

#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/>

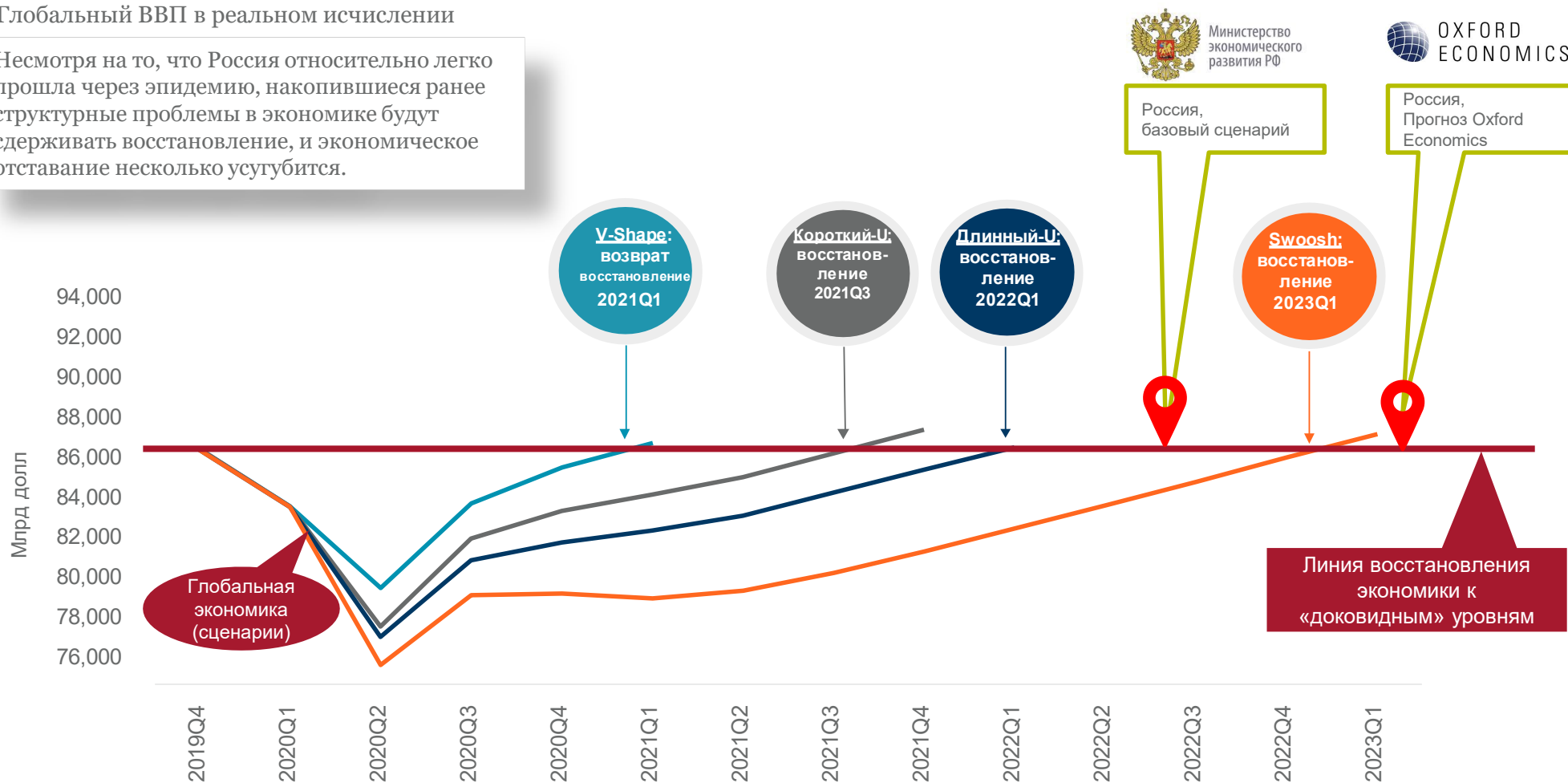
ГЛОБАЛЬНЫЙ КОНТЕКСТ

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

