

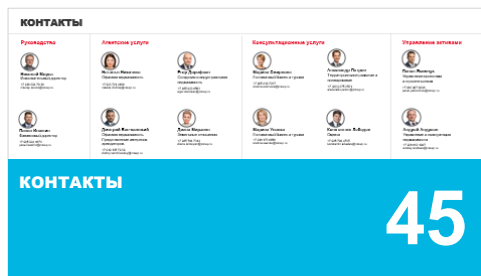
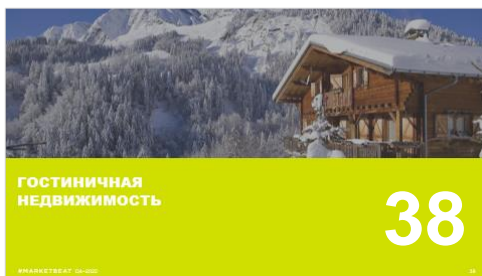
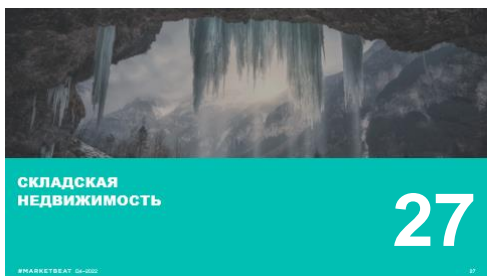
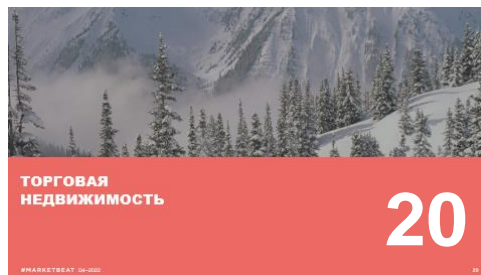
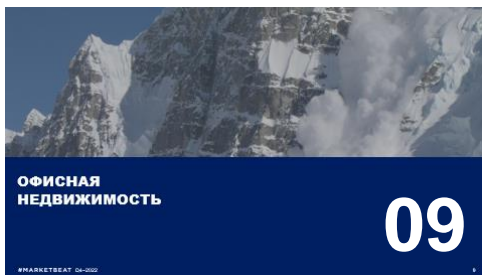
#MARKETBEAT

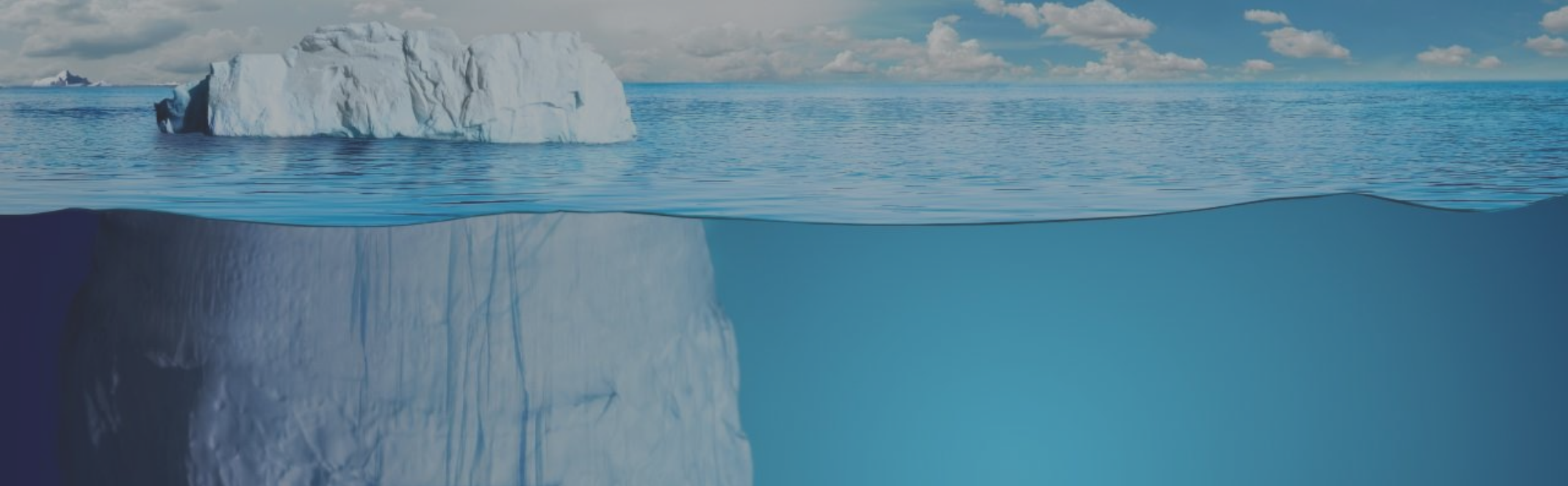
Q4 2022

ЯНВАРЬ



Содержание





МАКРОЭКОНОМИКА

В ноябре прошлого года ЦБ выпустил последний прогноз макро-экономической ситуации в России до 2025 года.

Сценарии «Базовый» и «Глобальный кризис» предполагают:

- Замедление мировой экономики
- Сохранение или усиление геополитической напряженности
- Сохранение или усиление санкций

Степень влияния каждого из рисков будет определять траекторию развития экономики РФ в 2023-2025гг.

В январе 2023 года Всемирный Банк понизил свой летний прогноз роста мирового ВВП на 1,3 п.п. до 1,7% в текущем году, отмечая, что мировая экономика замедляется сильнее, чем ожидалось ранее, а показатели развитых стран близки к рецессии.

При этом оценка международной финансовой организацией динамики ВВП в России ближе к базовому сценарию ЦБ – снижение на 3,5% по итогам 2022г. и ещё минус 3,3% в 2023г.

Источник: *World Bank. Global Economic Prospects. January-2023*

Всемирный Банк. Прогноз по ключевым экономикам мира на 2023 год

ОСНОВНОЙ ПРОГНОЗ

от января 2023

0,5 %

ВВП, Развитые страны

3,4 %

ВВП, Развивающиеся страны

-3,3 %

ВВП, Россия

ПЕРЕСМОТР

относительно июня 2022

-1,7 п. п.

-0,8 п. п.

-1,3 п. п.

«ГЛОБАЛЬНЫЙ КРИЗИС»
- БАЗОВЫЙ СЦЕНАРИЙ

Прогноз пересмотрен относительно прошлого выпуска в октябре в сторону улучшения показателей за 2022 год.

Согласно консенсусному мнению экспертов несмотря на то, что сжатие экономики по предварительным итогам года оказалось значительно меньше предполагаемого, ожидания по дальнейшей рецессии и стагнации экономики остаются консервативными.

Прогноз ЦБ РФ

Индикатор	Базовый сценарий				«Глобальный кризис»			
	2022п	2023п	2024п	2025п	2022п	2023п	2024п	2025п
Валовой внутренний продукт, %	(-3,5) – (-3)	(-4) – (-1)	1,5–2,5	1,5–2,5	(-3,5) – (-3)	(-8) – (-5)	(-2) – (-1)	0–1
Инфляция, %, декабрь к декабрю предыдущего года	12–13	5–7	4	4	12–13	13–16	8–9	4
Ключевая ставка, в среднем за год, % годовых	10,6	6,5–8,5	6–7	5–6	10,6	11,5–13,5	12–13	6–7
Расходы на конечное потребление домашних хозяйств, %	(-5,0)–(-3,0)	(-2,5)–(+0,5)	1,5–2,5	1,5–2,5	(-5,0)–(-3,0)	(-4,5)–(-1,5)	(-2,5)–(-1,5)	0–1,0

Источник: : [«Основные направления единой государственной денежно-кредитной политики на 2023 год и период 2024 и 2025 годов», проект от 02 ноября 2022 года](#)

В 2023 СЖАТИЕ
ЭКОНОМИКИ УСКОРИТСЯ

Вне зависимости от глубины сжатия экономики, 2023 год будет более сложным для бизнеса, потому что снижение происходит от низкой базы – продолжаем падать от «минуса» прошлого года, запас прочности исчерпан.

-3 – -3.5 %

Предварительные оценки сжатия ВВП
(прогноз ЦБ, Базовый сценарий)

2022 г.

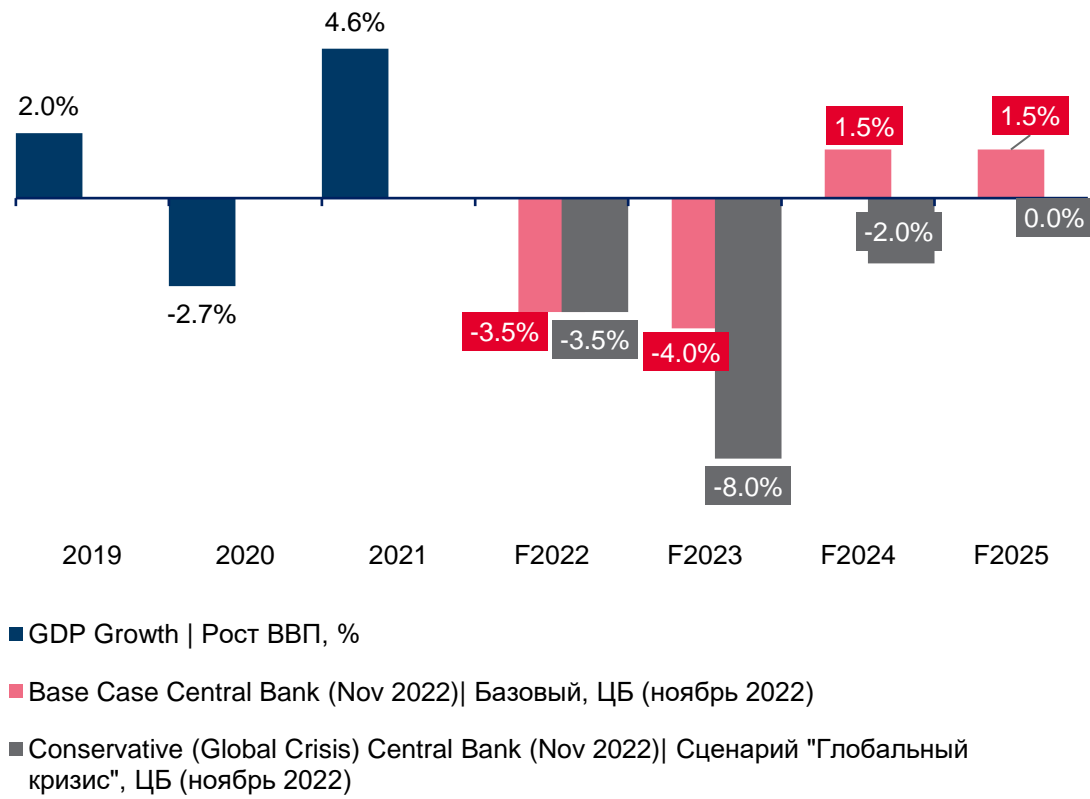
-1 – -4 %

Предварительные оценки сжатия ВВП
(прогноз ЦБ, Базовый сценарий)

2023 г.

