

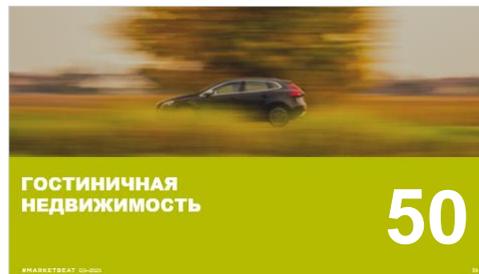
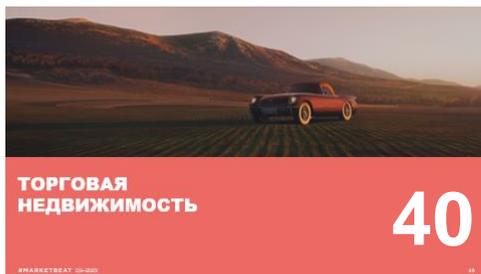
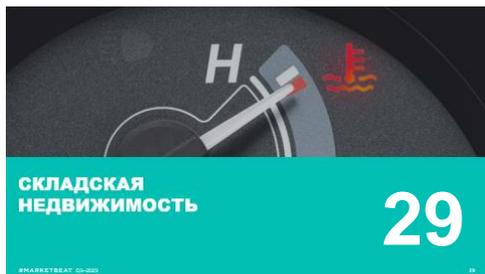
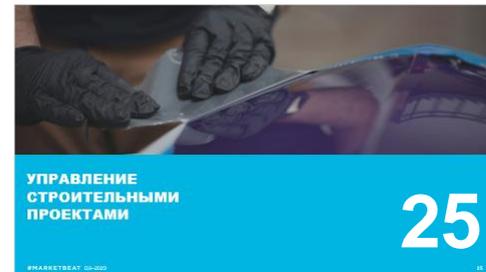
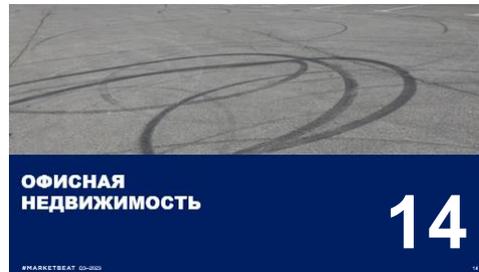
# #MARKETBEAT

Q3 2023

ОКТАБРЬ



# Содержание





# МАКРОЭКОНОМИКА

# ТОР МОЗ ИММ

|                            | 2022  | 8 мес. 2023                                   |
|----------------------------|---|---|
| ВВП                        | <b>-2,1</b> %                               | <b>1,6</b> * %<br><small>*январь-июнь</small> |
| Индекс потребительских цен | <b>11,2</b> %                               | <b>5,3</b> %                                  |
| Индекс цен производителей  | <b>11,4</b> %                               | <b>-3,3</b> %                                 |
| <hr/>                      |   |   |
| Ключевая ставка ЦБ         | <b>7,5</b> %<br><small>декабрь 2022</small> | <b>13</b> %<br><small>октябрь 2023</small>    |

- В 2024 году экономика России будет искать баланс - между ростом инфляции и замедлением экономической деятельности, импортом и экспортом, спросом и предложением.
- Рыночных рычагов управления экономическими процессами становится всё меньше. Главный вопрос следующего года – будут ли достаточными используемые меры, и будет ли ожидаемый от них положительный эффект сильнее, чем негативное воздействие.
- Стремительное восстановление импорта и более сдержанные объёмы экспорта, не соответствующие ожиданиям, стали основным фактором девальвации рубля и роста инфляции. По оценке ЦБ, меры регулятора должны привести к коррекции объемов импорта вниз при сохранении экспорта на текущих уровнях, что выровняет торговый баланс уже на горизонте следующего года и позволит удержать рубль от дальнейшей девальвации.
- Ограничение импорта и ослабленный рубль приведут к сдерживанию развития локального бизнеса, направленного на замещение ниш ушедших международных игроков.
- Динамика в экономике отражается на секторе коммерческой недвижимости с отложенным эффектом (3-6 месяцев). До конца 2023 года заметных изменений мы не увидим, а вот уже в первой половине следующего года будет заметно замедление во всех секторах.
- Снижение потребительской активности и объемов импорта приведут к замедлению процессов на рынке торговой и складской недвижимости, а сжатие спроса на офисы станет результатом низкой бизнес активности.

## ПРОГНОЗ БАНКА РОССИИ

Повышение ключевой ставки обусловлено усиливающимся инфляционным давлением, а сдерживание инфляции - ключевая цель всех мер ЦБ. Регулятор ожидает, что повышение ставки приведёт, во-первых, к охлаждению потребительского рынка, потому что ускоренный рост внутреннего спроса на фоне ограниченного предложения в начале этого года является одним из важных проинфляционных факторов, во-вторых, к сокращению объемов импорта и, в-третьих, конечно, к сдерживанию деловой активности ввиду роста стоимости заемного финансирования. Все эти факторы должны привести, как минимум, к сдерживанию девальвации рубля, т.к. это ещё один важный проинфляционный фактор.

Последствием повышения ключевой ставки станет замедление деловой активности и темпов адаптации экономики. В сентябрьском прогнозе ЦБ верхняя планка потенциального роста ВВП в 2024 году понижена с 2,5% до 1,5%.

| Индикатор  | 2022<br>(факт) | Сентябрь 2023<br>(Базовый сценарий) |               |         | Июль 2023<br>(Базовый сценарий) |          |         |         |
|--|----------------|-------------------------------------|---------------|---------|---------------------------------|----------|---------|---------|
|  |                | 2023п                               | 2024п         | 2025п   | 2022<br>(факт)                  | 2023п    | 2024п   | 2025п   |
| Валовой внутренний продукт, %                        | -2,1           | 1,5-2,5                             | 0,5-1,5       | 1,0-2,0 | -2,1                            | 1,5-2,5  | 0,5-2,5 | 1,0-2,0 |
| Инфляция, %, декабрь к декабрю предыдущего года      | 11,9           | 6,0-7,0                             | 4,0           | 4,0     | 11,9                            | 5,0-6,5  | 4,0     | 4,0     |
| Ключевая ставка, в среднем за год, % годовых         | 10,6           | 9,6-9,7                             | 11,5-12,5     | 7,0-8,0 | 10,6                            | 7,9-8,31 | 8,5-9,5 | 6,5-8,5 |
| Расходы на конечное потребление домашних хозяйств, % | -1,4           | 6,5-8,5                             | (-1,5)-(-0,5) | 0,5-1,5 | -1,4                            | 6,0-8,0  | 0,0-2,0 | 0,5-1,5 |

Источник: Банк России, Росстат

Красным цветом выделены наиболее заметные изменения в прогнозе

## УСЛОВИЯ ДЛЯ БИЗНЕСА В СРЕДНЕСРОЧНОЙ ПЕРСПЕКТИВЕ

Задача ЦБ предполагает поиск баланса между сдерживанием инфляции и стагнацией экономики в целом.

### Ключевая ставка

Согласно официальной позиции ЦБ, в отличие от 2022 года период повышенной ключевой ставки в этот раз будет длительным. Регулятор не видит рисков для стабильности финансовой системы, как в начале 2022 года, при этом оценивает критическое давление проинфляционных факторов, в том числе девальвацию рубля и активное восстановление потребительского спроса в первой половине 2023 года.

### Инфляция

Прогноз по инфляции на этот год повышен. Пока повышение ключевой ставки не привело к заметным результатам в сдерживании инфляции. Если ожидания по сдерживанию восстановления потребительского спроса через ограничение доступности кредитов и повышение привлекательности условий депозитов выглядят реалистичными, то ослабление рубля пока остаётся реальным проинфляционным фактором.

### Ослабление рубля

Дальнейшая девальвация рубля будет сдерживаться, при этом ЦБ и Минфин ограничены в используемых инструментах – по данным ЦБ, объём экспорта ниже ожидаемого, при этом экспортёры продают 80-90% валютной выручки. Одна из целей повышения ключевой ставки – сдерживание объемов импорта, которое приведёт в том числе к охлаждению экономики в целом.

### Трудовые ресурсы

Дефицит трудовых ресурсов будет нарастать в среднесрочной перспективе. Нехватка квалифицированных кадров ведёт к перегреву рынка труда и снижению эффективности бизнеса компаний. По оценкам рекрутинговых агентств, текущий уровень ожиданий кандидатов завышен на 30-40% относительно уровня квалификации.

“ При планировании стратегий на 2024 год бизнесу необходимо учитывать длительный период дорогого заёмного финансирования и слабого рубля, а также снижение эффективности бизнеса, в том числе из-за перегретого рынка труда.



**Татьяна Дивина**

Старший директор  
Руководитель департамента  
Исследования и аналитика

## ЭКОНОМИКА СОСЕДНИХ СТРАН: НОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ?

Центральная Азия сохраняет устойчивый рост, несмотря на геополитическую нестабильность в мире. Ожидаемый рост составит 5,2% в 2023 и 5,4% в 2024 гг. Основным фактором риска является двузначная инфляция почти по всем странам региона.

### Рост ВВП, 2023 г. (прогноз)

**1,5 %**  
Россия

**7,5 %**  
Таджикистан

**5,0 %**  
Казахстан

**6,5 %**  
Узбекистан

Источник: EBRD, *Regional Economic Prospects*, сентябрь 2023

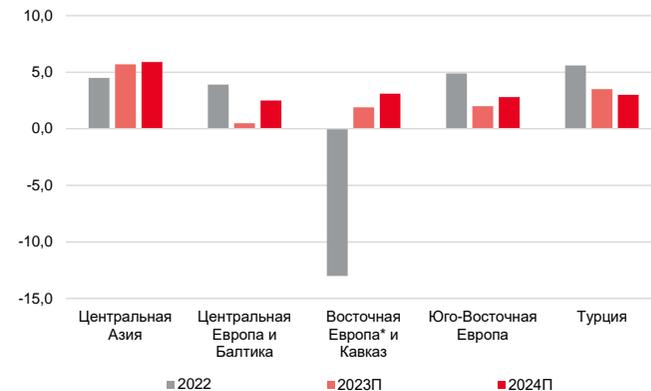
EBRD прогнозирует, что рост экономик Центральной Азии будет самым высоким в сравнении со странами Центральной и Восточной Европы, Турцией, странами Кавказского и Балканского регионов. Активный рост экономик обусловлен увеличением сырьевого экспорта, возросшего торгового оборота и бизнес активности, релокации бизнесов и физлиц из России.

**Казахстан.** В 2023 году экономика растёт на фоне увеличения объемов экспорта, строительной индустрии и потребительского рынка, но проинфляционное давление сохраняется, несмотря на ужесточение денежно-кредитной политики.

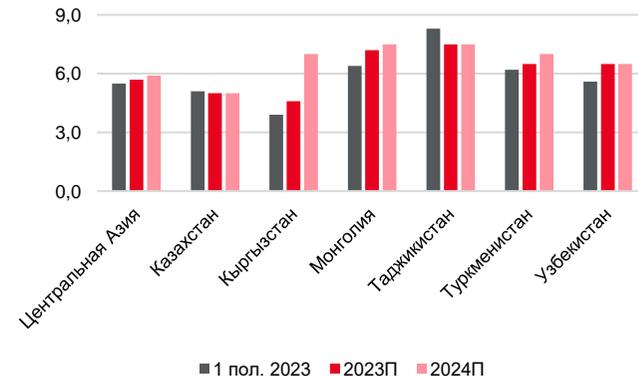
**Узбекистан.** Ускоренные темпы роста на фоне улучшения внутреннего и внешнего спроса – экспорт товаров и услуг вырос на 15,9% в 2022 году (в основном за счёт роста торгового оборота с Россией). Переезд российских компаний и физлиц поддерживает внутренний спрос - рост денежных переводов составил 110%.

**Турция.** Высокий уровень инфляции, рост внешнего долга и девальвация локальной валюты приводят к умеренным показателям роста в краткосрочной перспективе.

Рост ВВП в реальном выражении по регионам, %



Рост ВВП в реальном выражении по странам Центральной Азии, %





# РЫНКИ КАПИТАЛА

# ПОТ

# ОЛ

# ОК

Сумма инвестиций

**~440** млрд руб.

Январь – сентябрь 2023 г.

**500+** млрд руб.

Январь – декабрь 2023 г. (прогноз)

**204** млрд руб.

Среднегодовое значение в 2018-2021 гг.

## ТОРГОВЫЙ СЕГМЕНТ «ЗАБИВАЕТ И ВЫИГРЫВАЕТ»

Доля торгового сегмента в структуре инвестиций выросла с 71% в прошлом квартале до 85%. В этом году был закрыт ряд заметных сделок с торговыми объектами и крупными портфелями (ТЦ Метрополис, Columbus, Невский центр, портфели ТЦ МЕГА, Парк Хаус и Сибирский городок и другие).

# 442

 млрд руб.

Сумма инвестиций в коммерческую недвижимость

Январь – сентябрь 2023 г.

# 85

 %

Доля торгового сегмента в структуре сделок

Январь – сентябрь 2023 г.

Источник: Commonwealth Partnership

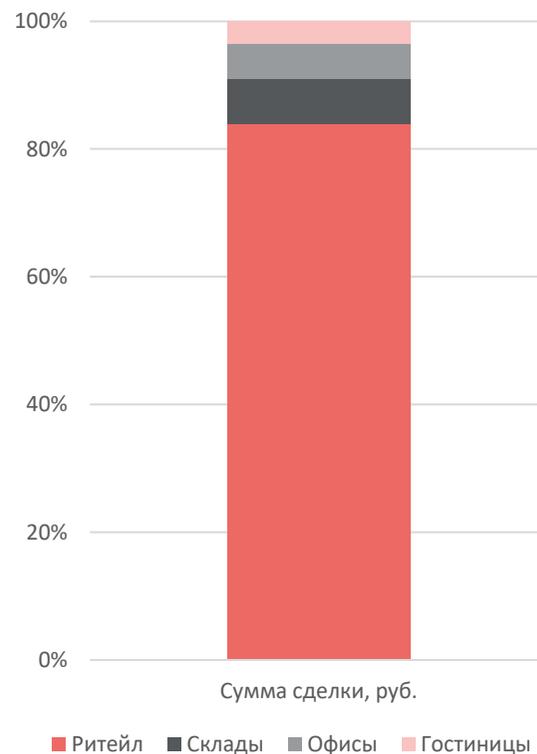
Первые 9 месяцев 2023 г. уже превысили годовые ожидания - по итогу заключения ряда крупных сделок объем инвестиций составил 442 млрд рублей. Это рекордное значение за последние пять лет наблюдений, но важно понимать, что две трети этого объема – сделки по выходу международных игроков с рынка России.

