

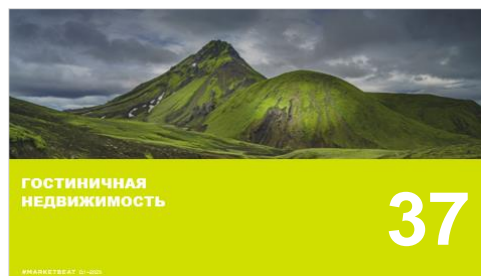
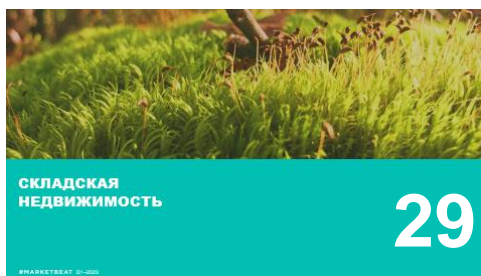
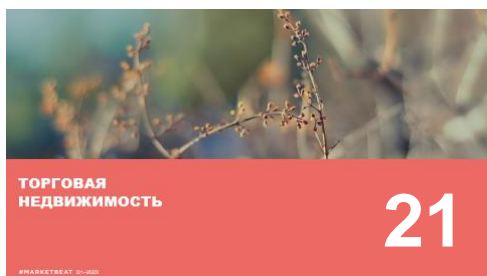
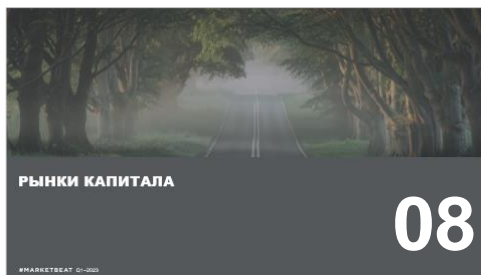
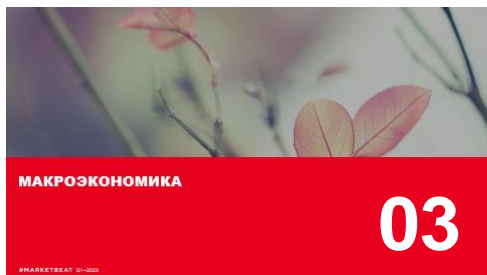
# #MARKETBEAT

Q1 2023

АПРЕЛЬ



# Содержание





# МАКРОЭКОНОМИКА



Итоги 2022 года удивили всех и оправдали самые оптимистичные прогнозы – снижение ВВП составило всего 2,1%. Такой результат стал возможен благодаря высокому уровню цен на энергоносители и жестким мерам регулятора на внешний шок прошлого года. Наибольшее влияние на снижение ВВП среди прочих отраслей оказало сжатие сегмента оптовой и розничной торговли. Потребительский сегмент оказался под давлением как со стороны предложения (сжатие импорта и нарушение логистических цепочек поставок товаров), так и спроса на фоне стагнирующих несколько лет реальных располагаемых доходов.

Несмотря на пересмотр краткосрочных прогнозов в сторону более оптимистичных сценариев, среди рисков всё ещё остаётся снижение экспортных доходов ввиду заметной коррекции вниз цен и экспортных ограничений на углеводороды, которые вступили в силу в конце прошлого года и будут оказывать ключевое влияние на дефицит бюджета в этом году, а также сохраняющиеся факторы давления на оптовую и розничную торговлю, сырьё и комплектующие для производственных предприятий.

Источник: \*Росстат, [January 2023 World Economic Outlook Update](#)  
 Сценарные условия функционирования экономики РФ от 14.04.2023г.

## Динамика ВВП

|       | Министерство<br>экономического<br>развития | Международный<br>Валютный Фонд |
|-------|--|--------------------------------|
| 2022  | <b>-2,1<sup>*</sup></b> %                  | <b>-2,2</b> %                  |
| 2023П | <b>1,2</b> %                               | <b>0,3</b> %                   |
| 2024П | <b>2,0</b> %                               | <b>2,1</b> %                   |

ПРОГНОЗ БАНКА  
РОССИИ

«Мы улучшили прогноз по динамике ВВП на этот год. Это связано как с пересмотром вверх оценок прошлых периодов, так и с более значительными бюджетными расходами, чем учитывалось в нашем октябрьском прогнозе.

Структурные изменения в экономике проявляются в устойчивом росте выпуска в одних секторах и его сокращении в других. К первым можно отнести, например, отдельные отрасли промышленности и строительство, которые наращивают объемы. Быстро развивается транспортная инфраструктура, где государственные вложения играют все более важную роль. В то же время инвестиционные проекты частного сектора могут откладываться или сокращаться из-за недоступности необходимого оборудования или неуверенности в будущем спросе.

В целом вклад бюджетных расходов в динамику совокупного спроса возрастает».



Эльвира Набиуллина,  
Председатель Банка России

| Индикатор  | Ноябрь 2022<br>(Базовый сценарий) |               |         |         | Февраль 2023<br>(Базовый сценарий) |               |         |         |
|--|-----------------------------------|---------------|---------|---------|------------------------------------|---------------|---------|---------|
|  | 2022п                             | 2023п         | 2024п   | 2025п   | 2022<br>(факт/ оценка)             | 2023п         | 2024п   | 2025п   |
| Валовой внутренний продукт, %                        | (-3,5) – (-3)                     | (-4) – (-1)   | 1,5–2,5 | 1,5–2,5 | -2,1*                              | (-1,0)-(+1,0) | 0,5-2,5 | 1,5-2,5 |
| Инфляция, %, декабрь к декабрю предыдущего года      | 12–13                             | 5–7           | 4       | 4       | 11,9                               | 5,0-7,0       | 4,0     | 4,0     |
| Ключевая ставка, в среднем за год, % годовых         | 10,6                              | 6,5–8,5       | 6–7     | 5–6     | 10,6                               | 7,0-9,01      | 6,5-7,5 | 5,0-6,0 |
| Расходы на конечное потребление домашних хозяйств, % | (-5,0)–(-3,0)                     | (-2,5)-(+0,5) | 1,5–2,5 | 1,5–2,5 | -1,8                               | 0,0-2,0       | 0,0-2,0 | 1,5-2,5 |

Источник: Банк России, \*Росстат

# ИПОТЕКА И ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ РЫНОК

Стремительней рост закредитованности в последние годы на фоне снижения реальных располагаемых доходов – фактор риска для потребительских трат.

82 %

Рост ипотечной задолженности в пересчёте на домохозяйство  
2020-2022гг.

3 %

Доля досрочного погашения  
4 кв. 2022г.

0,42 %

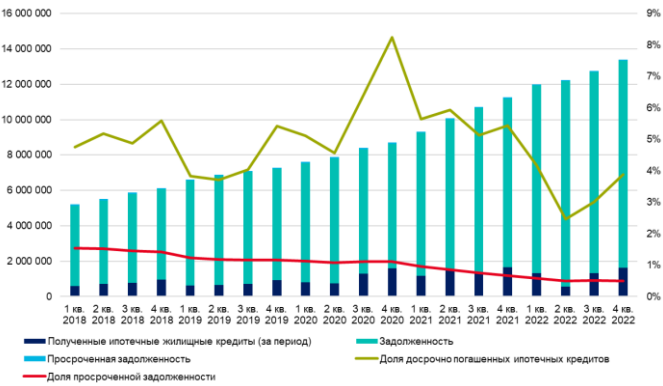
Доля просроченных кредитов  
4 кв. 2022г.

Источник: ЦБ РФ, расчёты Commonwealth Partnership

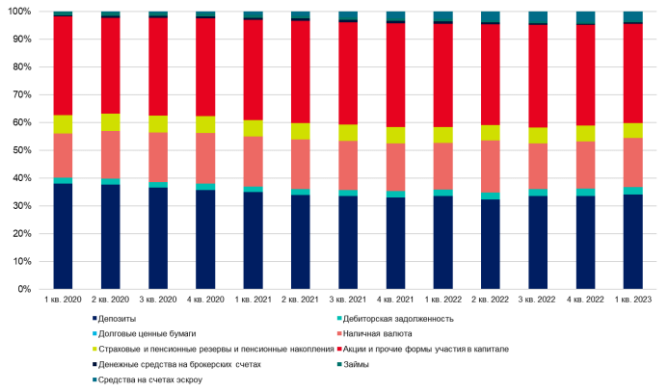
За последние три года ипотечная задолженность в пересчёте на домохозяйство заметно выросла. При этом важно, что, несмотря на небольшой рост, к концу 2022 года доля досрочного погашения остаётся заметно ниже предыдущих двух лет. Например, в 4 кв. 2022 г. относительно 4 кв. 2020 года – показатель снизился в два раза с 6% до 3%. То есть у домохозяйств нет ресурсов для досрочного погашения, а проценты за долгий срок выплат оказывают дополнительное давление на покупательскую способность – кредитные обязательства поглощают финансовые ресурсы из потребительского сектора.

Возможно, часть потребителей ждут дополнительных преференций от государства и не торопятся гасить кредиты (например, семьи мобилизованных уже получили отсрочку по выплате потреб кредитов и ипотеки, возможно будут приняты новые поддерживающие меры), тогда повышенные доходы этой части населения будут вливаться в потребительский сектор, поддерживая спрос. Другие, ожидая возможного снижения доходов, предпочитают сберечь – об этом говорит рост доли наличных на руках и вкладов в банках. По данным ЦБ на конец 2022 года, на руках домашних хозяйств находилось порядка 22 трлн рублей. С учетом инфляции рост относительно 2021 года составил 3%.

Ипотечные жилищные кредиты, млн руб.



Структура финансовых активов домашних хозяйств (балансы), %

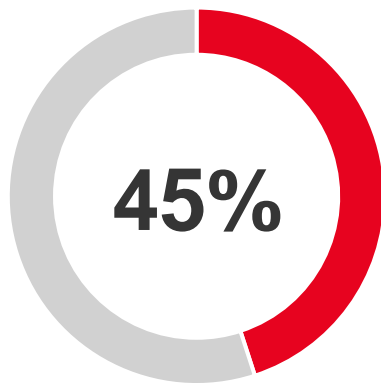


## МЕЖДУНАРОДНЫЕ КОМПАНИИ С ИЗМЕНИВШИМСЯ СТАТУСОМ В РОССИИ

С конца февраля 2022 года и по настоящее время многие международные компании делают заявления о статусе своего бизнеса в России.

Commonwealth Partnership проводит регулярный мониторинг статуса иностранных компаний. В нашу выборку вошли 423 бренда, которые объявили об изменении статуса их бизнеса в стране. Текущий статус по этим брендам представлен ниже.

