

ПРЕСС-ЗАВТРАК CMWP

#MARKETBEAT

Q4 2024

11.02.2025



ПРИВЕТСТВЕННОЕ СЛОВО



НИКОЛАЙ МОРОЗ

Партнер
Генеральный директор CMWP

nikolay.moroz@cmwp.ru
+7 916 294 7818



01

РОССИЙСКИЙ РЫНОК
В ГЛОБАЛЬНОЙ
СИСТЕМЕ КООРДИНАТ



02

ИНВЕСТИЦИИ
В КОММЕРЧЕСКУЮ
НЕДВИЖИМОСТЬ



03

ГОСТИНИЧНЫЙ
БИЗНЕС И ТУРИЗМ:
ВЕТЕР ПЕРЕМЕН



04

РЫНОК ОФИСНОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ:
ПЕРЕГРЕВ. А ЧТО
ДАЛЬШЕ?



05

СКЛАДСКАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ:
С РЕКОРДАМИ
ПОКОНЧЕНО?



06

ВЛИЯНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ
ОБСТАНОВКИ НА ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЕ
ПОВЕДЕНИЕ И РАЗВИТИЕ РЫНКА
ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



07

ТОРГОВЫЕ ОБЪЕКТЫ
БУДУЩЕГО: ФОРМАТЫ
И КОНЦЕПЦИИ



01

**РОССИЙСКИЙ РЫНОК
В ГЛОБАЛЬНОЙ СИСТЕМЕ
КООРДИНАТ**

РОССИЙСКИЙ РЫНОК В ГЛОБАЛЬНОЙ СИСТЕМЕ КООРДИНАТ

СЦЕНАРИЙ №1

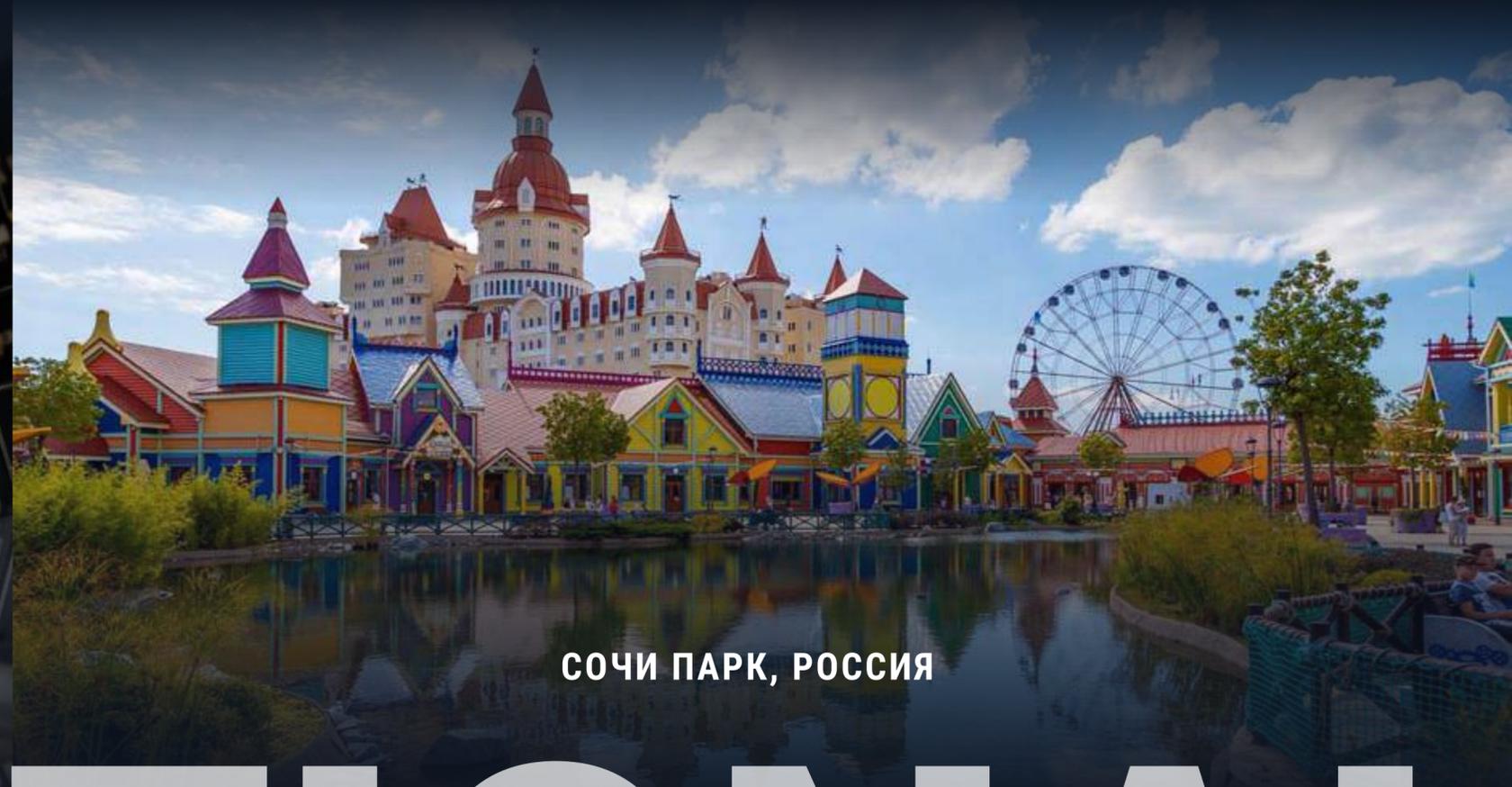
АКТИВИЗАЦИЯ МЕЖДУНАРОДНЫХ ИГРОКОВ



DISNEYLAND, STAR WARS, ПАРИЖ, ФРАНЦИЯ

СЦЕНАРИЙ №2

ИЗОЛЯЦИОННЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ



СОЧИ ПАРК, РОССИЯ

interNATIONAL

РИСКИ & ВОЗМОЖНОСТИ ДЛЯ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

СЦЕНАРИЙ №1

АКТИВИЗАЦИЯ МЕЖДУНАРОДНЫХ ИГРОКОВ

- Восстановление спроса за счет иностранного капитала
- Новые рекорды
- Повышение операционной эффективности российского бизнеса

ВОЗМОЖНОСТИ

СЦЕНАРИЙ №2

ИЗОЛЯЦИОННЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ

- Снижение барьеров для роста
- Стабильность внутренних (российских) клиентов
- Дальнейший переход отечественных игроков на уровень международных компаний