Без учёта таких сделок уровень инвестиционной активности за прошедший период на 15% ниже аналогичных показателей 2018-2021гг. Несмотря на рекорды этого года, на инвестиционный рынок оказывают влияние множество внешних факторов и рынок продолжает искать свой баланс.

До конца года может быть закрыто ещё несколько сделок, в том числе с объектами торговой недвижимости. Если эти сделки будут завершены, сумма инвестиций в коммерческую недвижимость по итогам года может составить порядка 500 млрд руб.

Несмотря на то, что в России ещё остаётся достаточное количество иностранных собственников недвижимости, мы полагаем, что рекорд этого года побить уже не удастся. В следующем году активность на рынках капитала начнёт стабилизироваться, сумма инвестиций составит порядка 200-300 млрд руб.

Структура инвестиционных сделок, Россия



## КРУПНЕЙШАЯ СДЕЛКА

Группа Газпромбанк выкупила все торгово-развлекательные центры «Мега» в России у шведской Ingka Centres. В сделку вошли 14 объектов в Москве, Подмосковье, Ленинградской области, Нижнем Новгороде, Омске, Ростове-на-Дону, Уфе, Адыгее, Самаре, Казани, Екатеринбурге и Новосибирске. Консультантом сделки выступила компания Commonwealth Partnership.

“ Приобретение торговых центров «МЕГА» является привлекательной стратегической инвестицией, поскольку позволяет присутствовать в ключевых регионах европейской части России, а также получить готовую платформу по управлению торговыми центрами.



**Ольга Шлычкова**  
Старший директор  
Рынки капитала



**4,6** МЛН КВ. М

Совокупная общая площадь всех активов

**2,3** МЛН КВ. М

Площадь торговых центров

“ Сделка подобного масштаба является крупнейшей за всю историю рынка российской коммерческой недвижимости как по объему реализованных квадратных метров, так и с точки зрения оценочной стоимости портфеля.



**Алан Балоев**  
Партнер  
Руководитель департамента  
Рынки капитала

## СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

# 11,0-11,5 %

Ставка капитализации\*. Офисы

3 кв. 2023 г.

# 12,0-13,0 %

Ставка капитализации\*. Торговые центры

3 кв. 2023 г.

# 10,5-11,0 %

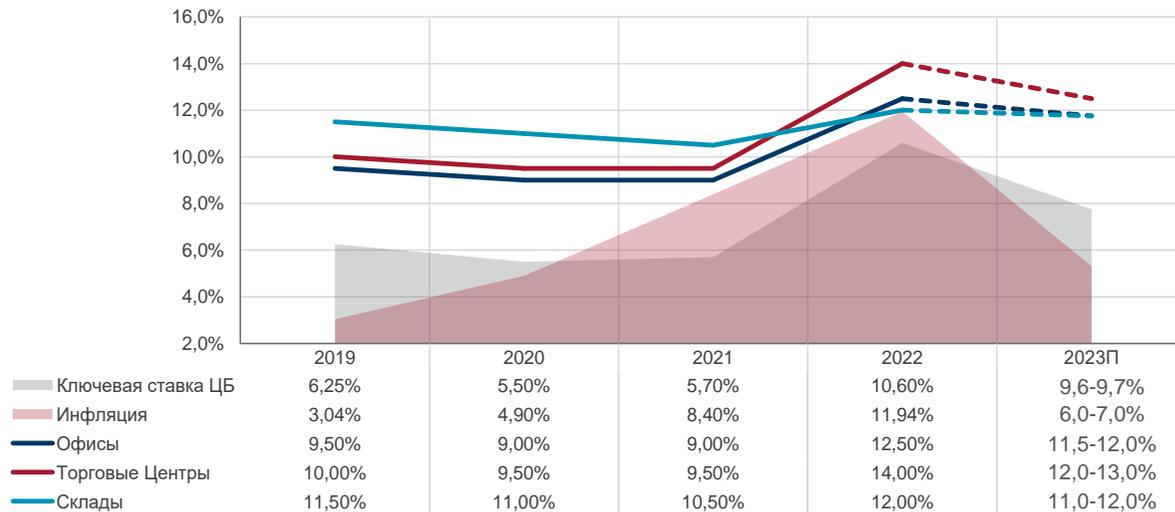
Ставка капитализации\*. Склады

3 кв. 2023 г.

\*Прайм объекты, Москва

Источник: Росстат, ЦБ РФ, Минэкономразвития,  
Commonwealth Partnership

### Ключевые индикаторы инвестиционного рынка



Изменение ключевой ставки отражается на динамике ставок капитализации с некоторым отложенным эффектом. На горизонте 3-6 месяцев рост ключевой ставки отразится на росте ставок капитализации по всем сегментам.

Дальнейшая коррекция показателя будет во многом зависеть от решений ЦБ. Уровень доходности по сделкам с недвижимостью будет меняться в том же векторе, что и ключевая ставка.



# ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

# ЗАМЕ ДЛЕ НИЕ

## Москва

Январь - сентябрь 2023 г. (Класс А, В+ и В-)

**19,9** млн кв. м

Общее количество офисных помещений

**1,8** млн кв. м

Количество свободных помещений

**178** тыс. кв. м

Новое строительство

**8,9** %

Доля свободных помещений

**1,52\*** млн кв. м

Общее количество арендованных и купленных площадей на рынке Москвы

**92** тыс. кв. м

Чистое поглощение

**20 464** руб. за кв. м  
в год

Средневзвешенная базовая ставка аренды

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

- Текущая позиция ЦБ РФ предполагает достаточно длительный период повышенной ключевой ставки в отличие от ситуации в 2022 г. В результате это приведет к замедлению деловой активности в целом по рынку. Влияние изменений экономической ситуации на рынок офисной недвижимости мы увидим в первой половине 2024 года.
- Доля свободных площадей, которая стремительно росла на протяжении первых двух кварталов 2023 года, по итогам третьего квартала стабилизировалась на уровне, сравнимом с 2022 г. – 8,9%.
- Продажи продолжают пользоваться спросом. Общий объем закрытых сделок продаж за период 1-3 кв. 2023 г. в два раза больше показателя аналогичного периода 2022 года.
- Новое строительство остается сдержанным, большинство объектов вводятся в эксплуатацию частично или полностью заполненными. В ближайшие годы эта тенденция сохранится, поэтому новое строительство не будет оказывать сильного влияния на вакансию.
- Ставки аренды сравнимы с показателем аналогичного периода прошлого года. На фоне замедления деловой активности мы не ожидаем роста показателя до конца года.

## ЧЕГО НАМ ЖДАТЬ?

Замедление деловой активности, с высокой долей вероятности, станет одним из следствий последних решений регулятора относительно повышения ключевой ставки и отразится на ключевых индикаторах уже в следующем году, подробнее о каждом из которых можно прочитать на слайде.



### Доля свободных площадей

Абсолютное большинство международных компаний приняли решения о судьбе своих офисов в 2023 г., поэтому исход иностранных игроков больше не является главным фактором давления на долю свободных площадей. Новые объекты вводятся заполненными, поэтому на незначительный рост вакансии будет больше влиять сокращающийся спрос, чем новый ввод.



### Новое строительство

Мы ожидаем, что новое строительство в 2023 г. будет на уровне 270 000 кв. м (на 24% меньше, чем в 2022 г.).

В 2024 г., несмотря на рост показателя, спекулятивное новое строительство не окажет влияния на вакансию – крупные объекты, заявленные к вводу, либо уже целиком или полностью заполнены либо находятся в стадии продвинутых переговоров. В 2025-26 гг. новое строительство будет на уровне 250-350 тыс. кв. м.



### Ставки аренды

Мы ожидаем, что по итогам текущего года номинальный показатель останется на уровне прошлого года, в диапазоне 20 400 – 20 500 рублей за кв. м в год. Соответственно, в реальном исчислении с учетом инфляции это означает снижение показателя.

В 2024 г. году ожидаемые единичные крупные сделки в премиальных объектах могут привести к повышению среднерыночного индикатора – в диапазоне 5%. В 2025-26 гг. ставка аренды стабилизируется на уровне 21 100 – 21 200 рублей за кв. м в год.



### Объем спроса

Замедление деловой активности, с высокой долей вероятности, станет одним из следствий последних решений регулятора. Отражение данного факта мы увидим в прогнозных значениях спроса на будущие периоды.

В 2024 г. общий уровень спроса будет поддержан единичными крупными сделками.



*Трансформация рынка очевидна – мы видим запросы от новых российских компаний, причем все чаще это запросы на покупку офисов.*

*Первое полугодие было очень активным, но текущие макроэкономические реалии не могут не отразиться на бизнес-процессах клиентов. Однако ввиду достаточной зрелости рынка, мы говорим не о критичной для сегмента динамике, а о замедлении его развития в среднесрочной перспективе.*



**Наталья Никитина**

Международный партнер,  
Руководитель департамента  
офисной недвижимости

## ВСЕ СКУПИЛИ?

По итогам третьего квартала мы фиксируем продолжение роста доли продаж в общем объеме спроса – показатель достиг 23% (+5 п.п. по сравнению с результатом 1 полугодия 2023 г.).

Именно в третьем квартале было закрыто несколько крупных знаковых сделок продажи. Например, Мэрия Москвы и крупная российская компания приобрели 47 тыс. кв. м и 17 тыс. кв. м в ICITY, структура группы «Нацпроектстрой» приобрела БЦ Orbital, офисная площадь которого составляет около 22 тыс. кв. м.

# 344 055 руб. за кв. м

Средневзвешенная цена продажи\*

Январь – сентябрь 2023 г. (классы А и В)

# 23 %

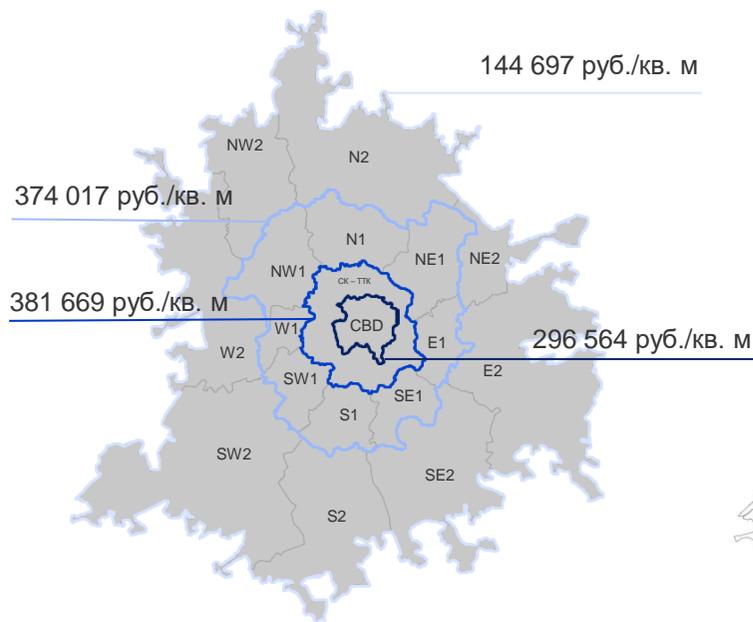
Доля продаж

Январь - сентябрь 2023 г. (классы А и В)

*\*Показатель рассчитан по закрытым сделкам, включает НДС*

Источник: Commonwealth Partnership

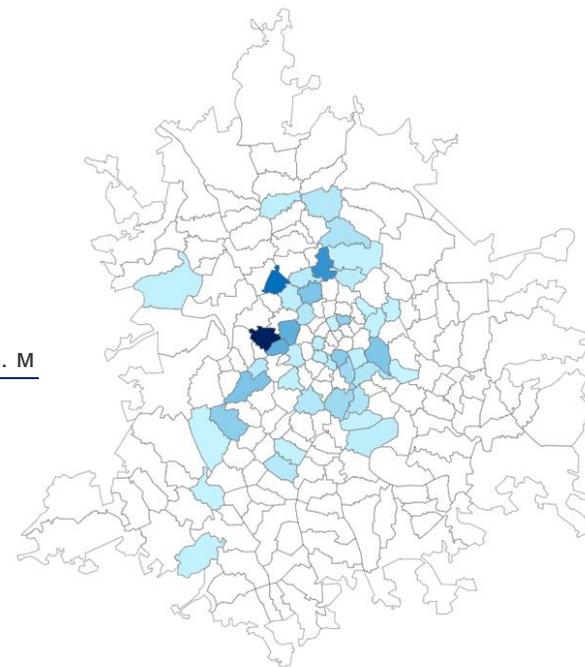
Средневзвешенные цены продажи\*:  
субагломерации Москвы, январь – сентябрь 2023 г.  
(классы А и В)



- Садовое Кольцо
- ТТК
- МЦК/БКЛ
- Периферия

\*Показатель рассчитан по закрытым сделкам, включает НДС

Метрокоммуны Москвы: распределение по сумме сделок продажи, январь – сентябрь 2023г. (классы А и В)



# СПРОС

По итогам первых девяти месяцев 2023 года объем спроса превысил показатель аналогичного периода прошлого года на 25%. Во многом на это повлияли крупные сделки продажи.

## 1,52 млн кв. м

Общее количество арендованных и купленных площадей на рынке Москвы

Январь-сентябрь 2023 г.

