



#унасвседома



Следующий выпуск  
27 апреля 2020

Следите за обновлениями на сайте

[www.cwrussia.ru](http://www.cwrussia.ru)

13.04.2020

#TRENDSRADAR

АКТУАЛЬНЫЙ ПРОГНОЗ на 09.04.2020

# ЭКОНОМИКА

- За прошедшую неделю прогноз на 2020 год сильно понижен.
- В базовом прогнозе предусматривается компенсация рецессии в 2021 году.
- Ожидается, что безработица увеличится с 4,6% до 6,12%. Скорее всего летом безработица будет еще выше.
- Потребительский рынок переживал спад задолго до карантина. Возвращение к исходным объемам после отмены ограничений – маловероятно.
- Девальвация рубля вкупе с социальной поддержкой создают инфляционное давление. С другой стороны, сокращение потребления и выпадающие доходы домохозяйств не позволят ритейлерам поднимать цены.

## -6,3%

**ВВП 2020**

Скорее всего будут дальнейшие пересмотры вниз в мае

## -8,4%

**Потребительский рынок 2020**

Масштаб падения будет понятен после майских праздников

## ??

**Инфляция**

Формальный прогноз 4,01%, но мы полагаем, что реальный показатель пока прогнозировать невозможно

## \$29,9

**Цена на нефть**

Прогноз средней цены на 2020

# НА РАДАРЕ: ЭКОНОМИКА

Базовый прогноз: кризис типа “V” – резкое падение в 2020 году и компенсация к прежним уровням в 2021 году. Для российского рынка это позитивный сценарий. Для нас важна не столько глубина падения, сколько скорость отскока.

## Краткосрочный прогноз

- В краткосрочной перспективе следует следить за показателями занятости.
- Ряд наиболее бедных регионов России будет вынужден возвращаться к экономической активности.
- Низкая связанность в России может оказаться фактором, препятствующим распространению вируса.
- Негативный эффект от заморозки бизнеса станет ощутим в апреле. Далее, вплоть до лета, он будет усугубляться.
- Основная зона риска – выпадающие доходы граждан и необходимость обслуживания ипотечных и потребительских кредитов.

## Среднесрочный прогноз

- В позитивном сценарии дно кризиса придется на второй квартал. Если ситуация затянется и пик падения придется на конец года, то это будет означать затяжной спад для России.
- Необходимость докапитализации банков в связи с ростом числа плохих долгов.
- Рост безработицы.
- Дополнительные меры социальной поддержки скорее всего будут носить точечный или «цеховой» характер.

## Рекомендации:

Формировать финансовые модели на 2-летний цикл, закладывать нулевой рост экономики за 2 года и годовую инфляцию на уровне 5-7%.

# НА РАДАРЕ: НЕДВИЖИМОСТЬ

Масштаб и цикличность структурных изменений различны для каждого сегмента. На рынке будет формироваться новая цикличность.

Сегмент	Текущая ситуация	Июнь 2020	Конец 2020	Пост-пандемия
Офисы	*	**	***	*****
Торговая	*****	***	**	**
Складская	**	**	*	*
Жилая	**	***	****	**

\* Минимальные изменения

\*\*\*\*\* Максимальные изменения

Влияние пандемии на различные сегменты не одинаково. Если в краткосрочной перспективе основным фактором являются административные ограничения, то в среднесрочной – экономическая рецессия. В долгосрочной перспективе на первый план выходят социальные изменения.

- Офисы в меньшей степени подвержены краткосрочному влиянию, но в итоге этот рынок может измениться сильнее всего.
- Склады начинают играть все большую роль, отнимая рынок у традиционной торговли. В долгосрочной перспективе эффект будет минимальным.
- Торговая недвижимость сильно пострадала на первом этапе, однако эффект будет снижаться со временем.



# НА РАДАРЕ: ИНВЕСТИЦИИ

На фоне низкой инвестиционной активности последних лет влияние пандемии на рынок инвестиций не будет особенно заметным.

## Краткосрочный прогноз

- Продолжается работа по сделкам, которые были запланированы еще в прошлом году.
- Новые сделки сейчас практически не просматриваются.
- По «старым» сделкам не предполагается ощутимого репрайсинга, так как валютные риски хеджируются.

