

# #MARKETBEAT

## LITE Q3 2021

01.10.2021



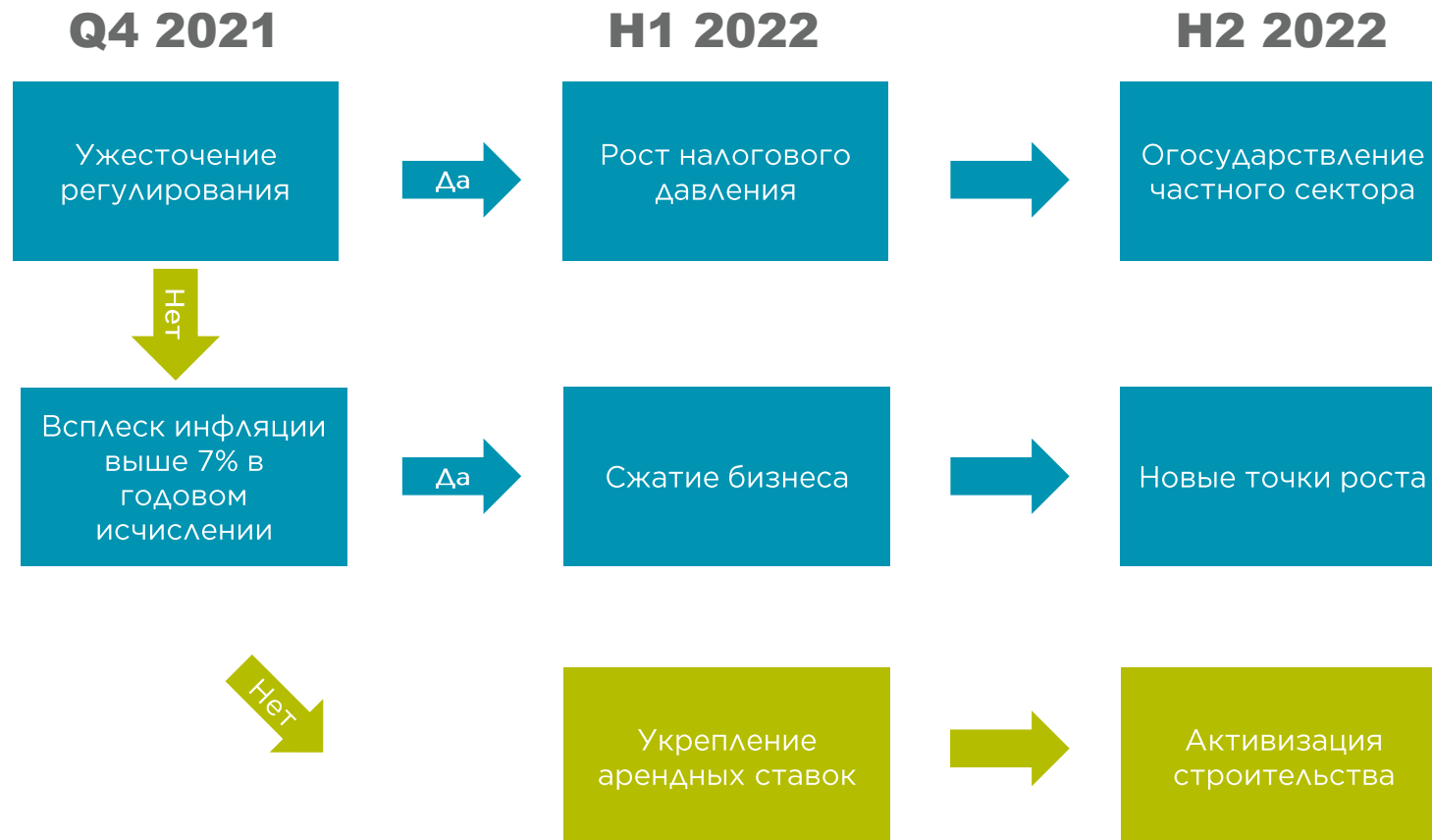
РАСШИРЕННАЯ ВЕРСИЯ ОТЧЕТА



Доступна с 22.10.2021

## ПРОГНОЗ. СЦЕНАРИИ

Позитивный прогноз основан на сохранении статус-кво в 2022 г. и прекращении наращивания регуляторной активности в экономике. При этом в общественной жизни и информационном пространстве влияние государства будет расти, это будет создавать дополнительные рабочие места.



Тема для обсуждения

# РОСТ ЦЕН И ИНФЛЯЦИЯ - КАК ПОДНЯТЬ АРЕНДНЫЕ СТАВКИ?

Если в предыдущем цикле умение сокращать издержки было самым важным фактором успешной конкуренции, то в 2022 году перед всеми компаниями стоит задача повышения цен. Это означает репозиционирование маркетинговой политики, корректировку планов по продажам.

Видео с экспертом



Тема для обсуждения

# КОНФЛИКТ ДОЛГОСРОЧНЫХ И КРАТКОСРОЧНЫХ ТРЕНДОВ

Пандемия заставила бизнес и муниципалитеты сосредоточиться на реактивной стратегии – отвечать на вызовы сегодняшнего дня, забыв про долгосрочные тренды и стратегии. При этом долгосрочные и краткосрочные тренды все чаще конфликтуют между собой.

Видео с экспертом



## 4 КВАРТАЛ: ОСНОВНЫЕ ТЕМЫ

Перед отраслью коммерческого девелопмента сегодня стоит задача поиска новых инвестиционных идей и точек роста. Последние 5 лет наблюдалось сжатие бизнеса, однако коммерческие активы, на удивление, неплохо проявили себя в период пандемии. И если отрасль хорошо адаптировалась к внешним шокам, то ей еще предстоит найти себя в рамках сегодняшней экономической стратегии.

### НАЦПРОЕКТЫ

Стратегия проектного управления экономикой в полной мере сформировалась в последние годы. Коммерческая недвижимость по сию пору оставалась на периферии внимания авторов госпрограмм, что косвенно свидетельствует о здоровье отрасли и ее устойчивости. Однако чисто коммерческий потенциал развития практически исчерпан. Отрасли предстоит стать частью нацпроектов и стратегий развития.

К примеру, проект строительства промышленных миллионников, предложенный Шойгу, может дать импульс развитию коммерческого девелопмента.

### ИНФЛЯЦИЯ

Для России это сейчас более важно, даже чем пандемия. В зависимости от предварительных показателей сентября будет реализовываться дальнейшая политика. Правительство однозначно настроено на таргетирование инфляции, а это означает, что для контроля над ней будут задействованы все средства.

Очевидно, что избыточный контроль поставит под сомнение перспективы даже тех скромных темпов роста, которые заложены в прогноз.

Если же усилий ЦБ и Минэкономразвития окажется достаточно для обуздания инфляции, то нас ждет относительно спокойный квартал и предсказуемые перспективы 2022 года.

### УСТОЙЧИВОЕ РАЗВИТИЕ

В условиях экономической стагнации устойчивость, в широком смысле, начинает играть повышенную роль. Долгосрочная перспектива низких темпов роста сулит риски того, что экономика скатится в рецессию даже при небольших внешних воздействиях. То же самое касается и бизнес-стратегий и объектов недвижимости. Сегодня практически невозможно выстроить высокодоходную стратегию в недвижимости. Однако снижение доходности всех активов, повышение глобальных рисков заставляет взглянуть на недвижимость с точки зрения устойчивого развития.

Мы ожидаем повышения интереса к этой теме, так как ESG-повестка позволит очевидным образом повысить привлекательность и ликвидность недвижимых активов. А в случае России - позиционировать такие активы как наиболее полно отвечающие мировым стандартам.

Россия

# ФУНДАМЕНТАЛЬНЫЕ ФАКТОРЫ

- Базовый прогноз предполагает отставание России.
- ЦБ прогнозирует стагнацию в потребительском секторе в 2022 году и далее.
- Предполагается охлаждение рынка ипотечного кредитования.
- Отсутствует консенсус по поводу курса рубля.

## МАКРОЭКОНОМИКА

	2020	2021	2022	2023	2024
Рост ВВП, %	-3,0	<b>4,0-4,5</b>	2,0-3,0	2,0-3,0	2,0-3,0
Инфляция, %	4,9	<b>5,7-6,2</b>	4,0-4,5	4,0	4,0
Ключевая ставка, средняя за год %	5,1	<b>5,5-5,8</b>	6,0-7,0	5,0-6,0	5,0-6,0
Потребительские расходы, %	-8,6	<b>10,1-11,1</b>	1,2-2,2	1,9-2,9	2,1-3,1
Рост ипотечного долга, %	21,6	<b>20-24</b>	14-18	14-18	12-16
Мировая цена на нефть BRENT	43,21	<b>65</b>	60	55	50

Источник: Прогноз от ЦБ РФ Август 2021

# ГЛОБАЛЬНЫЙ КОНТЕКСТ

Несмотря на то, что Россия показывает более низкие темпы роста ВВП, доходность активов в реальном исчислении ощутимо выше, чем на европейских рынках.