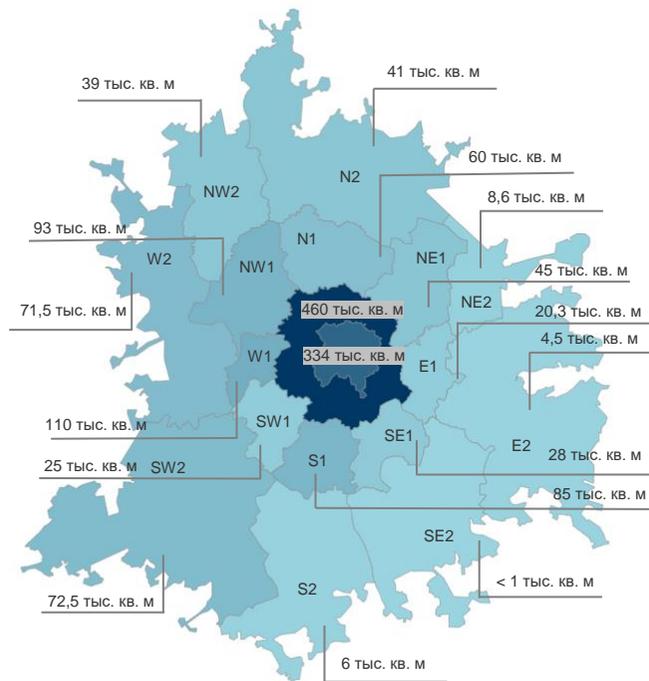
## 1,72 млн кв. м

Общее количество арендованных и купленных площадей на рынке Москвы

Прогноз на 2023 г.

Источник: Commonwealth Partnership

### Субагломерации Москвы: распределение спроса, 1-3 кв. 2023 г.

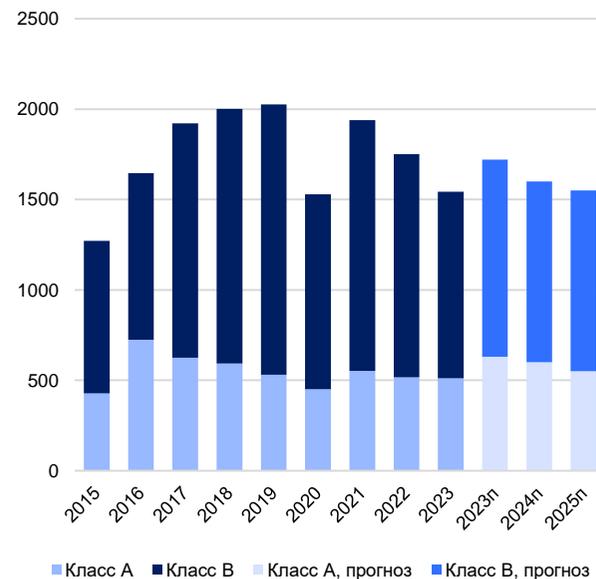


Распределение спроса по зонам, 1-3 кв. 2023 г.

| Зона                   | Процент |
|------------------------|---------|
| Внутри Садового Кольца | 22%     |
| Садовое Кольцо-ТТК     | 30%     |
| За пределами ТТК       | 48%     |

Согласно нашим прогнозам, объем спроса по итогам года останется на уровне прошлого года (1,72 и 1,75 млн кв. м, соответственно). Отложенный эффект регулятивных мер по ограничению динамики адаптации экономики отразится в снижении показателя в следующем году – 1,6-1,65 млн кв. м.

### Объем сделок по классам, тыс. кв. м



## РАССЛОЕНИЕ СПРОСА

Уникальную ситуацию мы наблюдаем в контексте анализа структуры спроса. Обычно в кризисные периоды арендаторы стремятся оптимизировать затраты и из дорогих помещений (класса А) переезжают в более экономичные опции (класс В). Сейчас же мы видим совсем другую динамику.

Объем сделок в классе А, закрытых за 3 квартала 2023 г., уже превысил годовое значение 2022 г.

Положительная динамика спроса в классе А – результат крупных сделок продажи.

### 8%

Доля жилых девелоперов в структуре введенных объектов

2019-2023 г.

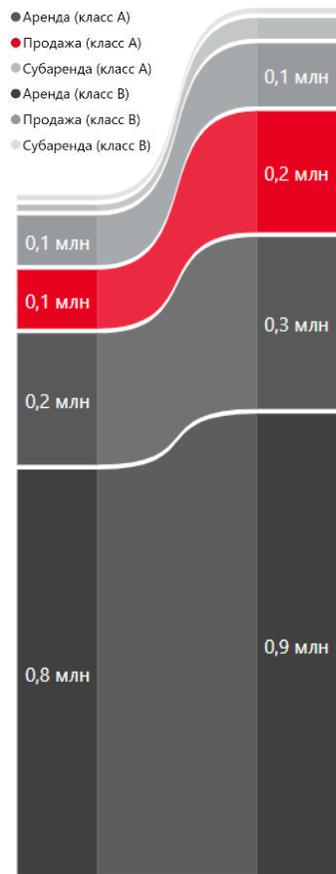
### 19%

Доля жилых девелоперов в структуре строящихся и планируемых к постройке объектов

2023-2027 г.

Источник: Commonwealth Partnership

Сравнение структуры спроса 1-3 кв. 2022-23 гг.



1-3 кв. 2022г.

1-3 кв. 2023г.

## ПОЧЕМУ ИЗМЕНИЛАСЬ СТРУКТУРА СПРОСА?

На рынке увеличилось количество предложений продажи в качественных объектах, преимущественно благодаря новым проектам жилых девелоперов.

В условиях повышенной волатильности рынка все больше девелоперов выбирают для себя стратегию предложения строящихся объектов не в аренду, а на продажу. С одной стороны, ввиду высокой доли представленности жилых девелоперов, для которых строительство коммерческих объектов не является профильным видом деятельности, реализация объектов на продажу является логичной моделью бизнеса и выбор в сторону продажи позволяет собственникам фиксировать прибыль в моменте и без рисков. С другой стороны – такие проекты предлагают продукт качественных офисов в мелкую нарезку, который ранее не был представлен на рынке, и клиенты активно демонстрируют спрос на приобретение такого формата недвижимости, т.к. для них офис в собственности позволяет сократить арендные риски и является инструментом для сохранения капитала.

## КАК ЭТО ВЛИЯЕТ НА ПОКАЗАТЕЛИ?

Методология расчета ставки основана на закрытых сделках. Традиционно при росте спроса на класс А и, как следствие, роста объема закрытых сделок, ставки аренды росли. В текущих реалиях, несмотря на рост спроса в классе А по сравнению с 2022 годом, ставка аренды показала снижение. Причина – в том, что в структуре спроса класса А растёт доля продаж, т.е. они не будут влиять на ставки аренды.

## ГИБКИЕ РАБОЧИЕ ПРОСТРАНСТВА МОСКВЫ

По итогам третьего квартала 2023 года объем сегмента гибких рабочих пространств составил 393 тыс. кв. м. Рынок гибких офисов перестал развиваться кратными темпами и стабилизировался. Мы фиксируем сохранение интереса арендаторов к данному формату и замедление темпов открытия новых проектов, в сочетании с участвовавшими случаями закрытия площадок.

### Breaking news

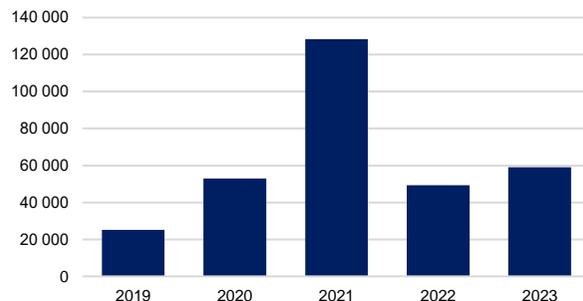
Один из лидеров рынка Space 1 анонсировал открытие новой площадки в 2024 году в «Лужниках». Площадь гибкого офиса составит свыше 2 500 кв. м.



Крупнейшее открытие квартала: Officeless Полянка (3,5 тыс. кв. м)



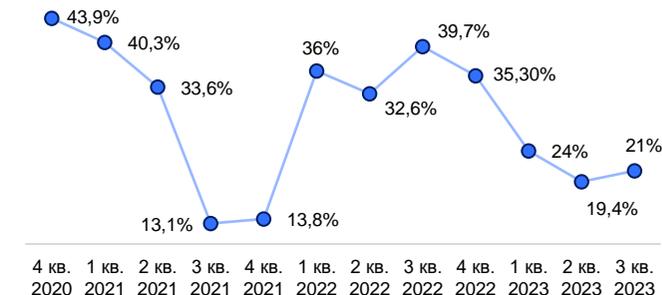
### Объем спроса, 2019-23 гг.



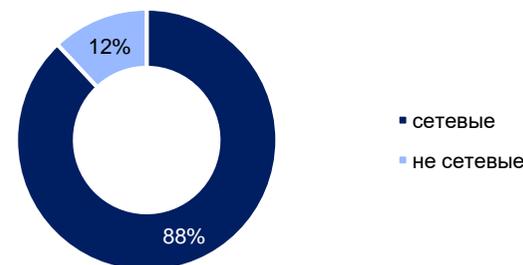
### Объем сегмента и доля от офисного рынка, 2017-2023 гг.



### Доля свободных площадей в открытых сетевых проектах



### Доля сетевых операторов, сентябрь 2023 г.



## ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

После роста показателя на протяжении первых двух кварталов 2023 года, доля свободных площадей снизилась с 9,9 % до 8,9% по итогам сентября.

### Доля свободных площадей, классы А & В

**9%**

Сентябрь 2023 г.

**9,3%**

Прогноз на 2023 г.

**9,4%**

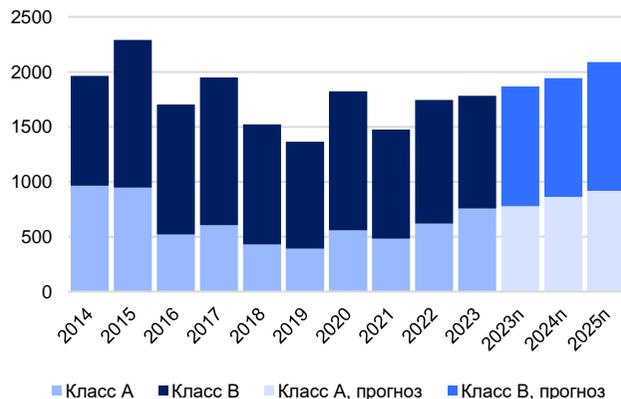
Прогноз на 2024 г.

Источник: Commonwealth Partnership

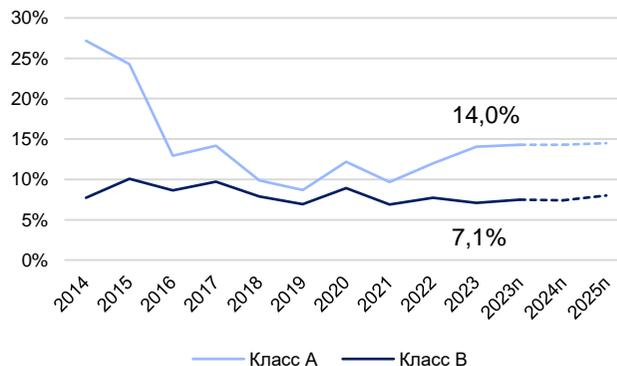
По сравнению с результатом первого полугодия снижение уровня вакансии мы фиксируем как в классе А, так и в классе В, на 1,2 п.п. и на 0,9 п.п., соответственно. Таким образом, показатель вернулся к уровню конца 2022 года – 8,8%.

Если в предыдущие годы на долю свободных площадей оказывало заметное влияние новое строительство, то в текущих реалиях давление этого фактора не настолько значительное. Не критичный рост уровня вакансии, который мы считаем возможным к концу 2023 года, скорее станет следствием умеренного спроса.

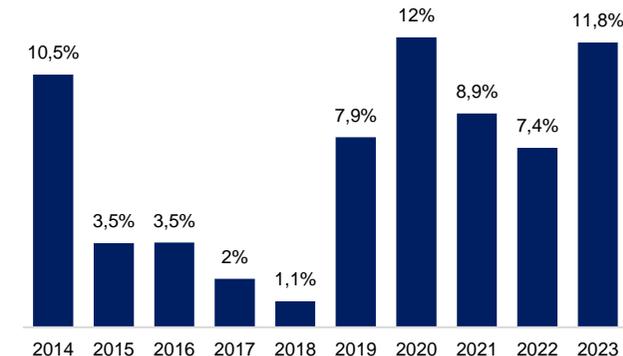
### Площадь свободных помещений, тыс. кв. м



### Доля свободных площадей, %



### Доля договоров предварительной аренды и продажи в зданиях, не введенных в эксплуатацию



## НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Новое строительство 2023 года сдержанное, а объекты преимущественно вводятся уже заполненными. Даже ожидаемый рост показателя в 2024 году по факту не приведет к насыщению рынка качественным предложением.

**178 000** кв. м

Новое строительство, классы А & В

1-3 кв.2023 г.

**270 000** кв. м

Новое строительство, классы А & В

Прогноз на конец 2023 г.

**650 000** кв. м

Новое строительство, классы А & В

Прогноз на конец 2024 г.

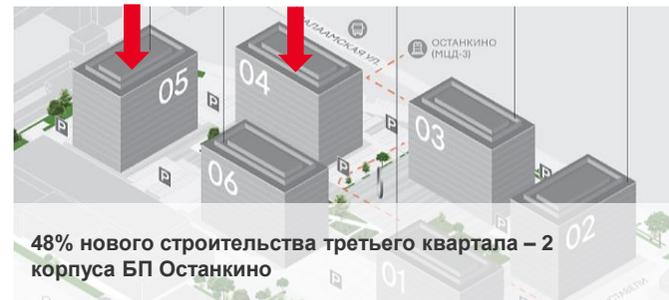
Источник: Commonwealth Partnership

За третий квартал было введено 7 объектов офисной недвижимости, из которых 2 относятся к классу В+ и 5 – к классу А. По объему площадей превалирует также класс А – 87% против 13% в классе В+.