- Турбулентность из-за переходных процессов
- Сложности с возвращением активов

РИСКИ

- Повышение операционных издержек
- Сокращение возможностей для развития бизнеса

**ОСТАЛИСЬ ВОПРОСЫ?
СВЯЖИТЕСЬ С НАМИ!**



СЕРГЕЙ РЯБОКОБЫЛКО

Управляющий партнер

sergey.riabokobylko@cmwp.ru

+7 985 764 6436

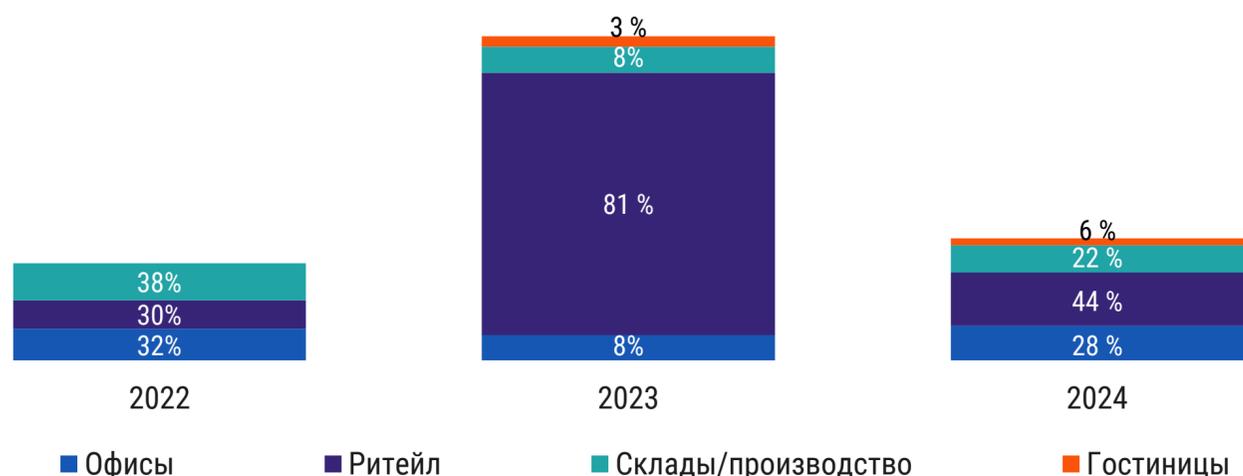


02

**ИНВЕСТИЦИИ В КОММЕРЧЕСКУЮ
НЕДВИЖИМОСТЬ**

ИНВЕСТИЦИИ В КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ

СТРУКТУРА ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК* ПО СЕГМЕНТАМ, РОССИЯ, МЛРД РУБ.



Ориентир объема инвестиций в коммерческую недвижимость на 2025 год составляет:

350 МЛРД РУБ.

ЦЕЛЬ ПРИОБРЕТЕНИЯ:
ПОЛУЧЕНИЕ АРЕНДНОГО ДОХОДА
БЕЗ УЧЕТА СДЕЛОК ПОД:
КОНЕЧНОГО ПОЛЬЗОВАТЕЛЯ, ДЕВЕЛОПМЕНТ

* Расчеты производятся на основе данных об известных заключенных сделках с применением экспертной оценки.

Сумма инвестиций в коммерческую недвижимость

546 МЛРД РУБ. $\xrightarrow{-28\% \downarrow}$ **407** МЛРД РУБ.
2023 г. 2024 г.

Средний чек по инвестиционным сделкам с коммерческой недвижимостью

[Показатель в скобках дан без учета крупнейших сделок**]

9,1 [3,9] МЛРД РУБ. \longrightarrow **5,2** [3,8] МЛРД РУБ.
2023 г. 2024 г.

** Крупнейшие сделки отделены методом классификации с применением естественных интервалов по алгоритму Дженкса.

ИНВЕСТИЦИИ 2024

- Завершение перехода рынка инвестиций в коммерческую недвижимость на новую стадию развития.
- Несмотря на динамику ключевой ставки, кратного сжатия рынка не произошло.
- Инвестиции в основные сегменты выровнялись в процентном соотношении.

ИНВЕСТИЦИИ 2025

- Объем инвестиционных сделок будет зависеть от перспективы изменения денежно-кредитных условий.
- Инвесторы будут принимать решения исходя из всех доступных инструментов и возможностей привлечения заемного финансирования.
- Ориентир прогноза на 2025 г. может реализоваться при «мягкой посадке» экономики.

20%

Доля сделок с иностранными активами, 2024 г.



**ОСТАЛИСЬ ВОПРОСЫ?
СВЯЖИТЕСЬ С НАМИ!**



АЛАН БАЛОЕВ

Партнер

Руководитель департамента
инвестиций и рынков капитала CMWP

alan.baloev@cmwp.ru
+7 916 740 2417



03

ГОСТИНИЧНЫЙ
БИЗНЕС И ТУРИЗМ:
ВЕТЕР ПЕРЕМЕН

ГОСТИНИЧНЫЙ И ТУРИСТСКИЙ БИЗНЕС

778 **НОМЕРОВ**
3,7% ▲

Суммарный объем нового предложения в 2024 г.

Рынок качественных отелей

77,8 %
2,8 П.П. ▲

Загрузка накопленным ИТОГОМ за 12 мес. 2024 г.

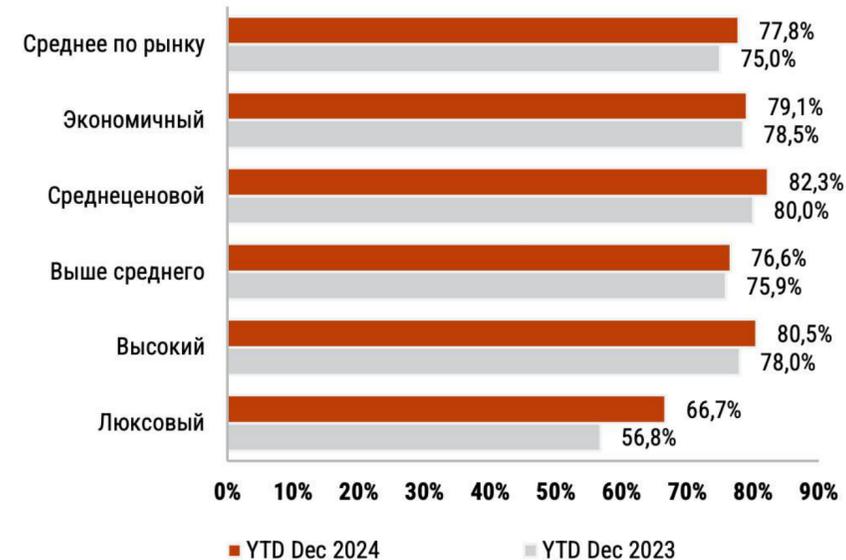
Рынок качественных отелей

11 504 **РУБ.**
31,4% ▲

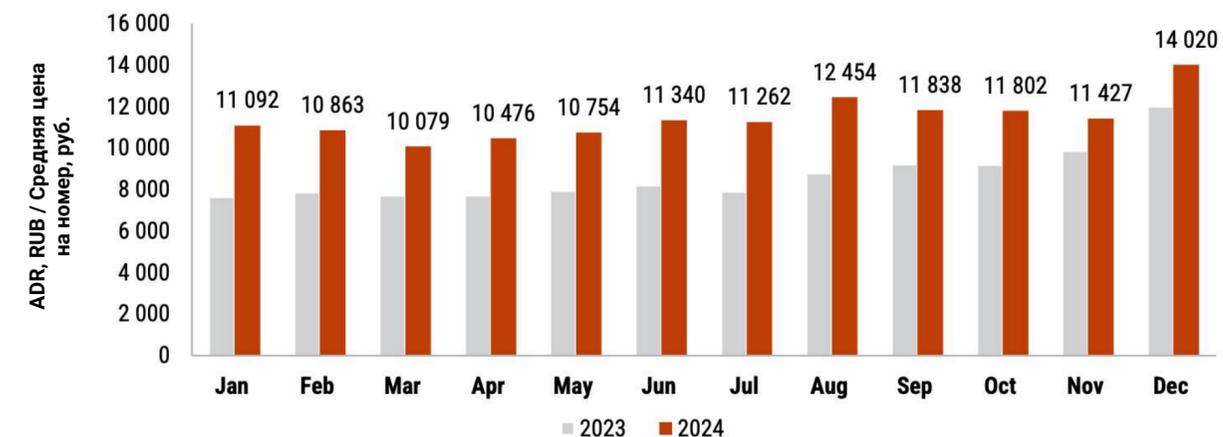
Средняя цена на номер по результатам 2024 г.