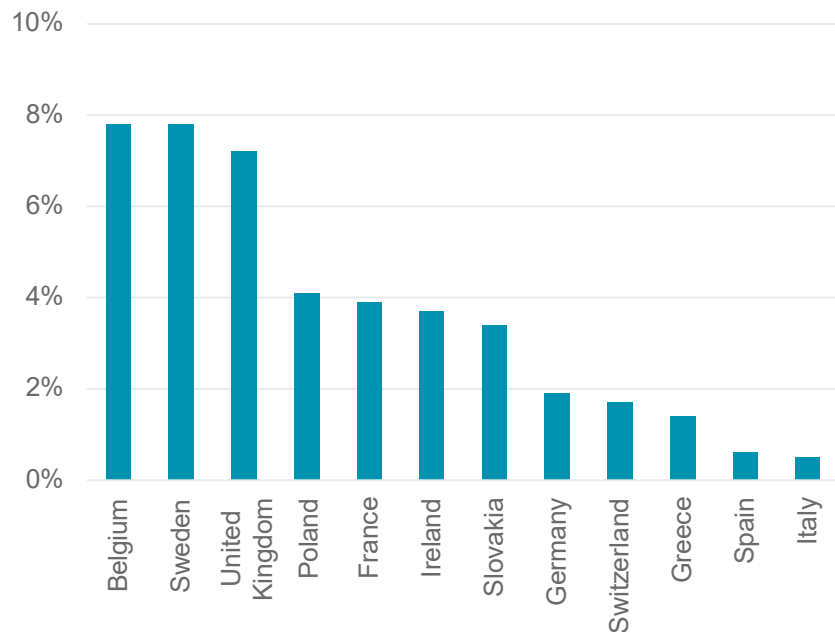
Глобальный ВВП в реальном исчислении

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

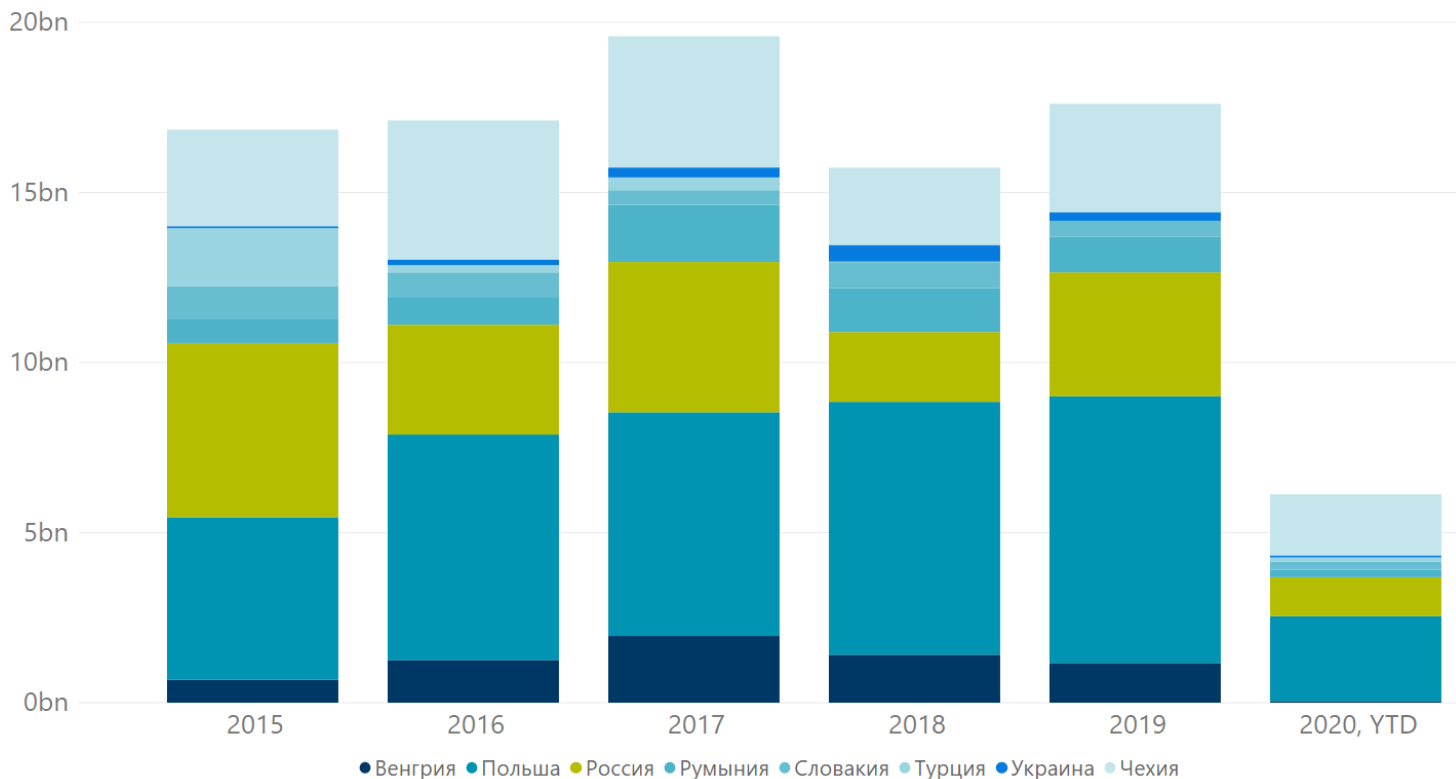
Млрд Евро