## Среднесрочный прогноз

- Возможно оживление инвестиционной активности в четвертом квартале, однако, скорее всего, сделки будут сдвигаться на 2021 год.
- Передел собственности, реализация непрофильных активов и токсичные активы – эти процессы будут на повестке дня во втором полугодии.

**Олег Такоев** - партнер, департамент рынков капитала, рассказывает о специфике инвестиционного рынка:

- что сейчас происходит со сделками,
- как правильно готовить объект к продаже,
- ждать ли «ренессанс» гипермаркетов,
- что сейчас делать с деньгами.

*«Сегодня инвесторы, с которыми мы работали последние 10 лет, активно продают и покупают. Несмотря на текущие обстоятельства, продолжаются процессы due diligence, оформление договоров купли-продажи. Если сравнить с ситуацией, которая была полгода или год назад, разница в том, что покупатели будут более пристально смотреть на продукт. То есть семь раз отмерят – один раз отрежут».*



Для просмотра видео перейдите [по ссылке](#)

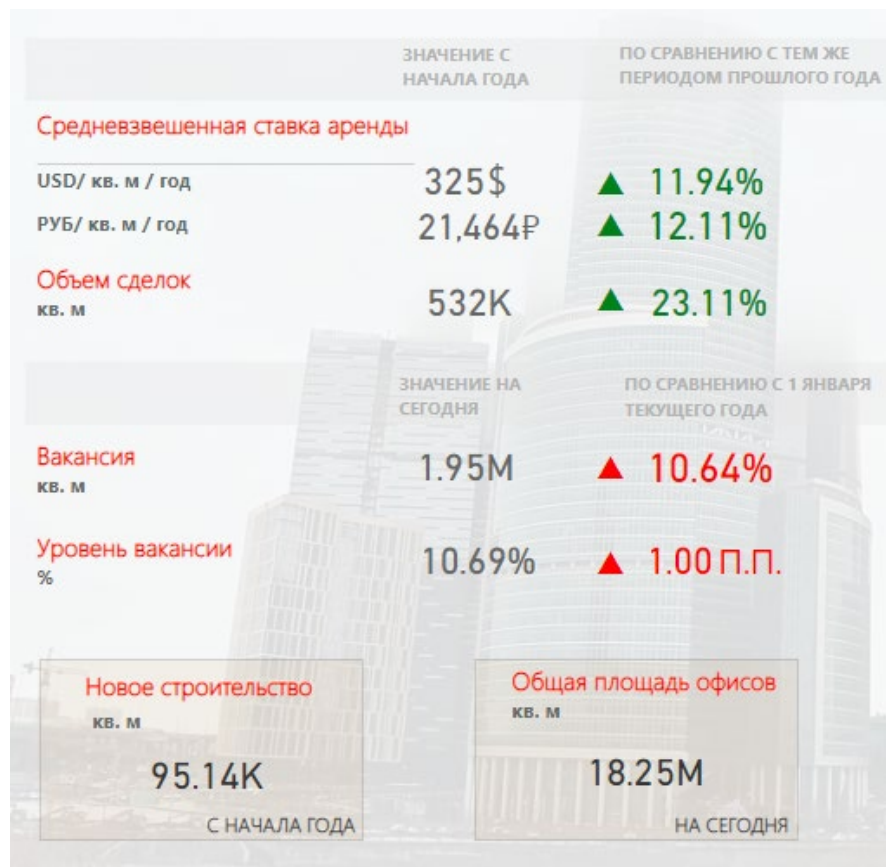
## Рекомендации:

Для собственников – уделить внимание подготовке активов к продаже, в т.ч. с точки зрения реструктуризации арендных потоков и юридических аспектов.

## *Офисная недвижимость*

**КЛАССИЧЕСКИЕ ОФИСЫ ОСТАНУТСЯ,  
НО ПОМЕНЯЕТСЯ ОТНОШЕНИЕ К  
РАБОЧЕМУ ПРОСТРАНСТВУ**

## Офисные индикаторы по состоянию на 13.04.2020



Источник: Cushman & Wakefield

Более подробную информацию можно найти [по ссылке](#)

## Офисная недвижимость

### ТЕКУЩАЯ СИТУАЦИЯ

За прошедшую неделю все индикаторы остались стабильными и по-прежнему показывают положительную динамику относительно аналогичных показателей 2019 года.