Рынок качественных отелей

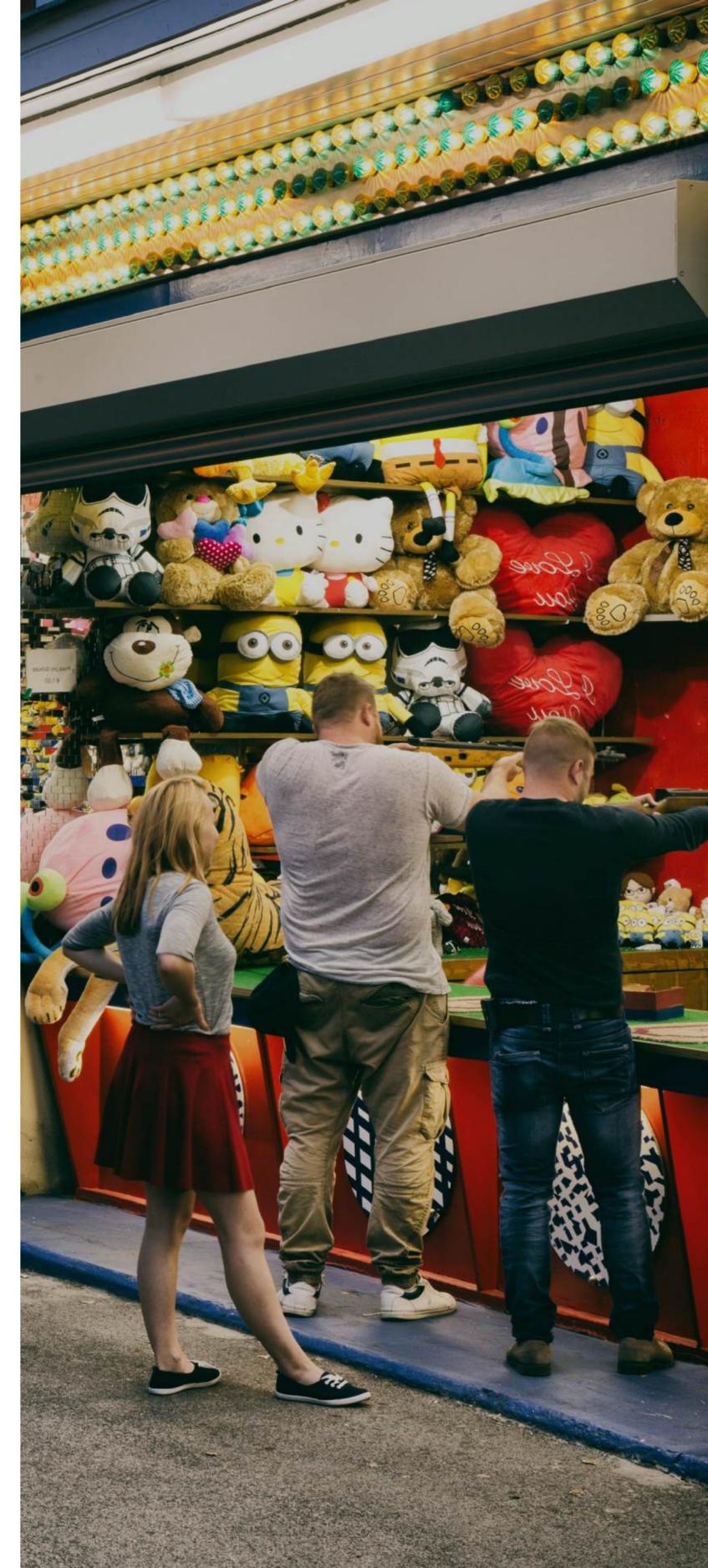
ЗАГРУЗКА (%) ОТЕЛЕЙ СОВРЕМЕННОГО КАЧЕСТВА ПО СЕГМЕНТАМ: 12 МЕС. 2024 Г. СР. С 12 МЕС. 2023 Г.



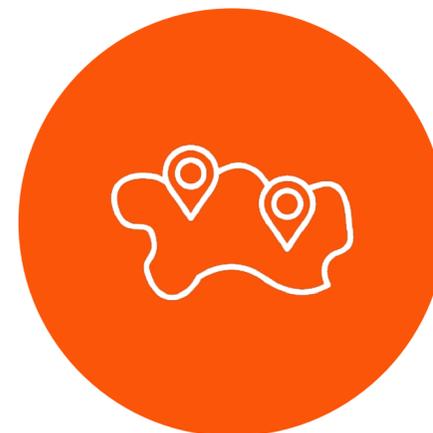
ПОМЕСЯЧНАЯ СРЕДНЯЯ ЦЕНА НА НОМЕР (РУБ.) В ОТЕЛЯХ СОВРЕМЕННОГО КАЧЕСТВА: 12 МЕС. 2024 Г. СР. С 12 МЕС. 2023 Г.