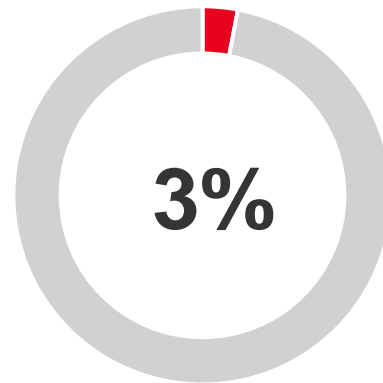
### ПРИОСТАНОВКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ИНВЕСТИЦИЙ



### УХОД С РОССИЙСКОГО РЫНКА



### ПРОДОЛЖЕНИЕ РАБОТЫ В РОССИИ





# РЫНКИ КАПИТАЛА



# СТРУКТУРА ИНВЕСТИЦИЙ

Ключевым фактором, поддерживающим активность в сегменте на высоком уровне, остаётся значительная доля «вынужденных» сделок, т.е. инвестиционных продаж по причине ухода международных компаний из России.

**128** млрд руб.

Сумма инвестиций в коммерческую недвижимость

1 кв. 2023 г.

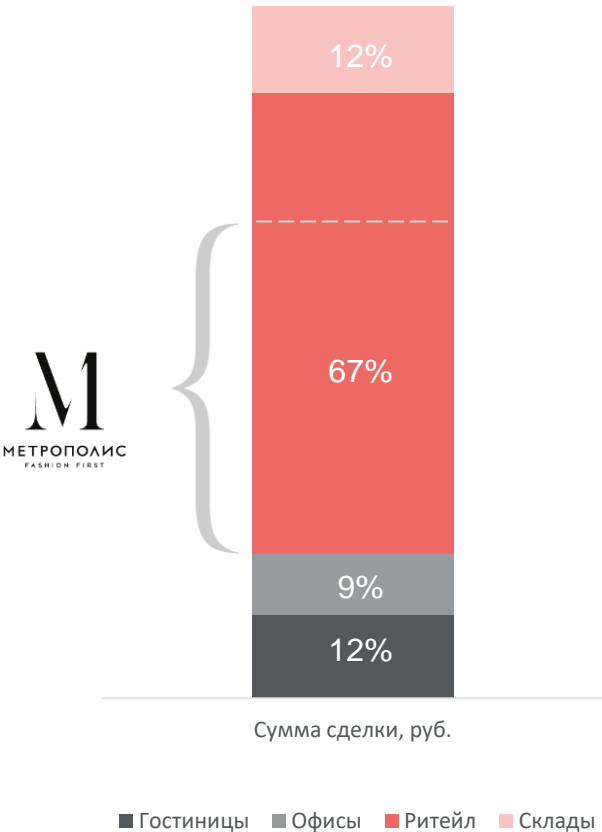
**80** %

Доля сделок по выходу международных компаний с рынка России

1 кв. 2023 г.

Источник: Commonwealth Partnership

Структура инвестиционных сделок, Россия



Доля сделок по продаже активов иностранными компаниями, покидающими российский рынок, в объёме инвестиций за 1 кв. 2023 года составляет более 80%. Объем инвестиций ниже аналогичного периода 2021\* года на 55%.

Крупнейшей сделкой квартала стала продажа ТЦ Метрополис инвестфонду Balchug Capital, которая составляет почти половину всего объема сделок за период с начала года.

Среди других заметных событий этого года стоит отметить продажу сети отелей норвежской компанией Wenaas Hotel Russia AS, покупатель – Группа АФК «Система».

В рамках текущего года возможно закрытие нескольких крупных сделок в разных сегментах коммерческой недвижимости, в результате которых объем инвестиций может заметно превысить показатель прошлого года. Но такие масштабные сделки занимают длительный период, особенно с учетом текущей ситуации по согласованию в правкомиссии.

Базовый сценарий прогноза по инвестициям в коммерческую недвижимость на текущий год – порядка 300 млрд. рублей.

\*Начало 2022 года ввиду геополитических и макроэкономических шоков было непоказательно, поэтому приводится сравнение с 2021 годом.

# СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Сохраняющиеся риски сдерживают возвращение ставок капитализации к уровню 2021 года.

11-12 %

Ставка капитализации\*. Офисы

1 кв. 2023 г.

12-13 %

Ставка капитализации\*. Торговые центры

1 кв. 2023 г.

11-11,5 %

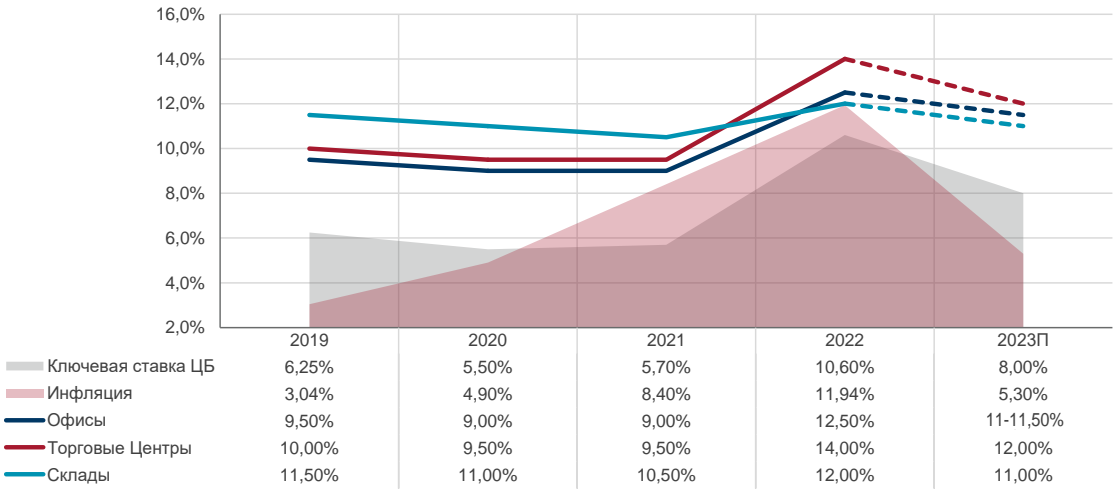
Ставка капитализации\*. Склады

1 кв. 2023 г.

\*Прайм объекты, Москва

Источник: Росстат, ЦБ РФ, Commonwealth Partnership

Ключевые индикаторы инвестиционного рынка



«Склады оказались наиболее устойчивым сегментом с позитивными предпосылками (рост ставки, снижение вакансии, сохранение уровня спроса), поэтому ставка капитализации даже ниже, чем в офисном сегменте, где мы всё ещё видим риски (рост вакансии, исход международных арендаторов, предпосылки к коррекции ставки аренды вниз), которые сдерживают компрессию ставки капитализации.

Ритейл остаётся самым высокорисковым сегментом, коррекция ставки капитализации вниз относительно 2022 года определяется тем, что ключевые рыночные риски уже заложены в текущие финансовые показатели объектов и не требуют дополнительных дисконтов.»



Алан Балоев, Партнёр,  
Руководитель департамента  
Рынки капитала



# ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- С начала года рост вакансии продолжился. Показатель превысил результат конца прошлого года на 1 п.п., более стремительный рост наблюдается в классе А.
- Ставка аренды выросла на 9% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, во многом это обусловлено ростом спроса в классе А в начале 2023 года.
- Доля продаж в структуре спроса 1 квартала 2023 года выросла на 9 п.п. по сравнению с результатом 2022 года. Особенно востребованы офисы в строящихся объектах.
- За первые 3 месяца 2023 года было введено в эксплуатацию 3 офисных объекта.
- Всплеск спроса и рост ставки в начале года будут носить временный характер – к концу года показатели вернутся на уровень, сравнимый с 2022 годом.

## Москва

1 кв. 2023 г. (Класс А, В+ и В-)

**19,7** МЛН КВ. М

Общее количество офисных помещений

**2** МЛН КВ. М

Количество свободных помещений

**27** ТЫС. КВ. М

Новое строительство

**10,2** %

Доля свободных помещений

**482\*** ТЫС. КВ. М

Общее количество арендованных и купленных площадей на рынке Москвы

**-136** ТЫС. КВ. М

Чистое поглощение

**21 714** 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*



ПРОГНОЗЫ

Высокая доля сделок по выходу из договоров аренды показывает, что международные компании продолжают уходить с российского рынка, освобождая офисные помещения. Вследствие этого уровень вакансии растет. Мы ожидаем, что к концу года доля свободных площадей в классах А и В достигнет 12,4%. Объекты на продажу, которые составляют значительную часть в структуре нового строительства 2023 года, позволят сбалансировать рост вакансии, так как выйдут на рынок частично или полностью распроданными.

| Ключевые индикаторы   | 2022      | 2023П     | 2024П     |
|---|-----------|-----------|-----------|
| Новое строительство, классы А и В (кв. м)                     | 343 000   | 350 000   | 650 000   |
| Сумма купленных и арендованных площадей, классы А и В (кв. м) | 1 700 000 | 1 600 000 | 1 400 000 |
| Ставка аренды*, классы А и В (руб. / кв. м / год)             | 20 580    | 20 700    | 20 000    |
| Доля вакантных площадей, классы А и В                         | 9,3%      | 12,4%     | 13,5%     |

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

ВАКАНСИЯ:  
НИЧЕГО НЕОЖИДАННОГО

К середине года ожидается уход оставшихся международных компаний, что повлияет на рост вакансии. Несмотря на это, увеличение показателя будет умеренным. Небольшой объем нового строительства позволяет сдерживать рост вакансии.

10,4 %

Доля свободных площадей, классы А & В  
Апрель, 2023 г.

12,4 %

Доля свободных площадей , классы А & В  
Прогноз на конец 2023 г.

Источник: Commonwealth Partnership

В 1 кв. 2023 г. продолжается рост вакансии. Показатель превысил прошлогоднее значение аналогичного периода на 2,7 п.п. (+4,5 п.п. и +1,8 п.п. в классах А и В, соответственно).

После того, как многие зарубежные компании объявили о закрытии своих российских офисов, на рынок вышло много качественных офисных площадей в привлекательных локациях. Несмотря на уникальность предложения, спрос на него не так высок (из-за ставки выше рыночной и ограниченного количества компаний-интересантов), что определяет более активный рост вакансии в классе А и сдержанный в классе В.

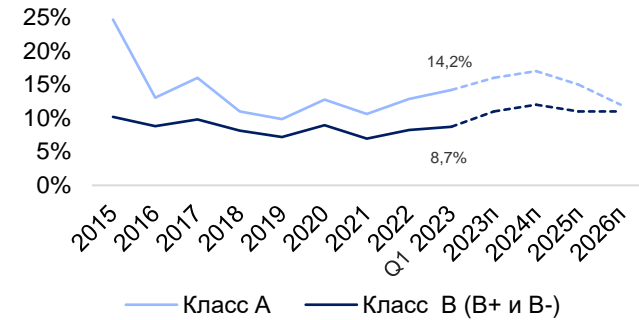
Однако драматично высокий рост показателя не предвидится за счет сдержанного темпа ввода объектов нового строительства и сохраняющегося стабильным уровня спроса.