За период с начала года по состоянию на 13.04. 2020:

- Объем сделок превысил аналогичный показатель 2019 года на 23%.
- Размер средневзвешенной ставки аренды в рублевом эквиваленте превысил прошлогодний показатель на 12%.
- Объем нового строительства превысил показатель первого квартала 2019 г. более, чем в 3 раза. При этом 35% от общего объема нового строительства первого квартала составил БЦ Суворов Плаза, всю офисную площадь которого занимает Сбербанк.
- Поглощение в 1 кв. 2020 г. вошло в отрицательную зону и составило –92 тыс. кв. м. Это произошло в связи с традиционным выходом офисных площадей на рынок в начале года после закрытия большого количества сделок в 4 кв. 2019.

## ПРОГНОЗ

Ввиду замедления деловой активности до середины года прогнозные значения объема сделок и нового строительства были в очередной раз снижены.

**1,6** <sup>-20%\*</sup> **млн кв. м**

**Объем сделок аренды и продажи**

Прогноз на 2020 г.

**220** <sup>-30%\*</sup> **тыс. кв. м**

**Новое строительство**

Прогноз на 2020 г.

**20 100** <sup>-1,5%\*</sup>  
**руб. за кв. м в год**

**Средневзвешенная базовая ставка  
аренды, рублевый эквивалент**

Прогноз на 2020 г.

Источник: Cushman & Wakefield

\* % изменений от прогноза на январь 2020

- Мы ожидаем временного снижения строительной активности. Часть проектов, заявленных к вводу, будет перенесена на следующий год. Прогноз по новому строительству снижен на 8% относительно предыдущего выпуска #TRENDSRADAR от 03.04.20.
- Прогнозное значение объема сделок было снижено до 1,6 млн. кв. м, что на 5% ниже оценки в предыдущем выпуске #TRENDSRADAR ввиду замедления бизнес активности в первой половине года. К концу года мы ожидаем стабилизации спроса.
- По-прежнему ограниченное предложение качественных консолидированных офисных блоков и снижение строительной активности будет поддерживать значение ставок аренды. Мы продолжаем придерживаться прежнего прогнозного значения средневзвешенной базовой ставки аренды.

#TRENDSRADAR от 03.04.20 можно скачать на сайте [cwrussia.ru](http://cwrussia.ru)



Workplace strategy - один из ключевых инструментов оптимизации занимаемых площадей

В текущих условиях большинство компаний задумается об оптимизации занимаемых площадей, потенциальным последствием чего может стать увеличение уровня вакансии и активизация спроса в сегменте коворкингов.

Эффективная организация рабочего пространства (workplace strategy) выступит стратегическим инструментом, который поможет компаниям адаптироваться к новым реалиям рынка.



## НА РАДАРЕ: ОФИСЫ

Краткосрочная реакция минимальна, но сегмент ждут серьезные изменения в долгосрочной перспективе.

### Ближайшие месяцы

- Снижение спроса.
- Стабильные арендные ставки.
- Пиковый спрос на коворкинги.
- Арендные ставки на здания низкого качества будут под сильным давлением.
- Незначительная активность по пересмотру условий договоров.

### Прогноз на конец года

- Повышение активности по пересмотру договоров.
- Замедление на рынке коворкингов.
- Дальнейшее сжатие спреда между ставками в центре и во втором поясе.
- Ускоренное формирование новых офисных кластеров на периферии.
- Начало структурных изменений на рынке.

## Рекомендации:

- Выбор либо долгосрочной стратегии, ориентированной на пост-кризисный период, либо краткосрочной, направленной на решение сегодняшних задач.
- Гибкость и Agile как для арендаторов, так и для собственников.
- Для собственников – рассмотреть сценарии радикального изменения характера спроса.

## МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА



CUSHMAN & WAKEFIELD

НАТАЛЬЯ НИКИТИНА  
партнер, руководитель департамента  
офисной недвижимости

IQ ИНТЕРВЬЮ  
#CW\_EXPERTS

***IQ интервью о самом главном  
на рынке офисной  
недвижимости  
с партнером, руководителем  
департамента офисной  
недвижимости Cushman & Wakefield  
Натальей Никитиной можно  
найти [по ссылке](#)***

## *Торговая недвижимость*

# АРЕНДАТОРЫ, АРЕНДОДАТЕЛИ И ГОСУДАРСТВО ИЩУТ КОМПРОМИССЫ

## ТЕКУЩАЯ СИТУАЦИЯ

Меры государственной поддержки бизнеса остаются размытыми и не охватывают многие категории торговых операторов. Пока не понятно, в каком объеме будет осуществлена поддержка собственников ТЦ.

