

#MARKETBEAT LITE 05.10.2020



Полная версия отчета #MARKETBEAT
будет опубликована 22.10.2020
на сайте
<http://www.cwrussia.ru/cwiq/>

ГЛОБАЛЬНЫЙ КОНТЕКСТ

Волатильность на мировых рынках в меньшей степени затронула Россию, где политические события затмили экономические факторы.

#MARKETBEAT

Глобальный контекст

ВОЛАТИЛЬНОСТЬ НА МИРОВЫХ РЫНКАХ – ЭТО ПОПЫТКА НАЩУПАТЬ ПАРАМЕТРЫ НОВОЙ РЕАЛЬНОСТИ

- Рост акций американских компаний вызывает у инвесторов опасения будущей коррекции.
- Крайне высокие мультипликаторы у технологических компаний вызывают опасения перегрева рынка.
- Нулевые ставки означают, что дополнительного ресурса по стимулированию экономики больше нет.
- Падение на европейских рынках демонстрирует зыбкость финансовых рынков.

3 | #MARKETBEAT Q3–2020

#MARKETBEAT

Глобальный контекст

ВОЗОБНОВЛЕНИЕ РОСТА ЭКОНОМИКИ В 2021 – БАЗОВЫЙ СЦЕНАРИЙ ДЛЯ КОРПОРАЦИЙ

Тем не менее, дно глобального рынка недвижимости ожидается только в конце 2021 г., а восстановление рынка в 2022 г. Скорее всего, показатели четвертого квартала у компаний окажутся хуже ожидаемых. За этим может последовать масштабная переоценка активов и пересмотр стратегий на 2021 год. Реализацией может стать латентная глобальная рецессия.

4 | #MARKETBEAT Q3–2020

#MARKETBEAT

Глобальный контекст

НУЛЕВЫЕ СТАВКИ – СТРЕСС-ТЕСТ ДЛЯ ДОХОДНОСТИ ИНВЕСТИЦИЙ

- При общем благоприятном эффекте от снижения ставок ресурс стимулирования экономики исчерпан. В случае угрозы рецессии у правительства остался очень ограниченный инструментарий.
- Для недвижимости проблема заключается не только в низкой доходности, но и в фундаментальных сдвигах в экономических моделях коммерческой недвижимости из-за пандемии.
- Возможно, для некоторых географий и типов активов мы увидим нулевую доходность уже в обозримом будущем.

5 | #MARKETBEAT Q3–2020

#MARKETBEAT

Глобальный контекст

ВМЕСТО ВТОРОЙ ВОЛНЫ – СОСУЩЕСТВОВАНИЕ С ВИРУСОМ

Надежда на остановку распространения болезни (как это было в случае с прошлыми болезнями), равно как и на оперативную вакцинацию, развеялись. Экономике придется научиться существовать в рамках повышенной эпидемиологической угрозы.

С другой стороны, население развитых стран уже в гораздо меньшей степени подвержено паническим настроениям, поэтому можно ожидать режима мягких ограничений.

Локально ориентированный бизнес в моменте чувствует себя более комфортно, в то время как перед глобальными корпорациями маячит угроза потери управляемости из-за географической изоляции.

6 | #MARKETBEAT Q3–2020

Глобальный контекст

ВОЛАТИЛЬНОСТЬ НА МИРОВЫХ РЫНКАХ – ЭТО ПОПЫТКА НАЩУПАТЬ ПАРАМЕТРЫ НОВОЙ РЕАЛЬНОСТИ

- Рост акций американских компаний вызывает у инвесторов опасения будущей коррекции.
- Крайне высокие мультипликаторы у технологических компаний вызывают опасения перегрева рынка.
- Нулевые ставки означают, что дополнительного ресурса по стимулированию экономики больше нет.
- Падение на европейских рынках демонстрирует зыбкость финансовых рынков.

Глобальный контекст

ВОЗОБНОВЛЕНИЕ РОСТА ЭКОНОМИКИ В 2021 – БАЗОВЫЙ СЦЕНАРИЙ ДЛЯ КОРПОРАЦИЙ

Тем не менее, дно глобального рынка недвижимости ожидается только в конце 2021 г., а восстановление лишь в 2022 г.

Скорее всего, показатели четвертого квартала у компаний окажутся хуже ожидаемых. За этим может последовать масштабная переоценка активов и пересмотр стратегий на 2021 год.

Результатом может стать затяжная глобальная рецессия.

Глобальный контекст

НУЛЕВЫЕ СТАВКИ – СТРЕСС-ТЕСТ ДЛЯ ДОХОДНОСТИ ИНВЕСТИЦИЙ

- При общем благоприятном эффекте от снижения ставок ресурс стимулирования экономики исчерпан. В случае угрозы рецессии у правительств остался очень ограниченный инструментарий.
- Для недвижимости проблема заключается не только в низкой доходности, но и в фундаментальных сдвигах в экономических моделях коммерческой недвижимости из-за пандемии.
- Возможно, для некоторых географий и типов активов мы увидим нулевую доходность уже в обозримом будущем.

Глобальный контекст

ВМЕСТО ВТОРОЙ ВОЛНЫ – СОСУЩЕСТВОВАНИЕ С ВИРУСОМ

Надежда на остановку распространения болезни (как это было в случае с прошлыми болезнями), равно как и на оперативную вакцинацию, развеялись. Экономике придется научиться существовать в рамках повышенной эпидемиологической угрозы.

С другой стороны, население развитых стран уже в гораздо меньшей степени подвержено паническим настроениям, поэтому можно ожидать режима мягких ограничений.

Локально ориентированный бизнес в моменте чувствует себя более комфортно, в то время как перед глобальными корпорациями маячит угроза потери управляемости из-за географической изоляции.

ЭФФЕКТ ПАНДЕМИИ ДЛЯ ГЛОБАЛЬНОГО РЫНКА ОФИСОВ

Развитые западные офисные рынки сегодня: 20% от всех занятых работают в офисах, из них 4,5% работают из дома.

-9,6

МЛН КВ. М

Ожидаемое сокращение занятых офисных площадей **в мире** в 2021г.

Скачать отчет:

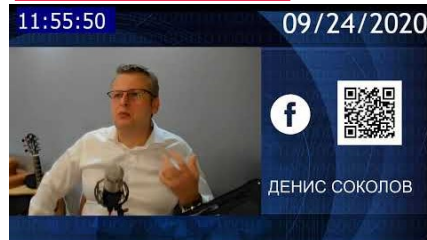
GLOBAL OFFICE IMPACT STUDY & RECOVERY TIMING REPORT

Kevin Thorpe • 9/22/2020



An analysis of COVID-19's impact on the office sector: forecasts and outcomes

Подробнее в подкасте
#MarketbeatLive



Работа из дома и «разуплотнение» офисов остаются двумя неизвестными переменными.

При общем, казалось бы, благополучном переходе к удаленной работе, появляется все больше признаков падения эффективности производительности труда. В любом случае, удаленная работа не может оказать значительного эффекта, так как для развитых рынков оптимистичный прогноз предполагает рост с 4% до 11% через 10 лет. Увеличение доли офисных рабочих мест в структуре занятости будет играть гораздо большую роль.

Разуплотнение офисов - отказ от концепции максимизации плотности рабочего пространства может оказать гораздо более масштабный эффект. Увеличение площади на 1 сотрудника на 10-20% приведет к радикальному изменению восприятия людьми офисного пространства, как тесного и некомфортного.

Глобальный прогноз:

- Дно рынка будет достигнуто лишь во второй половине 2021 г.
- Полномасштабное восстановление спроса на офисы в мире ожидается не ранее 2022 г.
- Доля свободных площадей в мире вырастет с 10 до 15%.
- Снижение ставок.

Россия:

- Реакция на пандемию оказалась более быстрой. Негативный эффект пандемии уже отыгран в 2020 г.
- Снижения ставок не ожидается, однако пандемия «съела» весь ожидавшийся в начале года рост.

Источник: Global Office and Impact Study, Cushman & Wakefield Research, September 2020

ИНВЕСТИЦИОННАЯ АКТИВНОСТЬ В ВОСТОЧНОЙ ЕВРОПЕ ОСТАЕТСЯ ВЫСОКОЙ

Чехия стала крупнейшим инвестиционным рынком в регионе.