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



ТРЕНДЫ 2025



КРТ



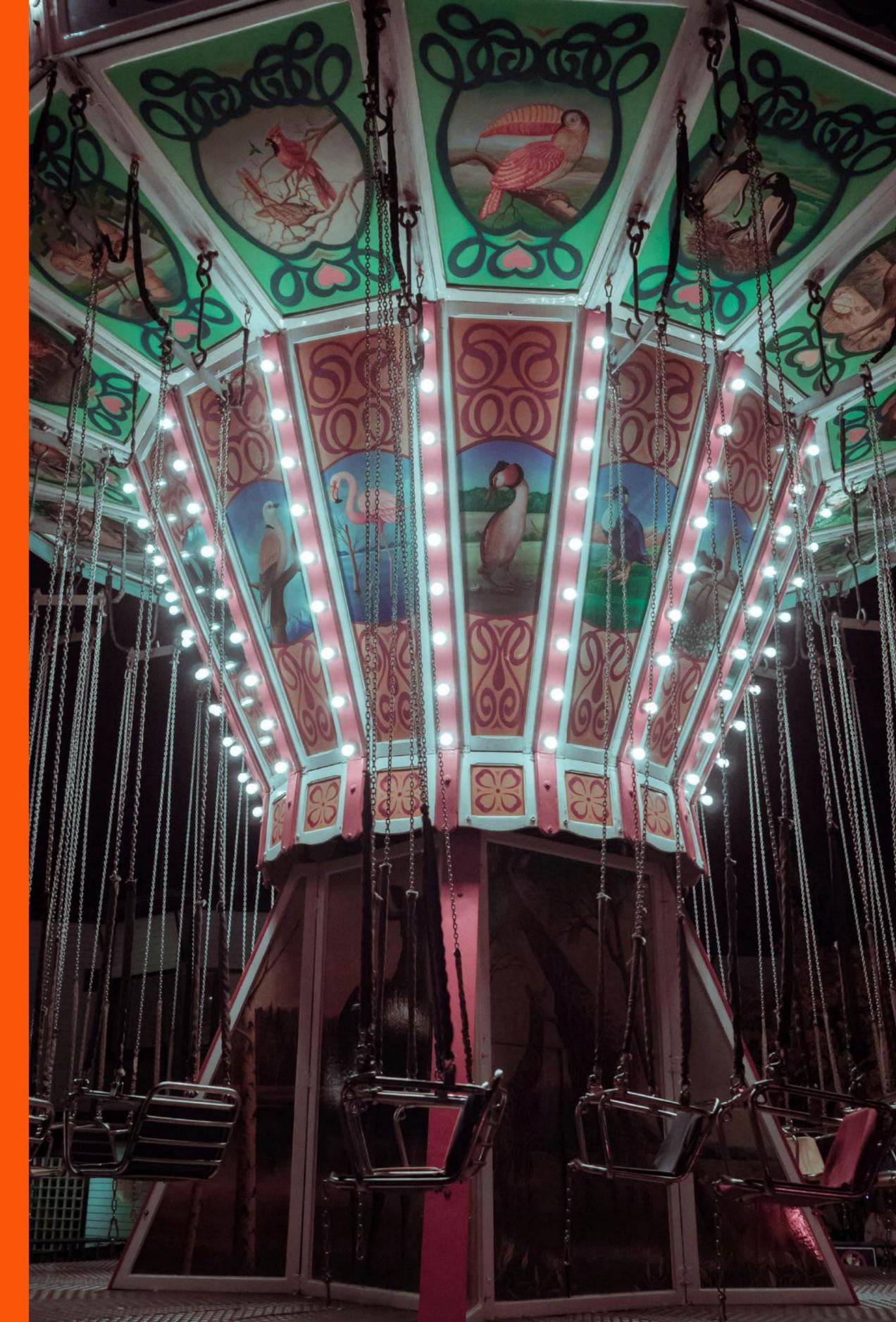
**ПРОДАЖА
ГОСТИНИЦ**



**РОСТ НАЛОГОВОЙ НАГРУЗКИ
И СНИЖЕНИЕ МАРЖИ**



141 ПП РФ ОТ 09.02.2021 Г.



**ОСТАЛИСЬ ВОПРОСЫ?
СВЯЖИТЕСЬ С НАМИ!**



МАРИНА СМОРНОВА

Партнер

Руководитель департамента
гостиничного бизнеса и туризма СМWP

marina.smirnova@cmwp.ru

+7 985 410 7237



04

**РЫНОК ОФИСНОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ:
ПЕРЕГРЕВ. А ЧТО ДАЛЬШЕ?**

КАКИМ БЫЛ ОФИСНЫЙ РЫНОК В 2024?

20,5 МЛН
КВ. М

Общее количество
офисных помещений

881 ТЫС.
КВ. М ▼

Количество свободных
помещений

570 ТЫС.
КВ. М ▲

Новое строительство

4,3 % ▼

Доля свободных
площадей

1,0 МЛН
КВ. М ▲

Чистое поглощение

2,2 МЛН
КВ. М —

Общее количество
арендованных
и купленных площадей

23 396 РУБ. /
КВ.М / ГОД ▲

Средневзвешенная базовая
ставка аренды*



За 2024 год офисный рынок пополнился
19 новыми объектами.

В 2024 г. доля свободных помещений
зафиксировалась на уровне **4,3%**, снизившись
на 2,7 п. п. по сравнению с 2023 г.

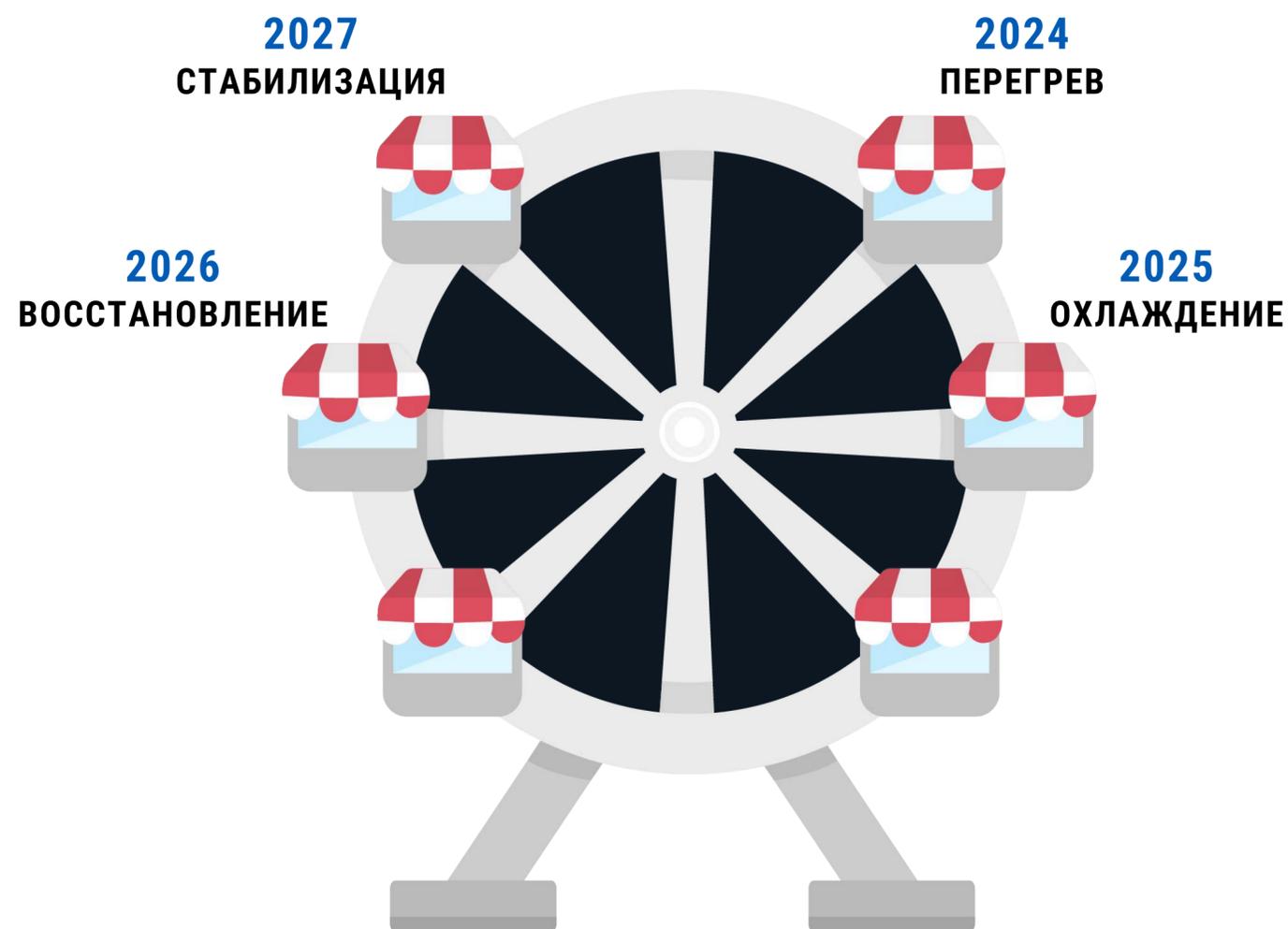
По итогам 2024 г. средневзвешенная ставка
аренды в классах А и В показала рост на **9%**
по сравнению с 2023 г.

Активность на рынке была поддержана
продажами – они сформировали **30%**
в структуре спроса.

*Средневзвешенная запрашиваемая базовая ставка аренды, рассчитанная по закрытым сделкам, без учета эксплуатации и НДС.

2025: ЧЕГО ЖДАТЬ?