## 19%

Рост мировой экономики  
За 2021-2024 гг.

## 12%

Рост российской экономики  
За 2021-2024 гг.

Источник: Прогноз ЦБ РФ

### Базовый сценарий

	2021	2022	2023	2024
Рост мирового ВВП, %	6,1	4,7	3,2	3,3
Инфляция в США, %	3,4	2,4	2,3	2,2
Инфляция в Еврозоне, %	1,7	1,2	1,4	1,6
Ставка ФРС США, %	0,25	0,32	0,77	1,26
Ставка ЕЦБ, %	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5

Источник: Прогноз Центробанка России, Август 2021г.

Мировая экономика динамично восстанавливается в 2021 г., и в 2022 году ожидается сохранение импульса. Международные игроки концентрируются на своих «корневых» рынках, поэтому нет оснований ожидать оживления интереса к рынку России.

Тем не менее, низкая доходность и ощутимая долларовая инфляция в 2022 году подтолкнут европейские компании к внешним рынкам.

Скорее всего, бенефициаром будет снова центральная Европа, однако и для России появляются возможности.

# ЗАТУХАЮЩИЙ РОСТ ЭКОНОМИКИ ПОСЛЕ ПАНДЕМИИ

**-3%**

Падение ВВП России

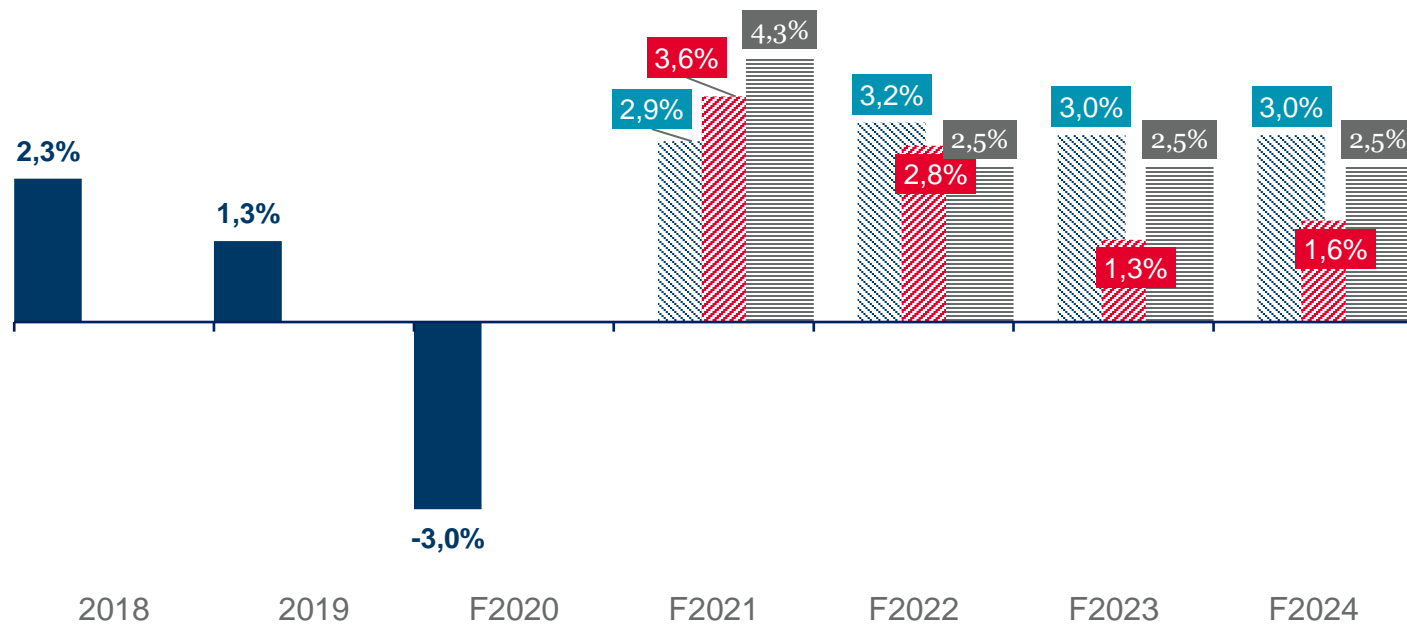
По итогам 2020 г.

**2%**

Прогнозируемый рост  
экономики

В 2021 г.

Источник: Минэкономразвития, ЦБ,  
Moody's Analytics



■ GDP Growth | Рост ВВП, %

▨ Official Base case forecast | Базовый прогноз Минэкономразвития (04/2021)

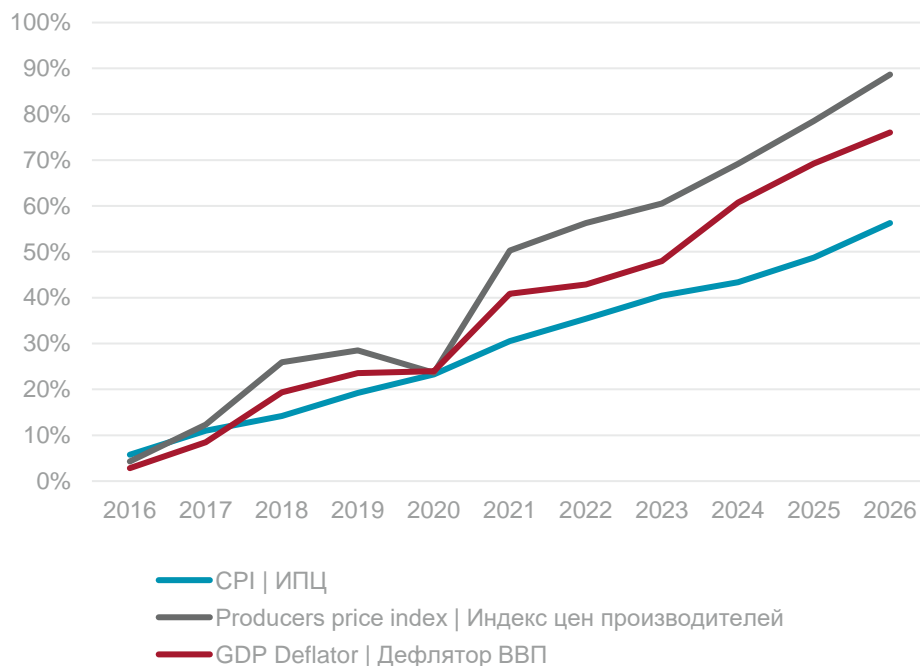
▨ Moody's (09/2021)

▨ Central Bank of Russia (08/2021)

# МНОГОЛИКАЯ ИНФЛЯЦИЯ

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

## Инфляция нарастающим итогом с 2015 г.



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

В 2020 году наблюдалась дефляция цен производителей, а также отрицательный дефлятор ВВП. Это связано с тем, что компаниям необходимо было любой ценой сокращать издержки и снижать закупочные цены. Отчасти помогли меры господдержки.

Важно то, что производители не могут переложить рост цен на потребителей. Это означает, что рентабельность производителей и далее будет находиться под давлением.

MOODY'S  
ANALYTICS

# ПРАВИТЕЛЬСТВО РЕГУЛИРУЕТ ИНФЛЯЦИОННОЕ ДАВЛЕНИЕ

Темпы роста цен производителей втрое превышают потребительскую инфляцию. Если в 2020 году наиболее успешными были те, кто смогли оптимизировать издержки, то сегодня все зависит от того, удастся ли каскадировать рост цен вниз по цепочке.

## Регулирование

- На фоне роста инфляции и опережающих инфляционных ожиданий ЦБ продолжает повышать ключевую ставку. В соответствии с прогнозом ЦБ России, ключевая ставка в 2021 году может превысить 7%.
- В 2022 г. ожидается снижение ключевой ставки и снижение темпов роста ипотечного кредитования на 30-40%.
- Государство активизируется в области жилищной политики и развития городской среды.