3

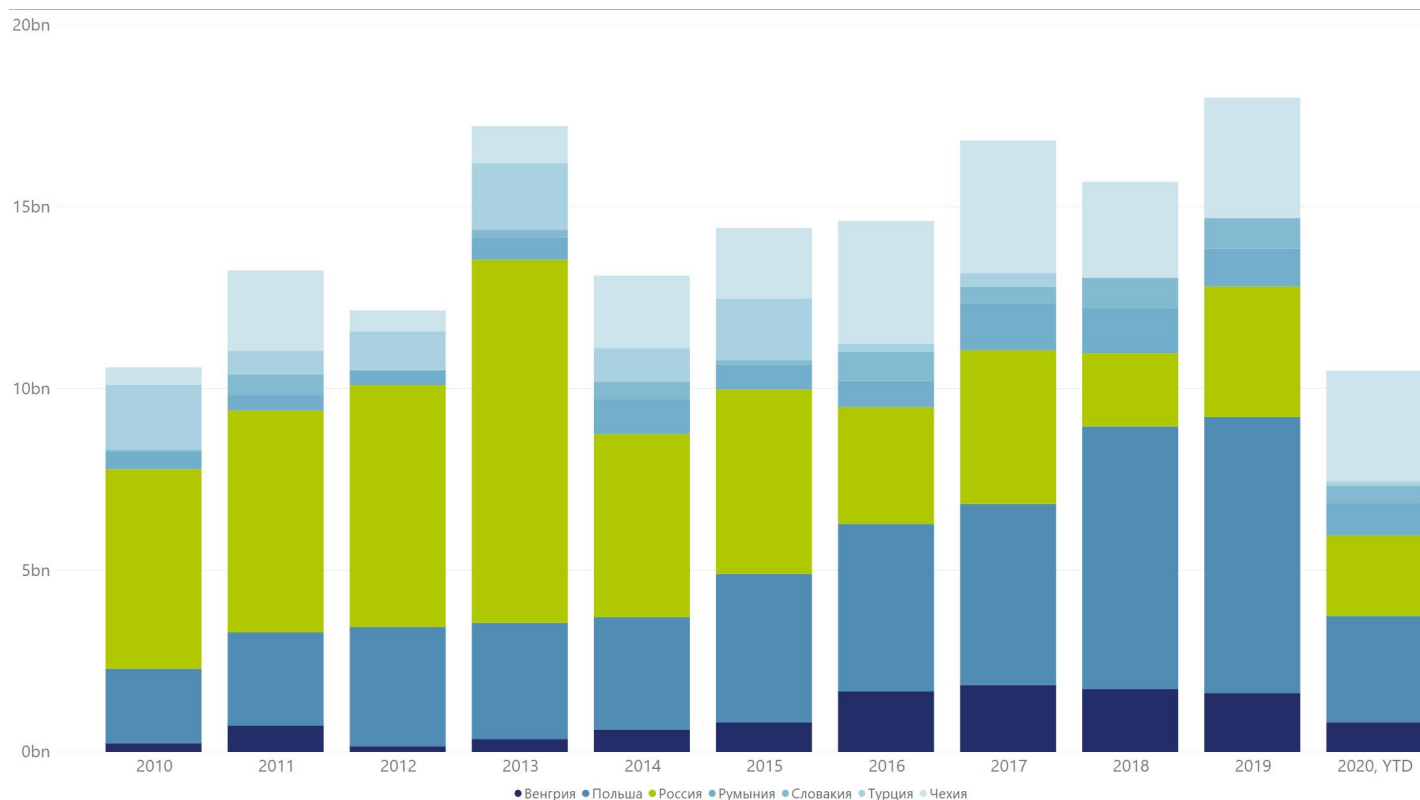
млрд евро

Объем инвестиций в Чехии за 9 месяцев 2020г.

REAL CAPITAL ANALYTICS

Источник: Real Capital Analytics

Объем инвестиций в основные рынки Центральной Европы по состоянию на начало 4 квартала 2020 г., евро



ОТТОК КАПИТАЛА ИЗ РОССИИ ПРОДОЛЖАЕТСЯ

С 2017 г. наблюдается чистый отток иностранного капитала из российской недвижимости. За 4 года более 1 млрд евро покинуло страну и было замещено внутренними инвесторами.

396

млн евро

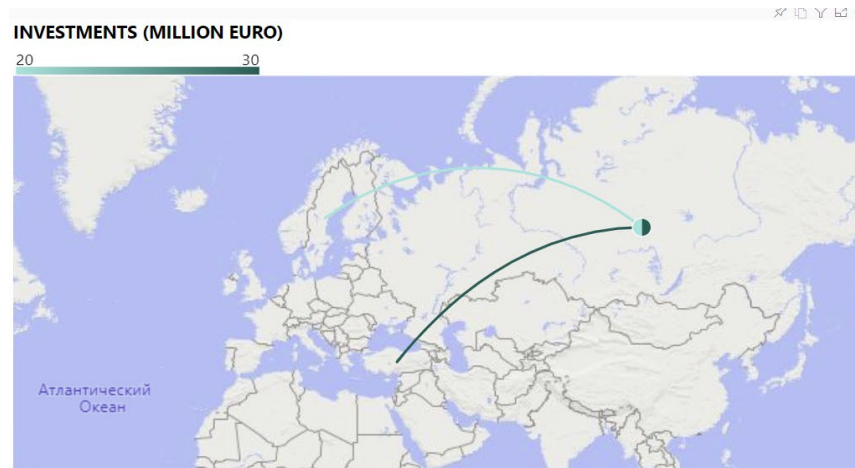
Составил чистый отток иностранного капитала в 2019 г.

215

млн евро

Чистый отток иностранного капитала за 9 месяцев 2020 г.

Source: Real Capital Analytics



TOTAL INVESTMENTS
mln EURO

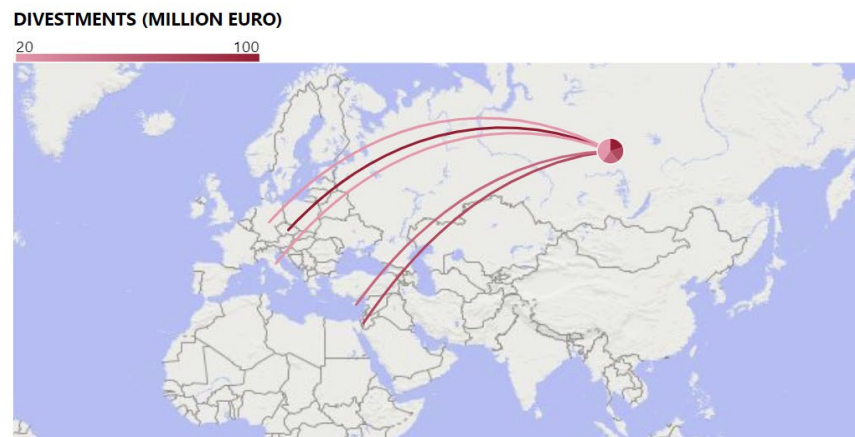
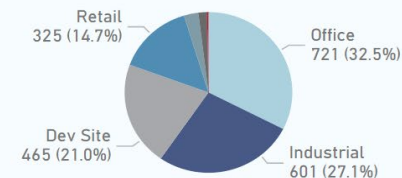
2,217

DOMESTIC

2166

FOREIGN

51

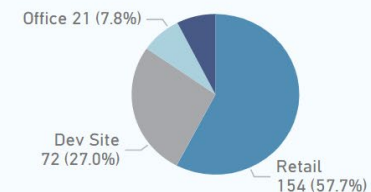


TOTAL DIVESTMENTS
mln EURO

266

NET FLOW
mln EURO

-215



Россия

ФУНДАМЕНТАЛЬНЫЕ ФАКТОРЫ

- Формально российская экономика находится в списке наименее пострадавших от пандемии. Ожидается, что по итогам года ВВП снизится примерно на 5%, в то время как западная Европа демонстрирует двузначные темпы падения.
- Однако долгосрочные прогнозы не такие радужные. Несмотря на ожидаемый рост цен на нефть и низкую безработицу, экономический рост в 2020-24 гг. не превысит 3%. Иными словами, отставание России от глобальной экономики будет увеличиваться.

