



#унасвседома



Следующий выпуск
Май 2020

Следите за обновлениями на сайте

www.cwrussia.ru

27.04.2020

#TRENDSRADAR

КАНИКУЛЫ С КЛЮЧЕВОЙ СТАВКОЙ 5,5%

24 апреля ЦБ пересмотрел ставку и таргет по инфляции. Правительство сформировало пакет поддержки экономики в размере 3% от ВВП преимущественно в виде отсрочек, льгот и кредитной поддержки. Прямая финансовая поддержка населения и мелкого бизнеса сведена к минимуму. По всей видимости, правительство готовится к затяжной рецессии. После традиционной майской «паузы» мы можем увидеть более решительные действия.

АКТУАЛЬНЫЙ ПРОГНОЗ на 26.04.2020

ЭКОНОМИКА

- Во второй половине апреля прогнозы значительно не пересматривались. Это хорошая новость, так как это означает, что ситуация развивается по базовому сценарию.
- Несколько повышен прогноз по среднегодовой цене нефти – это тоже хорошая новость для России.
- ЦБ понизил ключевую ставку сразу на полпункта до 5,5% и одновременно расширил границы таргета по инфляции до 4,8%. Мы рекомендуем в расчетах использовать именно эту величину.

-6,3%

ВВП 2020

Скорее всего будут дальнейшие пересмотры вниз в мае

-8,4%

Потребительский рынок 2020

Масштаб падения будет понятен после майских праздников

4,8%

Инфляция

Верхняя граница таргета по инфляции ЦБ

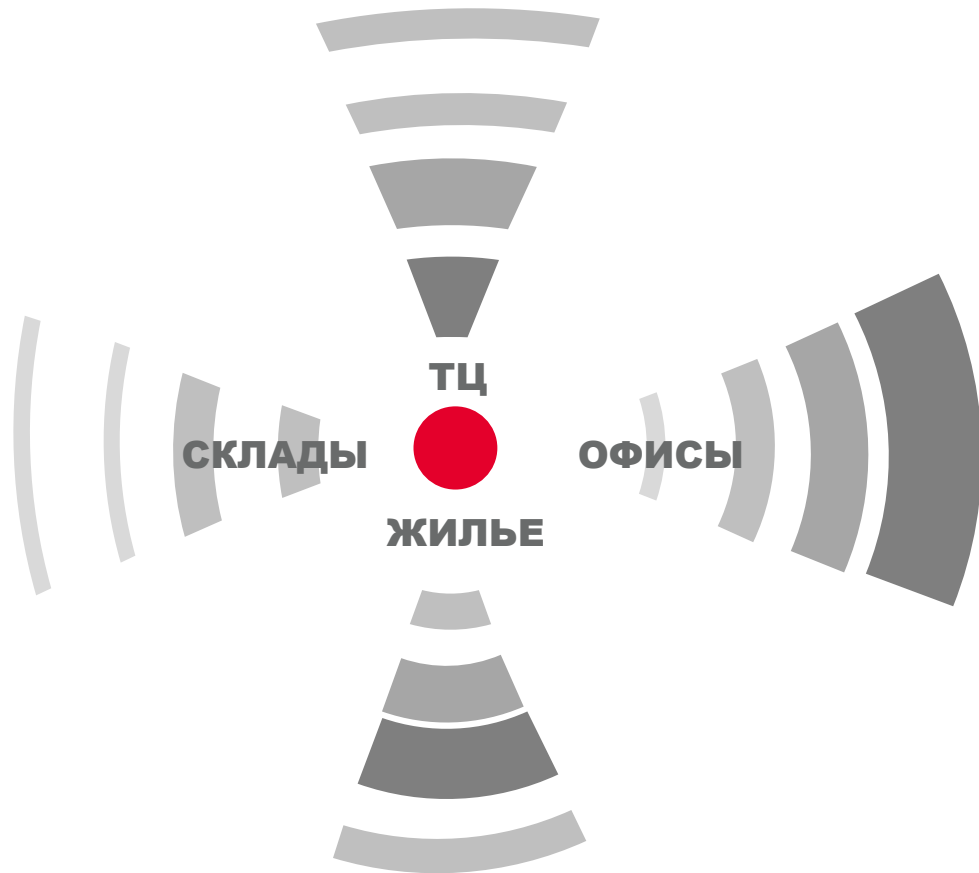
\$33,4

Цена на нефть Brent

Прогноз средней цены на 2020

НА РАДАРЕ: НЕДВИЖИМОСТЬ

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



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: 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. Планировать сценарии нужно на основании длительности рецессии.