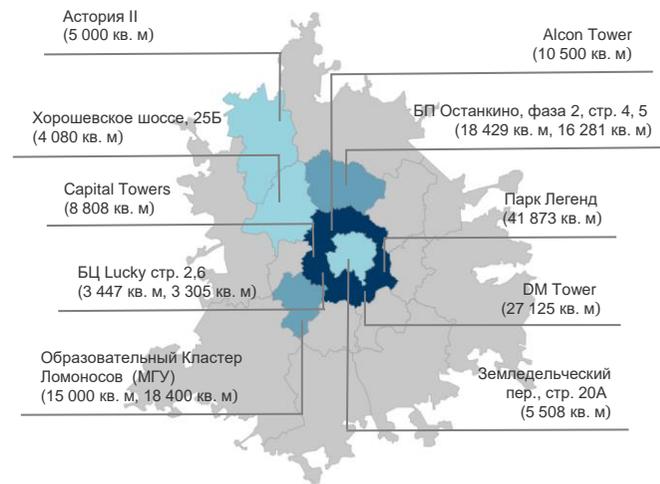
2023 год может стать антирекордным в контексте ввода класса В. За последние 10 лет минимальное новое строительство в классе В мы фиксировали в 2018 году – 72 тыс. кв. м. По нашим прогнозам, в текущем году объем введенных площадей класса В может не достичь даже половины значения 2018 года.

Стоит отметить, что подавляющее количество объектов вводится заполненными. Например, на текущий момент вакансия по всем построенным с начала года объектам составляет всего 17%.

В следующем году тенденция ввода в эксплуатацию заполненных объектов сохранится – те крупные объекты, которые ожидаются к вводу в 2024 году либо уже нашли своих арендаторов/покупателей, либо находятся в стадии продвинутых переговоров. Поэтому, при ожидаемых к вводу 650 тыс. кв. м в следующем году, рынок так и не насытится большим объемом качественных офисов.



### Географическое распределение нового строительства 2023 года: субагломерации Москвы



## СТАВКИ АРЕНДЫ

Средневзвешенная базовая ставка аренды по классам А и В вернулась на уровень аналогичного периода 2022 года. В текущих реалиях предпосылок для заметного роста показателя до конца года не наблюдается.

# 29 724 руб. / кв. м / год

Средневзвешенная базовая ставка аренды

Январь - сентябрь 2023 г. (класс А)

# 16 595 руб. / кв. м / год

Средневзвешенная базовая ставка аренды

Январь - сентябрь 2023 г. (класс В)

Все ставки аренды указаны без учета операционных платежей и НДС

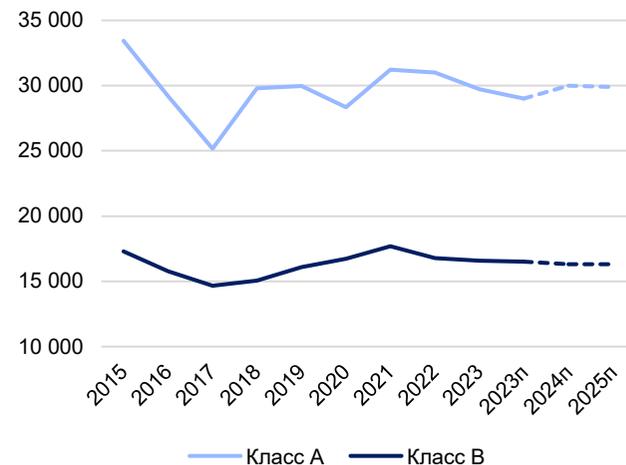
Источник: Commonwealth Partnership

По итогам третьего квартала мы фиксируем снижение ставки аренды в классе А на 5,5% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и на 1% в классе В.

Анализ ставок по географическому расположению также преимущественно демонстрирует негативную динамику, исключение составляет класс А в зоне между Садовым Кольцом и ТТК. Причина – рост объема спроса в деловом кластере «Москва-Сити» по сравнению с 1-3 кв. 2022 г. и уровень ставок аренды выше среднерыночного в пределах этой территории.

С учётом ожидаемого по итогам 2023 г. сохранения номинальных значений ставки аренды на уровне прошлого года, можно говорить о снижении ставок аренды в реальном исчислении (с учётом уровня годовой инфляции).

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



Средневзвешенные базовые ставки аренды по географическому признаку, руб. / кв. м / год

|         | Внутри Садового Кольца | Садовое Кольцо-ТТК | За пределами ТТК |
|---------|------------------------|--------------------|------------------|
| Класс А | 33 514 ↓               | 35 138 ↑           | 21 848 ↓         |
| Класс В | 24 399 —               | 18 988 ↓           | 11 648 ↓         |



# УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ

# РАС

# ХО

# ДЫ

Изменение стоимости отделки офисов  
2023 г. по сравнению с 2022 г.

**22** % 

Базовая отделка

**26** % 

Отделка среднего уровня

**18** % 

Высококласная отделка

## СТОИМОСТЬ ОТДЕЛКИ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

**100-240** тыс. руб./кв. м

Средняя стоимость отделки из состояния Shell & Core крупных офисов (~ 15 тыс. кв. м и более), без учета НДС

2023 г.

**20-25** %

Средний рост стоимости отделки офисных помещений

2023 VS 2022

Источник: Commonwealth Partnership

### Ключевые причины роста стоимости отделки офисов

**\$** Зависимость цен на материалы и оборудование от курса валют

У разных поставщиков есть свои правила. Некоторые отпускают товар по стандартным ценам плюс 2-3%, в то время как другие могут страховать свои риски и давать расценки, увеличенные на 15%. Есть также подрядчики, которые используют свой собственный курс, не привязанный к курсу евро и доллара.

**🔧** Изменение стоимости материалов и строительно-монтажных работ

Из-за геополитической ситуации стоимость строительно-монтажных работ возросла, ожидается, что общая тенденция увеличения стоимости будет продолжаться до стабилизации ситуации.

**🏠** Переориентация на локальных и альтернативных поставщиков пока в процессе

В данный момент на российском рынке наблюдается тенденция к повышению спроса в части инженерного оборудования на локальных поставщиков и азиатские поставки. По прогнозам, такая смена направления будет продолжаться в ближайшие годы, хотя все еще сохраняется возможность поставок некоторых европейских брендов.

“

*Кроме изменения стоимости отделки офисов стоит отметить изменение сроков проводимых работ – по сравнению с прошлым годом, время доставки материалов увеличилось в среднем на 1-2 месяца. Теперь при планировании проекта следует учитывать высокий риск не только потенциального увеличения бюджета из-за нестабильности поставок и дефицита высококачественного оборудования, но и увеличения сроков реализации из-за возможных задержек в поставках.*



**Павел Якимчук**

Партнер

Руководитель управления строительными проектами

## ОФИС ДЛЯ РОССИЙСКОЙ КОРПОРАЦИИ: НОВОЕ ПРОЧТЕНИЕ МИРОВЫХ ТРЕНДОВ

После исхода крупного международного бизнеса, который традиционно предъявлял высокие требования к своим офисам, отечественные крупные компании, чаще всего самостоятельно реализующие отделку, стали ключевыми игроками на рынке арендаторов.



Крупные отечественные компании используют возможности на рынке и реализуют проекты переезда в более качественные офисы.



Российские корпорации при переездах все чаще стремятся имплементировать в своих офисах лучшие мировые практики и международные стандарты.



Роль офиса принципиально меняется.



Все больше крупных отечественных игроков выбирают модель **консолидации** офисов, т.к. видят в этом возможность оптимизации бизнес-процессов, экономии и повышения эффективности.



Растущая **конкуренция за кадры** – один из драйверов инвестирования в качественную отделку офисов.



В последние годы крупные компании в РФ значительно увеличивают штат it-специалистов. Таким образом, если ранее «стандарт качества», заданный кампусами иностранных it-гигантов, в основном влиял на отечественных игроков той же отрасли, то сейчас все российские корпорации стремятся сделать офис высокого уровня.



Последствия пандемии в виде возможности **удаленной или гибридной работы** сохранились и оставили отпечаток на новых стандартах организации офисного пространства.



Роль офиса изменилась, и теперь это преимущественно **место для командной работы** с увеличенным количеством зон для коллабораций и общения.



# СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

# ПЕР ЕГР ЕВ ?

## Московский регион Январь – сентябрь 2023 г.

**25,1** млн кв. м

Общее предложение складских помещений, классы А и В

**7 500** руб. / кв. м / год

Ставка аренды\*, класс А

**1** млн кв. м

Новое строительство, классы А и В

**0,8** %

Доля вакантных площадей, класс А

**2,2** млн кв. м

Сумма купленных и арендованных площадей, классы А и В

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

- В краткосрочной перспективе не удастся избежать дисбаланса между низким уровнем вакансии и сохраняющимся высоким спросом. Высокий уровень неопределенности сдерживает активность в части спекулятивного строительства.
- В 3 кв. 2023 г. средневзвешенная базовая ставка аренды достигла рекордного значения – 7 500 руб. / кв. м / год. Высокий уровень ставок будет поддерживаться ростом стоимости строительства новых объектов недвижимости и дефицитом предложения.
- По итогам 1-3 кв. 2023 г. объем введенных в эксплуатацию объектов достиг 1 млн кв. м. Всплеск спроса этого года повлечет увеличение доли числа объектов, реализованных «под заказчика» в следующем году.
- Высокий уровень спроса в Московском регионе связан с сохранением активного развития рынка онлайн продаж, многоканального ритейла и логистических операторов. По итогам 9 месяцев 2023 г. в структуре заключенных сделок по всем регионам России (включая Москву) сегмент интернет-торговли занимает 36,5%, многоканальный ритейл – 19,8%, логистика – 14,6%.
- Изменения потребительского рынка для складского сегмента играют не менее важную роль, чем для рынка торговой недвижимости.
- Средневзвешенная ставка аренды в существующих и строящихся объектах Light Industrial по сравнению с прошлым кварталом выросла на 7% и составила 9 100 руб. / кв. м / год на конец сентября 2023 г.

## ПРОГНОЗЫ: МОСКОВСКИЙ РЕГИОН

Несмотря на активный спрос и рекордно низкую вакансию, девелоперы по-прежнему с осторожностью относятся к старту новых спекулятивных проектов. Причина последнего – высокий уровень неопределенности развития сегмента в ближайшие годы ввиду внешней экономической и геополитической турбулентности.



### Доля свободных площадей

Активность спекулятивного строительства остается сдержанной на фоне экономической и политической турбулентности и сжатого горизонта планирования у игроков рынка. Объекты спекулятивного строительства продолжают вводиться постепенно и небольшими блоками, поэтому зачастую они заполняются уже на этапе строительства. Ввиду вышеперечисленных фактов мы не наблюдаем ярко выраженных предпосылок для заметного роста показателя в ближайшие годы.



### Новое строительство

Исходя из истории наблюдений, новое строительство является производной от объема спроса предыдущего периода. Ввиду того, что в этом году мы регистрируем очередной всплеск объема сделок, это повлечёт рост строительной активности в следующем году, в том числе за счёт реализации объектов «под заказчика». На конец 2024 г. объем нового строительства может составить 1,7 млн кв. м.



### Ставки аренды

В 2024 году резкого повышения средневзвешенной арендной ставки не ожидается ввиду снижения объема спроса. Это связано с тем, что на фоне ужесточения денежно-кредитной политики и роста стоимости финансирования арендаторы будут ограничены в ресурсах для инвестирования в бизнес. В 2024 г. ожидается рост ставки на уровне инфляции. Высокий уровень ставок будет поддерживаться ростом стоимости строительства новых объектов недвижимости и ограниченным предложением.



### Объем спроса

Согласно нашему прогнозу, сумма сделок со складскими помещениями достигнет 2,7 млн кв. м к концу 2023 г. Основными драйверами спроса являются компании онлайн-торговли и многоканальный ритейл.

Представителям этих сегментов потребуется некоторое время для освоения приобретенных площадей, а повышение ключевой ставки таргетирует охлаждение потребительской активности – главного драйвера роста ритейл сектора. Следовательно, в 2024 году мы ожидаем снижение спроса до 2,1 млн кв. м.

“

*На данный момент мы наблюдаем практически отсутствующее предложение в существующих складских объектах и по-прежнему активный спрос. В ближайшее время этот дисбаланс абсолютно точно не будет нивелирован. Поэтому своим клиентам мы советуем в текущих реалиях обращать особенное внимание на строящиеся и даже на только анонсируемые к строительству объекты.*



**Егор Дорофеев**

Международный партнер,  
Руководитель департамента  
складской и индустриальной  
недвижимости

## СТАВКИ АРЕНДЫ И ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

Высокий уровень ставок будет поддерживаться сохраняющимся уровнем стоимости строительства новых объектов недвижимости и дефицитом предложения на фоне сдержанной строительной активности из-за внешних условий высокой неопределённости.

# 7 500 руб./кв. м/год

Ставка аренды в Московском регионе\*

Сентябрь 2023 г.

# 0,8 %

Доля свободных площадей

Сентябрь 2023 г.

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

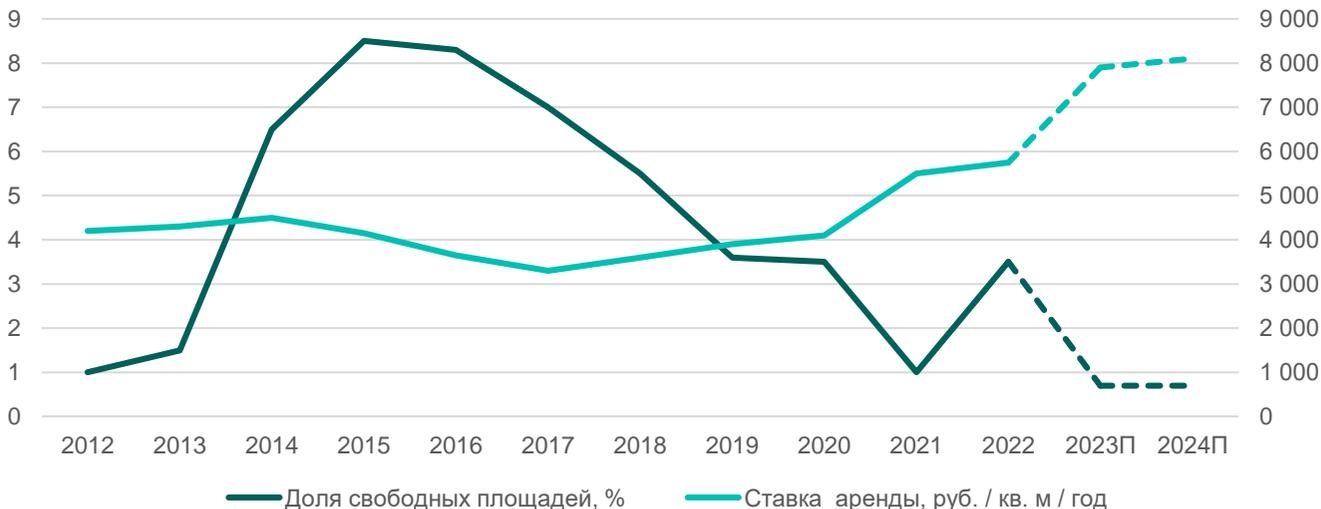
Источник: Commonwealth Partnership

В сентябре 2023 г. мы зафиксировали рост средневзвешенной ставки аренды относительно результата 2 квартала 2023 г. на 19%, индикатор достиг отметки в рекордные 7 500 руб./кв. м/год.