**70** **ТЫС. КВ. М**

Новое строительство

Москва, Апрель 2020 г.

**200** **ТЫС. КВ. М** **-30%\***

Новое строительство

Москва, прогноз на 2020 год

**7,6 %**

Доля свободных площадей

Москва, Апрель 2020 г.

**10-15 %** **+2-7п.п.\***

Доля свободных площадей

Москва, прогноз на 2020 год

\* % изменений от прогноза на январь 2020

## \$ ОТСРОЧКА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

6 апреля 2020 г. было опубликовано Постановление Правительства РФ, которое предусматривает меры поддержки арендодателей по уплате налогов (на имущество, земельного) и арендной платы на землю при условии предоставления арендаторам отсрочки по уплате аренды (100% во время режима повышенной готовности или ЧС, 50% - после завершения режима повышенной готовности или ЧС до 21 октября 2020). Постановление так же рекомендует рассматривать возможность предоставления скидки по арендным платежам.

Действие постановления распространяется только на отрасли из списка наиболее пострадавших от коронавирусной инфекции, среди которых к сфере торговли относятся общественное питание, турагентства и бытовые услуги (ремонт, стирка, химчистка, услуги парикмахерских и салонов красоты).

На практике собственники и арендаторы ищут выходы из сложившейся ситуации самостоятельно – предоставляют скидки на арендную плату или арендные каникулы закрытым магазинам. Однако не всегда удаётся найти компромисс.

До сих пор нет понимания, будут ли введены меры государственной поддержки собственникам по кредитным платежам.



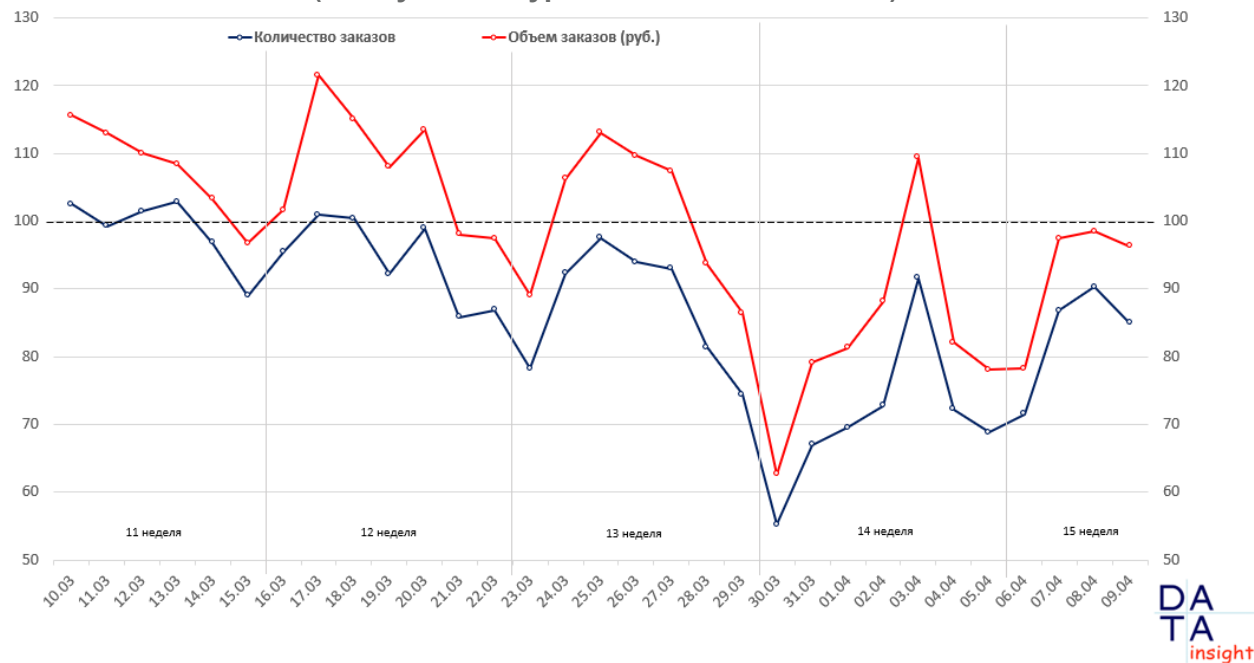
## ПРОДЛЕНИЕ РАЗРЕШЕНИЙ НА СТРОИТЕЛЬСТВО

