

15.12.2024

Коммерческая недвижимость. Развитие под давлением: внешним и внутренним

Рынок коммерческой недвижимости иллюстрирует реальное состояние дел в экономике страны. Анализ этого сегмента позволяет увидеть многие экономические процессы, которые «со стороны» сложно оценить.
Полина Афанасьева, директор и руководитель департамента исследований и аналитики Commonwealth Partnership, рассказывает о тенденциях уходящего года, развитии Москвы и регионов и проблемах девелоперов, связанных с повышением ключевой ставки ЦБ.

— Сейчас много говорят о том, что высокая ставка рефинансирования жёстко блокирует развитие бизнеса. Как это отражается на рынке коммерческой недвижимости Москвы?

— Экономический фон как таковой служит ограничением на вход в девелопмент, а ценз сейчас определяется наличием достаточных финансовых резервов для строительства со сниженным привлечением заёмного капитала, поэтому заявляют и вводят новые объекты либо крупные игроки в сфере коммерческой недвижимости, либо жилые девелоперы, и такая тенденция сейчас прослеживается во всех сегментах коммерческой недвижимости.
С точки зрения спроса, начавшееся в конце 2024 года замедление деловой активности на фоне охлаждения экономики монетарными мерами приводит к более осторожной инициации новых крупных сделок из-за возросшей стоимости денег,

отсутствия вариативности в выборе опций и размытого горизонта планирования, что в целом приводит к плавному снижению деловой активности.
В офисном сегменте многие игроки рынка, заинтересованные в наращивании площадей в 2023–2024 годах, уже начали переориентироваться на продажу. Аналогично продажа останется приоритетной стратегией реализации для девелоперов новых бизнес-центров.

Рынок инвестиций в коммерческую недвижимость сейчас находится в переходной фазе после рекордного периода прошлого года, что связано как со снижением количества сделок с иностранными инвесторами, так и с ужесточением денежно-кредитных условий. В текущих условиях возможность приобретения недвижимых активов рассматривается, как правило, только в двух случаях: при наличии дисконта на приобретаемый актив и/или при использовании собственного капитала. При этом инвесторы склонны занимать выжидательную позицию, при которой сделки с недвижимостью совершаются в целях решения оперативных задач. В следующем году траектория ключевой ставки сохранит лидирующую роль в определении инвестиционной привлекательности объектов недвижимости, что отразится на объёме сделок.



— Какие прогнозы по изменению цен на этом рынке для московского региона?

— Если говорить про рынок офисной недвижимости — сегмент находится в фазе собственника, доля свободных площадей на минимуме — последний раз показатель был меньше 5% в 2007 году, при этом вплоть до конца года (последний пересмотр ключевой ставки) активность оставалась высокой. Все вышеперечисленные факторы ожидаемо

привели к росту ставок аренды — на 10% в офисах и в 1,5 раза в складах по состоянию на ноябрь по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. При этом стоит помнить о том, что рост ставки в среднем по рынку может не отражать полной картины, поэтому важно сказать о том, что, как в сегменте офисной недвижимости, так и в плоскости складского сегмента, один из трендов 2024 года — не просто рост ставок, но и заметное расширение верхней и нижней границ запрашиваемых коммерческих условий. В текущий момент мы не наблюдаем предпосылок для изменения траектории показателей — с учётом охлаждения спроса, который стал заметен к концу года, рост ставок может быть менее активным, но, тем не менее, увеличение в пределах инфляции гарантировано.

СПРАВОЧНО: Ещё один яркий тренд уходящего года — активные продажи. И, например, если говорить про склады, то важно отметить, что цена продажи растёт медленнее ставки аренды, что повышает привлекательность приобретения складского объекта в собственность. Так, например, по итогам 3 квартала 2024 г. цена продажи выросла на 39% (в то время, как ставка аренды выросла на 44%) по сравнению с аналогичным периодом 2023 г. Более того, с 2021 г. накопленный рост ставок аренды превысил инфляцию, в отличие от цены продажи. В условиях удорожания кредитного финансирования и рынка собственника, продажа является более привлекательным видом сделки как для девелоперов, так и для покупателей, в связи с фиксацией условий и снижением инфляционных рисков.



