

Коммерческая недвижимость - Россия

#MARKETBEAT

Отдел исследований Cushman & Wakefield



Янв '20

Макроэкономика

Рынки капитала

Офисы

Торговая недвижимость

Складская недвижимость

Гостиницы



Совет:
Нажмите сюда, чтобы вернуться на
эту страницу из любой части документа

Раздел 1 с.3 **ФУНДАМЕНТАЛЬНЫЕ ФАКТОРЫ**

Макроэкономический
прогноз и основные
факторы и тенденции

Раздел 2 с.14 **КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**

Анализ сегментов
коммерческой недвижимости

Раздел 3 с.48 **НАША КОМАНДА**

Контактная информация
команды отдела Исследований
рынка российского офиса
Cushman & Wakefield

с.3 Прогноз



с.6 Макроэкономика



с.11 Рынки капиталов



с.14 Офисная недвижимость



с.24 Торговая недвижимость



с.32 Складская недвижимость



с.41 Гостиничная недвижимость



с.47 Стандартные условия аренды



с.49 Лучшая исследовательская команда на рынке недвижимости России по версии **Euromoney Real Estate Awards** в 2012, 2014, 2016 и 2017 годах.



с.50 О компании




с.51 Cushman & Wakefield Россия



Совет:
Выберите интересующую статью и
кликните на нее, чтобы перейти

ТРАНЗИТ



Экономическая стагнация и отсутствие идей для экономического развития наряду с реформой государственного управления создаст турбулентность на рынке в 2020 г. Недвижимость как островок стабильности будет особенно привлекательным активом.

КАБИНЕТ МИНИСТРОВ РОССИИ

Январь 2020

Председатель Правительства



Председатель
Правительства

Михаил
Владимирович
Мишустин

Заместители Председателя Правительства



Первый заместитель
Председателя
Правительства

Андрей Рэмович
Белусов



Заместитель Председателя
Правительства –
Руководитель Аппарата
Правительства

Дмитрий Юрьевич
Григоренко



Заместитель Председателя
Правительства

Виктория Валериевна
Абрамченко



Заместитель Председателя
Правительства

Юрий Иванович
Борисов



Заместитель Председателя
Правительства

Татьяна Алексеевна
Голикова



Заместитель Председателя
Правительства

Алексей Логвинович
Оверчук



Заместитель Председателя
Правительства

Марат Шакирзянович
Хуснуллин



Заместитель Председателя
Правительства

Дмитрий Николаевич
Чернышенко



Заместитель Председателя
Правительства Российской
Федерации – полномочный
представитель Президента
Российской Федерации в
Дальневосточном
федеральном округе

Юрий Петрович Трутнев

Федеральные министры



Министр транспорта

Евгений Иванович
Дитрих



Министр по делам
гражданской обороны,
чрезвычайным ситуациям и
ликвидации последствий
стихийных бедствий

Евгений Николаевич
Зиничев



Министр природных
ресурсов и экологии

Дмитрий Николаевич
Кобылкин



Министр по развитию
Дальнего Востока и Арктики

Александр
Александрович Козлов



Министр внутренних дел

Владимир
Александрович
Колокольцев



Министр труда и
социальной защиты

Антон Олегович Котяков



Министр просвещения

Сергей Сергеевич
Кравцов



Министр иностранных дел

Сергей Викторович
Лавров



Министр культуры

Ольга Борисовна
Любимова



Министр промышленности
и торговли

Денис Валентинович
Мантуров



Министр спорта

Олег Васильевич
Матыцин



Министр здравоохранения

Михаил Альбертович
Мурашко



Министр энергетики

Александр
Валентинович Новак



Министр сельского
хозяйства

Дмитрий Николаевич
Патрушев



Министр экономического
развития

Максим Геннадьевич
Решетников



Министр финансов

Антон Германович
Силуанов



Министр науки и высшего
образования

Валерий Николаевич
Фальков



Министр юстиции

Константин
Анатолеевич Чуйченко



Министр цифрового
развития, связи и массовых
коммуникаций

Максут Игоревич
Шадаев



Министр обороны

Сергей Кужуготович
Шойгу



Министр строительства и
жилищно-коммунального
хозяйства

Владимир
Владимирович Якушев

НОВЫЙ ЦИКЛ В 2020 ГОДУ

В 2019 г. завершился переход к «застою 2.0» с характерными признаками в виде низких темпов роста, избыточного регулирования, перманентного законотворчества и кампаниями, призванными обеспечить развитие в ручном режиме. В 2020 г. начинается новый политический цикл, связанный с трансформацией государственного управления.

В 2020 году экономика будет развиваться по инерционному сценарию. На сегодняшний день сложилась достаточно сбалансированная структура. Доходы государства достаточны для реализации национальных проектов, профицит бюджета и финансовая дисциплина позволяют относительно спокойно смотреть в среднесрочное будущее. Естественно, что отставание России от других рынков будет усиливаться, но решение проблемы отсталости скорее всего будет отложено на период после 2024 г.

Для рынка коммерческой недвижимости мы не ожидаем негативных тенденций в 2020 г. Наоборот, в рамках масштабного государственного строительства в стране коммерческая недвижимость должна найти свою роль и функцию.

Чисто коммерческий девелопмент в столицах будет уступать место пост-многофункциональному, в рамках которого объекты будут не просто сочетать традиционные для рынка функции, но и различные общественные роли, например, способствовать реализации нацпроектов, созданию рабочих мест и т.д. Коммерческие модели будут ориентированы не на максимизацию прибыли, а на формирование долгосрочной устойчивой финансовой модели.

Классические модели девелопмента будут более характерны для небольших проектов в регионах.

Социальная политика, возможно, будет направлена на выравнивание доходов работающего класса. Именно поэтому обсуждается введение прогрессивного налога на доходы. Это означает, что ритейлерам придется оптимизировать предложение под более однородную целевую аудиторию.

Самое важное для рынка недвижимости из послания Президента

- Реформа местного самоуправления
- «Материнский» «капитал»
- Поддержка малоимущих домохозяйств
- Стимулирование ипотеки

Раздел 1

ФУНДАМЕНТАЛЬНЫЕ ФАКТОРЫ

- Базовый прогноз умеренно-позитивный.
- Инициативы по поддержке семей приведут к росту государственных расходов.
- Профицит бюджета оставляет властям свободу для экономического маневра.
- Потребительский рынок продолжает отставать от остальных секторов.

МАКРОЭКОНОМИКА

	2018	2019	2020	2021	2022
Рост ВВП, %	2,2	1,2	1,8	1,5	1,3
RUB/USD	62,67	65,00	64,60	63,40	62,40
ИПЦ, %	2,88	4,5	3,7	3,4	3,8
Дефлятор ВВП, %	12,1	4,3	7,3	3,7	3,7
Кредитная ставка, %	8,87	8,84	7,85	7,87	8,03
Профицит бюджета, % от ВВП	3,03	2,66	1,28	1,24	0,95
Потребительские расходы, %	2,3	2,6	2,1	1,6	1,9
Государственные расходы, %	4,6	8,7	1,8	5,4	5,5
Чистый приток капитала, млрд долл.	-4	-55	-79	-78	49
Безработица, %	4,80	4,53	4,59	4,6	4,58
Мировая цена на нефть BRENT	71,1	64,3	65,1	63,5	62,2

Источник: Oxford Economics 08/01/2020

СТАГНАЦИЯ

Пересмотры макроэкономических показателей носят косметический характер. Инфляция стабилизировалась на уровне 4%, ВВП – в районе 1,5%. Возможно социальные инициативы президента немного подтолкнут инфляцию вверх, а новый кабинет министров инициирует пакет стимулов для экономического роста. Однако конфигурация среднесрочной экономической политики станет ясна не ранее 2 квартала.

1,3 %

Рост ВВП в 2019 г.

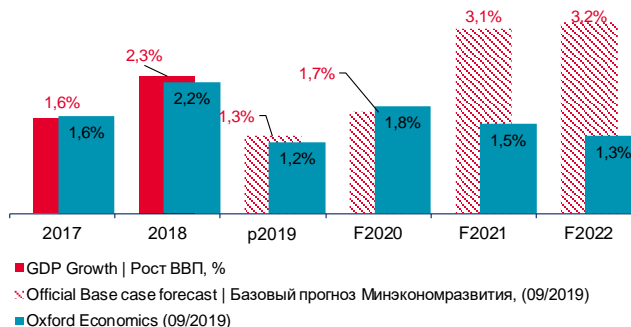
По версии Минэкономразвития

3,8 %

Ожидаемая инфляция в 2019 г.

По версии Минэкономразвития

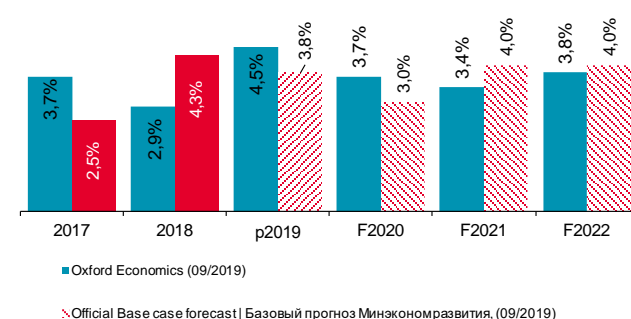
Рост ВВП, %



Перед правительством стоит задача фактического удвоения темпов роста экономики по сравнению с сегодняшними. Однако инструментарий кабинета весьма ограничен. Поэтому прогнозы на 2021-2022 гг. можно рассматривать, скорее, как желаемое будущее.

Мы полагаем, что в первую половину 2020 г. кабинет будет пытаться нащупать драйверы для роста экономики.

Индекс потребительских цен, %



Одно можно сказать с полной определенностью: потребительская модель роста исчерпана. С одной стороны стагнация потребительского рынка будет тормозить развитие крупных мегаполисов, а с другой способствовать сдерживанию инфляции.

С точки зрения недвижимости, это означает, что в ритейле увеличится роль логистики и снизится значение торговых помещений.

2017-2023 ПЕРИОД ДОРОГИХ ДЕНЕГ

Стагнация на рынке недвижимости

Реальная стоимость денег и рост ВВП



Показателем реальной стоимости денег является разница между ставкой кредитования и инфляцией.

С 2017 года начинается период дорогих денег и низких темпов экономического роста.

Это означает возникновение института льготного финансирования для приоритетных проектов, так как коммерческие ставки будут доступны только для высоко маржинальных проектов.

Рассчитывать на иностранный капитал, который в эпоху экономического бума обеспечивал приток дешевых кредитов, не приходится, а конкуренция на финансовом рынке будет лишь снижаться.

РОССИЯ УЛУЧШАЕТ ЖИЛИЩНЫЕ УСЛОВИЯ

За 12 месяцев ипотечный долг вырос на 17%. Жилищный рынок остается самым динамичным в РФ. Переход на эскроу-счета лишь временно затормозил активность кредитования. Высокая доля досрочного погашения говорит о сохранении потенциала рынка.

3,5%

ипотечной задолженности
домохозяйств

Погашено досрочно в 3 квартале 2019 г.