## Инфляция издержек

- В 2020 г. инфляция в производстве и на потребительском рынке рассинхронизировались. Для того, чтобы сохранить продажи и долю рынка, производители включились в гонку контроля издержек, что привело к ослаблению цен производителей.
- В 2021 г. в производстве накопилось высокое инфляционное давление, которое реализуется в 20% роста цен производителей.
- В 4 квартале перед правительством встанет серьезная задача по контролю за ценами на внутреннем рынке.

**6,75%** Ключевая ставка


**7,0%** Ставка льготной ипотеки

**6,0%** Прогноз потребительской инфляции

**20%** Прогноз роста цен производителей

# ПРОГНОЗ

## 4 квартал 2021:

- 
- Начало нового политического цикла после выборов в Госдуму ознаменуется повышением законотворческой активности – придут в движение все инициативы, которые были отложены «до выборов». В том числе, речь идет и о непопулярных мерах.
  - Начало нового политического цикла также потянет за собой активизацию бизнес-инициатив, связанных с ГЧП, инфраструктурными и национальными проектами.
  - Рост потребительской инфляции ускорится в связи с сезонным фактором.
  - Мы ожидаем в октябре-ноябре укрепление рынка коммерческой недвижимости по всем сегментам. Однако перспективы декабря пока остаются под вопросом.

# СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ИНФЛЯЦИЯ И СРЕДНЕГОДОВАЯ КЛЮЧЕВАЯ СТАВКА

## 6,75%

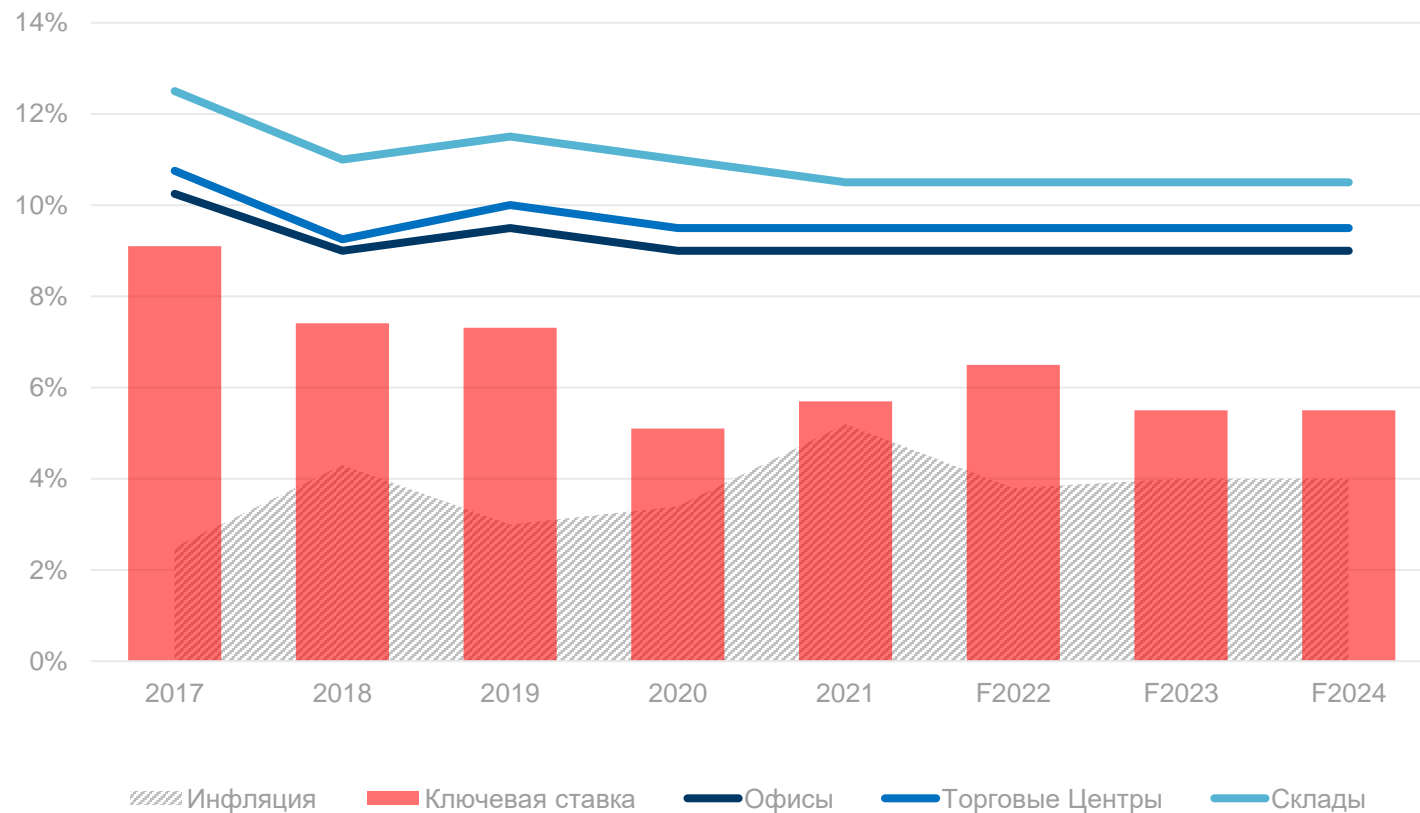
Ключевая ставка ЦБ РФ

По состоянию на сентябрь 2021г.

## 9%

Ставка капитализации

Офисы



# ПОЛИТИКА ТАРГЕТИРОВАНИЯ НЕЙТРАЛЬНОЙ СТАВКИ

Нейтральная ключевая ставка – это разность между номинальной ставкой и уровнем инфляции.

Центральный банк анонсировал таргетирование нейтральной ставки в диапазоне 0,5 – 2,5%.

## НЕЙТРАЛЬНЫЕ СТАВКИ



Ставка капитализации в коммерческой недвижимости включает в себя ожидания пересмотра ключевой ставки и инфляционные ожидания. Именно поэтому ставки капитализации не реагируют в моменте на изменение ключевой ставки.

Кроме того, существует «диапазон нечувствительности» для ставок капитализации, которые не реагируют на изменения в пределах  $\pm 2$  п.п.

В целом ставка капитализации следует тренду нейтральной ключевой ставки.

Мы ожидаем сохранения стабильных ставок капитализации в рамках текущего экономического цикла.

# 2021 – СЖАТИЕ ИНВЕСТИЦИОННОГО РЫНКА

За 3 квартал 2021 г инвестиции снизились не только в России. В Восточной Европе спад составил 24%. Такое снижение – своего рода «эхо» заморозки деловой активности 2020г. и отражение неопределенности ценообразования на рынке коммерческой недвижимости.

## 3,5

млрд Евро

Прогноз объема инвестиций в коммерческую недвижимость России в 2021 г.

