

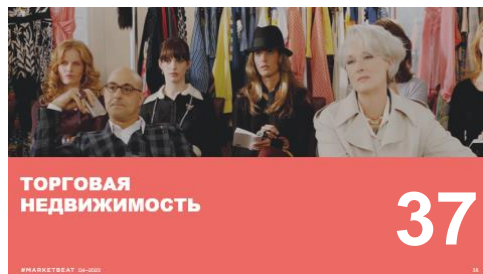
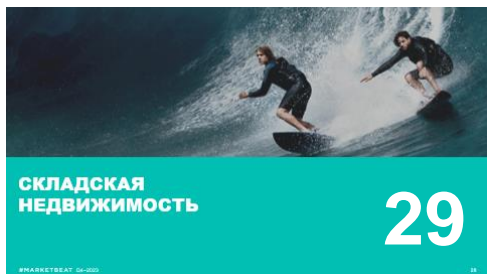
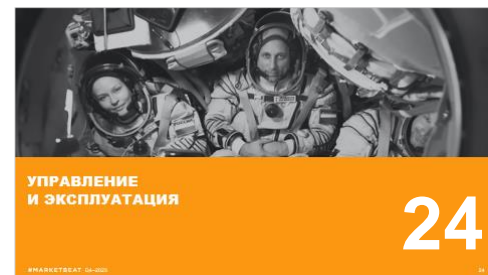
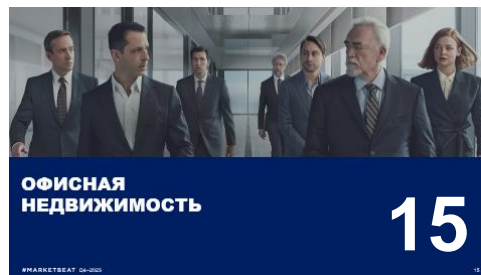
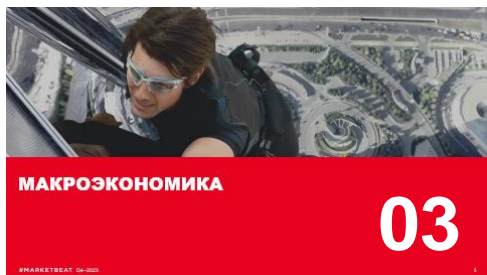
#MARKETBEAT

Q4 2023

ЯНВАРЬ'24



Содержание





МАКРОЭКОНОМИКА

ФА ЗА

	2023*	2024**
ВВП	3 % январь-сентябрь	1,3 %
Индекс потребительских цен	7,4 %	5,1 %
Ключевая ставка ЦБ	16 % декабрь 2023	14 % в среднем за год

*Росстат, ЦБ РФ

**Макроэкономический опрос Банка России, декабрь 2023 года

- Рост экономики за 10-11 месяцев прошлого года оказался выше прогнозных значений, инфляционные ожидания населения и бизнеса оставались высокими. Импорт показал рост на фоне перегретого спроса, в то время, как экспорт – заметное снижение. Все вышеперечисленные факторы привели к очередному повышению ключевой ставки в декабре.
- Позиция ЦБ по ключевой ставке – цикл повышения близок к завершению. Тем не менее, дальнейшие решения регулятора будут зависеть от результатов принятых мер.
- По итогам года прогноз инфляции - по верхней границе прогноза ЦБ (7,4%). В следующем году инфляция будет замедляться в результате уже принятых решений по денежно-кредитной политике. Для достижения этой цели потребуются длительный период высоких ставок.
- Одним из важнейших факторов роста издержек и снижения эффективности производителей остаётся дефицит трудовых ресурсов. Низкие объемы производства и высокая себестоимость на фоне медленно снижающегося спроса будут оказывать давление на инфляцию. Потребуется дополнительные меры правительства для предотвращения дальнейших дисбалансов в экономике.
- Одним из эффектов повышения ключевой ставки стал дисбаланс на рынке первичного и вторичного жилья. Доступность льготной ипотеки нивелирует эффект от повышения ключевой ставки для первичного рынка, тем самым перегревая его, и результируется в растущем разрыве цен по двум сегментам. ЦБ принимает пруденциальные меры, которые должны снизить привлекательность кредитов для банков и дополнительно повлиять на замедление темпов кредитования населения.

ЗАМЕДЛЕНИЕ

Замедление динамики роста ВВП в 2024-2025 гг. – неизбежное последствие восстановительного роста 2023 года и действий ЦБ по возвращению экономики «на траекторию сбалансированного роста».

>3 %

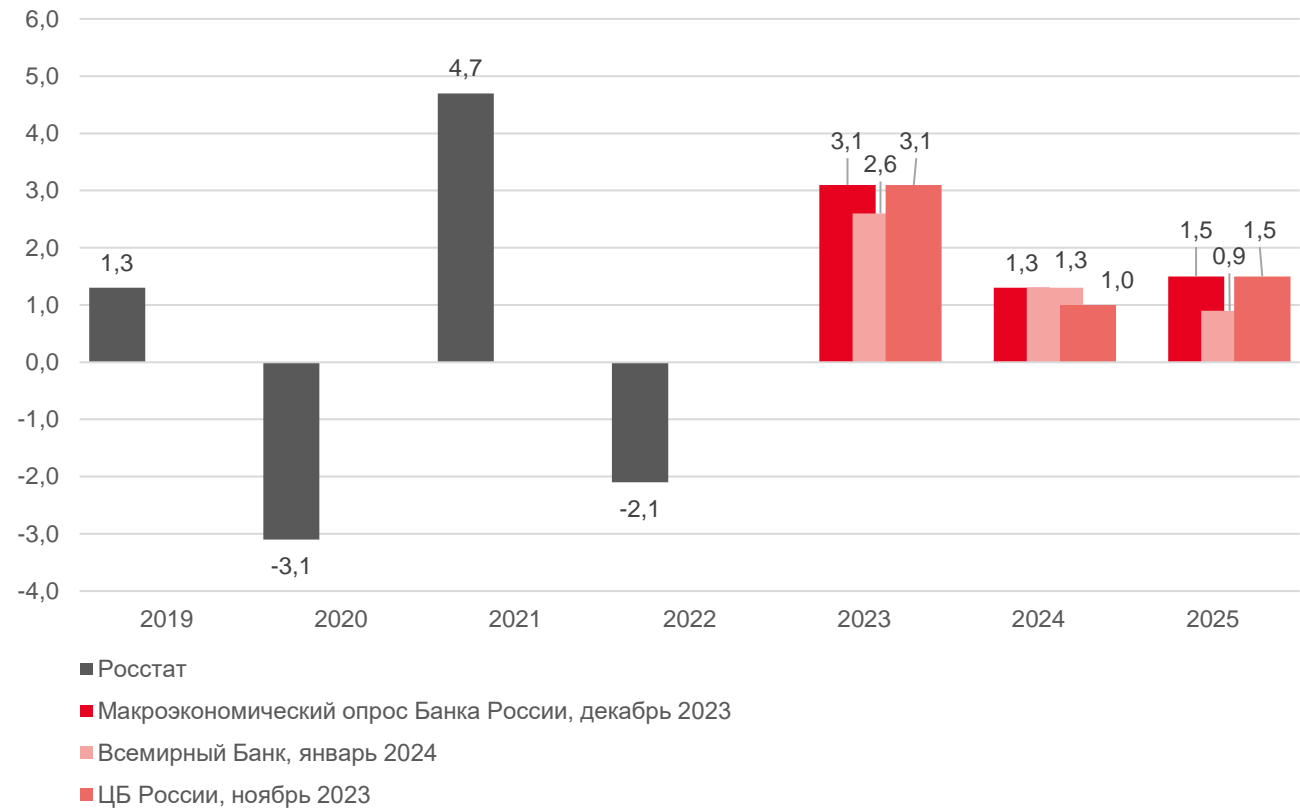
Рост ВВП (оценка)
2023г.

1,3 %

Среднегодовой рост ВВП (прогноз)
2024-2025гг.

Источник: Росстат, ЦБ РФ, Всемирный Банк

Рост ВВП, %



ИНФЛЯЦИЯ – КЛЮЧЕВОЙ ИНДИКАТОР И ТАРГЕТ

Высокие ценовые ожидания производителей в сочетании с сохранением сильного внутреннего спроса предполагают каскадирование высоких производственных издержек вниз к потребителю. Однако, растущее отставание накопленного роста индекса цен производителей от потребительской инфляции говорит о том, что не всем отраслям это удаётся.

Дефлятор ВВП – показатель, на который дисконтируется ВВП при расчете реального роста экономики. Он отражает совокупный рост цен по всей экономике.

Даже на фоне высокой базы 2021 года рост цен производителей в 2022 году превысил 10%. А попытка экономии в 2023 году результируется в росте 2024 года.

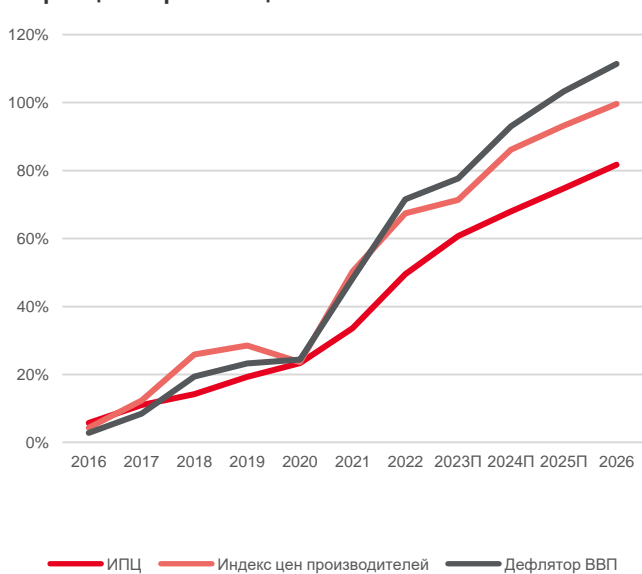
Рентабельность производителей остается под давлением, так как производственным компаниям не удастся в полной мере переложить свои растущие расходы на потребителей.

Увеличивающийся разрыв в росте цен производителей и потребителей отражает растущие издержки в российской экономике.

Инфляция за год



Инфляция нарастающим итогом



ДИНАМИКА ИПОТЕЧНОГО И ПОТРЕБИТЕЛЬСКОГО КРЕДИТОВАНИЯ: ТЕНДЕНЦИИ И ОЖИДАНИЯ

В 2024 году ожидается снижение объемов кредитования в связи с ужесточением мер, принимаемых ЦБ. Наиболее заметное охлаждение произойдет в сегменте потребительских кредитов.

Рост ипотечного кредитования (год к году):

26 %

2021г.

17 %

2022г.

25 %

Январь - Октябрь 2023г.

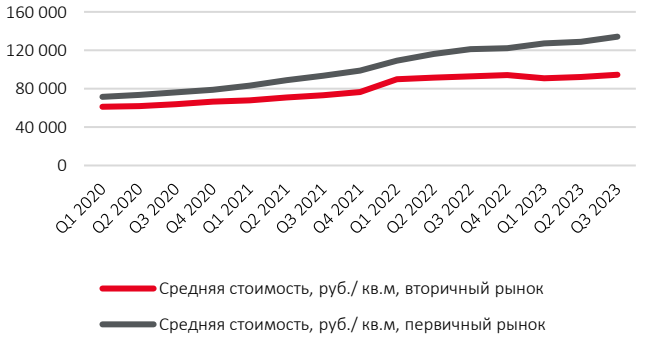
Источник: ЦБ РФ, ЕМИСС

Несмотря на повышение уровня льготной ставки в 2023 году, темп роста объема выданных за 10 месяцев ипотечных кредитов оказался сравним с рекордным 2021 годом. В октябре наметилась тенденция к снижению, скорее всего замедление темпов кредитования станет трендом 2024 года.