Краткосрочный прогноз

- «Вирусная федерализация» – повышение самостоятельности регионов в условиях пандемии будет дестабилизирующим фактором, так как с одной стороны вызовет изоляцию благополучных регионов и выход заражения из-под контроля в наименее благополучных.
- В краткосрочной перспективе следует следить за уровнем безработицы. Текущий прогноз на конец года – 6,2% (против 4% в 2019).
- Ряд наиболее бедных регионов России будет вынужден возвращаться к экономической активности.
- Низкая связанность в России может оказаться фактором, препятствующим распространению вируса.

Среднесрочный прогноз

- Пакет поддержки экономики в размере 3% от ВВП в основном будет ориентирован на системообразующие компании.
- Социальная поддержка, видимо, будет применяться в случае роста недовольства населения.
- 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.

Рекомендации:

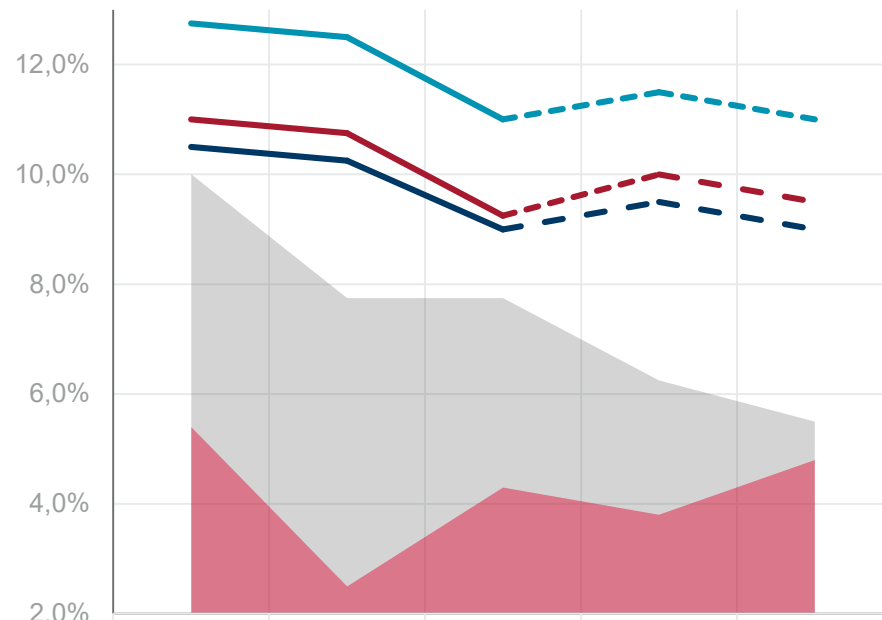
Формировать финансовые модели на 2-летний цикл, закладывать нулевой рост экономики за 2 года и годовую инфляцию на уровне 5-7%.

СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Ставки капитализации пока не пересматриваются.