- Охлаждение спроса на фоне удорожания заемного финансирования
- Новое строительство не нивелирует дисбаланс спроса и предложения
- 70% заявленных к вводу площадей уже реализованы
- В структуре заявленных к вводу объектов большая доля приходится на штаб-квартиры: Яндекс, Роскосмос, ЦБ РФ
- Вакансия останется на минимуме
- Средневзвешенная базовая ставка аренды покажет рост в пределах инфляции



КЛЮЧЕВЫЕ ИНДИКАТОРЫ (КЛАССЫ А & В)

	2023 Г.	2024 Г.	ПРОГНОЗ НА 2025 Г.	ПРОГНОЗ НА 2026 Г.	ПРОГНОЗ НА 2027 Г.
Новое строительство, кв. м	280 000	569 533	730 000	360 000	570 000
Сумма купленных и арендованных площадей, кв. м	2 166 625	2 241 474	1 900 000	1 830 000	1 950 000
Ставка аренды*, руб. / кв. м / год	21 539	23 369	24 084	24 870	25 000
Доля свободных площадей	7%	4,3%	4,2%	4,9%	5,2%
Чистое поглощение, кв. м	323 582	1 011 475	753 698	205 450	463 930

*Средневзвешенная запрашиваемая базовая ставка аренды, рассчитанная по закрытым сделкам, без учета эксплуатации и НДС.

ПОГОВОРИМ О СПРОСЕ...

По итогам 2024 г. на рынке впервые было зафиксировано **превалирование класса А в структуре спроса.**

438 396 РУБ./ КВ. М ▲ **20%**

Средневзвешенная цена продажи*, классы А & В
2024 г.

30% ▲ **10 п.п.**

Доля продаж, классы А & В
2024 г.



В 2024 году игроки государственного сектора сформировали **64%** годового объема продаж.



Больше половины сделок продажи 2024 года площадью **меньше 200 кв. м.**



Компании, ищущие офис, в условиях дефицита предложения готовы приобретать **площади большего объема** с целью возможного расширения или сдачи в аренду части площадей



ОБЪЕМ СПРОСА ПО КЛАССАМ, КВ. М



СТРУКТУРА СПРОСА ПО ТИПАМ СДЕЛОК, %

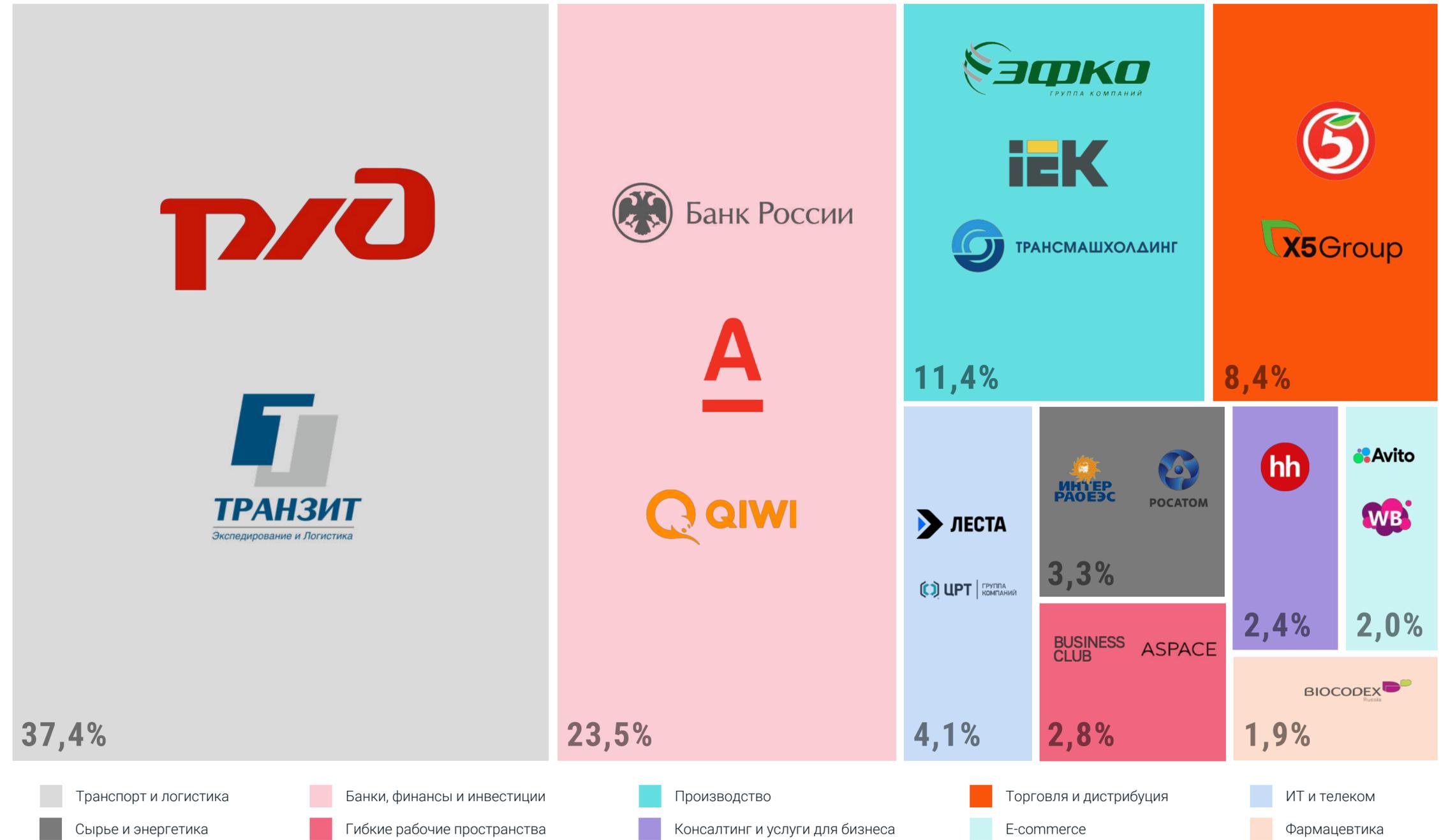


*Средневзвешенная запрашиваемая цена продажи, рассчитанная по закрытым сделкам в 2024 г. включая НДС.

СТРУКТУРА СПРОСА

Анализ, проведенный на основе обмена сделками среди крупнейших консультантов и сделок с известными арендаторами/покупателями, показал, что доля сделок **государственных структур** в общем объеме арендованных и купленных площадей составляет **53%**.

СТРУКТУРА СПРОСА ПО ИНДУСТРИЯМ*, %



На диаграмме изображены примеры компаний, заключивших сделки в 2024 г.

*Анализ структуры спроса по индустриям проведен на основе сделок аренды/продажи с известным арендатором/покупателем, заключенных в 2024 г., в объектах классов А & В.

**ОСТАЛИСЬ ВОПРОСЫ?
СВЯЖИТЕСЬ С НАМИ!**



НАТАЛЬЯ НИКИТИНА

Международный партнер
Руководитель департамента офисной
недвижимости CMWP

natalia.nikitina@cmwp.ru
+7 903 721 4166



05

**СКЛАДЫ 2025:
С РЕКОРДАМИ ПОКОНЧЕНО?**

ПРОГНОЗ. МОСКОВСКИЙ РЕГИОН

2024

РЕКОРДЫ

Спроса, регионов,
Light Industrial

2025

ЗАМЕДЛЕНИЕ

Деловой активности

2026

ОЖИВЛЕНИЕ

Спроса на складскую
недвижимость и инициация
спекулятивных проектов

2027

НОРМАЛИЗАЦИЯ

Объемов спроса
и нового строительства



КЛЮЧЕВЫЕ ИНДИКАТОРЫ

	2023 Г.	2024 Г.	ПРОГНОЗ НА 2025 Г.	ПРОГНОЗ НА 2026 Г.	ПРОГНОЗ НА 2027 Г.
Новое строительство, кв. м, классы А & В	1 800 000	1 337 967 ▼ -29% 218 000 – Light Industrial	1 900 000	1 300 000	1 700 000
Сумма купленных и арендованных площадей, кв. м, классы А & В	3 000 000	3 117 298 ▲ +4% РЕКОРД	2 200 000	2 700 000	2 900 000
Ставка аренды*, руб. / кв. м / год, класс А	8 950	11 800 ▲ +32% ИСТОРИЧЕСКИЙ МАКСИМУМ	12 000	12 300	12 500
Доля вакантных площадей, класс А	0,6 %	0,8 % ПЛАВНЫЙ РОСТ	1,5%	1,2%	1,4%

* Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в существующих сухих объектах класса А без операционных расходов, коммунальных платежей, НДС и без учета объектов городской логистики.