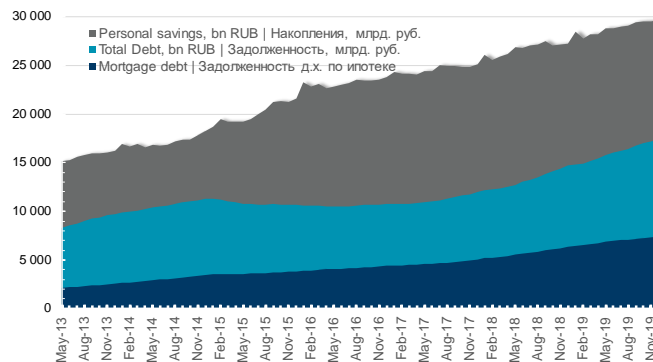
6%

От ВВП

Размер ипотечного долга домохозяйств в России

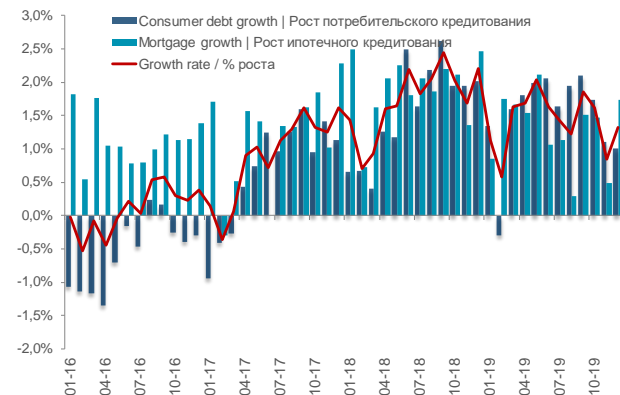
Источник: ЦБ, расчеты Cushman & Wakefield

Долги и депозиты физ. лиц, млрд руб.

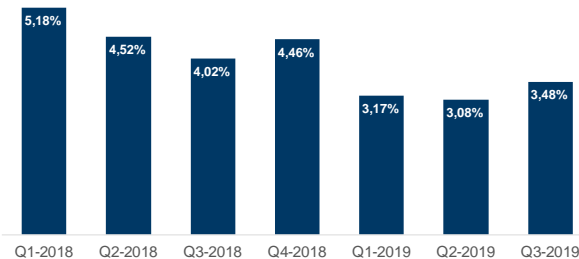


Планы по увеличению размера «материнского капитала» наряду со снижением ставки будут стимулировать даже бездетные домохозяйства брать ипотечные кредиты, так как выплаты от государства будут включаться в расчет возможностей по погашению ипотеки.

Темпы роста задолженности домохозяйств



Доля досрочного погашения ипотечных кредитов за квартал, в % от общего долга на конец периода



КОРПОРАТИВНЫЙ ДОЛГ СТАГНИРУЕТ

В 2019 г. рост корпоративного долга прекратился, в первую очередь за счет сжатия валютного долга. В конце года кредитование несколько оживилось, однако, рассчитывать на оживление реального сектора не приходится.

6,25%

Ключевая ставка

Понижена на ,25 (13.12.2019)

20%

Доля просроченной задолженности
В строительстве

 Power BI

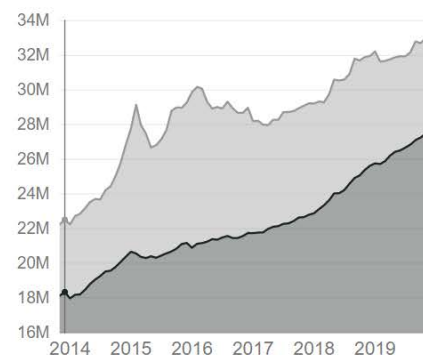
Источник: ЦБ РФ

Строительство и недвижимость по-прежнему находятся в зоне кредитного сжатия. Переход на проектное финансирование строительства жилья может подстегнуть рост кредитного рынка в строительстве, однако это будет происходить постепенно. Рост просроченной задолженности в строительстве остановился.

В октябре незначительно вырос долг предприятий оптовой и розничной торговли, но наиболее важными будут ноябрь и декабрь, данные по этим месяцам покажут активность новогодних продаж по отрасли.

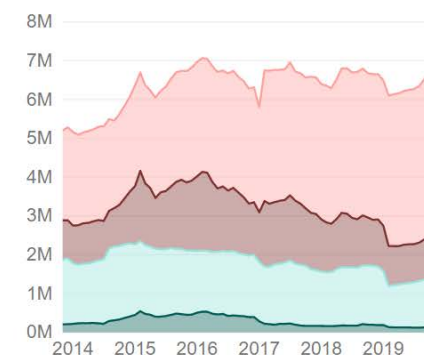
Текущая задолженность, млн руб.

Всего по экономике



● В рублях ● В валюте

Строительство и недвижимость



Строительство: ● В валюте ● В рублях
Операции с недвижимостью: ● В валюте ● В рублях

Оптовая и розничная торговля



● В рублях ● В валюте

Раздел 2

РЫНКИ КАПИТАЛА

- Объем инвестиций вырос на 30%.
- Лидером роста является гостиничный сегмент (+450%).
- Ставки капитализации на прайм объекты не реагируют на снижение ключевой ставки.
- Ставки капитализации по объектам не класса прайм могут превышать 14%.
- Чистый отток иностранных инвестиций завершился в 2019 г.

2,58 млрд Евро

По итогам 2019 г.

Инвестиции в коммерческую недвижимость РФ

3,5 млрд Евро

Прогноз на 2020 г.

Инвестиции в коммерческую недвижимость РФ

9.0 %

Январь 2020 г.

Ставка капитализации на офисы

168 млн Евро

Чистый отток иностранных инвестиций в 2019 г.

РОССИЯ: ИНВЕСТИЦИОННЫЙ РЫНОК ОЖИВАЕТ

Российский рынок имеет самый высокий потенциал роста в восточноевропейском регионе.

+30 %

Инвестиции в РФ

2019 г. по сравнению с 2018 г.

5,7 млрд Евро

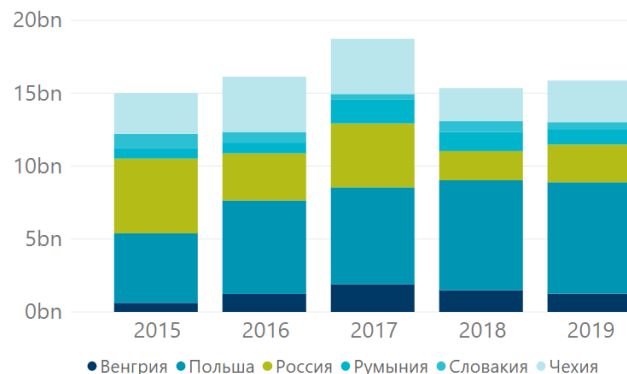
Объем инвестиций в Польше
в 2019 г.

Крупнейший инвестиционный рынок Восточной Европы с 2016 г.

REAL CAPITAL ANALYTICS

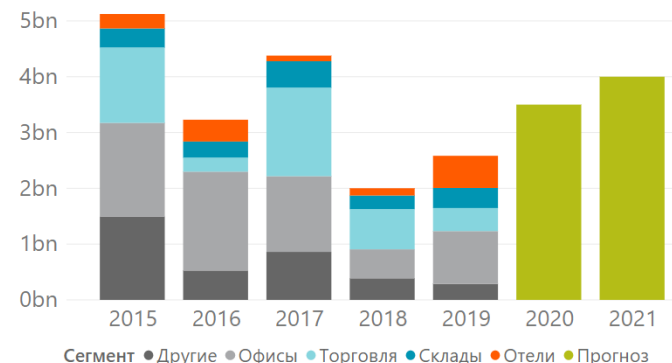
Источник: Real Capital Analytics

Объемы инвестиций на основных рынках Восточной Европы, млрд евро



Инвестиции в недвижимость в Восточной Европе стабилизировались на уровне 17 млрд Евро. Структура в 2019 г. практически не отличалась от предыдущего. При этом в России наблюдался самый высокий рост инвестиций в регионе: +30%. Достигнуто это за счет низкой базы. Другие региональные рынки вплотную приблизились к уровню насыщения.

Объем инвестиций в России, млрд евро



По итогам 2020 года мы ожидаем оживления инвестиционного рынка, преимущественно за счет укрупнения и консолидации портфелей активов. Сегодня именно Российский рынок имеет потенциал для роста. Даже в условиях санкций и отсутствия иностранных инвесторов, в среднесрочной перспективе рынок может достичь 5 млрд Евро.

СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

9 %

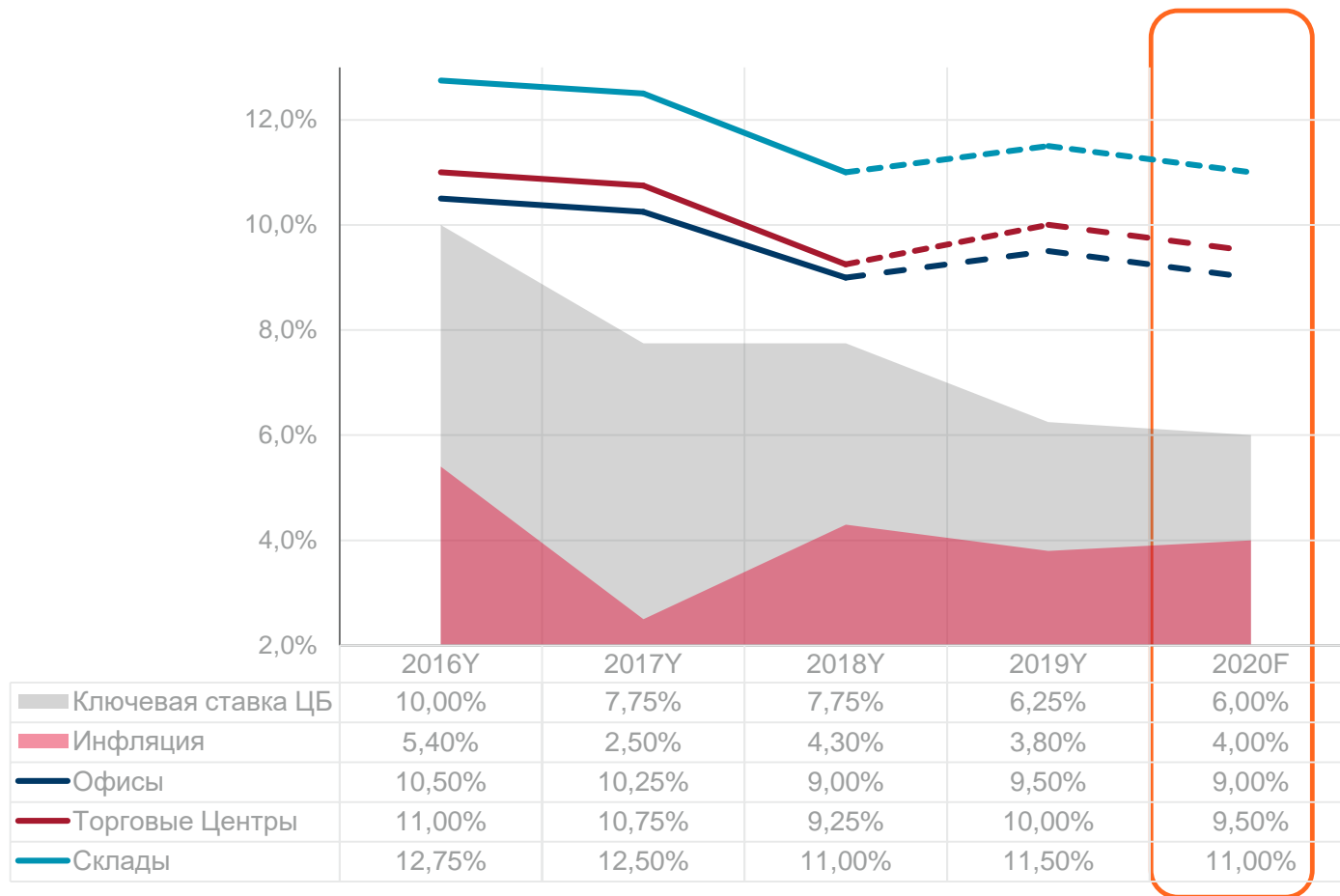
Актуальная ставка капитализации

Офисная недвижимость

6,25 %

Ключевая ставка

ЦБ РФ (декабрь 2019 г.)