МАКРОЭКОНОМИКА

	2019	2020	2021	2022	2023
Рост ВВП, %	1,3	-4,7	2,9	2,6	2,2
RUB/USD	64,7	69,6	68,5	68,2	68,5
ИПЦ, %	4,5	3,7	3,4	3,8	3,8
Дефлятор ВВП, %	4,7	-6,6	4,3	8,8	5,6
Кредитная ставка, %	8,84	6,	6,0	6,1	6,26
Профицит бюджета, % от ВВП	1,9	-5,2	-4,1	-2,1	-1,4
Потребительские расходы, %	2,5	-7,7	5,1	2,9	1,5
Государственные расходы, %	2,1	-2,7	1,0	0,9	0,7
Безработица, %	4,6	5,7	5,1	5,2	5,2
Мировая цена на нефть BRENT	64,4	44	53	55	59

Источник: Oxford Economics 24.09.2020

ЗАТУХАЮЩИЙ РОСТ ЭКОНОМИКИ ПОСЛЕ ПАНДЕМИИ

-4,7%

Падение ВВП России
В 2020 г.

1%

Прогнозируемый
среднегодовой темп роста
ВВП

В 2020 – 2025 гг.

Полезные ссылки:

[Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2021 год и на плановый период 2022 и 2023 годов \(26.09.2020\)](#)

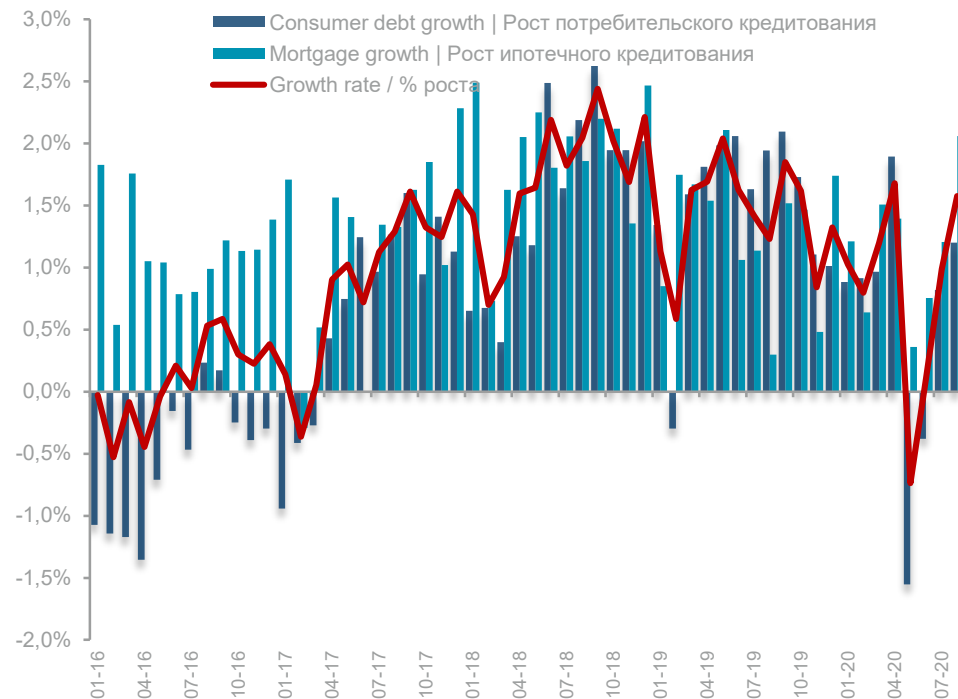
Источник: Минэкономразвития,
Oxford Economics



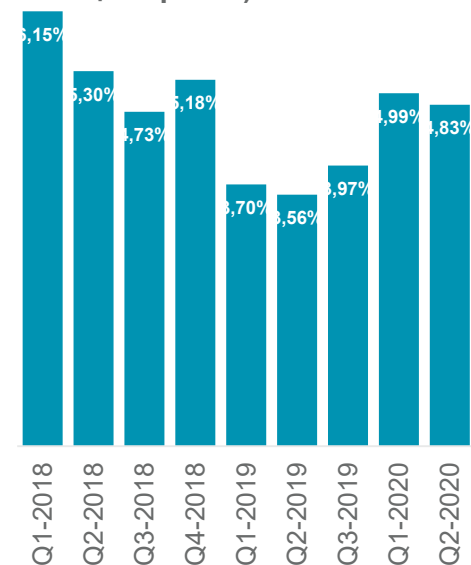
КРЕДИТНЫЙ РЫНОК – ЛИДЕР ВОССТАНОВЛЕНИЯ

После краткосрочного провала в апреле-мае темпы роста задолженности домохозяйств вернулись к показателям 2018 г. – 10-15% в годовом исчислении.

Месячное изменение потребительского и ипотечного долга домохозяйств



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



Феноменом пандемии является провал потребительского кредитования на фоне стабильного роста ипотечного долга.

Это свидетельствует об устойчивости модели развития, базирующейся на жилищном строительстве. Население благосклонно отнеслось к нацпроекту «Жилье» и готово собственными деньгами голосовать за него.

Потребительский рынок остается наиболее уязвимым для экономических потрясений.

4 КВАРТАЛ – В ОЖИДАНИИ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПАУЗЫ

Благодаря хорошему началу этого года, до сих пор, несмотря на пандемию, объемы инвестиций в коммерческую недвижимость превышают прошлогодние. Однако, если в 4 квартале 2019 г. мы увидели инвестиционный всплеск, то в этом году мы ожидаем паузу. Итоговые объемы 2020 г. ожидаются на уровне 3 млрд евро.

+40%

Инвестиции в Россию

1-3 кв. 2020 г. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года

3

млрд евро

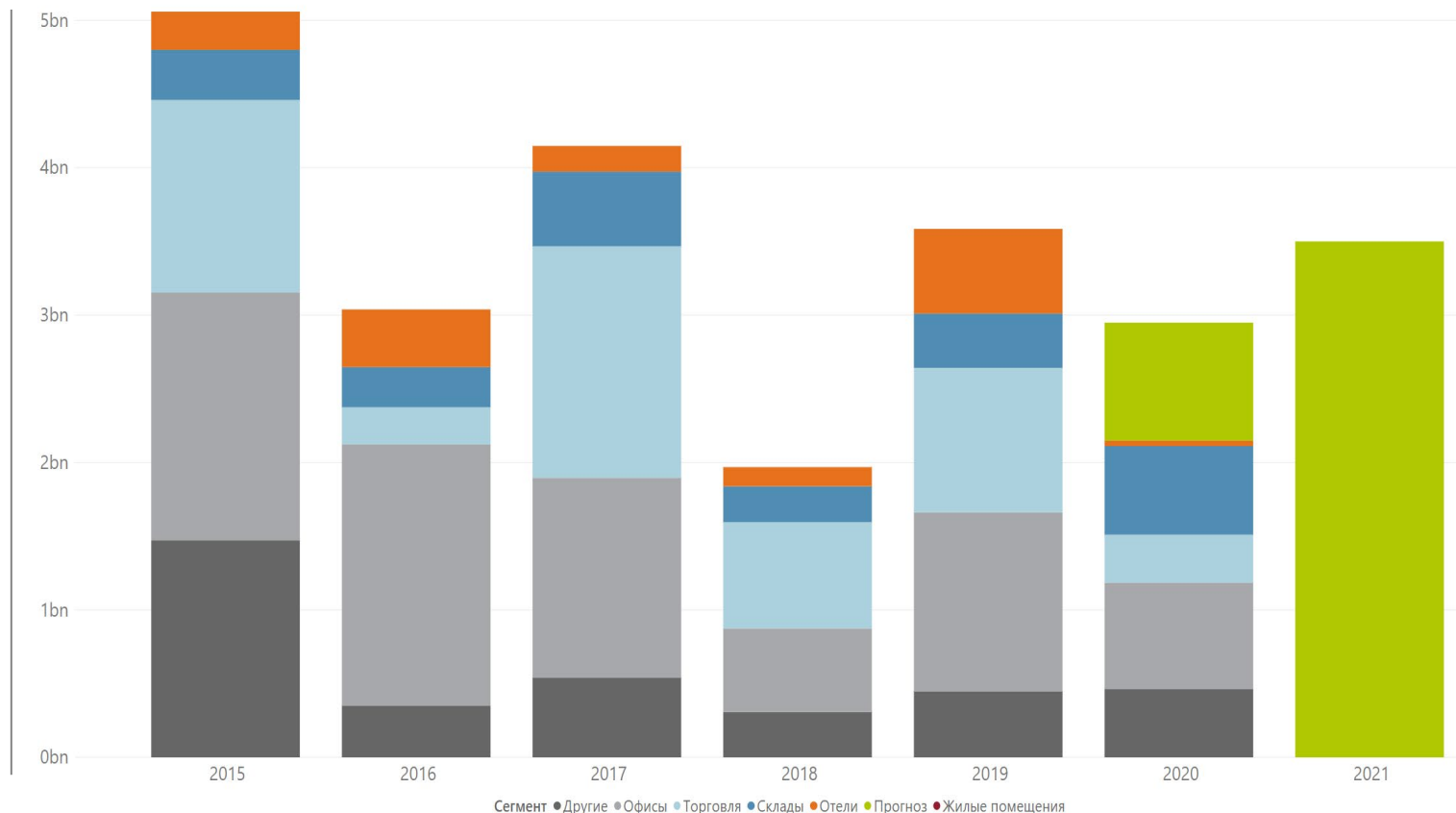
Прогноз объема инвестиционного рынка России в 2020 г.