Исходя из этого, замедление роста вакансии мы ожидаем во второй половине года.

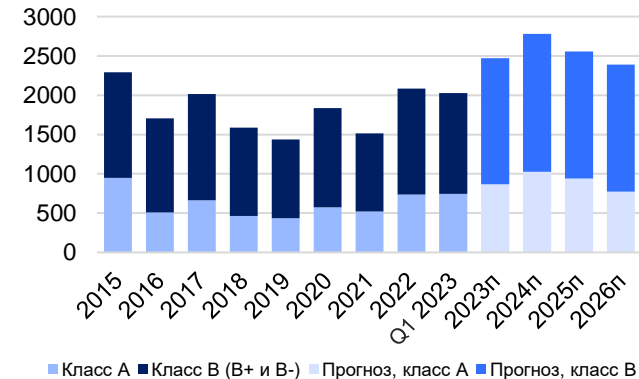
В 2024 г. рост показателя будет умеренным из-за высокой доли объектов built-to-suit в структуре нового строительства, 36 % от всего ожидаемого нового ввода составит здание штаб-квартиры «Роскосмоса» (227,5 тыс. кв. м).

На фоне дефицита объектов нового строительства уровень вакансии начнет снижение только в 2025 году.

Доля свободных площадей



Свободные помещения по классам, тыс. кв. м



ГИБКИЕ РАБОЧИЕ  
ПРОСТРАНСТВА: МОСКВА

Несмотря на конкуренцию с классическими офисами за счет роста вакансии в 2023 году, мы наблюдаем сохранение положительной динамики сегмента. Причиной роста может служить тенденция к оптимизации и сокращению занимаемых офисных пространств.

**396** ТЫС. КВ. М  
Объем рынка гибких рабочих пространств  
Апрель, 2023 г.

**2** %  
Доля сегмента от общего объема офисных площадей  
Апрель, 2023 г.

**24** %  
Доля свободных площадей  
Апрель, 2023 г.

Источник: Commonwealth Partnership

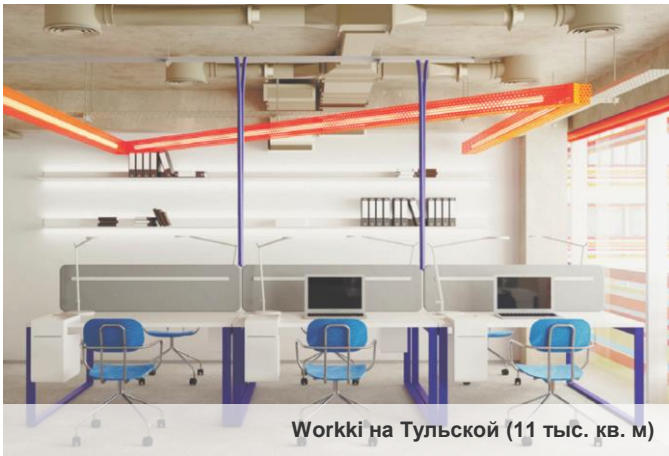
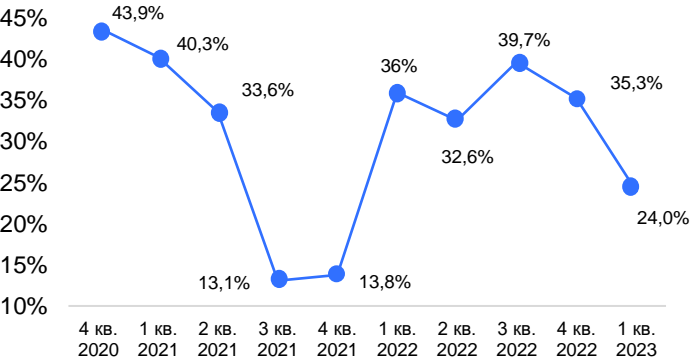
Крупнейшие сделки 1 кв. 2023 года показали, что заинтересованность сегментом сохраняется, однако площадь арендуемых пространств не превышает 2 тыс. кв. м. В свою очередь, в 1 кв. 2022 г. площадь крупнейшей сделки была 4 тыс. кв. м («Тинькофф» в SOK Арена Парк).

Подтверждением интереса к сегменту является снижение уровня вакансии на 11,3 п.п. по сравнению с 4 кв. 2022 г. Одной из причин подобной динамики доли свободных площадей является реализация значительной части площадей, ранее предлагавшихся в субаренду компанией OZON.

Новые площадки продолжают активно открываться. В 2023 году рынок пополнился такими проектами как Workki ФОК (3 тыс. кв. м), «Практик» Пролетарская (2,8 тыс. кв. м), часть пространства «Атмосфера» в «Известиях» (1,7 тыс. кв. м), F12 «Фили Град» (1,2 тыс. кв. м), «Соль» (1,2 тыс. кв. м).

География новых открытий будет расширяться за пределы традиционных бизнес-районов. Только в районе метро Тульская ожидается открытие гибких рабочих пространств The Office в БЦ DM Tower (2,3 тыс. кв. м), Workki на Тульской (11 тыс. кв. м), Apollox Space Гончар (6,5 тыс. кв. м).

Доля свободных площадей в открытых сетевых проектах



СТАВКИ АРЕНДЫ:  
РАНО РАДОВАТЬСЯ

Парадоксальный рост ставок аренды в первом квартале не является отражением устойчивого тренда. По итогам 2023 года мы ожидаем стабилизацию показателя на уровне, сравнимом с 2022 годом.

**21 685** руб. / кв. м / год  
Средневзвешенная базовая ставка аренды  
Январь-апрель 2023 г. (классы А & В)

**20 700** 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

Средневзвешенная базовая ставка аренды по итогам первого квартала составила 21 714 руб./кв. м/год, превысив показатель аналогичного периода прошлого года на 9%. Причина такой динамики – в росте объема спроса в классе А по сравнению с 1 кв. 2022 года, когда деловая активность в премиальных активах была практически парализована.

Мы ожидаем, что по итогам 2023 года ставки аренды останутся на уровне прошлого года - реализация спроса на качественные блоки в классах А и В+ в начале 2023 года скорректирует снижение во второй половине года, а всплеск спроса 1-2 квартала исчерпается к концу года.

Сжатие спроса и рост вакансии, а также ограниченный спрос на дорогие высококачественные площади, реализованный в начале 2023 года, может привести к снижению ставок в 2024 году. Дополнительным фактором влияния на ставку в 2024 году станет новое строительство, которое будет рассредоточено в разных районах города, а не в центральных локациях.

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



**30 525** руб. / кв. м / год  
Средневзвешенная базовая ставка аренды  
1 кв. 2023 г. (класс А)

**18 367** руб. / кв. м / год  
Средневзвешенная базовая ставка аренды  
1 кв. 2023 г. (класс В)



## СТАВКИ АРЕНДЫ: МНОГОФАКТОРНОЕ ВЛИЯНИЕ

Динамика ставки в текущий момент – это комбинация нескольких факторов. Класс А стал более доступным для широкого круга заинтересованных – потенциальные арендаторы, которые вынашивали идею об улучшении офиса в 2022-2023 гг., получили уникальную возможность арендовать офисы, которые ранее на рынок не выходили, по выгодным условиям.



- 1) Расчеты основаны на мониторинге запрашиваемых ставок аренды. Реальную ставку закрытия могут знать только участники сделки. Однако мы можем говорить о том, что разрыв между запрашиваемой ставкой и ставкой закрытия увеличивается. Сейчас в отдельных случаях дисконт может достигать 20%. В условиях неопределенности собственники предпочитают не менять «маркетинговую» ставку, а скорее переходят к стратегии предоставления ставки в индивидуальном порядке.
- 2) В конце февраля-марте 2022 года деловая активность в классе А была практически парализована – потенциальные арендаторы не были готовы заключать долгосрочные договоры по высоким ставкам.
- 3) На фоне сжатия горизонтов планирования потенциальные арендаторы стали все чаще запрашивать аренду на более короткий срок, и если ранее владельцы офисов были категоричны в «принятии» на своих объектах арендаторов на краткосрочную аренду, то сейчас их подход к данному вопросу изменился.
- 4) После начавшегося исхода международных компаний на рынок вышли абсолютно уникальные предложения, часть которых маркируется не только с прекрасной отделкой, но и с оборудованием. На такие опции были и есть интересные, за этими предложениями «охотятся». В результате по итогам 1 квартала 2023 года мы фиксируем рост объема сделок в классе А почти на 50% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

# НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Объем нового ввода первого квартала в 2 раза выше аналогичного периода прошлого года. Однако первый квартал не является репрезентативным периодом для выявления устойчивых трендов, по итогам года показатель останется на уровне 2022 года.

**27** ТЫС. КВ. М

Новое строительство, классы А & В  
1 кв. 2023 г.

**350** ТЫС. КВ. М

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

Источник: Commonwealth Partnership

## Итоги 1 кв. 2023 г.:

Объем нового строительства по итогам первых трех месяцев 2023 года был представлен тремя объектами:

- 1. Кластером «Ломоносов» в составе Инновационного научно-технического центра МГУ «Воробьевы горы» (площадь офисных помещений – 18,4 тыс. кв. м);
- 2. БЦ Астория II (5 тыс. кв. м);
- 3. БЦ Lucky, здание 2 (3,5 тыс. кв. м).

## Прогноз:

Объем ввода в 2023 году будет сравним с результатом прошлого года и составит 350 тыс. кв. м.

Мы ожидаем, что в 2024 году показатель увеличится почти вдвое – до 650 тыс. кв. м, однако такое увеличение не является отражением активизации бизнес-процессов, а объясняется тем, что в следующем году будут введены в эксплуатацию 2 крупных объекта, один из которых – built-to-suit, которые составят почти половину годового показателя.

Новое строительство, тыс. кв. м



## СПРОС: ВРЕМЕННАЯ ВСПЫШКА

Объем спроса первого квартала показал позитивную динамику, преимущественно за счет класса А. Однако, даже с учетом оживления потенциальных арендаторов и покупателей, начало года чаще всего несет в себе завершение сделок конца прошлого года. Мы ожидаем, что реализация отложенного спроса будет завершена в первом полугодии 2023 года, и к концу года показатель зафиксируется на уровне 1,6 млн кв. м.

