

# #MARKETBEAT LIGHT 03.07.2020

**ГЛОБАЛЬНЫЙ КОНТЕКСТ**

Вводный и тематический разделы отчета содержат обзор глобальной ситуации, а также анализ рынка недвижимости в России. В разделе «Глобальный контекст» представлены данные о состоянии экономики, рынков недвижимости и финансовых рынков в различных странах мира.

**СКВОЗЬ ЛОКДАУН**

Раздел посвящен анализу влияния пандемии COVID-19 на рынок недвижимости. В нем представлены данные о изменении спроса, предложения и цен на различные типы недвижимости в период локдауна.

**ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**

**Москва 1-2 кв. 2020 г.**  
Квартал A, B+ и B-

**18,35** млн кв. м  
Объем совокупной офисной недвижимости

**94** тыс. кв. м  
Потребность в офисной недвижимости

**2,1\*** млн кв. м (11,7%)  
Потребность в офисной недвижимости

**774\*** тыс. кв. м  
Объем совокупной офисной недвижимости в Москве

**9%**  
Средняя ликвидность на рынке офисов

**ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**

**5,5** млн кв. м  
Объем совокупной торговой недвижимости в Москве

**131** тыс. кв. м  
Потребность в торговой недвижимости в Москве, кв. м

**230** тыс. кв. м  
Объем совокупной торговой недвижимости в Москве, кв. м

**9,5** %  
Средняя ликвидность на рынке торговых объектов

**СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**

**Москва 1-2 кв. 2020 г.**

**18,64** млн кв. м  
Объем совокупной складской недвижимости, кв. м

**560** тыс. кв. м  
Потребность в складской недвижимости, кв. м

**3,2** %  
Потребность в складской недвижимости, кв. м

**3 950** руб. / кв. м / год  
Средняя стоимость складской недвижимости, руб. / кв. м / год

**11** %  
Средняя ликвидность на рынке складов

**ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**

**~57,6 тыс. номеров**  
Потребность в гостиничной недвижимости в Москве

**20,2 тыс. номеров**  
Потребность в гостиничной недвижимости в Москве

**0** номеров  
Потребность в гостиничной недвижимости в Москве

Полная версия отчета #MARKETBEAT  
будет опубликована 22.07.2020  
на сайте  
<http://www.cwrussia.ru/cwiq/>

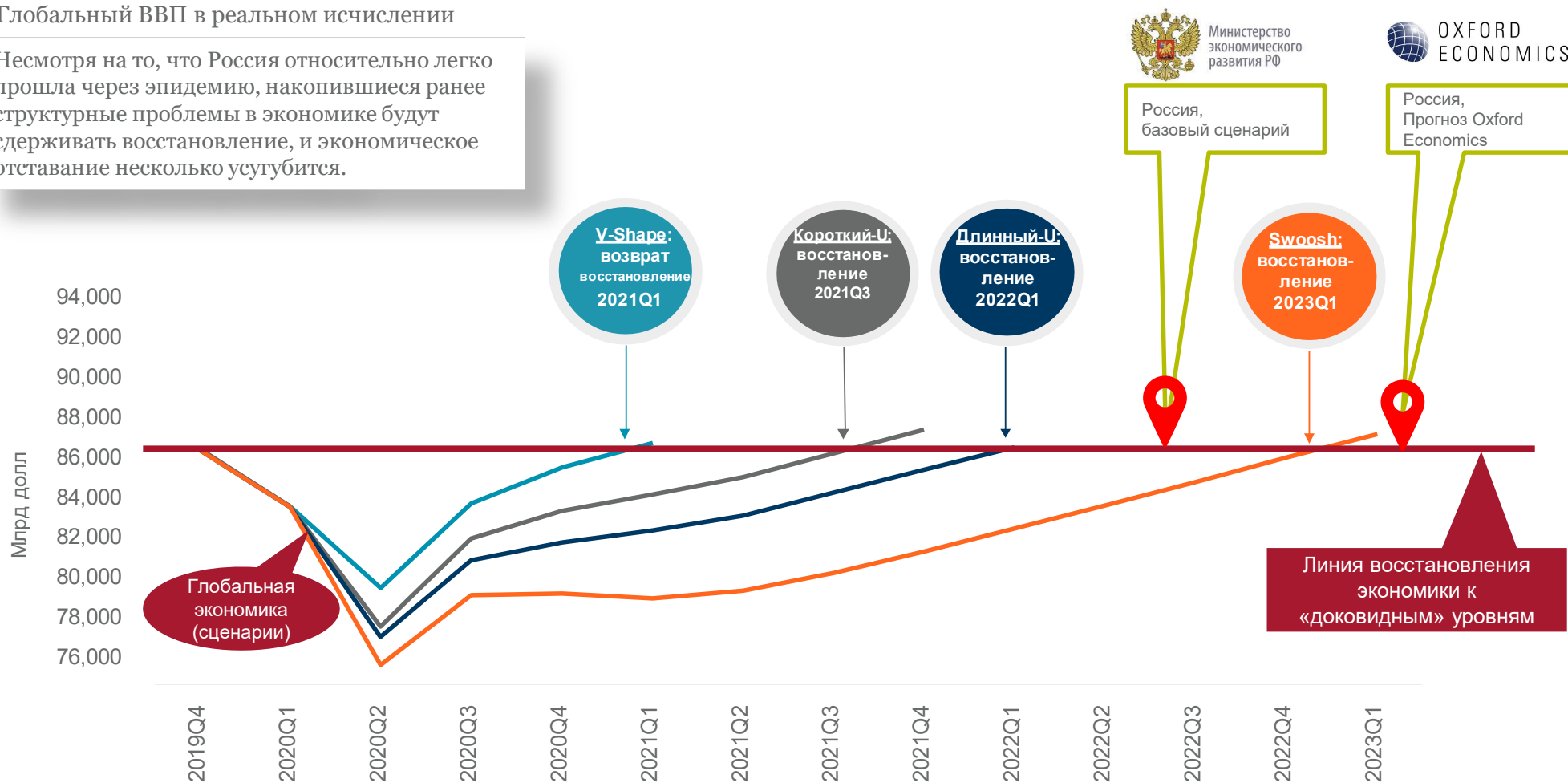
# ГЛОБАЛЬНЫЙ КОНТЕКСТ

Весной и летом 2020 года Россия снова ощутила себя частью глобального мира, столкнувшись с вызовом, общим для мирового сообщества. Поэтому на среднесрочном горизонте экономику России следует рассматривать в мировом контексте.

# ДОЛГАЯ ДОРОГА НАЗАД, К НАЧАЛУ ПУТИ

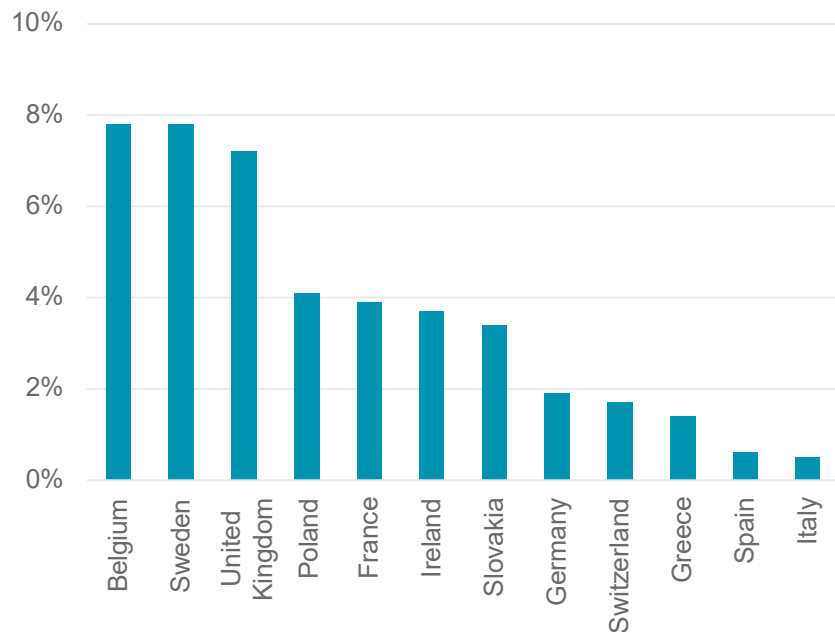
Глобальный ВВП в реальном исчислении

Несмотря на то, что Россия относительно легко прошла через эпидемию, накопившиеся ранее структурные проблемы в экономике будут сдерживать восстановление, и экономическое отставание несколько усугубится.