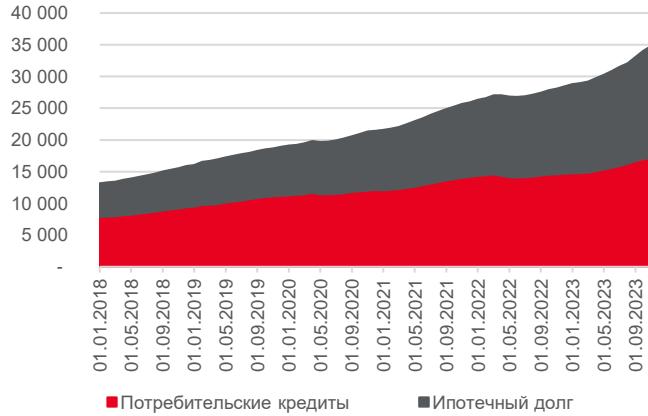
Рост ипотечного кредитования поддерживается массовыми льготными программами. В 2023 году средняя стоимость 1 кв. м. на первичном рынке жилья выросла на 9,8%, на вторичном - на 0,4%, по сравнению с 2022 годом. Разрыв между стоимостью на вторичном и первичном рынках жилой недвижимости составляет 28,8%, что на 7,4 п. п. больше значения прошлого года. Такая ситуация создает перегрев на первичном рынке жилья и ставит под угрозу стабильность банковской системы. В связи с этим ЦБ принимает меры по ужесточению денежно-кредитной политики, что должно привести к снижению объемов кредитования.

Годовой прирост необеспеченного потребительского кредитования за 10 месяцев 2023 года достиг 17%, превышая минимальные уровни прошлого года почти в 6 раз. При этом темпы роста начали замедляться к концу периода. Насколько заметным будет охлаждение рынка потребительского кредитования в 2024 году после введения макропруденциальных мер Центробанком, станет понятно в ближайшие месяцы.

Динамика роста средней стоимости жилья, руб./кв. м, Россия



Обязательства потребителей, млрд руб.





РЫНКИ КАПИТАЛА

ВСП ЛЕСК

Сумма инвестиций

541 млрд руб.

2023 г.

250-300 млрд руб.

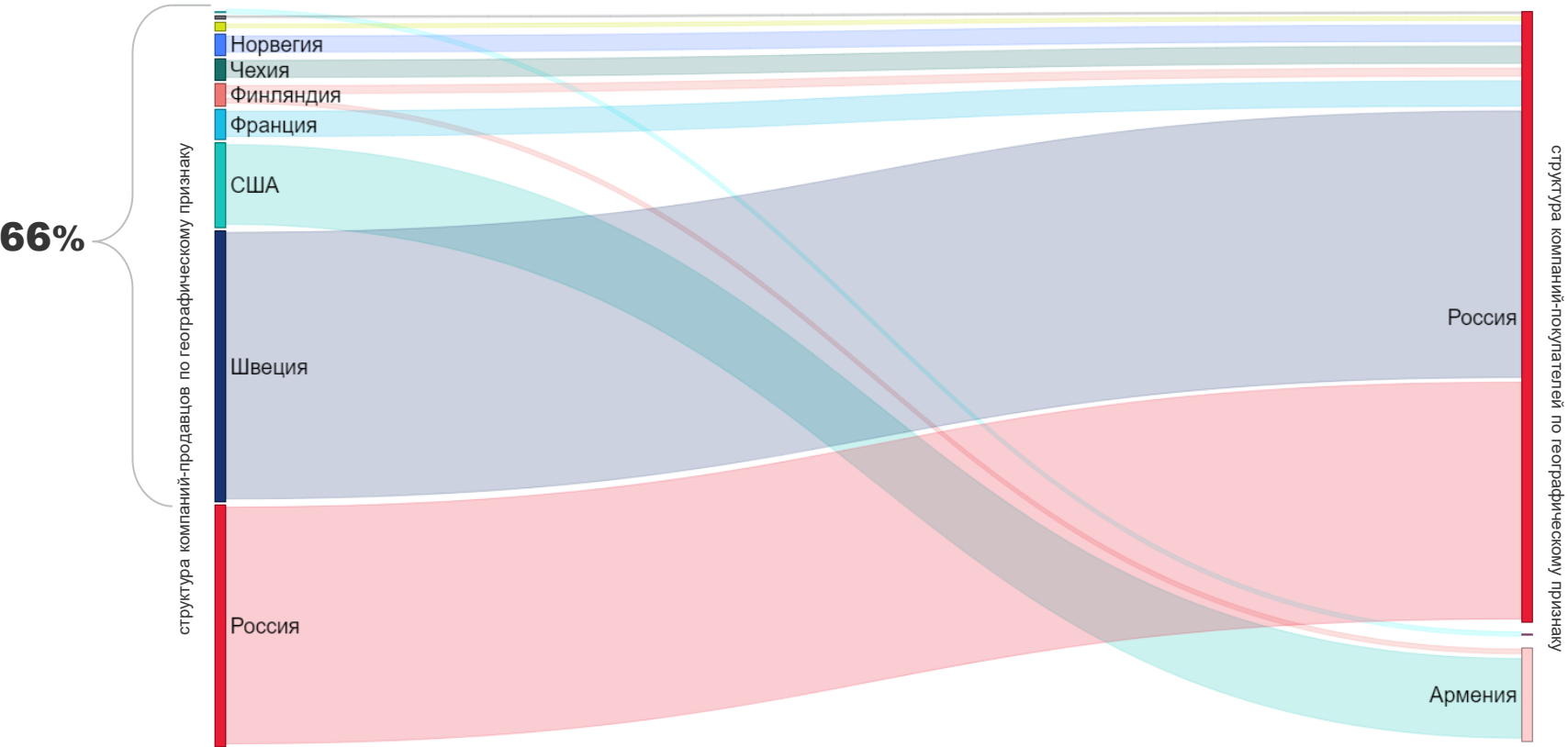
2024 г. (прогноз)

204 млрд руб.

Среднегодовое значение в 2018-2021 гг.

УХОД ИНОСТРАННЫХ ИНВЕСТОРОВ = РЕКОРДНЫЙ ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

На слайде представлена структура закрытых в 2023 году сделок по географической принадлежности продавцов и покупателей.



Источник: Commonwealth Partnership

РЫНОК «ПОД КЛЮЧ»

Инвестиционная активность оставалась рекордно высокой в течение 2023 года. В последние месяцы года интерес инвесторов к приобретению активов начал заметно снижаться на фоне роста ключевой ставки. В 2024 году мы ожидаем возвращения объемов рынка к «нормальным» уровням 2018-2021гг. при условии корректировки ключевой ставки вниз в рамках первого полугодия. В случае затяжного периода повышенной ставки итоги года будут ниже ожидаемых.

541 млрд рублей

Сумма инвестиций в коммерческую недвижимость

2023г.

>50 %
Доля столичных регионов

В структуре сделок за 2023 г.

82 %
Доля торгового сегмента

В структуре сделок за 2023 г.

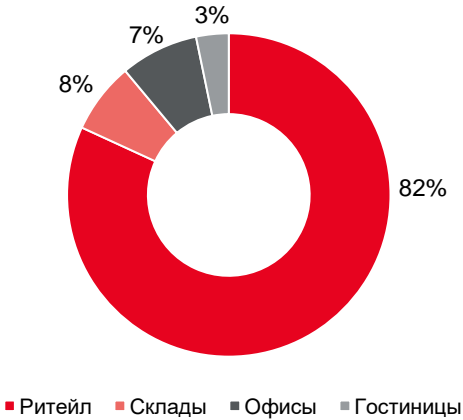
Несмотря на снижение интереса инвесторов к приобретению новых активов, в 4 кв. 2023 года закрылось несколько заметных сделок, находившихся на финальной стадии согласования – ТЦ Ривьера, Саларис, портфель группы ТЭН. Таким образом, торговый сегмент и в четвертом квартале закрепил своё лидерство по объему инвестиций.

Регионам удалось привлечь значительный объем инвестиций за счёт сделок продажи портфелей торговых объектов, в первую очередь, конечно, сети торговых центров МЕГА.

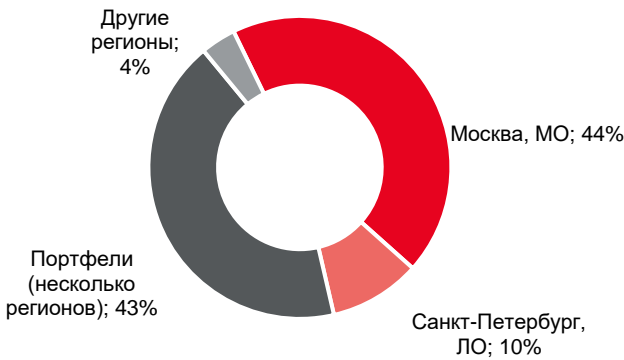
В 2024 году мы ожидаем возвращения инвестиционной активности к среднегодовому уровню предыдущих лет – 250-300 млрд рублей. С одной стороны, это связано с ограничениями по привлечению заемного финансирования: в 2024 году на фоне ожидаемого снижения инфляции и сохранения высокого уровня ключевой ставки нейтральная ставка, а значит и реальная стоимость денег, заметно вырастет.

В 2023 году определяющим фактором активности инвестиционного спроса был исход иностранных собственников. Очевидно, что в 2024 году влияние этого фактора будет незначительным, а определяющая роль будет за величиной ключевой ставки.

Структура инвестиционных сделок по сегментам, Россия

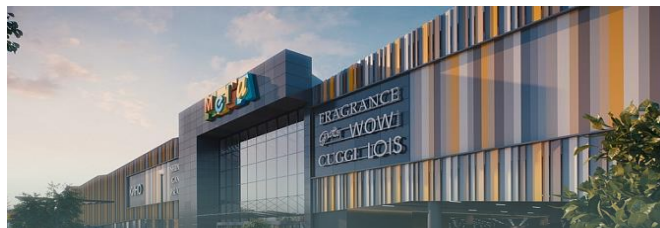


Распределение инвестиций по регионам



КРУПНЕЙШИЕ СДЕЛКИ ГОДА

В 2023 году рекордный объем инвестиций определялся знаковыми инвестиционными сделками.



ПОРТФЕЛЬ ТЦ МЕГА

Совокупная общая площадь всех активов - 4,6 млн кв. м



ТРЦ МЕТРОПОЛИС

Общая площадь - 205 тыс. кв. м



ПОРТФЕЛЬ ГОСТИНИЦ WENAAS HOTEL RUSSIA

Общая площадь - 264 тыс. кв. м (4 078 номеров)



СКЛАД OZON

Общая площадь - 117 тыс. кв. м



ТРИЛОДЖИ ПАРК ТОМИЛИНО

Общая площадь - 107 тыс. кв. м



БЦ "ПУЛКОВО СКАЙ"

Общая площадь - 76 тыс. кв. м

СТАВКИ
КАПИТАЛИЗАЦИИ

11,0-11,5 %

Ставка капитализации*. Офисы
4 кв. 2023 г.

12,0-13,0 %

Ставка капитализации*. Торговые центры
4 кв. 2023 г.

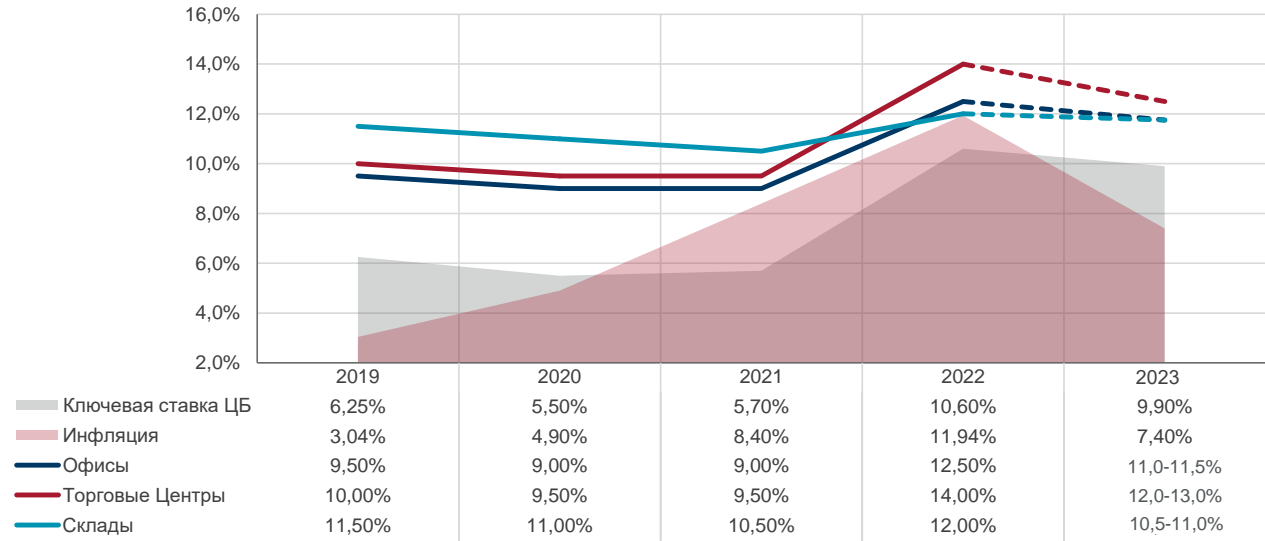
10,5-11,0 %

Ставка капитализации*. Склады
4 кв. 2023 г.

