

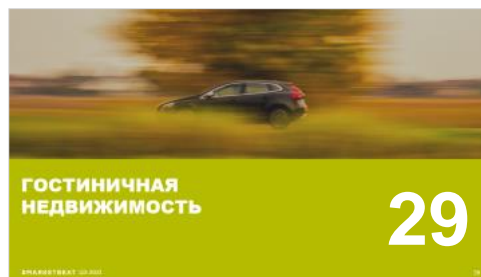
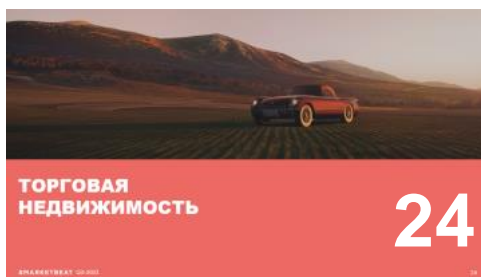
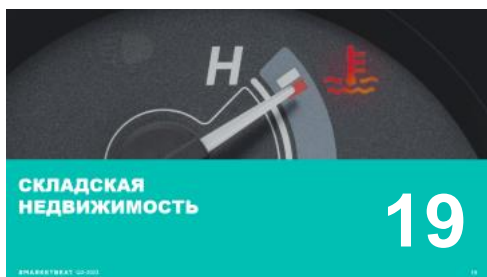
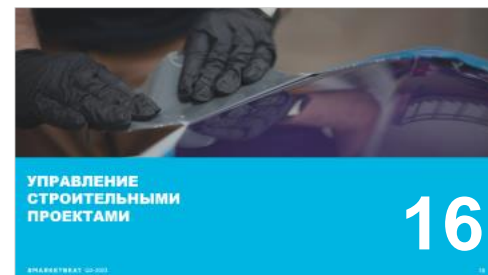
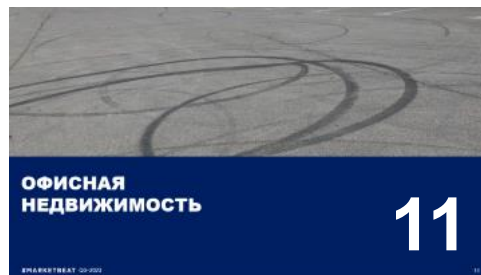
#MARKETBEAT

LITE Q3 2023

ОКТАБРЬ



Содержание





МАКРОЭКОНОМИКА

ТОР МОЗ ИМ

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

- 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	Сентябрь 2023 (Базовый сценарий)				Июль 2023 (Базовый сценарий)			
	2022 (факт)	2023п	2024п	2025п	2022 (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



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

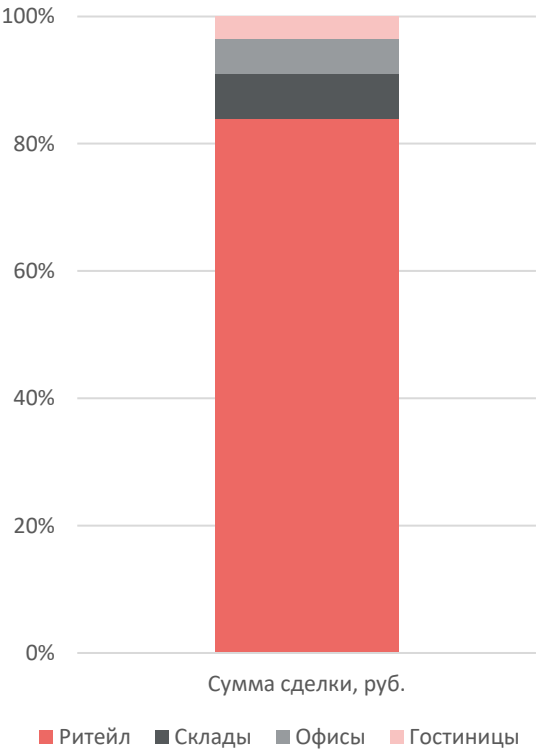
Первые 9 месяцев 2023 г. уже превысили годовые ожидания - по итогу заключения ряда крупных сделок объем инвестиций составил 442 млрд рублей. Это рекордное значение за последние пять лет наблюдений, но важно понимать, что две трети этого объема – сделки по выходу международных игроков с рынка России.

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



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 последствий 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 последствий 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

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

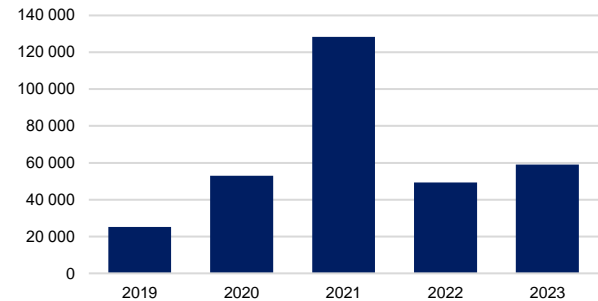
Один из лидеров рынка Space 1 анонсировал открытие новой площадки в 2024 году в «Лужниках». Площадь гибкого офиса составит свыше 2 500 кв. м.