# УДАЛЕННАЯ РАБОТА КАК ОБЪЕКТИВНАЯ НЕИЗБЕЖНОСТЬ

% работающих удаленно в 2019 г. (до пандемии)



Источник: U.S. Census Bureau; % working main job from home on average day

БИЗНЕС-  
БАРОМЕТР

30%

считают, что все 100% вернутся в офис после снятия ограничений.

**Россия: удаленная работа приживается с трудом, но пандемия стала мощным катализатором.**

**Менее 1% работали удаленно до 2019 г.**

**В мае почти 50% респондентов ожидали, что более 50% сотрудников останутся на удаленной работе.**

Источник: Cushman & Wakefield

# ИНВЕСТИЦИОННАЯ АКТИВНОСТЬ В ВОСТОЧНОЙ ЕВРОПЕ ОСТАЕТСЯ ВЫСОКОЙ

Россия – третий по объему инвестиционный рынок в регионе.

## -7%

**Объем инвестиций в восточной Европе**

В 1 полугодии 2020 г. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года

## 2,5

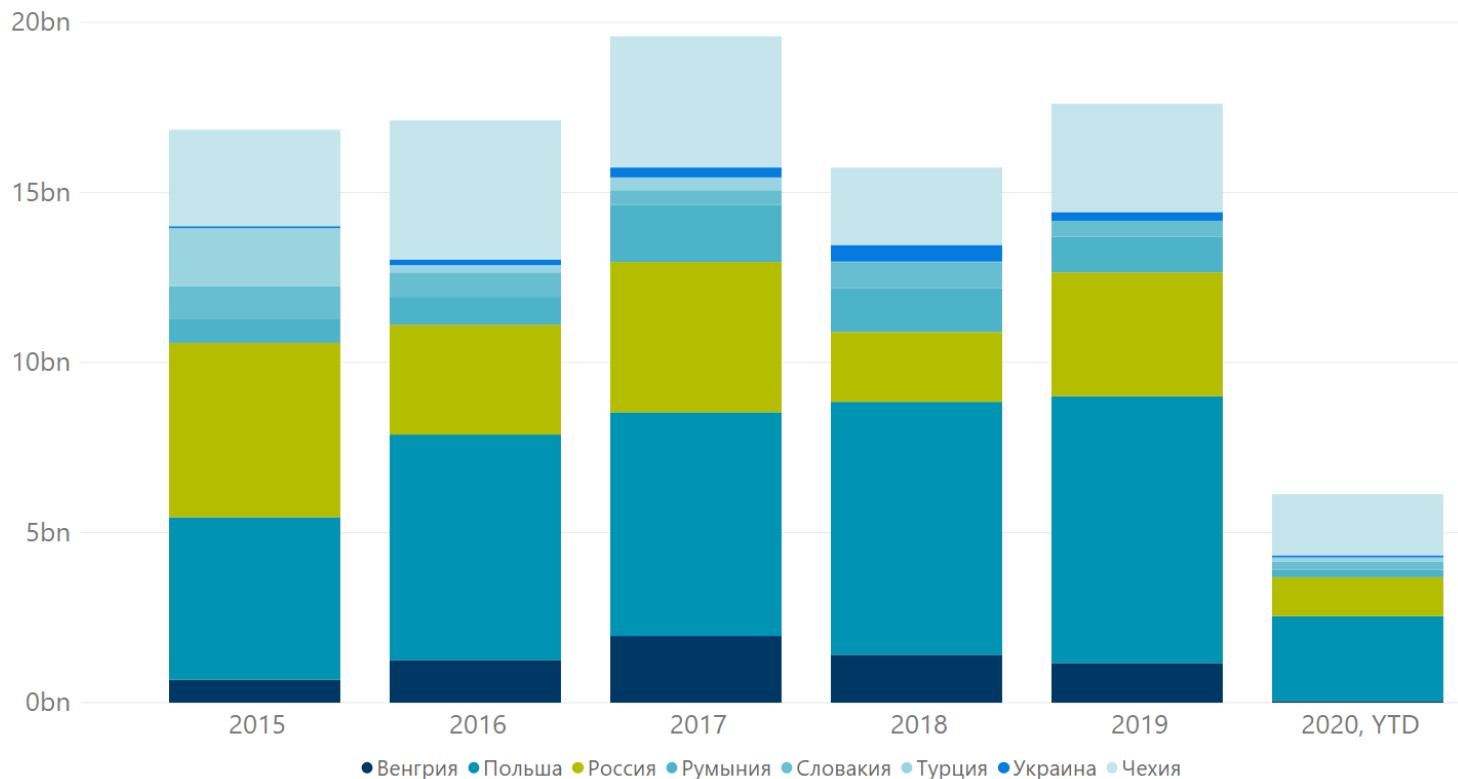
**Млрд Евро**

Объем инвестиций в Польше за 1 полугодие 2020 г.

**REAL** CAPITAL ANALYTICS

Источник: Real Capital Analytics

Объем инвестиций в основные рынки Центральной Европы по состоянию на 1 полугодие 2020 г., Евро



# ВЫСОКАЯ ИНВЕСТИЦИОННАЯ АКТИВНОСТЬ В РОССИИ В 1 ПОЛУГОДИИ

Локдаун приведет к небольшому снижению активности во 2 полугодии. Годовой прогноз объема инвестиций понижен.

## +20%

### Инвестиции в Россию

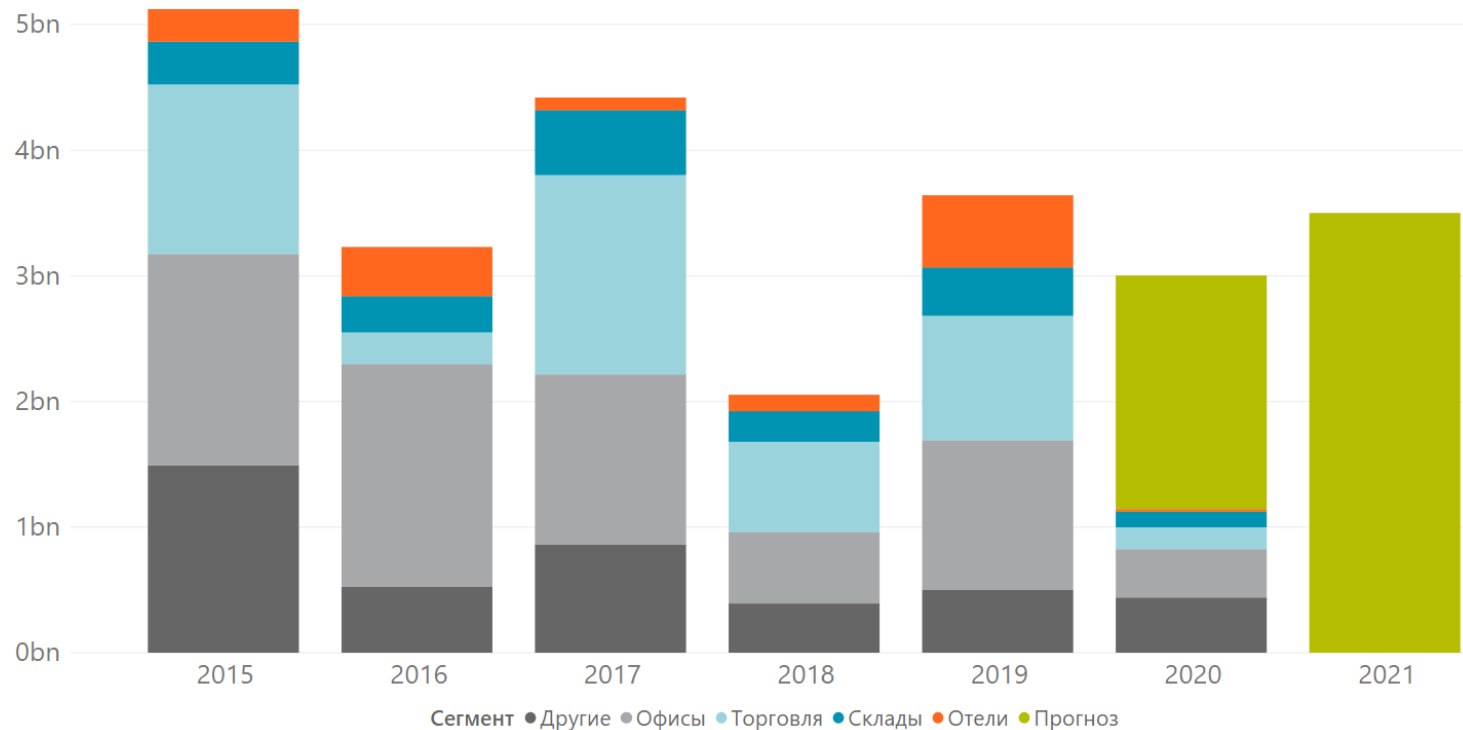
В первом полугодии 2020 г. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года

## 3

### Млрд Евро

Прогноз объема инвестиционного рынка России в 2020 г.

