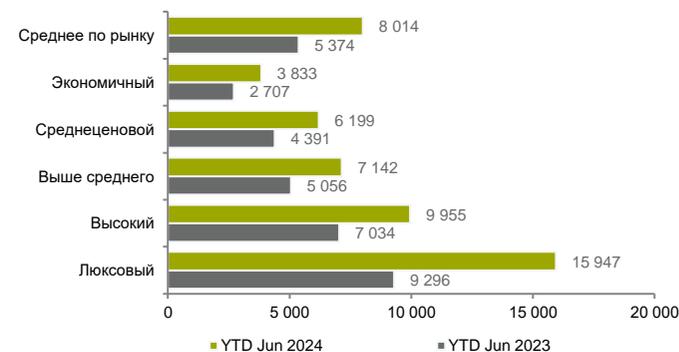
Впечатляющие темпы прироста показателя Доходности на номер для Рынка качественных отелей Москвы по итогам I полугодия относительно аналогичного периода 2023 г. указывают на сохранение поступательных процессов в экономике страны, начавшихся во втором полугодии прошлого года.

«Чемпионом» прироста стал сегмент Люксовых отелей Москвы, чья Доходность на номер увеличилась на 71,5% (с 9 296 руб. до 15 947 руб.).

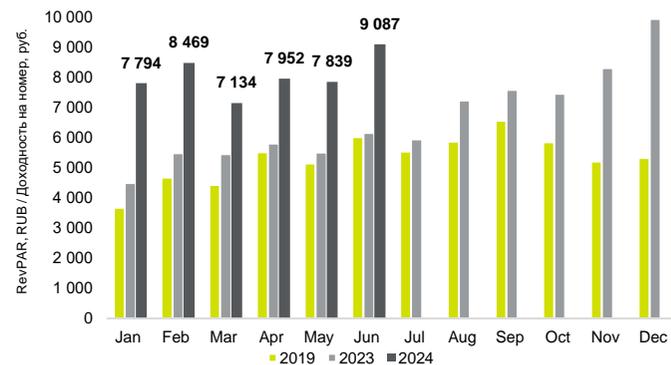
Впрочем, тот факт, что рост Доходности происходит, в основном, за счет роста цены, является следствием не только экономического роста и деловой активности в столице, но и признаком дефицита качественного номерного фонда.

По результатам 1 пол. 2024 г. Доходность на номер для Рынка в целом (8 014 руб.) превысила аналогичный результат 2023 г. (5 374 руб.) на 49,1%. И даже если посмотреть на это с учетом ослабления рубля относительно доллара США, результат все равно радует – RevPAR за 1 пол. 2024 г. - \$88,4 ср. с RevPAR 1 пол. 2023 г. - \$69,9, ср. с RevPAR 1 пол. 2019 г. - \$74,8.

Доходность на номер (руб.) для отелей современного качества: 1 пол. 2024 г. ср. с 1 пол. 2023 г.



Помесячная Доходность на номер (руб.) в отелях современного качества: 1 пол. 2024 г. ср. с 2019 и 2023 гг.



ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ПО СЕГМЕНТАМ

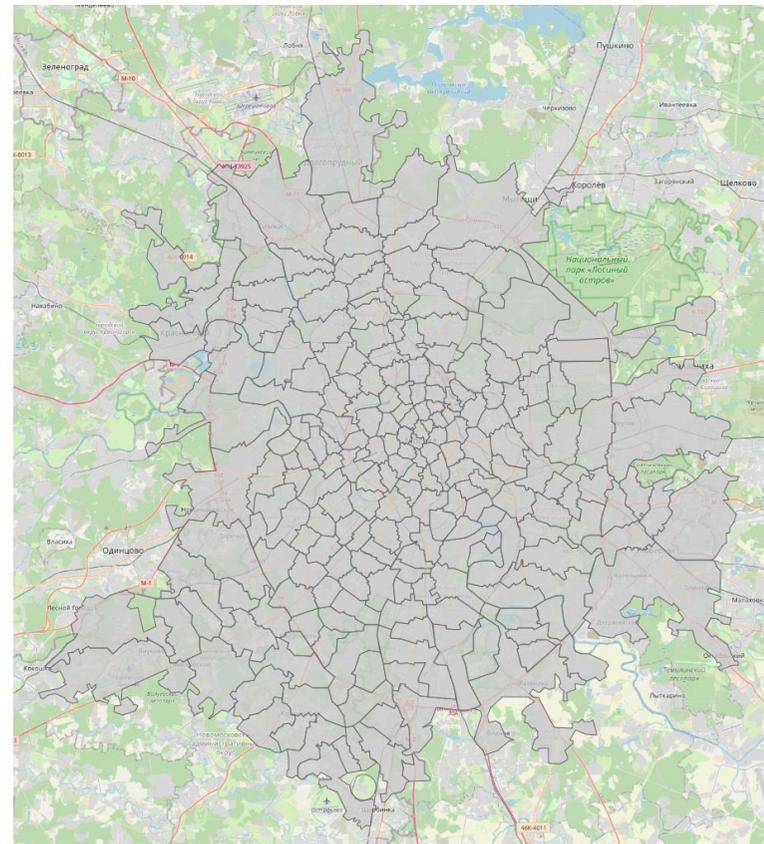
			2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Офисная недвижимость	Московская агломерация (классы А, В и В-)	Новое строительство, тыс. кв. м	1 241	975	819	591	1 038	1 292	739	445	467	151	379	250	605	354	280
		Совокупные площади, тыс. кв. м	11 812	12 802	13 640	14 203	15 232	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
		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 высокоавтомобильным, поэтому минимальной единицей географического анализа рынка недвижимости Москвы выбраны зоны вокруг станций метро.

ПОДХОД СМWP:

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

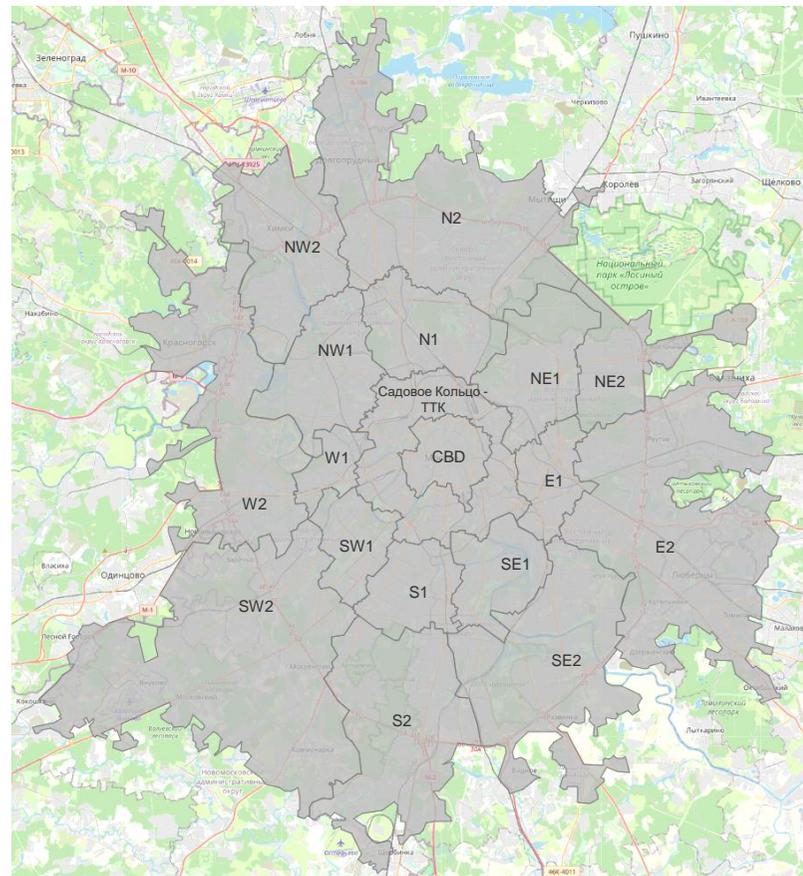
Субагломерация – совокупность метрокоммун, объединенных в более крупные зоны по направлениям.

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 СМWP:

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



Вера Мендукшева

Складская недвижимость
Vera.Menduksheva@cmwp.ru



Арина Ларькина

Офисная недвижимость
Arina.Larkina@cmwp.ru



Марина Усенко

Гостиничный бизнес
и туризм
Marina.Usenko@cmwp.ru



Полина Афанасьева

Руководитель департамента
исследований и аналитики
Polina.Afanasieva@cmwp.ru



Никита Дронов

Заместитель руководителя
департамента
исследований и аналитика
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.venchkovskiy@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 Дорощев
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

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



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