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

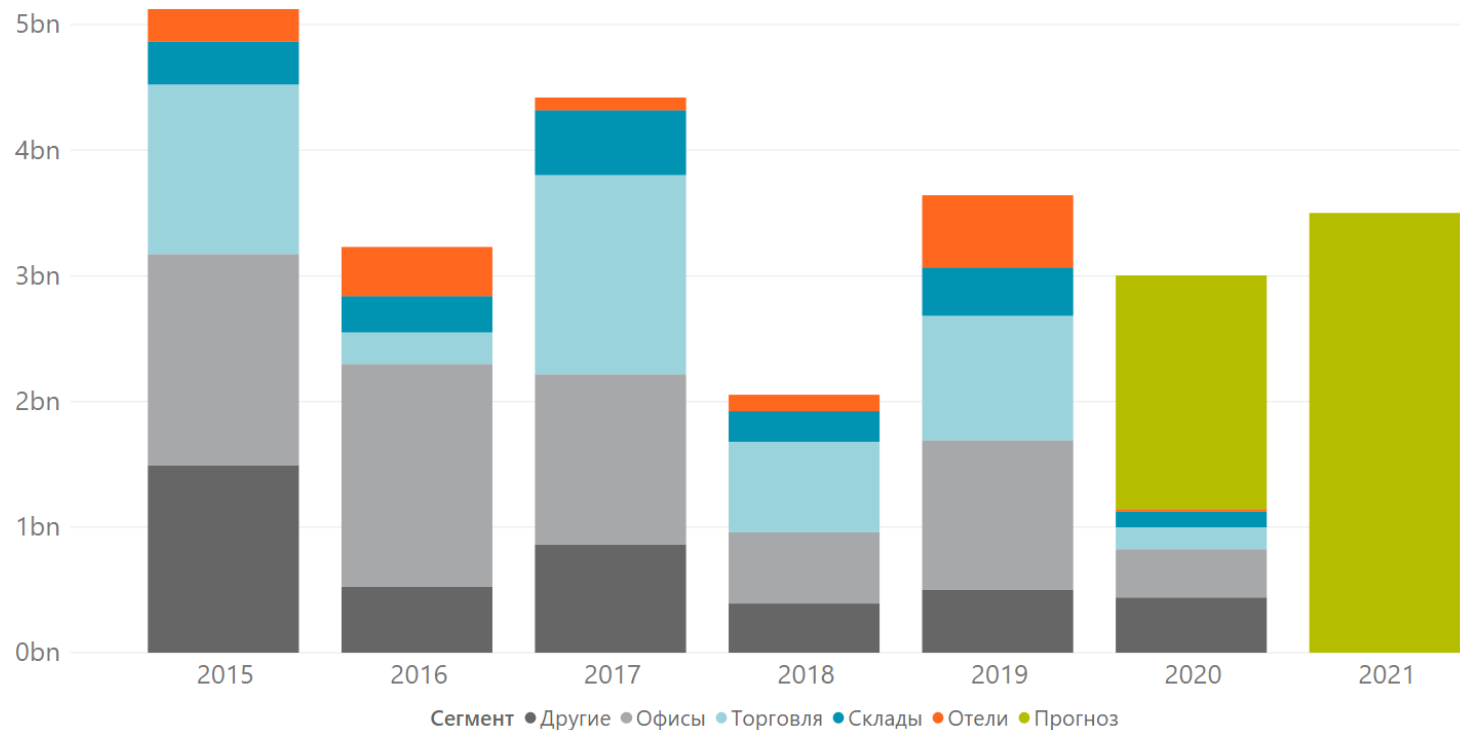
В первом полугодии 2020 г. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года