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



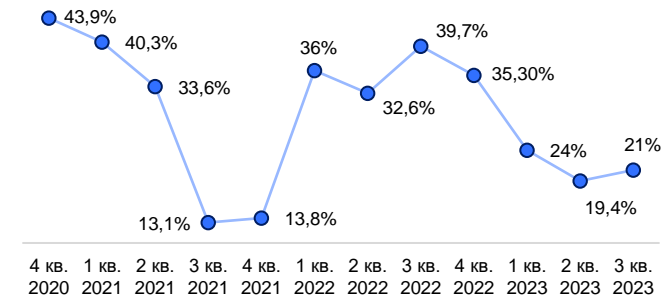
Объем спроса, 2019-23 гг.



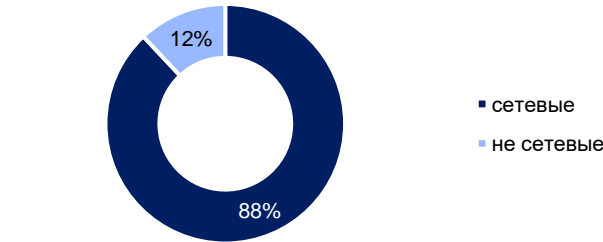
Объем сегмента и доля от офисного рынка, 2017-2023 гг.



Доля свободных площадей в открытых сетевых проектах



Распределение сетевых и не сетевых операторов, сентябрь 2023 г.





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

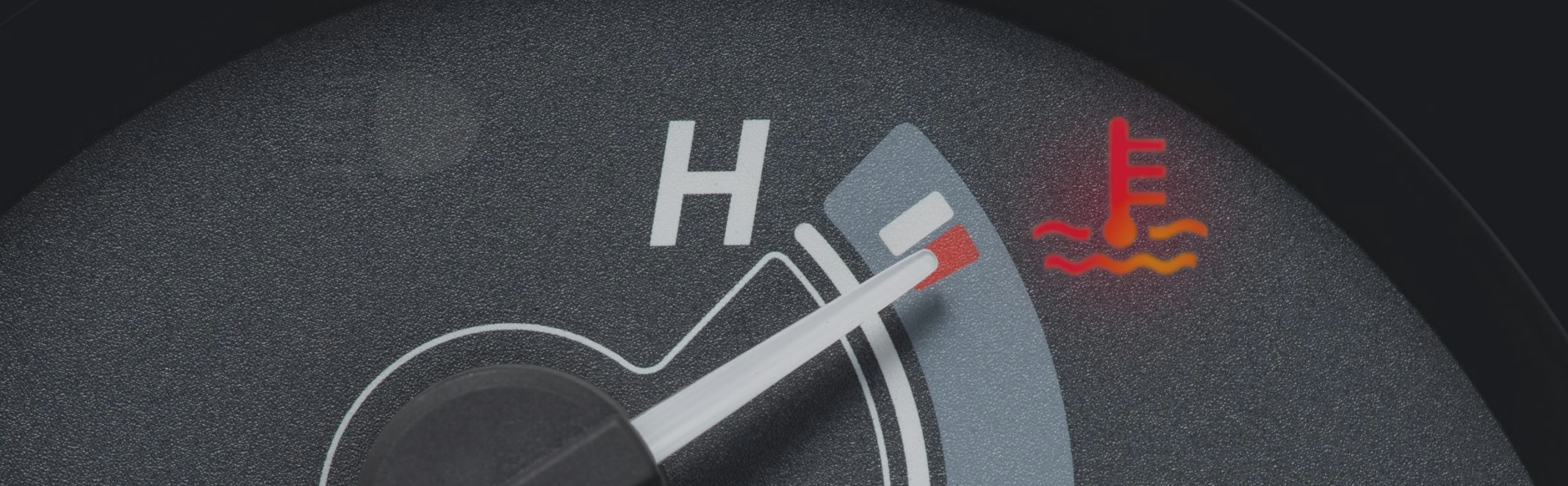
В данный момент на российском рынке наблюдается тенденция к повышению спроса в части инженерного оборудования на локальных поставщиков и азиатские поставки. По прогнозам, такая смена направления будет продолжаться в ближайшие годы, хотя все еще сохраняется возможность поставок некоторых европейских брендов.

“

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



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 особое внимание на строящиеся и даже на только анонсируемые к строительству объекты.