## 1,99

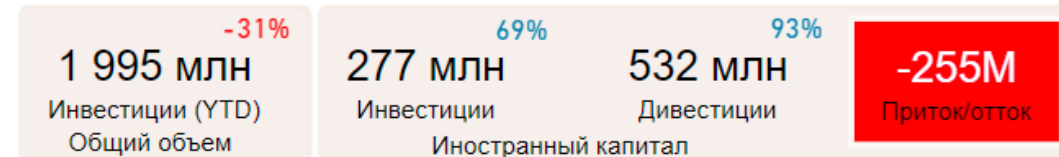
млрд Евро

Объем инвестиций в коммерческую недвижимость России по состоянию на 10.09.2021

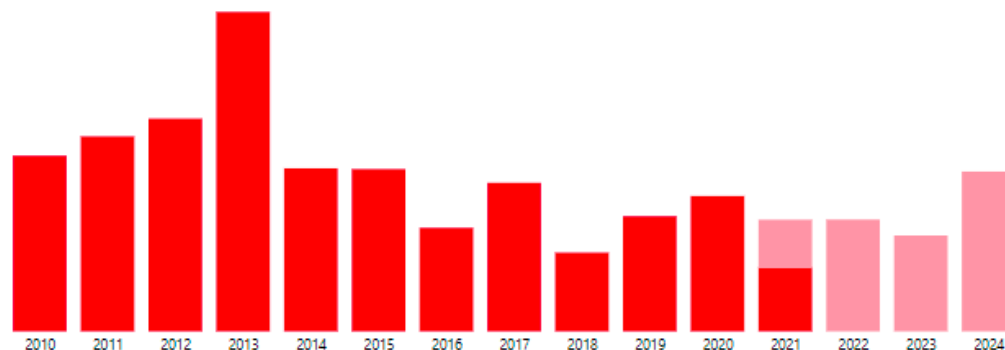
**REAL** CAPITAL ANALYTICS

Источник: Real Capital Analytics

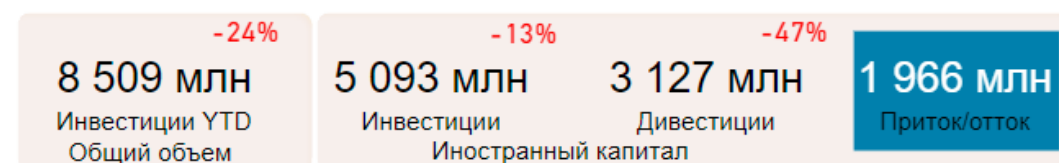
РФ по состоянию на 10.09.2021



Объем инвестиций в РФ с начала года, прогноз, Евро



Страны Восточной Европы



Объем инвестиций - Офисы



Объем инвестиций - Торговля



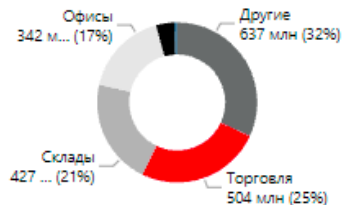
Объем инвестиций - Склады



Объем инвестиций - Отели



Объем инвестиций YTD



# ГОРОДСКОЕ РАЗВИТИЕ

Объекты недвижимости являются базовыми структурными единицами города и потому оказывают влияние на городское развитие. Однако эффект от масштабных городских процессов на сам рынок недвижимости бывает не менее значительным. Поэтому понимание городской специфики исключительно важно для принятия решений в сфере недвижимости.

## СТРИТ-РИТЕЙЛ

В отличие от торговых центров, стрит-ритейлу жизненно необходимы улицы как общественные пространства.

Какими они должны быть, и что ещё может повлиять на развитие уличной торговли в Москве – представлено в разделе «Городское развитие».

Ключевой фактор для размещения объектов стрит-ритейла – трафик. Однако с развитием города способы генерации и доставки трафика меняются вместе с фокусом градостроительной политики и общественным запросом на среду для совершения покупок. Далее представлен анализ текущего состояния стрит-ритейла и возможных пространственных изменений в будущем.

Все графические материалы раздела включают в себя как магазины и общепит, так и объекты сервисного назначения: салоны красоты, медицинские клиники и т.д., поскольку все они являются объектами реализации потребительской активности на улицах.

Видео с экспертом



# СТРИТ-РИТЕЙЛ В ЦЕНТРЕ МОСКВЫ

Уличная торговля развивается там, где горожанам комфортно проводить время и совершать спонтанные траты. С трансформацией городской среды стрит-ритейл перемещается с больших магистральных улиц на более компактные.

## >375

Объектов на кв. км

Самая высокая плотность стрит-ритейла в Москве. Показатель достигается в районе метро Лубянка и Чистые Пруды.

Источник: картографические данные - OpenStreetMap, расчёты – Cushman & Wakefield

Карта плотности стрит-ритейла



Многофункциональность, доступность и плотность центров больших городов делает необходимым размещение в CBD большого количества объектов уличной торговли даже при наличии здесь торговых центров.

Распределение стрит-ритейла в центре Москвы – следствие эволюционной конкуренции улиц между собой за человеческий трафик. Причём текущая ориентация ритейла на активную пешеходную аудиторию – следствие градостроительной политики города: центр должен быть доступен для пешеходов, самой многочисленной категории горожан.

Развитие комфортной и доступной среды, в том числе по программе «Моя улица», простимулировало развитие стрит-ритейла на преобразившемся пространстве – улицах «здорового человека», более располагающих прохожих к спонтанным покупкам. В результате ритейл ушёл с больших улиц вроде Тверской на более уютные малые улицы Замоскворечья, Китай-города и других районов.

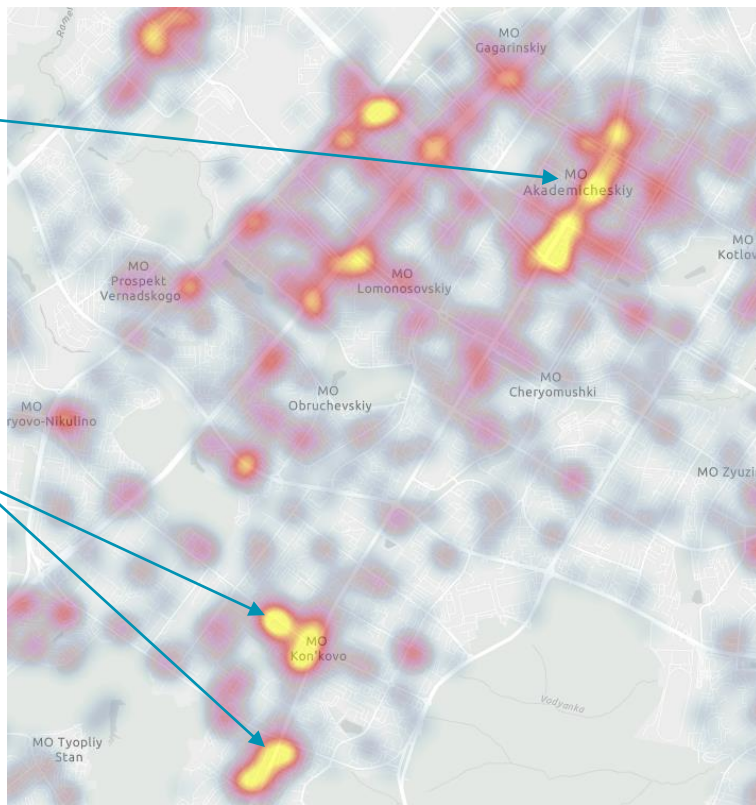
# НЕ СВД ЕДИНЫМ – ЗАКОНЫ ПЕРИФЕРИИ

Стрит-ритейл в центре работает на городских путешественников, а на периферии – на 15-минутный город для местных жителей. Вследствие больших расстояний центры активности кластеризуются в местах с наилучшей обеспеченностью транспортной инфраструктурой, генерирующей самый высокий трафик.

Примеры кластеров на периферии:

**Академическая - Профсоюзная (вдоль Профсоюзной улицы):**  
Эффект главной районной улицы в центре плотных кварталов 50-х годов позволил слиться кластерам у станций метро в единый полосовой ареал.

**Беляево и Коньково:**  
возникли благодаря расположению станций метро на пересечении главных магистральных улиц среди микрорайонной застройки.



## Факторы образования коммерческих кластеров на периферии:

- высокая плотность населения,
- близость к станции метро (< 5 минут пешком),
- плотная и непрерывная жилая и коммерческая застройка,
- оптимальные ширина и профиль улицы (не слишком большое расстояние между домами, не шоссе),
- планировка, концентрирующая потоки с резиденциальных улиц.

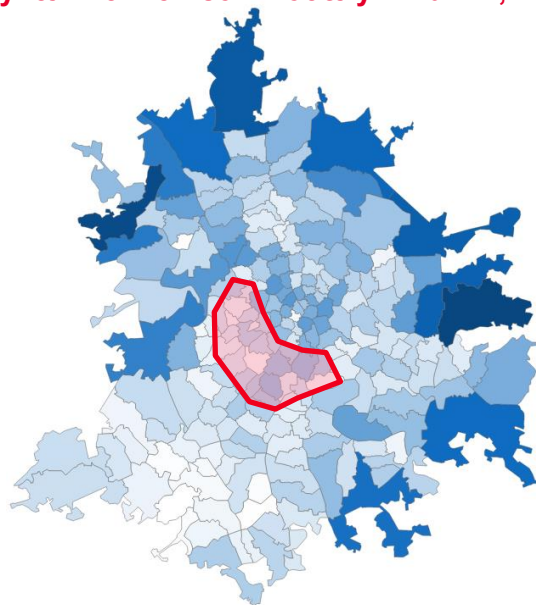
Районы вдоль магистральных улиц становятся концентраторами коммерческой активности и приобретают центральные характеристики, так как в отличие от центра на периферии за пределами этих магистральных улиц нет достаточной плотности функций и транзитных потоков.

**Рекомендация:** рассмотреть локацию в районе Севастопольского проспекта в связи со строительством Коммунарской линии метро (2024 г.)