3,5

млрд евро

Прогноз объема инвестиционного рынка России в 2021 г.

Источник: Real Capital Analytics, Cushman & Wakefield



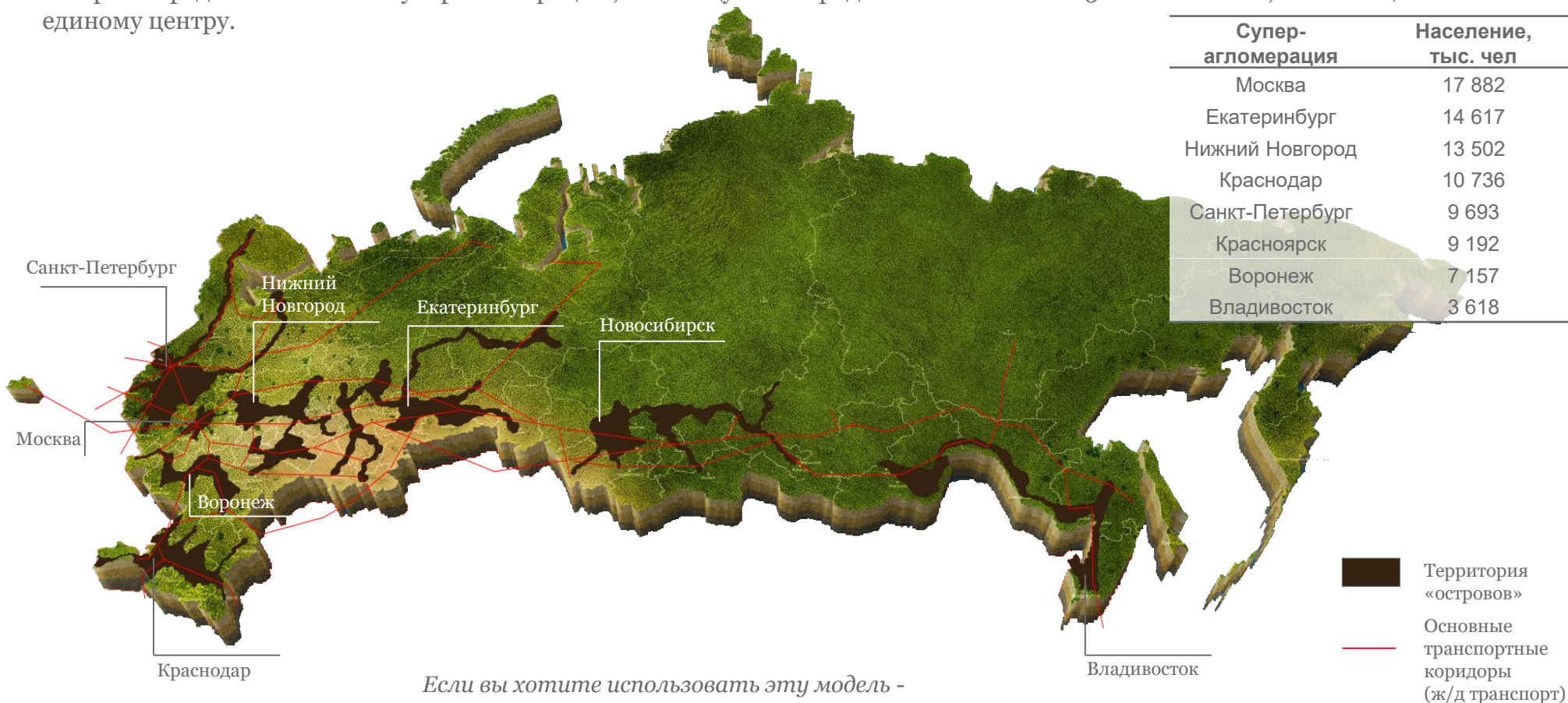
Актуальная тема

ИДЕИ

- Российская экономика относительно успешно прошла через первую волну закрытий, однако восстановление может оказаться долгим и болезненным.
- Относительно второй волны – скорее всего, принята стратегия спасения утопающих своими руками – мягкие рекомендации бизнесам, удлинение каникул, усиление контроля за масочным режимом.
- Жилищное строительство – основной драйвер экономики – импульса должно хватить на несколько лет.
- Фондовый рынок – актуальная инвестиционная идея. Для компаний он может стать важнейшим источником денег.

СУПЕРАГЛОМЕРАЦИИ: АРХИПЕЛАГ РОССИЯ

Для пространственного анализа России аналитики Cushman & Wakefield разработали модель «архипелага», где страна представлена как совокупность «островов», сравнимых по плотности населения и экономическим функциям. Каждый «остров» представляет собой суперагломерацию, состоящую из городов с населением от 50 тыс. человек, тяготеющих к единому центру.



ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- Темп ввода объектов нового строительства постепенно увеличивается, однако о достижении показателей прошлого года речи не идет. Новое строительство 3 кв. 2020 г. превышает показатель 2 кв. 2020 г. в несколько раз.
- Объем новых сделок аренды и продажи, заключенных с начала года, меньше аналогичного показателя 2019 г. на 25%.
- Уровень вакансии превысил показатель прошлого года на 2,9 п.п. Выросло предложение субаренды на рынке.

Москва 1-3 кв. 2020 г. Класс А, В+ и В-

18,3 млн кв. м

Общее количество офисных помещений

148 тыс. кв. м

Новое строительство

2,2* млн кв. м (12,2%)