Егор Дорофеев

Международный партнер,
Руководитель департамента
складской и индустриальной
недвижимости

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

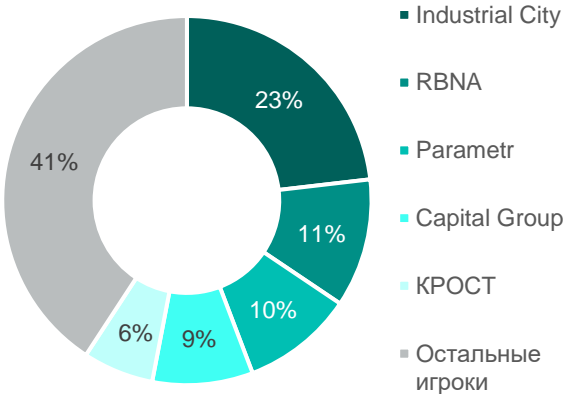
На сентябрь 2023 г. общее предложение составляет 343 тыс. кв. м, дополнительно 271 тыс. кв. м находится на стадии строительства с заявленным сроком ввода до конца 2024 г.

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.

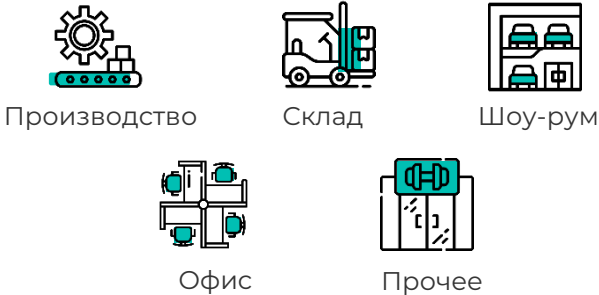
Ряд девелоперов предлагают блоки только на продажу, стоимость продажи в этих проектах находится в диапазоне от 80 до 92 тыс. руб. / кв. м без учета НДС.

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:





ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ПЕРЕХОД

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.

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.

МОСКВА

Общее количество торговых площадей
в форматных торговых объектах

2023П

6,6 млн кв. м

2024П

6,9 млн кв. м

Новое строительство

80 тыс. кв. м

160 тыс. кв. м

Доля свободных площадей в форматных
торговых объектах

12 %

12-14 %

РОССИЯ (включая Москву)

Общее количество торговых площадей
в форматных торговых объектах

25,8 млн кв. м

26,2 млн кв. м

Новое строительство

200 тыс. кв. м

360 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





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

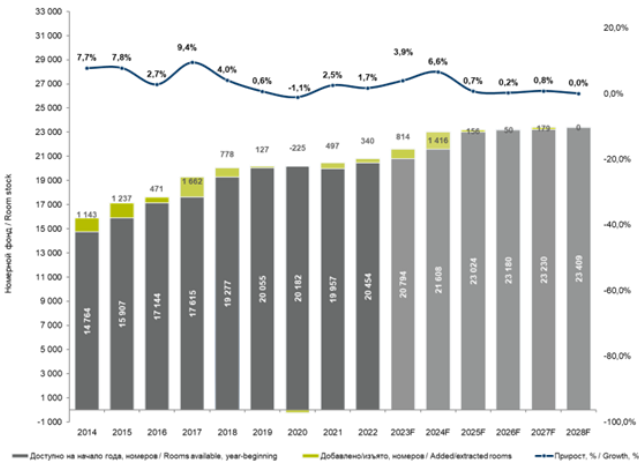
После весьма скромных результатов 2022 года, в течение которого рынок отелей современного качества увеличился всего на 340 номеров (Soluxe Hotel Moscow), в течение 2023 г. ожидается открытие 814 новых номеров – в основном, в проектах различного ценового стандарта, ранее заявленных как сетевые отели, 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
ИТОГО	814	

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)

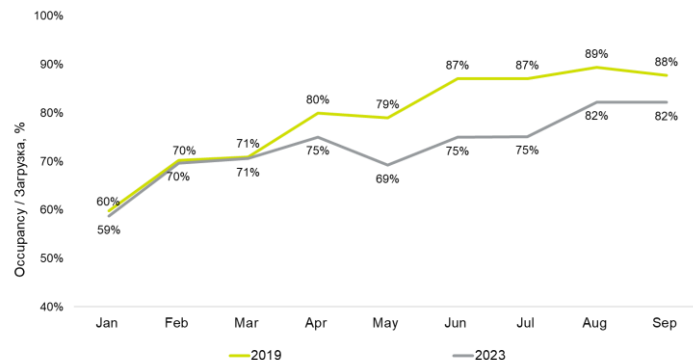
Относительно устойчивая ситуация в политике и экономике страны (в сравнении с ситуацией в 2022 году) положительным образом сказалась на работе столичного рынка гостиниц современного качества, который за 9 месяцев 2023 г. продемонстрировал уверенные результаты по Загрузке – как в помесечном выражении,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