— Наибольший прирост процента коммерческой недвижимости традиционно наблюдается в Москве. А как обстоят дела в регионах?

— Государственная политика в различных своих аспектах привела к росту инвестиционной привлекательности

регионов. Важными факторами этого процесса стали развитие потребительского спроса и курс на импортозамещение. Наряду с масштабными проектами в сфере туризма, мы наблюдаем усиление региональной деловой активности. В течение года был заметен рост доли инвестиционных сделок в регионах, а спрос на складские помещения, востребованные как розничным сектором, так и производством, достиг уровня Москвы и Петербурга. За последнее время построено значительное число корпоративных штаб-квартир в регионах, что позволило достичь определенного объёма качественных коммерческих объектов вне столицы и Санкт-Петербурга, необходимого для дальнейшего развития рынка недвижимости.

Особенно ярко смещение девелоперской активности в регионы наблюдается на рынке складской недвижимости. В 1-3 кв. 2024 г. впервые за 5 лет объём нового строительства в субъектах страны превзошел московский регион в 2 раза. Доля регионального спроса приблизилась к половине от общего объёма показателя по стране. К этому привёл рост покупательской способности населения в регионах и, как следствие, экспансия игроков электронной коммерции, выступивших ключевыми драйверами регионального спроса на складскую недвижимость.



— В рамках стратегического «поворота на Восток», особое внимание стало уделяться развитию нашего дальневосточного региона. Можно ли оценить реальную ситуацию деловой активности на этих территориях через динамику цифр коммерческой недвижимости?

— Лейтмотив «разворота на Восток» действительно находит отражение в сфере коммерческой недвижимости. Так, например, меняется транспортная инфраструктура, это влияет на логистические процессы, и, как следствие, мы видим изменения на рынке складской и индустриальной недвижимости. Яркий кейс — открытие в декабре 2023 года трассы М-12 «Восток», которая является частью международного транспортного маршрута «Европа-Западный Китай». Созданная транспортная инфраструктура открыла потенциал ввода в логистический оборот земель, которые ранее не могли быть в нём задействованы. В течение 10 лет вдоль трассы (с учетом продления) может быть построено 1,5 млн кв. м. новых складов. В 2025 году трассу планируется продлить до Екатеринбурга, а в 2026 году — то Тюмени. В точках соприкосновения с крупными городами ожидается расширение географии расположения складских объектов. Ожидается, что в будущем маршрут дойдёт до Владивостока. Сейчас рынок Приморского Края, логистическим центром которого является город Артём, не насыщен в должном объёме качественным складским предложением. При этом у крупнейших маркетплейсов и представителей сегмента продуктового ритейла есть запрос на наращивание складских мощностей в данном регионе. За последние 2 года средневзвешенная базовая ставка аренды выросла в 2 раза и достигла 11500 рублей за кв. м в год, а доля свободных площадей остаётся на околонулевом уровне. В среднесрочной перспективе 2-3 лет объём складского рынка Приморского края может увеличиться почти в 2 раза, однако с высокой долей вероятности объекты будут вводиться в эксплуатацию уже законтрактованными.

— Какие сегменты рынка коммерческой недвижимости в Москве сейчас наиболее активно растут, а какие испытывают проблемы?