Источник: Real Capital Analytics,  
Cushman & Wakefield



# ИНФОРМАЦИЯ К РАЗМЫШЛЕНИЮ

Глобальные тренды и российские реалии

## ГЛОБАЛЬНЫЙ ТРЕНД

## РОССИЙСКИЕ РЕАЛИИ

## КОММЕНТАРИИ

Смерть слабого бизнеса

Малый бизнес наиболее уязвим

Крупные и системообразующие компании могут рассчитывать на господдержку.

Оживление городской периферии

Переезд жителей в пригороды

Городская политика 10 лет ориентировалась на развитие городского центра. Теперь перед крупными городами стоит задача не допустить перенаселения «субурбии».

Перенос производств «домой»

Импортозамещение

Процесс импортозамещения идет уже 5 лет.

Миграция в города второго эшелона

Импульс к развитию субмиллионников

С развитием удаленной работы городам стоит задуматься о целенаправленном привлечении жителей, трудоустроенных в других городах. Это может быть легче, чем создавать рабочие места.

Бум ЦОДов

Дополнительные потребности в связи с цифровизацией государства и регулированием хранения информации

Возможно необходимо создание разветвленной сети ЦОДов, чтобы обеспечить качественную удаленную работу на всей российской территории.



# ИНФОРМАЦИЯ К РАЗМЫШЛЕНИЮ, ЧАСТЬ 2

Глобальные тренды и российские реалии

## ГЛОБАЛЬНЫЙ ТРЕНД

## РОССИЙСКИЕ РЕАЛИИ

## КОММЕНТАРИИ

Автоматизация

Нацпроекты, госкорпорации

В России этот тренд будет реализовываться через государственные программы.

Рост государственного долга

В России государственный долг минимален, рубль недооценен.

На фоне рисков, связанных с ростом долговой нагрузки в мире, Россия остается исключением.

Конец open space

В России еще не все организации и компании перешли на open space.

Возможно, трансформация коридорных офисов в современные пространства произойдет минуя open space.

Усиление ряда отраслей и секторов

Усиление государственных компаний и естественных монополий.

В России государственные компании, связанные с динамичными отраслями, получают мультиплицированный импульс к развитию.

Ритейл как опыт

Торговые центры исторически и «климатически» играют в России особую роль.

Переформатирование ритейла, передел собственности приведут к появлению новых концепций, которые, возможно, будут значительно отличаться от западных.



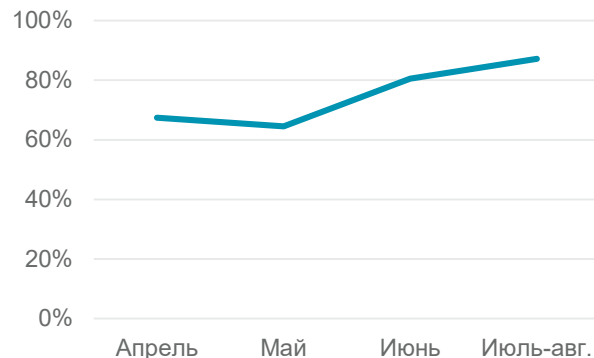
Актуальная тема

# СКВОЗЬ ЛОКДАУН

Российская экономика относительно успешно прошла через пандемию, однако восстановление может оказаться долгим и болезненным.

## БИЗНЕС-БАРОМЕТР CUSHMAN &amp; WAKEFIELD

## Индекс деловой активности

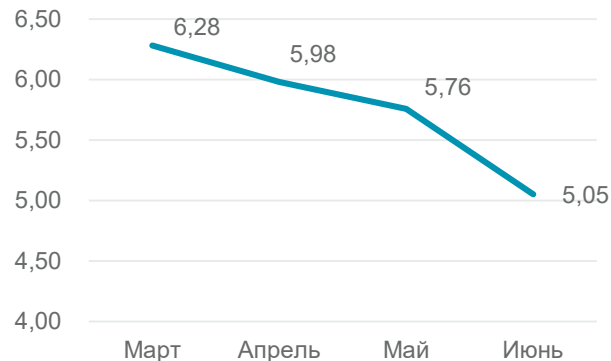


Индекс деловой активности показывает текущую оценку респондентом деловой активности своей компании от номинала.

В июне деловая активность вернулась на уровень 90% от номинала. Минимальное значение в 64% было достигнуто в мае. В этом месяце не только пандемия, но и длительные каникулы сыграли свою роль. В целом, в Москве институциональный бизнес оказался хорошо подготовлен к пандемии и закрытию города.

Снижение доли компаний, которые снизили активность до 10-20% в апреле – мае говорит о том, что ряд компаний не пережил кризис. Интересно, что около 20% компаний вообще не почувствовали влияния пандемии. Эти компании получают значительный импульс к развитию.

## Индекс ковид-пессимизма



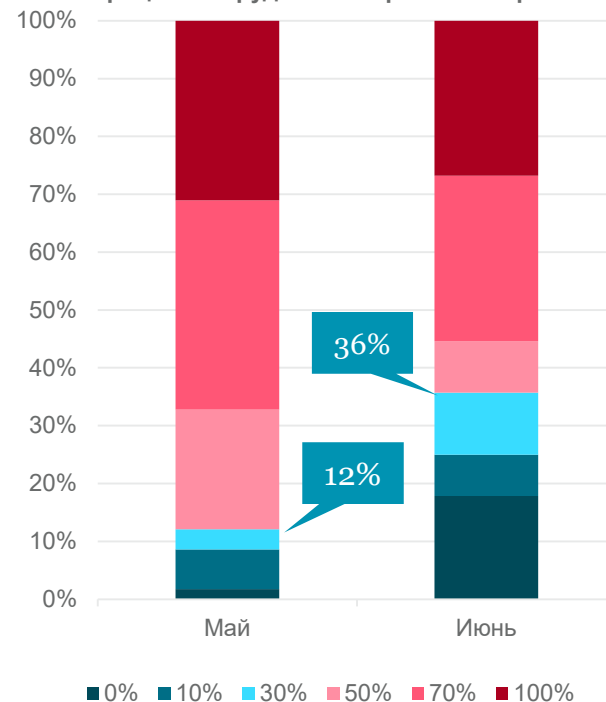
Индекс «ковид-пессимизма» отражает оценку влияния последствий пандемии на бизнес по 10 балльной шкале, где 10 баллов – катастрофические последствия для бизнеса, а 1 балл – нет влияния

В июне падение пессимизма ускорилось. Причиной стало снятие ограничений, а также адаптация бизнес процессов.

БИЗНЕС-  
БАРОМЕТР

Подробнее с результатами бизнес-барометра можно ознакомиться [здесь](#).

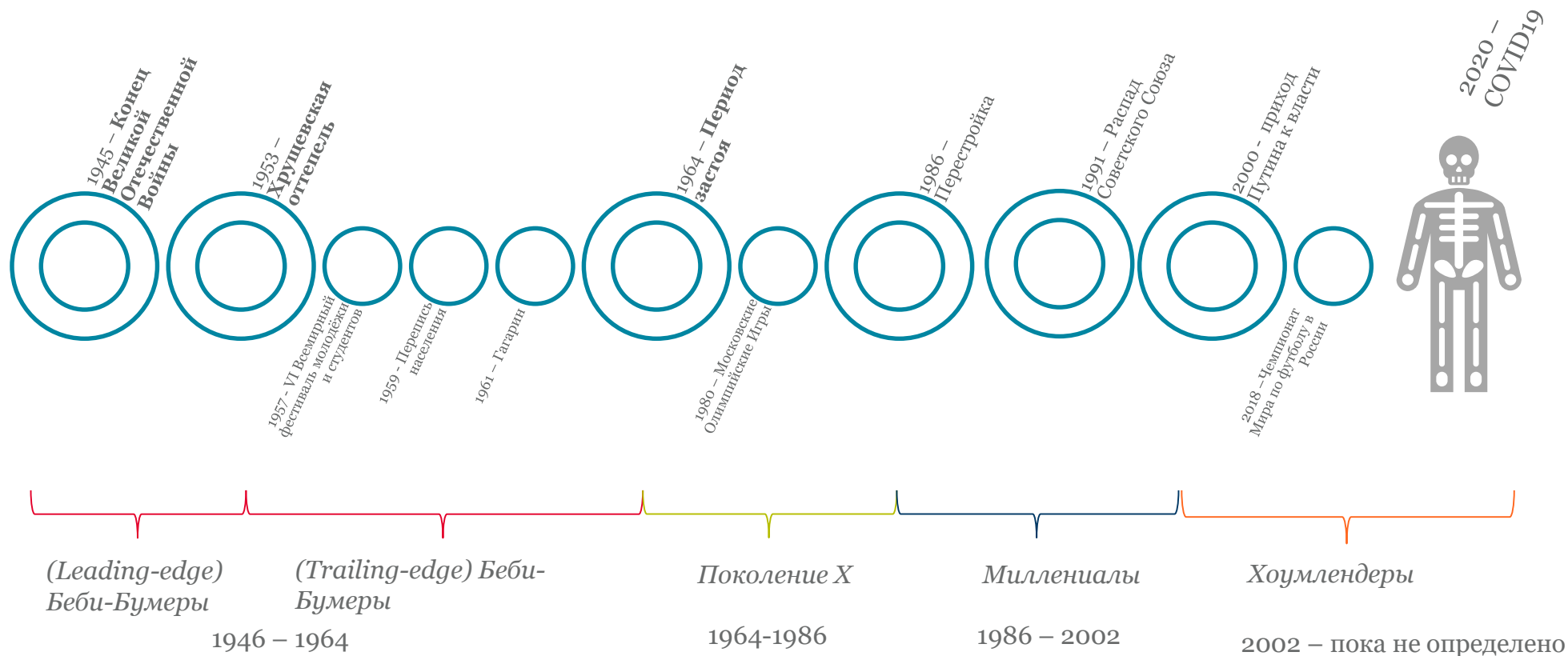
## Какой процент сотрудников вернется в офис?