Для сравнения - падение ВВП в другие кризисные периоды:
1998 – (-5,3%)
2009 – (-7,8%)

ВВП: прогноз



Источник: ЦБ РФ
Примечание: на графике отображены цифры по нижней границе диапазонов каждого прогнозного сценария

ОБЩИЙ КОНТЕКСТ

Затяжная рецессия экономики приведёт к более длительному периоду спада сегмента недвижимости – как минимум, два года (2022-2023) отрицательных значений по ВВП могут привести к двухлетнему спаду и последующей стагнации рынка недвижимости.

Политическая составляющая экономики нивелирует рыночные процессы – переход от рыночных механизмов к ручному управлению и росту гос. регулирования делает прогнозирование менее предсказуемым. Бизнес будет переходить от модели стратегического развития к оптимизации и ситуативным действиям.

ВОЗМОЖНОСТИ

- ✓ Появляется возможность приобрести бизнес/объект с дисконтом у уходящих компаний.
- ✓ Освобождение новых ниш, которые были заняты крупными международными компаниями. Развитие локальных брендов, малого и среднего бизнеса, импортозамещения, параллельного импорта.
- ✓ Возвращение капитала – непрофильные инвесторы готовы вкладывать средства в коммерческую недвижимость.
- ✓ Возможности в сфере частно-государственного партнёрства.

РИСКИ

- ✗ Эскалация геополитической напряженности, вторая волна мобилизации - нехватка трудовых ресурсов, драматическое падение ожиданий бизнеса и потребителей.
- ✗ Ограничение на работу из-за рубежа – «утечка мозгов», снижение потребительской активности (частично доходы будут отправляться релокантам в другие страны).
- ✗ Ограничение импорта из Китая из-за опасений вторичных санкций может привести к дестокингу на фоне ограничений импорта из привычных стран.
- ✗ Чрезмерное регулирование сегмента недвижимости - ограничение на продажу бизнеса/объектов, регулирование уровня цен/ставок аренды. С ростом диспропорций будет увеличиваться зарегулированность экономики – рост доли государства в частном бизнесе и распространение ручного управления во всё большем количестве сегментов неизменно ведёт к росту ограничительных процедур и преференций отдельным группам.

СЛОЖНО, НО НЕ БЕЗНАДЁЖНО

Несмотря на то, что российская экономика сейчас уже менее интегрирована в мировую, многие отрасли остаются импортозависимыми в той или иной степени. Замедление глобальных процессов на рынках, на которые Россия сейчас смотрит как на приоритетные (например, Китай), будет оказывать дополнительное давление.

В 2022 году, несмотря на все стрессы, экономика России продолжала инертное движение. Ключевые для российской экономики санкции начали действовать в конце года, а это значит, что их влияние мы в полной степени ощутим в 2023 году. Оптимизация бизнеса и поиск новых возможностей в трансформирующийся конфигурации экономики будет основной задачей бизнеса на этот год.

Татьяна Дивина

Старший директор
Руководитель департамента исследований и аналитики





ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- Несмотря на то, что в 2022 году погружение показателей в красную зону оказалось очень плавным, в ближайшие годы рынок будет развиваться в соответствии с экономическим контекстом. В текущих реалиях положительную динамику можно ожидать в конце 2024 – начале 2025 гг.
- В среднесрочной перспективе новое строительство будет поддерживаться крупными объектами, строительство которых началось в докризисное время. Запуск новых проектов на фоне сжимающегося спроса будет происходить лишь в случае уверенности девелопера в экономической целесообразности строительства, т.е. наличия потенциального пользователя.
- Уровень вакансии достигнет своего пика в 2023 году. Во многом динамику показателя будут определять финальные решения о дальнейшей судьбе бизнеса в РФ международных игроков, которые не приняли их в 2022 году, а также ввод крупных объектов на фоне общего снижения спроса.
- В ближайшие 2 года объем спроса будет на уровне 1,2-1,4 млн кв. м. Возвращение к положительной динамике показателя возможно в 2025 году на фоне роста бизнес-активности.

Москва

1-4 кв. 2022 г. (Класс А, В+ и В-)

19,6 МЛН КВ. М

Общее количество офисных помещений

2,1 МЛН КВ. М

Количество свободных помещений

343 ТЫС. КВ. М

Новое строительство

10,6 %

Доля свободных помещений

1,7 * МЛН КВ. М

Общее количество арендованных и купленных площадей на рынке Москвы

-225 ТЫС. КВ. М

Чистое поглощение

20 278 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*

2023-24: ЗАЛЕЧЬ НА ДНО

Ближайшие 2 года станут проверкой на прочность для офисного рынка – «эхом» 2022 года будут рост вакансии, снижение ставок, ужесточение конкуренции между собственниками в борьбе за арендатора и сдержанный спрос.

Текущий этап развития рынка – время возможностей для активно растущих отечественных компаний. Многие опции, в которых годами было невозможно арендовать офис, сейчас стали доступны.

Наталья Никитина

Международный партнер,
Руководитель департамента офисной
недвижимости



ПРОГНОЗЫ

2023-24 годы станут «эхом» событий 2022 года. Отрицательная динамика показателей, которая в 2022 году только начала проявляться, усугубится в текущем году. Исключением станет новое строительство. В контексте данного показателя последствия текущего кризиса мы увидим ближе к 2025 году, так как темпы ввода спекулятивных объектов будут замедляться. В текущий момент есть несколько очень крупных объектов (как built-to-suit, так и спекулятивных), находящихся на этапе активного строительства или высокой стадии готовности. Они поддержат значение индикатора в ближайшие 2 года.

Ключевые индикаторы	2022	Прогноз 2023 год	Прогноз 2024 год	Прогноз 2025 год
Новое строительство, классы А и В (кв. м)	343 000	350 000	500 000	250 000
Сумма купленных и арендованных площадей, классы А и В (кв. м)	1 700 000	1 400 000	1 200 000	1 450 000
Ставка аренды*, классы А и В (руб. / кв. м / год)	20 278	19 029	18 521	19 103
Доля вакантных площадей, классы А и В	10,6%	13,6%	13,4%	12,2%

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

СПРОС: СПУСК ВНИЗ

2022 год стал отправной точкой снижения объемов спроса. При условии начала восстановления экономики и активизации рыночных процессов во второй половине 2024 года, рост объемов спроса мы увидим в 2025 году.

1,7 млн кв. м

Общее количество арендованных и купленных площадей на рынке Москвы

2022 г., классы А & В

1,4 млн кв. м

Общее количество арендованных и купленных площадей на рынке Москвы

Прогноз на 2023 г., классы А & В

Источник: Commonwealth Partnership

Крупнейшие сделки новой аренды под конечного пользователя, 2022 г.

	Арендатор	Здание	Площадь
1.	Smart Technologies	Крылатские Холмы	10 400 кв. м
2.	Синергия	РТС Нагатинский	10 398 кв. м
3.	Деметра-Холдинг	Эрмитаж Плаза	10 000 кв. м
4.	РТИ Инвест	ЛеФорд	8 235 кв. м
5.	ТЭК Мосэнерго	Дом Парк Культуры	6 453 кв. м

Объем сделок по классам, тыс. кв. м



В 2022 году критичного снижения спроса не произошло – показатель ниже значения 2021 года на 13% (-17% и -12% в классах А и В, соответственно).

Крупнейшая сделка новой аренды – субаренда площадей Adidas российской компанией IT-сектора Smart Technologies. В предыдущие годы площадь крупнейших новых сделок-переездов была заметно выше - Яндекс в Neva Towers (21 тыс. кв. м, 2021 г.), Тинькофф Банк в AFI Square (78 тыс. кв. м, 2020 г.).

Наибольший объем спроса был зафиксирован в Савеловской метрокоммуне, на втором месте Выставочная, на третьем – Павелецкая. Причина лидерства первой – значительные объемы продаж Stone Towers.

В 2022 году доля продаж в структуре спроса выросла на 7 п.п. по сравнению с 2021 годом, достигнув 17%. На это повлиял ряд крупных сделок – например, продажа БЦ Нэвис (15 тыс. кв. м) и двух зданий в составе Лофт-Квартал Сколково (15 тыс. кв. м).

Доля сделок, заключенных в зоне между Садовым Кольцом и ТТК снизилась на 9 п.п. по сравнению с 2021 годом, достигнув 35%. Растет активность за ТТК.

25% всех сделок, заключенных в Москве с участием крупнейших консультантов, - отказы от площадей.

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО:
ВСЕ МОЖЕТ ИЗМЕНИТЬСЯ В
ЛЮБОЙ МОМЕНТ

В условиях снижающегося спроса и экономической турбулентности ввод большинства объектов будет откладываться до момента восстановления активности. Однако в стадии строительства находятся несколько объектов очень крупного объема, ввод которых может резко скорректировать новое строительство в сторону многократного повышения в 2023-25 гг.

343 тыс. кв. м

Новое строительство, классы А & В
2022 г.

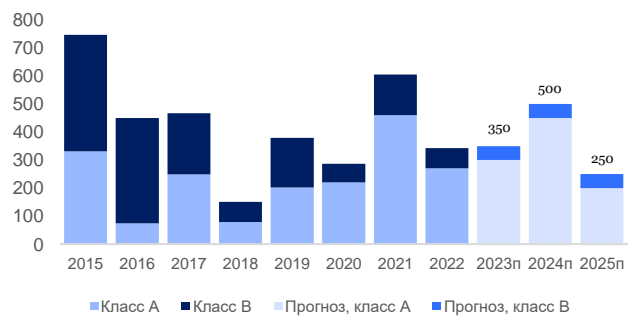
350 тыс. кв. м

Новое строительство, классы А & В
Прогноз на 2023 г.