Раздел 2

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- Стабильно высокий спрос удерживает вакансию на уровне ниже 11%.
- В 2019 году новое строительство в три раза превысило аномально низкий уровень прошлого года.
- В среднесрочной перспективе ежегодно будет вводиться 300-400 тыс. кв. м офисных площадей.
- Недостаток крупных блоков в объектах класса А вынуждает арендаторов заключать сделки в зданиях класса В по ставкам, сравнимым с классом А.

Москва 1-4 кв. 2019 г. Класс А, В+ и В-

18,12 **млн кв. м**

Общее количество офисных помещений

386 **тыс. кв. м**

Новое строительство

1,84 **млн кв. м** (10,2%)

Количество свободных площадей

2,03 **млн кв. м**

Общее количество арендованных и купленных площадей на рынке Москвы

Офисная недвижимость

РЫНОК ДОСТИГ ЗРЕЛОСТИ: ВЫСОКИЙ СПРОС УДЕРЖИВАЕТ ПОКАЗАТЕЛИ НА СТАБИЛЬНОМ УРОВНЕ

Возросшее второе новое строительство не оказало существенного влияния на уровень вакансии. Рост ставок аренды находится на уровне инфляции, что свидетельствует о стабильной ситуации на рынке.

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Новое строительство 2019 года превысило показатель прошлого года в 3 раза. В среднесрочной перспективе новое строительство будет оставаться на уровне 300-400 тыс. кв. м ежегодно.

386

ТЫС. КВ. М

Новое строительство

1-4 кв. 2019 год

320

ТЫС. КВ. М

Новое строительство

Прогноз на 2020 год

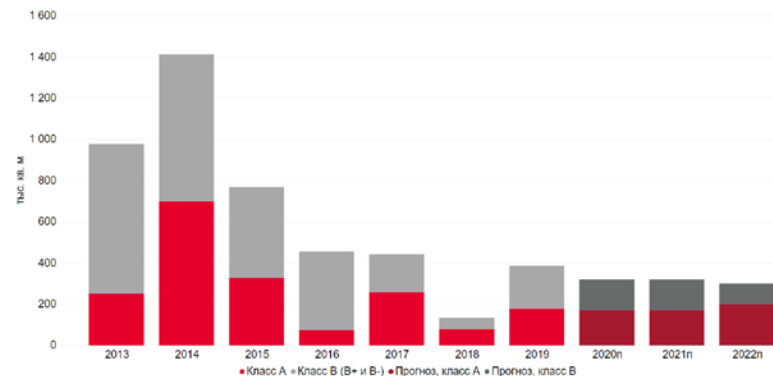
Источник: Cushman & Wakefield

Прошедший год послужил началом нового этапа развития рынка офисной недвижимости со стабильными темпами ввода объектов. Несмотря на существенный рост количества введенных площадей, стабильно высокий спрос будет поддерживать стабильный уровень строительной активности.

42% от общего количества офисных площадей было введено в 4 квартале 2019 г. Наиболее значимыми введенными объектами можно считать БЦ Орбион (класс А) и БЦ Стратос (Класс А) общей офисной площадью 66 тыс. кв. м, расположенные на территории активно развивающегося бизнес-кластера Сколково. В ближайшие годы в Сколково ожидается ввод более 150 тыс. кв. м офисных площадей, что в сочетании с развитием внутренней инфраструктуры и интегрированностью в городскую транспортную сеть может сделать данную территорию новым центром деловой жизни. Сколково является одной из точек роста динамично развивающейся юго-западной субагломерации.

Ключевыми географическими векторами развития офисной недвижимости являются юго-западное направление и Ленинградский коридор.

Новое строительство по классам, тыс. кв. м



СПРОС

По итогам 2019 года снижения спроса после рекордных показателей 2018 года не произошло. В 2020-2021 гг. спрос будет держаться на стабильно высоком уровне.

2,03
млн кв. м

Сумма сделок по аренде
и продаже

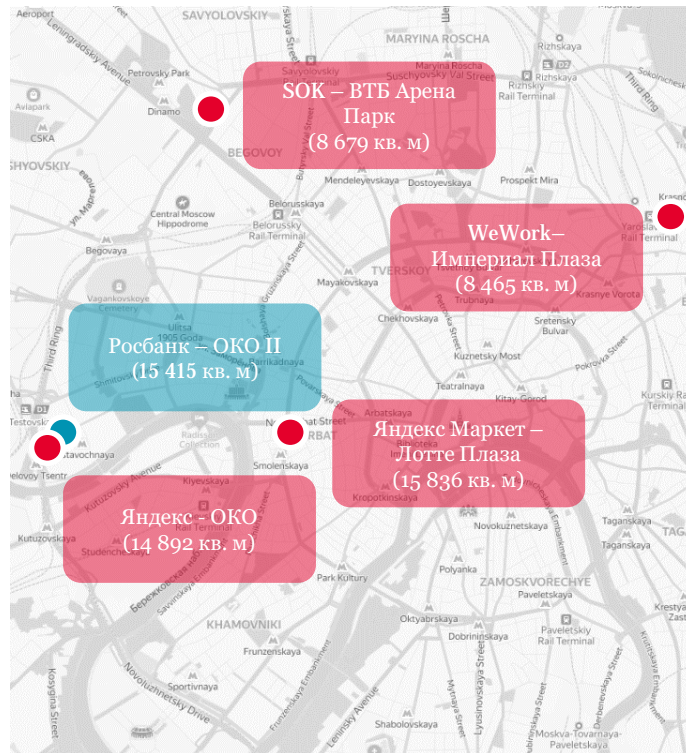
1-4 кв. 2019 года

2 **млн кв. м**

Сумма сделок по аренде
и продаже

Прогноз на 2020 год

Крупнейшие сделки: новые сделки аренды, 2019г.



● Класс А ● Класс В (В+и В-)

В 2019 г. сумма сделок по аренде и продаже сохранилась на уровне, сравнимом с предыдущим годом. Ключевыми трендами года стали рост объема договоров предварительной аренды и повышение спроса на приобретение помещений в собственность.

Ощутимый недостаток качественных крупных блоков и высокая активность арендаторов привели к заключению ряда крупных сделок в строящихся объектах. Доля договоров предварительной аренды от общего числа заключенных сделок увеличилась более, чем в 2 раза по сравнению с 2018 г. (2018 г. - 7%, 2019 – 15%).

Доля сделок продажи выросла вдвое по сравнению с 2018 г. и составила 18%. В условиях затянувшейся стагнации российской экономики банки пересмотрели свои подходы в отношении инвестиций в офисную недвижимость, в результате чего 4 из 5-ти крупнейших сделок продажи за год были заключены банковскими структурами. Помимо банков, одними из ключевых игроков рынка остаются операторы гибких рабочих пространств и компании IT-сектора.

Операторы гибких рабочих пространств показывают себя как активные игроки рынка и в качестве арендаторов, и в роли арендодателей. За последний год был заключен ряд сделок по аренде большого числа рабочих мест в коворкингах.

Источник: Cushman & Wakefield

КОВОРКИНГИ – ЛОКОМОТИВ РЫНКА

Развитие гибких рабочих пространств по-прежнему является одним из ключевых трендов в сегменте офисной недвижимости. Среднегодовой рост рынка гибких рабочих пространств в 2019-2020гг. в Москве составляет 50%.

180

ТЫС. КВ. М

Объем рынка гибких рабочих пространств

Январь 2020 г.

70%

Доля сетевых операторов

Январь 2020 г.

Источник: Cushman & Wakefield

Крупнейшие сделки в коворкингах в 2019 г.

№	Название коворкинга	Количество арендованных рабочих мест	Компания-арендатор	Квартал 2019 г.
1	S.O.K	1 000	Тинькофф	4 кв.
2	Business Club	730	Яндекс	4 кв.
3	WeWork	728	X5 Retail Group	4 кв.
4	Praktik	310	Goods.ru	4 кв.
5	WeWork	290	Конфиденциальный клиент	3-4 кв.
6	WeWork	155	ByteDance	4 кв.
7	S.O.K	110	Huawei	2 кв.
8	WeWork	101	ВТБ	4 кв.
9	Рабочая Станция	84	Инженерное дело	4 кв.

К концу 2019 г. в Москве функционировало 114 форматных гибких рабочих пространств, более половины из которых являлись сетевыми. За прошедший год было открыто 22 гибких рабочих пространства общей площадью около 60 тыс. кв. м. В 2020 году заявлено к открытию еще 20 новых площадок.

Наибольшей популярностью для размещения коворкингов пользуются Центральный Деловой Район, Ленинградский коридор, а также Москва-Сити.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ СВОБОДНЫХ ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

Возросший втрое объем нового строительства не оказал существенного влияния на уровень вакансии. В 2020 г. вакансия будет удерживаться на уровне 10-11% за счет высокого спроса со стороны арендаторов.

10,2 %

Доля свободных помещений
на конец 2019 года
Класс А и В (В+ и В-)

1,84 млн кв. м

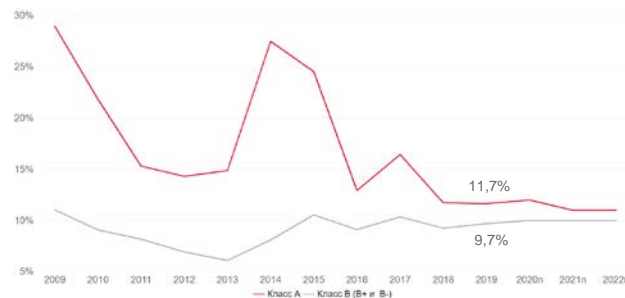
Площадь свободных помещений
на конец 2019 года
Класс А и В (В+ и В-)

787 тыс. кв. м

Площадь свободных помещений с
экспозицией более 1 года
Класс А и В (В+ и В-)

Источник: Cushman & Wakefield

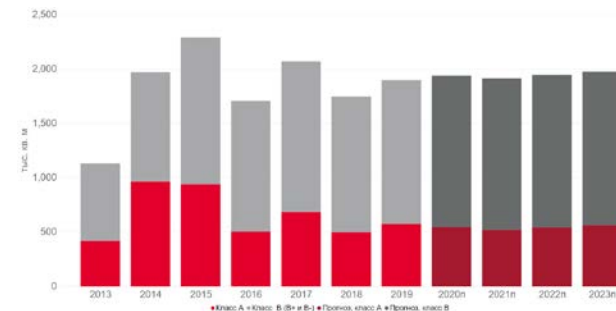
Доля свободных помещений



Уровень вакансии на конец 2019 г. составил 10,2%, тем самым превысив значение 2018 года всего на 0,4 п. п. Такой рост можно считать незначительным на фоне увеличения количества построенных площадей почти в 3 раза по сравнению с прошлым годом. Отсутствие колебаний в значении показателя поддерживается стабильно высоким спросом.

В классе А уровень вакансии остается стабильным. Незначительный рост доли свободных площадей в объектах класса В (0,4 п.п.) определил динамику показателя в целом по рынку.

Свободные помещения



Общее количество свободных площадей составляет 1,84 млн кв. м. При этом почти половина этих площадей экспонируется более 1 года и является менее ликвидным для рынка предложением (ориентированным на более узкий спрос или не соответствующим текущим ожиданиям потенциальных арендаторов).