Согласно нашему прогнозу, сохраняющийся высокий спрос на складскую недвижимость и дефицит свободных площадей приведет к дополнительному росту арендной ставки к концу года до 7 900 руб./кв. м/год. Относительно конца 2022 г. потенциальный рост индикатора может составить 37%.

На конец 2023 г. и в 2024 гг. ожидается, что уровень вакансии сохранится на уровне менее 1% ввиду сдержанных темпов строительства.

Доля свободных площадей и ставка аренды, класс А



## НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Высокий уровень спроса текущего года и умеренная строительная активность приведет к увеличению в структуре нового строительства доли объектов «под заказчика».

**1** МЛН КВ. М

Новое строительство, классы А и В

Московский регион

Январь-сентябрь 2023 г.

**1,5** МЛН КВ. М

Новое строительство, классы А и В

Московский регион

Прогноз на 2023 г.

Источник: Commonwealth Partnership

В 3 кв. 2023 г. в Московском регионе было введено в эксплуатацию 261 тыс. кв. м складских площадей. По итогам 1-3 кв.2023 г. объем введенных в эксплуатацию объектов достиг 1 млн кв. м. Мы ожидаем, что к концу года индикатор вырастет до 1,5 млн кв. м.

Несмотря на рекордные показатели спроса 2023 г., вывод на рынок объектов спекулятивного строительства остается умеренным. Сдержанная активность в части спекулятивного строительства связана с турбулентным внешним фоном и, как следствие, сжатым горизонтом планирования.



Доля введенных в эксплуатацию объектов, 1-3 кв. 2023 г.

**37%** Под заказчика

**63%** Спекулятивно

Новое строительство, классы А и В, тыс. кв. м



Крупнейшие объекты нового строительства, Москва, 3 кв. 2023 г.

| Объект                     | Площадь, кв. м |
|----------------------------|----------------|
| Восток-Сервис-Спецкомплект | 55 500         |
| ЛП А2 Обухово (Ozon)       | 40 000         |
| ЛП Радумля (Wildberries)   | 30 000         |
| «Транссервис» Пушкино      | 30 000         |
| ИП РНК Парк Софьино        | 27 500         |

## СПРОС: КЛЮЧЕВЫЕ ИГРОКИ

Высокий уровень спроса в Московском регионе связан с сохранением активного развития рынка онлайн продаж, многоканального ритейла и логистических операторов.

# 2,2

МЛН КВ. М

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

Январь - сентябрь 2023 г.

# 2,7

МЛН КВ. М

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

Прогноз на 2023 г.

Источник: Commonwealth Partnership

Топ 3 самых активных категории операторов остаётся неизменным – электронная торговля, ритейл и логистические операторы. Представителям этих сегментов потребуется некоторое время для освоения приобретенных в этом году площадей, к тому же ожидаемое снижение потребительской активности будет сдерживать рост продаж. В следующем году мы ожидаем снижение спроса до 2,1 млн кв. м.

Сделки по аренде и продаже спекулятивных складских площадей составляют 75% от общего объема спроса за январь-сентябрь 2023 г., на сделки BTS (аренда+продажа) приходится 25%. Можно ожидать, что низкий уровень вакансии повлияет на увеличение доли сделок строительства под заказчика.

### Топ-5 сделок в 3 кв. 2023 г.

**Все инструменты** A2 Обухово  
108 478 кв. м | BTS аренда

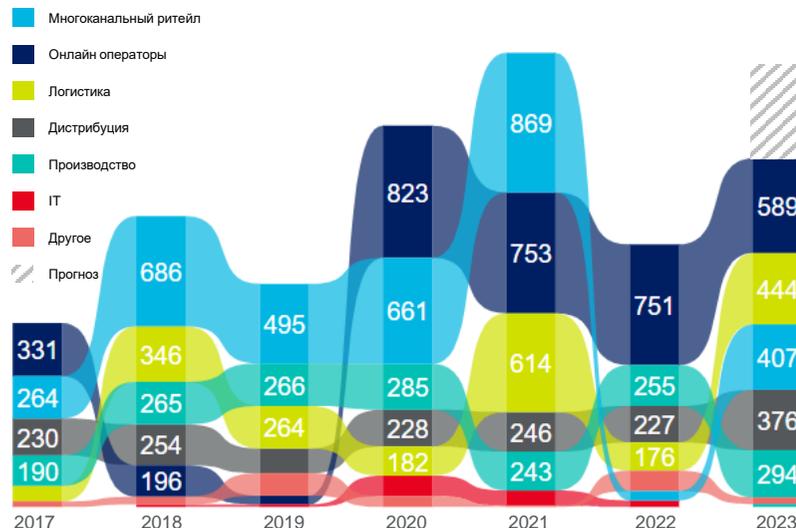
ИП Южные Врата **GRASS**  
30 410 кв. м | аренда

**Комус** ИП Южные Врата  
29 207 кв. м | аренда

СК Тьера **СБЕР ЛОГИСТИКА**  
26 329 кв. м | субаренда

**ПЭК** ИП ПНК Парк Чехов 2  
24 651 кв. м | аренда

### Структура купленных и арендованных площадей по категориям операторов, Московский регион, классы А и В, тыс. кв. м



## КЛЮЧЕВЫЕ ДРАЙВЕРЫ СПРОСА: РИСКИ И ВОЗМОЖНОСТИ

По итогам 9 месяцев 2023 г. в структуре заключенных сделок по всем регионам России (включая Москву) сегмент интернет-торговли занимает 36,5%, многоканальный ритейл – 19,8%, логистика – 14,6%.



### ВОЗМОЖНОСТИ

#### E-COMMERCE

- Доля Ozon и Wildberries в июне-июле 2023 г. достигла 77% от всех онлайн заказов (+9% к аналогичному периоду 2022г.). Развитие и масштабирование этих игроков обеспечивает основную долю спроса в сегменте складской недвижимости.
- Прогноз по росту сегмента на среднесрочную перспективу остаётся оптимистичным. Рост количества заказов предполагает расширение логистических мощностей.
- Масштабирование за счёт более широкого покрытия регионов, вплоть до сельских населенных пунктов будет поддерживать спрос на склады в регионах.

#### ЛОГИСТИКА

- Уход международных игроков, расширение долей рынка оставшихся компаний.
- Увеличение объемов грузоперевозок восточного и южного направления. Согласно Росстату увеличились грузоперевозки морским и автомобильным транспортом. По данным ФТС России на Дальнем Востоке общий товарооборот вырос почти на 14%, а по грузовому автомобильному транспорту – в 2,5 раза. Грузооборот коридора «Север-Юг» увеличился на 30,5% по сравнению с 2022 г.

#### МНОГОКАНАЛЬНЫЙ РИТЕЙЛ

- Развитие сегмента многоканального ритейла – преимущественно за счет операторов категории «продукты и напитки» – генерирует дополнительный спрос на складские площади.
- В будущем возможен рост спроса со стороны крупных федеральных fashion-операторов, развивающихся на фоне замещения ушедших брендов.



### РИСКИ

- Консолидация более 70% сделок сегмента e-commerce у двух компаний (Ozon и Wildberries).
- Замедление темпов роста крупных маркетплейсов.
- Государственное регулирование может замедлить темпы роста сегмента e-commerce. Например: возможные обязательства для всех маркетплейсов по использованию логистических услуг Почты России, либо введение компенсации в размере 0,5% с оборота интернет-ритейлеров может снизить эффективность бизнеса маркетплейсов ввиду неотстроенных процессов и дополнительных расходов.

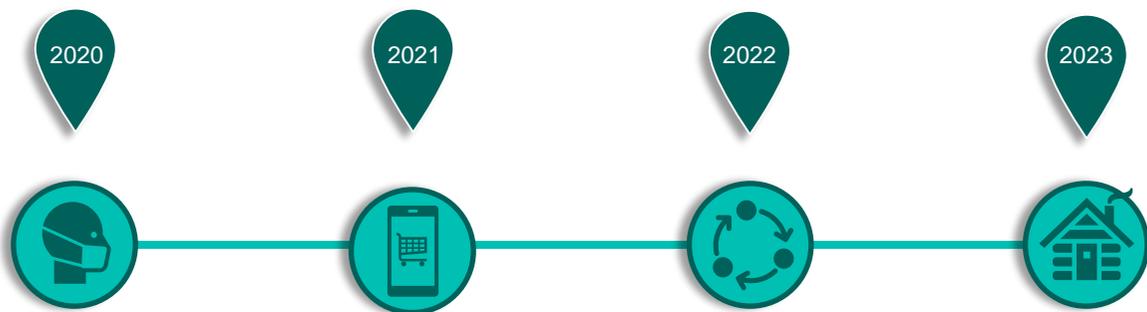
- Одними из ключевых потребителей логистических услуг являются маркетплейсы. Однако, за последние три года доля собственных служб доставки маркетплейсов выросла с 47% до 83%.

- Ограниченное предложение складских площадей, особенно в регионах, сдерживает рост ритейлеров.
- Сдержанный рост потребительских расходов.
- Девальвация рубля и рост стоимости импортных материалов.

Источник: ФТС, Data Insight, Commonwealth Partnership

## E-COMMERCE В РЕГИОНАХ: ЦИКЛИЧНОСТЬ

Начиная с 2020 года, мы наблюдаем цикличность спроса компаний сектора онлайн-торговли на складские площади в регионах. Чем же может быть обусловлена такая динамика?



### Москва:

Стремительное развитие онлайн торговли на фоне пандемии в Центральном регионе, увеличение складских мощностей преимущественно в Москве и области.

### Регионы:

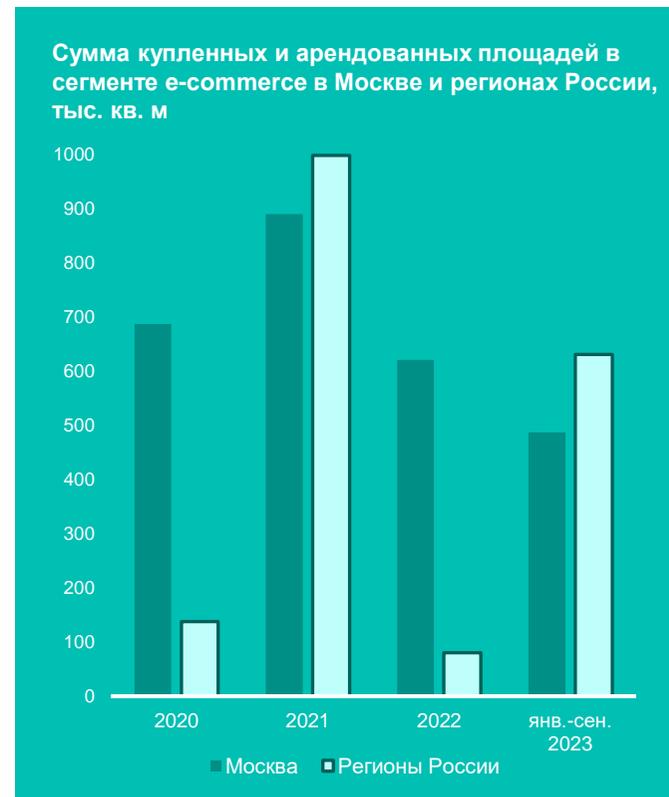
Крупные онлайн игроки осваивают новые рынки и усиливают собственную логистику в регионах.

### Москва:

Рост сегмента ведет к дополнительному наращиванию складских мощностей в столице, в то время как в регионах происходит освоение приобретенных в 2021 г. площадей.

### Регионы:

Развитие и масштабирование за счёт более широкого покрытия регионов, вплоть до сельских населенных пунктов.



Источник: Commonwealth Partnership

## ВЛИЯНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ ПОТРЕБИТЕЛЬСКОГО РЫНКА НА СКЛАДСКОЙ СЕГМЕНТ

В сложившихся условиях динамика и прогнозы по потребительскому рынку имеют для сегмента складской недвижимости не менее важную роль, чем для рынка торговых объектов.

Повышение ключевой ставки таргетирует охлаждение потребительской активности, снижение объемов импорта и замедление деловой активности в целом по рынку.



Потребительское поведение претерпевает фундаментальные изменения - перераспределение трат, перемещение фокуса на базовую потребительскую корзину, отказ от дорогих покупок, снижение среднего чека и поиска наиболее выгодных решений при покупке. Накопления и ипотека – ключевые «конкуренты» потребительских трат.

Перераспределение доходов внутри страны – рост покупательной способности регионов ввиду развития военно-промышленного комплекса.



У e-commerce снижается средний чек, но растет количество заказов, благодаря чему продолжается рост сегмента даже в условиях экономического кризиса и, как следствие, это является позитивным фактором для рынка складской недвижимости (рост кол-ва заказов/возвратов ведет к росту складских площадей, необходимых для их обработки).

Рост сегмента многоканального ритейла за счет развития продуктовых и FMCG операторов



Сегмент складской недвижимости развивается рекордными темпами при отсутствии макроэкономических фундаментальных факторов для роста.