Количество свободных площадей

1,1* млн кв. м

Общее количество арендованных и купленных площадей на рынке Москвы

*-предварительные данные

9%

Ставка капитализации на «прайм» офисы

Офисная недвижимость

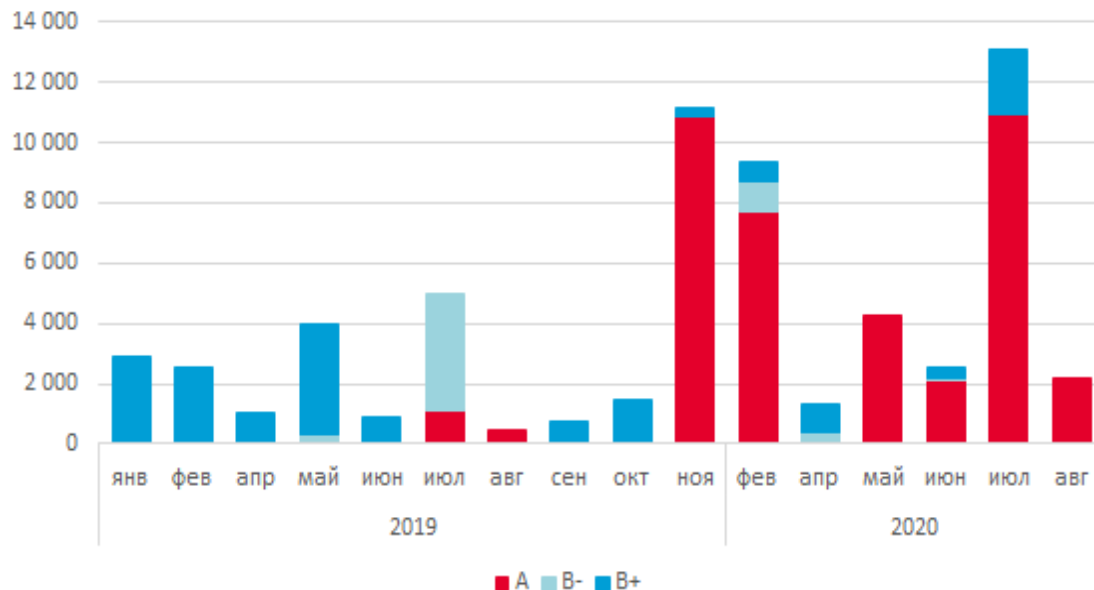
РЕАЛИЗАЦИЯ ОТЛОЖЕННОГО СПРОСА ПЕРЕНОСИТСЯ НА 2021 ГОД

В 3 кв. 2020 г. существенного увеличения объема сделок не произошло. При условии активизации переговорных процессов в 4 кв. 2020 г., заключение новых сделок придется на следующий год.

СУБАРЕНДА: NO DRAMA

Предложение субаренды увеличилось почти вдвое в 1-3 кв. 2020 г. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, однако его доля в общей структуре вакантных площадей остается минимальной.

Предложения субаренды по дате появления, кв. м



Источник: Cushman & Wakefield

Традиционно компании анализируют, насколько эффективно они используют арендуемые площади, в конце года. Однако, ощутив на себе экономические последствия пандемии, и, как следствие, удаленной работы, компании начали оптимизировать свои расходы уже во 2-3 кв. 2020 г.

В 1-3 кв. 2020 г. на рынок вышло 32,7 тыс. кв. м предложений субаренды, из них 27 тыс. кв. м - в классе А. Для сравнения - за первые 9 месяцев 2019 г. предложение субаренды составило 17,6 тыс. кв. м.

Если в прошлом году вакантные площади преимущественно располагались в бизнес-центрах класса В, то сейчас в предложении доминирует класс А. Более 40% офисных площадей на рынке субаренды, экспонируемых в текущий момент, являются предложениями от крупных международных консалтинговых компаний. 32% открытых вакансий субаренды представлены на рынке банковским и IT сектором. Данные организации предпочитают бизнес-центры высокого класса для размещения своих сотрудников, что стало одной из причин появления на рынке субаренды площадей класса А.

До конца текущего года на рынок может выйти 7-10 тыс. кв. м офисов в субаренду, однако новое предложение площадей от действующих арендаторов не окажет сильного влияния на уровень вакансии.

ТРЕТИЙ КВАРТАЛ – НАЧАЛО ВОССТАНОВЛЕНИЯ ИЛИ ПРОДОЛЖЕНИЕ СТАГНАЦИИ?

Девелоперы начали наращивать темпы строительной активности после ограничений 2 кв. 2020 года, однако объем заключенных с начала года сделок новой аренды и продажи меньше аналогичного показателя прошлого года на четверть.

2,2

МЛН КВ. М

Количество свободных площадей

Октябрь 2020 г.

12,2%

Доля свободных площадей

Октябрь 2020 г.

20 915

руб. за кв. м в год

Январь - октябрь 2020 г.

Рублёвый эквивалент

Все сделки аренды

Третий квартал в цифрах

- В соответствии с нашими прогнозами интерес компаний преимущественно сконцентрирован на объектах класса В ввиду желания арендаторов оптимизировать свои затраты. В 3 кв. 2020 г. доля заключенных сделок в объектах класса А снизилась на 27% по сравнению с прошлым кварталом.
- За последние 3 месяца 2020 г. было введено 3 объекта – ВТБ Арена Парк, Калибр (строение 17), а также РТС Измайловский. Общая офисная площадь объектов составила 54 тыс. кв. м. Несмотря на постепенное оживление рынка и увеличение строительной активности, ввод ряда крупных объектов был перенесен на следующий год.
- Уровень вакансии продолжил расти и составил 12,2%. Мы не ожидаем резких изменений в значении показателя в 4 кв. 2020 г.

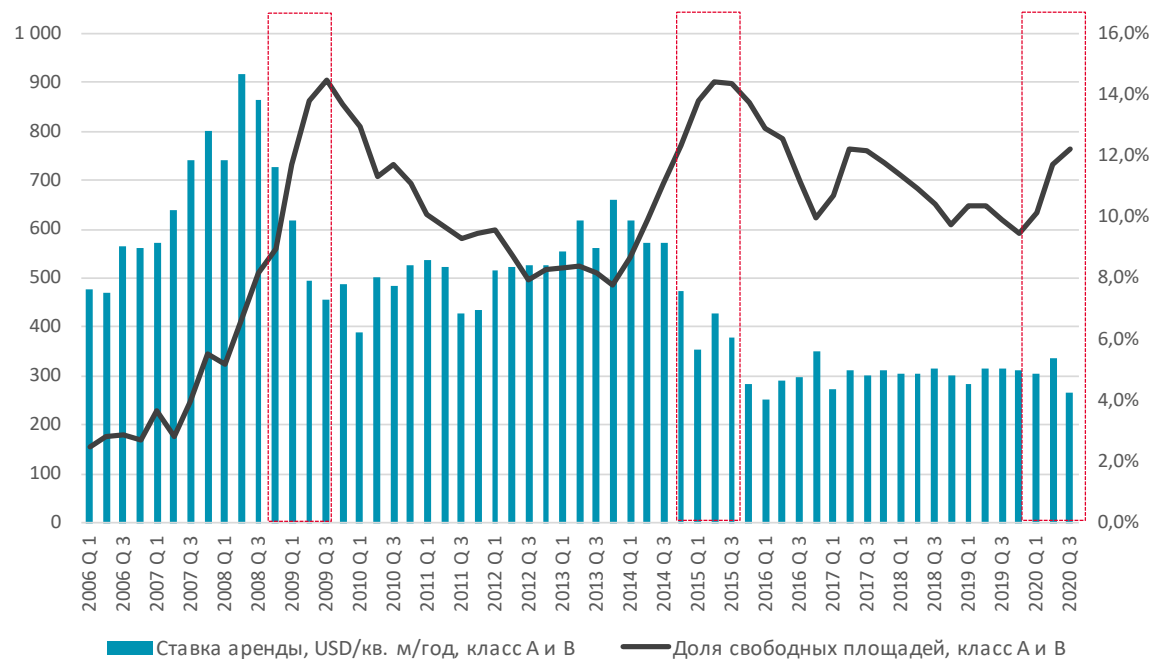
Лидер рынка гибких рабочих пространств Space 1 арендовал 11,6 тыс. кв. м в БЦ «Новый Балчуг». Данная сделка стала одной из крупнейших в истории рынка гибких офисов.



ОФИСНЫЙ РЫНОК МОСКВЫ: ВЛИЯНИЕ НЕФТЯНЫХ КРИЗИСОВ

Кризисы 2008 и 2014 гг. стали серьезным испытанием для московского офисного рынка, который показал высокую волатильность. В 2020 год сегмент вошел сбалансированным, поэтому влияние последствий пандемии и снижения цен на нефть на офисные индикаторы будет более умеренным.