Таким образом, можно говорить о показателе индикативной доли вакансии на рынке (за исключением этих площадей) - 5,8%.

ПОГЛОЩЕНИЕ

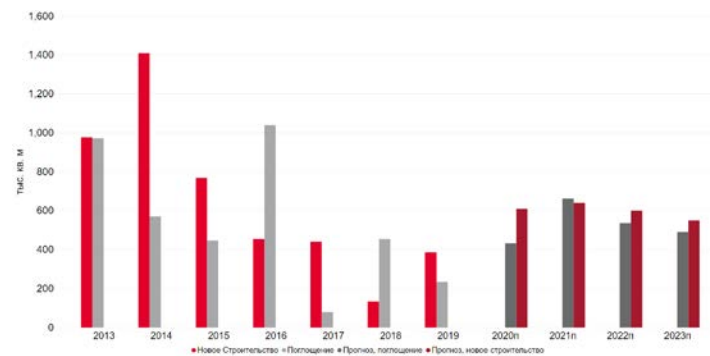
По итогам 2019 года поглощение оставалось положительным на фоне стабильно высокого спроса. Однако ввиду возросшей строительной активности и антирекордов ввода новых зданий прошлого года значение показателя снизилось более, чем на 50% по сравнению со значением 2018 года. На фоне стабильных показателей нового строительства в 2020-2022 гг. поглощение будет оставаться на уровне 200 – 300 тыс. кв. м ежегодно.

234

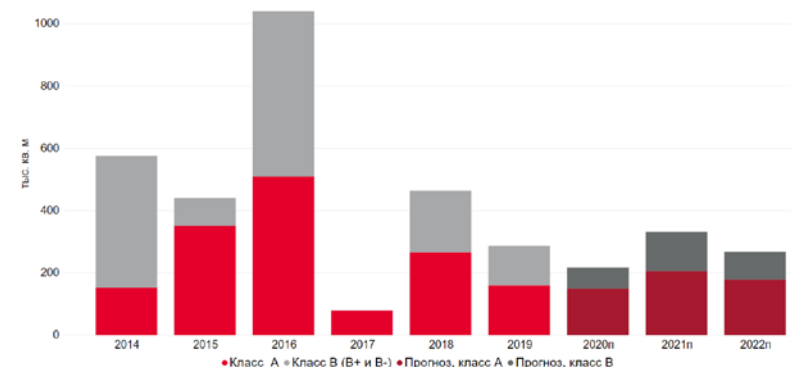
ТЫС. КВ. М

Поглощение
1-4 кв. 2019 г.

Поглощение и новое строительство



Поглощение по классам

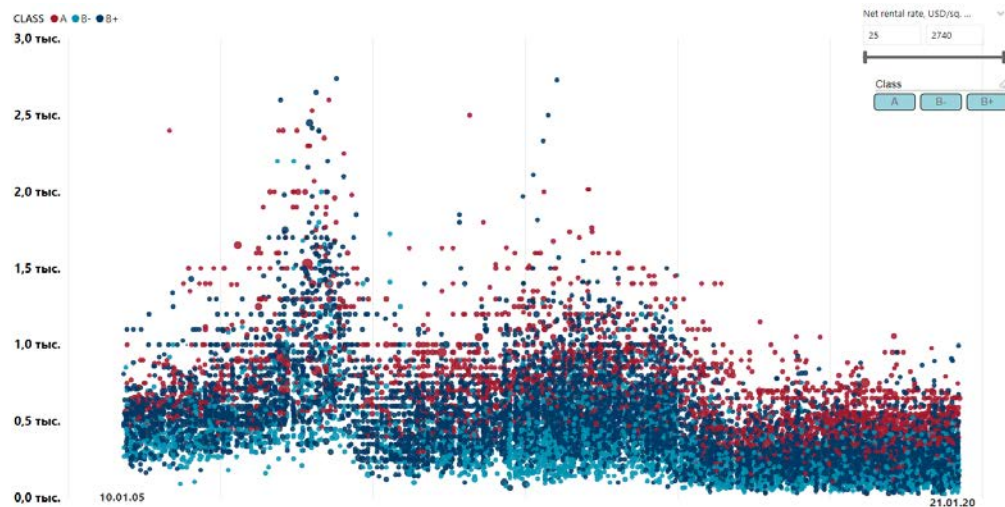


Поглощение – показатель, отражающий разницу между площадями, занятыми на начало и конец периода. Положительное поглощение означает, что с рынка «выбираются» дополнительные вакантные офисные площади. Отрицательное поглощение отображает обратное - освобождение дополнительных офисных площадей, которые совместно с новым строительством формируют вакансию.

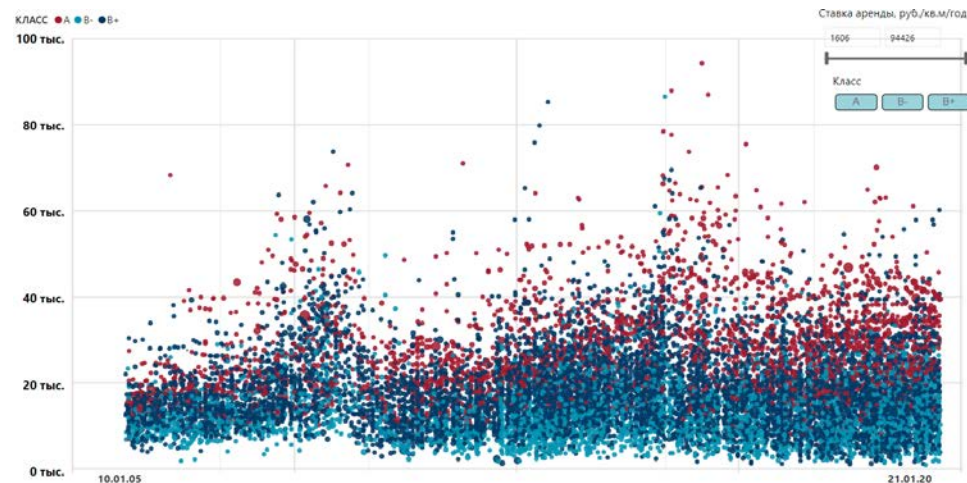
Источник: Cushman & Wakefield

СДЕЛКИ АРЕНДЫ ОФИСОВ В МОСКВЕ

Арендные ставки в долларовом эквиваленте



Арендные ставки в рублевом эквиваленте



- На графике точками обозначены отдельные сделки по аренде офисов. По горизонтали отложена дата, по вертикали – арендная ставка в долларовом или рублевом эквиваленте.
- По ссылке или QR коду можно получить доступ к интерактивному графику на котором отображены детали каждой сделки.



СТАВКИ АРЕНДЫ

В 2019 году произошел ожидаемый рост ставок аренды. Рост ставок сохраняется на уровне инфляции, что свидетельствует о стабильной ситуации на рынке.

310

долл. за кв. м в год

Январь - декабрь, 2019 год

Долларовый эквивалент.

Все сделки аренды на рынке

20 015

руб. за кв. м в год

Январь - декабрь, 2019 год

Рублевый эквивалент.

Все сделки аренды на рынке

Источник: Cushman & Wakefield

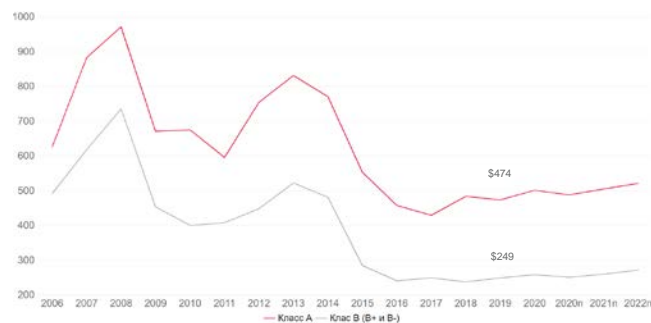
В 2019 году рост ставок аренды составил 4,1% относительно показателя прошлого года. При этом ставки аренды в зданиях класса А остались на уровне 2018 года, а в зданиях класса В выросли на 8%.

Недостаток качественных крупных блоков приводит к заключению сделок в объектах класса В, причем все чаще по ставкам, сравнимым с классом А. В свою очередь, ликвидные крупные блоки в существующих объектах класса А были «выбраны» с рынка. Последнее привело к заключению ряда договоров предварительной аренды по ставкам, которые традиционно ниже, чем в существующих зданиях. Таким образом, ставка в классе А осталась на уровне 2018 года.

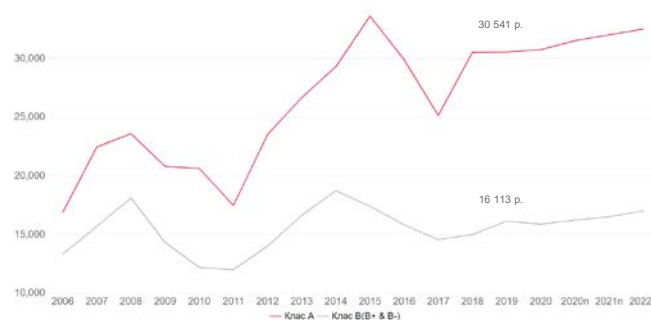
Средневзвешенный долларовый эквивалент арендной ставки в классе А в 2019 году составил \$474 за кв. м в год (30 541 руб. за кв. м в год). Средневзвешенный рублевый эквивалент ставок по сделкам аренды в классе В – 16 113 руб. за кв. м в год (\$249 за кв. м в год).

Средняя ставка продолжит расти на 4-6% в год в среднесрочной перспективе.

Ставки аренды в долларовом исчислении



Ставки аренды в рублевом исчислении



Карта субагломераций Москвы

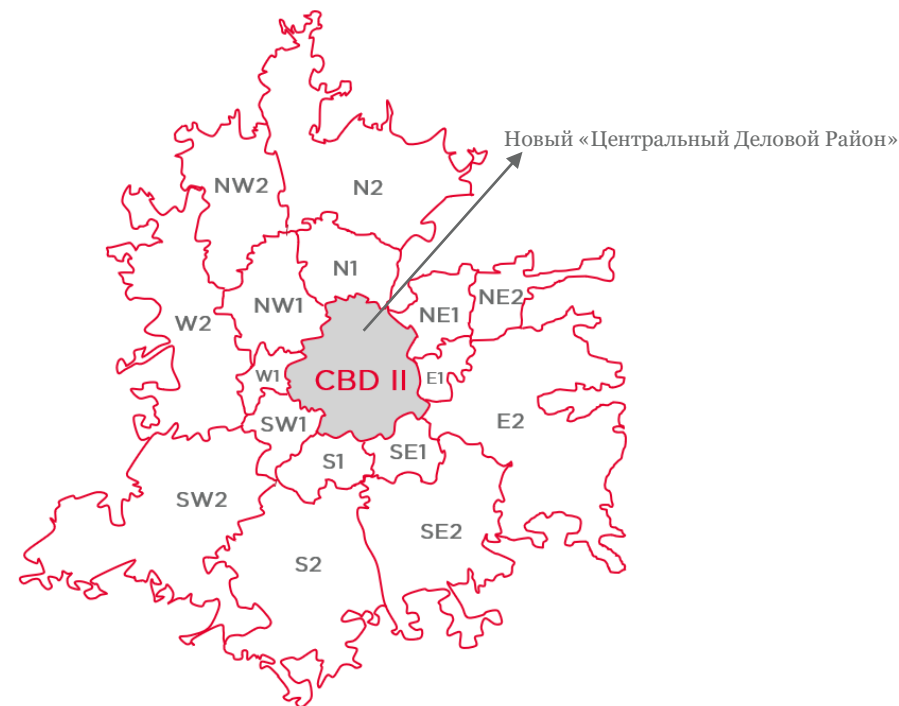
Офисная недвижимость

СУБАГЛОМЕРАЦИИ: НОВЫЙ ПОДХОД К ТОПОГРАФИИ МОСКВЫ

Активное реформирование транспортной инфраструктуры, которое привело к улучшению транспортной доступности различных районов и расширению сети метро, а также развитие новых районов деловой активности стало ключевой причиной создания новой системы субагломераций. Методология построения субагломераций базируется на системе метрокоммун (зон вокруг станции метро).