«Ключевой момент сегодня – на рынке началось движение цен. Мы видим изменения в настроениях и покупателей, и продавцов. Действительно фиксируем какие-то дисконты, уступки. Безусловно, мы все ориентируемся на Китай: анализируя, что происходит там, пытаемся предположить развитие ситуации в России. Я, в первую очередь, смотрю на Европу – у них регулирование более жесткое с точки зрения отчетных дат. Мы видим по некоторым секторам – ритейлу и гостиницам – снижение стоимости на 5-10%. В России, по нашим оценкам, снижение будет еще больше – 10-20%. Но существуют объекты, которые, наоборот, дорожают. Это, например, дата-центры».



| | 2016Y | 2017Y | 2018Y | 2019Y | 2020 |
|--------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Ключевая ставка ЦБ | 10,00% | 7,75% | 7,75% | 6,25% | 5,50% |
| Инфляция | 5,40% | 2,50% | 4,30% | 3,80% | 4,80% |
| Офисы | 10,50% | 10,25% | 9,00% | 9,50% | 9,00% |
| Торговые Центры | 11,00% | 10,75% | 9,25% | 10,00% | 9,50% |
| Склады | 12,75% | 12,50% | 11,00% | 11,50% | 11,00% |

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 сравнивать с ситуацией, которая была полгода или год назад, разница в том, что покупатели будут более пристально смотреть на продукт. То есть семь раз отмерять – один раз отрезать».



Для просмотра видео перейдите [по ссылке](#)

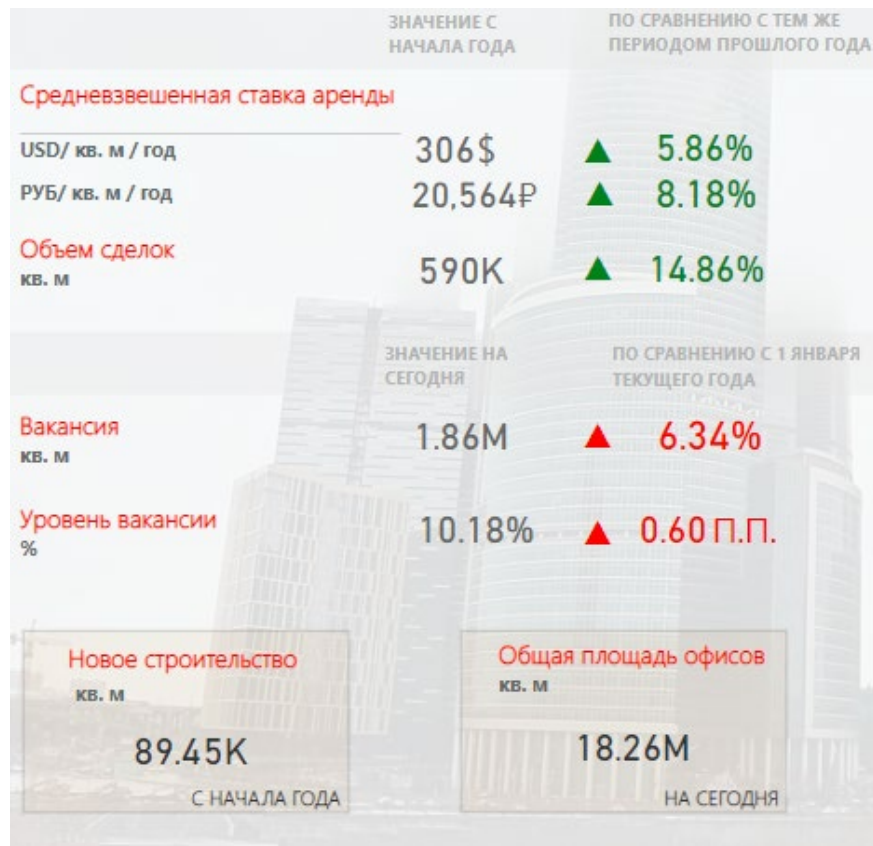
Рекомендации:

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

Офисная недвижимость

СОБСТВЕННИКИ И АРЕНДАТОРЫ ЗАДУМЫВАЮТСЯ О ПЕРЕФОРМАТИРОВАНИИ РАБОЧИХ ПРОСТРАНСТВ

Офисные индикаторы по состоянию на 27.04.2020



Источник: Cushman & Wakefield

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

Офисная недвижимость

ТЕКУЩАЯ СИТУАЦИЯ

Индикаторы продолжают показывать положительную динамику.