Источник: Commonwealth Partnership

- Новое строительство 2022 года на 80% представлено классом А. При этом 20% всего нового ввода 2022 года – штаб-квартира «Новатэк».
- Всего было введено 16 объектов, из которых 2 – внутри Садового Кольца (БЦ Сады Этрета и Овчинниковская 18/1, оба здания – проекты редеVELOмента), 7 – между Садовым Кольцом и ТТК, еще 7 – за пределами ТТК.
- Среди крупнейших объектов, введенных в 2022 году – БЦ AFI Square (офисная площадь: 79 тыс. кв. м), штаб-квартира Новатэк (70 тыс. кв. м), БЦ Комсити Браво (62 тыс. кв. м).
- В ближайшие годы мы ожидаем ввод нескольких крупных built-to-suit проектов, возможны единичные случаи заключения новых сделок аналогичного формата.

Новое строительство, тыс. кв. м



GAME-CHANGERS 2023-25:

Ввод/перенос сроков ввода представленных ниже объектов окажет особенно заметное влияние на новое строительство ввиду значительных объемов зданий.



Moscow Towers
Общая площадь: 400 тыс. кв. м
Офисная площадь: 263 тыс. кв. м



Штаб-квартира «Роскосмос»
Общая площадь: 250 тыс. кв. м
Офисная площадь: более 95 тыс. кв. м



ICITY
Общая площадь: 230 тыс. кв. м
Офисная площадь: 136 тыс. кв. м



Штаб-квартира Яндекс
Общ. назем. площадь: 162 тыс. кв. м
Офисная площадь: ~121 тыс. кв. м



Сколково Парк Деловой Квартал
Общая площадь: 212 тыс. кв. м
Офисная площадь: 86 тыс. кв. м

ВАКАНСИЯ: ДАЛЬШЕ - БОЛЬШЕ

Начавшийся в 2022 году рост доли свободных площадей продолжится в 2023 году под влиянием принятия решений об уходе у международных компаний и сдержанного локального спроса.

10,6 %

Доля свободных площадей, классы А & В
2022 г.

13,6 %

Доля свободных площадей
Прогноз на 2023 г.

Источник: Commonwealth Partnership

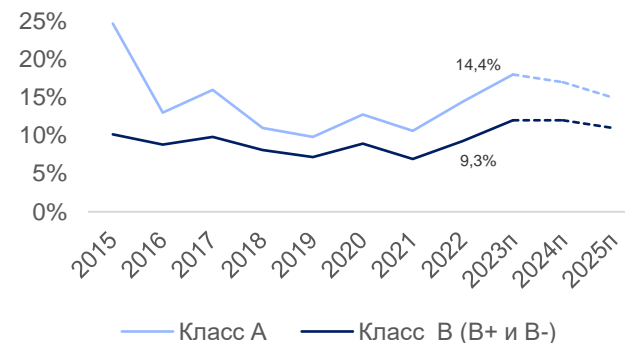
Вопреки многочисленным опасениям, резкого многократного роста доли свободных площадей в 2022 году не произошло. Показатель вырос на 2,7 п.п. по сравнению с 2021 годом (+3,8 п.п. и +2,4 п.п. в классах А и В, соответственно).

Более стремительная динамика наблюдалась в классе А, так как международные компании, которые приостановили/прекратили свою деятельность на территории РФ в большинстве своем были арендаторами высококачественных офисов. Стоит отметить, что в 2022 году не все из них приняли окончательные решения о дальнейшей судьбе бизнеса и, соответственно, офиса. Поэтому в 2023 году мы увидим продолжение роста доли свободных площадей. На показатель также будет оказывать влияние сдержанная деловая активность и, как следствие, желание арендаторов максимально оптимизировать затраты.

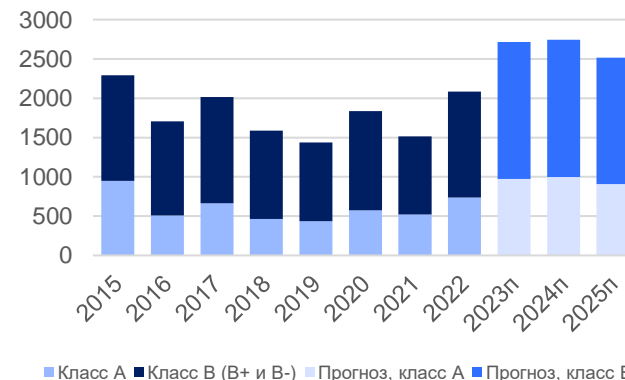
На рост показателя оказала влияние вышедшая на рынок субаренда (на конец года предложение в классических офисах составляло 111 тыс. кв. м), спрос на которую оказался весьма сдержанным. С начала года на рынок вышло 135 тыс. кв. м субаренды.

Уровень вакансии начнет снижаться по мере оживления спроса и дефицита нового строительства в 2024-25 гг.

Доля свободных площадей



Свободные помещения по классам, тыс. кв. м



ЧИСТОЕ ПОГЛОЩЕНИЕ:
МИНУС НА МИНУС

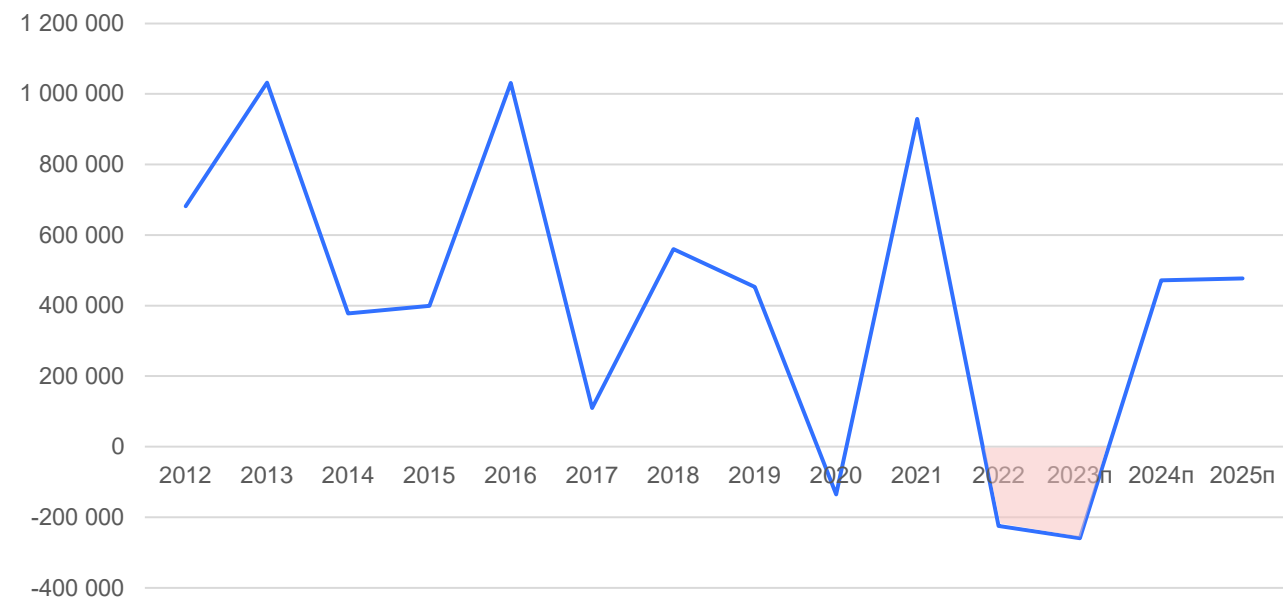
Поглощение останется в красной зоне в 2023 году, впервые в истории рынка сохраняя отрицательные значения дольше 1 года.

-225 ТЫС. КВ. М
Чистое поглощение, классы А & В
2022 г.

-259 ТЫС. КВ. М
Чистое поглощение, классы А & В
Прогноз на 2023 г.

Источник: Commonwealth Partnership

Чистое поглощение, классы А & В, кв. м



***Поглощение** – показатель, отражающий разницу между площадями, занятыми на начало и конец периода. *Положительное* поглощение означает, что с рынка «выбираются» дополнительные вакантные офисные площади. *Отрицательное* поглощение отображает обратное - освобождение дополнительных офисных площадей, которые совместно с новым строительством формируют вакансию.

СТАВКИ АРЕНДЫ

Отражение 2022 года на ставках аренды мы увидим в 2023-24 годах. В текущих реалиях предпосылок для положительной динамики до 2025 года не наблюдается.

20 278 руб. / кв. м / год

Средневзвешенная базовая ставка аренды

2022 г. (классы А & В)

19 029 руб. / кв. м / год

Средневзвешенная базовая ставка аренды

Прогноз на 2023 г. (классы А & В)

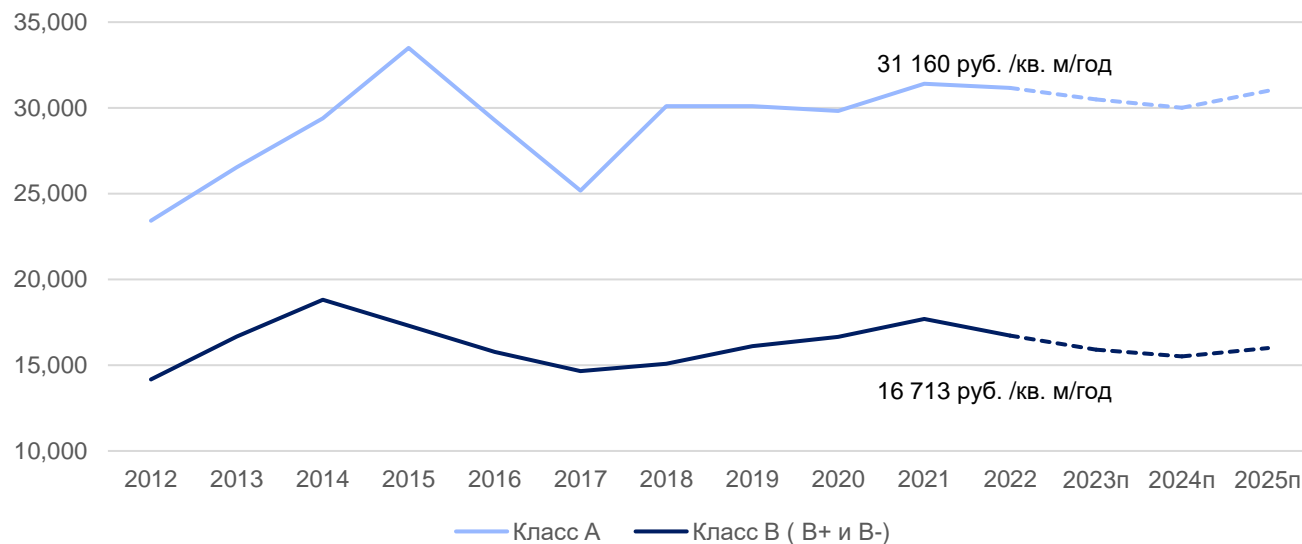
Все ставки аренды указаны без учета операционных платежей и НДС

Источник: Commonwealth Partnership

По итогам 2022 года ставки аренды показали снижение на 7% по сравнению с 2021 годом. Как и в предыдущие кризисные периоды, собственники объектов класса А готовы корректировать ставки в последнюю очередь, поэтому в данном сегменте снижение составило менее 1 п.п., в то время как в классе В индикатор меньше прошлогоднего на 6 п.п.