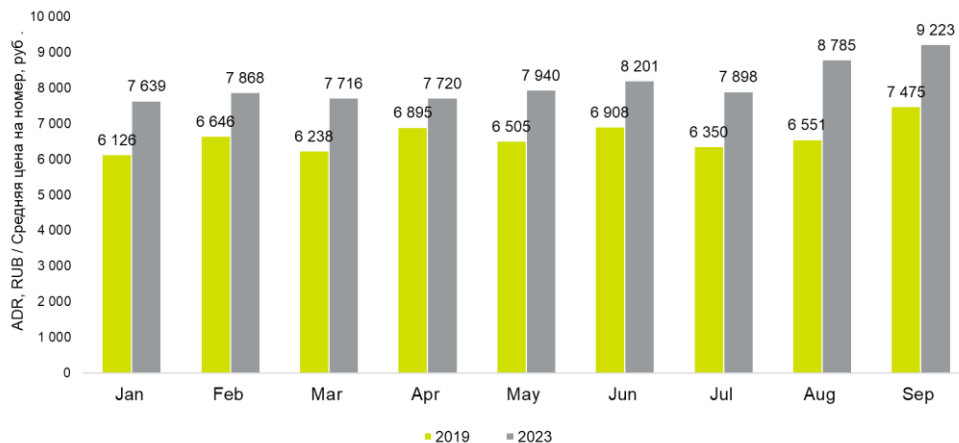
24-процентное увеличение показателя Средней цены на номер для Рынка качественных отелей в целом по результатам 9 месяцев 2023 г. (относительно аналогичного периода в 2022 г.) безусловно содержит в себе положительный результат «эффекта нулевого НДС». По оценкам участников рынка, увеличение данного показателя 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)

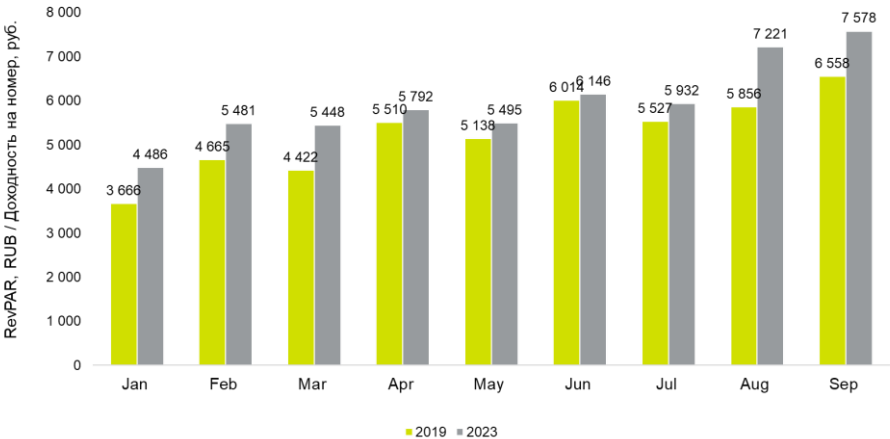
Достигнутые результаты показателя Доходности на номер для Рынка качественных отелей Москвы по итогам трех кварталов 2023 г. можно назвать знаковыми – не только ввиду впечатляющего (46,2%) прироста к аналогичному периоду 2022 года, но и по причине устойчивого (ежемесячного) превышения результатов «эталонного» 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.



Данный отчёт #MARKETBEAT LITE представляет ключевые результаты квартала и общие тренды развития рынка коммерческой недвижимости.

Если вас интересует более детальная информация, то максимально полную картину текущей ситуации, детализированные индикаторы и углубленную аналитику по каждому сегменту коммерческой недвижимости вы найдёте в отчёте #MARKETBEAT FULL.

Вы можете получить отчёт #MARKETBEAT FULL, направив свой запрос по адресу marketbeat@cmwp.ru



БОЛЬШЕ АНАЛИТИКИ В TELEGRAM-КАНАЛЕ И НА САЙТЕ

- ✓ Комментарии экспертов CMWP в профильных СМИ
- ✓ Анонсы мероприятий с участием экспертов
- ✓ Наиболее интересные факты и выводы из отчетов
- ✓ Серии подкастов с руководителем департамента исследований и аналитики Татьяной Дивиной
- ✓ Анонсы мероприятий с участием экспертов CMWP и новых исследований



ПОДПИСЫВАЙТЕСЬ

@cmwp_channel



ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ПО СЕГМЕНТАМ

			2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Офисная недвижимость	Московская агломерация (классы А, В и В-)	Новое строительство, тыс. кв. м	1 241	975	819	591	1 038	1 292	739	445	467	151	379	250	605	354
		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
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	8 992	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
	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	2 754	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
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	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%
	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

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



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
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.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



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