За период с начала года по состоянию на 27.04. 2020:

- Рост средневзвешенной ставки аренды в рублевом эквиваленте составил 8,2%. При этом, размер показателя за апрель 2020 г. превышает значение апреля 2019 г. на 8%. Это связано с тем, что сейчас мы видим завершение сделок, условия по которым были согласованы в конце прошлого или в начале этого года.
- Объем сделок превысил аналогичный показатель 2019 года на 15%. Однако объем сделок за период 01.03.2020-27.04.2020 на 30% меньше аналогичного значения 2019 г.
- Основной объем сделок с начала 2020 г. пришелся на докарантинный период.
- Уровень вакансии превышает показатель аналогичного периода 2019 года менее, чем на 1 п.п. Стабильное значение показателя в настоящий момент обусловлено тем, что компании займутся оптимизацией площадей после завершения периода изоляции, а свободные площади выйдут на рынок в течение 2-3 месяцев после этого.
- В течение недели поглощение показало положительную динамику, однако показатель по-прежнему находится в отрицательной зоне.

ПРОГНОЗ

Гибкость и социальная ответственность – ключевые факторы, о которых необходимо будет помнить компаниям при адаптации занимаемых офисных площадей под новые реалии.

1,6 ^{-20%*} **млн кв. м**

Объем сделок аренды и продажи

Прогноз на 2020 г.

220 ^{-30%*} **тыс. кв. м**

Новое строительство

Прогноз на 2020 г.

20 100 ^{-1,5%*}

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

«Правило двух метров»



Безопасность сотрудников и социальное дистанцирование – аспекты, которые будут требовать особого внимания после возвращения компаний в офисы. Риск передачи инфекции на рабочем месте диктует необходимость перехода на новый стандарт организации офисного пространства. Голландский офис Cushman & Wakefield разработал и внедрил новый формат рабочего пространства, основанный на «Правилах двух метров». Данный подход поможет компаниям максимально быстро восстановить работу в офисе и при этом обезопасить своих сотрудников.

Более подробную информацию о «Правилах двух метров» можно найти [по ссылке](#)

Гибкие рабочие пространства становятся еще более гибкими

Многие компании будут заинтересованы в оптимизации занимаемых площадей.

Внедрение формата hotdesk-офиса может стать основным инструментом, позволяющим эффективно использовать пространство как отдельного офиса, так и мини-офисов в гибких рабочих пространствах.

Например, для компаний, которые после карантина переведут часть функций на удаленную работу, операторы гибких рабочих пространств уже сегодня предлагают аренду «горячих столов» в ряде коворкингов. В этом случае количество арендованных компанией рабочих мест меньше числа сотрудников. При этом, распределение и резервирование рабочих мест осуществляется через приложение. Таким образом, численность персонала остается неизменной, а расходы на аренду существенно сокращаются. Аналогичный подход применим и для организации работы в классическом офисном пространстве отдельно взятой компании.

НА РАДАРЕ: ОФИСЫ

Новые рыночные реалии обуславливают направления развития офисного рынка.

Актуальные тренды на офисном рынке



Источник: Cushman & Wakefield

| Тренд | Комментарий |
|-------------------------------|--|
| Гибкость | Гибкий подход к занимаемым площадям и готовность к переформатированию/оптимизации рабочего пространства – залог успеха для организаций в условиях динамично меняющейся экономической среды. |
| Социальная ответственность | Повышенные требования к безопасности сотрудников. |
| Оптимизация условий договоров | Активность по пересмотру договоров аренды. |
| «Новый» спрос | Изменение структуры спроса в сторону преобладания отраслей, которые менее других испытали на себе влияние вынужденной инвестиционной паузы. |
| Офисные кластеры | Ускоренное формирование новых офисных кластеров на периферии. |
| Коворкинги | Активизация спроса в сегменте коворкингов, пик которой придется на 2-3 кв. 2020 г. |
| Build-to-suit | Снижение строительной активности приведет к увеличению количества сделок build-to-suit в посткризисный период. Девелоперы будут заинтересованы в поиске крупных арендаторов для гарантии экономической эффективности реализуемых проектов. |

МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА



***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

ПОЭТАПНОЕ ВОССТАНОВЛЕНИЕ РЫНКА ПОСЛЕ СНЯТИЯ ОГРАНИЧЕНИЙ

ТЕКУЩАЯ СИТУАЦИЯ

Большинство мер государственной поддержки относится к предприятиям малого и среднего бизнеса и не затрагивает крупные компании. Меры поддержки носят в основном характер отложенной нагрузки, а не полной, хоть и временной, отмены налогов и платежей.