**482** ТЫС. КВ. М

Общее количество арендованных и купленных площадей на рынке Москвы

1 кв. 2023 г. (классы А и В)

**1,6** МЛН КВ. М

Общее количество арендованных и купленных площадей на рынке Москвы

Прогноз на 2023 г. (классы А и В)

Источник: Commonwealth Partnership

По итогам первых трех месяцев 2023 года объем спроса составил 482 тыс. кв. м, что на 11% выше показателя 1 кв. 2022 года.

Несмотря на общий рост показателя, мы наблюдаем разнонаправленную динамику в разбивке по классам. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года объем спроса в классе А вырос почти в 2 раза, в то время как индикатор в классе В показал снижение на 17%. Во многом такая «расстановка сил» в сегменте связана с увеличением доли продаж.

Однако стоит отметить, что подобная активность в первые месяцы, скорее всего, нивелируется более сдержанным спросом во второй половине года. Таким образом, по итогам года показатель достигнет 1,6 млн кв. м, показав незначительное падение по сравнению с результатом 2022 года (1,78 млн кв. м).

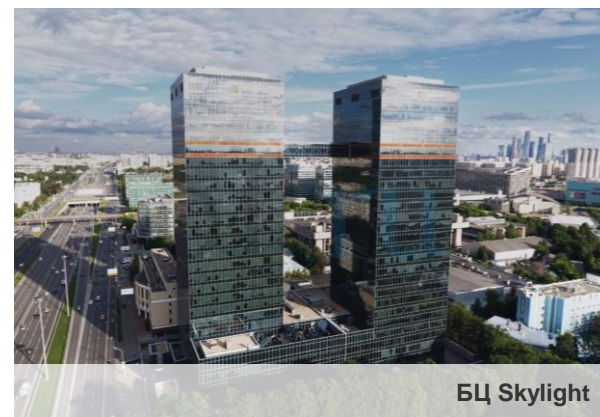


Наталья Никитина  
Международный партнёр,  
Руководитель офисной группы

«Еще пару лет назад было невозможно представить, что полностью оборудованные и оснащенные мебелью офисы от крупнейших международных компаний будут предлагаться на открытом рынке. Это абсолютно беспрецедентная ситуация и уникальный шанс, которым однозначно стоит воспользоваться тем, кто давно задумывался о переезде, но не находил «свое».»



Останкино БП



БЦ Skylight

# РАССКАЖИТЕ ПРО ПОКУПКИ

Начиная с 2022 года доля продаж в общей структуре спроса продолжает расти. Крупнейшие сделки сегмента, как и ожидалось, заключены с участием отечественных игроков. Среди них государственные компании (а также организации с гос. участием), игроки ИТ-сектора, а также компании нефтегазового сектора и производства.

27%

Доля продаж

1 кв. 2023 г. (классы А и В)

292 400 руб. за кв. м

Средневзвешенная цена продажи

1 кв. 2023 г. (классы А и В)

\*Цена продажи не включает НДС

Источник: Commonwealth Partnership

Увеличение доли продаж под конечного пользователя в последние годы во многом обусловлено тем, что на рынок вышел достаточно внушительный объем офисов высокого класса в новых проектах, доступных на продажу как в нарезку, так и целыми зданиями (например, Stone Towers, Останкино Business Park, DM Tower и др.)

Еще одна причина – отток капитала, в результате которой на рынок выходят объекты, которые ранее не предлагались на продажу. Таким образом, это уникальная возможность для тех компаний, которые ранее не могли найти подходящий объект, воспользоваться случаем. В то же время многие российские инвесторы, которые хранили денежные средства за рубежом, наоборот хотят в том или ином виде сохранить их, вложившись в доходный актив.

## ИНТЕРЕСНО, ЧТО

В 1 кв. 2023 г. средний размер сделки продажи составил 1 681 кв. м, при этом медианное значение равно 288 кв. м. Это означает, что площадь половины заключенных сделок меньше 288 кв. м, а крупные сделки продажи единичны. Таким образом, мы можем говорить том, что мы наблюдаем интерес к покупке отдельно стоящих зданий свыше 10 тыс. кв. м под размещение штаб-квартир и спрос на офисные блоки небольшой площади.

Начиная с прошлого года, мы фиксируем рост интереса к покупке офисных площадей, на рынке все больше сделок купли-продажи как отдельных зданий, так и офисных блоков. В 2022 году среди крупнейших сделок продажи были:

- 1. БЦ Вере́йская Пла́за I (общая площадь – 27 тыс. кв. м) – АО «Развитие активов»
- 2. МФК Негоциант (общая площадь – 23 тыс. кв. м) – Сибур
- 3. БЦ Невис (общая площадь – 15 тыс. кв. м) – конфиденциальный клиент

В 2022 году доля продаж была на уровне 18%, а по итогам 1 кв. 2023 года показатель достиг 27%. Более половины объема продаж первого квартала приходится на объекты на стадии строительства. Среди наиболее значимых сделок купли-продажи квартала:

- 1. Башня в составе БЦ Skylight (общая площадь – 49 тыс. кв. м) – VK
- 2. Корпус в составе Останкино БП (общая площадь – 22,3 тыс. кв. м) – ГК Астра





# ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

## ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- Оборот розничной торговли в 2022 году снизился на 6,7%, что показывает скорее положительную динамику, нежели негативную, с учётом того, что некоторые категории товаров стали практически недоступны, а значительная часть магазинов стояла закрытой большую часть года.
- По итогам 1 квартала 2023 года на московском рынке торговой недвижимости не произошло новых открытий.
- Объекты, находящиеся на этапе девелопмента, располагаются в основном в поясе средней удалённости от центра города. На этих же территориях идёт активное развитие новых объектов транспортной инфраструктуры – МЦК и БКЛ.
- Текущий процент свободных площадей в ключевых форматных торговых центрах составляет 16%, еще 3-4% площадей можно отнести к потенциальной вакансии – площади международных операторов, которые пока не открыли свои магазины после приостановки деятельности.
- Российские игроки продолжают экспансию на международный рынок.
- Отечественные операторы делают уверенные шаги в сторону освоения новых рынков сбыта. Осваивают новую территорию ОАЭ не только ритейлеры, но и рестораторы.

# Москва

1 кв. 2023 г.

**6,5** МЛН КВ. М

Общее количество торговых площадей в форматных торговых объектах

**0** ТЫС. КВ. М

Новое строительство

**16** %

Доля свободных площадей в ключевых\* форматных торговых объектах

*\*Супер-региональные ТЦ (более 100 тыс. кв. м в нецентральной локации) и Прайм ТЦ (наиболее востребованные и успешные объекты среднего размера, расположенные в центральных районах)*

ПРОГНОЗ. МОСКВА

За два года (2023-2024 гг.) в Москве будет введено в эксплуатацию порядка 300 тыс. кв. м торговой недвижимости. С учетом того, что сроки ввода новых объектов зачастую переносятся, по нашей оценке в 2023 году будет введено около 80 тыс. кв. м торговых площадей.

Значительного роста спроса на помещения в ТЦ не произойдет, а примерно 3-4% площадей в форматных торговых объектах занимают арендаторы, которые пока не открыли свои двери после приостановки. Соответственно, вакансии останется на относительно высоком уровне.

В текущих условиях даже опытные ритейлеры при открытии новых магазинов очень внимательно выбирают помещения, локации и объекты. Давление на потребительский рынок сохраняется, общий геополитический и макроэкономический фон остаётся напряженным, что не добавляет оптимизма покупателям.

Источник: Commonwealth Partnership

МОСКВА

Общее количество торговых площадей в форматных торговых объектах

Новое строительство

Доля свободных площадей в ключевых форматных торговых объектах

РОССИЯ (включая Москву)

Общее количество торговых площадей в форматных торговых объектах

Новое строительство

2023П

2024П

6,6 МЛН КВ. М

80\* ТЫС. КВ. М

16 %

25,5 МЛН КВ. М

210 ТЫС. КВ. М

6,8 МЛН КВ. М

200 ТЫС. КВ. М

15-17 %

25,9 МЛН КВ. М

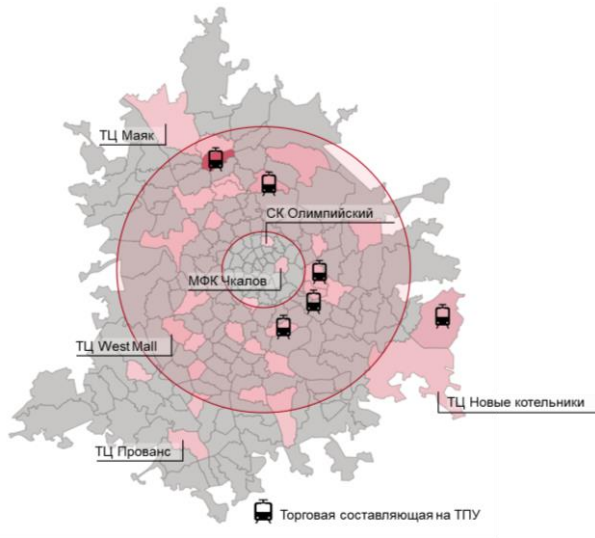
450 ТЫС. КВ. М

\*Согласно заявленным планам ввод ТПУ Селигерская запланирован на 2023 год. Если открытие торговой составляющей объекта пройдет в эти же сроки, объем нового строительства превысит 200 тыс. кв. м. Согласно оценке Commonwealth Partnership, открытие торговой составляющей возможно в 2024 году.

# КОМПОЗИЦИЯ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА МОСКВЫ: ПРОГНОЗ

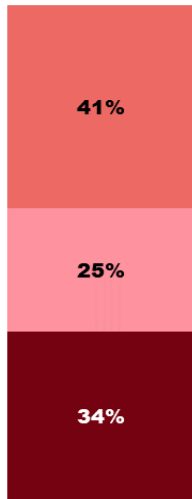
По итогам первых трех месяцев 2023 года рынок торговой недвижимости не увидел новых открытий. Почти 70% площадей на этапе строительства представлены торговой составляющей в составе ТПУ и объектами ADG. В остальном, за исключением одного-двух объектов, новый девелопмент представлен торговыми объектами районного формата.

## Географическое распределение объектов на этапе строительства: метрокоммуну Москвы



Объекты, находящиеся на этапе девелопмента, располагаются в основном в метрокоммуну, расположенных в поясе средней удалённости от центра города. На этих же территориях идёт активное развитие новых объектов транспортной инфраструктуры – МЦК и БКЛ.

## Распределение объектов на этапе строительства по типу



Торговая составляющая в составе ТПУ

«Место встречи» (проекты ADG)

Другое

25% строящихся объектов относятся к проекту комплексной реконструкции бывших кинотеатров компании ADG. Почти все эти объекты так же расположены в зоне средней удаленности от центра и логично встраиваются в процесс развития этих территорий.