## НЕ CBD ЕДИНЫМ – РАСШИРЕНИЕ ЦЕНТРА

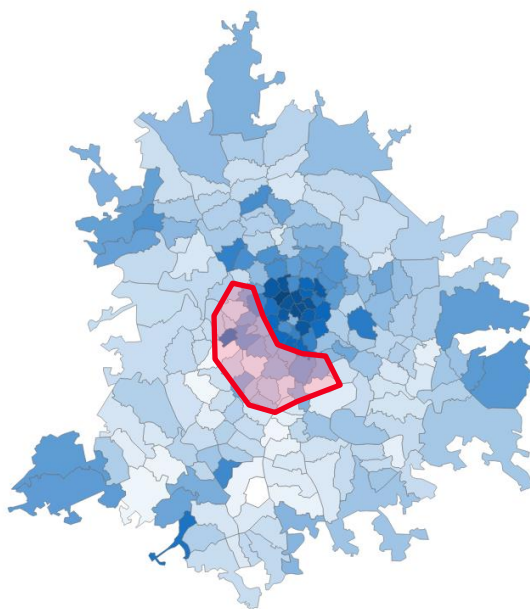
Стрит-ритейл периферии ориентирован на обслуживание локальных транзитных потоков и пока ещё является вторичным по отношению к центру. При этом некоторые районы приобретают центральные характеристики, что способствует децентрализации города.

**Количество объектов стрит-ритейла растёт с увеличением зоны обслуживания,...**



Количество объектов стрит-ритейла по метрокоммуне\*

**...но обеспеченность территории объектами на периферии ниже**



Плотность объектов стрит-ритейла на кв. км освоенной территории по метрокоммуне\*



- зона с перспективой появления центральных характеристик

**Центр потребительской активности на улицах ожидаемо расширяется на юго-запад.**

**К этому приводит инфраструктурное развитие Москвы в сторону присоединённых территорий.**

\* **Метрокоммуна** – территория обслуживания станции метро;  
**Освоенные территории** – жилые и коммерческие кварталы (подробнее в [Marketbeat Q2 2021](#) в разделе Городское развитие)

# ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- Результаты первых трех кварталов 2021 года подтверждают тот факт, что офисный сегмент развивается по оптимистичному сценарию. Прогноз был пересмотрен в сторону повышения годового объема спроса и нового строительства, а также более сдержанной вакансии. Мы ожидаем, что полученный рынком импульс реализуется к 2023 году.
- Развитие российского офисного рынка происходит в синергии с глобальными трендами – на рынках США и Европы сегмент также показывает положительную динамику, сотрудники компаний постепенно возвращаются в офисы, а также растет активность по поиску и просмотру новых помещений.

## Москва 2021

Прогноз (Класс А, В+ и В-)

**1,75** млн кв. м

Общее количество арендованных и купленных площадей на рынке Москвы

**610** тыс. кв. м

Новое строительство

**1,85** млн кв. м (9,8%)

Количество свободных площадей

**22 145** руб./кв. м/год

Средневзвешенная ставка аренды

**9%**

Ставка капитализации на «прайм» офисы

*Офисная недвижимость*

# РЕАЛИЗАЦИЯ НАКОПЛЕННОГО ПОТЕНЦИАЛА В 2021-2022 гг.

Полученный рынком импульс продолжит реализовываться в ближайший год.

Видео с экспертом



# ПРОГНОЗЫ: ДОБАВИМ ОПТИМИЗМА

## 9,1%

Доля свободных помещений

Сентябрь 2021 г.

Классы А и В

## 22 211

руб. за кв. м в год

Средневзвешенная ставка аренды\*

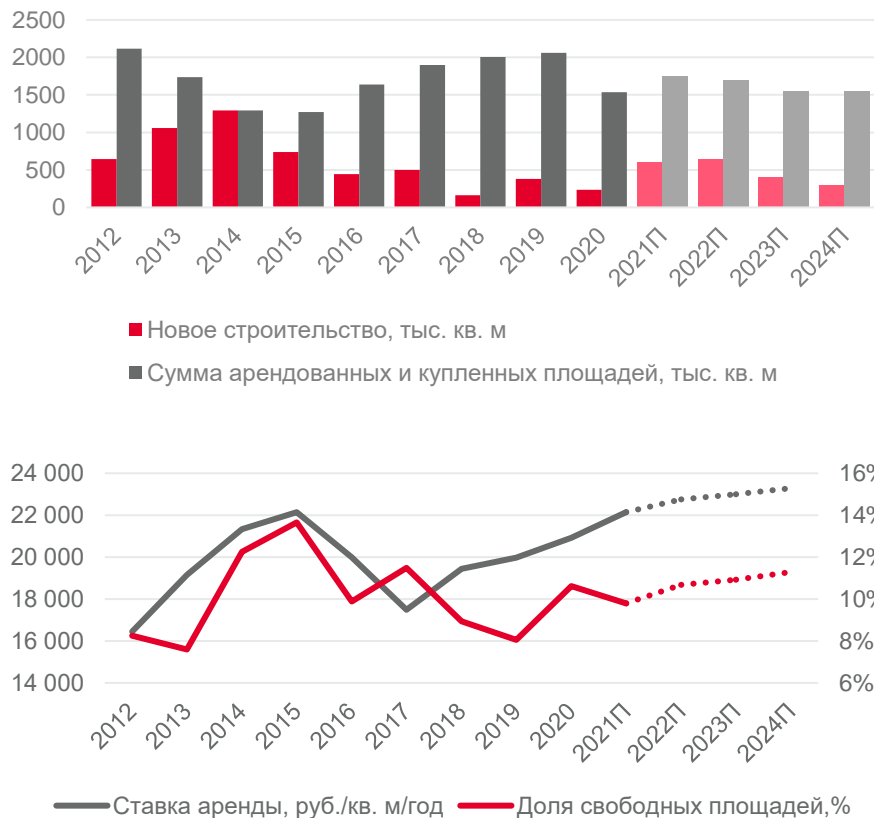
Январь – сентябрь 2021 г.

Классы А и В

\*Все ставки аренды указаны без учета НДС и операционных платежей

Источник: Cushman &amp; Wakefield

### Базовые индикаторы – классы А и В



Новое строительство в 2021-2022 гг. будет на уровне **600-650 тыс. кв. м**. При этом среди введенных объектов будут и здания BTS (built-to-suit) и объекты, площади в которых были сданы по договорам предварительной аренды. Таким образом, внушительный объем заявленных к вводу площадей не окажет существенного влияния на рост вакансии.

Годовой объем спроса будет в интервале **1,7-1,8 млн кв. м** в 2021-2022 гг. Наиболее крупными арендаторами остаются игроки банковского и IT секторов, компании с гос. участием, а также крупные корпорации-экосистемы. В ближайший год нет предпосылок для изменения расстановки сил в структуре спроса. Вышеперечисленные организации продолжают демонстрировать потребность в аренде качественных площадей крупного объема.

Высокая активность арендаторов и инфляция цен производителей будут драйверами роста ставок аренды в 2021-2022 гг.

# ОФИСНЫЙ РЫНОК ЕВРОПЫ И США

Опережающее восстановление офисного рынка РФ происходит в синергии с глобальными трендами сегмента.

## 75%

опрошенных компаний в США уже **восстановили работу** в офисе или планируют это сделать до конца года.

## 80%

**Рост количества просмотров новых офисов** в 2021 г. по сравнению с 2020 г. (США)

Источник: [\*Global recovery journey 2021\*](#)  
[\*U.S. Market Back To The Office\*](#)

### Ключевые тренды офисного рынка Европы и США



Восстановление экономики и рынков недвижимости идет опережающими темпами. Ожидается полное восстановление офисного рынка.



Сотрудники постепенно возвращаются в офисы. 25% компаний в США объявили о сохранении гибкого графика.



Заполняемость офисов в США достигла своего минимума в феврале 2021г. – 15%. К концу июня показатель удвоился и составил 32%. В будущем ожидается дальнейший рост показателя, в том числе благодаря вакцинации населения.



В США растет доля офисных сотрудников, а вместе с этим и активность по поиску и просмотру новых помещений.



Базовые индикаторы офисного рынка показывают положительную динамику.

### Позиции крупных корпораций относительно графика работы



Ожидает возвращения 100% штата к работе из офиса, несмотря на то, что менее 10% сотрудников работали из офиса в 2020г.



Компания отложила возвращение сотрудников в офисы с сентября 2021 г. на январь 2022 г.



«Белые воротнички» могут работать из дома, если это одобрено руководством. Компания изменит дизайн офиса, сделав его технологичным и способствующим коллаборациям.



Сотрудники могут выбрать гибкий график, 100% «удаленку» или работу из офиса. Компания трансформирует офисы в хабы для коммуникаций, чтобы быстрее приспособиться к гибкому графику.

# ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- В 2021 году потребительский рынок не только отыграет падение 2020 года (-3,2%), но и покажет заметный рост ввиду реализации отложенного спроса (+9,5%). Однако в 2022-2023 гг. ожидается стагнация потребительского рынка – среднегодовой темп прироста составит около 1%.
- В 2021 году основной объем нового строительства приходится на региональные города – там было открыто несколько крупномасштабных проектов торговой площадью более 40 тыс. кв. м. В 2022-2023 гг. строительная активность в регионах снизится, тогда как в Москве останется на прежнем уровне.
- Посещаемость торговых центров Москвы восстанавливается – отставание от докризисных показателей составляет около 5%.

## 5,7 млн кв. м

**Общее количество торговых площадей в Москве**

в форматных торговых объектах (торговые центры, торговый сегмент в МФК, аутлеты, ритейл парки)

## 66 тыс. кв. м

**Новое строительство в Москве, 1-3 кв. 2021 г.**

(торговые объекты от 15 000 кв. м торговой площади)

## 230 тыс. кв. м

**Новое строительство в Москве, прогноз на 2021 год**

(торговые объекты от 15 000 кв. м торговой площади)

## 9,5 %

**Ставка капитализации**

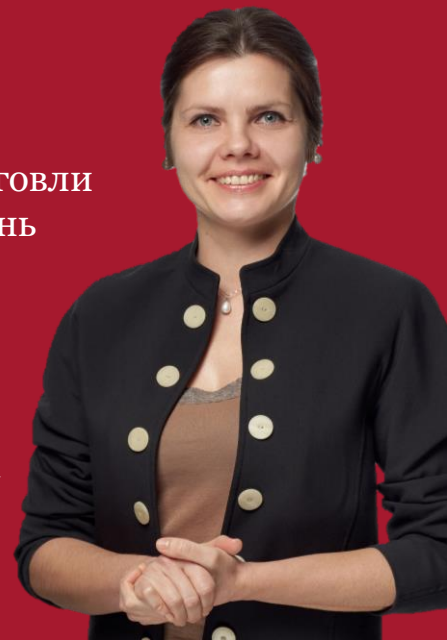
Прайм торговые центры, Москва

Торговая недвижимость

# ПОТРЕБИТЕЛИ ВОЗВРАЩАЮТСЯ В ОФЛАЙН

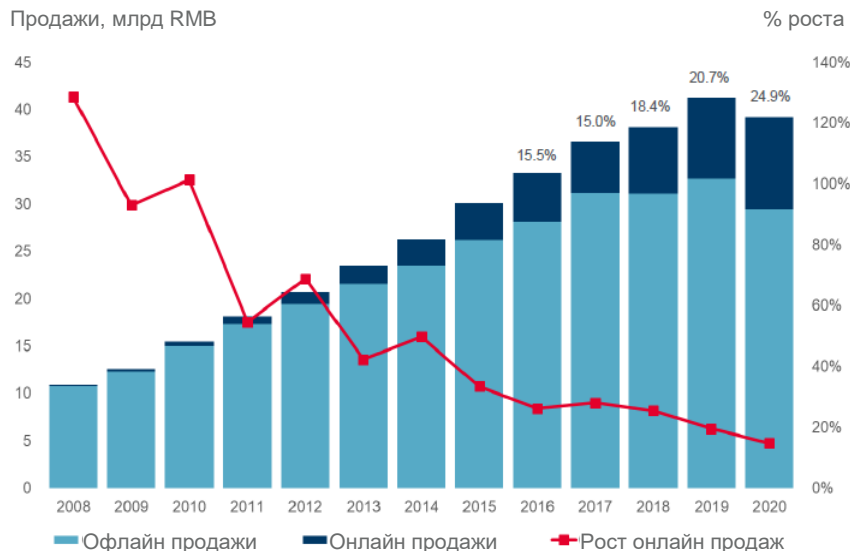
Растущая посещаемость торговых центров свидетельствует о том, что офлайн форматы торговли остаются востребованными среди потребителей. Однако активное внедрение онлайн в жизнь покупателей отразилось на их предпочтениях при посещении торговых объектов. Изменившемуся покупателю важен высокий уровень сервиса и индивидуальный подход, бесшовный омниканальный опыт, а также получение эмоций и впечатлений, которые невозможно реализовать онлайн.

[Видео с экспертом](#)



# ОНЛАЙН VS ОФЛАЙН: ПРЕДЕЛ РОСТА ОНЛАЙН ТОРГОВЛИ

## КИТАЙ: ДОЛЯ И ДИНАМИКА ОНЛАЙН/ОФЛАЙН ПРОДАЖ

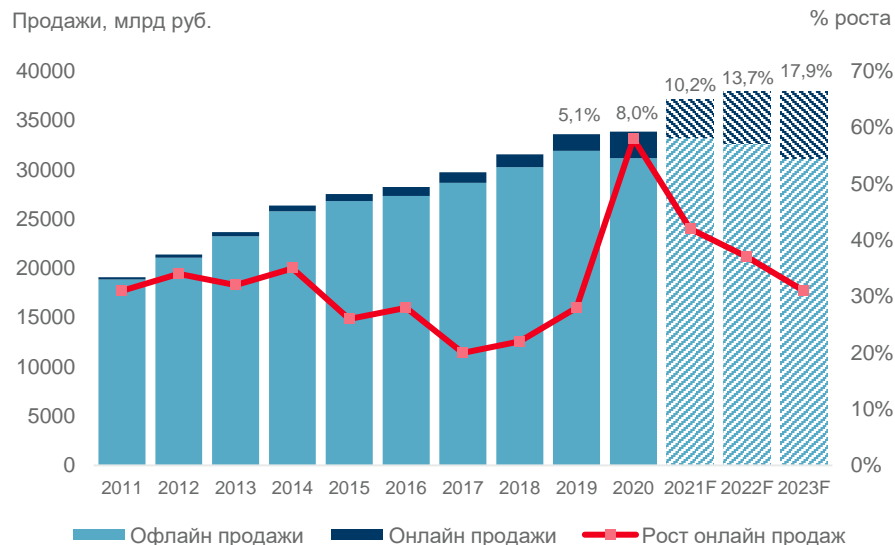


Источник: Cushman & Wakefield, National Bureau of Statistics of China, 2021

Рынок онлайн торговли Китая – один из наиболее развитых в мире - доля онлайн от общего оборота розничной торговли в три раза выше, чем в России и составляет около 25%. На такой уровень российский рынок выйдет только через 5-7 лет. Важно отметить естественное затухание темпов роста – в Китае после нескольких лет бурного развития темпы прироста онлайн торговли замедлились до 20% в год и продолжают снижаться. Примечательно, что в год пандемии, когда в России электронная коммерция показала рост в 58%, темпы роста онлайн-торговли в Китае оказались даже ниже, чем в 2019 г.

Опросы в США и Китае показывают, что несмотря на высокое распространение электронной торговли, для 70-75% потребителей важен офлайн опыт совершения покупок. С целью привлечения покупателей торговым центрам и ритейлерам необходимо постоянно повышать свою конкурентоспособность, в том числе с помощью внедрения новых технологий и повышения уровня клиентского сервиса.

## РОССИЯ: ДОЛЯ И ДИНАМИКА ОНЛАЙН/ОФЛАЙН ПРОДАЖ



Источник: Cushman & Wakefield, Data Insight

## СТРУКТУРА ВАКАНСИИ

Все типы торговых объектов ощутили на себе негативный эффект пандемии – на протяжении года в торговых центрах отмечалась ротация арендаторов и увеличение доли вакантных площадей.

ТИП ТОРГОВОГО ЦЕНТРА	ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ	
	4 кв. 2020 г.	3 кв. 2021 г.
НОВЫЕ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ, ОТКРЫТЫЕ В 2020-2021ГГ.	29%	43%
ПРАЙМ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ	4%	10%
КРУПНЫЕ КЛЮЧЕВЫЕ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ (ДО 2020Г.)	4%	5%
ДРУГИЕ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ	9%	10%
СРЕДНЯЯ ВАКАНСИЯ	8,5%	9,8%

По сравнению с четвертым кварталом 2020 года доля свободных площадей в форматных торговых центрах Москвы выросла с 8,5% до 9,8% в третьем квартале 2021 года. Мы ожидаем, что до конца года показатель останется на уровне 10%.

В структуре вакансии по торговым центрам отмечаются изменения. Прайм торговые объекты, которые традиционно устойчивы в кризисные периоды, показали значительное увеличение доли свободных площадей. Заметный рост связан с освобождением крупных блоков в одном из прайм-объектов, а также с оптимизацией расходов ритейлеров – высокий уровень ставок оказался неконкурентным в условиях тотальных ограничений. Мы ожидаем, что это временный тренд, и со временем площади будут заполнены новыми операторами, которые поддержат высокий покупательский интерес к этой категории проектов.