6 апреля 2020 г. Правительство РФ опубликовало Постановление, предусматривающее продление на один год сроков действия разрешений на строительство, которые истекают до 1 января 2021 г.

# ПРОГНОЗ. ОНЛАЙН ТОРГОВЛЯ

Период самоизоляции даст сильный стимул развитию сегмента, но ограничения по масштабированию бизнеса и слабый потребительский рынок будут сдерживать взрывной рост.

**Ежедневный индекс интернет торговли**  
(100 пунктов = уровень 25.02-02.03.2020)



Источник: Data Insight

Показатели на графике ежедневно сравниваются с базовой докоронавирусной неделей – 25.02-02.03.2020.

- @ Рост онлайн торговли, который был обеспечен за счет пиковых продаж товаров первой необходимости, пошел на спад, взрывного роста не произошло.
- @ Количество заказов снижается, тогда как объемы продаж показывают пиковый рост – это объясняется тем, что люди стали делать крупные закупки на одну-две недели вперед.
- @ Активно развиваются агрегаторы доставки – Яндекс.Еда выходит в 32 новых города, Яндекс.Такси начал доставку из Leroy Merlin и «Вкусвилл», Сбермаркет запустил доставку лекарств.
- @ После окончания пандемии покупатели вернутся в торговые центры, будет всплеск реализации отложенного спроса. Электронная торговля продолжит активно развиваться. Но краткосрочного роста будет недостаточно для увеличения доли онлайн в годовом обороте розничной торговли.





**Оксана Мостяева**

Руководитель  
департамента торговой  
недвижимости  
Cushman & Wakefield

### Попробовать «новый вкус»

*«Режим самоизоляции заставит многих из нас попробовать онлайн «на вкус»: кого-то затащит, а кто-то поймет, что это не его. Но многие будут комбинировать – определённые товары приобретать только через интернет, а ради каких-то вещей готовы преодолеть километры.*

*Вырастет спрос на онлайн безусловно, и не только на торговлю, но и на обучение, искусство, саморазвитие. Сегодня эра развития и познания себя. Кризис станет точкой «отрыва» и началом новых возможностей и интересов.*

*Что касается ритейла, то на мой взгляд, смогут выжить только те операторы, у которых хорошо развиты две платформы: онлайн и офлайн, которые не должны соревноваться, а обязаны дополнять друг друга и существовать в синергии».*

# НА РАДАРЕ: ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

В краткосрочной перспективе сегмент ждут серьезные потрясения, к концу года ситуация стабилизируется.

## Ближайшие месяцы

- Парализация работы всех форматов кроме продуктовых и магазинов с товарами первой необходимости.
- Почти полное отсутствие арендного потока в торговых объектах.
- Увеличение оборотов продуктовых операторов.
- Краткосрочный всплеск оборота отдельных онлайн операторов.

## Прогноз на конец года

- Восстановление работы ТЦ.
- Снижение оборота розничной торговли по итогам года.
- Снижение трафика торговых центров в сравнении с прошлым годом.
- Реализация отложенного спроса покупателями во второй половине года.

## Рекомендации:

- Краткосрочное смягчение арендных условий для сохранения пула ключевых арендаторов, которые обеспечат минимально необходимый поток покупателей после завершения карантина.

# *Складская недвижимость*

## **ПРОДУКТОВЫЕ РИТЕЙЛЕРЫ И ОНЛАЙН ОПЕРАТОРЫ – ДРАЙВЕРЫ СПРОСА СКЛАДСКОГО СЕГМЕНТА**

## ТЕКУЩАЯ СИТУАЦИЯ

Краткосрочный всплеск активности ритейлеров не сказался на общем объеме арендованных и купленных площадей, так как был реализован, в основном, за счет действующих договоров с логистическими операторами.