Источник: Commonwealth Partnership

# LIGHT INDUSTRIAL

Формат Light Industrial ориентируется на потребности среднего и малого бизнеса, объекты выводятся на рынок спекулятивно. В случае аренды заключаются краткосрочные договоры от года. Такие объекты пользователи чаще приобретают для собственных нужд, но также есть заметная доля инвесторов.

## 9 100 руб. / кв. м / год

Средневзвешенная базовая ставка аренды в существующих и строящихся объектах

Сентябрь 2023 г.

## <1 %

Доля свободных площадей

Сентябрь 2023 г.

Источник: Commonwealth Partnership

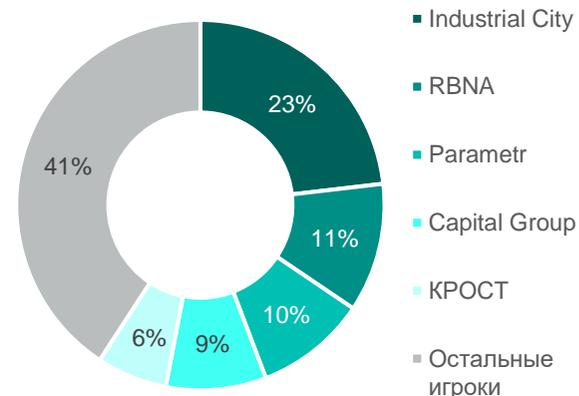
На сентябрь 2023 г. общее предложение составляет 343 тыс. кв. м, дополнительно 271 тыс. кв. м находится на стадии строительства с заявленным сроком ввода до конца 2024 г.

Базовая ставка аренды в объектах Light Industrial варьируется от 7 000 до 13 500 руб. / кв. м / год. Средневзвешенная ставка аренды в существующих и строящихся объектах по сравнению с прошлым кварталом выросла на 7% и составила 9 100 руб. / кв. м / год на конец сентября 2023 г.

Ряд девелоперов предлагают блоки только на продажу, стоимость продажи в этих проектах находится в диапазоне от 80 до 92 тыс. руб. / кв. м без учета НДС.

Развитие рынка стимулируется, с одной стороны, программой импортозамещения в рамках сокращения деятельности зарубежных операторов на российском рынке. С другой стороны, государственной поддержкой, которая предусматривает как льготы на этапе финансирования проекта (промышленная ипотека), так и поддерживающие меры на этапе функционирования резидентов на площадке (особые экономические льготы, предоставляемые резидентам, например, при получении статуса технопарков).

Структура игроков рынка (включая портфели существующих и строящихся объектов)



Функционал формата Light Industrial делает возможным объединение всех бизнес процессов на одной территории:



Производство



Склад



Шоу-рум



Офис



Прочее



# ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

# ПЕРЕ ХОД

## Москва

Январь – сентябрь 2023 г.

**6,6** МЛН КВ. М

Общее количество торговых площадей в форматных торговых объектах

**48** ТЫС. КВ. М

Новое строительство

**12** %

Доля свободных площадей в форматных торговых объектах

- Рост оборота розничной торговли в 2023 г. на фоне низкой базы прошлого года в среднесрочной перспективе замедлится.
- Потребительские расходы на кафе и рестораны за последний год показали стремительный рост, возник тренд на переход от ценности обладания к ценности впечатлений.
- С января по сентябрь 2023 г. в Москве было введено 48 тыс. кв. м торговых площадей. Ввод в эксплуатацию новых торговых объектов остается умеренным как в Москве, так и в регионах, достраиваются проекты в высокой стадии готовности.
- Бренды продолжают расширять ассортимент и открывать ранее известные магазины в новых форматах. Операторы активно расширяют присутствие в регионах. Пул арендаторов в ТЦ продолжает расти, а площади ушедших международных операторов заполняются крупными локальными игроками.
- Посещаемость ТЦ Москвы с января по начало октября 2023 года показала снижение относительно аналогичного периода прошлого года ввиду эффекта высокой базы начала 2022 года. С середины года Mall Index показывает небольшую положительную динамику. При этом, так же, как и предыдущие годы, крупные торговые объекты больше подвержены оттоку покупателей, чем малые и средние форматы.
- Наблюдается рост интереса игроков рынка к сегменту спортивного fashion-ритейла – в 2023 году сразу несколько компаний выразили намерение создать свои собственные торговые марки или открыть мультибрендовые магазины со спортивной одеждой и обувью.

# ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ РЫНОК

После периода восстановительного роста в текущем году положительная динамика потребительского рынка и реальных располагаемых доходов населения замедлится в среднесрочной перспективе.

Оборот розничной торговли, Россия

**+3,7%**

Январь – август 2023 г.

**+5,8%**

Прогноз на 2023 г.

Источник: Министерство экономического развития РФ

## Среднесрочный прогноз социально-экономического развития Российской Федерации до 2026 года (Базовый вариант)

|  |                      | 2022 | 2023п | 2024п | 2025п | 2026п |
|--|----------------------|------|-------|-------|-------|-------|
| Индекс потребительских цен             | %, декабрь к декабрю | 11,9 | 7,5   | 4,5   | 4,0   | 4,0   |
| Оборот розничной торговли              | %, г/г               | -6,5 | 5,8   | 3,6   | 3,5   | 3,5   |
| Реальные располагаемые денежные доходы | %, г/г               | -1   | 4,3   | 2,8   | 2,6   | 2,6   |

И прогноз ЦБ и прогноз Минэка предполагают снижение потребительской активности в следующем году. Базовый сценарий Банка от сентября 2023 г. более консервативен – регулятор ожидает отрицательной динамики расходов домохозяйств в следующем году.

Если льготная ипотека будет сохранена в следующем году, даже с учётом более жестких правил её выдачи рынок жилой недвижимости будет «перетягивать» на себя финансовые ресурсы потребителей. Высокие ставки по потребительским кредитам и привлекательные условия по депозитам означают снижение доли крупных покупок.

*Снижение доступности потребительского кредитования, сокращение предложения и разогнавшаяся инфляция будут сдерживать рост потребления в следующем году.*

2024

## ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ РАСХОДЫ

Кафе и рестораны стали новым «несгораемым активом» сохранения привычного уровня жизни. Социологи подтверждают тренд перехода от ценности обладания к ценности впечатлений. Продолжающийся рост оборота общественного питания в 2022-2023гг. подтверждает этот тезис.

### Оборот общественного питания, Россия

**+14 %**

Январь-август 2023 г.

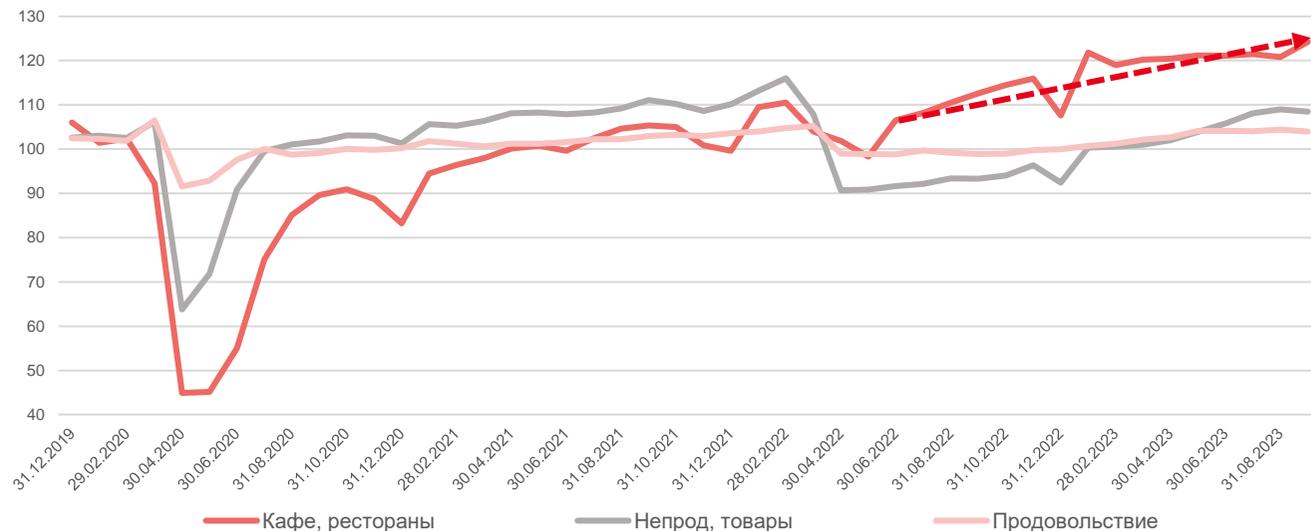
**+7,6 %**

Январь-декабрь 2022 г.

\*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.

Источник: СберИндекс, Росстат

Индекс\* реальных потребительских расходов по категориям, с 31.12.2019 г. по 30.09.2023 г.



Согласно данным СберИндекс, на фоне стагнирующих расходов на продовольственные товары и до недавнего времени отрицательной динамики покупок непродовольственных товаров, траты в кафе и ресторанах показали стремительный рост за последний год. За исключением декабря 2022 года индикатор показывает непрерывный положительный тренд.

При этом большую часть прошлого и текущего года динамика покупок товаров для красоты и здоровья оставалась отрицательной. Означает ли это смену эффекта «губной помады» новым паттерном или таким образом на потребительское поведение повлиял уход привычных брендов из России? Скорее всего первое. Глубокая трансформация рынка ритейла в последние годы также пришлось на смену поколений – на потребительский рынок вышло поколение Z, одной из характеристик которого является непривязанность к брендам и склонность к впечатлениям в моменте вместо долгосрочных покупок.

## ПРОГНОЗ. МОСКВА

С учётом текущего статуса строительства, до конца года в Москве будет введено порядка 80 тыс. кв. м торговых площадей. Всего за 2023-2024 гг. будет введено в эксплуатацию около 200-250 тыс. кв. м торговой недвижимости. В сумме по всем другим регионам будет вводиться сравнимый объём.

|  | 2023П                | 2024П                 |
|--|----------------------|-----------------------|
| <b>МОСКВА</b>  |                      |                       |
| Общее количество торговых площадей в форматных торговых объектах | <b>6,6</b> млн кв. м | <b>6,9</b> млн кв. м  |
| Новое строительство  | <b>80</b> тыс. кв. м | <b>160</b> тыс. кв. м |
| Доля свободных площадей в форматных торговых объектах            | <b>12</b> %          | <b>12-14</b> %        |

## РОССИЯ (включая Москву)

|  |                       |                       |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Общее количество торговых площадей в форматных торговых объектах | <b>25,8</b> млн кв. м | <b>26,2</b> млн кв. м |
| Новое строительство  | <b>200</b> тыс. кв. м | <b>360</b> тыс. кв. м |

Источник: Commonwealth Partnership

“ Успешное замещение ушедших брендов в прошлом году позволило удержать уровень вакансии в торговых объектах. Тем не менее в сложившихся условиях девелоперы с осторожностью смотрят на реализацию новых объектов.



**Анна Манькова**

Старший директор  
Торговая недвижимость  
Руководитель направления  
Агентские услуги

## НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

В 2024 г. ожидается рост нового строительства как в Москве, так и в регионах – реализуются проекты, строительство которых было начато несколько лет назад.

**48 ТЫС. КВ. М**

Новое строительство, Москва

Январь - сентябрь 2023 г.

**80 ТЫС. КВ. М**

Новое строительство, Москва

Прогноз на 2023 г.

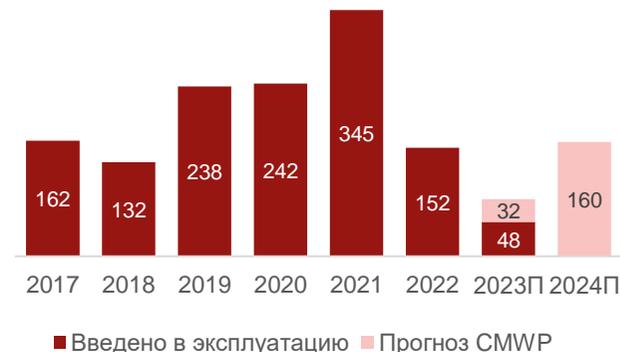
Источник: Commonwealth Partnership

По итогам 9 месяцев 2023 г. в Москве открылось пять торговых объектов общей арендопригодной площадью 48 тыс. кв. м. В 2022 году за аналогичный период было введено 96 тыс. кв. м торговых площадей.

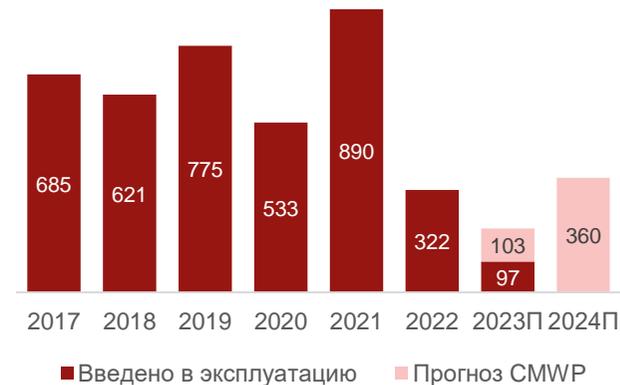
Прогноз индикатора на 2024 г. в Москве подразумевает открытие ТПУ Селигерская (58 тыс. кв. м), площадь которого составляет 36% от всего ожидаемого объема нового строительства.

По нашим данным, за последние три месяца в регионах России произошло открытие ТЦ «Мармелад» в г. Череповец, арендопригодная площадь которого составляет 32 тыс. кв. м. Ввод в эксплуатацию новых торговых объектов остается умеренным, достраиваются объекты в высокой стадии готовности.