*Синтетический индикатор ставки капитализации
Качественные объекты, Москва

Источник: Росстат, ЦБ РФ, Минэкономразвития,
Commonwealth Partnership

Ключевые индикаторы инвестиционного рынка



На фоне периода повышенной ключевой ставки и, как результат, охлаждения инвестиционной активности на рынке, мы приводим синтетический индикатор ставки капитализации, отражающий консенсус ожиданий продавцов и покупателей качественных объектов с учетом конъюнктуры рынка.

Мы не ожидаем изменения уровня ставок капитализации в первом квартале 2024 года. Дальнейшая коррекция показателя будет во многом зависеть от решений ЦБ РФ в начале года.

Важным фактором управления ожиданиями инвесторов в 2024 году будут потенциальные политические и экономические изменения после президентских выборов в марте.



ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ДИС БАЛА НС

Москва

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

20 млн кв. м

Общее количество офисных помещений

1,5 млн кв. м

Количество свободных помещений

280 тыс. кв. м

Новое строительство

7,5 %

Доля свободных помещений

2 млн кв. м *

Общее количество арендованных и купленных площадей на рынке Москвы

395 тыс. кв. м

Чистое поглощение

21 814 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.*

- В 2024 год рынок входит в состоянии смещенного баланса. В условиях повышенной неопределенности горизонт планирования остаётся сжатым, что повышает волатильность рынка и усложняет процесс прогнозирования.
- В конце 2023 года ожидалось, что мы увидим влияние принятых ЦБ мер по повышению ключевой ставки. Однако почти все показатели вернулись к докризисным уровням, а индикаторы сегмента не указывают на замедление деловой активности. Но стоит помнить о том, что рынок инертен, а коррекция рынка вниз может быть растянута на несколько лет.
- Объем спроса в классических офисах вырос на 15% относительно 2022 года, реализуя отложенный спрос. В 2024 году показатель номинально покажет не критичное снижение, но 14% годового объема спроса будет представлено одной крупной сделкой, согласованной в предыдущие периоды.
- Уровень вакансии составил 7,5%, что соответствует значению 2021 года. В условиях ограниченного спекулятивного нового строительства и умеренного спроса наш прогноз на 2024-2025 гг. – 7,7-7,9%.
- В 2023 году сделки в новых качественных объектах привели к значительному росту средневзвешенной цены продажи – на 47%. В 2024 году продажи по-прежнему будут пользоваться спросом, но повторения рекордов по росту цен мы не ожидаем.
- Фактор давления для рынка – крайне ограниченное предложение офисов в аренду с отделкой как в существующих объектах, так и в структуре нового строительства.

ПРОГНОЗ: ВОЗМОЖНАЯ СТАГНАЦИЯ

В условиях роста стоимости заемного финансирования и повышенной геополитической турбулентности игрокам рынка будет сложно принимать долгосрочные стратегические решения. Очевидно, что как минимум в первой половине года горизонт планирования будет сжатым. Соответственно, инициация заключения новых крупных сделок в первом полугодии крайне маловероятна. Даже при условии оживления спроса во второй половине года стоит отметить, что баланс рынка смещен и нет точки равновесия.

В ближайшие годы значительную долю в новом строительстве будут формировать объекты, площади в которых были сданы/проданы до ввода в эксплуатацию и объекты built-to-suit. При этом предложение на аренду с качественной отделкой крайне ограничено, и в настоящий момент нет предпосылок для его увеличения.

Динамика индикаторов может показывать сильную волатильность из-за единичных крупных сделок/ввода в эксплуатацию нескольких крупных объектов. Таким образом, ситуацию в сегменте можно скорее охарактеризовать как стагнацию, чем как развитие рынка.

Источник: Commonwealth Partnership

Ключевые индикаторы (классы А & В)	2022	2023	Прогноз на 2024 год	Прогноз на 2025 год
Новое строительство, кв. м	354 000	280 000	585 000	500 000
Сумма купленных и арендованных площадей, кв. м	1 738 058	2 002 035	1 930 000	1 870 000
Ставка аренды*, руб. / кв. м / год	20 367	21 814	22 204	22 107
Доля вакантных площадей, классы А и В	8,5%	7,5%	7,7%	7,9%

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

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО:
НЕ ГУСТО

За последние 3 месяца 2023 года было введено в эксплуатацию 92 тыс. кв. м офисных площадей. Годовой показатель составил 280 тыс. кв. м, что ниже аналогичного индикатора за 2022 год на 21%.

280 000 кв. м

Новое строительство, классы A & B
2023 г.

585 000 кв. м

Новое строительство, классы A & B
Прогноз на 2024 г.

500 000 кв. м

Новое строительство, классы A & B
Прогноз на 2025 г.

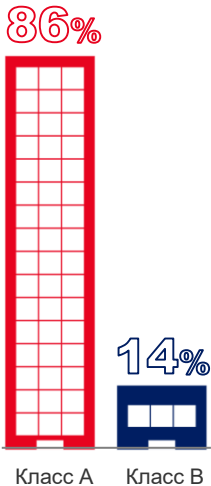
Источник: Commonwealth Partnership

ЧТО БУДЕТ ДАЛЬШЕ?

Прогноз по вводу на 2024 год – 585 тыс. кв. м. Несмотря на то, что это в 2 раза больше результата 2023 года, крупные объекты, заявленные к вводу, либо уже полностью заполнены, либо находятся в стадии продвинутых переговоров. Ожидаемый рост показателя преимущественно обеспечен заявленным вводом в эксплуатацию нескольких крупных зданий класса A (ICITY, Moscow Towers и др.).

Показатель в 500 тыс. кв. м в прогнозе на 2025 год включает ввод штаб-квартиры Роскосмос (проект BTS), что составляет порядка 200 тыс. кв. м офисных площадей. Еще один крупный объект, который мы учитываем в прогнозе на 2025 г. – штаб-квартира компании Яндекс (более 120 тыс. кв. м офисных площадей). Таким образом, почти 65% нового строительства периода будет представлено объектами BTS. Соответственно, баланс между новым качественным предложением и спросом в ближайшие годы не будет достигнут.

КЛАСС А – НАШЕ ВСЕ!

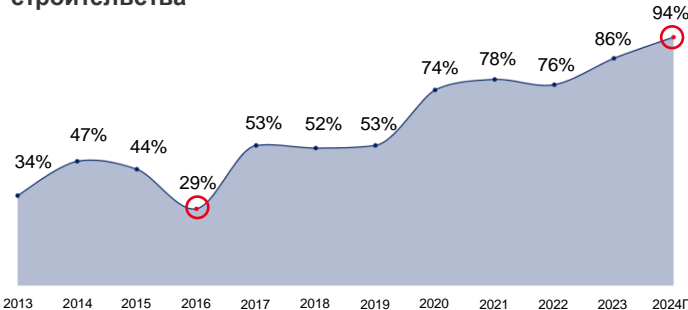


ИНТЕРЕСНО, ЧТО:

Доля объектов класса А в структуре нового ввода достигла исторического максимума по итогам 2023 года – 86%.

При этом в 2024 году данный индикатор может превысить 90%, зафиксировав новый рекорд.

Доля класса А в структуре годового нового строительства



ГИБКИЕ РАБОЧИЕ ПРОСТРАНСТВА

По итогам 2023 года сегмент подтвердил свою востребованность – объем спроса превысил результат 2022 года более, чем в 2 раза. В свою очередь, уровень вакансии снизился на 22 п.п. по сравнению с тем же периодом. В условиях ограниченного предложения классических офисов с отделкой в аренду, гибкие рабочие пространства будут продолжать пользоваться спросом.

402 000 кв. м

Объем сегмента гибких рабочих пространств 2023 г.

13%

Доля свободных площадей*
4 кв. 2023 г.

**В открытых сетевых гибких рабочих пространствах
Источник: Commonwealth Partnership*

Объем сегмента достиг 402 тыс. кв. м, показав рост на 2,3% по сравнению с 2022 годом. Сдержанные темпы роста продиктованы двумя ключевыми факторами. Во-первых, ряд операторов в 2023 году сконцентрировался на реализации накопленной вакансии 2022 года. Во вторых, произошло закрытие площадок общей площадью 31 тыс. кв. м в 2023 г.

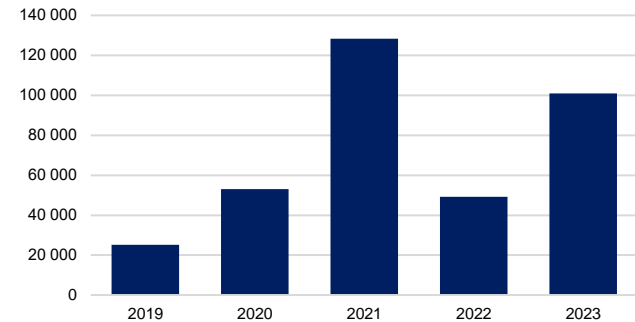
Уровень вакансии в сетевых гибких рабочих пространствах к концу года составил 13%, сократившись на 22 п.п. по сравнению с показателем 4 кв. 2022 г.

Объем спроса приблизился к уровню рекордного 2021 года и достиг 101 тыс. кв. м. Однако в 2021 году почти 50% спроса было представлено двумя сделками OZON, а в 2023 году размер крупнейшей сделки составил 10 тыс. кв. м.

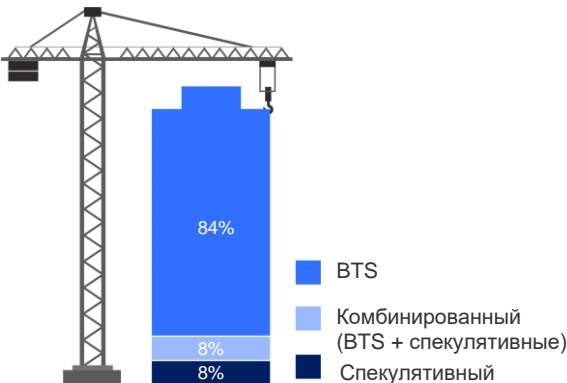
ИНТЕРЕСНО, ЧТО:

По мере развития сегмента мы наблюдаем эволюцию роли операторов гибких рабочих пространств. На начальном этапе формирования рынка они чаще всего были арендаторами, сдавая рабочие места в субаренду; затем стали партнерами собственников (по мере распространения операторской модели); а сейчас ряд операторов сами стали выполнять функции девелопера Business Club, Code).

Объем спроса, кв. м, 2019-2023 гг.



Структура гибких рабочих пространств, открытие которых может состояться в 2024 году, по типам



СПРОС:
НЕЖДАННО-НЕГАДАННО

Несмотря на внешнюю турбулентность, объем спроса вернулся к докризисным показателям. Подобная динамика во многом обусловлена реализацией офисов от ушедших международных компаний, а также активных продаж 2023 года. В 2024 году ключевым драйвером спроса будут крупные сделки с государственными компаниями.

2 млн кв. м
Общее количество арендованных и купленных площадей на рынке Москвы
2023 г.

1,93 млн кв. м
Общее количество арендованных и купленных площадей на рынке Москвы
Прогноз на 2024 г.