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.

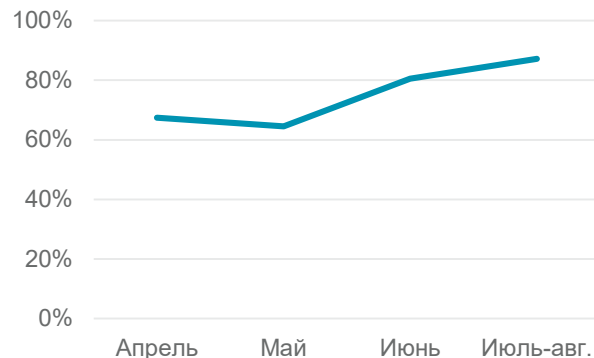
Актуальная тема

СКВОЗЬ ЛОКДАУН

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

БИЗНЕС-БАРОМЕТР CUSHMAN & WAKEFIELD

Индекс деловой активности

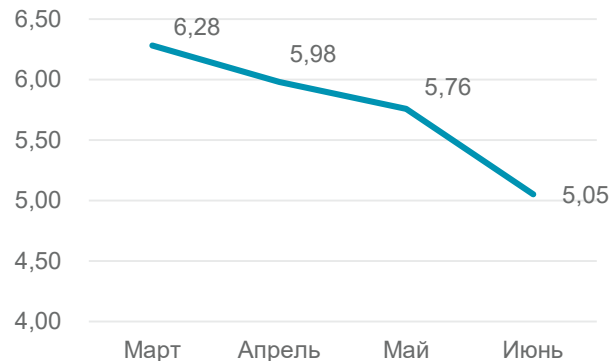


Индекс деловой активности показывает текущую оценку респондентом деловой активности своей компании от номинала.

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



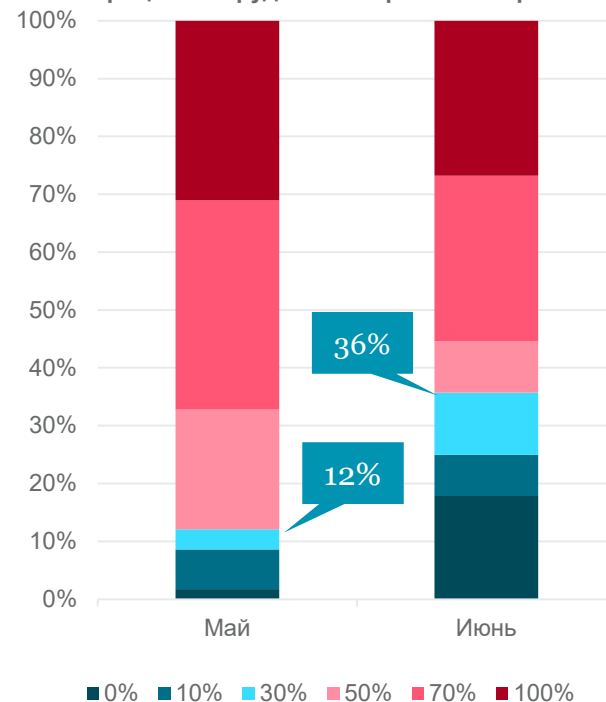
Индекс «ковид-пессимизма» отражает оценку влияния последствий пандемии на бизнес по 10 балльной шкале, где 10 баллов – катастрофические последствия для бизнеса, а 1 балл – нет влияния