СПРОС. РОССИЯ

7,6 МЛН КВ. М **▲ +15%**
по сравнению с 2023 г.

Сумма купленных и арендованных складских площадей*, РФ, 2024 г.

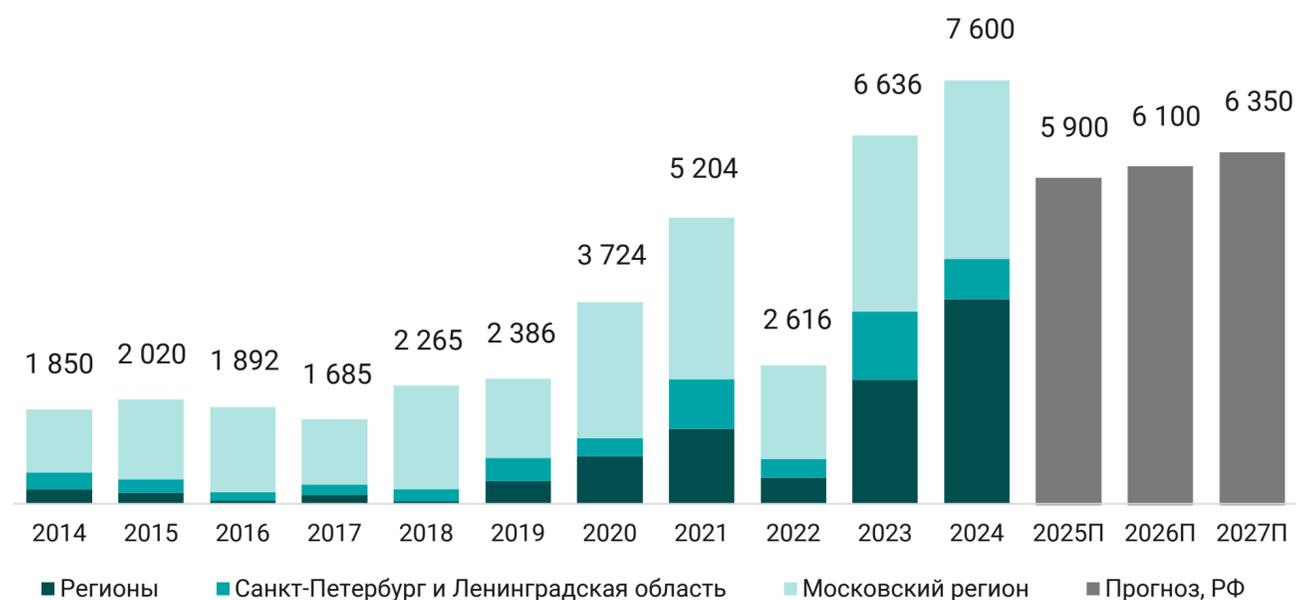
64% **▲ +20 п.п.**
по сравнению с 2023 г.

Доля BTS сделок (под конкретного заказчика), РФ, 2024 г.

63% **▲ +15 п.п.**
по сравнению с 2023 г.

Доля электронной коммерции в общем объеме спроса, РФ, 2024 г.

СПРОС НА СКЛАДСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ ПО ГЕОГРАФИЧЕСКОМУ ПРИЗНАКУ, РФ, ТЫС. КВ. М



*В 2025 г. часть крупнейших сделок может быть расторгнута с выходом площадей в рынок.

СПРОС. МОСКОВСКИЙ РЕГИОН

3,1 МЛН КВ. М **▲ +4%**
по сравнению с 2023 г.

Сумма купленных и арендованных складских площадей*, РФ, 2024 г.

49% **▲ +20 п.п.**
по сравнению с 2023 г.

Доля BTS сделок (под конкретного заказчика), Московский регион, 2024 г.

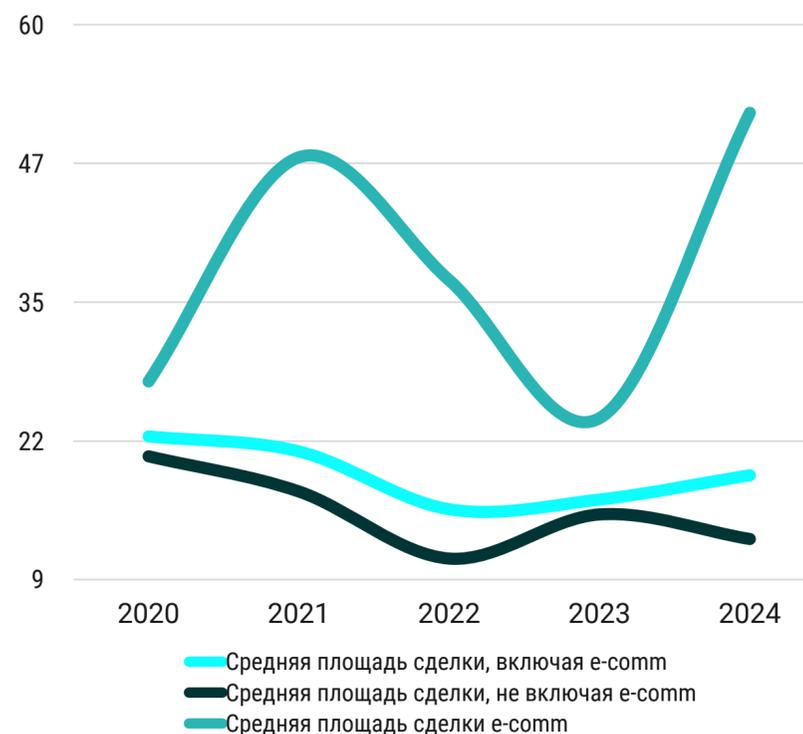
1,2 МЛН КВ. М **▼ +33%**
по сравнению с 2023 г.

Чистое поглощение складских площадей, Московский регион, 2024 г.

45% **▲ +21 п.п.**
по сравнению с 2023 г.

Доля электронной коммерции в общем объеме спроса, РФ, 2024 г.

СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ СДЕЛКИ, ТЫС. КВ. М, 2024 Г., МОСКОВСКИЙ РЕГИОН



18,6 ТЫС. КВ. М

Средняя площадь сделки (включая e-commerce), Московский регион, 2024 г.

51,9 ТЫС. КВ. М

Средняя площадь сделки e-commerce, Московский регион, 2024 г.

ОСТАЛИСЬ ВОПРОСЫ? СВЯЖИТЕСЬ С НАМИ!