Волатильность офисного рынка в нефтяные кризисы



Источник: Cushman & Wakefield

Более подробную информацию можно найти в отчетах [«Нефть VS офисы: влияние волатильности нефтяных цен на офисный рынок»](#) и [«The impact of Covid-19 and oil price declines on oil sensitive office markets»](#)

Пик роста рынка начала 2000х пришелся на **2008 г.**, поэтому к мировому финансовому кризису рынок подошел перегретым. Падение цен на нефть привело к девальвации рубля и ослаблению экономики. Офисный рынок показал резкое падение в 2009 г. – ставки аренды в долларах США снизились на 37%, вакансии выросла на 4,8 п.п., а объем сделок упал на 55%. Следующим шоком для офисного рынка стало снижение нефтяных цен, усиленное западными санкциями в **2014-2015 гг.** В результате резкой девальвации рубля офисный рынок почти полностью перешел из иностранной валюты в рубли и больше не возвращался к докризисному уровню ставок аренды, темпы нового строительства стали сокращаться вдвое почти каждый год.

В **2020 г.** офисный рынок Москвы вошел сбалансированным. Уровень вакансии на конец 2019 г. был ниже 10%, темпы строительства в последние 5 лет оставались сдержанными, на рынке ощущается недостаток крупных офисных блоков, арендные ставки в локальной валюте остаются устойчивыми к валютным колебаниям. Поэтому, несмотря на давление сразу двух негативных факторов (последствия пандемии и снижение цен на нефть), аналогичного снижения ставок аренды и роста вакансии, как это было в 2009 и 2015 гг., не произойдет. Динамика индикаторов будет более умеренной.

212 000 кв. м

общая площадь
делового квартала

85 000 кв. м

площадь эргономичных
офисных пространств

8 500 кв. м

площадь кафе,
ресторанов и магазинов

**SKOLKOV
PARK** ДЕЛОВОЙ
КВАРТАЛ



ЗДЕСЬ ЖИВЕТ БИЗНЕС

ЭКСКЛЮЗИВНЫЙ ПРОЕКТ CUSHMAN & WAKEFIELD

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- Несмотря на то, что официальный прогноз по потребительскому рынку был пересмотрен в сторону улучшения, показатели оборота розничной торговли и реальных доходов населения всё равно будут находиться в отрицательной зоне в 2020 году.
- Отставание показателя посещаемости торговых центров Москвы от прошлого года уменьшилось с 40-50% в начале июня до 20% в сентябре. Дальнейшего роста посещаемости до конца года не ожидается.
- Отложенный спрос, который стимулировал кратковременный рост оборотов ритейлеров, уже практически реализован. Многие операторы заявляют о падении продаж по сравнению с прошлым годом.

5,5 млн кв. м

Общее количество торговых площадей в Москве

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

149 тыс. кв. м

Новое строительство в Москве, 1-3 кв. 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

ТОРГОВЫЙ СЕГМЕНТ ЖИВ

Несмотря на то, что даты открытия многих торговых центров были перенесены, а некоторые ритейлеры заявляют об оптимизации бизнеса и падении оборотов, активность на рынке сохраняется. Операторы тестируют новые форматы, развивают каналы интернет торговли, внедряют технологии. Девелоперы же не только достраивают уже начатые объекты, но и в некоторых случаях начинают строительство новых проектов.

ВОССТАНОВЛЕНИЕ РЫНКА НАЧНЕТСЯ НЕ РАНЕЕ СЕРЕДИНЫ СЛЕДУЮЩЕГО ГОДА

Возвращение показателей посещаемости и доли свободных площадей в торговых центрах к докризисному уровню можно ожидать к концу 2021 года.

ТЕКУЩИЙ СТАТУС

Сентябрь 2020

ПРОГНОЗ

Дек'2020

Дек'2021

ВАКАНСИЯ В ТЦ МОСКВЫ

8%

10-13%

9%

ПОСЕЩАЕМОСТЬ* ТЦ МОСКВЫ

80%

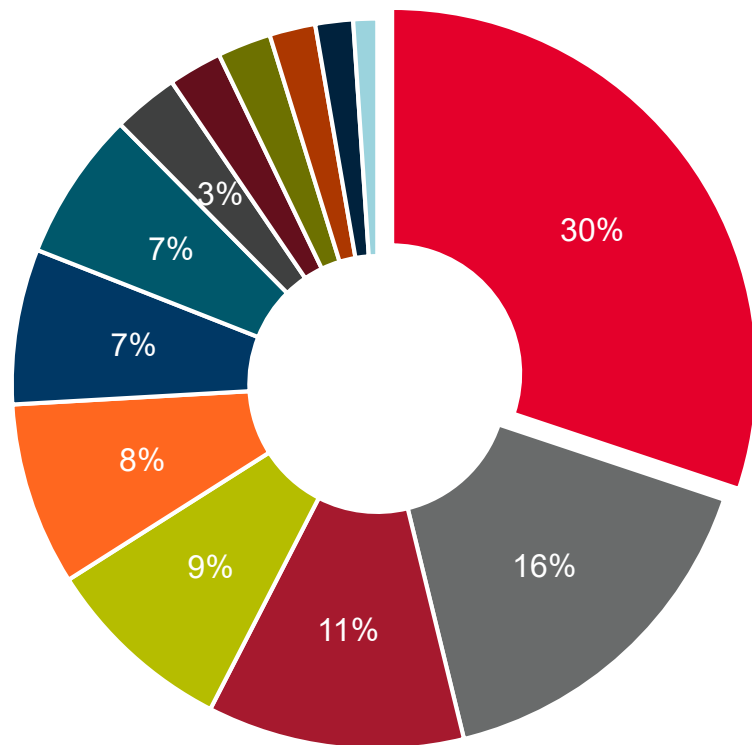
80%

100%

- На фоне отложенного спроса в июле-августе 2020 года многие ритейлеры заявляли о росте среднего чека и продаж, несмотря на то, что посещаемость торговых центров отставала от показателей прошлого года. В сентябре рост оборотов затормозился. Вероятнее всего, в течение четвертого квартала мы увидим ротацию арендаторов в торговых центрах и рост доли свободных площадей.
- Посещаемость торговых объектов вряд ли восстановится в этом году ввиду падения доходов населения и опасений людей, связанных с новой волной коронавируса.
- Рост числа заболевших может привести к введению новых ограничительных мер, однако, вероятнее всего, они будут более мягкими, чем в первую волну пандемии и будут направлены на более строгое соблюдение социальной дистанции и гигиенических мер. Возможно, будут введены частичные ограничения на работу объектов торговли и развлечений. Так, например, в Калининграде с 1 октября введен запрет на работу кинотеатров в выходные дни внутри торговых центров, а в ряде европейских стран ограничили время работы баров и ресторанов.

*% от показателей аналогичного периода 2019 года

Ввод торговых площадей по странам Европы в 1 половине 2020 г., кв. м



- | | | |
|-------------|------------------|-------------|
| ■ Россия | ■ Румыния | ■ Сербия |
| ■ Словения | ■ Великобритания | ■ Финляндия |
| ■ Бельгия | ■ Словакия | ■ Эстония |
| ■ Чехия | ■ Португалия | ■ Франция |
| ■ Швейцария | | |

Торговая недвижимость

РОССИЯ – ЛИДЕР НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ЕВРОПЕ

Доля России в структуре торговых площадей, введенных в эксплуатацию в европейских странах в первой половине 2020 года, составляет 30%.

Общий объем нового строительства в Европе за первое полугодие 2020 года сократился более чем в два раза по сравнению с аналогичным показателем прошлого года. Уменьшение объемов строительства связано с пандемией и переносом открытия проектов на более поздние сроки.

Несмотря на то, что в России также отмечается снижение строительной активности (~40% относительно первой половины 2019 г.), Россия остается лидером среди европейских стран, как по объему строительства за 1 пол. 2020, так и по торговым площадям, планируемым к вводу в 2 пол. 2020-2021 гг.

КЛАССИЧЕСКИЕ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ ОТХОДЯТ НА ВТОРОЙ ПЛАН

На небольшие торговые объекты и ТЦ в составе транспортно-пересадочных узлов приходится более 70% торговых площадей на стадии строительства.