«Для арендодателей происходящая трансформация сегмента означает, что большую часть рынка займут локальные компании, и мы должны быть готовы к тому, что ставки аренды будут снижаться за счет требований к площади новых игроков, а вакансии, возможно, вырастет еще на 3%, если ряд игроков примет решение об уходе.

Для того, чтобы оставаться интересными лимитированному списку компаний, которые еще остаются на российском рынке, арендодателям необходимо обновлять устаревающий фонд несмотря на все сложности и договариваться о более выгодных для арендаторов условиях.»



Ольга Антонова  
Партнёр, Руководитель  
департамента торговой  
недвижимости

ПОТРЕБИТЕЛИ:  
ТРАТИТЬ НЕЛЬЗЯ КОПИТЬ

Сейчас не только спрос, но и предложение регулируют ситуацию на потреб рынке. Главный вопрос – насколько быстро и эффективно получится заместить все категории товаров, которые стали недоступны, а также вернуть покупателей в магазины.

Оборот розничной торговли РФ:

-6,7%

2022г.

-7,2%

Январь-февраль 2023г.

5,3%

2023г. (прогноз Минэкономразвития)

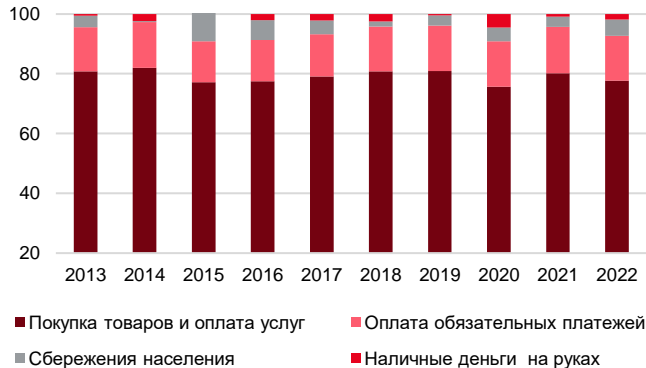
Источник: Росстат, Минэкономразвития, Интерфакс, расчёты CMWP

Оборот розничной торговли (ОРТ) в прошлом году снизился на 6,7%. С учётом того, что некоторые категории товаров стали практически недоступны, а значительная часть магазинов стояла закрытой большую часть года, это скорее позитивный показатель. В базовом сценарии Минэкономразвития ожидает рост ОРТ на 5,3% в текущем году. Консенсус-прогноз экономистов, опрошенных "Интерфаксом" в марте, предполагает снижение оборота розничной торговли на 0,5%. В любом случае, провал по обороту розничной торговли за два года (2022-2023) будет меньше, чем, например, в 2015-2016 гг., но важно понимать, что мы снижаемся от уже низкой базы – восстановления по доходам и обороту розничной торговли после 2014 года мы так и не увидели.

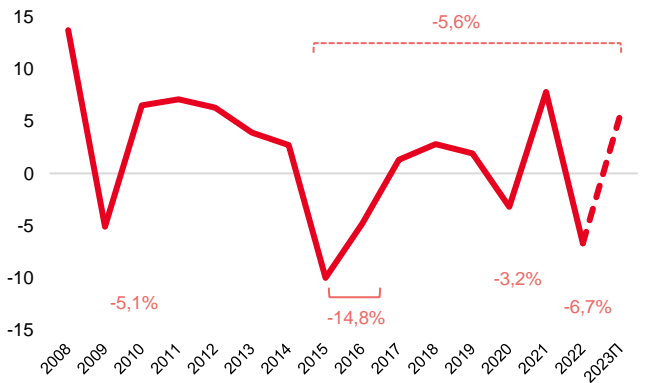
Любой кризис ведёт к изменению потребительского поведения. Базовая стратегия – накопление. По итогам 2022 года доля денег на руках и сбережений в банках в структуре трат населения выросла почти в 2 раза относительно 2021 года (7,3% и 4,3%, соответственно).

Индекс потребительской уверенности в 4 кв. 2022 года показал незначительную корректировку вниз до -23% после уверенного роста в 3 кв. 2022 года до уровней, сравнимых с началом прошлого года. Снижение индекса произошло за счёт ухудшения ожиданий по собственному материальному положению и будущему экономической ситуации в России.

Структура использования денежных доходов, %



Динамика оборота розничной торговли, %





# ВАКАНСИЯ В КЛЮЧЕВЫХ ТЦ МОСКВЫ

На текущий момент доля свободных площадей в ключевых\* форматных торговых центрах составляет 16%. «Закрытые двери» составляют еще порядка 4%, часть этих площадей заместится компаниями под новыми названиями, а часть высвободится, когда международные операторы примут окончательное решение о своей деятельности на территории РФ.

7%

Доля свободных площадей в ключевых форматных торговых объектах

Июнь 2022 г.

16%

Доля свободных площадей в ключевых форматных торговых объектах

Апрель 2023 г.

*\*Супер-региональные ТЦ (площадью более 100 тыс. кв. м в нецентральной локации) и Прайм ТЦ (наиболее успешные и востребованные объекты среднего размера, расположенные в центральных районах)*

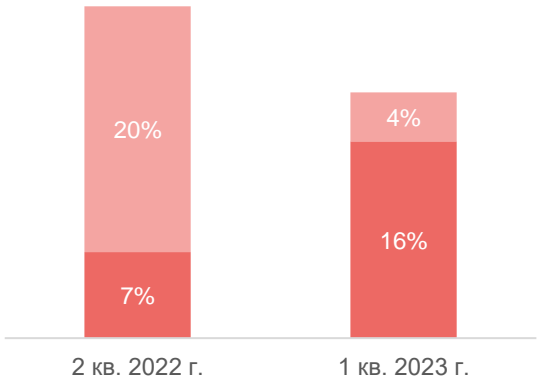
Источник: Commonwealth Partnership

В прошлом году мы наблюдали ситуацию, при которой даже самые устойчивые категории ТЦ, например, прайм и супер-региональные объекты попали в зону риска, связанную с уходом и приостановкой деятельности международных операторов. По итогам 2 кв. 2022 г. в супер-региональных торговых центрах вакансия составляла 7%, а ещё 20% площадей приходилось на потенциальную, т.е. магазины иностранных операторов, приостановивших работу. Аналогичная ситуация сложилась в прайм объектах.

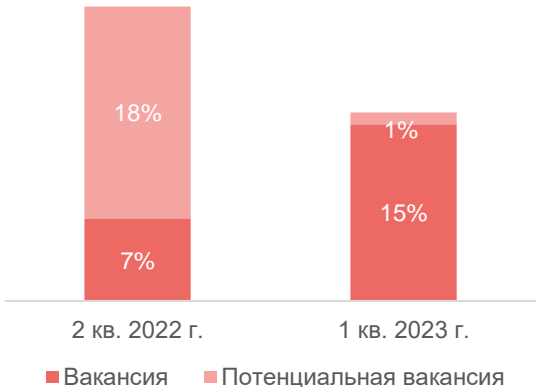
Сейчас средняя доля свободных площадей в таких объектах составляет 15-16%. Риск не реализовался в полной мере, хотя уровень вакансии заметно вырос. При этом данный показатель в супер-региональных ТЦ без учета сети МЕГА (в этих торговых объектах расположены закрытые магазины ИКЕА, а это значительная площадь) составляет 11%, что говорит о достаточно успешном замещении вакансии. Самые востребованные площади заполняются быстро. Часть площадей, которые сейчас закрыты, находятся под переговорами.

Основными факторами, влияющими на динамику вакансии в ключевых торговых объектах Москвы, будет открытие бывших магазинов Inditex (по которым на данный момент нет определенности: в каком количестве, и когда они будут открыты), с другой – как Мега справится с заполнением вакансии от магазинов ИКЕА. Для прайм объектов пока остаётся открытым вопрос с арендаторами люксового сегмента, которые не возобновили пока свою деятельность.

Структура вакансии в супер-региональных ТЦ



Структура вакансии в прайм ТЦ



## РИТЕЙЛ – 2023

Локальные бренды не только строят планы по развитию и масштабированию бизнеса, но также внедряют новые форматы и расширяют ассортиментную матрицу, чтобы оставаться интересными потребителю.



### ПЛАНЫ ПО РАЗВИТИЮ

- «ZENDEN» планирует открыть 150 новых магазинов за два года.
- «Gloria Jeans» планирует открыть 130 новых магазинов в 2023 г.
- Сеть парфюмерных бутиков «Molecule» планирует открыть 30 магазинов, «Подружка» — до 200 магазинов до конца года.
- Сеть «Золотое яблоко» планирует открыть точку продаж в Казахстане и магазины в российских городах.



### РАСШИРЕНИЕ НЕПРОФИЛЬНОГО АССОРТИМЕНТА

- Производитель и продавец ювелирных изделий «Sokolov» запустил продажу кожаных аксессуаров — женских сумок, кошельков и кардхолдеров — под собственным брендом, а также планирует выпустить линейку косметики.
- В ювелирной сети «585\*Золотой» продают оптику, часы, шелковые платки, фарфор Императорского фарфорового завода и другие сопутствующие товары.
- В сети магазинов косметики «Подружка» и «Рив Гош» запустили продажи алкоголя.
- Melon Fashion Group регистрирует товарный знак «Sela man».



### РЕБРЕНДИНГ

- Московский универмаг «Цветной» проводит ребрендинг и возобновляет продажи ушедших из России люксовых брендов.
- Ювелирная сеть «Sunlight» объявляет о полномасштабном ребрендинге. Главная идея новой визуальной концепции — чистые линии, лаконичный дизайн, ощущение легкости и безупречности.



### ЗАМЕЩЕНИЕ УШЕДШИХ БРЕНДОВ

- Магазин женской одежды бренда «Noun» из Волгограда арендовал площади «Monki» шведской «H&M Group» в ТРЦ «Европолис».
- В Москве открылся флагманский магазин «Gloria Jeans» на Тверской, где ранее располагался «H&M».
- Универмаг российских дизайнеров «SLAVA» открылся на площади около 1 000 кв. м, которые занимал монобрендовый магазин «Adidas».
- Российская компания «Аскона» планирует к лету 2023 г. открыть магазин площадью 5000 кв.м в ТЦ «Колумбус» на месте «Декатлон».
- В ТРЦ «Щёлковский» открылся «Mango» на месте ушедшего «Marks & Spencer».
- Площади ушедшего из России американского бренда «Victoria's Secret» в ТЦ «Европейский» займет «Золотое яблоко».



## РУССКИЕ В ДУБАЕ

“

*Обновленная креативная концепция, прежде всего, отражает нашу миссию и смыслы. Мы растем и меняемся вместе с миром.*

Марина Голомаздина,  
Сооснователь и креативный директор Belle You.