Стоит также отметить, что в то время, как запрашиваемые ставки аренды опускаются медленно, растет их разрыв со ставками закрытия. В текущих реалиях, когда спрос сжимается, а клиенты все реже заинтересованы в аренде дорогостоящих опций на длительный срок, отрицательная динамика сохранится. Смена тренда и начало роста индикатора возможны в конце 2024 – начале 2025 гг.

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



ГИБКИЕ РАБОЧИЕ
ПРОСТРАНСТВА: МОСКВА

Крупные сделки built-to-suit 2021 года стали основой для стремительного роста сегмента в 2022 году. В 2023 году положительная динамика сохранится, но будет более сдержанной.

393 ТЫС. КВ. М

Объем рынка гибких рабочих пространств
2022 г.

2 %

Доля сегмента от общего объема офисных
площадей
2022 г.

35 %

Доля свободных площадей
2022 г.

Источник: Commonwealth Partnership

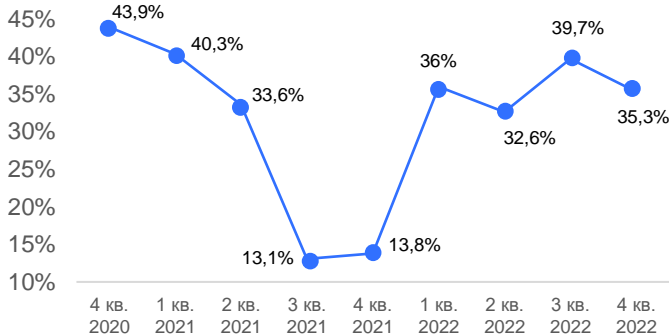
В 2022 году сегмент гибких рабочих пространств вырос на 105 тыс. кв. м, превысив объем рынка 2021 года на 35%.

Почти 50% нового ввода – 2 площадки, которые были открыты после заключения OZON крупных сделок аренды в 2021 году. Вышеперечисленные сделки также отразились и на уровне вакансии*. После их заключения в 3 кв. 2021 г. показатель снизился на 21 п.п. по сравнению со 2 кв. 2021 г. и достиг 13%. Впоследствии OZON отказался от значительной части арендованных гибких рабочих пространств. Вследствие этого, а также турбулентного экономического фона и общего сжатия спроса на офисные площади, уровень вакансии на конец 2022 года составил 35% (+21 п.п. по сравнению с показателем аналогичного периода 2021 года).

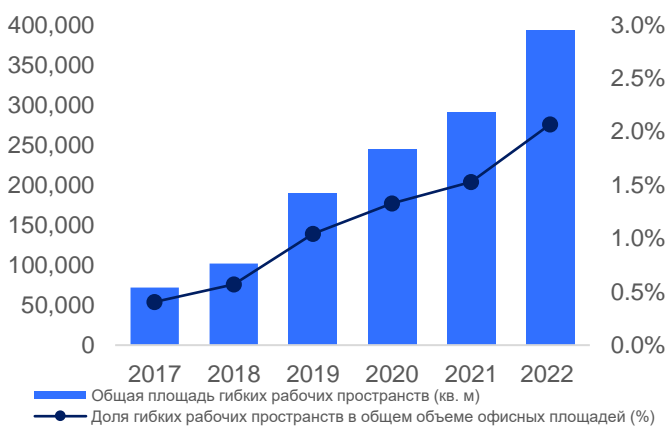
Крупнейшими сделками года стали аренда 6,5 тыс. кв. м компанией ДОМ.РФ в Business Club Искра-Парк, а также переезд аудиторской компании «Технологии Доверия» (ранее – PwC) в Multispace Dinamo (4,5 тыс. кв. м). В 2023 году сегмент по-прежнему будет востребован, однако предпосылок для массового заключения крупных (свыше 5 тыс. кв. м) сделок нет.

* здесь и далее – для свободных площадей в сетевых открытых гибких рабочих пространствах

Доля свободных площадей в открытых сетевых проектах



Динамика развития сегмента



КОВОРКИНГИ ДЛЯ РЕЛОКАНТОВ И НЕ ТОЛЬКО

Спрос на гибкие рабочие пространства в разных странах растет в связи с заметным увеличением релокантов и общим потенциалом роста рынков, а российский бизнес проявляет интерес к развитию на новых рынках. ОАЭ, Узбекистан, Казахстан - среди востребованных и развивающихся зарубежных направлений.

ДУБАЙ

29 900 руб. / р. м. / месяц

Средняя ставка аренды

- Особенность территориального устройства - наличие свободных экономических зон, в которых предусмотрены налоговые льготы, таможенные преференции, специальные условия регистрации для иностранных компаний.
- Представлены локальные и международные операторы со стандартным набором услуг, а также игроки, специализирующиеся на определенных индустриях (спорт и велнесс, технологии и инновации).
- Интерес к рынку проявляют российские операторы. Открытия планируют такие игроки как Space 1, CODE, Dorossa Investments (в коллаборации с Multispace).

ТАШКЕНТ

10 522 руб. / р. м. / месяц

Средняя ставка аренды

- Из-за малых объемов офисного рынка и активного развития гибких рабочих пространств доля сегмента от общего офисного стока находится на уровне, сравнимом с Москвой (2%), Варшавой (3%) и Лиссабоном (3%).
- Сейчас все открытые площадки – коворкинги и гибридные пространства, так как для открытия сервисных офисов пока не сформирован соответствующий спрос. По мере насыщения рынка ликвидным предложением, в бизнес-центрах могут появляться гибкие офисы.
- На рынке представлены только локальные операторы, среди которых 2 сетевых. Средняя площадь пространств 750 кв.м., размещены в основном в гостиницах и жилых домах.

АЛМАТЫ

12 918 руб. / р. м. / месяц

Средняя ставка аренды

- Рынок гибких рабочих пространств сформирован, но всё ещё есть потенциал для развития формата.
- Помимо стандартного набора услуг (аренда рабочих мест, административная поддержка, принтер, кофе и т.д.) многие пространства проводят различные мероприятия, направленные на укрепление сообщества.
- Значительную часть от общей площади гибких рабочих пространств занимают площадки, целевой аудиторией которых являются специалисты из сферы IT.

Еще больше информации о гибких рабочих пространствах Дубая, Ташкента и Алматы – в нашем [отчете](#)





ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- В Москве на фоне сокращения ввода крупных торговых объектов и роста популярности формата районных ТЦ снижается средняя площадь торговых объектов, введенных в эксплуатацию.
- Средние и крупные ТЦ ожидает обновление концепции. В свою очередь, базовые потребности сейчас закрывают малые торговые центры, доля которых в структуре нового строительства заметно выросла в последние годы.
- В связи с изменениями, происходящими в индустрии розничной торговли, треть потребителей остается гибкой к смене канала покупки, что позволяет компаниям бороться за внимание потребителей к их продукту.
- Несмотря на сложившуюся ситуацию, число новых брендов, вышедших на рынок России в 2022 году, сопоставимо с цифрой 2021 года.
- В 2022 году уровень посещаемости ТЦ, согласно данным Focus Technologies, закрепился на уровне -7% к прошлому году.
- Рост вакансии сдерживает развитие локальных брендов и переуступка прав собственности отдельных ритейл брендов новым владельцам, которые пока не приняли решение о стратегии развития в России.

Москва

2022 г.

6,2 МЛН КВ. М

Общее количество торговых площадей в форматных торговых объектах

147 ТЫС. КВ. М

Новое строительство (торговые объекты от 15 000 кв. м торговой площади)

12 %

Доля свободных площадей в форматных торговых объектах

Прогноз 2023 г.

6,3 МЛН КВ. М

Общее количество торговых площадей в форматных торговых объектах

100 ТЫС. КВ. М

Новое строительство (торговые объекты от 15 000 кв. м торговой площади)

16 %

Доля свободных площадей в форматных торговых объектах

ВЫЖИВУТ ТОЛЬКО ВНИМАТЕЛЬНЫЕ

Потребительский рынок в России заметно сжимается, но, тем не менее, остаётся одним из крупнейших в мире. Часть средств, которые жители страны вывозили, путешествуя за границу, сейчас есть возможность оставить в стране. Объем потребления сокращается, но полностью от покупок население не откажется. В сложившейся ситуации выиграют игроки, которые смогут предложить дополнительное преимущество и ценность потребителю, будь то лучший уровень сервиса, наиболее широкий ассортимент востребованных товаров или качественное продвижение новых брендов.

Татьяна Дивина

Старший директор,
Руководитель департамента исследований и
аналитики



НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО:
СМЕНА ФОРМАТА

Объем нового строительства заметно снижается как в столице, так и в регионах. Мы видим развитие тренда на строительство районных торговых центров с площадью до 20 000 кв. м

147 тыс. кв. м

Новое строительство в Москве (торговые объекты от 15 000 кв. м торговой площади)
2022 г.

240 тыс. кв. м

Новое строительство в России (торговые объекты от 15 000 кв. м торговой площади)
2022 г.

Источник: Commonwealth Partnership

В 4 кв. 2022 года в Москве было введено 55,7 тыс. кв. м. торговых площадей. По итогам года новое строительство превысило годовой прогноз на 47 тыс. кв. м. По сравнению с 2021 годом произошло падение показателя на 43%.

Среди введенных в эксплуатацию торговых центров крупнейшими объектами являются ТЦ Солнце Москвы, ТЦ Сказка, а также 6 районных центров в рамках развития проекта ADG group по реконструкции старых советских кинотеатров.

Экспертная оценка по прогнозу нового строительства в Москве на 2023 год составляет 100 тыс. кв. м.

В региональной выборке также наблюдается тренд на снижение суммы вводимых торговых площадей.