Ежегодный ввод в эксплуатацию торговых площадей, Москва, тыс. кв. м



Ежегодный ввод в эксплуатацию торговых площадей, Россия (включая Москву), тыс. кв. м



## НОВОСТИ РИТЕЙЛА



### НОВЫЕ ФОРМАТЫ ДЛЯ НОВОЙ РЕАЛЬНОСТИ

- Сервис доставки «Самокат» планирует выпускать спортивную и детскую одежду под собственным брендом.
- «Магнит» открыл в Екатеринбурге первый магазин ультрамалого формата — киоск «Магнит GO».
- В Афмолле открылся первый магазин Askona в новом формате. В ассортименте салона Askona kids - всё необходимое для детской комнаты.
- «Азбука вкуса» запустила продажи собственной марки БАДов.
- SOKOLOV запустил продажи уходовой косметики под собственным брендом.
- «re:Store» стал мультибрендовым магазином. Помимо техники Apple, компания будет продавать PlayStation, Dyson, Yamaha, часы Garmin и другие гаджеты для дома, спорта и даже для питомцев.



### БРЕНДЫ ИДУТ В РЕГИОНЫ

- СТОКМАНН открыл первый универмаг в Перми в ТЦ «Планета».
- Группа М.Видео-Эльдорадо расширяет региональное присутствие за счёт открытия магазинов площадью 500-600 кв. м с вертикальной системой хранения товаров.
- «Вкусно — и точка» будет открывать рестораны в городах с населением до 300 тысяч человек.
- SUNLIGHT продолжает расширять свое присутствие в регионах. С начала года магазины сети впервые открылись в 11 городах России.
- Gloria Jeans открыл самый большой магазин в Воронеже.



### БОЛЬШЕ НОВЫХ ИМЕН

- В дизайн-центре «Румянцево» состоялось открытие первого мебельного шоурума проекта «ГУД ЛАКК».
- Первый магазин турецкого fashion-бренда Оххо начал свою работу в московском ТЦ «Европолис».
- Gloria Jeans запустит бренд одежды для подростков Ready! Steady! Go! Всего GJ планирует выделить три новых бренда для разных возрастных групп.
- На российский рынок возвращается итальянский бренд одежды OVS. Компания ушла с российского рынка девять лет назад.
- В ТЦ «МЕГА Тёплый Стан» открылся первый в России магазин турецкого мебельного бренда Kelebek.
- Российский оператор, управляющий магазинами Lady & Gentleman CITY, запустил новую сеть одежды под брендом JUST CLOTHES.



### ЗАМЕНА МЕЖДУНАРОДНЫХ АРЕНДАТОРОВ В ТЦ

- В ТЦ «Афимолл» на месте Nike открылся самый большой магазин Lichi в Москве. Арендатор занял площадь 500 кв. м.
- Gloria Jeans открылся на месте Uniqlo в ТЦ "Охотный ряд».
- LC Waikiki занял место Zara в ТЦ Сити-парке «Град» в Воронеже.
- В омской «МЕГЕ» на месте ушедшего Nike заработал новый магазин спортивной одежды DEMIX от Спортмастер.
- Магазин одежды Koton готовят к открытию в псковском ТЦ «Акваполис». Арендатор займет бывшие площади H&M.



## ПОСЕЩАЕМОСТЬ ТЦ

Посещаемость ТЦ Москвы с января по начало октября 2023 года показала снижение относительно аналогичного периода прошлого года ввиду эффекта высокой базы начала 2022 года. С середины года Mall Index показывает небольшую положительную динамику. При этом так же, как и предыдущие годы, крупные торговые объекты больше подвержены оттоку покупателей, чем малые и средние форматы.

Обороты ритейлеров показывают в среднем 5-10% роста в сравнении с аналогичным периодом 2022 года по сравнимому количеству магазинов. При этом важно учитывать возросшие расходы ритейлеров на производство и логистику, что даже на фоне роста оборотов не всегда результируется в рост прибыли.

**-2 %**

Январь-октябрь  
2023 vs 2022

Mall Index, ТЦ Москвы

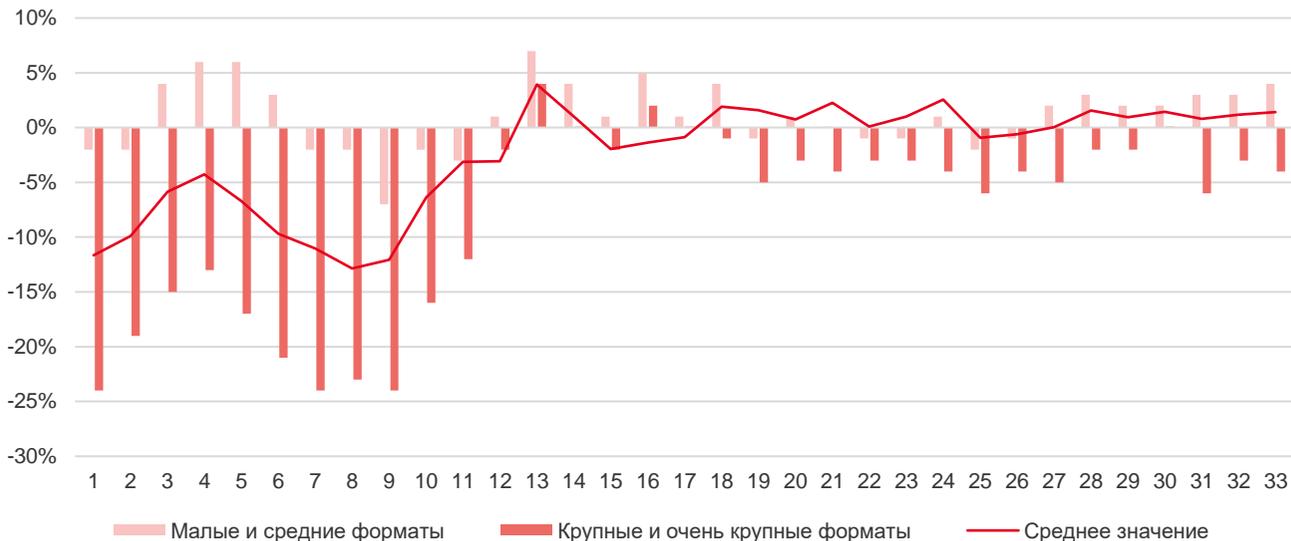
**-9 %**

Январь-октябрь  
2023 vs 2021

Mall Index, ТЦ Москвы

Источник: Focus, Mall Index

Mall index: посещаемость ТЦ Москвы в разрезе форматов по неделям, 2023 г. к 2022 г., %



Обороты ритейлеров по категориям товаров, 2023 vs 2022



**+5%**  
Парфюмерия



**+7%**  
Книги



**+7-10%**  
Одежда и обувь



**+10%**  
Детские товары



**+10%**  
Спорт



**+10-15%**  
Фастфуд

## ГЛАВНОЕ – НЕ СОЙТИ С ДИСТАНЦИИ!

Заинтересованность игроков рынка сегментом спортивного fashion-ритейла растет – в 2023 году сразу несколько компаний выразили желание создать собственную торговую марку/открыть мультибрендовый магазин спортивной одежды и обуви.

### lamoda

В августе 2023 года маркетплейс объявил о планах открытия сети оффлайн-магазинов спортивных товаров. Компания нацелена на открытие 300 магазинов в более чем двадцати городах РФ в ближайшие три года.



Отечественный дистрибьютор спортивных товаров планирует создание СТМ для производства одежды, обуви и аксессуаров.



Официально компания еще не анонсировала желание заняться выпуском спортивной одежды, однако интернет-издание Shopper's заметило, что такая вероятность существует, причем спортивная одежда будет производиться в Китае.



Еще в 2022 году обсуждался возможный выход сервиса доставки в сегмент fashion. В 2023 году предполагали, что ассортимент собственной торговой марки (СТМ) будет включать детскую и спортивную одежду, однако в августе 2023 года «Самокат» запустил продажи базовой одежды под СТМ Arive эксклюзивно на «мегамаркете». Учитывая растущий тренд на расширение ассортимента в сторону спорта, возможно, бренд все же будет продавать и спортивную одежду. Официальных комментариев компании по теме расширения ассортимента пока не было.



Компания планирует запуск производства спортивной одежды, которая поступит в продажу под брендом Pulse, который входит в состав группы и в данный момент известен как марка спортивной обуви.

inventive  
retail  
group

### AMAZING RED

В июле 2023 года в нескольких торговых центрах открылись мультибрендовые магазины Amazing Red от Inventive Retail Group. В ассортименте представлены одежда, обувь и аксессуары спортивных брендов.





# ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

# РАЗ

# ГОН

**21,1** тыс. номеров

Номерной фонд современного стандарта Москвы по состоянию на конец 3 кв. 2023 г. (оценка CMWP)

**2** новый гостиничный проект современного стандарта

Открыт за 3 кв. 2023 г.

**814** номеров

Суммарный ожидаемый прирост нового предложения современного стандарта Москвы по результатам 2023 г.

- В отсутствие потрясений в политической и экономической жизни страны, а также на фоне оживления экономического взаимодействия с дружественными экономиками мира, гостиничный рынок столицы показывает по-хорошему ударные темпы восстановления. Все это позволило городским отелям успешно отыграть утраченные за начало 2022 год позиции как по Загрузке (прирост на 11,1 процентных пунктов), так и по Средней цене на номер (прирост на 24,0%). Не в последнюю очередь улучшение последнего показателя стало возможным благодаря введенной Правительством РФ с 01.07.2022 г. 5-летней налоговой льготе (нулевой НДС на услуги размещения).
- Более важным «психологическим» результатом стало устойчивое превышение показателя Доходности на номер в течение каждого месяца в течение трех кварталов 2023 г. относительно аналогичного периода 2019 г. Это указывает на восстановление операционных показателей работы рынка ранее прогнозных оценок 2020-2022 гг.
- За первые 3 квартала года в Москве открылись 2 сетевых отеля (AZIMUT Comcity и Radisson Blu) с суммарной номерной емкостью в 315 единиц. Остальные 4 гостиничных проекта находятся в различных стадиях завершения строительства. В случае их открытия предложение современного стандарта увеличится еще на 500 единиц.

# НОВЫЕ ГОСТИНИЦЫ ОТКРЫВАЮТСЯ В НЕЗАВИСИМОМ СТАТУСЕ

## 814 номеров

Суммарный запланированный объем нового предложения в 2023 г.

Рынок качественных отелей

## 3,9 %

Прогнозируемый прирост предложения в 2023 г.

Рынок качественных отелей

Источник: Commonwealth Partnership

## Изменения в объеме предложения

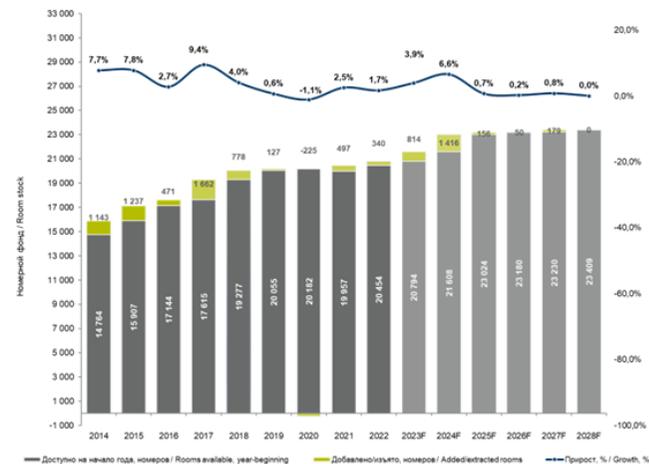
После весьма скромных результатов 2022 года, в течение которого рынок отелей современного качества увеличился всего на 340 номеров (Soluxe Hotel Moscow), в течение 2023 г. ожидается открытие 814 новых номеров – в основном, в проектах различного ценового стандарта, ранее заявленных как сетевые отели, чье открытие было перенесено с 2022 г. на более поздние сроки ввиду необходимости замены бренда (или полного отказа от него). За три квартала года состоялось открытие двух отелей из шести ожидаемых – AZIMUT Moscow Comcity (150 номеров, ex-Novotel) и Radisson Blu Leninsky Prospect (164 номера).

Как видно на графике, прямым результатом текущего периода волатильности, начавшегося в 2020 году, является резкое торможение ожидаемого прироста номерного фонда после 2024 года, когда должны быть завершены и открыты большая часть из начатых проектов.

## Гостиничные проекты современного стандарта к открытию в 2023 г.

| ПРОЕКТ                                     | НОМЕРНОЙ ФОНД | ОТКРЫТИЕ |
|--|---------------|----------|
| AZIMUT Moscow Comcity                      | 150           | Q1       |
| Radisson Blu Leninsky Prospect             | 164           | Q3       |
| Imperial Garden (ex-HGI Moscow Paveletsky) | 245           | Q4       |
| ex-DTH Moscow                              | 99            | Q4       |
| MOSS Hotel (ex-Fairmont)                   | 91            | Q4       |
| Stella di Mosca (ex-Bvlgary Hotel)         | 65            | Q4       |
| <b>ИТОГО</b>                               | <b>814</b>    |          |

## Динамика изменения номерного фонда – факт и прогноз



## ЗАГРУЗКА МОСКОВСКИХ ОТЕЛЕЙ ВОССТАНАВЛИВАЕТСЯ

# 72,9%

Загрузка накопленным итогом за 9 мес. 2023 г.

Рынок качественных отелей

# 77,9%

Загрузка накопленным итогом за 9 мес. 2023 г.

Среднеценовой сегмент

# 51,8%

Загрузка накопленным итогом за 9 мес. 2023 г.