Рост доли свободных площадей также отмечается в категории новых торговых центров. Несмотря на то, что в объектах, открытых в 2020 году, вакансии постепенно снижается, на увеличение среднего показателя влияют торговые центры, запущенные в этом году. Объекты выводятся на рынок с низкой заполненностью арендаторами. В текущих условиях новым торговым объектам для стабилизации необходимо два-три года.

# СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- В связи с сохранением интенсивности спроса и дефицитом предложения мы наблюдаем снижение доли свободных площадей до 1,8% в третьем квартале 2021 года с дальнейшим понижением до 1,5% к концу года. Однако в среднесрочной перспективе показатель скорректируется к уровню 2% в силу выхода на рынок новых спекулятивных объектов и освобождения ряда площадей после переезда клиентов, заключивших договора на BTS проекты в 2020-2021 гг.
- На рынке происходит дифференциация ставок на существующее предложение и объекты built-to-suit в связи с ростом стоимости нового строительства.

## Москва 2021

### Прогноз

**2** млн кв. м

Общее количество арендованных и купленных площадей, класс А и В

**1** млн кв. м

Новое строительство, класс А и В

**1,5** %

Уровень вакантных площадей, класс А

**4 400** руб. / кв. м / год

Средневзвешенная ставка аренды, класс А

**10,5** %

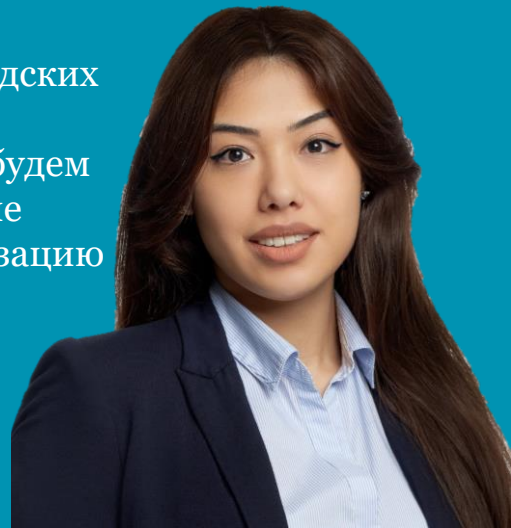
Ставка капитализации на складские объекты «прайм» в Московском регионе

Складская недвижимость

# СТАВКИ ВСЁ ТРУДНЕЕ СДЕРЖИВАТЬ

Факторами, стимулирующими рост ставок аренды, стали высокий спрос, дефицит складских площадей, дефицит земельных участков, отвечающих требованиям арендаторов и девелоперов, рост потребительской инфляции и цен производителей. Их влияние мы будем ощущать вплоть до конца 2022 года: рост ставок аренды на существующее предложение составит 7% в 2021 и 14% в 2022 году. В дальнейшей перспективе мы ожидаем стабилизацию темпа роста ставок на уровне инфляции.

[Видео с экспертом](#)



# ПРОГНОЗ: УСТОЙЧИВОЕ РАЗВИТИЕ СЕГМЕНТА

На сегодняшний день на рынке остро ощущается дефицит складских площадей, вакансия снизилась с 3,5% в конце 2020 г. до 1,8% по итогу 3 кв. 2021 года. С рынка ушли все крупные свободные блоки, в том числе и в объектах, введенных в эксплуатацию в текущем году. В перспективе 1-2 лет показатель стабилизируется на уровне 2%.

## 4 300

**руб. за кв. м в год**

Средняя ставка аренды\*

в Московском регионе, класс А

3 кв. 2021 г.

## 740 тыс. кв. м

**Новое строительство в Московском регионе, классы А и В**

1-3 кв. 2021 г.

Источник: Cushman & Wakefield

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



Мы ожидаем сохранения высоких объемов нового строительства как спекулятивных объектов, так и объектов под заказчика в 2022 году ввиду пикового спроса 2020-2021 гг. В долгосрочной перспективе именно спрос на объекты built-to-suit станет доминантой, определяющей объемы нового строительства.

Спрос на рынке будет оставаться высоким в связи с ростом нагрузки на логистических операторов и собственную логистику онлайн ритейлеров: количество заказов продолжает расти, несмотря на снижение среднего чека. Обработка мелких заказов и возрастающее число возвратов требуют дополнительных мощностей, что станет основным фактором, поддерживающим потребность операторов в складских площадях.

## РАЗВИТИЕ СЕГМЕНТА В РАМКАХ ГЛОБАЛЬНОГО КОНТЕКСТА

Мы выделяем ряд основных тенденций, которые будут оказывать влияние на развитие сегмента в среднесрочной перспективе.

### ГЛОБАЛЬНЫЕ ТРЕНДЫ

#### Рост стоимости рабочей силы и автоматизация процессов

Дефицит рабочей силы и необходимость соблюдения современных экологических, социальных и управленческих принципов в работе ведут к росту ее стоимости. Как следствие, автоматизация становится все привлекательнее и позволяет повысить эффективность и прозрачность процессов.

#### Трансформация цепочек поставок

Компании переосмысливают свои цепочки поставок для защиты от краткосрочных сбоев. Существуют два основных тренда: решоринг (возвращение производств ближе к потребителю) и наращивание товарных запасов.

#### Рост E-commerce

Глобально перед операторами наиболее остро стоят вопросы создания эффективной последней мили и управления растущими возвратами заказов, что требует дополнительных складских мощностей.

### РЕГИОНАЛЬНЫЕ ТРЕНДЫ

#### Дефицит предложения

Показатель доли свободных площадей снижается по всему региону. В ближайшее время тенденция сохранится, что будет поддерживать рост арендных ставок.

#### Дефицит земли для застройки

Рост стоимости земельных участков, отвечающих требованиям арендаторов и девелоперов по размерам, транспортной доступности, разрешенному виду использования, что приведет к росту стоимости складских объектов.

#### Низкий показатель спекулятивного строительства

С 2009 года в Европе, и с 2019 года в России проекты built-to-suit доминируют в структуре нового строительства, что обостряет проблему дефицита складских площадей.

#### Рост инфляционных ожиданий в потребительском сегменте

Необходимо учитывать при прогнозировании в среднесрочной перспективе.

### ЛОКАЛЬНЫЕ ТРЕНДЫ

#### Рост цен производителей

Как следствие, удорожание всех этапов в цепочке производства и рост стоимости строительства. В условиях дефицита предложения риски волатильной стоимости строительства новых объектов могут быть переложены на арендаторов.

#### Слабый потребительский рынок

В 2021 году потребительский рынок покажет заметный рост (+9,5%). Однако в 2022-2023 гг. ожидается стагнация, что приведет к стабилизации складского сегмента к 2023 г.

#### Снижение численности населения

Мы наблюдаем устойчивую тенденцию снижения численности населения, что в долгосрочной перспективе может нести риск уменьшения ёмкости потребительского рынка и, как следствие, снижения потребности ритейлеров в наращивании товарных запасов.

# ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- Из-за повторяющихся вспышек заболеваний COVID-19 динамика оздоровления спроса на московском рынке остается неустойчивой, однако после очередной «волны» спрос на гостиничное размещение оперативно восстанавливается. Таким образом, определенное равновесие между предложением и спросом в текущих условиях доминирующей доли российских клиентов достигнуто.
- По результатам 8 мес. 2021 г. московским отелям удалось достичь Загрузки в 58,2% (+22,2 п.п. в сравнении с аналогичным периодом 2020 г.) при Средней цене на номер в 6 068 руб. (+10,9%).
- За первые 8 мес. года рынок пополнился 229 гостиничными номерами в 2 новых гостиницах. Еще 546 номеров в 3 проектах ожидают ввода до конца 2021 года.

## ~57,6 тыс. номеров

**Номерной фонд классифицированных КСР  
Москвы (без учета хостелов и апартментов)**

расчеты Cushman & Wakefield и данные из Федерального перечня классифицированных туристских объектов на начало 2020 г.

## 20,2 тыс. номеров

**Номерной фонд современного качества**

оценка Cushman & Wakefield по итогам 8 мес. 2021 г.

## 546 номеров

**в 3 новых проектах**

Номерной фонд к открытию до конца 2021 г.

[Видео с экспертом](#)



# МОСКОВСКИМ ОТЕЛЬЕРАМ УЖЕ ХОЧЕТСЯ НАДЕЯТЬСЯ НА ЛУЧШЕЕ

Хотя прогнозируемость продаж остается низкой, отели считают, что «свет в конце тоннеля» различим.