Необходимо отметить, что в 2022 году доля торговых объектов с площадью до 20 тыс. кв. м в структуре нового строительства достигла рекордных 89% из-за отсутствия ввода новых крупных объектов.

Несмотря на то, что ряд торговых центров еще достраивается, в дальнейшем мы ожидаем замедление ввода торговых объектов с площадью более 20 000 кв. м и, как следствие, снижение средней площади новых вводимых объектов.

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



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



ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЕ ПОВЕДЕНИЕ

Подавляющее большинство потребителей за последние полгода сталкивались с теми или иными барьерами при совершении покупок, что в целом является частью нормального процесса выбора товара. Трудности, с которыми столкнулись покупатели в 2022 году, отражают изменения, которые происходили в индустрии розничной торговли в целом. Рост инфляции, перестроение цепочек поставок, исчезновение некоторых привычных товаров и брендов и появление новых, безусловно, повлияли на доступность товаров, ассортимент привычных магазинов и выбор покупателей.

При этом ожидания потребителей расходятся с новой реальностью – они всё ещё ищут привычное по доступным ценам, и это потенциальная возможность для продвижения новых брендов и товаров.

Данные исследования указывают на возможности заметно повлиять на поведение покупателей и улучшить их потребительский опыт при условии, что ритейлер будет готов искать способы такого влияния.

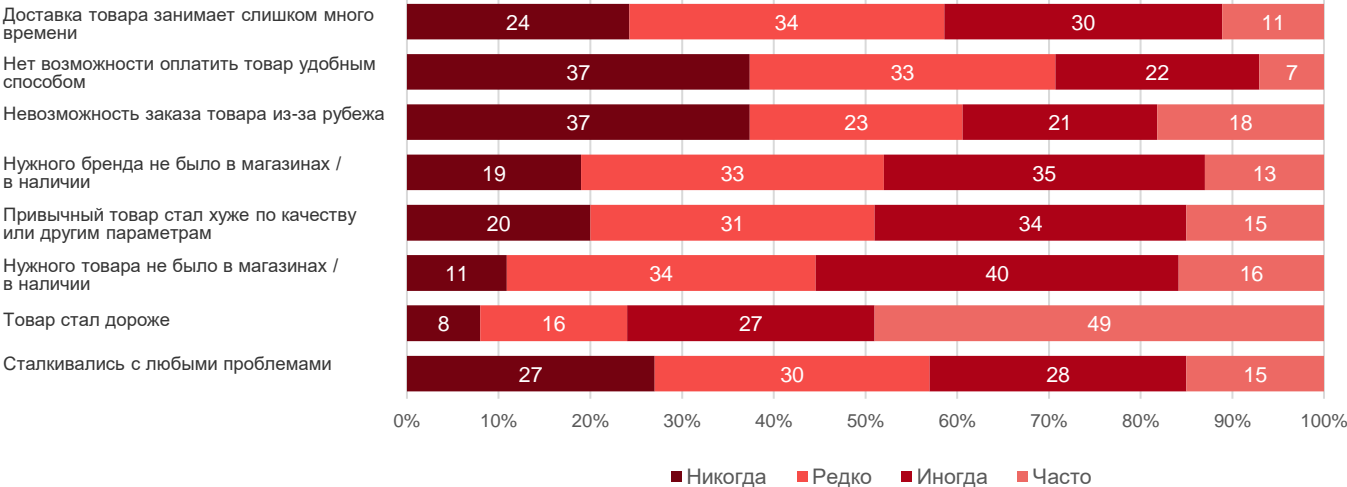
Источник: Совместное исследование компании «Технологии Доверия» и НАФИ

Как показывает исследование, треть покупателей (22% и 29% от опрошенных на диаграмме справа) все еще остаются гибкими при выборе канала покупки. Таким образом, несмотря на рост сегмента онлайн-торговли, мы видим перетекание покупателей из одного канала в другой, что позволяет компаниям побороться за внимание потребителей к их продукту.

Последствия трудностей, с которыми сталкивались россияне при выборе и покупке товаров



Частота столкновения с трудностями, в % от всех опрошенных



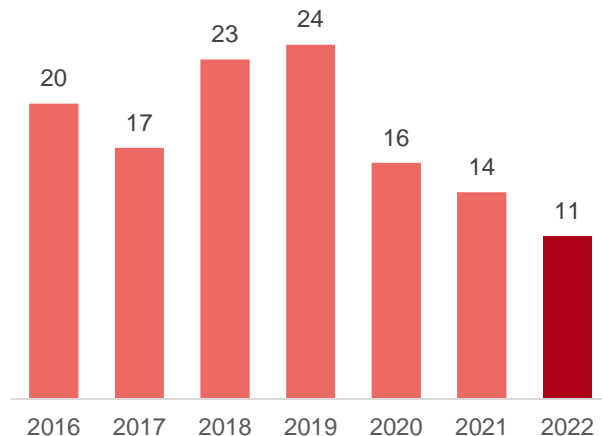
НОВОЕ ЛИЦО РИТЕЙЛА

Несмотря на сложившуюся ситуацию, число новых брендов, вышедших на рынок России в 2022 году, сопоставимо с цифрой 2021 года (11 и 14, соответственно). Такое количество связано, прежде всего, с достаточно длительным процессом выхода на новый рынок. Следовательно, появление новых брендов было запланировано заранее и то, что мы видим сейчас - это результат работы предыдущих лет.

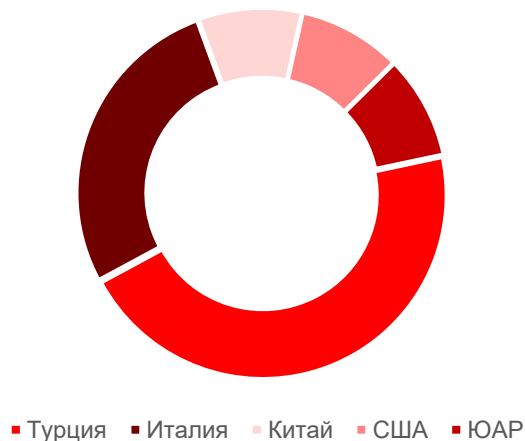
80% новых брендов пришли к нам из Турции и Италии. Торговые операторы из этих стран тестируют возможности заполнения освобождающихся ниш после ухода международных брендов из России.

Бренды Азиатского региона, выход которых на российский рынок эксперты ожидали в первой половине прошлого года, пока остановились на тщательном и осторожном изучении нового для себя рынка, который, к тому же, находится сейчас не в самых простых условиях.

Количество новых брендов, вышедших на рынок России



Распределение по странам происхождения вышедших на российский рынок международных операторов в 2022 году



Примеры новых брендов



TWIST

IPEKYOL

MACHKA



PERSPECTIVE

Vilhelm Parfumerie
NEW YORK

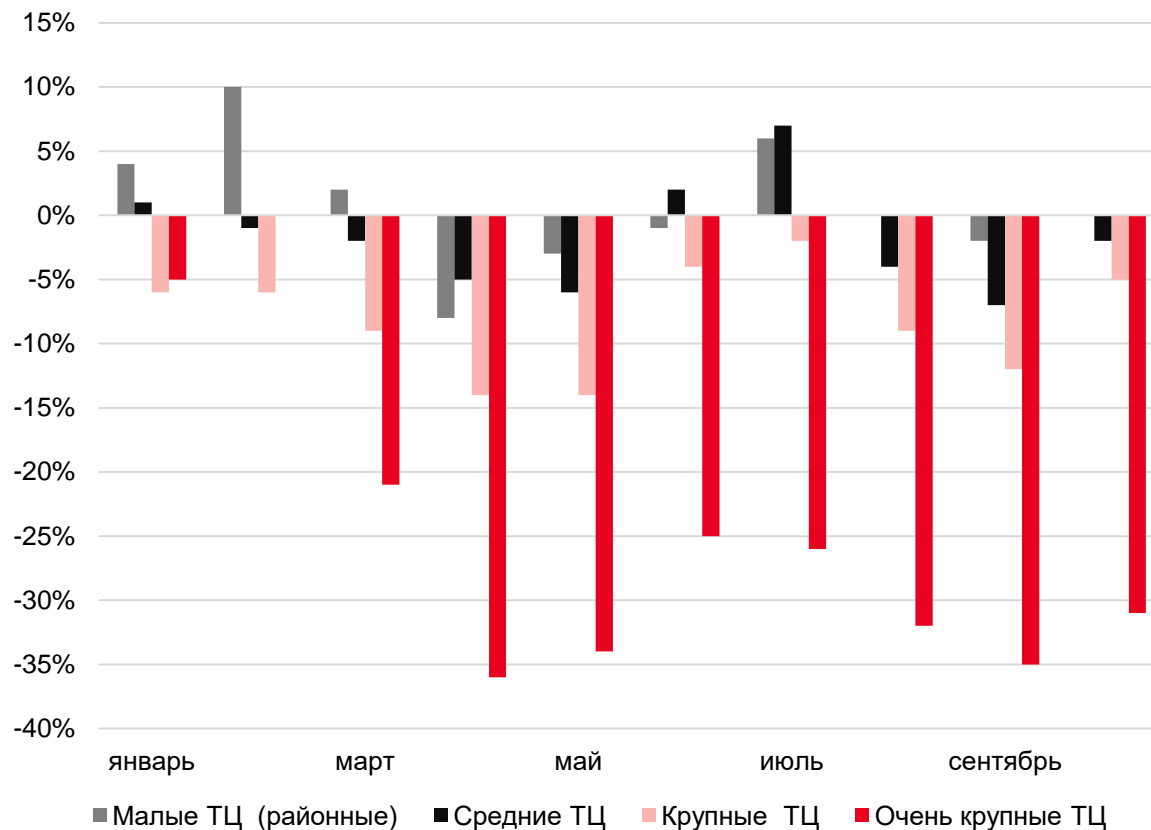
УСТОЙЧИВОСТЬ ФОРМАТА РАЙОННЫХ ТЦ

В 2022 году, по данным Focus Technologies, наблюдалось снижение посещаемости торговых центров относительно прошлого года. Наиболее ощутимым было падение числа посетителей торговых центров крупного и очень крупного формата. В основе концепции таких ТЦ лежит шоппинг и развлечения. Соответственно, из-за закрытия дверей международных брендов, роста популярности онлайн-шоппинга и падения покупательской способности населения они пострадали в первую очередь. Несмотря на общее снижение числа посетителей, только для формата районных ТЦ средняя посещаемость осталась положительной, превысив результаты прошлого года на 1%. Средняя посещаемость для средних, крупных и очень крупных торговых центров снизилась на 2%, 8%, и 25%, соответственно.