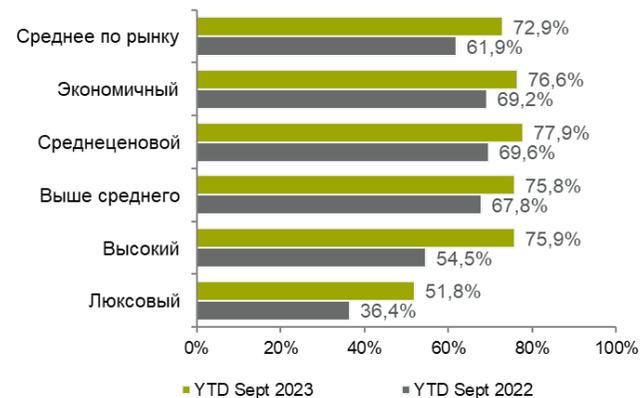
Люксовый сегмент

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

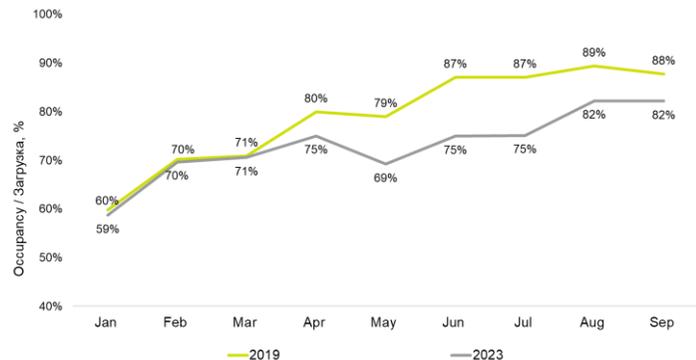
Относительно устойчивая ситуация в политике и экономике страны (в сравнении с ситуацией в 2022 году) положительным образом сказалась на работе столичного рынка гостиниц современного качества, который за 9 месяцев 2023 г. продемонстрировал уверенные результаты по Загрузке – как в ежемесячном выражении, так и накопительным итогом с начала года.

Предсказуемо, ограниченные объемы въездного туризма (в первую очередь, в виде организованных тургрупп) позволили столичным гостиницам достичь 80-процентной планки среднемесячной Загрузки лишь в начале осеннего делового сезона, с восстановлением конгрессного туризма из дружественных стран (Юго-Восточная Азия, Ближний Восток). Улучшение показателей в сравнении с 2022 годом отмечено во всех ценовых сегментах без исключения, в результате чего показатель Загрузки накопленным итогом за 9 месяцев года для Рынка в целом практически сравнялся с 73,0% (ср. с 77,9% за аналогичный период в 2019 г.).

Загрузка (%) отелей современного качества по сегментам:  
9 мес. 2023 г. ср. с 9 мес. 2022 г.



Помесячная Загрузка (%) для рынка современного качества:  
9 мес. 2023 г. по ср. с аналогичным периодом в 2019 г.



# «ЭФФЕКТ НУЛЕВОЙ СТАВКИ НДС» И СРЕДНЯЯ ЦЕНА НА НОМЕР

**8 093 руб.**

Средняя цена на номер накопленным итогом за 9 мес. 2023 г.

Рынок качественных отелей

**33,1%**

Прирост Средней цены на номер за 9 мес. 2023 г. по сравнению с тем же периодом 2022 г.

Экономичный сегмент

**-2,0%**

Разница в Средней цене на номер за 9 мес. 2023 г. по сравнению с тем же периодом 2022 г.

Люксовый сегмент

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

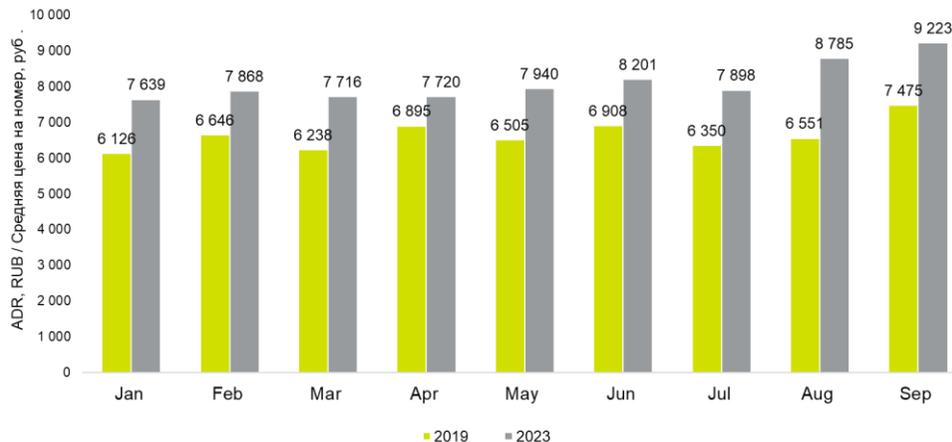
24-процентное увеличение показателя Средней цены на номер для Рынка качественных отелей в целом по результатам 9 месяцев 2023 г. (относительно аналогичного периода в 2022 г.) безусловно содержит в себе положительный результат «эффекта нулевого НДС». По оценкам участников рынка, увеличение данного показателя за счет обнуления с 01.07.2022 НДС на услуги размещения составило 13-18%, в зависимости от объекта.

Диапазон прироста для отелей разных ценовых сегментов составил от 17,3% до 33,1% - за исключением Люксовых отелей, где изменение Средней цены на номер все еще остается в отрицательной зоне (-2,0% относительно того же периода 2022 г.).

Средняя цена на номер (руб.) отелей современного качества по сегментам – 9 мес. 2023 г. ср. с 9 мес. 2022 г.



Помесячная Средняя цена на номер (руб.) в отелях современного качества: 9 мес. 2023 г. по ср. с аналогичным периодом в 2019 г.



# ДОХОДНОСТЬ НА НОМЕР ВЫШЕ, ЧЕМ В 2019 Г.

**5 902 руб.**

Доходность на номер за 9 мес. 2023 г.

Рынок качественных отелей

**46,2 %**

Прирост Доходности на номер за 9 мес. 2023 г. по сравнению с аналогичным периодом 2022 г.

Рынок качественных отелей в целом

**63,3 %**

Разница в Доходности на номер за 9 мес. 2023 г. по сравнению с аналогичным периодом 2022 г.

Высокий ценовой сегмент

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

Достигнутые результаты показателя Доходности на номер для Рынка качественных отелей Москвы по итогам трех кварталов 2023 г. можно назвать знаковыми – не только ввиду впечатляющего (46,2%) прироста к аналогичному периоду 2022 года, но и по причине устойчивого (ежемесячного) превышения результатов «эталонного» 2019 года. Особенно заметна наметившаяся тенденция к ускорению роста в августе-сентябре, что связано с оживлением экономического взаимодействия с дружественными странами.

Доходность на номер накопленным итогом за 9 мес. 2023 г. (5 902 руб.) превысила аналогичный результат 2019 г. (5 210 руб.) на 13,3%.

Доходность на номер (руб.) для отелей современного качества: 9 мес. 2023 г. ср. с 9 мес. 2022 г.



Помесячная Доходность на номер (руб.) в отелях современного качества: 9 мес. 2023 г. по ср. с аналогичным периодом в 2019 г.



## ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ПО СЕГМЕНТАМ

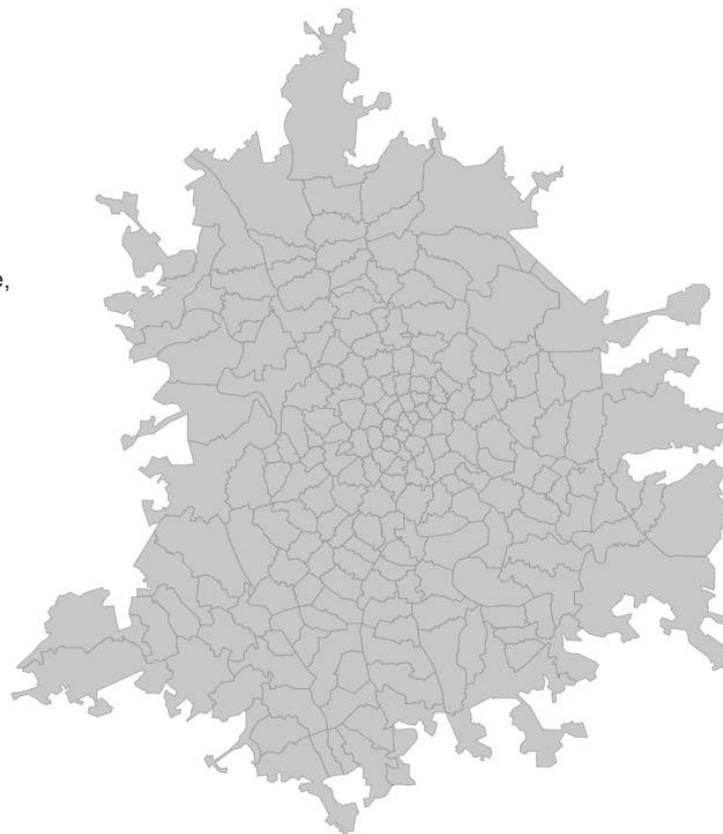
|  |   |                                    | 2009                            | 2010        | 2011        | 2012        | 2013        | 2014        | 2015        | 2016        | 2017        | 2018        | 2019        | 2020        | 2021        | 2022        |       |
|--|---|------------------------------------|---------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------|
| <b>Офисная<br/>недвижимость</b>                | <b>Московская агломерация</b><br>(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         |       |
|  |   | 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      | 19 325      | 19 678      |       |
|  |   | Ставка аренды, руб. за кв. м в год | —                               | —           | —           | —           | —           | —           | 21 967      | 19 846      | 17 462      | 19 256      | 19 959      | 20 237      | 21 680      | 20 492      |       |
|  |   | 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%        | 8,9%        |       |
|  |   | 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       | 1 948       | 1 754       |       |
| <b>Торговая<br/>недвижимость</b>               | <b>Россия</b><br>(включая Москву)                   | Новое строительство, тыс. кв. м    | 1 387                           | 1 514       | 1 361       | 1 914       | 1 456       | 2 346       | 1 877       | 1 699       | 636         | 558         | 586         | 466         | 691         | 240         |       |
|  |   | Совокупные площади, тыс. кв. м     | 8 992                           | 10 576      | 12 037      | 14 112      | 15 667      | 18 014      | 19 914      | 21 649      | 22 333      | 22 957      | 23 732      | 24 265      | 25 153      | 25 475      |       |
|  | <b>Московская агломерация</b>                       | Новое строительство, тыс. кв. м    | 497                             | 362         | 202         | 155         | 173         | 627         | 418         | 444         | 135         | 108         | 156         | 232         | 258         | 147         |       |
|  |   | Совокупные площади, тыс. кв. м     | 2 754                           | 3 160       | 3 371       | 3 544       | 3 718       | 4 360       | 4 778       | 5 246       | 5 408       | 5 542       | 5 781       | 6 023       | 6 366       | 6 517       |       |
|  |   |                                    |                                 |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |       |
| <b>Складская<br/>недвижимость</b><br>(Класс А) | <b>Россия</b><br>(включая Москву)                   | Новое строительство, тыс. кв. м    | 1 557                           | 706         | 535         | 1 288       | 1 658       | 2 456       | 2 125       | 1 803       | 940         | 1 233       | 1 550       | 1 545       | 1 645       | 2 482       |       |
|  |   | Совокупные площади, тыс. кв. м     | 7 279                           | 7 985       | 8 520       | 9 807       | 11 465      | 13 921      | 16 046      | 17 849      | 18 788      | 20 022      | 21 572      | 23 117      | 24 762      | 27 203      |       |
|  |   | Ставка аренды, руб. за кв. м в год |                                 |             |             |             |             |             |             |             |             |             | 3 500       | 3 750       | 3 950       | 5 200       | 5 500 |
|  |   | Доля свободных площадей            |                                 |             |             |             |             |             |             |             |             |             | 4,9%        | 6,0%        | 5,7%        | 2,0%        | 3,7%  |
|  |   | <b>Московская агломерация</b>      | Новое строительство, тыс. кв. м | 758         | 404         | 281         | 651         | 1 034       | 1 419       | 1 129       | 1 191       | 415         | 738         | 985         | 868         | 1 280       | 1 719 |
|  |   | Совокупные площади, тыс. кв. м     | 4 223                           | 4 627       | 4 909       | 5 559       | 6 593       | 8 012       | 9 141       | 10 332      | 10 747      | 11 485      | 12 470      | 13 338      | 14 623      | 16 328      |       |
|  |   | 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       |       |
|  |   | 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%        |       |
|  |   |                                    | <b>2009</b>                     | <b>2010</b> | <b>2011</b> | <b>2012</b> | <b>2013</b> | <b>2014</b> | <b>2015</b> | <b>2016</b> | <b>2017</b> | <b>2018</b> | <b>2019</b> | <b>2020</b> | <b>2021</b> | <b>2022</b> |       |

## ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ ДЕЛЕНИЕ МОСКВЫ: МЕТРОКОММУНЫ

Население Москвы является высокомобильным, 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 о, линий, включенных в зо |
|---------------------|---|---------------------|--|
| 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»                         |                     |  |





**Валерия Братченко**

Складская и торговая недвижимость  
[Valeria.Bratchenko@cmwp.ru](mailto:Valeria.Bratchenko@cmwp.ru)



**Лилия Фокина**

Офисная недвижимость  
[Liliia.Fokina@cmwp.ru](mailto:Liliia.Fokina@cmwp.ru)



**Марина Усенко**

Гостиничный бизнес  
и туризм  
[Marina.Usenko@cmwp.ru](mailto:Marina.Usenko@cmwp.ru)



**Татьяна Дивина**

Руководитель департамента  
исследований и аналитики  
[Tatyana.Divina@cmwp.ru](mailto:Tatyana.Divina@cmwp.ru)



**Полина Афанасьева**

Директор департамента  
исследований и аналитики  
[Polina.Afanasieva@cmwp.ru](mailto:Polina.Afanasieva@cmwp.ru)

# КОНТАКТЫ

## Руководство



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



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



**Денис Соколов**  
Партнер  
Советник, генеральный директор  
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.  
Представление интересов  
арендаторов  
+7 919 105 79 09  
dmitry.venchkovskiy@cmwp.ru



**Дмитрий Тарасов**  
Офисная недвижимость.  
Представление интересов  
собственников  
+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



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

## Консультационные услуги



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



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



**Андрей Шувалов**  
Торговая недвижимость.  
Разработка концепций и  
планировочных решений  
+7 903 256 2174  
andrey.shuvalov@cmwp.ru



**Татьяна Дивина**  
Исследования и аналитика  
+7 916 901 0377  
tatyana.divina@cmwp.ru



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



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



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



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



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

## Инвестиции



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



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

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

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

**Главный редактор:**

Татьяна Дивина

**Маркетинг и PR:**

Кристина Осадчая