РАСПОЛОЖЕНИЕ СУБАГЛОМЕРАЦИЙ НА КАРТЕ

Краткое обозначение	Первая станция метро одной из линий, включенных в зону	Краткое обозначение	Первая станция метро одной из линий, включенных в зону
NW1	Динамо	W2	Кунцевская
N1	Дмитровская	NW2	Речной Вокзал
NE1	Сокольники	N2	Отрадное
E1	Авиамоторная	NE2	Измайловская
SE1	Технопарк	E2	Перово
S1	Академическая	SE2	Кантемировская
SW1	Воробьевы горы	S2	Беляево
W1	Парк Победы	SW2	Юго-Западная



Субагломерации Москвы можно идентифицировать по трём ключевым «поясам»:

- Зона в пределах ТТК (CBD II)
- ТТК – МЦК
- МЦК - периферия

Коридоры - каждый коридор включают одну или более линий метро; название коридора соотносится с первой включенной в него станцией метро одной из линий, начиная от центра

Раздел 2

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- Потребительский рынок продолжает находиться под давлением – рост оборота розничной торговли и реальных располагаемых доходов минимален.
- Умеренная строительная активность и фокус девелоперов на работу с существующими объектами приводят к постепенному снижению доли свободных площадей в столичных торговых центрах.
- Прайм индикатор арендной ставки показал небольшой рост в 2019 году, который сохранится в среднесрочной перспективе. Среднерыночные ставки аренды остаются стабильны.

5,4 млн кв. м

Общее количество торговых площадей в Москве

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

156 тыс. кв. м

Новое строительство в Москве в 2019 г.

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

7,6 %

Доля свободных площадей

все торговые центры, Москва

175 тыс. руб./кв. м

Прайм индикатор арендной ставки в ТЦ

- базовая запрашиваемая ставка аренды за помещение размером 100 кв. м на 1-м этаже лучших торговых центров города

КРЕДИТОВАНИЕ НЕ ПОМОЖЕТ

В 2020 году рост потребительского кредитования будет сдерживаться ограничительными мерами ЦБ по сдерживанию «кредитного пузыря», а также новой волной перетекания финансовых средств потребителей в ипотеку.

0,6%

Оборот розничной торговли

Прогноз, 2020 г.

1,5%

Реальные располагаемые доходы

Прогноз, 2020 г.

Источник: прогноз

Минэкономразвития, Сентябрь 2019 г.

Структура использования денежных доходов (%)



Источник: Росстат

Ввиду отсутствия роста реальных располагаемых доходов доля расходов на покупку товаров и услуг за 3 квартала 2019 г. достигла рекордных за 5 лет показателей (83,7%), в то время как сбережения и наличные деньги на руках практически не растут.

Прогноз Минэкономразвития остается неизменным с августа прошлого года - рост оборота розничной торговли в новом году (0,6%) будет почти вдвое ниже показателя 2019 года (1,3%). Реальные располагаемые доходы должны показать рост впервые за 6 лет.

Основными факторами, определяющими ситуацию на потребительском рынке в 2020 году, будут:

- истощение финансовых ресурсов потребителей (предыдущие 4 года реальные располагаемые доходы снижались, а в 2018-2019 гг. рост был близок к нулю),
- политика ЦБ по сдерживанию потребительского кредитования через изменение условий для банков по необеспеченным кредитам,
- рост социальных выплат и введение льгот для отдельных категорий населения по ставкам ипотеки.

ПСИХОЛОГИЯ РИТЕЙЛА

Вопрос: «Вы предпочитаете баланс работы и личной жизни (work-life balance) высокому заработку?»

71%

Миллениалов ответили утвердительно

58%

Поколения Z ответили утвердительно

Источник:

Deloitte, Cushman & Wakefield

Бэби-бумеры (57-76 лет) 20%*



* Доля от общего населения России

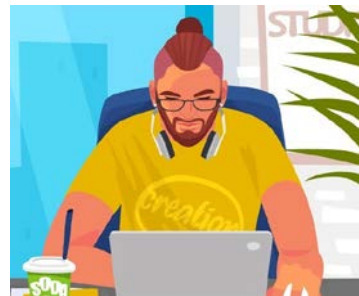
Аккумулируют основную долю финансовых ресурсов в мире (порядка 70%).

Активные пенсионеры, готовы тратить на себя и крупные покупки для детей.

Потенциально интересные форматы недвижимости:

- физические магазины,
- хобби, досуг, путешествия (туристические агентства, доступные развлечения),
- поддержание здоровья и качества жизни (пансионаты для людей старшего возраста, медицинские и спортивные центры).

Миллениалы (18-35 лет) 28%*



К 2030 г. будут составлять 40% от всех работающих в мире.

Озабочены глобальными проблемами и желанием повлиять на них.

«Трендовость», «комьюнити» и комфортная среда для жизни как ценности.

Потенциально интересные форматы недвижимости:

- локальные торгово-социальные объекты (районные ТЦ),
- инфраструктура в жилых комплексах и коммерческих объектах (кафе, зоны отдыха и работы, спортивные центры, детские учреждения и развлечения),
- многофункциональные центры.

Поколение Z (0-17 лет) 18%*



Поколение интернета и цифровых технологий.

Безопасность, стабильность и здоровье как ценности. Часто выбирают консервативные стратегии.

Обеспокоены погружением в виртуальное пространство. Ищут «контакт» с реальным миром, развития эмоциональных и социальных навыков.

Форматы недвижимости:

- физические магазины + IT технологии, дополненная реальность
- форматы экспресс-оценки состояния здоровья,
- образовательные форматы.

Более подробно про смену поколений и тренды развития рынка торговой недвижимости читайте в отчетах на www.cwrussia.ru : **Outlook 2020: Retail, Demographic Shifts: The World in 2030**

Торговая недвижимость

ИСТОЩЕНИЕ ФИНАНСОВЫХ РЕСУРСОВ ПОКУПАТЕЛЕЙ И НОВЫЕ СОЦИАЛЬНЫЕ ИНИЦИАТИВЫ СДЕРЖИВАЮТ РОСТ РЫНКА

Девелоперская активность в России уже третий год подряд остается умеренной – за период 2017-2019 гг. среднегодовой ввод новых торговых площадей составил около 600 тыс. кв. м, в ближайшие два года значительного роста объемов строительства не ожидается. Собственники работают над концепцией существующих торговых центров и составом арендаторов, а также открывают новые фазы объектов.

СТРОИТЕЛЬНАЯ АКТИВНОСТЬ СКОНЦЕНТРИРОВАНА В ГОРОДАХ-МИЛЛИОННИКАХ

Крупные города остаются наиболее привлекательными для девелоперов. Более 60% торговых площадей на стадии строительства расположено в городах с населением более 1 млн человек, при этом на Москву приходится 35% от общего объема строительства.

570

ТЫС. КВ. М

Новое строительство, 2019 г.

Россия (включая Москву)

600

ТЫС. КВ. М

Новое строительство, прогноз на 2020 г.

Россия (включая Москву)

Источник: Cushman & Wakefield

Строительная активность по регионам России *



* Чем насыщеннее цвет, тем больше торговых площадей на стадии строительства в данном регионе

Map of Moscow showing the locations of various districts and their development status. The map includes labels for districts like Химки, П-Н МИТИНО, Красногорск, Гольево, П-Н КУНЦЕВО, Немчиновка, Трехгорка, Е30, Цинцово, Е101, М3, А-130, Р-Н ЯСЕНЕВО, Развилка, М-4, Дзержинский, Люберцы, Е30, ОТЕЛЬНИКИ, Москва, М-4, and others. It also shows the locations of districts like Будапешт (ADG), Марс (ADG), Нева (ADG), Байконур (ADG), Рассвет (ADG), Смоленский Пассаж (2 фаза), КВАРТАЛ WEST, Остров Мечты, Высота (ADG), Экрaн (ADG), Эльбрус (ADG), Гравитация, Саларис (ТПУ), Сказка (ТПУ), Галеон, Ангара (ADG), and others. A legend indicates that blue circles represent 'Открытые' (Open) districts and red circles represent 'Строящиеся' (Under construction) districts.

Умеренная строительная активность и фокус собственников на работу с составом арендаторов привели к снижению доли свободных площадей с 8,2% в конце 2018 г. до 7,6% в конце 2019 г.

РИТЕЙЛЕРЫ – ИТОГИ ГОДА И ТРЕНДЫ НА 2020 ГОД



Появление новых форматов и коллабораций

В условиях дефицита финансовых ресурсов населения и слабой потребительской активности ритейлерам все сложнее становится привлекать покупателей. Операторы ищут новые каналы продаж, работают над диверсификацией форматов и взаимодействуют с другими игроками рынка.

В магазинах «ВкусВилл» планируется открытие корнеров детской одежды Loloclo, на площадях «М.Видео» запускаются мини-кофейни Соfix, а в отделении Сбербанка был открыт «Макдоналдс».

Активно развиваются малые форматы - IKEA планирует запуск второго магазина небольшой площади в ТЦ «Мозаика», «Золотое Яблоко» будет открывать магазины Applebox в районных центрах ADG Group.



Развитие сегмента общественного питания и фудхоллов

Темпы роста оборота общественного питания в России опережают рост оборота розничной торговли. За период январь-ноябрь 2019 г. рост составил 4,9% к соответствующему периоду прошлого года, в то время как оборот розничной торговли вырос только на 1,6%.

Фудхоллы продолжают набирать популярность. В Москве в 2019 году было открыто 12 новых проектов, что увеличило общее количество до 32. Формат начинает выходить за пределы столицы – фудхоллы были открыты в Санкт-Петербурге и Сочи, анонсированы проекты в Екатеринбурге, Краснодаре, Казани и Омске.



Онлайн продажи и доставка

По данным Infoline, рынок онлайн-доставки продуктов питания вырос на 50% в 2019 г. Онлайн-продажи становятся неотъемлемой частью в операционной деятельности офлайн ритейлеров, особенно активно их развивают продуктовые операторы. «Виктория» планирует запуск онлайн-супермаркета, «Азбука Вкуса» тестирует доставку готовых рационов, а «Перекресток» начал доставлять товары для малого и среднего бизнеса.

Тренд на экономию времени стимулирует развитие экспресс-доставки (за 10-40 минут). Сервис «Яндекс.Лавка», запустившийся в мае 2019 г., планирует до конца 2020 г. покрыть все районы Москвы, Delivery Club в партнерстве с сервисом «Быстроном» тестирует экспресс-доставку, «Лента» запустила сервис доставки продуктов с собственных складов формата dark-store, Ozon запустил услугу экспресс-доставки «Супермаркет».

NEW

Выход новых международных брендов на рынок

В 2019 году в России появилось 24 новых иностранных бренда, что сравнимо с результатами прошлого года (23 бренда). Значительная часть новых операторов (75%) принадлежит к сегменту выше среднего, который традиционно является наиболее устойчивым в условиях нестабильного рынка.

Значимым для рынка стало открытие корейского кинотеатра сети CJ CGV, который стал первым в России кинотеатром международного оператора.

КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Коммерческие условия в целом по рынку остаются на уровне прошлого года. «Прайм» сегмент продолжает умеренный рост.

175

тыс. руб.

за кв. м в год

Прайм индикатор арендной ставки - базовая запрашиваемая ставка аренды за помещение размером 100 кв. м на 1-м этаже лучших торговых центров Москвы

12-15 %

от торгового оборота

Составляет арендный платеж в среднем для оператора торговой галереи

Источник: Cushman & Wakefield

Арендные ставки в «прайм» торговых центрах*

Тип арендатора	Ставка аренды, руб./кв. м/год	
	Усредненный диапазон	
Гипермаркет (продовольственный якорь)	-	8 000
DIY гипермаркеты	-	10 000
Развлекательный центр (якорный формат)	-	15 000
Кинотеатр	6 000	12 000
Fashion-якоря	-	20 000
Магазины торговой галереи	20 000	250 000
Фитнес-клубы	6 500	15 000
Рестораны, кофейни/кафе	20 000	150 000
Фудкорт	75 000	170 000

*Приведены усредненные ставки для успешных торговых объектов Москвы. Они могут использоваться только для примерной оценки уровня арендных платежей и могут сильно различаться в зависимости от объекта.

Наиболее популярной структурой арендного платежа в торговых центрах остается комбинированная ставка аренды – в качестве арендной платы используется либо минимальный фиксированный платёж, либо % от оборота арендатора в зависимости от того, что выше. «Чистый» % от оборота арендатора в качестве арендной платы (без фиксированного платежа) используется редко, в основном для крупных якорных арендаторов (гипермаркеты, развлечения, кинотеатры). Практика разнится в различных объектах - в некоторых торговых центрах эти категории также имеют фиксированную ставку аренды.

В среднем процентная ставка варьируется между 12%-15% для операторов торговой галереи, 3-7% для крупных якорных арендаторов.

Раздел 2

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- В 2019 году в Московском регионе значительная доля объектов была построена под конкретного заказчика.
- В 2020 году рынок вернется к спекулятивному строительству, что приведет к замедлению снижения уровня вакантных площадей.
- В регионах России в 2019 году уровень спроса достиг максимального уровня за последние 10 лет.

Москва (класс А и В)

	2019 г.	2020 г. (прогноз)
Предложение (тыс. кв. м)	18 455	19 405
Строительство (тыс. кв. м)	810	950
Доля свободных площадей, класс А (%)	3,6	2,8
Ставка аренды*, класс А (руб. за кв. м в год)	3 900	4 100
Объем сделок (тыс. кв. м)	1 399	1 600

Регионы (класс А и В)

	2019 г.	2020 г. (прогноз)
Предложение (тыс. кв. м)	13 131	13 731
Строительство (тыс. кв. м)	371	600
Объем сделок (тыс. кв. м)	995	500

Все данные представлены на конец периодов

* Средняя запрашиваемая ставка без операционных расходов, коммунальных платежей и НДС

Складская недвижимость. Московский регион

В 2020 ГОДУ ДЕВЕЛОПЕРЫ ВЕРНУТСЯ К ФОРМАТУ СПЕКУЛЯТИВНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Несмотря на растущий рынок, значительная доля новых объектов строилась под конкретного заказчика в формате built-to-suit. По итогам 2019 года их доля в структуре нового строительства составила 70%.

В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ ДОМИНИРУЕТ СТРОИТЕЛЬСТВО ПОД ЗАКАЗЧИКА

Московский регион. В 2019 году лишь 30% нового строительства было реализовано в спекулятивном формате.

810

ТЫС. КВ. М

Новое строительство,
класс А и В

2019 г.

950

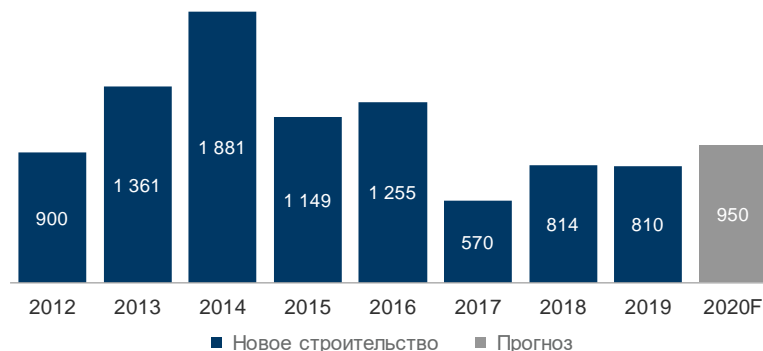
ТЫС. КВ. М

Новое строительство,
класс А и В

Прогноз на 2020 г.

Источник: Cushman & Wakefield

Ежегодный ввод в эксплуатацию новых площадей
класса А и В, тыс. кв. м



По итогам 2019 года общий объем складских площадей на рынке Московского региона составил 18,5 млн кв. м. Объем нового строительства 2019 года остался на высоком уровне, как и в 2018 году, и достиг 810 тыс. кв. м.

Несмотря на растущий рынок активность девелоперов относительно спекулятивного формата строительства осталась низкой. По итогам 2019 года лишь 30% построенных объектов реализовались в таком формате.

Однако нехватка качественных площадей, растущие ставки аренды и уменьшение уровня вакансий послужат драйвером для увеличения доли спекулятивного строительства в 2020 году.

Самыми востребованными направлениями в Московском регионе стали южное и северное направления. Здесь было построено по 31% от общего объема всех площадей. Однако стоит отметить, что северное направление достигло такого высокого уровня только в 4 кв. 2019 года за счет ввода в эксплуатацию второй очереди складского комплекса Белый Раст площадью 140 тыс. кв. м.

Ввиду нехватки качественных площадей, особенно в черте города, и активно растущих запросов на склады такого типа со стороны быстроразвивающегося сегмента онлайн торговли, ряд девелоперов начали тестировать новые форматы складов (многоэтажный склад PNK Медведково, многоэтажный склад PNK М4). В 2020 году, мы ожидаем, что рынок станет более гибким и новые форматы будут продолжать появляться, в том числе форматы, основанные на опыте европейских мегаполисов, например, городская логистика.

Более подробно о развитии городской логистики читайте в отчетах на www.cwrussia.ru / [Outlook 2020: Logistics](#)

УРОВЕНЬ ВАКАНСИИ ПРОДОЛЖАЕТ СНИЖАТЬСЯ

Московский регион. Объекты нового строительства замедлят снижение уровня вакантных площадей в 2020 году.

3,6%

Доля свободных площадей, класс А

Декабрь 2019 г.

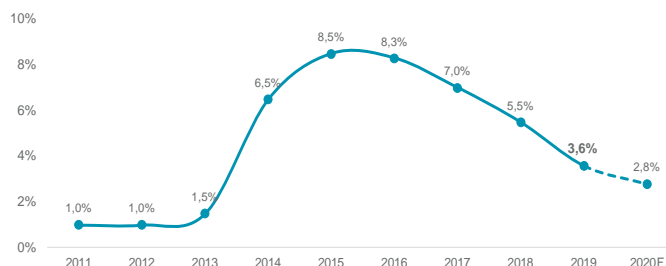
3 900

руб. за кв. м в год

Средняя ставка аренды, класс А

Декабрь 2019 г.

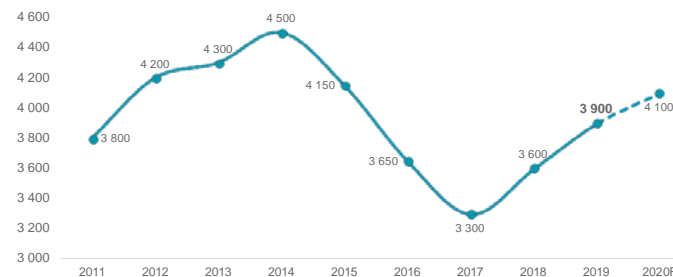
Доля вакантных площадей, класс А



К концу 2019 года доля вакантных площадей снизилась на 1,9 п. п. относительно итогового показателя декабря 2018 года и составила 3,6%.

Ввиду нового спекулятивного строительства, а также высвобождения площадей компаниями, построившими склады под собственные нужды, в 2020 году на рынке будут появляться новые свободные площади. По нашим прогнозам это приведет к тому, что уровень вакантных площадей продолжит свое снижение, однако, не такими быстрыми темпами, как в 2018 и 2019 годах, и закрепится на уровне 2,8%.

Ставка аренды, класс А, руб. / кв. м / год *



В 2019 году средняя ставка аренды на складские помещения класса А составила 3900 руб. за кв. м в год.

В наиболее востребованном направлении Московского региона, южном (40% всех сделок), средняя ставка аренды составила 4200 руб. за кв. м в год. Наименьшая средняя ставка среди всех направлений Московского региона, юго-восточном направлении, составляет 3600 руб. за кв. м в год.

Мы ожидаем, что при условии сохранения благоприятной конъюнктуры рынка средняя ставка аренды в 2020 году составит 4100 руб. за кв. м в год.

Все данные представлены на конец периодов

* Средняя запрашиваемая ставка без операционных расходов, коммунальных платежей и НДС

Источник: Cushman & Wakefield

СПРОС НА СКЛАДЫ СНИЗИЛСЯ НА 30% В 2019 ГОДУ, ОДНАКО ОСТАЛСЯ ОДНИМ ИЗ САМЫХ ВЫСОКИХ ЗА ПОСЛЕДНЕЕ ДЕСЯТИЛЕТИЕ

Московский регион. В 2019 г. доля сделок по аренде складских помещений увеличилась на 7,5 п.п. относительно 2018 г.

1 399

ТЫС. КВ. М

Арендовано и куплено, класс А и В
2019 г.

13,7

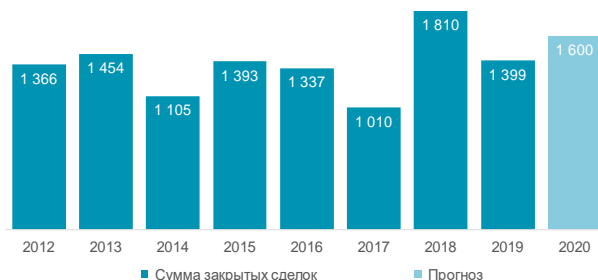
ТЫС. КВ. М

Средний размер сделки (аренда и покупка)
2019 г.

Источник: Cushman & Wakefield

В 2019 году спрос на складские помещения в Московском регионе продемонстрировал снижение относительно 2018 года почти на 30% и составил 1,4 млн кв. м. В структуре сделок доля сделок по аренде составила 87,5%, доля сделок по покупке — 12,5%. Наиболее активными игроками рынка в 2019 году стали ритейл-компании. На их долю в совокупности пришлось 40% от общего объема спроса. Средний размер сделки в 2019 году составил 13,7 тыс. кв. м.

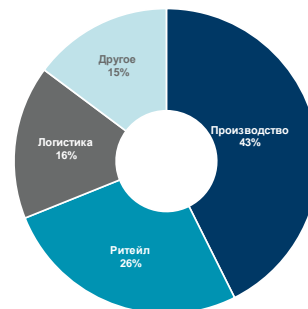
Объем арендованных и купленных площадей, классы А и В, тыс. кв. м



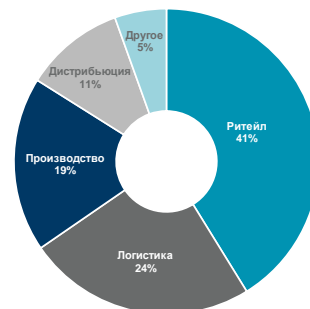
Стоит отметить, что доля компаний-производителей растет последние 3 года (с 15% до 20%). Противоположную динамику показывают компании-дистрибьюторы. Их доля в общей структуре сделок сокращается третий год подряд (с 20% до 9%).