Пандемия заставила пересмотреть отношение к удаленной работе. Если в мае лишь 12% респондентов планировали, что большинство их сотрудников будет работать из дома после пандемии, то уже к июню таковых стало 36%. Похоже, что российский бизнес начинает ценить прелести «удаленки».

# ПОКОЛЕНИЕ КОВИД?

Самые главные события, повлиявшие на формирование современных поколений в России



# БУДУЩЕЕ = ДЕ-УРБАНИЗАЦИЯ + СУБУРБАНИЗАЦИЯ?



## Плотность – ключевой элемент

От пандемии пригороды пострадали не меньше, чем большие города.



## Образовательные и инновационные кластеры останутся точками притяжения

Пригородные локации, кластеры, ориентированные на науку, инновации и образование, становятся все более привлекательными.



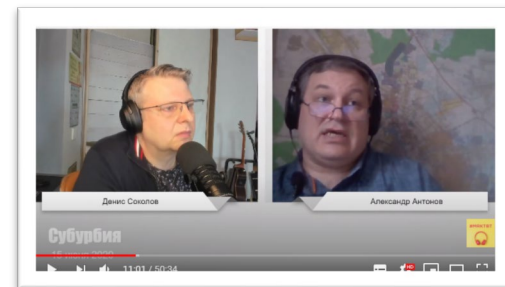
## Мы не можем полагаться на автомобили

Пребывание за городом – сложности с доступом.



## Молодое поколение предпочитает работать в городе

Опрос C&W показал, что более 80% молодых профессионалов предпочитают офисные локации в черте города.



Субурбия - новый шанс или ловушка для горожан? Онлайн-дискуссия на канале [Marketbeat.Live](#)





# ПОСТ-КОВИД СТРАТЕГИЯ - ЭТО НЕ ПЛАН, А НАБОР УМЕНИЙ И НАВЫКОВ

Наиболее передовые компании использовали этот период для того, чтобы научиться быть более гибкими и устойчивыми.

# ФУНДАМЕНТАЛЬНЫЕ ФАКТОРЫ

- Экономика России вернётся к доковидным показателям только в середине 2023 года.
- Государственные расходы будут отставать от других показателей в следующие годы, что свидетельствует о консервативной монетарной политике.
- Таргет ЦБ по инфляции в 4% скорее всего будет выполнен.
- Сжатие потребительского спроса на фоне роста издержек по всей товарной цепочке будет приводить к стагнации.

## МАКРОЭКОНОМИКА

	2019	2020	2021	2022	2023
Рост ВВП, %	1,3	<b>-6,2</b>	3,5	2,1	3,0
RUB/USD	64,7	<b>69,2</b>	67,6	68,1	68,5
ИПЦ, %	4,5	<b>3,5</b>	4,1	3,6	3,9
Дефлятор ВВП, %	4,7	<b>-7,1</b>	4,8	8,8	5,6
Кредитная ставка, %	8,84	<b>7,0</b>	6,4	7,4	7,7
Профицит бюджета, % от ВВП	1,9	<b>-5,2</b>	-4,1	-2,1	-1,4
Потребительские расходы, %	2,5	<b>-7,2</b>	7,0	2,9	1,5
Государственные расходы, %	2,1	<b>-2,7</b>	1,0	0,9	0,7
Безработица, %	4,6	<b>6,0</b>	5,2	5,2	5,2
Мировая цена на нефть BRENT	64,4	<b>41,1</b>	48,2	49,4	53,2

Источник: Oxford Economics 26.06.2020

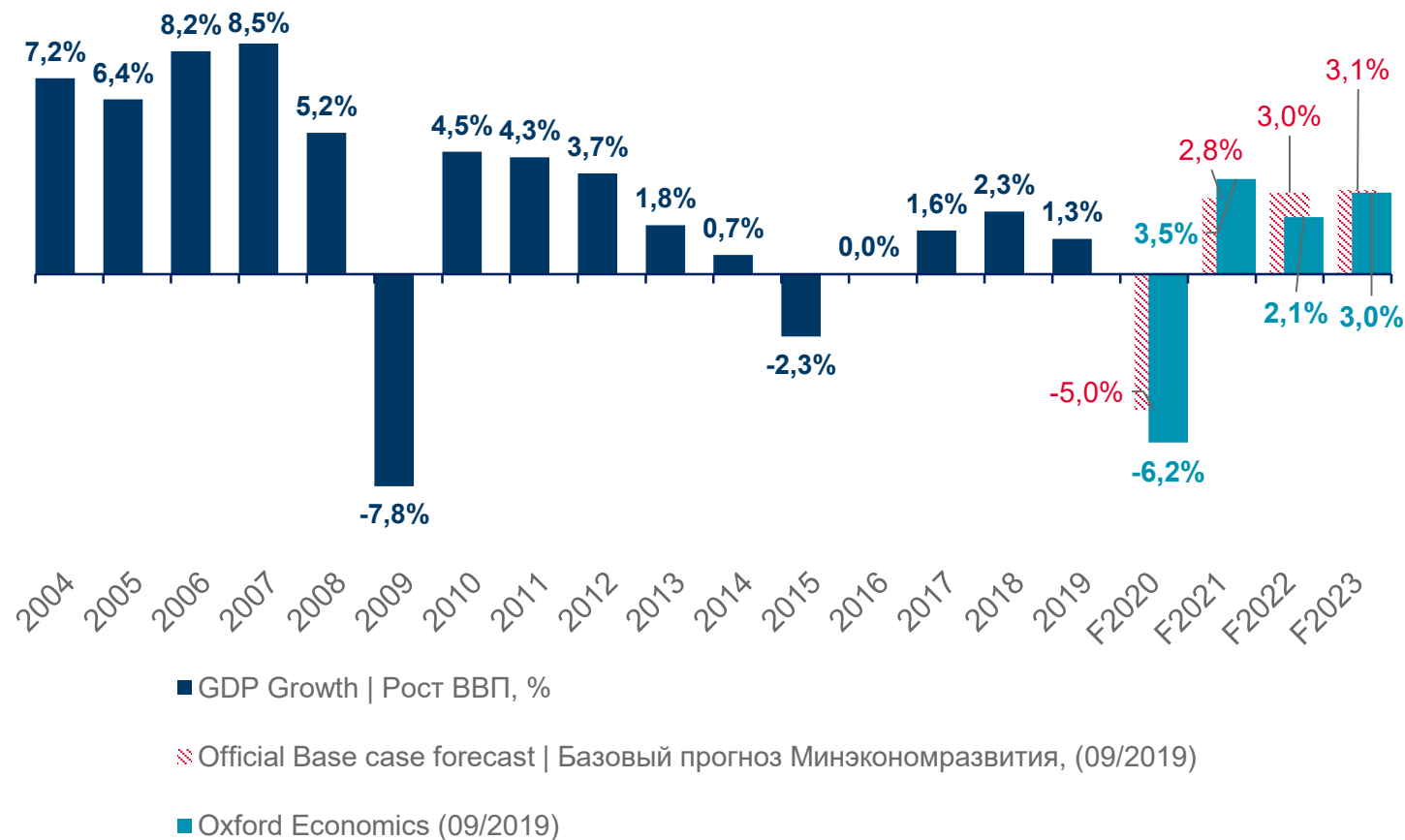
# ВЫХОД ИЗ КРИЗИСА ДЛЯ РОССИИ МОЖЕТ БЫТЬ ДОЛГИМ

**-6,2%**

Падение ВВП России  
В 2020 г.