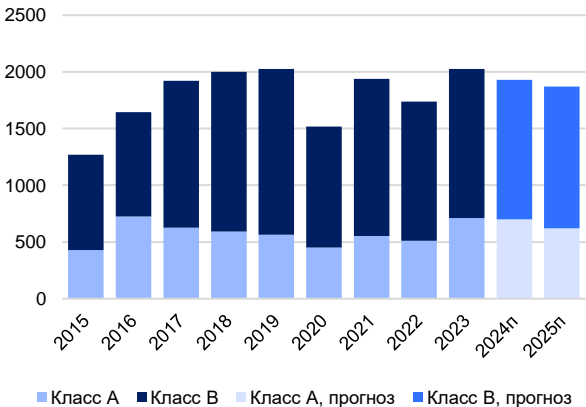
Источник: Commonwealth Partnership

- По итогам 2023 года объем спроса составил 2 млн кв. м, вернувшись к уровню рекордных 2018-2019 гг.
- 5 из 5 крупнейших сделок года – продажи, 2 из них заключены в ICITY.
- Площадь крупнейшей сделки года – 47 тыс. кв. м (покупка Мэрией Москвы корпуса ICITY)
- Объем спроса в классе А вырос на 36% по сравнению с 2022 г. и достиг 692 тыс. кв. м.
- 14% прогнозируемого объема спроса на 2024 год будет представлено одной крупной сделкой.
- Топ-5 метрокоммун по объему спроса: Шелепиха, Павелецкая, Выставочная, Савёловская, Белорусская.
- Наиболее активные игроки сегмента с точки зрения аренды/покупки больших объемов площадей – государственные компании/компании с государственным участием, IT-структуры и банки.

Структура объема спроса по типам сделок, классы А & В, 2015-2023 гг., кв. м



Объем сделок по классам, тыс. кв. м



ПРОДАЖИ

По итогам 2023 года доля продаж под конечного пользователя от общего объема спроса составила 18%, незначительно превысив результат прошлого года – на 1 п.п. Несмотря на то, что отрыв от 2022 года незначителен, в 2023 году именно продажи формировали пул крупнейших сделок года, на что повлияло 4 ключевых фактора:

- 1) Появление на рынке качественного предложения, как в мелкую нарезку, так и крупными блоками/отдельными корпусами;
- 2) Активность со стороны жилых девелоперов, для которых реализация коммерческой недвижимости на продажу – наиболее логичная бизнес-модель;
- 3) На фоне политической и экономической турбулентности именно коммерческая недвижимость выступила для многих инструментом сохранения капитала;
- 4) Активный спрос со стороны государственных компаний в условиях ограниченного предложения крупных качественных офисов.

**Показатель рассчитан по закрытым сделкам, включает НДС*

Источник: Commonwealth Partnership

Крупнейшие сделки, классы А & В, 2023 г.

Объект	Покупатель	Офисная площадь сделки, кв. м
БЦ ICITY	Мэрия Москвы	47 000
БЦ Skylight, здание А	VK	30 626
БЦ Орбитал	Структура ГК НПС	24 034
БЦ ICITY	Конфиденциальный клиент	17 000
БП Останкино, корп. 5	ГК Астра	16 281

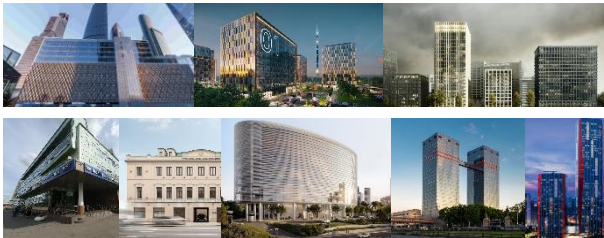
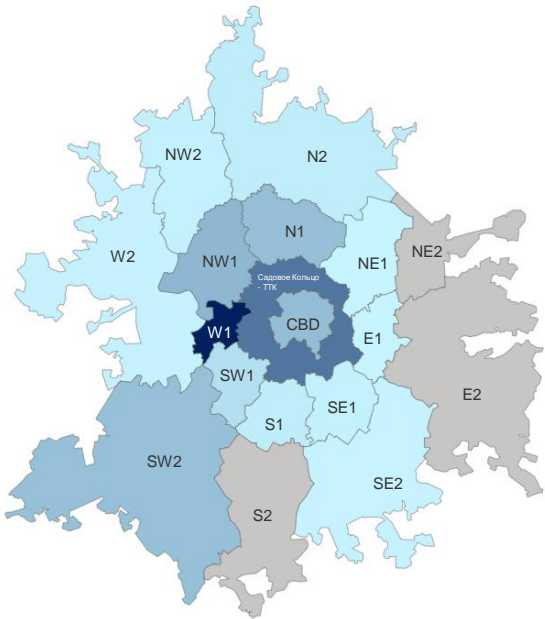
370 000 руб. за кв. м

Средневзвешенная цена продажи*

2023 г. (классы А & В)

Именно в 2023 г. клиентам, заинтересованным в покупке офиса, было из чего выбирать. На фоне роста качественного предложения в данном сегменте (появление новых качественных объектов и зданий, которые раньше не выходили на открытый рынок) средневзвешенная цена продажи показала рост на 47% по сравнению с 2022 г.

Субагломерации Москвы: распределение по сумме сделок продажи, классы А & В, 2023 г.



СТАВКИ АРЕНДЫ И
ВАКАНСИЯ

Оба показателя вернулись на уровень 2021 года.
Прогноз на 2024-25 гг. – сохранение текущих уровней.

7,7 %

Доля свободных площадей, классы А & В

Прогноз на 2024 г.

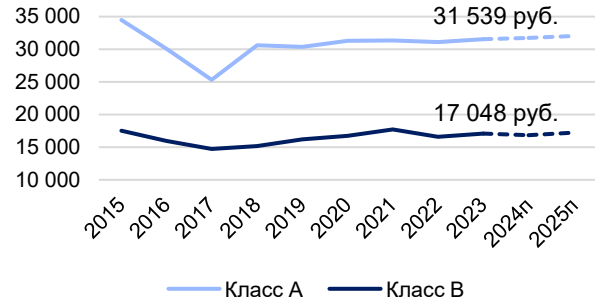
22 204 руб. / кв. м / год

Средневзвешенная базовая ставка аренды,
классы А & В

Прогноз на 2024 г.

Источник: Commonwealth Partnership

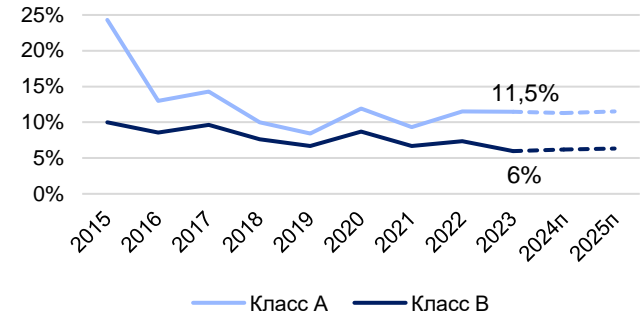
Средневзвешенные базовые ставки аренды,
руб. / кв. м / год



По итогам 2023 г. средневзвешенная ставка аренды составила 21 814 руб. / кв. м / год, превысив показатель 2022 г. на 7%. Стоит отметить, что рост показателя по итогам года совпал с уровнем инфляции. Таким образом, ставки аренды компенсировали провал 2022 года и вернулись к значению 2021 года. Положительная динамика показателя поддерживалась сделками в офисах от покинувших РФ международных компаний.

В 2024-25 гг. ставки аренды будут в интервале 22 100 – 22 200 руб. / кв. м / год. Номинальный рост на 2% в 2024 году по факту меньше прогнозируемого уровня инфляции, что свидетельствует о снижении ставок в реальном выражении.

Доля свободных площадей, %



К концу 4 кв. 2023 г. доля свободных площадей достигла 7,5%, снизившись почти на 1 п.п. по сравнению с 2022 годом. По итогам года давление вышедших на рынок площадей от ушедших компаний было нивелировано, а большинство заявленных к вводу в 2024-25 гг. объектов уже частично или полностью реализованы, ключевой фактор риска для показателя – снижение активности спроса.

В текущих реалиях мы ожидаем, что доля свободных площадей будет в интервале 7,7-7,9% при условии объема спроса на уровне 1,9 млн кв. м. При замедлении деловой активности и повышении экономического давления уровень вакансии может показать более значительный рост.

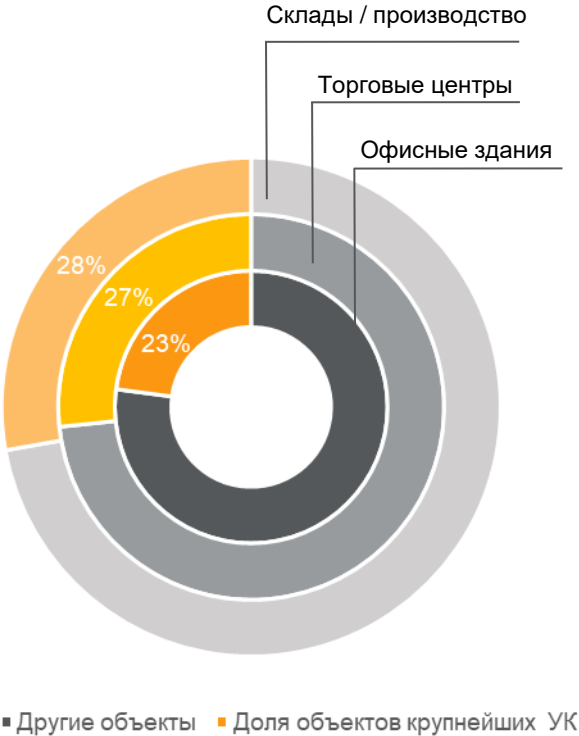


УПРАВЛЕНИЕ И ЭКСПЛУАТАЦИЯ

ЭВОЛЮЦИЯ ОТНОШЕНИЙ СОБСТВЕННИКА И УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

С 2022-2023 гг. рост IFM определяется запросом заказчиков на расширенный спектр услуг. Этот же фактор будет определять дальнейший рост сегмента.

Доля профессиональных управляющих компаний



Facility Management vs Integrated Facility Management

95% / 5%	70% / 30%	40% / 60%
2021	2023	2025 (прогноз)
<ul style="list-style-type: none">❖ Единичные УК работают по принципу IFM.❖ Консервативность рынка FM услуг.❖ Спрос на IFM в основном со стороны крупных диверсифицированных производственных холдингов (Johnson&Johnson, MARS, Nestle и др.).	<ul style="list-style-type: none">❖ Рост IFM вызван пандемией, когда дублирование внутренних административных функций стало очевидным избытком в аналитике расходов заказчиков.❖ Принцип «единого окна» стал естественным эволюционным признаком реформации рынка услуг.	<ul style="list-style-type: none">❖ Запрос на расширенный спектр услуг со стороны заказчиков будет определять дальнейший рост IFM.❖ В диапазоне 5 лет этот подход к управлению недвижимостью станет преобладающим.

ASSET MANAGEMENT: КЕЙС

Начиная с 2021 года, компания Commonwealth Partnership осуществляет полный цикл услуг по коммерческому и административно-хозяйственному управлению кампусом компании Huawei в Санкт-Петербурге, который расположен на Аптекарской набережной, 12.

51 000 кв. м

Общая площадь кампуса Huawei в Санкт-Петербурге

3 здания

в составе кампуса являются объектами культурного наследия

*данные по объекту в сравнении июнь 2022 года/ноябрь 2023 года

Источник: Commonwealth Partnership

Достижения CMWP по объекту*:

- ❧ Рост средней арендной ставки на 4% без учета индексации;
- ❧ Снижение доли вакантных площадей до 1,5%, что значительно ниже рыночного показателя в Санкт-Петербурге;
- ❧ Снижение операционных расходов на 5%;
- ❧ Рост рентабельности на 5 п.п.