Такая устойчивость районных ТЦ к кризису обусловлена концепцией, ориентированной на удовлетворение ежедневных базовых потребностей — основными «якорями» в таких ТЦ являются крупные продуктовые ритейлеры, а торговая галерея представлена сервисами, небольшими магазинами и пунктами выдачи заказов, которые отчасти выполняют функцию магазинов у дома.

Источник: Mall Index, Focus Technologies

Динамика посещаемости торговых центров в Москве по форматам (2022 vs 2021 гг.)



Еще больше информации в нашем [отчете](#):
«Торговые центры: эволюция форматов»





СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- Несмотря на почти двукратное снижение спроса по сравнению с 2021 годом, уровень вакансий показал крайне сдержанный рост. Качественные опции, которые освободили уходящие бренды, были быстро заполнены локальными игроками.
- Новое строительство превзошло показатель прошлого года на 29% благодаря крупным сделкам built-to-suit, заключенным в докризисное время.
- Внешняя нестабильность в сочетании с сокращением спроса и выходом на рынок новых предложений привели к снижению ставок аренды. В 2023 году мы увидим продолжение негативной динамики показателя.
- Продуктовый ритейл продолжает наращивание логистических мощностей в регионах. Санкт-Петербург остаётся лидером бизнес активности в сегменте.

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

Московский регион

1-4 квартал 2022 г.

22,7 млн кв. м

Общее предложение складских помещений, классы А и В

5 745 руб. / кв. м / год

Ставка аренды*, класс А

1,8 млн кв. м

Новое строительство, классы А и В

3,4 %

Доля вакантных площадей, класс А

1,6 млн кв. м

Сумма купленных и арендованных площадей, классы А и В

ПОВЕЗЛО БОЛЬШЕ ВСЕХ

По итогам 2022 года складской сегмент подтвердил статус флагмана устойчивости к турбулентным явлениям. Очевидно, что запас прочности частично был исчерпан, однако мы по-прежнему наблюдаем интерес к наращиванию складских мощностей, особенно ярко — у отечественных игроков.

Мы видим потенциал роста доли продуктового ритейла в структуре спроса. Компании онлайн-торговли, скорее всего, сохранят статус наиболее активных потребителей складских площадей.

Егор Дорофеев

Международный партнер,
Руководитель департамента складской
и индустриальной недвижимости



ПРОГНОЗЫ: МОСКОВСКИЙ РЕГИОН

Формула устойчивости складского сегмента: острый дефицит крупных объемов качественных складских площадей + инерционное развитие + более сжатые циклы девелопмента (по сравнению с другими сегментами) + наличие развивающихся отраслей среди потенциальных арендаторов/покупателей. Таким образом, «провал» в складском сегменте не будет столь затяжным и глубоким, однако негативной динамики развития рынка в текущих реалиях не избежать.

	2022	Прогноз 2023 год	Прогноз 2024 год	Прогноз 2025 год
Ключевые индикаторы				
Новое строительство, классы А и В (кв. м)	1 797 699	900 000	500 000	700 000
Сумма купленных и арендованных площадей, классы А и В (кв. м)	1 637 213	1 000 000	1 100 000	1 200 000
Ставка аренды*, класс А (руб. / кв. м / год)	5 745	5 600	5 700	5 800
Доля вакантных площадей, класс А	3,4%	5%	6%	5%

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

ВАКАНСИЯ

Доля свободных площадей показала гораздо более сдержанный рост к концу 2022 года, чем ожидалось. Оперативное замещение ушедших арендаторов на фоне сохраняющегося дефицита площадей сыграло в этом главную роль.

3,4 %

Доля свободных площадей,
Московский регион, класс А
2022 г.

5 %

Доля свободных площадей,
Московский регион, класс А
Прогноз на 2023 г.

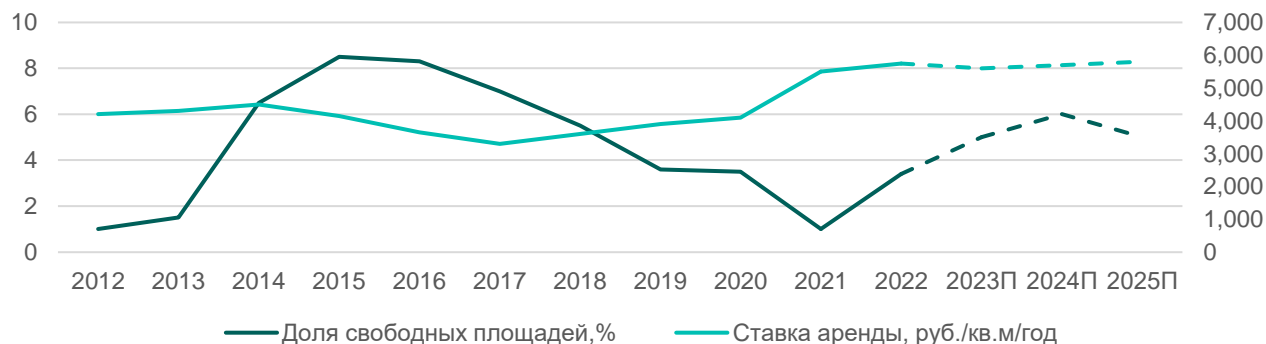
Источник: Commonwealth Partnership

В 2022 году вся вышедшая на рынок субаренда была поглощена в кратчайшие сроки – оперативную ротацию обеспечили российские компании e-commerce и отечественные игроки, увеличивающие свое присутствие на фоне исхода международных компаний. Также на сдержанный рост показателя повлияла структура нового строительства – 77% нового ввода представлены built-to-suit объектами, которые вводились в эксплуатацию без вакансии.

В соответствии с нашими базовыми прогнозами, которые при текущей рыночной конъюнктуре представляются более реалистичными, на фоне сжимающегося спроса, сжатого горизонта планирования у игроков рынка и общей экономической нестабильности уровень вакансии будет расти до 2024 года.

В оптимистичном сценарии на рынке продолжают заключаться единичные крупные сделки built-to-suit, так как даже после начала кризиса на рынке наблюдается дефицит крупных складских помещений высокого качества. При этом международные игроки, которые не приняли решение относительно дальнейшей судьбы бизнеса в 2022, передают свои активы локальному менеджменту, и на рынок не выходит большой объем дополнительных площадей. Таким образом, уровень вакансии остается примерно на уровне конца 2022 года.

Доля свободных площадей и ставка аренды, класс А, %



СПРОС

Сокращение годового объема спроса в 2022 году оказалось не столь драматичным, как ожидалось. В соответствии с экономической ситуацией, мы ожидаем плавное снижение спроса в текущем году.

1,6 млн кв. м

Сумма купленных и арендованных площадей, Московский регион, классы А & В 2022 г.

1 млн кв. м

Сумма купленных и арендованных площадей, Московский регион, классы А & В Прогноз на 2023 г.

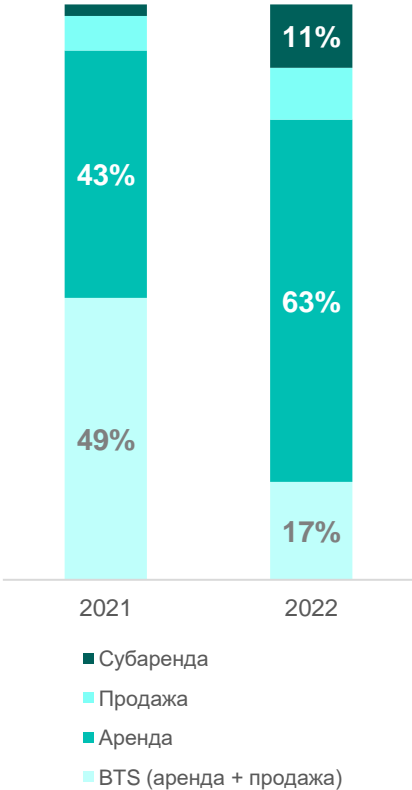
Источник: Commonwealth Partnership

Объем спроса снизился на 42% по сравнению с рекордным 2021 годом. Мы фиксируем рост доли субаренды на 9 п.п. и снижение доли сделок built-to-suit (включая аренду и продажу) на 32 п.п по сравнению с 2021 годом. Таким образом, часть потребностей в складских площадях была закрыта за счет вышедшей на рынок субаренды. Анализ показателя в разрезе крупнейших потребителей 2022 года подтвердил лидерство компаний из сектора e-commerce – ими было реализовано 46% годового объема спроса. В 2023-25 гг. объем спроса будет на уровне 1-1,2 млн кв. м ввиду замедления развития сегмента интернет-торговли, а также снижения активности других потенциальных арендаторов/покупателей.

Крупнейшие сделки 2022 года

Арендатор	Объект	Класс	Тип сделки	Площадь, кв. м
Ozon	Обухово	A	BTS Аренда	99 457
Ozon	Софьино ЛП	A	Аренда	92 204
Ozon	ПНК Парк Жуковский	A	Аренда	80 000
Aliexpress	A2 Обухово	A	BTS Аренда	61 021
Wildberries	MLP Чехов	A	Аренда	59 524

Структура спроса по типам сделок, 2021-2022 гг.



СПРОС: А ДРАЙВЕРЫ КТО?

Крупнейшие отечественные продуктовые сети увеличили совокупную выручку на 26,5% за первые 6 месяцев 2022 года, по данным Infoline. Рост большинства игроков обеспечен развитием онлайн-продаж. На фоне продолжающегося развития e-commerce в ближайшие годы именно представители сегмента e-grocery могут стать интересантами наращивания складских мощностей на территории РФ.

ПРОДУКТОВЫЙ РИТЕЙЛ

- Пока крупнейшие игроки сегмента не опубликовали финансовую отчетность по итогам 12 месяцев года, мы опираемся на результаты 6-9 месяцев 2022 года. Выручка X5 Group за 9 месяцев 2022 года выросла на 19% - до 1,9 трлн рублей. Несмотря на замедление в развитии розничной сети, количество торговых площадей компании за аналогичный период выросло на 7,4% и составило 8,5 млн кв. м. На фоне снижения реальных доходов населения драйвером прироста стало развитие дискаунтеров (Чижик, Пятерочка).
- По итогам первого полугодия выручка ВкусВилл увеличилась на 33%, во многом за счет развития онлайн-направления.