**0,7%**

Среднегодовой рост ВВП  
Во второй декаде XXI века



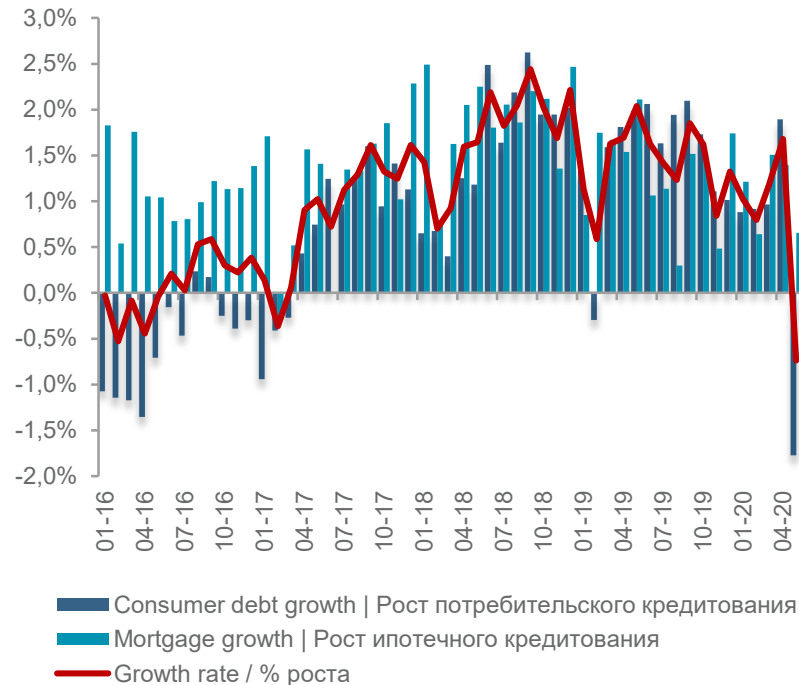
Источник: Росстат, Oxford Economics



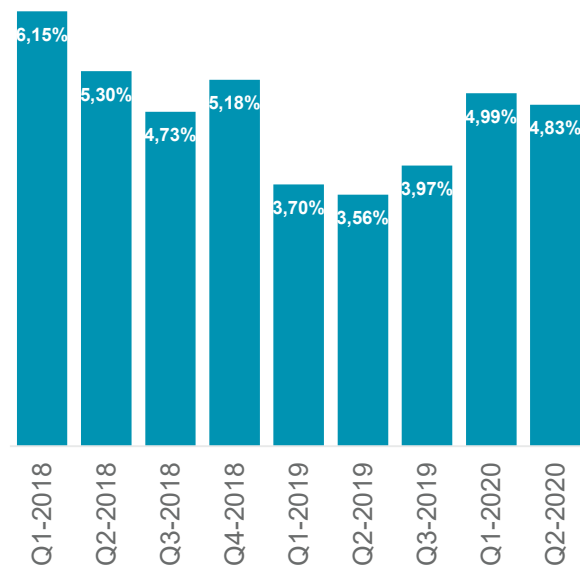
# ЖИЛЬЕ КАК НАЦИОНАЛЬНАЯ ИДЕЯ И НАЦПРОЕКТ

Жилищный рынок остается самым динамичным в РФ. Переход на эскроу-счета не затормозил активность жилищного кредитования. Высокая доля досрочного погашения говорит о сохранении потенциала рынка.

## Месячное изменение потребительского и ипотечного долга домохозяйств



## Досрочное погашение ипотечного долга за квартал (в % от общей задолженности на конец квартала)



В апреле почти на 2% снизился потребительский долг, что связано с заморозкой торговли, а также коллапсом выездного туризма. Тем временем, ипотечный долг прибавил в апреле 0,7%.

При сохранении относительно высокого процента по ипотеке и роста срока кредитования, досрочное погашение ипотечного долга является очень важным индикатором здоровья сектора.

Горожане, которые могут досрочно погасить ипотечный долг, являются активными потребителями, определяющими платежеспособный спрос на товары и услуги. При сохранении досрочного погашения на уровне выше 3% в квартал вряд ли можно ожидать долгового кризиса домохозяйств.

# ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- Уровень вакансии вырос на 1,9 п.п. по сравнению с прошлым годом.
- Карантинные меры и ограничения на строительство новых объектов привели к замедлению темпов ввода новых зданий. Во 2 квартале было введено 2 объекта, общая офисная площадь которых составила 5 тыс. кв. м.
- Прогнозные значения по офисным индикаторам были скорректированы вниз.
- Общий объем сделок в 1 полугодии 2020 г. на 8% ниже, чем в 2019 г.

## Москва 1-2 кв. 2020 г. Класс А, В+ и В-

**18,35** млн кв. м

Общее количество офисных помещений

**94** тыс. кв. м

Новое строительство

**2,1\*** млн кв. м (11,7%)

Количество свободных площадей

**774\*** тыс. кв. м

Общее количество арендованных и купленных площадей на рынке Москвы

\*-предварительные данные

**9%**

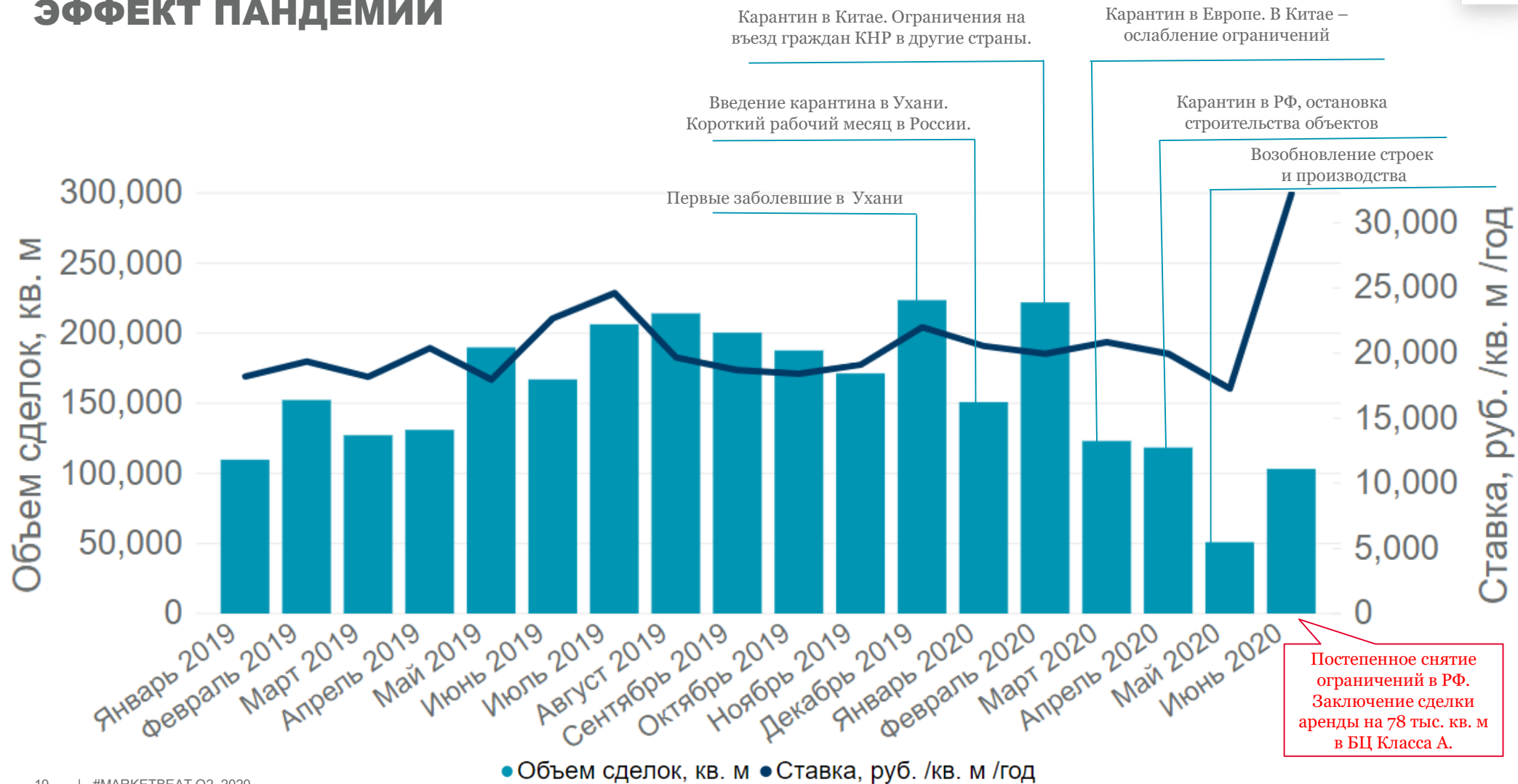
Ставка капитализации на «прайм» офисы

*Офисная недвижимость*

# РЫНОК ЖДЕТ ОТЛОЖЕННОЕ ВОССТАНОВЛЕНИЕ В КОНЦЕ ГОДА

Полноценный эффект пандемии пришелся на май 2020 г. После постепенного замедления деловой активности офисный сегмент ждет поэтапное восстановление в 3-4 кварталах.