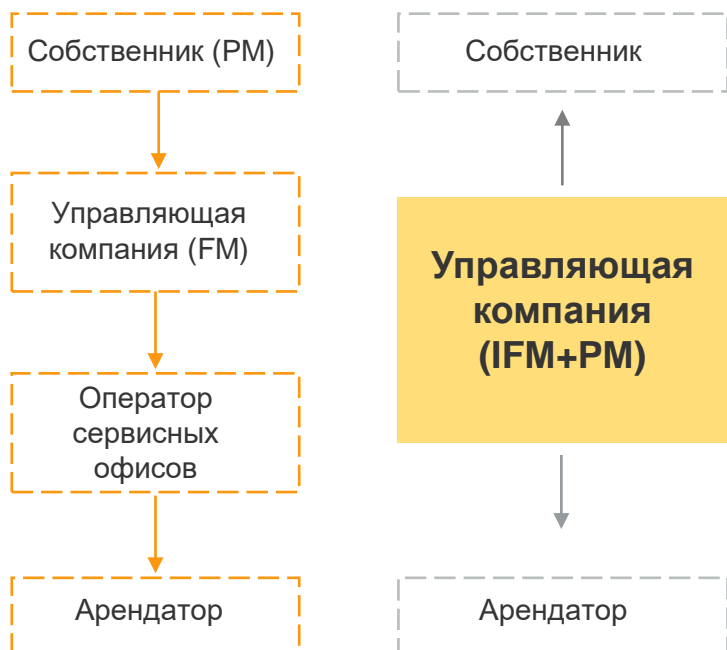
ИНТЕРЕСНО, ЧТО:

- Кампус Huawei в Санкт-Петербурге – первая недвижимость в собственности у Huawei в России;
- Комплекс из 10 зданий 1885 -1974 гг. постройки;
- Есть водонапорная башня и бомбоубежище.

Кампус компании в Санкт-Петербурге



КАК УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ МОЖЕТ ПОВЫСИТЬ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ ОБЪЕКТА?



ПРЕИМУЩЕСТВА ДЛЯ СОБСТВЕННИКА:

- ❧ Увеличение потенциальной стоимости актива за счет присутствия на объекте профессиональной УК с международным опытом;
- ❧ Консолидация всех сервисных функций в одних руках;
- ❧ Отсутствие необходимости самостоятельной координации работы многочисленных субподрядчиков;
- ❧ Сокращение затрат до 15% за счет ухода от дублирования административных функций.

ПРЕИМУЩЕСТВА ДЛЯ АРЕНДАТОРА:

- ❧ Пользователь помещений имеет возможность выбирать локацию без привязки к площадкам оператора гибких рабочих пространств;
- ❧ Экономия расходов на премии оператора гибких рабочих пространств;
- ❧ Служба «единого окна»/help-desk 24/7;
- ❧ Упрощение и ускорение решения всех вопросов от технических аспектов использования площадей до административных – прямая коммуникация с управляющей компанией.



СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ВЗЛ ЕТ

Московский регион Январь – декабрь 2023 г.

25,7 млн кв. м

Общее предложение складских помещений, классы А & В

8 950 руб. / кв. м / год

Ставка аренды*, класс А

1,5 млн кв. м

Новое строительство, классы А & В

0,6 %

Доля вакантных площадей, класс А

3,0 млн кв. м

Сумма купленных и арендованных площадей, классы А & В

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

- Возвращение объемов спроса к рекордным уровням, резкий рост арендной ставки и снижение вакансии ознаменовали стремительный «взлёт» сегмента в 2023 г.
- В 4 кв. 2023 г. средневзвешенная базовая ставка аренды достигла очередного рекордного значения – 8 950 руб. / кв. м / год. Высокий уровень ставок аренды будет поддерживаться сохраняющимся дефицитом предложения на фоне активного спроса со стороны крупных игроков рынка.
- Уровень спроса 2023 г. пробил уровень рекордного 2021 г. и составил 3,0 млн кв. м. В 2024 г. можно ожидать сохранения активности ключевых игроков рынка, при этом внешние факторы будут оказывать давление на спрос и, скорее всего, приведут к некоторой коррекции показателя вниз относительно прошлого года.
- По итогам 2023 г. объем введенных в эксплуатацию объектов достиг 1,5 млн кв. м. Всплеск спроса этого года повлечет увеличение доли числа объектов, реализованных «под заказчика» в следующем году и общий рост строительной активности.
- При этом девелоперы начали возвращаться к реализации ранее запланированных спекулятивных объектов. Пока эти проекты единичны, но дальнейший рост арендной ставки, который произойдет в 2024 г., вернёт привлекательность складского сегмента для инвесторов даже с учётом частично сохраняющихся рисков.
- Сегмент Light Industrial продолжает масштабироваться – растёт доля объектов этого формата в структуре нового строительства, увеличивается общее предложение. Ставки аренды сохраняют тенденцию роста. Несмотря на выход на рынок новых объектов, вакансия остается низкой – большинство площадей арендуются/продаются еще до окончания ввода объекта в эксплуатацию.

СТАВКИ АРЕНДЫ И ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

Высокий уровень ставок аренды будет поддерживаться сохраняющимся дефицитом предложения на фоне активного спроса со стороны крупных игроков рынка.

8 950 руб. / кв. м / год

Ставка аренды в Московском регионе*
2023 г.

0,6 %

Доля свободных площадей
2023 г.

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

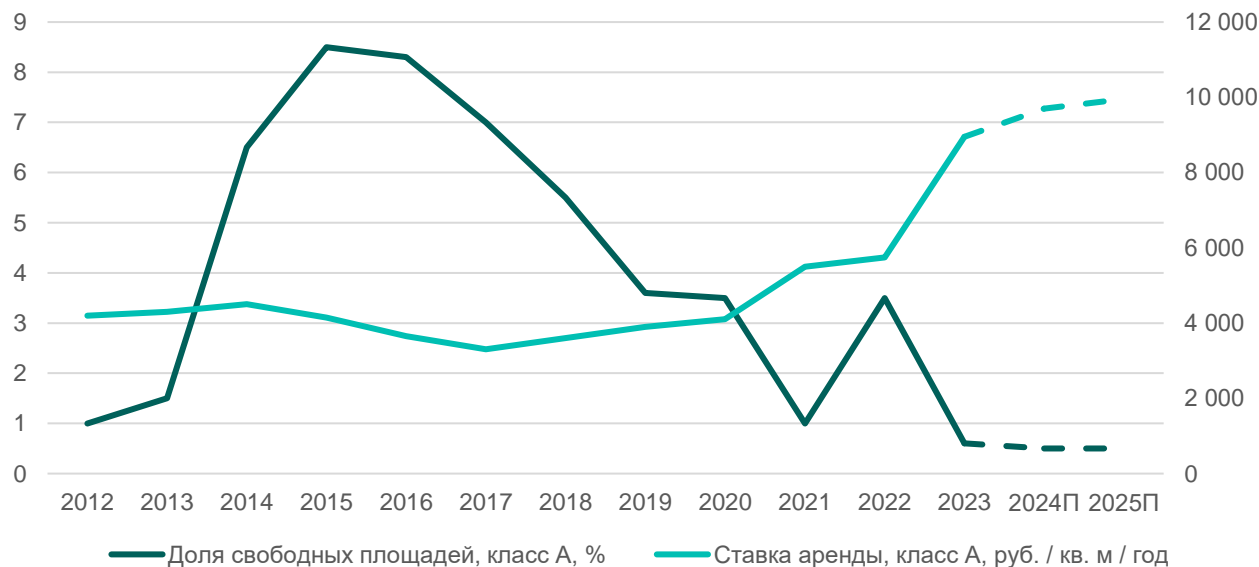
Источник: Commonwealth Partnership

Стремительный рост ставки аренды в 2023 году (на 56% относительно конца 2022 года) вызван сохраняющимся на протяжении всего года высоким спросом и практически отсутствующим предложением (вакансия - менее 1%).

Среднерыночная ставка аренды на сухие склады класса А в Московском регионе уже достигла 8950 руб. / кв. м / год, а по отдельным вакантным блокам может достигать 10000-12000 руб. / кв. м / год.

Мы ожидаем, что в 2024 г. индикатор сохранит тенденцию роста и к концу года составит 9 700 руб. / кв. м / год.

Доля свободных площадей и ставка аренды, Московский регион, класс А



НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Динамика нового строительства во многом определяется уровнем спроса прошлого года. Очередной всплеск объема сделок, заключенных в 2023 году, повлечёт рост строительной активности в 2024 году.

1,5 млн кв. м

Новое строительство, классы А & В

Московский регион

Январь - декабрь 2023 г.

1,8 млн кв. м

Новое строительство, классы А & В

Московский регион

Прогноз на 2024 г.

Источник: Commonwealth Partnership

К концу 2023 года объем нового строительства достиг 1,5 млн кв. м, в 2024 году ожидается 1,8 млн кв. м новых складских и производственных площадей. Всплеск спроса в 2023 году является катализатором строительной активности в 2024 году, в основном за счёт реализации объектов «под заказчика». В складах объемы строительства в значительной степени являются производной количества сделок, заключенных в прошлом году ввиду большого количества BTS-проектов и короткого цикла девелопмента.

Дополнительным фактором роста ввода новых площадей в 2024 году станет вывод на рынок заметного объёма объектов спекулятивного строительства формата Light Industrial (порядка 200 тыс. кв. м).

Крупнейшие объекты, запланированные к вводу в 2024 г.

Объект	Площадь, кв. м
РЦ Ozon	130 000
РЦ Wildberries	105 000
ИП PNK Парк Чашниково	115 000
А2 Обухово	110 000
Славтранс-Сервис	100 000

Спрос и новое предложение, кв. м



Крупнейшие объекты нового строительства, Москва, 4 кв. 2023 г.



СПРОС

Даже в текущих экономических условиях маркетплейсы и крупные продуктовые ритейлеры, которые являются основным драйвером спроса, планируют развитие бизнеса и расширение складских площадей, поэтому спрос с их стороны сохранится в среднесрочной перспективе, но будет реализовываться волнообразно.

3,0 млн кв. м

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

Январь - декабрь 2023 г.

2,2 млн кв. м

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

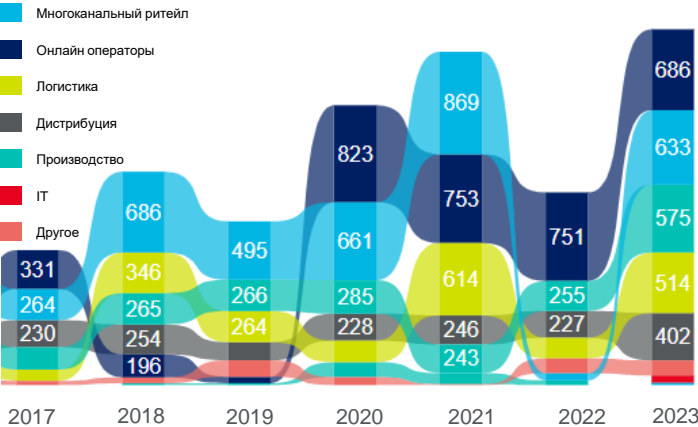
Прогноз на 2024 г.

Источник: Commonwealth Partnership

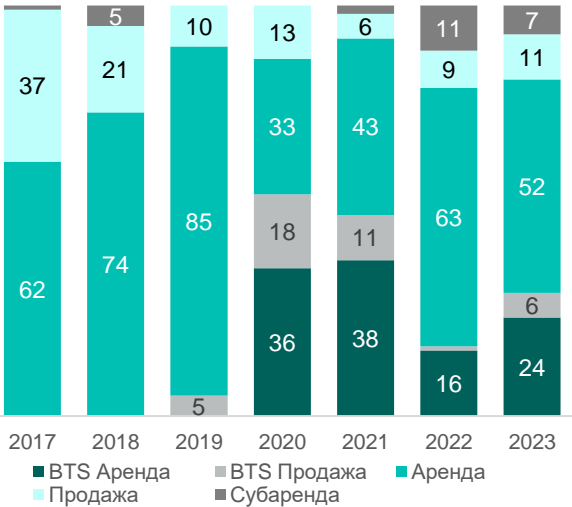
Объем спроса по итогам 2023 года достиг 3 млн кв. м, рост показателя относительного прошлого года составляет 84%. Рекордные значения индикатора прошлого года обусловлены стандартной ротацией, отложенным спросом 2022 года и очередным циклом расширения логистических мощностей крупных маркетплейсов.