ЕГОР ДОРОФЕЕВ

Международный партнер
Руководитель департамента складской
и индустриальной недвижимости

Egor.Dorofeev@cmwp.ru
+7 985 923 6563

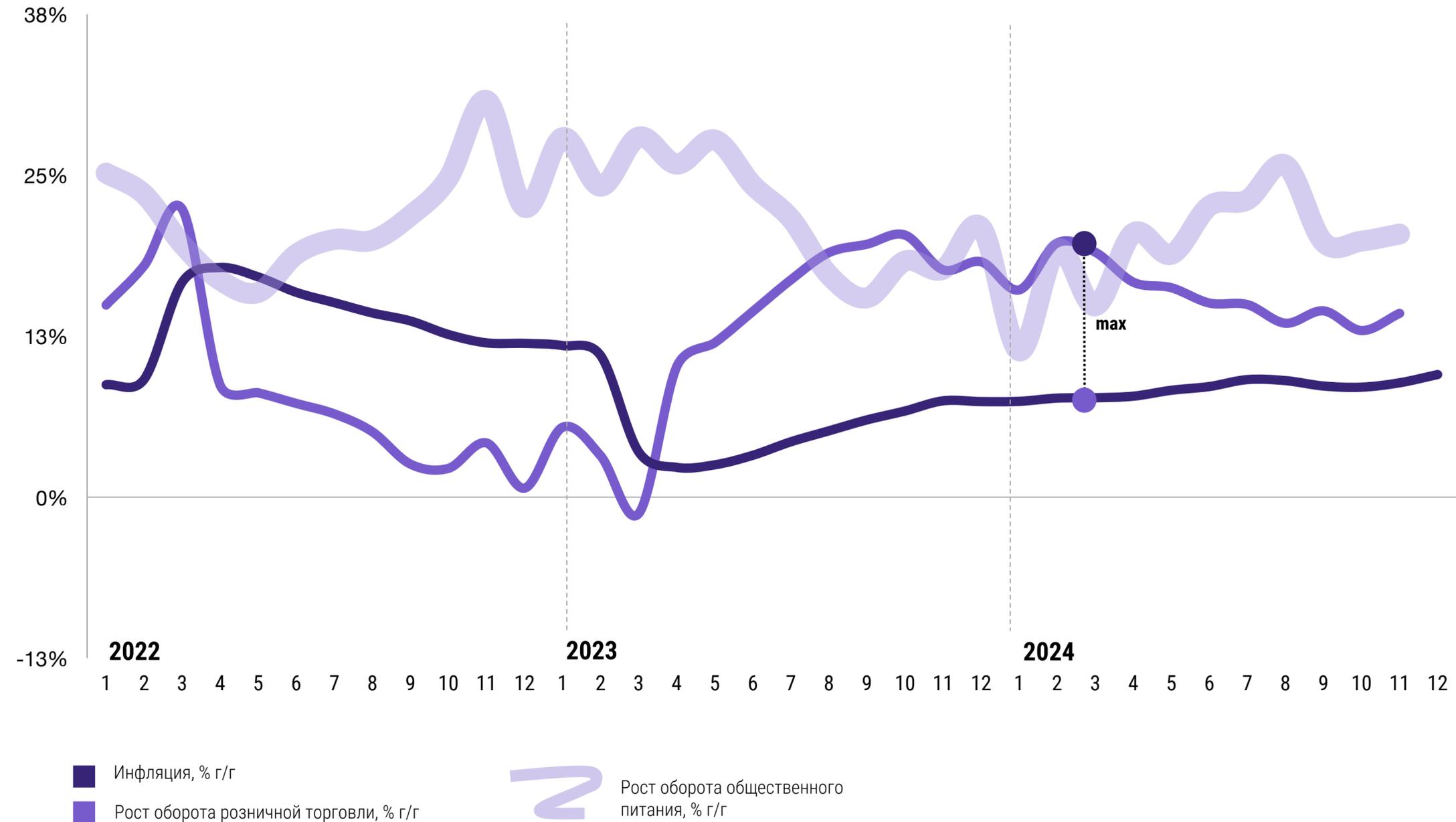


06

**ВЛИЯНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ
ОБСТАНОВКИ НА ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЕ
ПОВЕДЕНИЕ И РАЗВИТИЕ РЫНКА
ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ РЫНОК

ИЗМЕНЕНИЕ ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ АКТИВНОСТИ ПО МЕСЯЦАМ, РОССИЯ, 2024 Г.



ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ РЫНОК

49,9 ТРЛН
РУБ.

Оборот розничной
торговли (ОРТ), Россия
Январь-ноябрь 2024 г.

16 %

Прирост ОРТ, Россия
Ноябрь 2024 г./ноябрь 2023 г.

ИЗМЕНЕНИЕ ОБОРОТА РИТЕЙЛЕРОВ ПО КАТЕГОРИЯМ ТОВАРОВ, 2024 Г./2023 Г.

Экспертный анализ выборки СМWP



**ОСТАЛИСЬ ВОПРОСЫ?
СВЯЖИТЕСЬ С НАМИ!**



ЗУЛЬФИЯ ШИЛЯЕВА

Старший директор
Руководитель департамента торговой
недвижимости CMWP

zulfiya.shilyaeva@cmwp.ru
+7 916 501 4192



07

ТОРГОВЫЕ ОБЪЕКТЫ БУДУЩЕГО:
ФОРМАТЫ И КОНЦЕПЦИИ

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО. МОСКВА

По итогам 2024 г. в новом строительстве продолжают преобладать малоформатные ТЦ. Тем не менее, уже в 2025 г. можно ожидать прирост среднего размера вводимого объекта.

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва, 2024 г.

99 ТЫС.
КВ. М

Новое строительство

8 ТОРГОВЫХ
ОБЪЕКТОВ

Введено в эксплуатацию

12,4 ТЫС.
КВ. М

Средний размер вводимого объекта 2024 г.

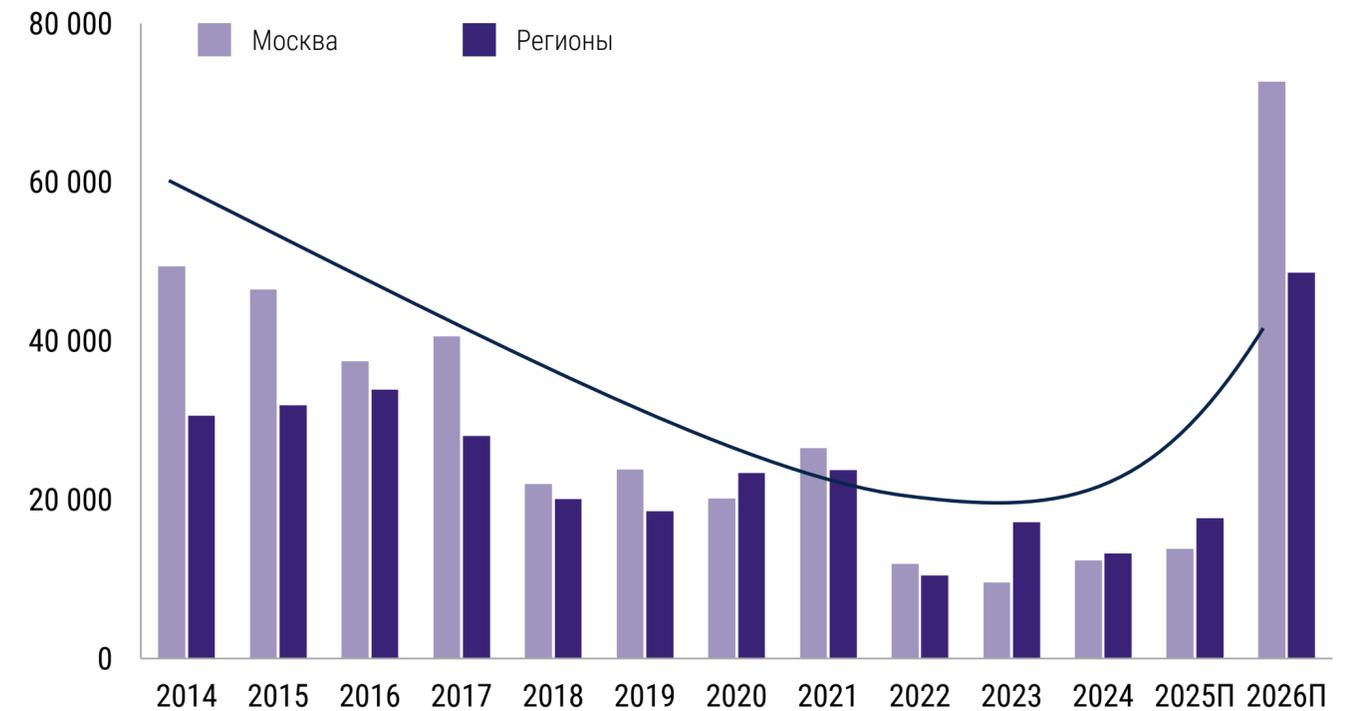


13,8 ТЫС.
КВ. М

Средний размер вводимого объекта 2025 г. (прогноз)