70 **ТЫС. КВ. М**

Новое строительство

Москва, Апрель 2020 г.

180 **ТЫС. КВ. М** **-35%***

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



НЕПРОДОВОЛЬСТВЕННАЯ РОЗНИЦА В СПИСКЕ ПОСТРАДАВШИХ ОТРАСЛЕЙ

18 апреля 2020 года было принято Постановление Правительства РФ, расширившее список наиболее пострадавших от коронавируса отраслей. В перечень была включена сфера розничной торговли непродовольственными товарами. Теперь больше арендаторов будут иметь возможность требовать у собственников отсрочку арендных платежей.

Меры поддержки собственников недвижимости до сих пор размыты и состоят в рекомендации региональным органам власти предоставить владельцам торговых объектов налоговые отсрочки.



РЕШЕНИЯ ПО МЕРАМ ПОДДЕРЖКИ БИЗНЕСА ПРИНИМАЮТСЯ НА РЕГИОНАЛЬНОМ УРОВНЕ

Ввиду того, что основная доля Постановлений Правительства носит рекомендательный характер для региональных властей, органы власти субъектов РФ самостоятельно принимают решения о поддержке бизнеса.

- Московские власти уже выпустили 3 пакета мер поддержки, которые помимо отраслей, пострадавших от COVID-19, частично распространяются и на собственников торговой недвижимости. Торговые центры, снижающие ставку аренды не менее чем на 50%, получают гранты на компенсацию налогов на имущество и арендных платежей за землю.
- Ленинградская область планирует освободить собственников коммерческой недвижимости от налога на имущество на пять лет при условии отмены или снижения ставок аренды на период пандемии.

ПРОГНОЗ

Всплеск покупательской активности сразу после снятия ограниченных мер будет отложенным и недолгим - потребители вернутся на рынок с ограниченными финансовыми ресурсами.

Некоторые страны, уже пережившие пик пандемии, сейчас начинают снимать карантинные меры. Понятно, что полноценного запуска торговых объектов и единовременного возвращения к предыдущим показателям не будет. В Китае и Южной Корее уже работает большинство торговых точек, но в некоторых городах и провинциях с ограничениями. В Германии начали открываться непродуктовые магазины, но только с площадью менее 800 кв. м.

При позитивном развитии ситуации, частичное открытие торговых центров в России возможно уже в начале июня.

Возможно, на первом этапе запуска торговых центров мы увидим ограничения по часам работы и по количеству людей, которые могут одновременно находиться в магазинах.

Вероятнее всего, операторы в торговых центрах будут открываться в несколько этапов – первыми запустятся арендаторы сегмента fashion. Затем начнут работу заведения общественного питания, возможно, в ограниченном режиме – первое время будут работать только «на вынос», либо с ограничениями по количеству посетителей и соблюдением дистанции между посадочными местами. Последними запустятся операторы развлечений.