В структуре сделок по аренде качественных площадей наибольшую долю занимают компании-ритейлеры (41%), в сделках по покупке наибольшая доля у компаний-производителей (43%).

Структура спроса (продажа), классы А и В (12,5% в структуре сделок)



Структура спроса (аренда), классы А и В (87,5% в структуре сделок)



Складская недвижимость. Регионы России

РЕКОРДНЫЙ СПРОС НА СКЛАДСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ В РЕГИОНАХ РОССИИ ЗА ПОСЛЕДНИЕ 10 ЛЕТ

СПРОС В РЕГИОНАХ ОСТАЕТСЯ СТАБИЛЬНО ВЫСОКИМ

Регионы. Спрос в регионах достиг десятилетнего максимума и составил 995 тыс. кв. м.

371

ТЫС. КВ. М

Новое строительство, класс А и В
2019 г.

995

ТЫС. КВ. М

Арендовано и куплено, класс А и В
2019 г.

Источник: Cushman & Wakefield

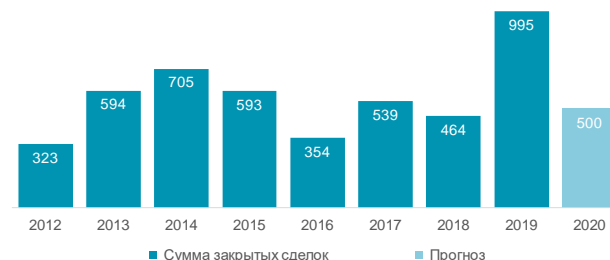
Ежегодный ввод в эксплуатацию новых площадей, класс А и В, тыс. кв. м



В 2019 году показатель нового строительства достиг отметки 371 тыс. кв. м, что на 13% меньше значения 2018 года. Структура регионального нового строительства значительно отличается от Московского. В регионах России преобладает спекулятивное строительство и его доля в структуре общего объема составляет 60%.

Стоит отметить, что на протяжении последних пяти лет объем нового строительства в регионах планомерно снижается. Однако мы ожидаем, что в 2020 году уровень нового строительства вырастет благодаря крупным объектам BTS и составит 600 тыс. кв. м.

Объем арендованных и купленных площадей, класс А и В, тыс. кв. м



2019 год показал рекордный спрос на складские помещения в регионах России – объем сделок достиг уровня в 995 тыс. кв. м. При этом около 40% всех сделок в регионах было совершено в Ленинградской области (404 тыс. кв. м).

Такой высокий уровень спроса на складскую недвижимость в регионах связан с реализацией региональных программ трех крупных компаний: СберЛогистика, Озон и Почта России, а также реализации спроса со стороны крупных ритейлеров и дистрибьютора (3 крупные сделки площадью порядка 200 тыс. кв. м). Уже в 2020 году мы ожидаем, что спрос в регионах вернется на прежний уровень и составит 500 тыс. кв. м.

КЛЮЧЕВЫЕ ПРОЕКТЫ И СДЕЛКИ

Москва и регионы.

Ключевые складские объекты,
введенные в эксплуатацию в 2019 году

Проект	Регион	Общая площадь
Московский Регион		
Белый Раст	Москва	140 000 кв. м
PNK Парк Вешки	Москва	108 060 кв. м
РЦ Wildberries	Москва	101 900 кв. м
Внуково II	Москва	92 450 кв. м
ИКЕА Есипово	Москва	90 000 кв. м
Регионы России		
СК Сибирский	Новосибирск	60 000 кв. м
Логопарк Высота	Екатеринбург	47 285 кв. м
РЦ X5 Толмачево	Новосибирск	38 500 кв. м
Осиновая Роща	Санкт-Петербург	38 000 кв. м

Крупнейшие сделки,
совершенные в 2019 году

Арендатор/ Покупатель	Проект	Регион	Вид сделки	Общая площадь
Московский Регион				
ВкусВилл	PNK Парк Вешки	Москва	BTS Lease	108 060 кв. м
Tablogix	MLP Томилино	Москва	Lease	56 983 кв. м
Мистраль	PNK Коледино	Москва	Sale	55 500 кв. м
Bacardi	Логопарк Истра	Москва	Lease	43 000 кв. м
Регионы России				
Лента	Ориентир-Юг	Санкт-Петербург	Sale	69 100 кв. м
ВкусВилл	PNK Софийская	Санкт-Петербург	BTS Lease	53 850 кв. м
Марвел	PNK Софийская	Санкт-Петербург	BTS Sale	51 270 кв. м

КЛЮЧЕВЫЕ ПРОЕКТЫ

Москва и регионы.

Ключевые складские объекты, заявленные к вводу в 2020 году

Проект	Регион	Общая площадь
Московский Регион		
Холмогоры	Москва	160 000 кв. м
ПНК Парк Медведково	Москва	66 000 кв. м
Внуково II	Москва	49 000 кв. м
СК «Южные Врата»	Москва	43 000 кв. м
Регионы России		
Осиновая Роца	Санкт-Петербург	80 000 кв. м
ЕЛК Северный	Екатеринбург	56 000 кв. м
Ролси	Екатеринбург	50 000 кв. м

Складской комплекс ПНК Парк Медведково



Складской комплекс Ролси



Раздел 2

ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- Невыразительное для московских гостиниц начало 2019 г. сменилось активным ростом спроса в летние месяцы и во второй половине года. Как результат, 2019 г. показал лучшие за все годы наблюдений результаты по Загрузке для Рынка в целом – 78,0% (на 5,3 процентных пункта выше, чем в 2017 г.).
- На фоне наблюдаемой чувствительности к цене, а также увеличения НДС на 2%, среднегодовые темпы прироста Средней цены на номер не демонстрировали высоких результатов (6.760 руб. для Рынка в целом – всего на 2,9% выше, чем результаты 2017 г.).
- Чистый прирост предложения современного качества за весь 2019 г. составил 128 номеров.

~54,0 **тыс. номеров**

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

расчеты Cushman & Wakefield и данные из Федерального перечня классифицированных туристских объектов на 4 кв. 2019 г.

20,2 **тыс. номеров**

Номерной фонд современного качества

оценка Cushman & Wakefield по итогам 2019 г.

0 **номеров**

в гостиничных проектах

Чистый прирост предложения современного качества за 4 кв. 2019 г.

128 **номеров**

в 1 новом проекте

Номерной фонд современного качества по результатам 2019 г.

ГОСТИНИЧНЫЙ ПРОЕКТ ГОДА

Открытие 440 номеров, запланированное в 2019 г., передвинуто на 2020 г.

0 номеров

Новое предложение современного качества в Москве в 4 кв. 2019 г.

Новые открытия перенесены на 2020 г.

Новое предложение современного качества в 2019 г. в Москве*

Проект	Номерной фонд	Открытие
Holiday Inn Express Baumanskaya	128	Q1
ВСЕГО	128	

*Без учета Новой Москвы

Источник: Cushman & Wakefield

ЗНАЧИТЕЛЬНОГО «ВСПЛЕСКА» НОВЫХ ОТКРЫТИЙ ПОКА НЕ ОЖИДАЕТСЯ

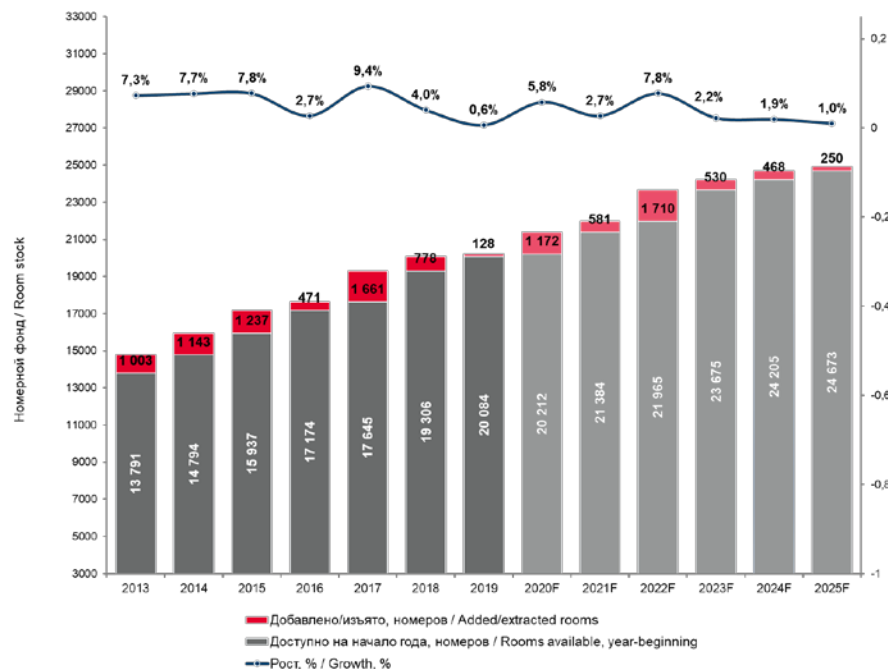
Объем нового предложения «современного качества» по итогам 2019 г. составит 128 единиц.

0,6 %

Прирост рынка современного качества в 2019 г.

По итогам четырех кварталов 2019 г.

Динамика изменения номерного фонда – факт и прогноз



Источник: Cushman & Wakefield

После значительного (9,4% и 4,0%) прироста предложения в 2017-2018 гг., в 2019 г. рынок вырос менее, чем на 1%.

Отсутствие радикальных изменений в экономике пока что заставляет гостиничных инвесторов смещать планируемые даты запуска строительства заявленных проектов на более поздние сроки, в результате чего ожидаемые среднегодовые темпы роста предложения в 2020-2025 гг. составят 3,6%.

РЕКОРДНЫЙ УРОВЕНЬ СПРОСА, НО ЦЕНЫ РАСТУТ ИЗБИРАТЕЛЬНО

Восстановление спроса в сравнении с 2017 г. отмечено во всех сегментах рынка, но главные бенефициары – гостиницы вблизи Кремля

78,0% Загрузка в 2019 г.
Для Рынка современного качества в целом

2,9% Изменение Средней цены на номер (руб.)
в 2019 г. по ср. с 2017 г.
Для Рынка современного качества в целом

Загрузка (%) в 2019 г. по ср. с 2017 г.



Средняя цена на номер (руб.) в 2019 г. по ср. с 2017 г.



Сравнение результатов 2019 г. с предыдущим, «спокойным», 2017 г. показывает значительный прирост Загрузки (4-7,5 п. п.) во всех категориях, кроме Высокой (падение на 3,7 п. п.), что связано с увеличением предложения в данном рыночном сегменте за 2 года практически на 700 номеров.

На фоне рекордного уровня среднегодовой Загрузки, рост Средней цены на номер для Рынка современного качества в целом (2,9% в сравнении с 2017 г.) оказался менее впечатляющим и был сконцентрирован в сегменте Luxury (7,9%). Гостиницам категории Luxury удалось «капитализировать» фактор уникального местоположения вблизи Кремля, привлекающий не только бизнес-клиентов, но и обеспеченных туристов. Остальные ценовые сегменты показали рост Средней цены на номер в пределах погрешности.

РОСТ ДОХОДНОСТИ В РУБЛЯХ - УВЕРЕННО ПОЛОЖИТЕЛЬНЫЙ

10,4%

Изменение Доходности на номер (руб.)
в 2019 г. по ср. с 2017 г.

Для Рынка современного качества в целом

-1,1%

Изменение Доходности на номер (USD)
в 2019 г. по ср. с 2017 г.