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

БИЗНЕС-
БАРОМЕТР

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

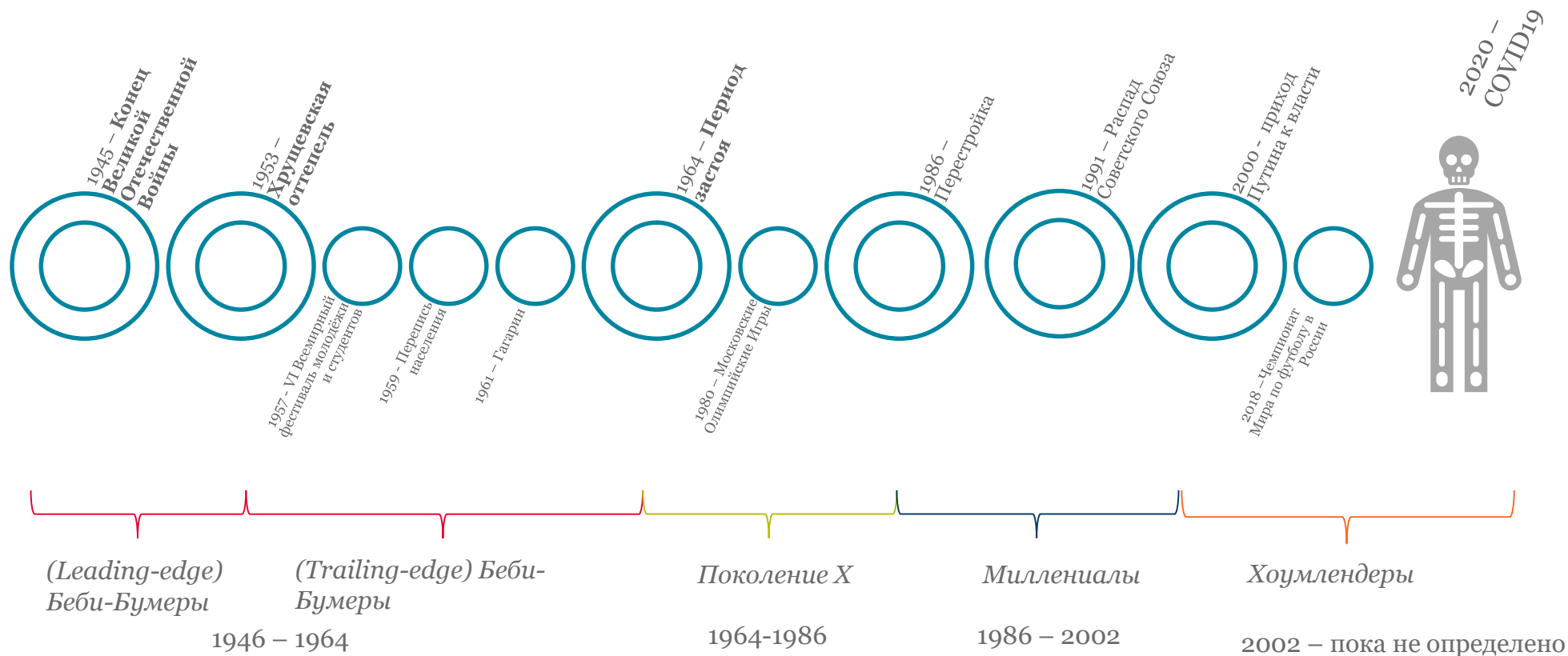
Какой процент сотрудников вернется в офис?



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.



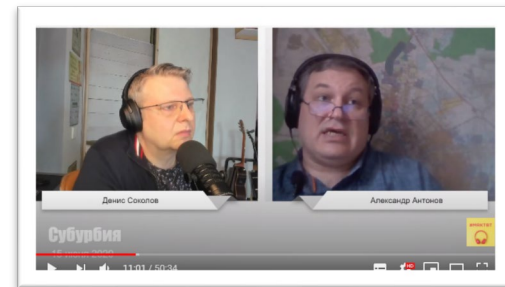
Мы не можем полагаться на автомобили

Пребывание за городом – сложности с доступом.