21 ТЫС. КВ. М

Средняя площадь строящегося ТЦ
Москва

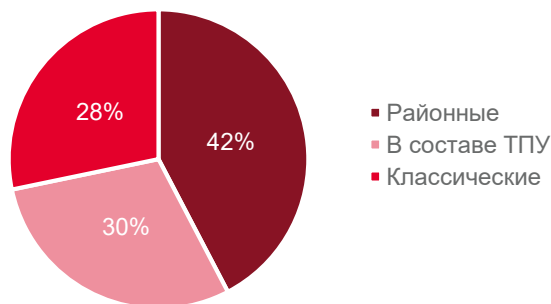
41 ТЫС. КВ. М

Средняя площадь существующего ТЦ
Москва

Источник: Cushman & Wakefield

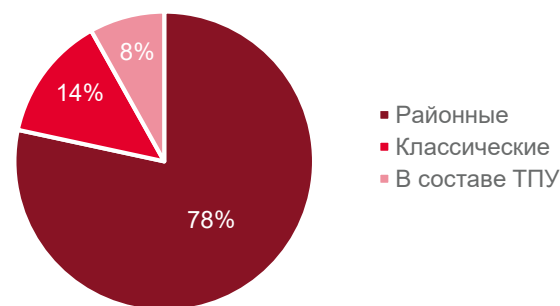
СТРУКТУРА ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ НА СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА В МОСКВЕ ПО ТИПУ

По объему площадей (кв. м)



В структуре нового строительства Москвы наибольшую долю, как по объему площадей, так и по количеству объектов занимают небольшие торговые центры. В основном этот объем обеспечен за счет сети районных центров ADG Group, которые запустили уже 3 проекта из 39. Строительство локальных торговых объектов оптимально в периоды нестабильности рынка – такой формат имеет лояльную аудиторию, а небольшие площади быстро заполняются арендаторами.

По количеству ТЦ (шт.)



Средний размер торгового объекта в Москве постепенно снижается. Если для существующего торгового центра он составляет 41 тыс. кв. м, то после ввода всех торговых объектов на стадии строительства, средний размер уменьшится до 36 тыс. кв. м.

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- В 3 кв. 2020 г. наблюдается замедление темпов строительства в сравнении с динамикой первого полугодия 2020 г.
- Рост ставок аренды соответствует уровню инфляции.
- Доля свободных площадей сохраняется на низком уровне.
- В ближайшей перспективе ожидается рост спроса на складские помещения и городские логистические решения в связи с увеличением доли онлайн-продаж.

Москва 3 кв. 2020 г.

18,99

 млн кв. м

Общее количество складских помещений, класс А и В

104

 тыс. кв. м

Новое строительство

3,5

 %

Уровень вакантных площадей, класс А

4 000

 руб. / кв. м / год

Средневзвешенная ставка аренды, класс А

11

 %

Ставка капитализации на складские объекты «прайм» в Московском регионе

Складская недвижимость

РЕКОРДНЫЙ ПРИТОК ИНВЕСТИЦИЙ В СЕКТОР СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В 3 квартале зафиксирован всплеск инвестиционного интереса в секторе складской недвижимости. Рынок наблюдает приток инвесторов, традиционно незаинтересованных в складских площадях. Данная тенденция будет поддерживать строительную активность в краткосрочной и среднесрочной перспективе.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Замедление темпов строительства. Девелоперы отдают предпочтение спекулятивным объектам среднего размера.

306

ТЫС. КВ. М

Новое строительство
в Московском регионе,
класс А и В

1-3 кв. 2020 г.

548

ТЫС. КВ. М

Новое строительство
в Московском регионе,
класс А и В

Прогноз на 2020 г.

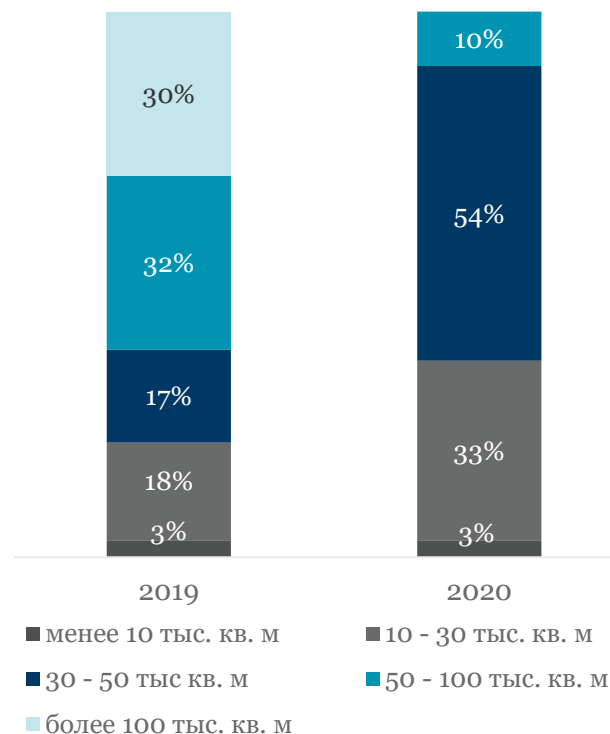
Источник: Cushman & Wakefield

По итогам 1-3 кв. 2020 года объем складских площадей, введенных в эксплуатацию в Московском регионе, составил 306 тыс. кв. м. Значительную долю нового строительства этого года (66%) представляют спекулятивные объекты, в то время как на конец 2019 года данный показатель составлял 38% от всего нового предложения. Девелоперы готовятся к росту спроса на готовое предложение среди ритейлеров и логистических операторов. Мы ожидаем, что как и в первую волну пандемии рынок складской недвижимости проявит себя наиболее устойчивым в связи с ростом онлайн-продаж.

Сегмент проявил устойчивость под влиянием внешних негативных факторов, что обеспечило значительный приток инвестиций. В связи с чем девелоперы адаптируют свои стратегии в пользу спекулятивного строительства.

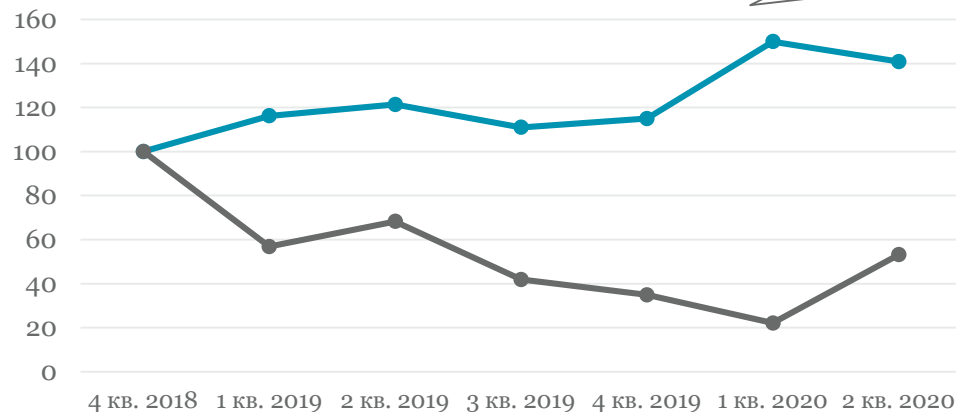
Изменения в структуре нового предложения закономерно отражаются на среднем размере новых складских комплексов. Девелоперы отдают предпочтение складским помещениям среднего размера: так, более половины (54%) вводимых в 2020 году объектов имеют площадь от 30 до 50 тыс. кв. м. Для спекулятивного строительства такой размер представляется оптимальным, в то время как объекты, построенные под заказчика, преимущественно имеют большую площадь.

Новое строительство, класс А и В,
по размеру склада



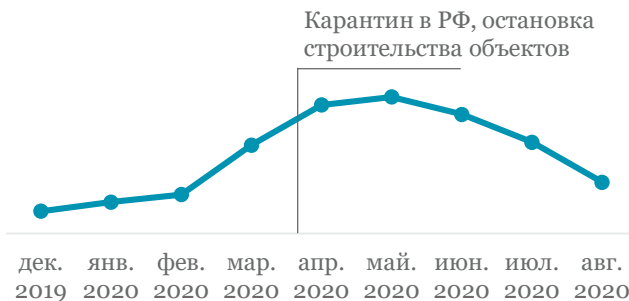
СОВРЕМЕННЫЕ МЕТОДЫ ИССЛЕДОВАНИЯ СПРОСА НА РЫНКЕ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ: ЕСТЬ ЛИ ПЕРСПЕКТИВЫ?