# 320

**ТЫС. КВ. М**

**Арендовано и куплено, класс А и В**

1 кв. 2020 г.

# более 70 %

**Доля ритейлеров и онлайн операторов  
в структуре спроса**

1 кв. 2020 г.

Источник: Cushman & Wakefield

- По итогам 1 кв. 2020 г. объем арендованных и купленных площадей класса А и В составил 320 тыс. кв. м, что на 19% меньше этого же показателя 1 кв. 2019 г.
- Всплеск активности в середине-конце марта со стороны продуктовых и онлайн ритейлеров реализовался, в основном, за счет логистических операторов. Однако ряд игроков рынка подписали краткосрочные соглашения на дополнительные площади. Например, онлайн ритейлер Wildberries заключил два краткосрочных договора аренды в логистических парках Климовск и Крекшино общей площадью 35 тыс. кв. м.
- Проекты, направленные на долгосрочное развитие, продолжают реализовываться несмотря на текущую конъюнктуру рынка.



***IQ интервью о самом главном на рынке складской недвижимости с партнером, руководителем департамента складской и индустриальной недвижимости Cushman & Wakefield **Егором Дорофеевым** можно найти по [ссылке](#)***

## ПРОГНОЗ

В ближайшие недели резко возрастет число заявок на оптимизацию условий аренды со стороны арендаторов.

**665** **тыс. кв. м** -30%\*

**Новое строительство**

Прогноз на 2020 г.

**4 000** -2,4%\*

**руб. за кв. м в год**

**Средневзвешенная ставка аренды**

Прогноз на декабрь 2020 г.

**2,8** **%** 0%\*

**Уровень вакантных площадей**

Прогноз на декабрь 2020 г.

Источник: Cushman & Wakefield

\* % изменений от прошлого прогноза на Январь 2020

Мы ожидаем, что в результате девальвации рубля стоимость строительства качественных объектов может вырасти, что приведет к экономической неэффективности некоторых новых проектов. По нашим оценкам, прогнозное значение нового строительства в 2020 году уменьшится на 30% относительно прогноза в конце 2019 года и составит 665 тыс. кв. м.

В основном новое строительство снизится за счет замораживания проектов спекулятивного строительства, так как объекты такого типа наиболее уязвимы к изменениям конъюнктуры рынка.

На протяжении нескольких последних лет развитие онлайн ритейла оказывало все большее влияние на развитие складского сегмента. В условиях самоизоляции и повышенного спроса стали очевидны ограничения сегмента по масштабированию бизнеса и срокам исполнения заказов. Это приведет к дальнейшему росту спроса на складские помещения со стороны торговых операторов, а так же будет стимулировать развитие городской логистики.

Мы отмечаем рост запросов арендаторов на оптимизацию или отсрочку арендных обязательств.

На данный момент такие запросы уже есть у большей части арендаторов, однако арендодатели часто занимают выжидательную позицию.





# НА РАДАРЕ: СКЛАДЫ

Кризисные явления фундаментально не поменяют тенденции сегмента складской недвижимости.

## Ближайшие месяцы

- Рост запросов арендаторов на временную оптимизацию арендных условий.
- Пересмотр некоторыми арендаторами структуры своих цепочек поставок.
- Замедление строительной активности спекулятивных объектов.

## Прогноз на конец года

- Снижение спроса. Объем сделок, которые будут реализованы в этом году, можно будет оценить ближе ко второму полугодию.
- Локализация производства - увеличение доли нового строительства производственных площадок и заводов в индустриальных парках и свободных экономических зонах РФ («импортозамещение 2.0»).

## Главный тренд:

В ближайшие дни арендаторы продолжают направлять запросы на оптимизацию арендных обязательств.

В этом случае собственники и арендаторы столкнутся с выбором: попытаться пересматривать условия договора аренды сейчас или занять выжидательную позицию с целью понимания сроков выхода рынка из кризиса.

## *Гостиничная недвижимость*

**СЕГМЕНТ ПАРАЛИЗОВАН.  
ОЖИДАЕМОЕ ВОЗОБНОВЛЕНИЕ  
АКТИВНОСТИ - ВО 2 ПОЛУГОДИИ  
2020 Г. ДЛЯ ПОЛНОГО  
ВОССТАНОВЛЕНИЯ НУЖНО 3-5  
ЛЕТ**

## ТЕКУЩАЯ СИТУАЦИЯ

Начиная со второй декады марта, сегмент гостиничного бизнеса и туризма находится в состоянии острого кризиса.