СРЕДНИЙ РАЗМЕР ВВОДИМОГО ОБЪЕКТА, РОССИЯ, КВ. М



- ✓ Продолжение развития торговых объектов вопреки высокой ключевой ставке
- ✓ Обновление концепций как инструмент модернизации стока
- ✓ Строительство ЖК – драйвер развития сегмента

ГЕОГРАФИЯ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА*

251 ТЫС.
КВ. М

Новое строительство,
Россия (без Москвы)
Январь-декабрь 2024 г.

>700 ТЫС.
КВ. М

На этапе строительства/реконструкции
Россия (без Москвы)
Декабрь 2024 г.

ТРК ГОЛЛИВУД
60 тыс. кв. м

ТЦ ОЛИМПИЙСКИЙ
180 тыс. кв. м

ТПУ СЕЛИГЕРСКАЯ
60 тыс. кв. м

ФСК ТЕРМИНАЛ
53 тыс. кв. м

ТРЦ ЗОЛОТОЙ
146 тыс. кв. м

OUTLET НОВОСИБИРСК
28 тыс. кв. м

ТЦ BROSKO MALL 2 ФАЗА
17 тыс. кв. м

ТРЦ ВЛАДИВОСТОК
50 тыс. кв. м

2-ой проект девелопера ТВК
«Калина Молл»

*выборка объектов на основе проектов департамента маркетинговых исследований и разработки концепций торговой недвижимости CMWP



**ОСТАЛИСЬ ВОПРОСЫ?
СВЯЖИТЕСЬ С НАМИ!**



АНДРЕЙ ШУВАЛОВ

Старший директор

Руководитель департамента маркетинговых исследований и разработки концепций торговой недвижимости CMWP

andrey.shuvalov@cmwp.ru
+7 903 256 2174





Q&A

MARKETBEAT ОБЗОР

ОФИСЫ

#бум_продаж
#цб_купил_бц
#гос_драйвер

СКЛАДЫ

#региональная_экспансия
#BTS_фаза
#по_лайту

ИНВЕСТИЦИИ

#сцепление
#неопределенность
#расширение_диапазона

РИТЕЙЛ

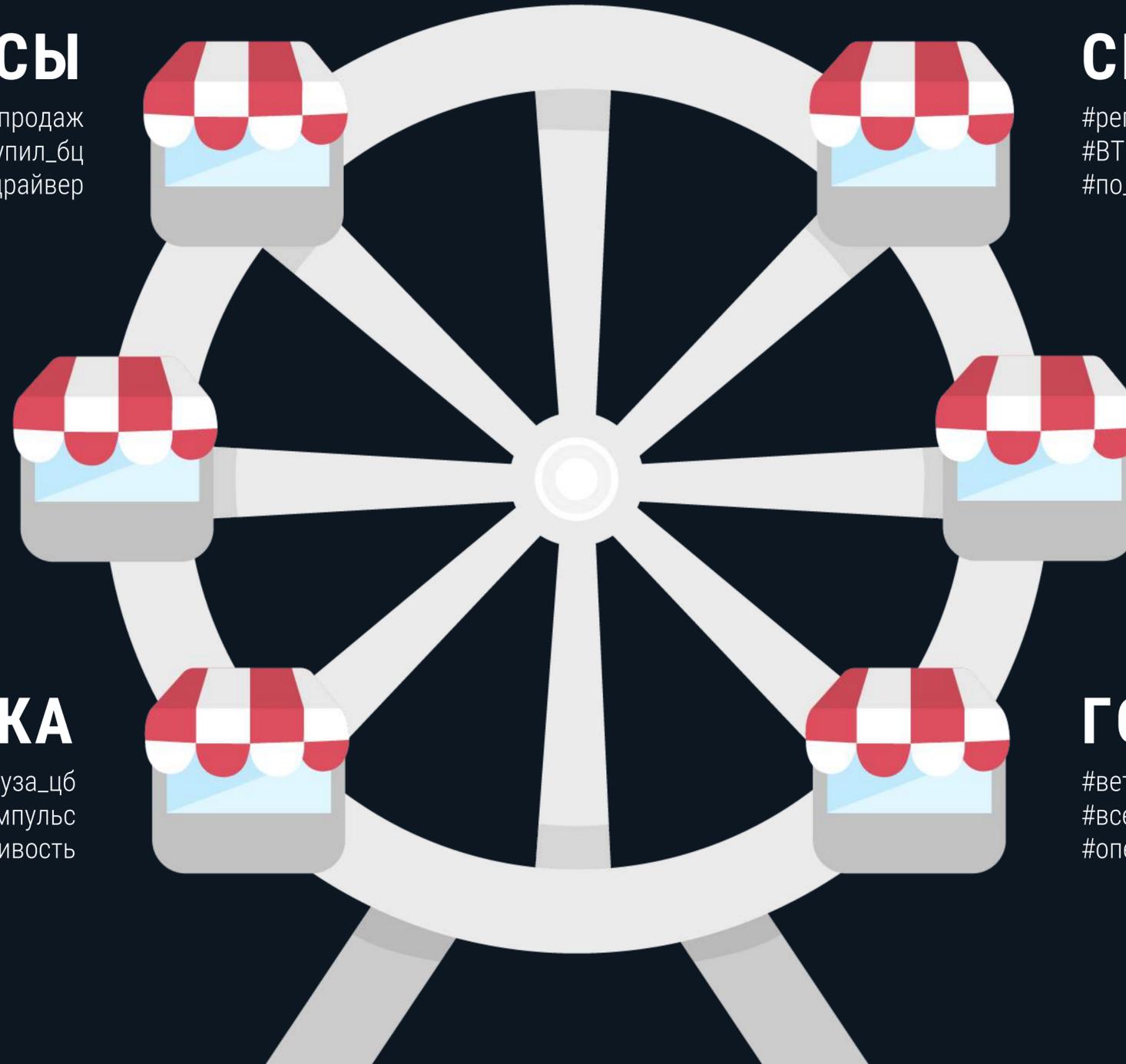
#больше_брендов
#общепит_в_топе
#минус_вакансия_плюс_строительство

ЭКОНОМИКА

#пауза_цб
#кредитный_импульс
#курсовая_устойчивость

ГОСТИНИЦЫ

#ветер_перемен
#все_турпотоки_ведут_в_Москву
#операционным_показателям_ударные_темпы



СКАЧАТЬ ОТЧЕТ



ПОЛИНА АФАНАСЬЕВА

Директор

Руководитель департамента
исследований и аналитики

polina.afanasieva@cmwp.ru
+7 916 557 1704

ТГ КАНАЛ CMWP