“

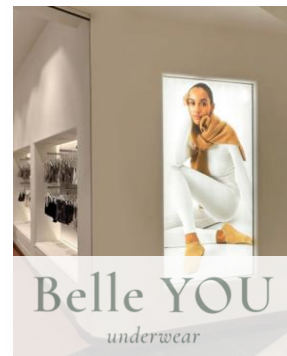
*По обратной связи от покупателей мы знаем, что наши продукты нужны и за пределами страны. Поэтому системно работаем над расширением доступности качественных продуктов и тестируем новые площадки.*

Виктория Пинчук  
Куратор экспортного направления «Вкусвилл».

Источник: Telegram-канал Belle YOU, ВкусВилл Медиа

Отечественные игроки делают шаги в сторону освоения новых рынков сбыта.

Уже несколько российских ритейлеров выбрали Дубай для открытия своих магазинов либо анонсировали открытия на территории Эмирата. В 2022-2023 гг. в Дубае уже открыли свои магазины бренды Belle You, Brusnika, Nonna Collection. К открытиям готовятся также Л'Этуаль и 12storeez. Продуктовый ритейлер «Вкусвилл» объявил о решении развивать бизнес в Дубае – в декабре 2022 года компания начала сотрудничество с сервисом доставки продуктов YallaMarket.



Л'Этуаль

ВкусВилл

White Rabbit  
FAMILY

Tigrus  
RESTAURANT  
HOLDING

12 storeez

В 2023 году в Дубае состоялись открытия не только российских ритейлеров, но и рестораторов. Например, в марте 2023 года свои двери открыли для посетителей «Остерия Марио» (до конца весны откроется еще один проект под этим брендом) и грузинское бистро «Швили». Оба ресторана расположены в ТЦ Dubai Hills Mall. Третий проект ресторанного холдинга «Тигрус» откроется в районе Dubai Marina. В апреле 2023 года также планируется открытие гастротеатра Krasota напротив Burj Khalifa. Сообщалось, что Борис Зарьков не планирует ограничиваться «Красотой», в планах ресторатора открыть еще 2 проекта, один из которых под известным москвичам брендом «Сахалин». Глава холдинга White Rabbit Family обратил внимание на Дубай до 2022 года, а свой первый ресторан на территории Эмирата – Crab Market – он открыл в 2018 году. Летом прошлого года в Дубае открылся ресторан Belcanto от Алексея Васильчука, а осенью портфель ресторатора пополнился баром Eden 14.



# СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



- В текущем году ожидается рекордный за последние 5 лет объем ввода спекулятивного строительства (более 60% в структуре показателя), который может оказать незначительное давление на рост вакансии.
- Ввиду сложившейся рыночной конъюнктуры ввод новых спекулятивных объектов будет происходить осторожно и небольшими объемами.
- Объем спроса по итогу 1 кв. 2023 года в два раза превзошел показатель аналогичного периода 2022 года, однако 30% показателя представлено одной сделкой built-to-suit.
- Расстановка сил в сегменте не показала критичных изменений в начале года – e-commerce лидирует по объему арендованных площадей, как и ожидалось.

## Московский регион

### 1 квартал 2023 г.

**23,2** млн кв. м

Общее предложение складских помещений, классы А и В

**6 000** руб. / кв. м / год

Ставка аренды\*, класс А

**353** тыс. кв. м

Новое строительство, классы А и В

**2,9** %

Доля вакантных площадей, класс А

**452** тыс. 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



ПРОГНОЗЫ: МОСКОВСКИЙ РЕГИОН

По итогам 1 кв. 2023 года сегмент продолжает сохранять устойчивое положение даже в текущих условиях благодаря сохраняющемуся уровню спроса и дефициту качественного предложения складских площадей.

| Ключевые индикаторы   | 2022      | 1 кв. 2023 | 2023П     | 2024П     | 2025П     |
|---|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|
| Новое строительство, классы А и В (кв. м)                     | 1 797 699 | 352 841    | 1 000 000 | 1 200 000 | 1 200 000 |
| Сумма купленных и арендованных площадей, классы А и В (кв. м) | 1 637 213 | 451 855    | 1 600 000 | 1 700 000 | 1 800 000 |
| Ставка аренды*, класс А (руб. / кв. м / год)                  | 5 745     | 6 000      | 6 100     | 6 200     | 6 300     |
| Доля вакантных площадей, класс А                              | 3,4%      | 2,9%       | 3-3,5%    | 2,5%      | 2,0%      |

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

# ВАКАНСИЯ И НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Мы ожидаем, что доля свободных площадей на рынке складской недвижимости сохранится на уровне прошлого года. Фактором потенциального незначительного роста вакансии может стать выход на рынок большого количества объектов спекулятивного строительства.

**353** ТЫС. КВ. М

Новое строительство,  
Московский регион, классы А и В

1 кв. 2023 г.

**2,9 %**

Доля свободных площадей,  
Московский регион, класс А

1 кв. 2023 г.

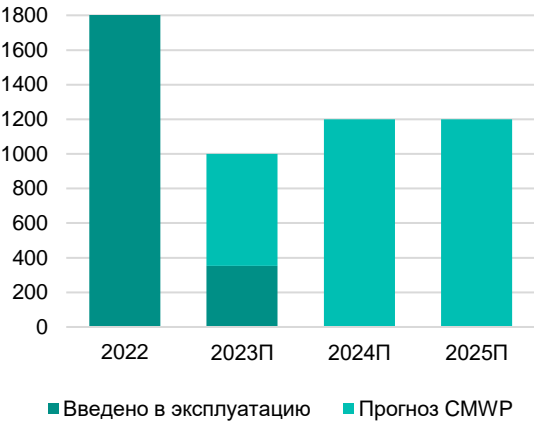
Источник: Commonwealth Partnership

По итогам 1 кв. 2023 года доля свободных площадей осталась на уровне, сравнимом с показателем конца прошлого года.

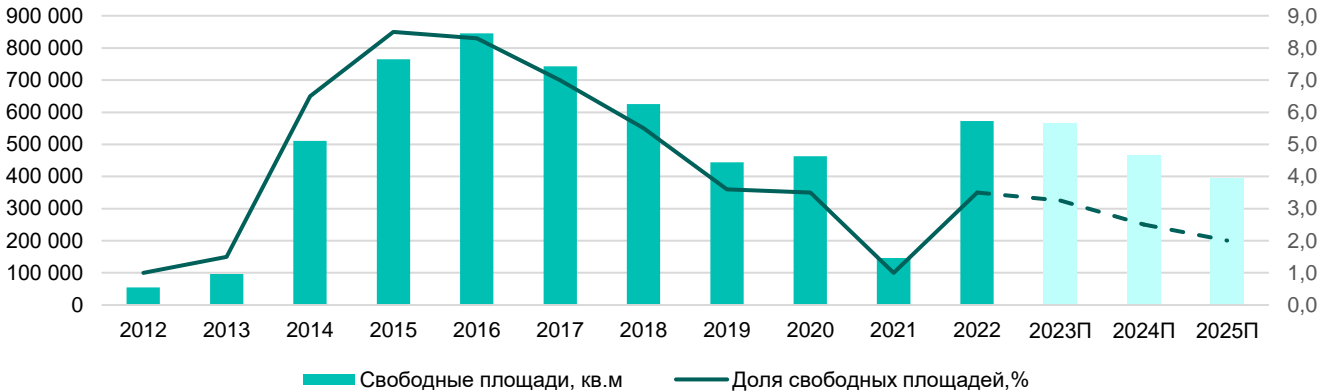
В текущем году ожидается рекордный, с 2018 года, объем ввода спекулятивного строительства (более 60% в структуре всего нового ввода площадей), который может оказать незначительное давление на рост вакансии. Однако, согласно нашему прогнозу, сжатие вакансии начнется уже со следующего года за счет роста спроса на складские площади.

Несмотря на ощутимую нехватку качественных складских площадей в Московском регионе, мы ожидаем, что собственники будут выводить спекулятивные объекты постепенно и небольшими объемами, учитывая сложную внешнюю конъюнктуру рынка. Возможно, этот объем перераспределится на будущие периоды.

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



Уровень вакансии, количество свободных площадей, класс А



СПРОС:  
АНАЛИЗ СТРУКТУРЫ

Объем спроса по итогам 1 кв. 2023 г. в два раза превзошел показатель аналогичного периода 2022 года, однако 30% показателя составляет одна сделка аренды built-to-suit, заключенная компанией OZON.

452 тыс. кв. м

Сумма купленных и арендованных площадей,  
Московский регион, классы А & В  
1 кв. 2023 г.

1,6 млн кв. м

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

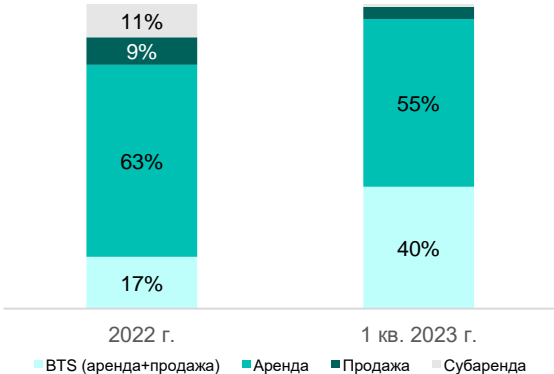
Источник: Commonwealth Partnership

Масштабные сделки (преимущественно built-to-suit) делают рынок высоко волатильным, поэтому более показательной будет годовая динамика, а не квартальная разбивка. Так, например, с учетом крупнейшей сделки квартала средний размер сделки составляет 13 842 кв. м, а без ее учета – 9 669 кв. м, что более показательнее описывает запросы потенциальных арендаторов/покупателей.

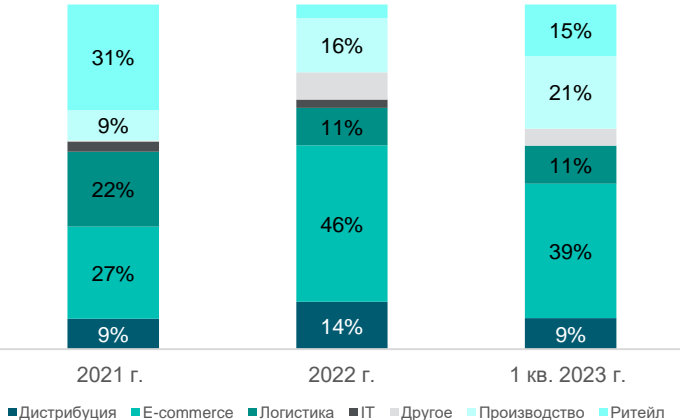
Сегмент интернет-торговли ожидаемо продолжает сохранять лидерство по среднему размеру сделки и доле в структуре спроса.

Согласно нашему прогнозу в контексте базового сценария активность по заключению сделок в 2023 году останется на уровне 2022 года.

Структура спроса по типам сделок, 2022-23 гг.