# 3-10%

**Текущая загрузка**

Столичные и региональные города

# 0%

**Текущая загрузка (полное закрытие 28.03.20-01.06.20)**

Курортные регионы

*Данные собственников отелей и управляющих компаний*

**Столичные города.** Остающаяся клиентура – гости с длительными сроками проживания и ограниченный объем гостей с короткими поездками, которые нельзя отложить. Значительного сокращения гостиничных тарифов на размещение не происходит ввиду низкой ценовой эластичности сохраняющегося спроса. Основная клиентура – россияне. Массового закрытия полноформатных гостиниц пока не происходит, однако небольшие частные предприятия приостанавливают работу. Полноформатные гостиницы сокращают количество номеров в обороте (закрывают этажи).

**Курортные регионы.** По указанию премьер-министра М.В. Мишустина, временное полное закрытие пансионатов, домов отдыха, санаториев и расположенных на курортах гостиниц до 01.06.20. Некоторые курортные зоны делают исключение для городских гостиниц.

**Региональные города.** Точечная временная приостановка работы отдельных гостиничных объектов (в зависимости от решения владельцев и/или распоряжения местных органов исполнительной власти).

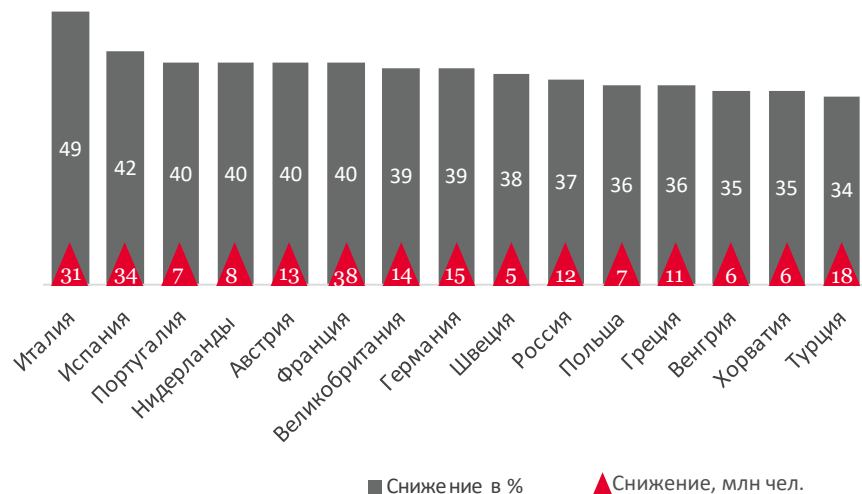
**Действия управляющих/операторов** – поддержание работы гостиниц в полном или частичном объеме (при отсутствии возможностей проведения сокращений персонала) как минимум до конца срока действия режима самоизоляции. Ряд отелей заявили о готовности предоставлять размещение для медперсонала или граждан, находящихся в режиме самоизоляции. Однако отрицательный эффект от данных мер может перевесить положительный, т.к. в отсутствие возможностей организации в гостинице полной изоляции зараженных лиц возможно распространение вируса на все помещения отеля (как на круизном лайнере Diamond Princess) с соответствующим негативным влиянием на имидж гостиницы впоследствии.

**Действия собственников** – в случае наличия указов местных исполнительных властей о временном закрытии коллективных средств размещения – перевод гостиниц в режим простоя с возможным получением компенсации расходов на персонал из госбюджета. Но господдержка направлена в первую очередь на предприятия малого и среднего бизнеса. В случае отсутствия подобных указов – попытки переноса или минимизации выплат гостиничным операторам или поставщикам услуг (включая каналы онлайн-бронирования) – как минимум – до июня/июля. Смещение графиков намеченных к открытию на 1 полугодие 2020 г. гостиниц на более поздние сроки.

## ПРОГНОЗ

Даже в случае завершения режима временной самоизоляции в конце мая/начале июня, восстановление рынков будет длительным и займет не месяцы, а годы.