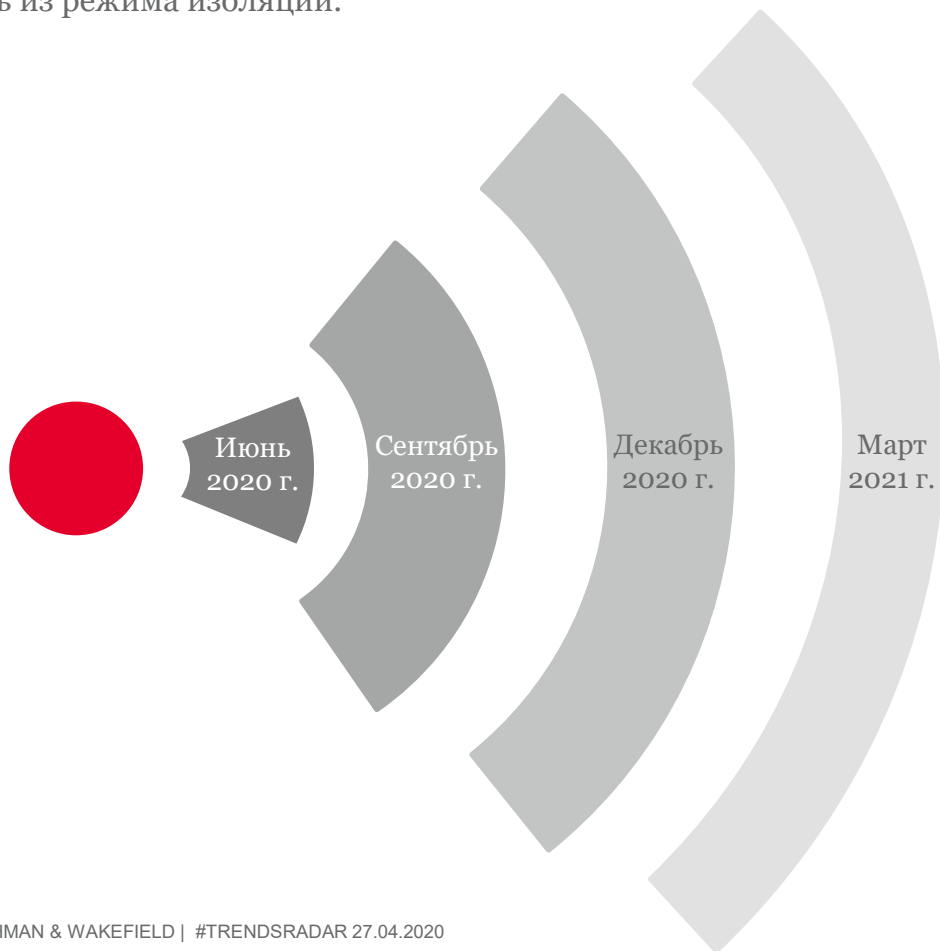
Не все операторы смогут пережить затянувшееся вынужденное закрытие – наименее устойчивые и несетевые ритейлеры могут не открыться заново. Сетевые операторы начнут оптимизацию бизнеса, закрывая наименее прибыльные точки. К концу года мы ожидаем увеличение доли свободных площадей в торговых центрах.

Safe shopping / Безопасный шопинг

Посетители снова пойдут в торговые центры с осторожностью. Ритейлеры и объекты торговой недвижимости вместо активных маркетинговых кампаний будут делать упор на концепцию безопасного шоппинга, повышающую лояльность покупателей. Регулярная дезинфекция и уборка помещений, наличие санитайзеров, внимание посетителей на соблюдение дистанции станут неотъемлемой частью функционирования торговых объектов.

НА РАДАРЕ: ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

В данный момент сложно предполагать, как будет восстанавливаться рынок после завершения режима самоизоляции. Ниже представлен вероятностный сценарий открытия торговых объектов на примере опыта стран, которые уже начали выходить из режима изоляции.



| Дата | Событие |
|------------------|--|
| Июнь 2020 г. | Частичное открытие торговых центров: операторы fashion + общественное питание в ограниченном режиме. |
| Сентябрь 2020 г. | Полное снятие ограничений на работу торговых центров и магазинов. |
| Декабрь 2020 г. | Завершение процесса оптимизации ритейлеров, ротация арендаторов в торговых центрах. |
| Март 2021 г. | Стабилизация показателей посещаемости и заполняемости торговых центров. |

Складская недвижимость

ПОЛУЧЕНИЕ СКИДОК В МОМЕНТЕ – КРАТКОСРОЧНАЯ СТРАТЕГИЯ АРЕНДАТОРОВ

ТЕКУЩАЯ СИТУАЦИЯ

Арендаторы пытаются получить у арендодателей скидки или отсрочку по арендным платежам.