E-GROCERY

- Осенью Data Insight прогнозировали годовой рост сегмента в 1,8 раз по количеству заказов и в 1,7 раз по объему онлайн-продаж (для сравнения – в 2021 году рост составил соответственно 3,5 и 2,6 раза).
- В соответствии с декабрьскими прогнозами Infoline, ожидаемое увеличение годового оборота доставки продуктов РФ в 2022 году – 60%. В 2023 году темпы роста рынка замедлятся до 44%. При этом сегмент доставки продуктов в Москве и МО уже достаточно насыщен, а дополнительным фактором давления выступает отток экономически активной части населения. В текущих реалиях целесообразен фокус на экспансии в регионы. Так, в конце года «Самокат» запустил доставку в Орле, Тамбове, Красноярске и Ставрополе.
- По оценке Infoline, наибольшая доля рынка Московского региона представлена «Вкусвилл» (20%). Далее следуют «Сбермаркет», Ozon и X5 Group (по 10%) и «Самокат» (9%).

E-COMMERCE

- По прогнозам АКИТ от 4 кв. 2022 г., по итогам года ожидался рост около 40% по отношению к 2021 году. В свою очередь, оборот интернет-торговли в России в 2023 году может увеличиться на 25-30% и достигнуть 6,3-6,6 трлн рублей.
- Акселераторами развития сегмента могут выступить создание правовой базы для контролируемой торговли алкоголем, а также рецептурными лекарственными препаратами.



Источники: АКИТ, Data Insight, Infoline, X5.ru

СТАВКИ АРЕНДЫ: НЕ ВСЕ ТАК ОДНОЗАЧНО

Несмотря на положительную динамику индикатора по сравнению с 2021 годом, внешняя нестабильность в сочетании с дезактивацией спроса и выходом на рынок новых предложений привели к снижению ставок аренды на 14% по сравнению с показателем 1 кв. 2022 года. Глубина снижения усугубится в 2023 году.

Складские пояса Москвы



* Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в сухих существующих складах класс А без операционных расходов, коммунальных платежей и НДС

Ставки аренды* в разрезе складских поясов Москвы, руб. / кв. м / год

	Существующие объекты		Строящиеся объекты	
Объекты городской логистики	6 225	▼	8 435	▼
0-1 пояс				
Зона влияния ЦКАД	6 055	▼	5 775	▼
2-3 пояс				
4 пояс	4 971	▼	5 200	▼

Ввиду пиковых значений ставок в 1 кв. 2022 года (в марте показатель составлял 6 700 руб. / кв. м / год) даже по итогам года ставки аренды не снизились по сравнению с 2021 годом. Однако, начиная со второго квартала и до конца года, индикатор показывал отрицательную динамику.

В условиях роста вакансии и замедления бизнес-активности в борьбе за арендаторов собственники объектов будут более гибкими, что отразится на ставках аренды.

Ставки аренды в строящихся объектах по-прежнему превосходят показатели в существующих объектах аналогичного географического расположения. При этом при сравнении ставок аренды 4 кв. 2022 года и 1 кв. 2022 года в каждом из складских поясов было зафиксировано снижение ставок.

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Сделки, заключенные в докризисные периоды, сформировали высокий уровень нового строительства в Московском регионе за 2022 год. Однако сжатие спроса прошлого года приведет к заметному снижению объема нового строительства объектов в 2023 году.

1,78 млн кв. м

Новое строительство, классы А и В
Московский регион

2022 г.

0,9 млн кв. м

Новое строительство, классы А и В
Московский регион

Прогноз на 2023 г.

Источник: Commonwealth Partnership

Крупнейшие объекты нового строительства,
Московский регион, 4 кв. 2022г.

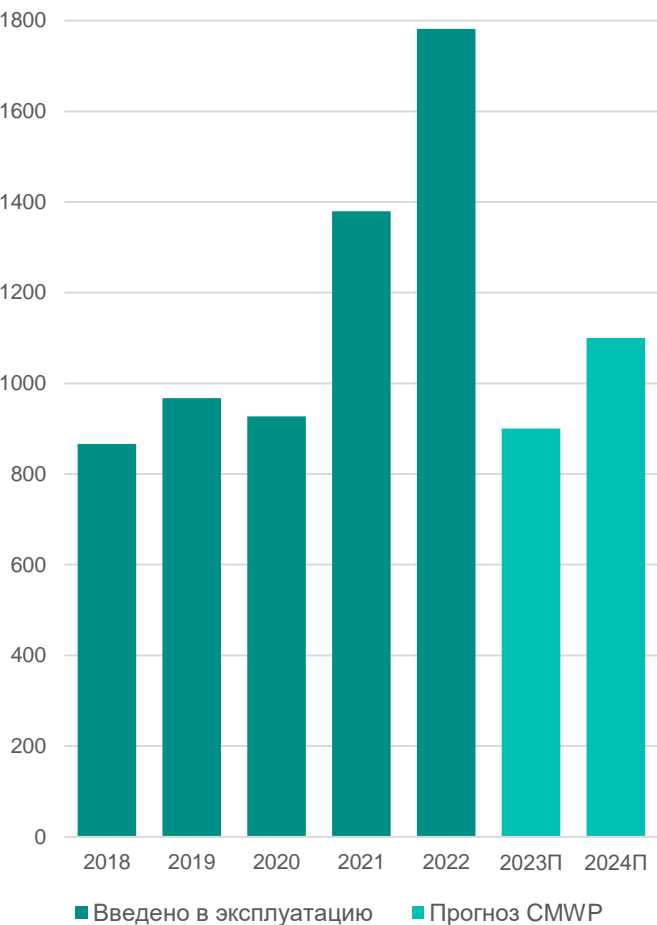
Объект	Площадь здания, кв. м
СберЛогистика ПНК Парк Пушкино 2	107 818
ИП РУСИЧ - Холмогоры (корпус 3.1)	88 000
ПНК Парк Белый Раст	72 000
Fix Price ПНК Парк Домодедово 1	68 000
СК Слобода Мистраль	42 000

Ввиду рекордной суммы сделок в 2020-2021 гг. (2,4-2,8 млн кв. м), половину которых составляли сделки built-to-suit, объем площадей, выведенных на рынок в прошлом году, превысил уровень строительной активности 2021 года.

В структуре нового строительства за 2022 год доля объектов «под заказчика» достигла рекордных за последние 10 лет 77%. Таким образом, в 2020-2022 году мы наблюдали спрос в соответствии со стратегическим долгосрочным развитием компаний.

В следующем году объем спекулятивного строительства, запущенного в период активного роста сегмента в 2020-2021 гг., будет постепенно поглощаться за счет сделок ситуативного спроса. BTS проекты продолжат реализовываться, но они будут иметь более органический характер.

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



РЕГИОНЫ: СТАВКИ АРЕНДЫ

Ценообразующим фактором в регионах чаще всего, помимо размера и качества самого объекта, является удаленность склада от областного центра. Ограниченное предложение складских площадей определяет более высокий уровень ставок.

Из-за текущей нехватки качественных складских площадей во многих регионах России в перспективе планируется более активное развитие. Крупные компании по-прежнему будут преимущественно заинтересованы в BTS строительстве.

Особенностью региональной выборки является концентрация от 70% до 80% предложения качественных складских площадей в областных центрах и крупных городах. Исключением является Краснодарский край, где 366 тыс. кв. м складских помещений сосредоточены непосредственно в Краснодаре и еще почти столько же расположены в других городах, в частности, в Новороссийске, где находится крупный порт и транспортно-логистический хаб.

Источник: Commonwealth Partnership

Ставки аренды* и общее предложение складских помещений по городам, классы А и В



*Цифры на карте означают средневзвешенную запрашиваемую ставку аренды в существующих сухих объектах класса А без операционных расходов, коммунальных платежей и НДС по городам-миллионникам, руб./кв. м /год

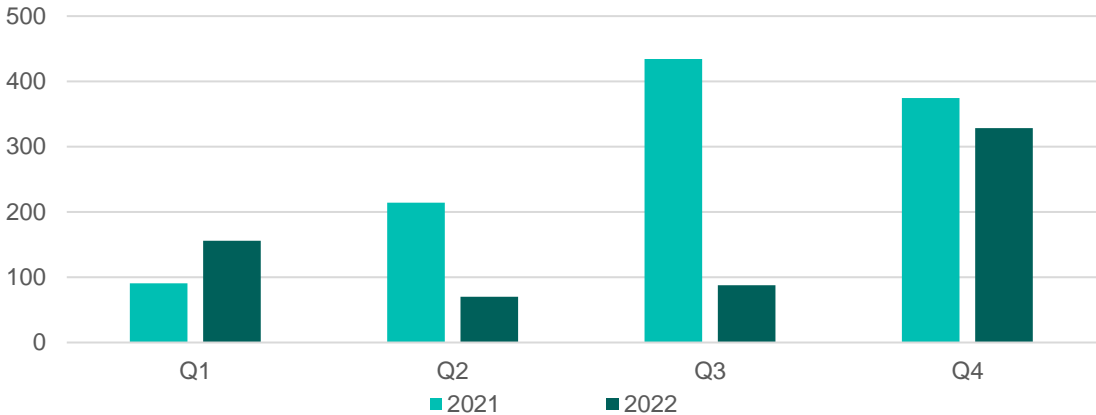
СПРОС В РЕГИОНАХ: КРУПНЕЙШИЕ СДЕЛКИ

По итогам 2022 года наибольший объем сделок был заключён в ключевых региональных логистических хабах: Санкт-Петербург, Самара, Екатеринбург, Казань, Новосибирск.

Крупнейшие сделки продажи объектов под заказчика с ритейлерами произошли в Екатеринбурге и Воронеже: Fix Price приобрела порядка 68 000 кв. м, а KDV – 65 700 кв. м складских площадей класса А.

Доля Санкт-Петербурга в структуре регионального спроса остаётся стабильной с прошлого года – 37%. В 2019 году показатель был на сравнимом уровне – 40%. 2020 год показал незначительную просадку, т.к. онлайн ритейлеры, драйверы спроса в последние годы, были сконцентрированы на развитии в столице.

Общий объем сделок на региональном рынке, тыс. кв. м



Крупнейшие сделки в 4 кв. 2022 г.