## ЭФФЕКТ ПАНДЕМИИ



# ПАНДЕМИЯ В ЦИФРАХ: КАК БЫСТРО ВОССТАНОВИТСЯ РЫНОК?

Несмотря на отрицательную динамику большинства показателей, на рынке заключаются крупные сделки.

## 2,14

**млн кв. м**

Количество свободных площадей  
Июнь 2020 г.

## 11,7%

Доля свободных площадей  
Июнь 2020 г.

## 21 897

**руб. за кв. м в год**

Январь - июнь 2020 г.  
Рублёвый эквивалент  
Все сделки аренды

### Пандемия в цифрах

- В апреле-мае 2020 г. объем сделок упал почти на 50% по сравнению с аналогичным периодом 2019 года. При этом объем сделок в классе А меньше на 67% по сравнению с прошлым годом. Организации вынуждены реструктурировать свои затраты и рассматривать более экономически выгодные варианты. Мы ожидаем роста объема сделок в классе В.
- Текущий уровень вакансии на 1,9 п.п. превышает показатель прошлого года и составляет 11,7%. Рост показателя связан с оптимизацией занимаемых площадей и пересмотром компаниями стратегий размещения в офисах.

«АО Тинькофф Банк» арендовал 78 тыс. кв. м в строящемся БЦ AFI Square (Класс А). Данная сделка оказала влияние на размер средней ставки и вошла в число крупнейших сделок за всю историю рынка.





# ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- Потребительский рынок, который находился под давлением уже задолго до пандемии, усилит свое падение. Оборот розничной торговли и доходы населения в этом году будут находиться в отрицательной зоне.
- Девелоперы переносят сроки сдачи объектов до восстановления активности торговых операторов – вводиться будут только объекты, находящиеся на высокой стадии готовности. Более 60% объема нового строительства будет обеспечено за счет Москвы.
- Некоторые ритейлеры объявили об оптимизации бизнеса и закрытии части магазинов. В течение года мы увидим ротацию арендаторов в торговых центрах и увеличение доли свободных площадей до 13-15% к концу 2020 г..

## 5,5 млн кв. м

**Общее количество торговых площадей в Москве**

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

## 131 тыс. кв. м

**Новое строительство в Москве, 1 пол. 2020**

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

## 230 тыс. кв. м

**Новое строительство в Москве, прогноз на 2020 год**

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

## 9,5 %

**Ставка капитализации**

Прайм торговые центры, Москва

*Торговая недвижимость*

# СТАБИЛИЗАЦИЯ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ПОСЕЩАЕМОСТИ И ЗАПОЛНЯЕМОСТИ ТЦ ПРОИЗОЙДЕТ НЕ РАНЬШЕ СЛЕДУЮЩЕГО ГОДА

Эффект отложенного спроса после возобновления работы торговых объектов продлится недолго. Падение доходов населения и опасения, связанные с вирусом, будут сдерживать потребительскую активность.



## ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ – НАИБОЛЕЕ ПОСТРАДАВШИЙ СЕГМЕНТ

Значительную долю площадей в торговых центрах занимают операторы развлечений и сегмента fashion, которые сильно почувствуют падение потребительского трафика – в условиях падения доходов люди вынуждены сократить траты на данные категории.

### Ожидания по тратам российских потребителей по каналам продаж на ближайшие 6 месяцев



Источник: исследование потребительских тенденций в России – BCG в партнерстве с Romir, апрель 2020 г.

Посещаемость торговых центров Москвы постепенно восстанавливается - по данным Watcom, если на первой неделе работы ТЦ индекс посещаемости отставал от аналогичного показателя прошлого года на 40%, то на второй неделе отставание составило уже 30%.

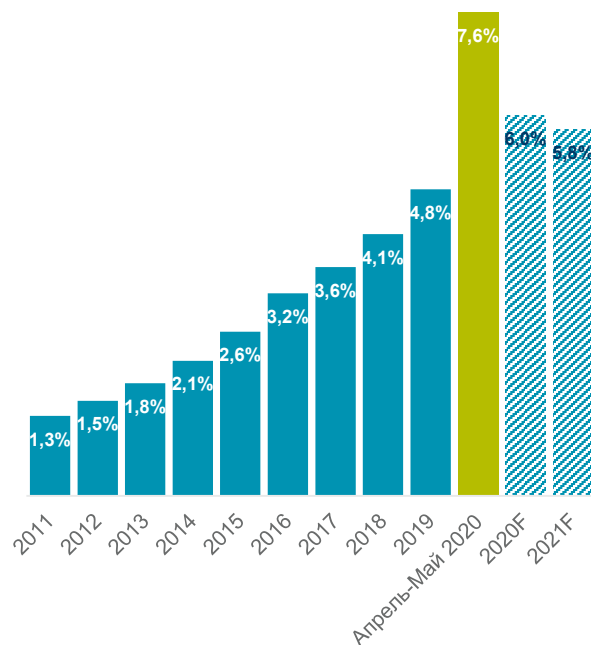
По опыту восточноевропейских стран, где запуск торговых центров состоялся раньше, чем в Москве (в первой половине мая), показатели посещаемости сейчас находятся на уровне 70-80% от прошлогодних значений. Вероятнее всего, в России мы увидим похожую динамику – по нашим прогнозам, в ближайшее время посещаемость восстановится до 80%, а с открытием развлечений показатель может вырасти до 90%.

До конца года мы вряд ли увидим возвращение к докризисным показателям – это связано не только с опасениями людей в связи с эпидемиологической обстановкой, но и с ограниченными финансовыми ресурсами населения. По данным Romir, 2/3 населения оценивают своё финансовое положение как нестабильное. Еда и развлечения – первое, на чем люди планируют экономить. Также потребители собираются сократить расходы на одежду и обувь.

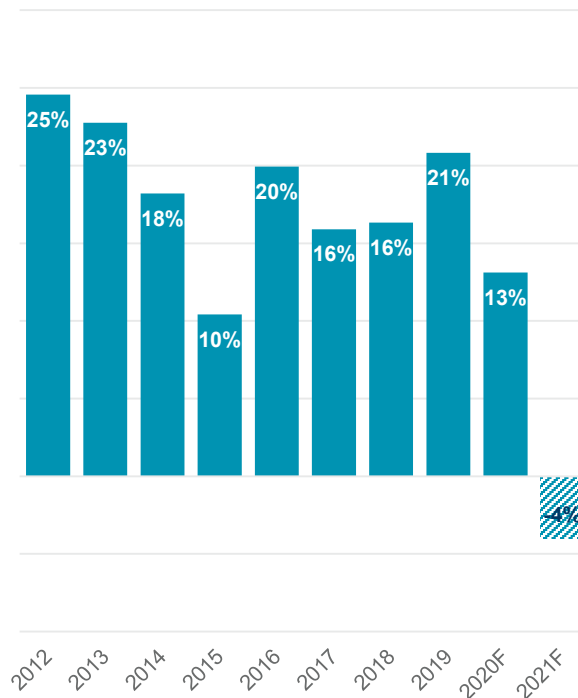
# ЭЛЕКТРОННАЯ ТОРГОВЛЯ

Инвестиции в платформу позволят онлайн-торговле рассчитывать на 10% долю в совокупном розничном товарообороте.