Мы ожидаем, что активный спрос со стороны традиционно ключевых его драйверов (онлайн-торговли и многоканального ритейла) сохранится, однако будет реализовываться волнообразно, в связи с тем, что игрокам потребуется время для освоения площадей. Более того, сжатый горизонт планирования развития бизнеса крупных игроков, ужесточение денежно-кредитной политики и продолжение периода высокой ключевой ставки, могут привести к замедлению спроса и повлечь за собой небольшую коррекцию показателя в сторону снижения. Однако стоит учитывать тот факт, что ежегодный объем сделок в 1,9-2,0 млн кв. м, даже при учете только естественной ротации арендаторов, является нормой для зрелого рынка складской недвижимости.

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



Структура спроса по типам сделок, Московский регион, классы А & В, %



LIGHT INDUSTRIAL

В 2023 году было построено 133 тыс. кв. м площадей формата Light Industrial, а общее предложение на конец года составляет 424 тыс. кв. м, на этапе строительства с заявленным сроком ввода до конца 2024 года находится еще 209 тыс. кв. м.

Ставки аренды сохраняют тенденцию роста, относительно 1 кв. 2023 года прирост составил 13%. Несмотря на выход на рынок новых объектов, вакансии остается низкой – большинство площадей арендуются/продаются еще до окончания ввода объекта в эксплуатацию.

9 270 руб. / кв. м / год

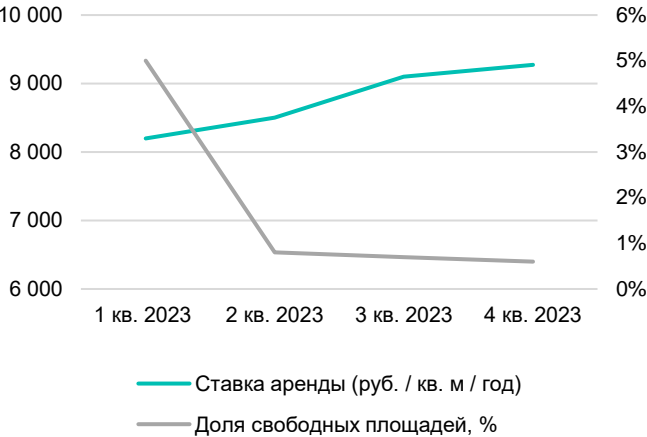
Средневзвешенная базовая ставка аренды в существующих и строящихся объектах 2023 г.

<1 %

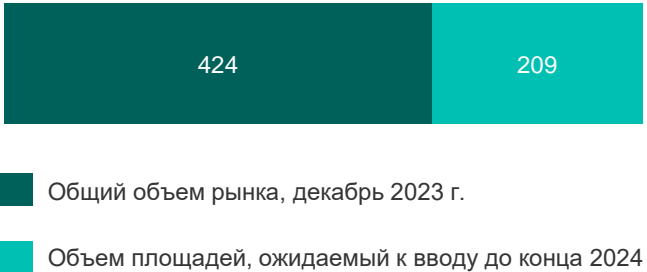
Доля свободных площадей 2023 г.

Источник: Commonwealth Partnership

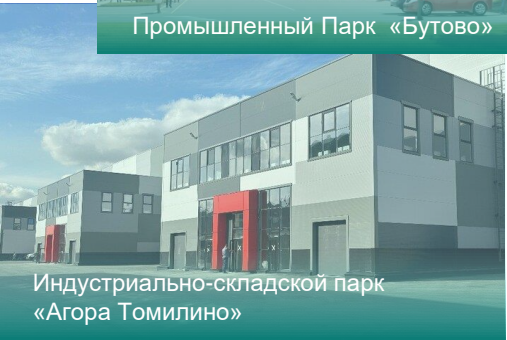
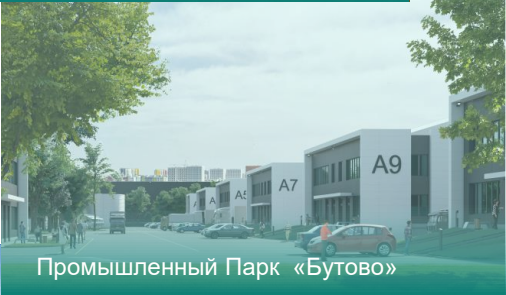
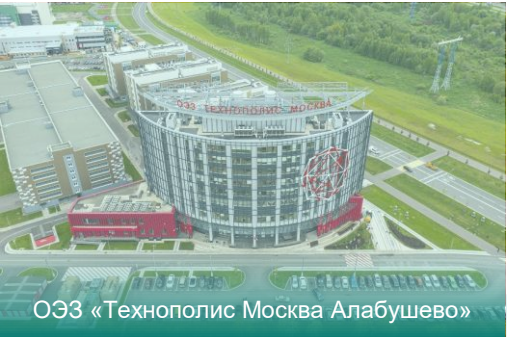
Динамика вакансии и ставки аренды



Общее количество площадей Light Industrial



Объекты нового строительства, Москва, 4 кв. 2023 г.



ВОЗМОЖЕН ЛИ БАЛАНС?

Практически отсутствующее предложение и сохраняющийся активный спрос привели к дисбалансу сегмента, который ярко прослеживался на протяжении всего 2023 года. Может ли быть нивелирован этот дисбаланс? Очевидно, что в среднесрочной перспективе это маловероятно. На схеме ниже мы привели «идеальную комбинация факторов», которая может хотя бы частично уравновесить складской сегмент.

Сохранение стабильного спроса со стороны традиционно крупнейших арендаторов/покупателей (преимущественно – маркетплейсы).

Увеличение покупательной способности, приводящей к росту потребления.

Наличие новых драйверов спроса среди мелких и средних арендаторов/покупателей.



Готовность и желание ключевых девелоперов запускать новые проекты как на продажу, так и в аренду не только в формате built-to-suit, но и спекулятивно (мы уже видим ряд предложений от крупнейших девелоперов).

Снижение уровня ключевой ставки и стабилизация стоимости материалов для строительства.

Сохранение положительной динамики средних ставок аренды в среднесрочной перспективе, необходимой для экономической привлекательности проектов для девелоперов (покрытие рисков и быстрое получение прибыли).



ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ЗАМ ЕДЛЕ НИЕ

Москва

Январь – декабрь 2023 г.

6,6 ^{МЛН КВ. М}

Общее количество торговых площадей в
форматных торговых объектах

48 ^{ТЫС. КВ. М}

Новое строительство

10,5 [%]

Доля свободных площадей в форматных
торговых объектах

- Замещение международных операторов в торговых центрах во многих случаях привело к ротации текущих арендаторов и обновлению концепций объектов.
- Снижение вакансии в среднем по рынку Москвы с 12% до 10,5% в течение полугода говорит об активном масштабировании локальных брендов. Исходя из текущих условий можно ожидать сохранения вакансии на уровне 10-10,5% в следующем году в базовом варианте (с учётом ввода заявленных объектов). При реализации консервативного сценария возможен дополнительный рост на 1-2 п.п. в течение года.
- Объемы нового строительства в 2023 году оказались ниже прогнозов - в Москве было введено всего 48 тыс. кв. м торговых площадей, в других регионах России – 152 тыс. кв. м.
- ТПУ Селигерская (60 тыс. кв. м) – самый крупный объект, заявленный к вводу в 2024 году в Москве. Основная масса проектов нового ввода имеет площадь меньше 20 тыс. кв. м.
- В регионах строительная активность остаётся сдержанной. Строительство ведётся как в городах-миллионниках, так и в небольших городах. В 2024 году мы ожидаем ввод новых объектов в Нижнем Новгороде, Курске, Хабаровске, Воронеже, Кирове, Самаре и других городах.
- Сроки реализации объектов в последние три года удлинились под давлением внешних стресс факторов. Многократный перенос ввода новых объектов стал стандартной ситуаций для сегмента.

ПРОГНОЗ

Замедление строительной активности будет и дальше поддерживать «здоровый» уровень вакансии в торговых центрах Москвы и других регионов России. Фокус собственников существующих объектов будет сконцентрирован на оптимизации расходов и концепций.

МОСКВА

Общее количество торговых площадей
в форматных торговых объектах

2023

6,6 млн кв. м

2024П

6,9 млн кв. м

Новое строительство

48 тыс. кв. м

180 тыс. кв. м

Доля свободных площадей в форматных
торговых объектах

10,5 %

10 %

РОССИЯ (включая Москву)

Общее количество торговых площадей
в форматных торговых объектах

26,0 млн кв. м

26,4 млн кв. м

Новое строительство

160 тыс. кв. м

385 тыс. кв. м

Источник: Commonwealth Partnership



НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО.
МОСКВА

В 4 кв. 2023 года не было введено в эксплуатацию ни одного торгового центра. Сумма нового строительства по итогам года оказалась ниже прогнозов на 40%. В следующем году мы ожидаем ввод в основном средних и малых торговых объектов, крупнейшими новыми объектами должны стать ТПУ Селигерская (60 тыс. кв. м), ТЦ Кузьминки Молл (33 тыс. кв. м) и ТЦ Ботаника Молл (25,5 тыс. кв. м). Остальные объекты имеют площадь менее 20 тыс. кв. м.

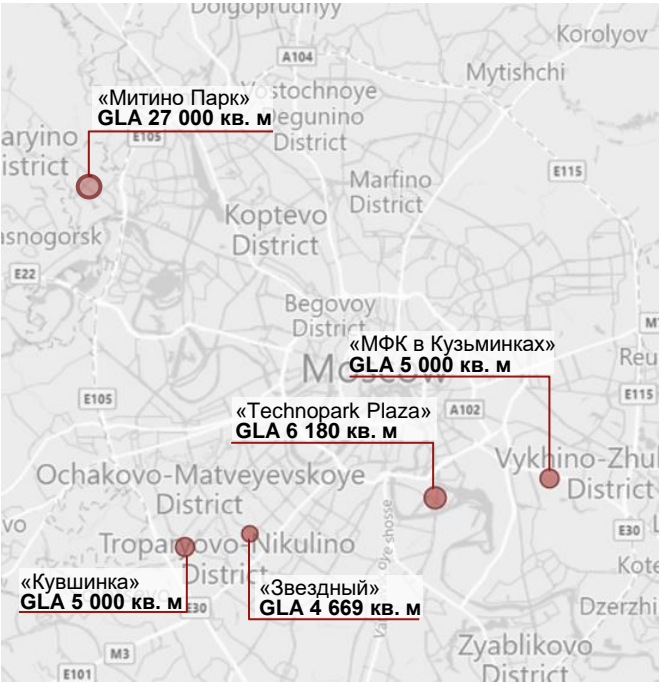


Источник: Commonwealth Partnership

Географическое распределение объектов, введенных в 2023 г.

48 ТЫС. КВ. М

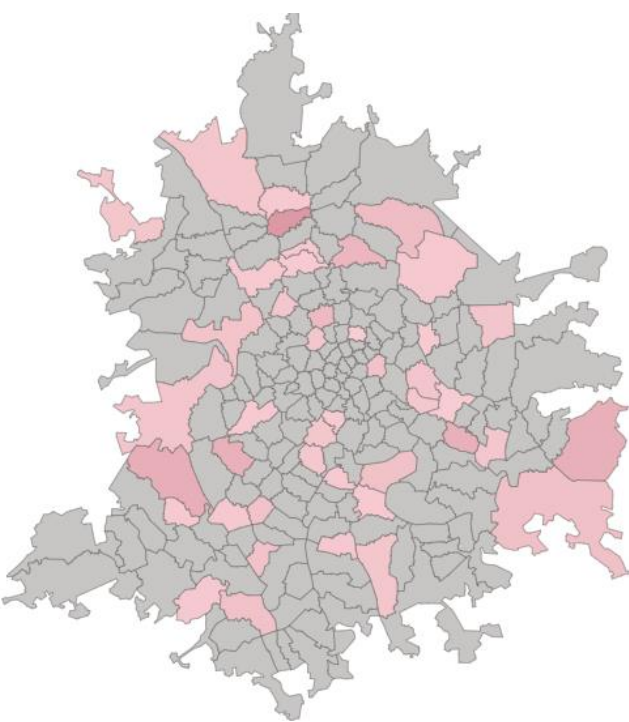
Введено в эксплуатацию в 2023 году



Географическое распределение объектов на этапе строительства: метрокоммуну Москвы

1,2 МЛН КВ. М

На этапе строительства



ВАКАНСИЯ В ТЦ
МОСКВЫ

Снижение вакансии в среднем по рынку говорит об активном масштабировании локальных брендов. Исходя из текущих условий можно ожидать сохранения вакансии на уровне 10-10,5% в следующем году в базовом варианте (с учётом ввода заявленных объектов). При реализации консервативного сценария возможен дополнительный рост на 1-2 п.п. в течение года.