Арендатор/покупатель	Класс	Город	Тип сделки	Площадь, кв. м
	A	Екатеринбург	BTS продажа	68 019
	A	Воронеж	BTS продажа	65 700
	B	Елабуга	Продажа	28 000
	A	Воронеж	BTS аренда	15 506



ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Как и вся российская экономика, чья парадигма функционирования после 24 февраля 2022 г. изменилась коренным образом, российский гостиничный бизнес в ходе 2022 г. переживал собственную фундаментальную перестройку, в результате чего менялись не только внешние признаки (смена брендов и управляющих компаний), но и внутренние принципы его работы (системы управления, каналы бронирования, структура продаж и др.). Данный процесс является отражением слома сложившейся картины мира и замены ее на новую, кристаллизация которой, впрочем, все еще не завершена.

Значительно возросшие в 2022 г. риски для российского бизнеса затормозили девелоперские проекты в гостиничном сегменте (включая те из них, которые находились на финальных этапах строительства), что снизило ввод нового предложения современного качества в Москве до 340 номеров в единственном гостиничном проекте.

20,8 тыс. номеров

Номерной фонд современного стандарта Москвы по состоянию на конец 2022 г. (оценка CMWP)

1 новый гостиничный проект современного стандарта

Открыт в 2022 году

340 номеров

Прирост предложения современного стандарта Москвы по результатам 2022 г.

Закалённые пандемией

С операционной точки зрения гостиничный бизнес показал свою высокую устойчивость и адаптивность к быстро меняющимся объемам спроса - благодаря все тому же ресурсу внутрисоссийского спроса, который уже выручал московские гостиницы в ходе пандемийных 2020-2021 гг. , а также – не в последнюю очередь – благодаря льготе по нулевой ставке НДС на услуги гостиничного размещения, которая была оперативно введена на федеральном уровне на 5-летний срок, начиная с 01.07.2022 г.



Марина Усенко

Партнер,
Гостиничный бизнес и туризм

«ФЛАГИ» ОТЕЛЕЙ
ПРОДОЛЖАЮТ МЕНЯТЬСЯ

340 номеров

Новый номерной фонд, добавленный
в 2022 г.

Рынок качественных отелей

4,5 %

Прогнозируемый прирост предложения
в 2023 г.

Рынок качественных отелей

Источник: Commonwealth Partnership

Изменения в объеме предложения

Значительно возросшие в 2022 г. риски для российского бизнеса затормозили девелоперские проекты в гостиничном сегменте (включая те из них, что находились на финальных этапах строительства), что снизило ввод нового предложения до 340 номеров в составе одного гостиничного проекта – Soluxe Hotel Moscow (бывш. Crowne Plaza Moscow Park Huaming). Открытие остальных 800 номеров в 6 сетевых отелях, заявленных к вводу в 2022 г., сместилось на 2023 год. Основная причина – необходимость замены брендов и управляющих компаний в связи с решением ряда глобальных операторов не расширять или полностью свернуть присутствие в России.

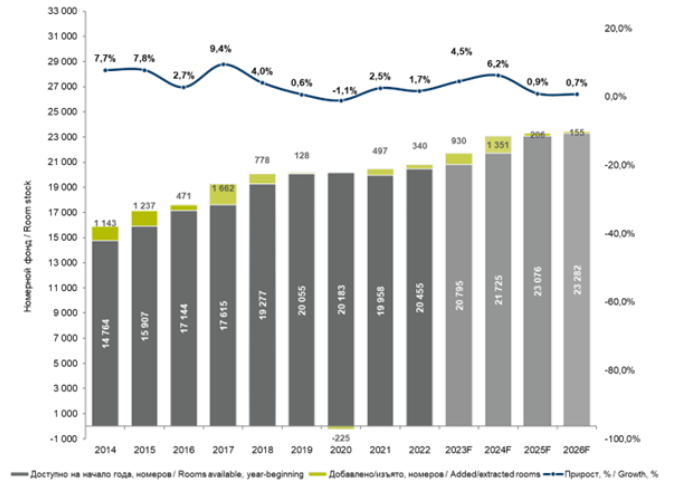
Информация об ожидаемых новых открытиях на 2023 год (см. таблицу выше) актуальна на дату составления данного отчета, однако может быть скорректирована в течение года.

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

Гостиничные проекты современного стандарта к
открытию в 2023 гг.

ПРОЕКТ	НОМЕРНОЙ ФОНД	ОТКРЫТИЕ
Бывш. Bvlgary Hotel	65	2023
Бывш. Mandarin Oriental	65	2023
MOSS Hotel (ex-Fairmont)	142	2023
Radisson Blu Leninsky Prospect	164	2023
Бывш. DTH Moscow	99	2023
Бывш. HGI Moscow Paveletsky	245	2023
AZIMUT Moscow Comcity	150	2023
ИТОГО	930	

Динамика изменения номерного фонда – факт и
прогноз



ОПЕРАЦИОННЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ГОДА

Оценка Commonwealth Partnership

56,7 %

Среднегодовая Загрузка в 2022 г.

Рынок качественных отелей

8,3 %

Прирост Средней цены на номер (руб.) по результатам 2022 г. по ср. с 2021 г.

Рынок качественных отелей

Источник: Commonwealth Partnership

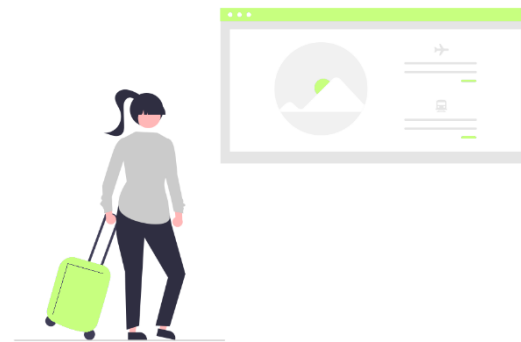
Изменение системы обмена информацией

Одним из существенных изменений в статистических наблюдениях за операционными результатами гостиниц на российском рынке в 2022 году стало произошедшее «импортозамещение» в системе обмена информацией – место STR Global заняла российская компания Hotel Advisors. Однако, процесс перехода к концу 2022 г. все еще не завершился, т.к. не все московские отели присоединились к базе обмена информацией Hotel Advisors, сопоставление данных за 2022 г. с результатами 2021 г. возможно с определенными допущениями и возможными неточностями.

Тем не менее, «закаленный» за пандемические периоды 2020-2021 гг. гостиничный бизнес Москвы в 2022 г. снова показал свою высокую устойчивость и адаптивность к быстро меняющимся условиям работы. Как результат, по итогам года оценочный уровень среднегодовой Загрузки для рынка в целом приблизился к 57%, а Средняя цена на номер составила примерно 6.900 тыс. руб., что на 8,3% выше, чем в 2021 году. Хотя векторы изменения показателей Загрузки и Средней цены на номер для отдельных ценовых категорий были разнонаправленными, по результатам года практически все ценовые сегменты показали улучшение операционных результатов по показателю Доходности на номер в сравнении с 2021 годом. Главным «пострадавшим» сегментом стал Люксовый, где сжатие спроса сдерживало среднегодовую Загрузку отелей в пределах 35-40% и привело к снижению Доходности на номер практически на 20%.

Нулевая ставка НДС

Вступившая в силу с 01.07.2022 г., 5-летняя налоговая льгота на услуги размещения гостиниц и прочих средств размещения, обнулившая ставку НДС на услуги проживания (а также питания, если они включены в «пакет» с проживанием), обеспечила гостиницам, ранее использующим стандартную ставку НДС в 20%, возможность нарастить выручку от продаж номеров для определенных категорий клиентов. С учетом увеличения доли продаж номеров по т.н. «открытым тарифам», данный «манёвр» дал возможность отелям увеличить Среднюю цену на номер, несмотря на сохраняющиеся колебания спроса и острую конкуренцию за клиентов среди городских отелей. С другой стороны, уже в 2023 году действие данного рычага будет, скорее всего, нивелировано.



ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ПО СЕГМЕНТАМ

			2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
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	343
		Совокупные площади, тыс. кв. м	11 555	12 531	13 350	13 916	14 940	16 138	16 866	17 307	17 728	17 860	18 165	18 394	19 004	19 583
		Ставка аренды, руб. за кв. м в год	—	—	—	—	—	—	21 967	19 840	17 464	19 351	19 985	20 159	21 702	20 278
		Доля свободных площадей	13,1%	10,7%	9,3%	8,1%	7,5%	12,1%	13,5%	9,8%	11,3%	8,7%	7,8%	9,8%	8,0%	10,6%
		Объем сделок, тыс. кв. м	828	1 853	2 042	2 127	1 770	1 301	1 271	1 646	1 922	2 001	1 989	1 550	1 928	1 700
Торговая недвижимость	Россия (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	8 339	9 852	11 213	13 127	14 583	16 929	18 807	20 506	21 142	21 700	22 286	22 752	23 443	23 790
	Московская агломерация	Новое строительство, тыс. кв. м	497	362	202	155	173	627	418	444	135	108	156	232	258	147
		Совокупные площади, тыс. кв. м	2 640	3 002	3 204	3 359	3 532	4 159	4 578	5 022	5 157	5 265	5 420	5 653	5 915	6 174
	Складская недвижимость (Класс А)	Россия (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
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%
Московская агломерация		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%
			2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022



Валерия Братченко

Складская и торговая недвижимость

Valeria.Bratchenko@cmwp.ru



Лилия Фокина

Офисная недвижимость

Liliia.Fokina@cmwp.ru



Марина Усенко

Гостиничный бизнес
и туризм

Marina.Usenko@cmwp.ru



Полина Афанасьева

Директор департамента
исследований и аналитики

Polina.Afanasieva@cmwp.ru



Татьяна Дивина

Руководитель департамента
исследований и аналитики

Tatyana.Divina@cmwp.ru

КОНТАКТЫ

Руководство



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



Павел Ивашин
Финансовый директор
+7 985 924 1671
pavel.ivashin@cmwp.ru



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



Сергей Рябокобылко
Управляющий партнер
Генеральный директор
+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.venchkovsky@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 Дорофеев
Складская и индустриальная
недвижимость
+7 985 923 6563
egor.dorofeev@cmwp.ru



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



Ольга Антонова
Торговая недвижимость
+7 962 999 2263
olga.n.antonova@cmwp.ru

Консультационные услуги



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



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



Александр Петров
Территориальное развитие и
планирование
+7 (903) 275 2521
alexander.petrov@cmwp.ru



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



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

Управление активами



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



Андрей Андреев
Управление и эксплуатация
недвижимости
+7 926 612 1847
andrey.andreev@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:

Жулдыз Телагисова