## Доля онлайн-торговли в общем торговом обороте России



## Рост оборотов онлайн торговли в реальном исчислении

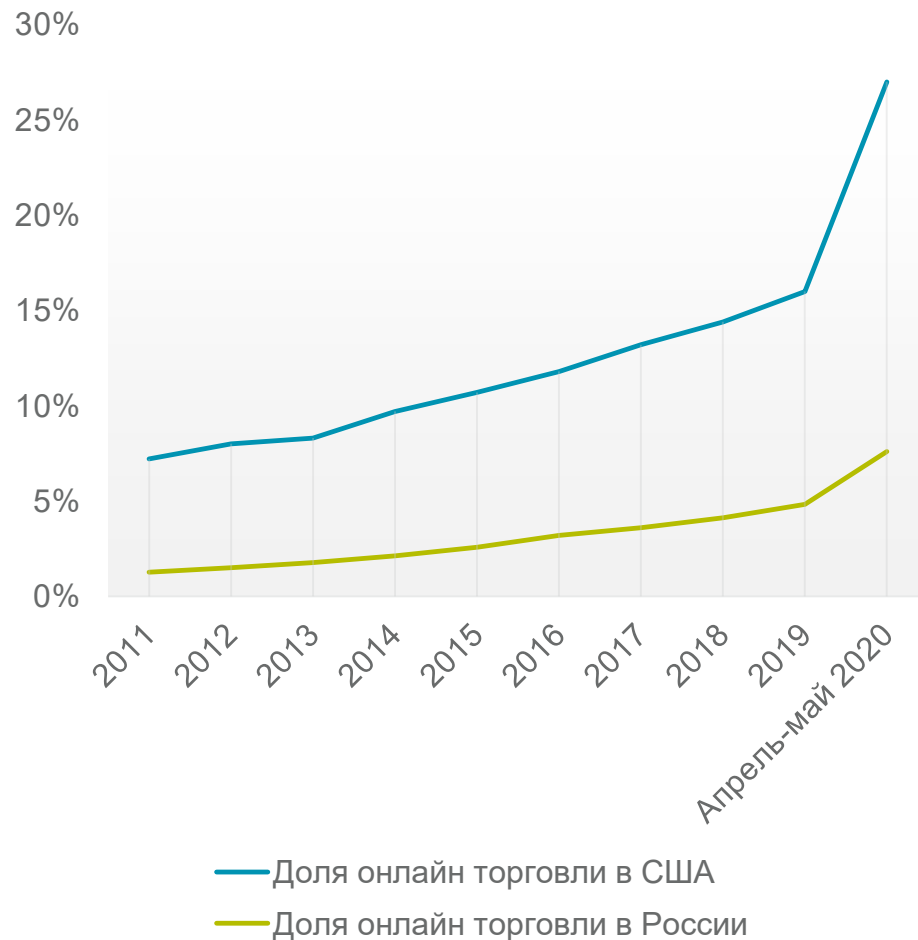


Онлайн-торговля весной 2020 г. получила мощный импульс к развитию. Компании смогли расширить ассортимент, инвестировать в логистические сети, в результате доля онлайн-торговли смогла «пробить» 6%.

Возможно, в 2021 г. будет небольшое снижение оборотов онлайн ритейла в реальном исчислении за счет высокой базы 2020 г. и общего снижения доходов домохозяйств, особенно среди среднего класса. Также нельзя сбрасывать со счетов попытки традиционного ритейла «отыграть» утерянные в ходе локдауна позиции.

Однако материальная база, созданная в 2020 г., позволит онлайн торговле успешно «штурмовать» 10% долю от общего товарооборота.

В апреле-мае доля онлайн-торговли России сравнялась с уровнем в США 2011 года



Торговый сегмент

## БОЛЬШОЙ СКАЧОК ОНЛАЙН РИТЕЙЛА

Сможет ли отечественный онлайн-ритейл закрепить за собой 7% долю?

Мировая интернет-торговля значительно увеличилась в объемах благодаря огромным инвестициям, сделанным ранее в инфраструктуру и городскую логистику.

Российские темпы роста онлайн ритейла по-прежнему отстают, однако, если отечественным маркетплейсам удастся закрепить успех, достигнутый во время карантина, и сохранить долю в обороте розничной торговли даже после снятия ограничений, можно будет говорить о новом этапе для онлайн-торговли.

# СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- Склады, в отличие от остальных сегментов коммерческой недвижимости, оказались наименее подвержены влиянию коронавирусного кризиса.
- В 1 полугодии 2020 г. введение ограничительных мер привело к замедлению девелоперской активности.
- Ограниченное предложение качественных складских площадей и снижение строительной активности поддерживает значение ставок аренды и уровень вакантных площадей Московского региона на уровне конца 2019 г.

## Москва 1-2 кв. 2020 г.

# 18,64

 млн кв. м

Общее количество складских помещений, класс А и В

# 560

 тыс. кв. м

Новое строительство, прогноз на 2020 год

# 3,2

 %

Уровень вакантных площадей, класс А

# 3 950

 руб. / кв. м / год

Средневзвешенная ставка аренды, класс А

# 11

 %

Ставка капитализации на «прайм» склады в Москве

Складская недвижимость

# АКТИВНОСТЬ СО СТОРОНЫ ЭЛЕКТРОННОЙ КОММЕРЦИИ И ПРОДУКТОВОГО РИТЕЙЛА КОМПЕНСИРУЕТ ПОТЕРИ ЧАСТИ ИГРОКОВ МАЛОГО И СРЕДНЕГО БИЗНЕСА

Последствия коронавирусного кризиса будут проявляться до конца 2020 г. и приведут к неизбежному уходу с рынка части наименее защищенных игроков – компаний малого и среднего бизнеса. В свою очередь, в условиях самоизоляции и повышенного спроса стали очевидны ограничения сегмента электронной коммерции по масштабированию бизнеса и срокам исполнения заказов. Это приведет к дальнейшему росту спроса на склады со стороны торговых операторов. На ситуацию также влияет замедление строительной активности, что приводит к сохранению баланса спроса и предложения.

# РЫНОК ЖДЕТ ВОССТАНОВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛЬНОЙ АКТИВНОСТИ ВО ВТОРОМ ПОЛУГОДИИ 2020 ГОДА

Рынок Московского региона остро ощущает нехватку качественных складских площадей, поэтому даже в условиях плохой конъюнктуры 48% объектов, заявленных к вводу, будут построены спекулятивно.

# 132

**ТЫС. КВ. М**

Новое строительство  
в Москве, класс А и В

1 пол. 2020 г.

# 560

**ТЫС. КВ. М**

Новое строительство  
в Москве, класс А и В  
Прогноз на 2020 г.

Источник: Cushman & Wakefield

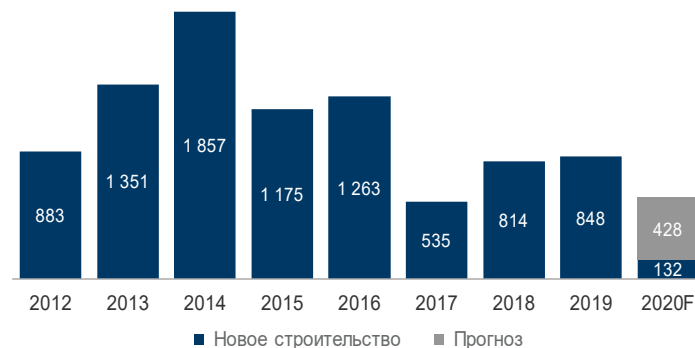
Нехватка качественных площадей, растущие ставки аренды и уменьшение уровня вакансий – все эти факторы в совокупности предрекали рост рынка складской недвижимости в 2020 году. Однако негативные влияния на макроуровне в первом полугодии 2020 года внесли свои корректировки и охладил быстросрастущий сегмент складской недвижимости.

По итогам 1 полугодия 2020 года объем складских площадей, введенных в эксплуатацию в Московском регионе, составил 132 тыс. кв. м.

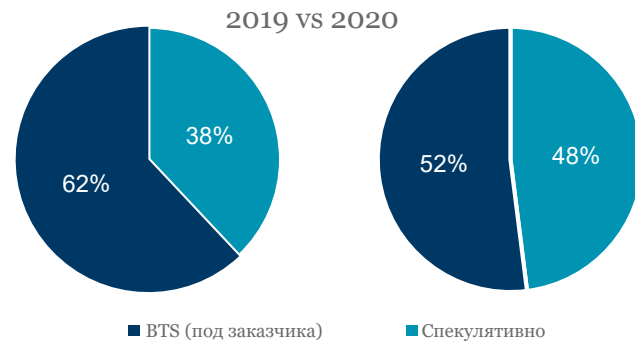
Несмотря на то, что объекты спекулятивного строительства наиболее уязвимы к изменениям конъюнктуры рынка, они будут составлять половину нового ввода в 2020 году.