10 %

Складских помещений Московского региона приостановили свою работу

Апрель 2020 г.

95% → 25%

Временное снижение среднего показателя собираемости аренды в странах Европы

Середина марта – начало апреля 2020 г.

Источник: Cushman & Wakefield

- В связи с эпидемиологической опасностью, ряд складов, не осуществляющих онлайн продажи, приостановил свою работу. Часть арендаторов, в основном международные компании, также «закрыли» склады в целях безопасности персонала.
- Крупные собственники складских площадей не торопятся выходить на переговоры с арендаторами по краткосрочным скидкам и отсрочкам. Успех переговоров зависит от профиля рисков арендаторов.
- Проекты, реализуемые по подписанным ранее контрактам, то есть под конкретного заказчика, продолжают реализовываться.



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

Ввиду снижения строительной активности в 2020 г. в эксплуатацию будут введены лишь объекты на завершающих этапах строительства, и среди них преобладают спекулятивные объекты.

560 **тыс. кв. м** -55%*

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

- За прошедшие две недели часть проектов, заявленных к вводу, была перенесена на следующий год. Прогноз по новому строительству снижен на 19% относительно предыдущего выпуска #TRENDSTARADAR от 13.04.20.
- По-прежнему ограниченное предложение качественных складских площадей и снижение строительной активности будет поддерживать значение ставок аренды. Мы продолжаем придерживаться прежнего прогнозного значения средневзвешенной ставки аренды 4000 руб. за кв. м в год.
- На фоне невысоких темпов строительства мы ожидаем, что баланс спроса и предложения немного изменится и приведет к небольшому снижению уровня вакантных площадей до значения 2,8%.

#TRENDSTARADAR от 13.04.20 можно скачать на сайте cwrussia.ru

По данным Cushman & Wakefield с начала года прогнозное значение нового строительства снизилось на 55%.

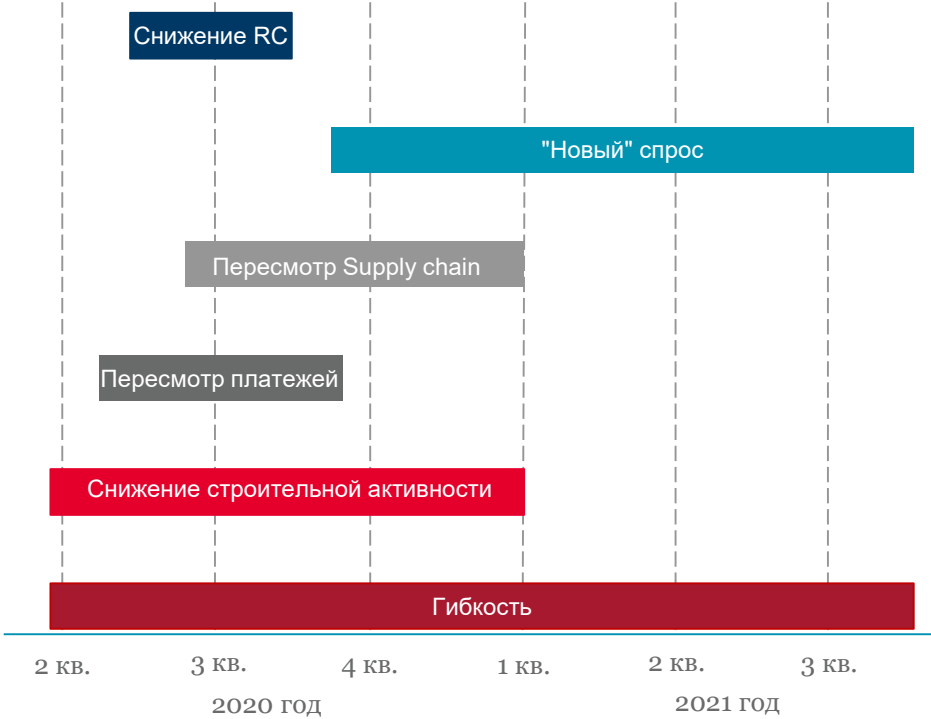
В основном новое строительство снижается за счет замораживания проектов спекулятивного строительства, так как объекты такого типа наиболее уязвимы к изменениям конъюнктуры рынка.