Структура спроса по категориям операторов, классы А и В, кв. м



Крупнейшие сделки 1 квартала 2023 года

| Арендатор              | Объект                 | Класс | Тип сделки | Площадь, кв. м |
|------------------------|------------------------|-------|------------|----------------|
| Ozon                   | Ватутинки              | A     | BTS Аренда | 134 849        |
| Объединенные кондитеры | СК Валищево            | A     | Аренда     | 37 000         |
| Русский свет           | Южные Врата            | A     | Аренда     | 32 000         |
| Просвещение            | Томилино К-43          | A     | Аренда     | 25 802         |
| Газпромнефть-снабжение | RB Logistics, Балашиха | A     | Аренда     | 18 000         |

## ИЗ ЧЕГО СКЛАДЫВАЕТСЯ СТАВКА АРЕНДЫ?

В условиях крайне ограниченного предложения волатильность ставки аренды и степень влияния на показатель различных факторов значительно увеличиваются.

Наша методология расчетов основывается на открытых вакансиях в существующих сухих складах класса А без учета формата light industrial, так как это отдельный продукт со своими принципами ценообразования и целевой аудиторией, ставки в таких объектах традиционно выше, чем в формате big box.

В текущий момент мы наблюдаем очень низкий уровень вакансий, на рынке представлено ограниченное количество опций. Поэтому каждое вышедшее на рынок предложение оказывает на индикатор существенное влияние, а особенно – опции большой площади.

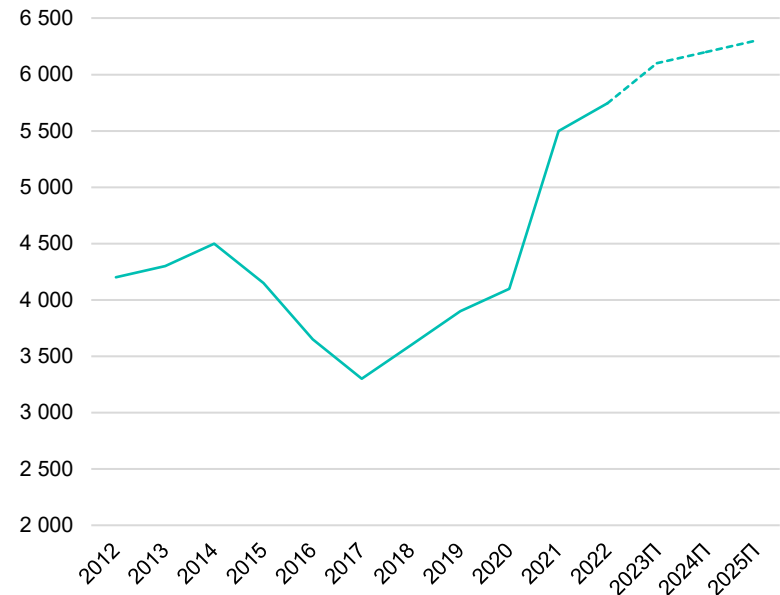
С конца 2022 года мы видим рост средних ставок аренды без учета объектов городской логистики на фоне ввода в эксплуатацию объектов нового строительства и повышенного спроса.

По итогам года положительная динамика сохранится – показатель будет на уровне 6 100 рублей за кв. м в год.

В последнее время на рынок вышло несколько объектов городской логистики. Локация в складском сегменте является важным ценообразующим фактором – близость к МКАДу может приводить к кратному увеличению ставки. Объекты, расположенные на МКАДе, всегда пользовались повышенным вниманием у арендаторов, поэтому введенные в эксплуатацию объекты нулевого пояса, вероятнее всего, найдут своего арендатора достаточно быстро.

Источник: Commonwealth Partnership

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



# СТАВКИ АРЕНДЫ

Ставки аренды помимо рыночной конъюнктуры всегда «зажаты» между ожиданиями собственников и арендаторов. В текущих условиях на собственника давит рост стоимости строительства и обслуживания объектов, а арендатор в условиях неопределенности преследует цель оптимизации расходов.

## Складские пояса Московского региона



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

## Средневзвешенные ставки аренды\* в разрезе складских поясов Московского региона, руб. / кв. м / год

Объекты городской логистики 8 100

0-1 пояс

Зона влияния ЦКАД 6 550

2-3 пояс

4 пояс 4 620

- На фоне ввода в эксплуатацию новых объектов городской логистики ставка аренды в 0-1 поясе выросла на 30% относительно конца 2022 года.
- В зоне влияния ЦКАД мы также фиксируем положительную динамику – рост на 8% по сравнению с 4 кв. 2022 года.
- Единственной территорией, где наблюдается отрицательная динамика является 4 пояс - снижение на 7%.



Моя рекомендация в текущий момент: если Вам нужны площади сегодня – действовать нужно сегодня! Не стоит ждать падения ставок и выхода на рынок неожиданных новых опций. Ставки растут, а новые опции быстро вымываются с рынка.



**Егор Дорофеев**  
Международный партнер  
Руководитель департамента складской и индустриальной недвижимости



LIGHT INDUSTRIAL:  
НОВЫЙ ПРОДУКТ НА РЫНКЕ

В последние годы на рынке складской недвижимости наблюдается диверсификация форматов. Light industrial является ярким примером нового продукта, у которого есть своя целевая аудитория и политика ценообразования.

Ввиду низкого предложения качественных объектов с небольшими площадями, а также на фоне замещения ниш ушедших международных компаний и развития локальных производств, объекты формата Light Industrial пользуются особым спросом.

8 200 руб. / кв. м / год

Средневзвешенная базовая ставка аренды

1 кв. 2023 г.

5%

Доля свободных площадей

1 кв. 2023 г.

Источник: Commonwealth Partnership

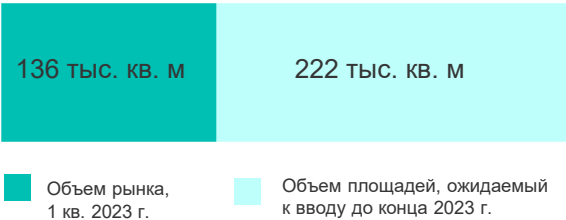
На данный момент предложение площадей формата Light Industrial составляет 136 тыс. кв. м, к концу года этот показатель вырастет более, чем в два раза, поскольку на стадии строительства находится 222 тыс. кв. м.

Основным плюсом такого формата для арендаторов является возможность объединения производства, хранения и управления всеми процессами в едином месте.

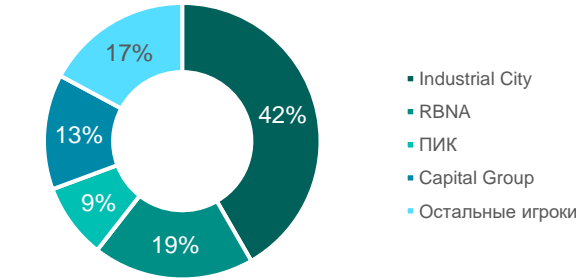
Объекты Light Industrial могут быть построены в несколько уровней, что предполагает более эффективное использование земельного участка и экономически оправдано с точки зрения постройки в городской черте.

Средневзвешенная базовая ставка аренды с учетом существующих и строящихся площадей составляет 8 200 руб. за кв. м в год.

Общее количество площадей Light Industrial



Структура игроков рынка (включая портфель существующих и строящихся объектов)



Универсальные помещения под размещение:

- Производства
- Склада
- Офиса
- Шоу-рума

Возможность возведения в городской черте

Мелкая нарезка





# ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

В 1 квартале 2023 года динамика работы гостиничного рынка столицы была вполне рабочей и деловой – перестройка режима функционирования гостиничного бизнеса за прошедший с прошлого февраля год завершилась, эффект от налоговой льготы (нулевая ставка НДС на гостиничное размещение) получен и «переварен», объемы спроса, в целом, остались без изменений.

Из отложенных в 2022 г. по различного рода причинам открытий сразу шести сетевых отелей один проект (150 номеров) открыл двери в 1 кв. 2023 г., остальные пять находятся в различных стадиях завершения строительства.

Предположительно, их открытие позволит увеличить предложение современного стандарта еще на 664 единицы.

“

*Именно отсутствие новых объемов спроса не дает рынку достаточного стимула для равномерного увеличения цен, хотя общая картина остается приятной глазу – Загрузка за январь-март составила 66,2% (+10,9 п.п.) при Средней цене на номер в 7766 руб. (+4,5%).*



**Марина Усенко**  
Партнер,  
Гостиничный бизнес и туризм

**20,9** тыс. номеров

Номерной фонд современного стандарта Москвы по состоянию на конец 1 кв. 2023 г. (оценка CMWP)

**1** новый гостиничный проект  
современного стандарта

Открыт в 1 кв. 2023 г.

**814** номеров

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

«ФЛАГИ» ОТЕЛЕЙ  
ПРОДОЛЖАЮТ  
МЕНЯТЬСЯ

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

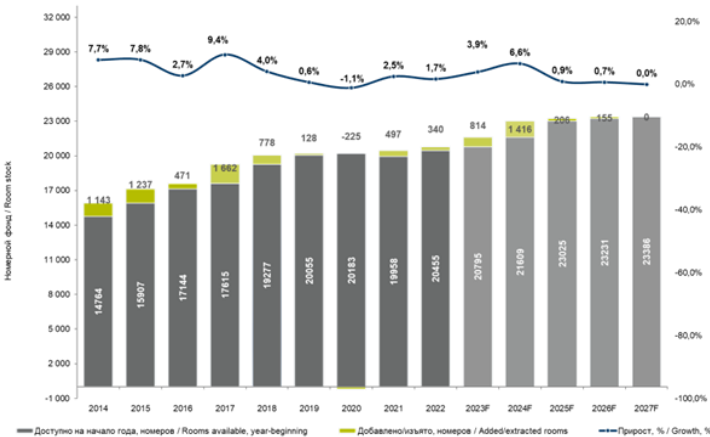
После весьма скромных результатов 2022 года, в течение которого рынок отелей современного качества увеличился всего на 340 номеров (Soluxe Hotel Moscow), в течение 2023 г. ожидается открытие 814 новых номеров – в основном, в сетевых проектах различного ценового стандарта, чье открытие было перенесено с 2022 г. на более поздние сроки ввиду необходимости замены бренда (или полного отказа от него). В 1 кв. года состоялось открытие первого отеля из шести ожидаемых – AZIMUT Moscow Comcity (150 номеров, ex-Novotel).