12,0 %

Доля свободных площадей в форматных торговых объектах

Июнь 2023 г.

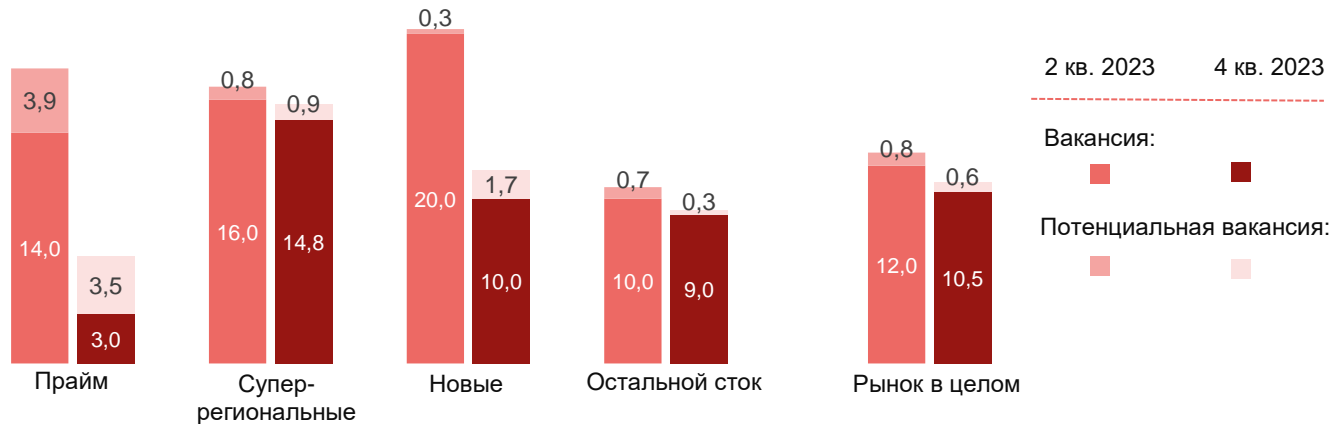
10,5 %

Доля свободных площадей в форматных торговых объектах

Декабрь 2023 г.

Источник: Commonwealth Partnership

Структура вакансии по типам торговых центров, Москва, 2-4 кв. 2023 г., %



Наиболее заметное снижение вакансии относительно середины 2023 года наблюдается в новых объектах и ТЦ категории Прайм. В первом случае это связано со снижением строительной активности – в последнем квартале 2023 года не было введено ни одного торгового объекта, ввод крупных объектов перенесён на более поздние сроки, а ранее введённые площади постепенно заполняются операторами.

В сегменте Прайм рост вакансии к середине прошлого года был связан с закрытием таких якорных операторов как Uniqlo и H&M, которые занимали крупные блоки, соответственно, значимый процент объектов этой категории, в которой средний размер объекта не очень велик. Успешное замещение этих блоков российскими брендами стабилизировало ситуацию. Более высокий уровень потенциальной вакансии в объектах этой категории связан с магазинами люксовых брендов, которые сохраняют своё присутствие в торговых объектах, иногда даже продлевают арендные договора там, где заканчиваются, но пока держат свои двери закрытыми для покупателей.

НОВОСТИ РИТЕЙЛА



ТЕХНОЛОГИИ И ЖИЗНЬ

- Ozon в партнерстве с VK разработал собственную операционную систему Ozon TV для умных телевизоров Hartens.
- Сеть гипермаркетов OBI внедрила кассы-самообслуживания.
- X5 Медиа запустила собственную блогерскую платформу X5Blogger - новый инструмент от компании позволит брендам продвигать свои продукты через лидеров мнений.
- Уже в 2024 году могут быть запущены продажи алкоголя и табачных изделий по биометрии. Возможность подтвердить возраст в магазине с помощью слепка лица будет у граждан, которые сдали данные в Единую биометрическую систему.
- «Дикси» тестирует технологию электронных ценников в своих магазинах. Сейчас ритейлер уже внедрил электронные ценники в магазинах «Дикси» в деловом центре «Москва-Сити» и подмосковных Люберцах.



КУРС НА РЕГИОНАЛЬНУЮ ЭКСПАНСИЮ

- В казанском ТРЦ «Мега» открылся магазин IDOL.
- FixPrice пришел в 81-й регион присутствия. Первый магазин открылся в Магадане.
- «ВкусВилл» дебютировал в Кабардино-Балкарии: первый магазин сети открылся в столице Республики — в Нальчике. Площадь магазина составила 222 кв. м.
- Крупнейший ритейлер России, «Группа X5», открыл в Новосибирске первые точки своей сети «Чижик».
- Ритейлер по обустройству дома Hoff открыл первый магазин в Твери в начале ноября.



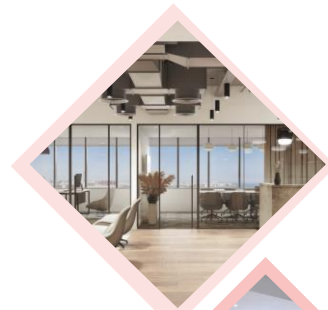
НОВОЕ ПРОЧТЕНИЕ ПРИВЫЧНЫХ ФОРМАТОВ

- Новый SuperStep в VEGAS Крокус Сити - целое пространство с уникальными зонами отдыха и впечатлений: баскетбольной площадкой, аэрохоккеем и зоной PlayStation.
- Екатеринбургский ТЦ Гринвич запустил концептуальное fashion-пространство HiLight.
- В московском ТЦ «Мега» Химки в открыли новое отделение Почты России.
- X5 протестирует модель работы магазинов малого формата. Новые магазины получают название «Около».
- «Яндекс Еда» начала развивать направление кейтеринга. Через новый раздел можно заказать готовые блюда, сервировку стола, клининг, помощь поваров, барменов, официантов, а также посуду и украшения.



А ЧТО В МЕЖДУНАРОДНОМ ПОЛЕ?

- Российский мебельный производитель "Аскон" намерен выйти на рынок Африки.
- "Золотое яблоко" готовится к открытию в Катаре. Сейчас команда ритейлера ищет контент-менеджера для развития сети в ОАЭ.
- Ozon запустил продажи в Узбекистане. В 2024 году маркетплейс планирует развивать собственную логистическую инфраструктуру в стране, в числе которой складские комплексы и служба доставки.
- Офисная сеть Space1 утроила свои площади в Дубае.





ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ХОРОШО

21,0 тыс. номеров

Номерной фонд современного стандарта Москвы по состоянию на конец 4 кв. 2023 г. (оценка CMWP)

2 новых гостиничных проекта современного стандарта

Открыты за 2023 г.

314 номеров

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

- Заметное улучшение экономической ситуации в стране, а также оживление взаимодействия с дружественными экономиками мира позволили столичному гостиничному рынку завершить 2023 год «на высокой ноте» как по параметру Загрузки (прирост относительно 2022 г. на 12,9 п.п.), так и по Средней цене на номер (прирост на 29,0%). Улучшение последнего показателя стало возможным не в последнюю очередь благодаря введенной Правительством РФ с 01.07.2022 г. 5-летней налоговой льготе (нулевой НДС на услуги размещения).
- Важный психологический фактор в виде устойчивого превышения показателем Доходности на номер в 2023 г. результатов 2019 г. указывает на восстановление номинальных операционных показателей работы рынка ранее прогнозных оценок 2020-2022 гг. Впрочем, как 24-процентное ослабление рубля по отношению к доллару, так и общая накопленная с 2019 года инфляция, превышающая 30%, не позволяют пока говорить о реальном восстановлении операционных результатов в сравнении с «эталонным» 2019 годом (RevPAR 2023 г. - \$77 ср. с RevPAR 2019 г. - \$82).
- По результатам года в Москве открылось всего два отеля современного качества (AZIMUT Comcity и Radisson Blu Leninsky Prospect) с суммарной номерной емкостью в 314 единиц. Открытие остальных гостиничных проектов сместилось на 2024 г.

СТРОЯЩИЕСЯ
ГОСТИНИЦЫ
«ПЕРЕБЕГАЮТ» В НИШУ
«КОНДО-ОТЕЛЕЙ»

314 номеров

Суммарный фактический объем нового предложения в 2023 г.

Рынок качественных отелей

1,5 %

Фактический прирост предложения в 2023 г.

Рынок качественных отелей

Источник: Commonwealth Partnership

Изменения в объеме предложения

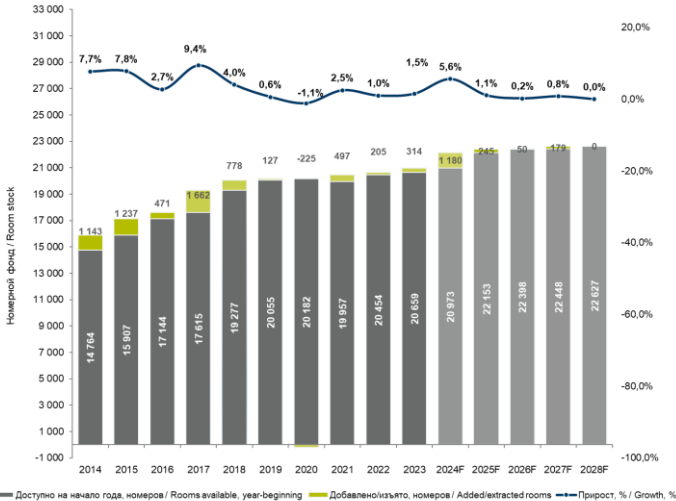
Из ожидаемых 6 гостиничных проектов современного качества с суммарным номерным фондом в 814 единиц в 2023 г. открылось 2 проекта (см. таблицу справа), благодаря которым предложение современного качества увеличилось на 314 единиц. Открытие ряда проектов сместилось на 2024 год, а два из них (проекты, строившиеся как Fairmont и Hilton Garden Inn) были переведены в категорию кондо-отелей с последующей продажей отдельных лотов в виде инвестиционных апартаментов частным инвесторам. Данный тип гостиничных проектов, в силу особенностей их функционирования, Commonwealth Partnership считает «нишевым» и не учитывает в объеме предложения «классического» гостиничного предложения.

Объем будущего предложения на московском рынке остается чрезвычайно низким, что является прямым результатом текущего периода волатильности, начавшегося в 2020 году. По факту, после ожидаемого открытия 9 новых проектов с общим номерным фондом в 1.180 единиц в 2024 году прирост предложения до конца 2028 года будет номинальным.

Гостиничные проекты современного стандарта, открытые в 2023 г.

ПРОЕКТ	НОМЕРНОЙ ФОНД	ОТКРЫТИЕ
AZIMUT Moscow Comcity	150	Q1
Radisson Blu Leninsky Prospect	164	Q3
ИТОГО	314	

Динамика изменения номерного фонда – факт и прогноз



ЗАГРУЗКА МОСКОВСКИХ ОТЕЛЕЙ ВОССТАНОВЛЕНА

75,4%

Загрузка накопленным итогом за 12 мес. 2023 г.

Рынок качественных отелей

12,9 п. п.

Прирост Загрузки по ср. с 2022 г.

Рынок качественных отелей

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

Произошедшая за «ковидные» 2020-2021 гг. переориентация московского рынка на внутрироссийские источники спроса, с одной стороны, а также ставшее заметным в 2023 г. оживление экономического взаимодействия с представителями новых зарубежных рынков, подстегнувшее развитие конгрессного туризма из дружественных стран Юго-Восточной Азии и Ближнего Востока (в т.ч., благодаря старту работы сервиса electronic-visa.kdmid.ru с 01.08.23), перевернули кривую сезонности спроса и вызвали поступательное и очень уверенное увеличение Загрузки московских отелей во втором полугодии.