## 58,2%

Загрузка за 8 мес. 2021 г.

Рынок качественных отелей

## 6 068 руб.

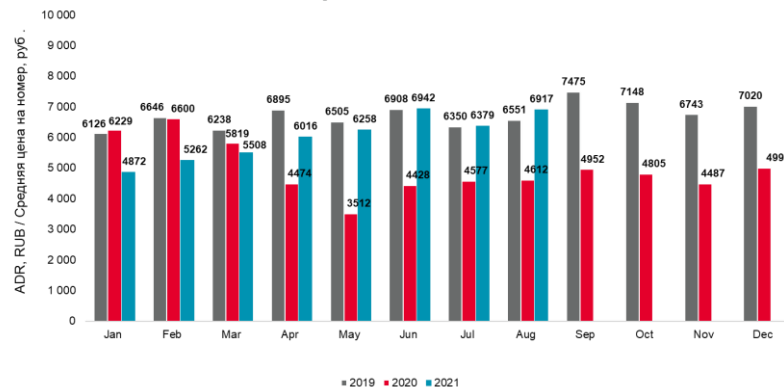
Средняя цена на номер за 8 мес. 2021 г.

Рынок качественных отелей

Источник: данные Cushman & Wakefield

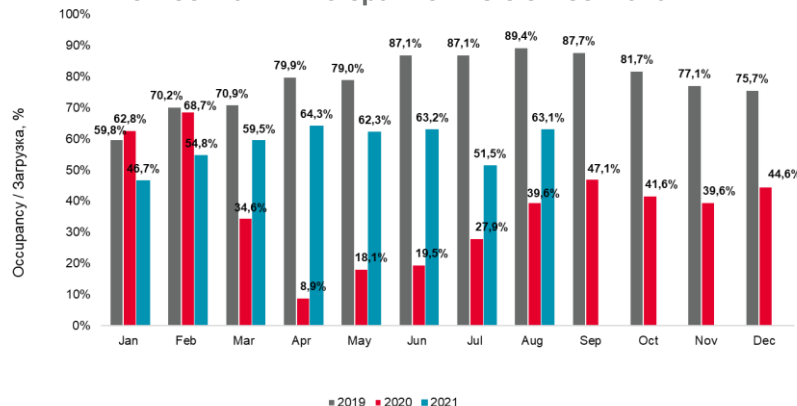
Средняя цена на номер для рынка современного качества:

8 мес. 2021 г. по сравнению с 8 мес. 2020 г.



Загрузка для рынка современного качества:

8 мес. 2021 г. по сравнению с 8 мес. 2020 г.



Несмотря на периодические «сбои» в объемах спроса (который по-прежнему практически полностью обеспечивается внутренними потребностями рынка) из-за продолжающихся в 2021 г. всплеск заболеваний COVID-19, московский гостиничный рынок, похоже, нашел точку равновесия в среднемесечной Загрузке, которая к середине года стабилизировалась в пределах 60-65%.

Данная ситуация пока не способствует активному росту показателя Средней цены на номер для рынка в целом, который хоть и вырос за 8 мес. 2021 г. до 6068 руб. (прирост относительно аналогичного периода в 2020 г. - 10,9%), однако произошло это за счет 25-процентного увеличения данного показателя в сегменте отелей Луху, тогда как у отелей остальных ценовых категорий прирост показателя Средней цены на номер остался отрицательным и составил -1,5%.

Первые результаты все еще незавершенного сентября дают основание отельерам осторожно надеяться на успешное завершение года, однако отсутствие значимых изменений на макро-уровне (остающийся близким к нулевому зарубежный турпоток, в том числе, по причине низкого уровня массовой вакцинации в России, а также отсутствия соглашений с крупнейшими западными странами по вопросам взаимного признания вакцин) не позволяют рассчитывать на активный рост тарифов на гостиничные услуги в обозримой перспективе.

## ДЕПАРТАМЕНТ ИССЛЕДОВАНИЙ И АНАЛИТИКИ РОССИЙСКОГО ОФИСА КОМПАНИИ CUSHMAN & WAKEFIELD



### Денис Соколов

Партнер, Руководитель  
департамента исследований и  
аналитики  
[Denis.Sokolov@cushwake.com](mailto:Denis.Sokolov@cushwake.com)



### Татьяна Дивина

Заместитель руководителя  
департамента исследований и  
аналитики  
[Tatyana.Divina@cushwake.com](mailto:Tatyana.Divina@cushwake.com)



### Полина Афанасьева

Аналитик  
Офисная недвижимость  
[Polina.Afanasieva@cushwake.com](mailto:Polina.Afanasieva@cushwake.com)



### Евгения Сафонова

Аналитик  
Торговая недвижимость  
[Evgenia.Safonova@cushwake.com](mailto:Evgenia.Safonova@cushwake.com)



### Никита Дронов

Аналитик  
Пространственный анализ  
[Nikita.Dronov@cushwake.com](mailto:Nikita.Dronov@cushwake.com)



### Екатерина Ногай

Аналитик  
Складская недвижимость  
[Ekaterina.Nogai@cushwake.com](mailto:Ekaterina.Nogai@cushwake.com)

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 Cushman & Wakefield. Информация, содержащаяся в данной публикации, может быть процитирована только после получения соответствующего согласия.



Информация об отделе исследований и публикации  
доступны на [www.cwrussia.ru](http://www.cwrussia.ru)

Контакты

**CUSHMAN & WAKEFIELD РОССИЯ****РУКОВОДСТВО**

**Сергей Рябокобылко**  
Управляющий партнер  
Генеральный директор  
М +7 (495) 797 96 03  
sergey.riabokobylko@cushwake.com



**Павел Ивашин**  
Финансовый директор  
М +7 985 924 1671  
pavel.ivashin@cushwake.com

**РЫНКИ КАПИТАЛА**

**Алан Балоев**  
Рынки капитала  
М +7 916 740 2417  
alan.baloev@cushwake.com



**Олег Такоев**  
Рынки капитала  
М +7 910 463 4278  
oleg.takoev@cushwake.com

**АГЕНТСКИЕ УСЛУГИ**

**Наталья Никитина**  
Руководитель департамента  
офисной недвижимости  
М +7 903 721 4166  
natalia.nikitina@cushwake.com



**Дмитрий Венчковский**  
Офисная недвижимость.  
Представление интересов  
арендаторов  
М +7 919 105 79 09  
dmitry.venchkovsky@cushwake.com



**Дмитрий Тарасов**  
Офисная недвижимость.  
Представление интересов  
собственников  
М +7 919 965 08 48  
dmitry.tarasov@cushwake.com



**Алла Глазкова**  
Офисная недвижимость.  
Продажи и приобретения  
М +7 916 903 8451  
alla.glazkova@cushwake.com



**Егор Дорофеев**  
Складская и индустриальная  
недвижимость  
М +7 985 923 6563  
egor.dorofeev@cushwake.com



**Александр Кулаков**  
Складская и индустриальная  
недвижимость. Представление  
интересов арендаторов  
М +7 916 668 3196  
alexander.kulakov@cushwake.com



**Диана Мирзоян**  
Земельные отношения  
М +7 985 764 7314  
diana.mirzoyan@cushwake.com



**Анна Манькова**  
Торговая недвижимость  
М +7 916 552 6148  
anna.mankova@cushwake.com

**КОНСАЛТИНГ**

**Марина Смирнова**  
Гостиничный бизнес и туризм  
М +7 985 410 7237  
marina.smirnova@cushwake.com



**Марина Усенко**  
Гостиничный бизнес и туризм  
М +7 916 173 6656  
marina.usenko@cushwake.com



**Андрей Шувалов**  
Торговая недвижимость  
М +7 903 256 2174  
andrey.shuvalov@cushwake.com



**Денис Соколов**  
Исследования и аналитика  
М +7 916 901 0377  
denis.sokolov@cushwake.com



**Юлия Токарева**  
Стратегический консалтинг  
М +7 985 222 7247  
julia.tokareva@cushwake.com



**Константин Лебедев**  
Оценка  
М +7 985 784 4705  
konstantin.lebedev@cushwake.com



**Николай Мороз**  
Управление активами  
М +7 916 294 78 18  
nikolay.moroz@cushwake.com



**Андрей Андреев**  
Обслуживание и эксплуатация  
недвижимости  
М +7 926 612 1847  
andrey.andreev@cushwake.com



**Павел Якимчук**  
Управление проектами и  
строительством  
М +7 962 967 4846  
pavel.yakimchuk@cushwake.com