Для Рынка современного качества в целом

Доходность на номер (руб.) в 2019 г. ср. с 2017 г.



Доходность на номер (USD) в 2019 г. ср. с 2017 г.



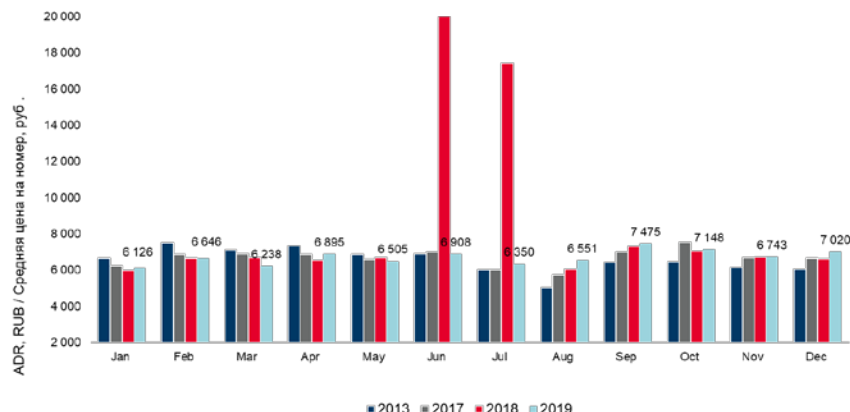
Уверенный прирост показателя Доходности для Рынка в целом (10,4% в сравнении с итогами 2017 г.) определяется, в основном, приростом Загрузки (как показано на предыдущем слайде), и только в Люксовом сегменте отелей определяющим фактором для практически 19-процентного увеличения Доходности стал рост Средней цены на номер. Единственным «проигравшим» ценовым сегментом, чья Доходность снизилась на 2,9%, стал Высокий сегмент, где 2 новых отеля с общим номерным фондом порядка 700 единиц все еще находились в фазе формирования бизнеса.

Долларовая динамика показателя Доходности (график справа) дана для справки, т.к. изменение показателей в 2017-2019 гг. определяется исключительно волатильностью валютных курсов.

СОСТОИТСЯ ЛИ ПЕРЕХОД ИЗ КОЛИЧЕСТВА В КАЧЕСТВО В 2020 Г.?

На что могут рассчитывать московские гостиницы в 2020 году?

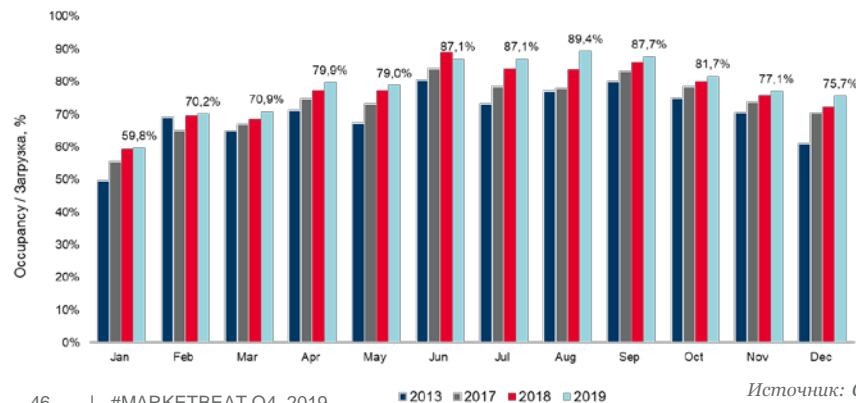
Помесячная Средняя цена на номер (руб.)



После традиционно медленной для московского рынка «раскачки» спроса в начале 2019 г., уже в середине года гостиничный бизнес вышел на уверенные темпы роста Загрузки. По результатам 2019 г. Рынок современного качества достиг уровня Загрузки в 78%, при этом в сегментах Среднеценовой и Выше среднего Загрузка превысила рекордные 82%.

Вместе с тем, темпы роста Средней цены на номер, сдерживаемые длительным отсутствием позитивных экономических новостей при одновременно повышении НДС на 2%, начали стабильно превышать показатели предыдущих периодов лишь во втором полугодии, что ограничило среднегодовой уровень прироста данного показателя для Рынка в целом в сравнении с 2017 г. примерно 3 процентами.

Помесячная Загрузка, %



Главный вопрос на 2020 г. — достаточно ли будет очевидного в завершившемся году увеличения потоков туристов для постепенного «перехода из количества в качество» и конвертации стабильно высокого спроса на размещение в городских отелях в повышенные темпы роста тарифов. Пока же московские отели внимательно наблюдают за «пилотным проектом» внедрения «электронных виз» для иностранных граждан в Санкт-Петербурге и Ленинградской области (в действии с октября 2019 г.) и готовятся к внедрению данной практики на остальные регионы страны с 01.01.21.

СТАНДАРТНЫЕ УСЛОВИЯ АРЕНДЫ

УСЛОВИЯ АРЕНДЫ

СРОК ДОГОВОРА

Офисы: 3-7 лет

Склады: краткосрочные (1-3 лет) или долгосрочные (более 5 лет).

Торговля: в среднем: 3-5 лет, якорные арендаторы: 7-10 лет

ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

Офисы: возможно через 3 года после начала аренды со штрафом (3-6 месяцев арендной платы) и с возвратом неамортизированной стоимости отделки. Часто договор носит двухсторонний характер и может быть расторгнут любой из сторон в эту дату. Это условие стало более популярно в кризисный период. Уведомление о расторжении высылается за 6-12 месяцев.

Торговля: возможно через 2-3 года после начала аренды. Предмет для переговоров с собственником.

ПРАВА АРЕНДЫ

ПЕРЕУСТУПКА ПРАВ АРЕНДЫ / СУБАРЕНДА

Офисы и Склады: обычно возможно, но условия и процедура - предмет для переговоров с собственником.

Торговля: обычно невозможно, в редких случаях – предмет переговоров с собственником.

ПРАВИЛА ИЗМЕРЕНИЯ ПЛОЩАДИ

Площади измеряются в основном по системе БОМА (БОМА). Некоторые собственники зданий используют систему БТИ.

ПЛАТЕЖИ

ВАЛЮТА ДОГОВОРА И ПЕРИОДИЧНОСТЬ ПЛАТЕЖЕЙ

Офисы и Торговля: рубли или доллары США за кв. м в год, оплата производится ежемесячно или ежеквартально авансом. Склады: рубли

ДЕПОЗИТ

Офисы: эквивалент арендной платы за 1-3 месяца (возможна банковская гарантия, но она используется реже, т.к. арендодатели предпочитают депозит).

Торговля: эквивалент арендной платы за 1-2 месяца (возможна банковская гарантия).

Склады: эквивалент арендной платы за 1-3 месяца (возможна частичная замена на банковскую гарантию, но это используется достаточно редко, т.к. арендодатели предпочитают денежный депозит).

ПЕРЕСМОТР СТАВКИ АРЕНДЫ

В кризисный период данное условие часто включается в договоры аренды (срок и процедура пересмотра - предмет для переговоров).

ИНДЕКСАЦИЯ

Офисы: для договоров в рублях - инфляция в России или 4-7%, для договоров в валюте – 2,5-4% или на уровне инфляции Еврозоны или США.

Торговля: для договоров в рублях - инфляция в России или 5-10%, для договоров в долларах США – US CPI или 2-5%.

Склады: 4-8% (для договоров сроком более 5 лет редко превышает 5-6%).

СТРУКТУРА АРЕНДНОГО ПЛАТЕЖА (только для торговли):

В торговых центрах очень часто применяется комбинированная ставка аренды (минимальный фиксированный платёж+% от оборота арендатора). В среднем процентная ставка варьируется между 12%-15% для операторов торговой галереи, 1-3% для якорных арендаторов.

ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ, РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ, СТРАХОВКА

РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ

Арендатор: поддержка состояния и обслуживание внутренних помещений.

Арендодатель: ремонт общих зон, несущих конструкций здания.

СТРАХОВКА

Арендатор: страхование собственного имущества.

Арендодатель: страхование здания, которое обычно включено в операционные расходы, оплачиваемые арендаторами.

ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ

Оплачиваются арендатором по принципу "открытая книга" или фиксированный размер платежа.

КОММУНАЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ

Часто не включены в операционные расходы и оплачиваются по факту потребления, но возможны различные варианты.

Торговля: в некоторых случаях собственник оставляет за собой право на индексацию операционных расходов ввиду регулярного увеличения стоимости коммунальных услуг в стране при условии предоставления подтверждающих документов.

Склады: в основном оплачиваются отдельно, по факту потребления.

НАЛОГИ

НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

Арендодатель: размер налога варьируется в зависимости от региона. В Москве составляет 1,6% в 2019 году, 1,7% в 2020г., 1,8% в 2021г.

Арендатор: арендодатель может полностью или частично включать размер налога в операционные расходы, оплачиваемые арендатором.

НДС 20% (с 1 января 2019 года).

#MARKETBEAT

Раздел 3

НАША КОМАНДА

Справочные данные и контакты



ОТДЕЛ ИССЛЕДОВАНИЙ РОССИЙСКОГО ОФИСА КОМПАНИИ CUSHMAN & WAKEFIELD



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 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

Компания Cushman & Wakefield - один из крупнейших игроков на мировом рынке коммерческой недвижимости.

В России компания была основана в 1995 году, и стала первой организацией в стране, сертифицированной по стандартам Королевского института сертифицированных оценщиков (RICS).

Сегодня компания лидирует по количеству сотрудников-членов RICS. Cushman & Wakefield в России является членом Американской торгово-промышленной палаты, Гильдии управляющих и девелоперов, Российской ассоциации оценщиков, и Института урбанистики и землепользования (ULI), а также партнером глобального сообщества CEEMEA Business Group. В 2015 году завершилось слияние между Cushman & Wakefield и DTZ. Теперь объединенная компания под маркой Cushman & Wakefield с командой в более, чем 48 000 высококвалифицированных консультантов, представлена в 70 странах мира. Обороты компании превышают 6,9 млрд долл. США, площадь проектов в портфеле компании составляет более 3,5 млрд квадратных футов.

Cushman & Wakefield предоставляет полный спектр услуг во всех сегментах коммерческой недвижимости, включая аренду, продажу и приобретение площадей, организацию финансирования проектов, инвестиционно-банковские услуги, глобальные решения для корпоративных клиентов, управление проектами и недвижимостью, оценку и консалтинг, в том числе и в гостиничном секторе.

Неоднократно компания Cushman & Wakefield была удостоена престижных наград премий CRE Awards, Euromoney, Best Office Awards и пр. Неотъемлемой частью корпоративной культуры компании является социальная ответственность. В России Cushman & Wakefield поддерживает Фонды «Нелишние дети», «Гратис» и «Старость в радость», Фонд помощи хосписам «Вера», благотворительные Фонды «Дорога вместе» и «Большая перемена». За рубежом компания стала инициатором создания благотворительной программы Schools Around the World (SATW).

“

С момента основания компании в 1995 году до сегодняшнего дня мы стремимся выйти за рамки традиционного видения профессионального консультанта

СЕРГЕЙ РЯБКОБЫЛКО
Управляющий партнер

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.
Работа с корпоративными
клиентами
М +7 919 105 79 09
dmitry.venchkovsky@cushwake.com



Дмитрий Тарасов
Офисная недвижимость.
Аренда помещений
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



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



Оксана Мостяева
Торговая недвижимость
М +7 916 181 7429
oxana.mostyaeva@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
Управление проектами и
строительством
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
Управление недвижимостью
М +7 926 612 1847
andrey.andreev@cushwake.com