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<br>ФОНД | ОТКРЫТИЕ |
|--------------------------------|------------------|----------|
| AZIMUT Moscow Comcity          | 150              | Q1       |
| Radisson Blu Leninsky Prospect | 164              | Q3       |
| ex-HGI Moscow Paveletsky       | 245              | Q3       |
| ex-DTH Moscow                  | 99               | Q3       |
| MOSS Hotel (ex-Fairmont)       | 91               | Q3       |
| ex-Bulgary Hotel               | 65               | Q4       |
| ИТОГО                          | 814              |          |

Динамика изменения номерного фонда



# ЗАГРУЗКА МОСКОВСКИХ ОТЕЛЕЙ ВОССТАНОВИЛАСЬ

## 66,2%

Загрузка накопленным итогом за 3 мес. 2023 г.

Рынок качественных отелей

## 72,6%

Загрузка накопленным итогом за 3 мес. 2023 г.

Среднеценовой сегмент

## 41,9%

Загрузка накопленным итогом за 3 мес. 2023 г.

Люксовый сегмент

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

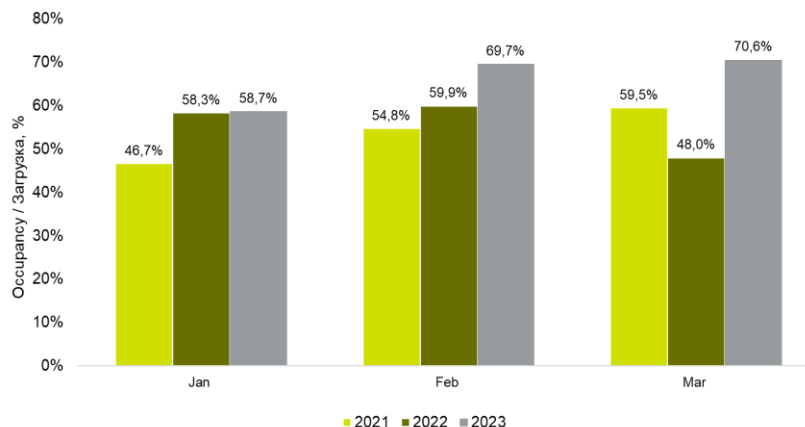
Объемы спроса на гостиничное размещение в 1 кв. 2023 г. для рынка в целом полностью стабилизировались – как в помесечном выражении, так и накопительным итогом – и даже превышают фактические результаты «доковидных» лет (2019 г. и ранее).

Однако дьявол, как известно, кроется в деталях, поэтому «разбег» в Загрузке между Люксовыми отелями и гостиницами остальных ценовых сегментов остается существенным. «Чемпионами» по увеличению Загрузки в 1 кв. 2023 года по сравнению с аналогичным периодом 2022 г. стали отели Высокого ценового сегмента (20,1 процентных пункта), а самое малое изменение Загрузки отмечено в Люксовом сегменте – 6,2 п.п.

## Загрузка отелей современного качества по сегментам: 3 мес. 2023 г. ср. с 3 мес. 2022 г.



## Помесечная Загрузка для рынка современного качества





СРЕДНЯЯ ЦЕНА НА  
НОМЕР ПОКАЗЫВАЕТ  
ТЕНДЕНЦИЮ К РОСТУ –  
МЕСТАМИ

7 766 руб.

Средняя цена на номер накопленным итогом  
за 3 мес. 2023 г.

Рынок качественных отелей

17,6%

Разница в Средней цене на номер за 3 мес. 2023  
г. по сравнению с тем же периодом 2022 г.

Сегмент Выше среднего

-2,2%

Разница в Средней цене на номер за 3 мес. 2023  
г. по сравнению с тем же периодом 2022 г.

Люксовый сегмент

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

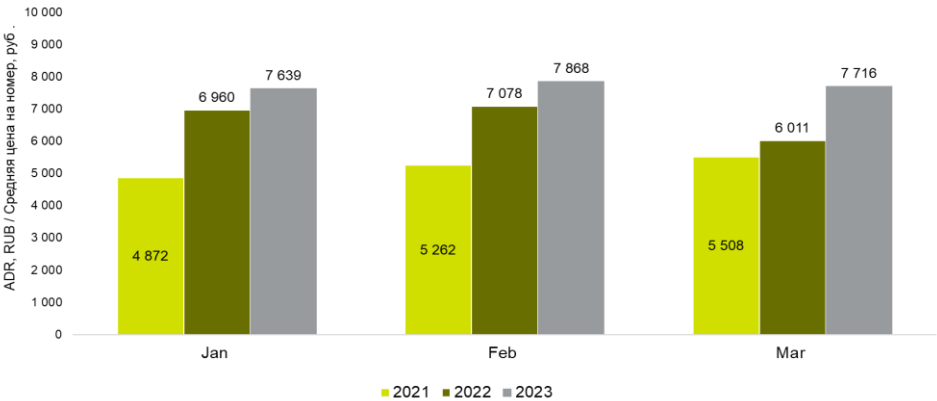
Средняя цена на номер для рынка в целом по  
результатам 3 месяцев 2023 г. (относительно  
аналогичного периода в 2022 г.) увеличилась на  
4,5%, причем наиболее убедительные результаты  
были отмечены в отелях сегментов Выше среднего  
(17,6%) и Экономичного (15,1%). Однако также  
имела место и отрицательная динамика изменений  
– в Люксовом сегменте, где показатель Средней  
цены на номер сократился на 2,2%.

Обращают на себя внимание как невысокие темпы  
изменения показателя в помесечном выражении, так  
и его разнонаправленность, что указывает на  
отсутствие достаточных объемов спроса для  
активного наращивания цен.

Средняя цена на номер (руб.) отелей современного  
качества по сегментам – 3 мес. 2023 г. ср. с 3 мес. 2022 г.



Помесячная Средняя цена на номер (руб.) в отелях  
современного качества



ДОХОДНОСТЬ НА НОМЕР – ОДИН ТОЛЬКО ПЛЮСЫ

5 143 руб.

Доходность на номер за 3 мес. 2023 г.

Рынок качественных отелей

25,2 %

Прирост Доходности на номер за 3 мес. 2023 г. по сравнению с аналогичным периодом в 2022 г.

Рынок качественных отелей в целом

48,4 %

Разница в Доходности на номер за 3 мес. 2023 г. по сравнению с аналогичным периодом в 2022 г.

Высокий ценовой сегмент

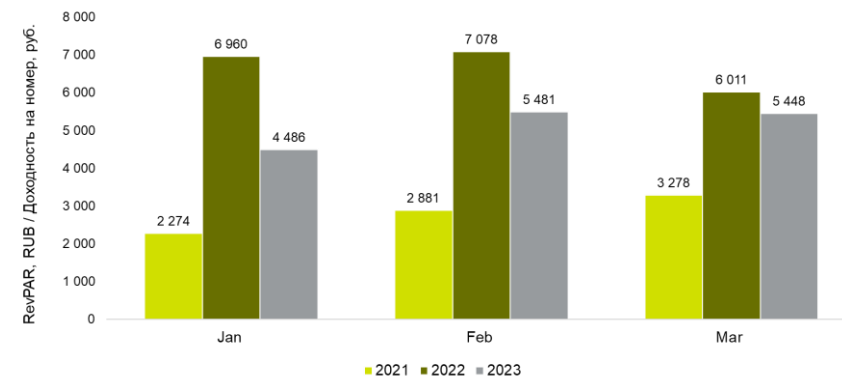
Источник: Commonwealth Partnership, Hotel Advisors (в выборке CMWP)

Согласно показателю Доходности на номер (руб.), все сегменты рынка современного качества завершили первый квартал года с уверенным приростом - 25,2% для Рынка в целом. Наилучшие результаты были зарегистрированы в ценовых сегментах Высоком и Выше среднего (48,4% и 37,5%, соответственно), а самый меньший прирост – 14,8% - был отмечен в Люксовом сегменте.

Доходность на номер для отелей современного качества: 3 мес. 2023 г. ср. с 3 мес. 2022 г.



Помесячная Доходность, цена на номер (руб.) в отелях современного качества



ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ПО СЕГМЕНТАМ

|  |  |                                    | 2009   | 2010   | 2011   | 2012   | 2013   | 2014   | 2015   | 2016   | 2017   | 2018   | 2019   | 2020   | 2021   | 2022   |       |
|--|--|------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|
| Офисная<br>недвижимость                | Московская агломерация<br>(классы А, В и В-) | Новое строительство, тыс. кв. м    | 1 241  | 975    | 819    | 591    | 1 038  | 1 292  | 739    | 445    | 467    | 151    | 379    | 250    | 605    | 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<br>недвижимость               | Россия<br>(включая Москву)                   | Новое строительство, тыс. кв. м    | 1 387  | 1 514  | 1 361  | 1 914  | 1 456  | 2 346  | 1 877  | 1 699  | 636    | 558    | 586    | 466    | 691    | 240    |       |
|  |  | Совокупные площади, тыс. кв. м     | 8 992  | 10 576 | 12 037 | 14 112 | 15 667 | 18 014 | 19 914 | 21 649 | 22 333 | 22 957 | 23 732 | 24 265 | 25 153 | 25 475 |       |
|  | 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<br>недвижимость<br>(Класс А) | Россия<br>(включая Москву)                   | Новое строительство, тыс. кв. м    | 1 557  | 706    | 535    | 1 288  | 1 658  | 2 456  | 2 125  | 1 803  | 940    | 1 233  | 1 550  | 1 545  | 1 645  | 2 482  |       |
|  |  | Совокупные площади, тыс. кв. м     | 7 279  | 7 985  | 8 520  | 9 807  | 11 465 | 13 921 | 16 046 | 17 849 | 18 788 | 20 022 | 21 572 | 23 117 | 24 762 | 27 203 |       |
|  |  | Ставка аренды, руб. за кв. м в год |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        | 3 500  | 3 750  | 3 950  | 5 200  | 5 500 |
|  |  | Доля свободных площадей            |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        | 4,9%   | 6,0%   | 5,7%   | 2,0%   | 3,7%  |
|  | 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](mailto:Valeria.Bratchenko@cmwp.ru)



**Лилия Фокина**

Офисная недвижимость

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



**Марина Усенко**

Гостиничный бизнес  
и туризм

[Marina.Usenko@cmwp.ru](mailto:Marina.Usenko@cmwp.ru)



**Полина Афанасьева**

Директор департамента  
исследований и аналитики

[Polina.Afanasieva@cmwp.ru](mailto:Polina.Afanasieva@cmwp.ru)



**Татьяна Дивина**

Руководитель департамента  
исследований и аналитики

[Tatyana.Divina@cmwp.ru](mailto:Tatyana.Divina@cmwp.ru)

# КОНТАКТЫ

## Руководство



**Николай Мороз**  
Исполнительный 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  
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



**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



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



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



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



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



**Павел Ивашин**  
Управление и эксплуатация  
недвижимости  
+7 985 924 1671  
pavel.ivashin@cmwp.ru



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

## Управление активами

## Инвестиции





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