Многие собственники, имеющие на своих площадках возможность строительства под конкретного заказчика, решают взять паузу и выждать более удачный экономический цикл, поэтому менее активно ищут арендаторов.

Тем не менее, мы отмечаем, что к концу 2020 года, большая часть новых проектов будет построена спекулятивно.

НА РАДАРЕ: СКЛАДЫ

Кризисные явления в экономике в среднесрочной и долгосрочной перспективе сформируют ряд наиболее важных трендов для рынка складской недвижимости.



Источник: Cushman & Wakefield

| Тренд | Комментарий |
|----------------------------------|---|
| Гибкость | Стратегии компаний для адаптации и возвращения к деловой активности. Гибкость бизнес процессов для быстрого реагирования на меняющиеся условия. |
| Снижение строительной активности | Заморозка новых объектов ввиду экономической неэффективности их реализации. |
| Пересмотр платежей | Краткосрочный пересмотр условий договора, необходимая оптимизация арендных условий. |
| Пересмотр Supply chain | Пересмотр некоторыми арендаторами структуры своих цепочек поставок (например, сокращение зависимости поставок от Азии). |
| «Новый» спрос | Возвращение спроса со стороны других индустрий, кроме ритейл и онлайн операторов. |
| Снижение Rent Collection | Временное снижение показателя собираемости аренды. |

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, временно полностью закрыты пансионаты, дома отдыха, санатории и расположенные на курортах гостиницы 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).

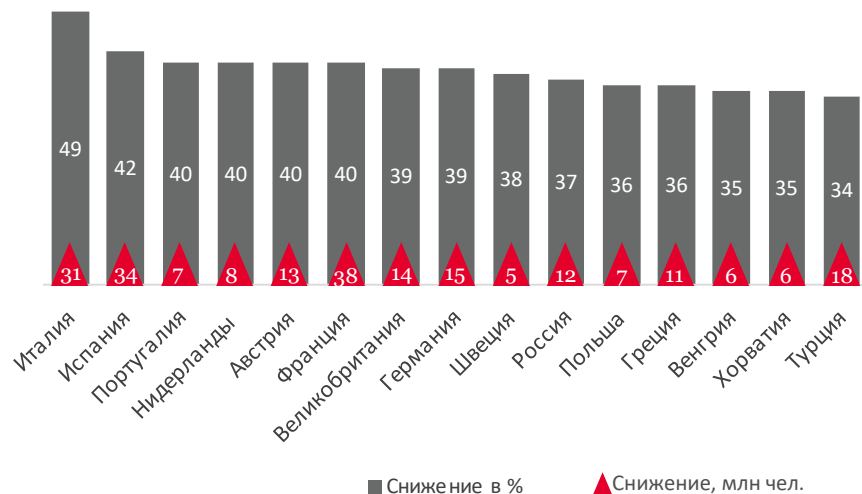
Действия управляющих/операторов – поддержание работы гостиниц в полном или частичном объеме (при отсутствии возможностей проведения сокращений персонала) как минимум до конца срока действия режима самоизоляции. Ряд отелей заявили о готовности предоставлять размещение для медперсонала или граждан, находящихся 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)



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: Oxford Economics, 01.04.2020

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



Татьяна Дивина

Заместитель руководителя
департамента исследований и
аналитики
Tatyana.Divina@cushwake.com



Марина Смирнова

Партнер, Руководитель
департамента гостиничного
бизнеса и туризма
Marina.Smirnova@cushwake.com



Евгения Сафонова

Аналитик
Торговая и складская
недвижимость
Evgenia.Safonova@cushwake.com



Полина Афанасьева

Младший Аналитик
Офисная недвижимость
Polina.Afanasieva@cushwake.com



Андрей Киселев

Младший Аналитик
Складская недвижимость
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

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