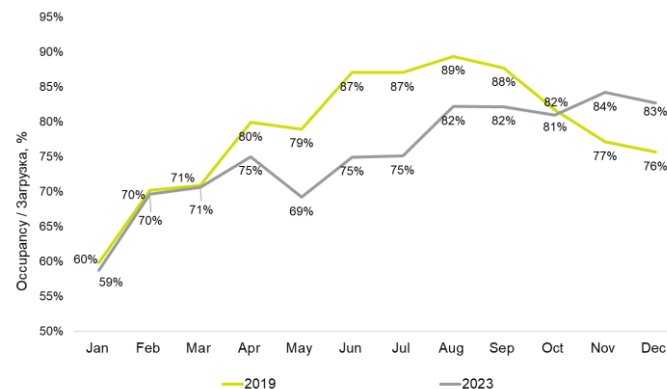
Дополнительным фактором увеличения Загрузки московских отелей стало открытие в ноябре на ВДНХ международной выставки-форума «Россия», ставшей «магнитом» и настоящим must-see не только для рядовых посетителей, включая гостей столицы, но и для организованных команд под руководством губернаторов, лично представляющих свои регионы согласно утвержденному для всех субъектов федерации календарю.

Улучшение показателей в сравнении с 2022 годом отмечено во всех ценовых сегментах без исключения, в результате чего показатель Загрузки накопленным итогом за 12 месяцев года для Рынка в целом превысил планку в 75% (ср. с 78,0% за полный 2019 г.).

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



Помесячная Загрузка (%) для рынка современного
качества: 2023 г. ср. с 2019 г.



СРЕДНЯЯ ЦЕНА НА НОМЕР ПОШЛА В РОСТ ВО 2 ПОЛУГОДИИ

8 721 руб.

Средняя цена на номер за 12 мес. 2023 г.

Рынок качественных отелей

29,1%

Прирост Средней цены на номер за 12 мес. 2023 г. по сравнению с тем же периодом 2022 г.

Рынок качественных отелей

4,1%

Разница в Средней цене на номер за 12 мес. 2023 г. по сравнению с тем же периодом 2022 г.

Люксовый сегмент

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

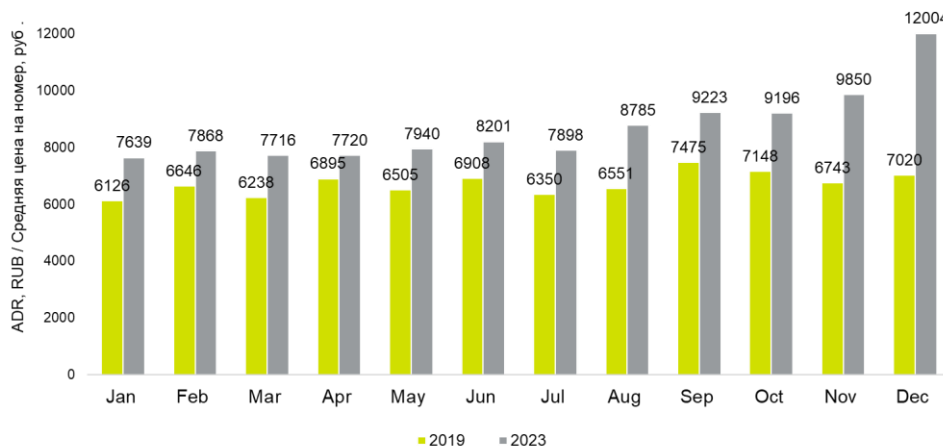
29-процентное увеличение показателя Средней цены на номер для Рынка качественных отелей в целом по результатам 2023 г. (относительно аналогичного периода в 2022 г.) безусловно содержит в себе положительный результат «эффекта нулевого НДС», но не только. Среди прочих «двигателей» тарифов – заметный прирост спроса со стороны зарубежных бизнес-туристов из дружественных экономик, которые способствовали приросту Загрузки московских отелей (см. предыдущий слайд).

Диапазон прироста для отелей разных ценовых сегментов составил от 23,5% до 33,5% - за исключением Люксовых отелей, где изменение Средней цены на номер ограничилось 4,1%.

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



Помесячная Средняя цена на номер (руб.) в отелях современного качества: 2023 г. ср. с 2019 г.



ДОХОДНОСТЬ НА НОМЕР ПРЕВЫСИЛА РЕЗУЛЬТАТЫ 2019 ГОДА

6 577 руб.

Доходность на номер за 12 мес. 2023 г.

Рынок качественных отелей

55,7 %

Прирост Доходности на номер за 12 мес. 2023 г. по сравнению с аналогичным периодом 2022 г.

Рынок качественных отелей в целом

67,5 %

Разница в Доходности на номер за 12 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 года можно смело назвать знаковыми – не только ввиду впечатляющего (55,7%) прироста к аналогичному периоду 2022 года, но и по причине устойчивого (ежемесячного) превышения результатов «эталонного» 2019 года.

Особенностью 2023 года стало то, что обозначившаяся в августе, с открытием «осеннего бизнес-сезона», тенденция к ускорению роста Доходности, связанная с оживлением экономического взаимодействия с дружественными странами, не только не снизилась в декабре, но и прибавила темпы.

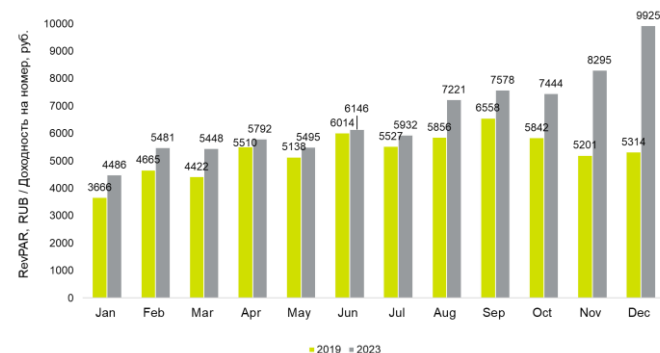
По результатам полного года Доходность на номер в 2023 г. (6.577 руб.) превысила аналогичный результат 2019 г. (5.274 руб.) на 24,7%.

Впрочем, 24-процентное ослабление рубля по отношению к доллару, а также общая накопленная с 2019 года инфляция, превышающая 30%, все еще не позволяют говорить о реальном восстановлении операционных результатов московского рынка современных отелей в сравнении с «эталонным» 2019 годом (RevPAR 2023 г. - \$77 ср. с RevPAR 2019 г. - \$82).

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



Помесячная Доходность на номер (руб.) в отелях современного качества: 2023 г. ср. с 2019 г.



ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ПО СЕГМЕНТАМ

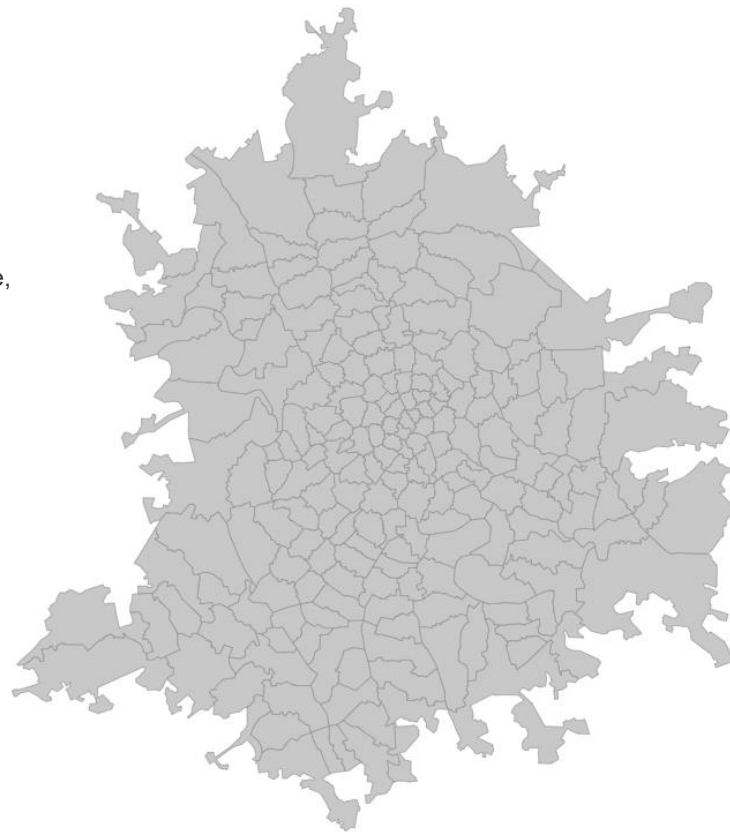
			2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Офисная недвижимость	Московская агломерация (классы А, В и В-)	Новое строительство, тыс. кв. м	1 241	975	819	591	1 038	1 292	739	445	467	151	379	250	605	354	280	
		Совокупные площади, тыс. кв. м	11 812	12 802	13 640	14 203	15 232	16 446	17 182	17 627	18 041	18 173	18 481	18 716	19 400	19 752	19 968	
		Ставка аренды, руб. за кв. м в год	—	—	—	—	—	—	21 967	19 846	17 462	19 256	19 959	20 237	21 735	20 367	21 814	
		Доля свободных площадей	12,8%	10,5%	9,1%	7,9%	7,4%	11,9%	13,3%	9,6%	11,0%	8,6%	7,5%	9,6%	7,4%	8,4%	7,5%	
		Объем сделок, тыс. кв. м	828	1 853	2 042	2 126	1 779	1 301	1 270	1 646	1 922	2 001	2 025	1 554	1 938	1 738	2 014	
Торговая недвижимость	Россия (включая Москву)	Новое строительство, тыс. кв. м	1 421	1 588	1 439	2 075	1 555	2 347	1 900	1 761	684	622	775	655	890	321	160	
		Совокупные площади, тыс. кв. м	8 975	10 564	12 003	14 078	15 633	17 980	19 880	21 641	22 325	22 947	23 722	24 377	25 267	25 588	25 748	
	Московская агломерация	Новое строительство, тыс. кв. м	497	405	185	174	173	642	418	487	162	132	238	232	345	152	48	
		Совокупные площади, тыс. кв. м	2 752	3 158	3 343	3 517	3 690	4 332	4 750	5 237	5 399	5 531	5 769	6 011	6 356	6 508	6 556	
Складская недвижимость (Класс А)	Россия (включая Москву)	Новое строительство, тыс. кв. м	1 534	812	553	1 345	1 618	2 340	2 244	1 910	1 061	1 292	1 839	1 839	2 320	3 347	2 257	
		Совокупные площади, тыс. кв. м	7 908	8 720	9 273	10 618	12 236	14 576	16 820	18 730	19 791	21 083	22 631	24 470	26 790	30 137	32 394	
		Ставка аренды, руб. за кв. м в год											3 500	3 750	3 950	5 200	5 500	6 000
		Доля свободных площадей											4,9%	6,0%	5,7%	2,0%	3,7%	1,6%
	Московская агломерация	Новое строительство, тыс. кв. м	774	465	305	683	992	1 482	1 091	1 223	473	682	1 002	952	1 423	1 793	1 452	
		Совокупные площади, тыс. кв. м	4 583	5 048	5 352	6 035	7 027	8 509	9 600	10 823	11 296	11 978	12 980	13 932	15 355	17 148	18 600	
		Ставка аренды, руб. за кв. м в год	3 330	3 340	3 800	4 200	4 300	4 500	4 150	3 650	3 300	3 600	3 900	4 100	5 500	5 745	8 950	
		Доля свободных площадей	5,0%	3,9%	1,0%	1,0%	1,5%	6,5%	8,5%	8,3%	7,0%	5,5%	3,6%	3,5%	1,0%	3,4%	0,6%	
			2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	

ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ ДЕЛЕНИЕ МОСКВЫ: МЕТРОКОММУНЫ

Население Москвы является высокоавтомобильным, поэтому минимальной единицей географического анализа рынка недвижимости Москвы выбраны зоны вокруг станций метро.

ПОДХОД СМWR:

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



Арина Ларькина

Офисная недвижимость

Arina.larkina@cmwp.ru



Марина Усенко

Гостиничный бизнес
и туризм

Marina.Usenko@cmwp.ru



Полина Афанасьева

Руководитель департамента
исследований и аналитики

Polina.Afanasieva@cmwp.ru

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



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



Полина Афанасьева
Исследования и аналитика
+7 916 557 1704
polina.afanasieva@cmwp.ru



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



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



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



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



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:
Полина Афанасьева

Маркетинг и PR:
Кристина Осадчая