**Въездной туризм: страны с наибольшим падением объемов в 2020 г. (в % и в абсолютных цифрах, млн. посетителей)**



Источник: Oxford Economics, 01.04.2020

**Расчетные сроки пика заболеваний COVID-19 и возврата ситуации к норме, по состоянию на 6 апреля 2020 г.**

Страна	Неделя пика	Неделя возврата к норме
Китай*	11-18 февраля	31 марта- 7 апреля
Италия	5-18 апреля	29 мая - 5 июня
США	15-29 апреля	17-24 июня
Испания	3-17 апреля	22-29 мая

\* Китай выбран в качестве "эталона"

Источник: GlobalData, 2020 г.

# НА РАДАРЕ: ГОСТИНИЦЫ

Сегмент максимально подвержен негативному влиянию, восстановление будет длительным.

## ОБЩИЕ ТЕНДЕНЦИИ:

Ожидаемое восстановление объемов продаж не будет означать восстановления доходности, поскольку на первом этапе восстановления рынка спрос будет стимулироваться ценой.

После завершения срока действия текущего моратория для предприятий на увольнения и сокращения штатов, таковые все же будут иметь место, особенно, на рынках, сильнее всего ощутивших спады объемов бизнеса. Также логично ожидать начала «ценовых войн» между остающимися игроками за сократившийся объем бизнеса.

В случае затягивания текущей ситуации с минимальным объемом получаемой гостиницами выручки более 2 месяцев (до конца мая) – на фоне сохраняющихся обязательств для владельцев по сохранению выплаты зарплат персоналу в полном объеме, – возможны первые банкротства и последующий передел рынка.

## ОТДЕЛЬНЫЕ РЫНКИ:

**Москва** – некоторого восстановления объемов продаж за счет внутреннего спроса (отпускники) можно ожидать уже летом. Более ощутимое восстановление (в первую очередь, за счет проведения отложенных деловых мероприятий и командировок) произойдет к началу осени – если мировая экономика не свалится в длительную депрессию. Быстрого восстановления объемов зарубежных турпоездки (возможно, за исключением стран СНГ) не ожидается, поэтому основная надежда – на внутренний спрос, который в московских отелях современного качества в последние годы обеспечивал более 60% ночевков. Восстановления загрузки до привычных уровней (выше 60%) следует ожидать не ранее начала или середины 2021 г.

**Санкт-Петербург** – ввиду значительной доли туристского спроса, «высокий сезон» в городе (май-август), обеспечивающий около 60% выручки года, может оказаться под угрозой. В таком случае, восстановления объемов бизнеса (в основном, за счет внутреннего спроса) можно ожидать не ранее 2 кв. 2021 г.

**Курортные регионы** – в случае завершения режима самоизоляции, спрос на курортное размещение может восстановиться очень быстро (в настоящее время в гостиницах Сочи объемы заявок на бронирование с 1 июня превышают данные запросы за аналогичный период 2019 г.) – в том числе за счет запросов со стороны отдыхающих, традиционно выезжающих на летний отдых за границу.

**Региональные города** – ввиду преобладающей (95% и более) доли внутреннего спроса на размещение и проведение мероприятий в регионах, в случае постепенного выхода экономики из текущего режима «заморозки», гостиничный бизнес может начать восстанавливаться с началом делового сезона (сентябрь) 2020 г. Возврат к полным объемам продаж вряд ли произойдет ранее 2021 г.



## КОМАНДА АНАЛИТИКОВ



### **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)



### **Марина Смирнова**

Партнер, Руководитель  
департамента гостиничного  
бизнеса и туризма  
[Marina.Smirnova@cushwake.com](mailto:Marina.Smirnova@cushwake.com)



### **Евгения Сафонова**

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



### **Полина Афанасьева**

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



### **Андрей Киселев**

Младший Аналитик  
Складская недвижимость  
[Andrey.Kiselev@cushwake.com](mailto:Andrey.Kiselev@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 Ассоциацией промышленных и офисных риэлторов США (SIOR), 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, и. о.  
руководителя по управлению  
активами  
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



**Оксана Мостяева**  
Торговая недвижимость  
М +7 916 181 7429  
oxana.mostyeva@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



**Игорь Крупнов**  
Развитие и управление  
строительными проектами  
М +7 926 313 65 29  
igor.krupnov@cushwake.com



**Николай Мороз**  
Управление проектами  
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

## УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