Между показателем количества поисковых запросов и объемом арендованных и купленных складских помещений установлена статистически значимая связь.



— Количество поисковых запросов об аренде и покупке складов, % от показателя 4 кв. 2018 г. (4 кв. 2018 г. = 100 %)

— Объем арендованных и купленных складских помещений, класс А и В, % от показателя 4 кв. 2018 г. (4 кв. 2018 г. = 100 %)



Новый подход к анализу спроса связан с выявлением нами статистически значимой связи между такими переменными как количество поисковых запросов в системах Google и Yandex об аренде и покупке складских помещений и объемом арендованных и купленных помещений. Более подробная интерпретация данных предполагает дальнейшее исследование динамики показателей. Предварительный анализ основывается на 7 периодах наблюдения, с 4 кв. 2018 года до 2 кв. 2020 года.

Увеличение количества запросов о покупке и аренде складов в 1 кв. 2020 года связано с введением ограничительных мер в марте, когда у торговых операторов возникла необходимость расширять направление онлайн продаж. Как правило, от запроса на поиск складского помещения до его реализации проходит 4-6 месяцев. В карантин этот срок иногда значительно сокращался.

В 1 кв. традиционно отмечается снижение объема арендованных и купленных складских помещений.

КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ. МОСКОВСКИЙ РЕГИОН

Доля вакантных площадей в 3 квартале 2020 года сохраняется на уровне конца 2019 года. Средневзвешенная ставка аренды на склады класса А выросла на 3% по сравнению с итоговым показателем прошлого года.

3,5%

Доля свободных площадей, класс А

Октябрь 2020 г.

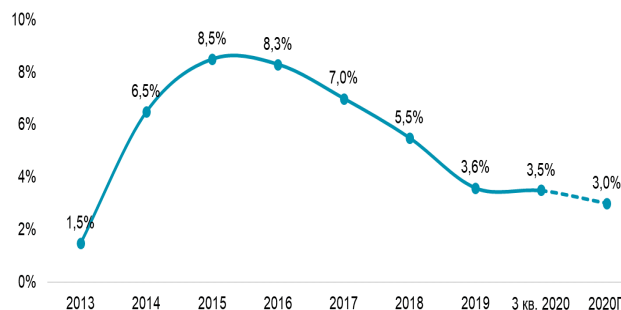
4 000

руб. за кв. м в год

Средняя ставка аренды, класс А

Октябрь 2020 г.

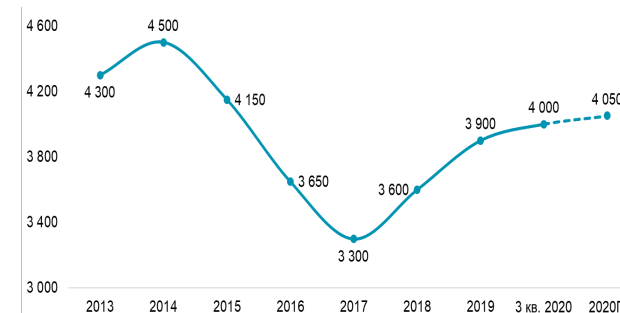
Доля свободных площадей, класс А



Доля свободных площадей в 3 квартале 2020 года составила 3,5%, что на 0,3 п.п. выше показателя первого полугодия 2020 г. Незначительный рост уровня вакансии отражает коррекцию рынка и его постепенную стабилизацию.

Снижение темпов строительства и сохранение высокого спроса способствуют удержанию доли свободных площадей на низком уровне.

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



На конец 3 квартала 2020 года средняя ставка аренды на складские помещения класса А достигла 4 000 руб. за кв. м в год, что на 3% выше показателя 2019 года. До конца года мы прогнозируем рост до 4 050 руб. за кв. м в год (+4% к показателю 2019 года).

Рынок остается стабильным, и рост ставок соответствует уровню инфляции.

Источник: Cushman & Wakefield

Все данные представлены на конец периодов

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

ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- Постепенная - с июня 2020 г. - отмена режима жестких ограничений на работу гостиничной сферы Москвы позволила городским отелям за июль-август вернуться к рыночному формату функционирования.
- К концу лета показатели Загрузки по рынку в целом восстановились до среднемесячного уровня в 40%. При этом рост объемов бизнеса происходил, в значительной степени, за счет внутреннего туризма, что сдерживало рост показателя Средней цены на номер (август 2020 г. - 4610 руб., что на 30% ниже, чем в августе 2019 г.).
- Кризис, затронувший работу гостиничного сектора, заставил перенести все запланированные открытия новых объектов на осень 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 8 мес. 2020 г.

0 номеров

в открытых гостиничных проектах

Чистый прирост предложения современного качества за 8 мес. 2020 г.

ПОСТЕПЕННОЕ ВОССТАНОВЛЕНИЕ СПРОСА К КОНЦУ ЛЕТА

Основной источник спроса на гостиничные услуги в Москве в июле и августе – российские туристы.

39,6%

Загрузка в августе 2020 г.

Рынок качественных отелей

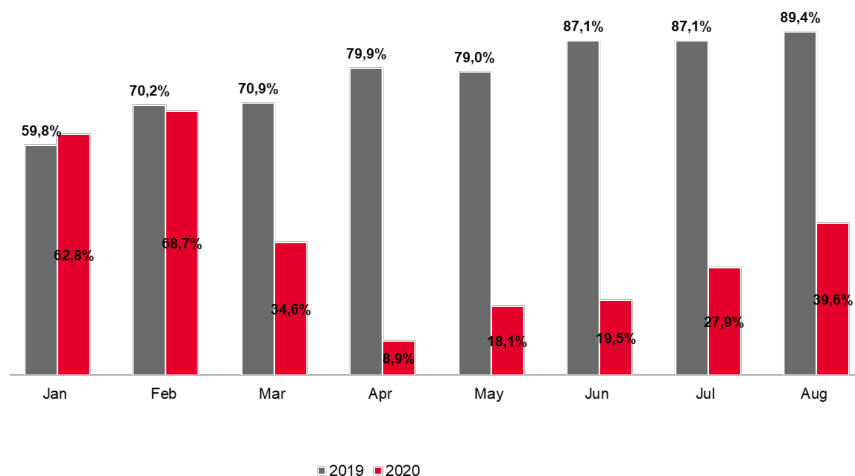
4612 руб.

Средняя цена на номер
в августе 2020 г.

Рынок качественных отелей

Источник: данные Cushman & Wakefield

Загрузка для рынка современного качества:
8 мес. 2020 г. по сравнению с 8 мес. 2019 г.



Постепенная – с июня 2020 г. – отмена режима строгих ограничений на работу гостиничного сектора (включая предприятия общественного питания) позволила гостиницам в июле-августе вернуться к рыночному режиму функционирования (услуги размещения, питания, проведение мероприятий небольшого формата, спорт и оздоровление).

Восстановление спроса на услуги гостиниц современного качества происходило, в значительной степени, за счет внутреннего туризма (летние отпуска россиян), традиционно имеющего высокую чувствительность к цене размещения. По этой причине показатель Средней цены на номер для рынка в целом в июле-августе не преодолел 30-процентного отставания от аналогичного показателя в июле-августе 2019 г.

Главный вопрос оставшихся 4 месяцев года – в устойчивости тенденции к восстановлению спроса после завершения летнего сезона отпусков и переключения главного фокуса работы гостиниц с туризма на бизнес-клиентуру. Хотя видимые признаки замедления экономической активности, вызванного коронавирусом, в основном, преодолены, существенные факторы, препятствующие активному восстановлению поездок (ограничения на международные поездки, введенный Роспотребнадзором запрет на проведение крупных мероприятий, введенный многими крупными организациями весной режим работы в удаленном формате) все еще остаются в силе.

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

Аналитик
Офисная недвижимость
Polina.Afanasieva@cushwake.com



Екатерина Ногай

Младший Аналитик
Складская недвижимость
Ekaterina.Nogai@cushwake.com

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



Информация об отделе исследований и публикации
доступны на www.cwrussia.ru

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



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