По-прежнему самым востребованным и активно развивающимся направлением остается юг московского региона, 20% проектов 2020 года будут построены в этом направлении. В 2021 году в этом же направлении стартует реализация проектов «ПНК Парк М-4» общей площадью 103 тыс. кв. м и индустриального парка «Русич» общей площадью более 1 млн кв. м.

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



Новое строительство, класс А и В, по типам



# ЗАМЕДЛЕНИЕ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ В УСЛОВИЯХ ПАНДЕМИИ И КАРАНТИНА ПРИОСТАНОВИЛО СНИЖЕНИЕ ДОЛИ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

Доля вакантных площадей в 1 полугодии 2020 года снизилась на 0,4 п.п. с конца прошлого года. Средневзвешенная ставка аренды на склады класса А выросла на 1,3% по сравнению с итоговым показателем 2019 года.

## 3,2%

Доля свободных площадей, класс А  
1 пол. 2020 г.

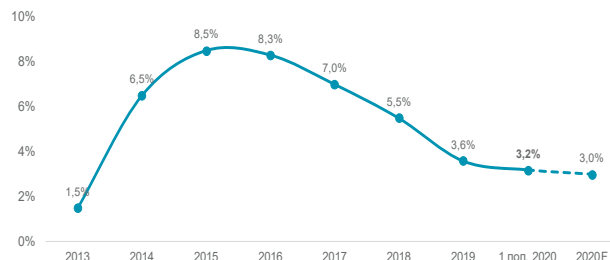
## 3 950

руб. за кв. м в год

Средняя ставка аренды, класс А

1 пол. 2020 г.

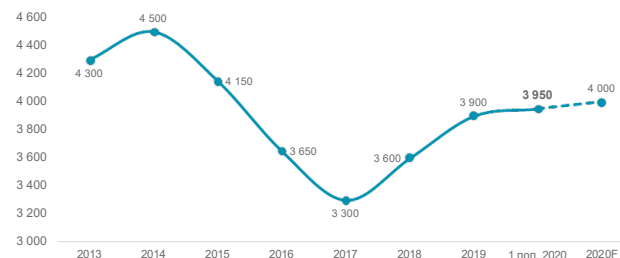
Доля вакантных площадей, класс А



Доля вакантных площадей в 1 полугодии 2020 года составила 3,2%. Самая высокая доля свободных площадей в 1 полугодии 2020 г. зафиксирована на западе Московского региона – примерно 5% от общего предложения складских помещений в этом направлении. Наименьший уровень вакантных площадей – на северо-западе Московского региона – менее 1%.

Важный фактор для изменения баланса спроса и предложения - объемы строительства - остаются низкими, поэтому мы ожидаем сохранение уровня вакантных площадей на уровне 3,0%.

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



На конец 1 полугодия 2020 г. средняя ставка аренды на складские помещения класса А составила 3950 руб. за кв. м в год.

Мы ожидаем, что в результате замедления строительной активности в 2020 году, во 2 полугодии 2020 г. средняя арендная ставка останется примерно на текущем уровне и к концу года достигнет 4000 руб. за кв. м в год.

В наиболее востребованном направлении, юге Московского региона, средняя ставка аренды составила 4200 руб. за кв. м в год. Наименьшая средняя ставка на юго-востоке - 3700 руб. /кв. м / год.

Все данные представлены на конец периодов

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

Источник: Cushman & Wakefield



# ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- Бойкое для московских отелей начало года было резко приостановлено в середине марта ввиду масштабных правительственных мер по сдерживанию распространения COVID-19.
- Загрузка качественного сегмента московских отелей за первые 5 мес. 2020 г. сократилась на 31 п.п. по сравнению с аналогичным периодом 2019 г., до 39,3%. При этом снижение Средней цены на номер составило всего 1,9%, что объясняется низкой эластичностью оставшегося спроса к сокращению тарифов.
- На фоне фактической приостановки работы гостиничного сектора, все запланированные открытия новых объектов были перенесены на второе полугодие 2020 г.

**~57,6 тыс. номеров**

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

расчеты Cushman & Wakefield и данные из Федерального перечня классифицированных туристских объектов на 1 кв. 2020 г.

**20,2 тыс. номеров**

**Номерной фонд современного качества**

оценка Cushman & Wakefield по итогам 5 мес. 2020 г.

**0 номеров**

**в открытых гостиничных проектах**

Чистый прирост предложения современного качества за 5 мес. 2020 г.

# НАЧАЛО ВЫЗДОРОВЛЕНИЯ ГОСТИНИЧНОГО СЕКТОРА ОТОДВИГАЕТСЯ НА КОНЕЦ ГОДА

Гостиничный сектор пока не почувствовал восстановления спроса.

## 39,3%

Загрузка за 5 мес. 2020 г.

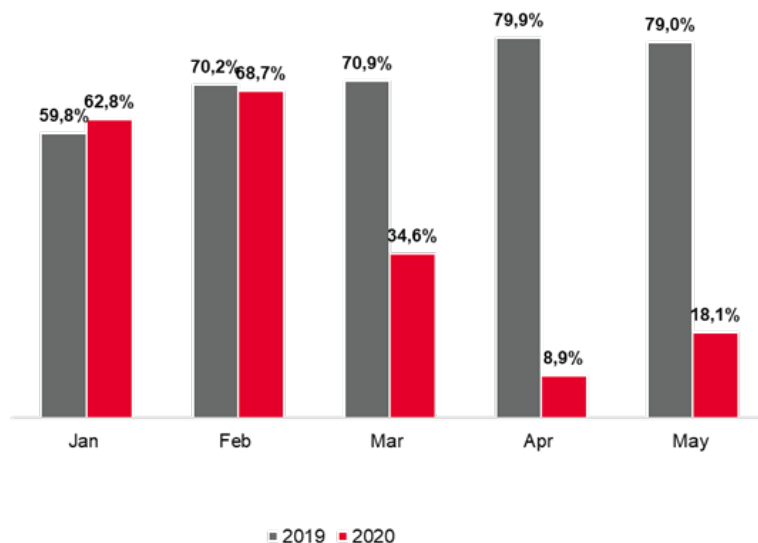
Рынок качественных отелей

## 6345 руб.

Средняя цена на номер за 5 мес. 2020 г.

Рынок качественных отелей

Загрузка для рынка современного качества:  
5 мес. 2020 г. по сравнению с 5 мес. 2019 г.



Принятые в середине марта экстраординарные правительственные меры по борьбе с коронавирусом временно отменили рыночные механизмы функционирования гостиничного рынка, вызвав резкое падение спроса.

- «Рыночный спрос», впрочем, был частично замещен сегментом госсектора (размещение врачей по фиксированным тарифам), особенно, в гостиницах Экономичной и Среднеценовой категорий.
- Постепенное снятие ограничительных мер в Москве, начатое в июне, пока не оказало значимого влияния на работу городских отелей из-за действующих ограничений (в т.ч., на работу точек общепита и на проведение массовых мероприятий).
- Восстановление базового спроса (бизнес-сегмент, индивидуальный и групповой) можно ожидать с началом осени. Туристский спрос, особенно в формате организованных тургрупп из-за рубежа, все еще может проявиться до конца лета – в случае отмены действующего запрета на международные перевозки. Для московских отелей современного качества, где доля иностранных граждан традиционно составляет 40-60% от всей клиентуры, снятие подобных ограничений будет очень существенным фактором для роста операционных показателей.

## ОТДЕЛ ИССЛЕДОВАНИЙ РОССИЙСКОГО ОФИСА КОМПАНИИ CUSHMAN & WAKEFIELD



### **Денис Соколов**

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



### **Татьяна Дивина**

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



### **Марина Смирнова**

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



### **Евгения Сафонова**

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



### **Полина Афанасьева**

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



### **Андрей Киселев**

Младший Аналитик  
Складская недвижимость  
[Andrey.Kiselev@cushwake.com](mailto:Andrey.Kiselev@cushwake.com)

Информация, содержащаяся в данном отчете предоставляется исключительно в информационных целях и не может быть использована какой-либо из сторон без предварительной независимой проверки. Классификации отдельных зданий регулярно пересматриваются, и подлежат изменению. Стандарты, используемые при классификации, соответствуют стандартам, установленным московским исследовательским форумом и Обществом промышленных и офисных риэлторов США, а также BOMA International. Использование полностью или частично информации из данного отчета допускается только с письменного согласия Cushman & Wakefield. Информация, содержащаяся в данной публикации, может быть процитирована только после получения соответствующего согласия.



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

Контакты

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

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



**Павел Ивашин**  
Финансовый директор, 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



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

**КОНСАЛТИНГ**

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



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



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



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



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



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



**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