— После последнего раунда повышения ключевой ставки об активном росте сегментов говорить не совсем корректно. Однако стоит отметить, что первые 3 квартала мы фиксировали высокую активность и в офисном, и в складском сегменте. На каждом из рынков, конечно, был свой мощный фактор поддержки. В офисах этим фактором стал спрос со стороны государственных структур/компаний с государственным участием. Так, крупнейшими сделками года стали приобретения РЖД БЦ Moscow Towers (офисная площадь сделки — 263 тыс. кв. м) и ЦБ РФ БЦ Slava (офисная площадь сделки — 102 тыс. кв. м). В сегменте складской недвижимости мощным подспорьем стал e-commerce (по итогам 1-3 кв. 2024 г сделки с участием игроков из сектора онлайн-торговли формируют 52% объёма спроса московского региона и 67% объёма спроса РФ). По итогам первых 9 месяцев 2024 года в сегменте торговой недвижимости было зафиксировано

снижение доли свободных площадей до 7,4% (-4,6 п.п. по сравнению с аналогичным периодом 2023 г.), что служит подтверждением завершения восстановительной фазы рынка. Ещё одним подтверждением последнего является рекордная активность по выходу новых брендов на отечественный рынок.


ТЕХНОПОЛИС
МОСКВА

— Импортозамещение требует создания внутри страны новых производств. Это подразумевает строительство и расширение технологических баз, заводов. Есть ли данные, свидетельствующие о том, что мы действительно развиваемся в этом направлении?

— Политика импортозамещения и вытеснение импорта с российского рынка создаёт привлекательные условия для развития локальных производств. В регионах растёт уровень деловой активности, открываются штаб-квартиры, растёт спрос на склады. Полномасштабная реализация политики импортозамещения сдерживается дефицитом на рынке трудовых ресурсов, а расширение производственных мощностей сдерживается санкционным давлением западных стран. Увеличение выпуска в этом случае затрудняется даже при растущем внутреннем спросе, в результате чего дисбаланс проявляется в инфляционном давлении и рекордно высокой загрузке производственных мощностей (81% в 3 кв. 2024 г. по данным Росстат).

Тем не менее, рост объёмов корпоративного кредитования и индекса бизнес-климата в России указывают на рост активности бизнеса в стране. Иллюстрацией этого процесса в московском регионе служит снижение уровня вакансии в технопарках до 5% по состоянию на ноябрь 2024 г. Основными интересантами на площади в индустриальных парках являются субъекты малого и среднего предпринимательства (МСП), которые пользуются разнообразной поддержкой от государства. В июне 2024 года по данным Ассоциации индустриальных парков (АИП) была зафиксирована нехватка доступных площадей в индустриальных парках. В ответ на это Минэкономразвития России в ноябре этого года были анонсированы новые условия субсидирования регионов, оказывающих поддержку инвесторам при реализации региональных проектов по строительству новых объектов или реиндустриализации промышленных зданий и технопарков, что указывает на поддержку частной предпринимательской инициативы в сфере производства в России.

— В 2022-2023 гг. мы наблюдали активную релокацию команд и производств в зарубежные страны. Соответствующим образом менялся и рынок недвижимости. Какая динамика сейчас?

— Рынок коммерческой недвижимости зачастую служит отражением глобальных тенденций. Так, в 2022 году в сегменте гибких рабочих пространств чётко прослеживался тренд на международную экспансию отечественных операторов. Российские игроки рынка гибких рабочих пространств отреагировали на сжатие локального бизнеса и релокацию потенциальных клиентов анонсами планов по международной экспансии. Практически все операторы сделали выбор в пользу Объединённых Арабских Эмиратов. В 2024 году мы видим, что единичные игроки, и без того имевшие потенциал к экспансии, реализовали свои планы, однако масштабного распространения эта тенденция так и не получила.

Сейчас мы можем судить о скорее отрицательной динамике релокации российского бизнеса через призму ключевых игроков в связи с политикой данных компаний относительно работы сотрудников из России. При этом в последние годы эти игроки увеличили спрос на офисные площади, в том числе под штаб-квартиры, что подтверждает не только отказ от практики релокации, но и тренд на частичное возвращение в офис после опыта удалённой работы на фоне ковидных ограничений.