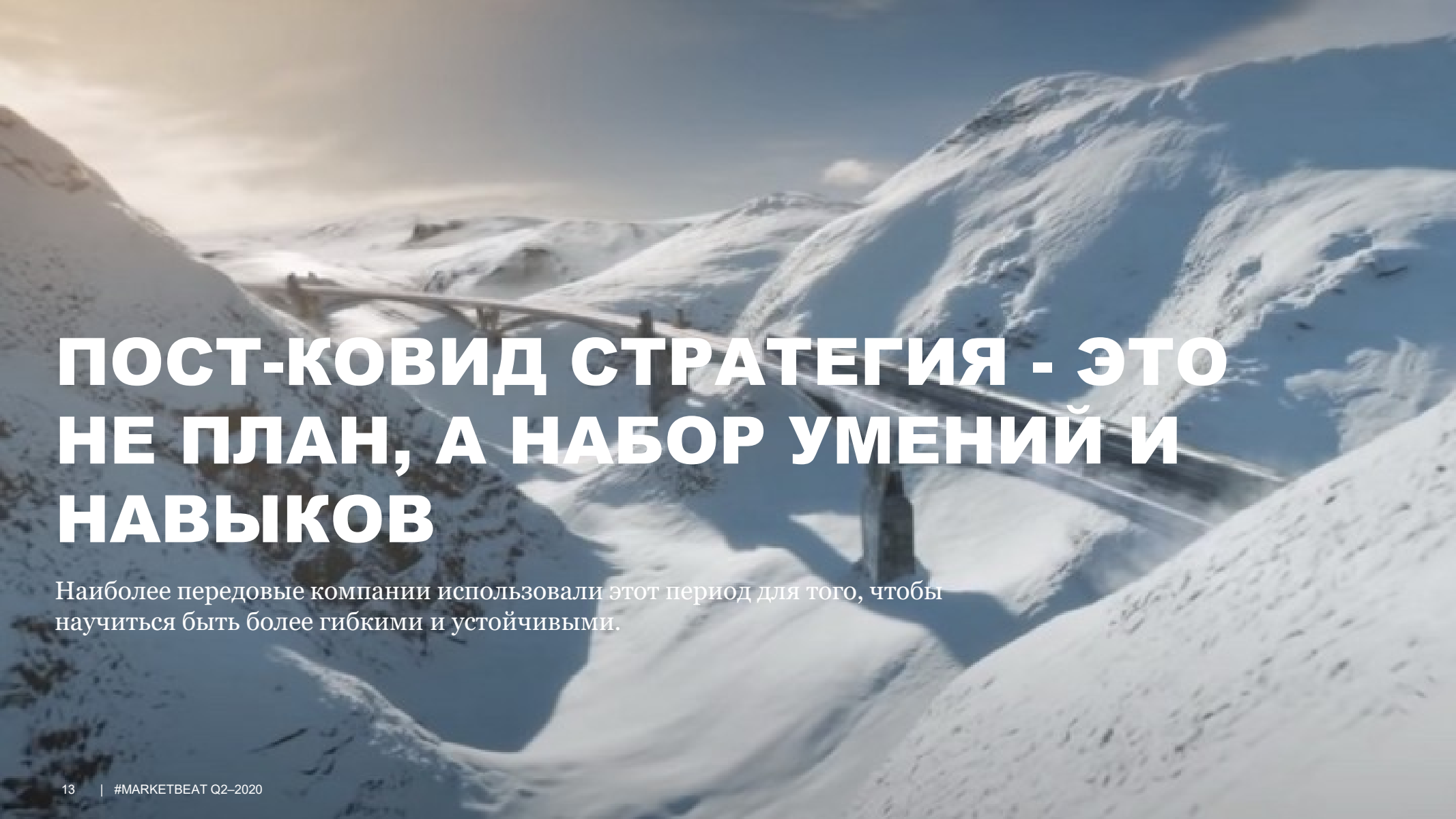


Молодое поколение предпочитает работать в городе

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

Источник: Oxford Economics 26.06.2020

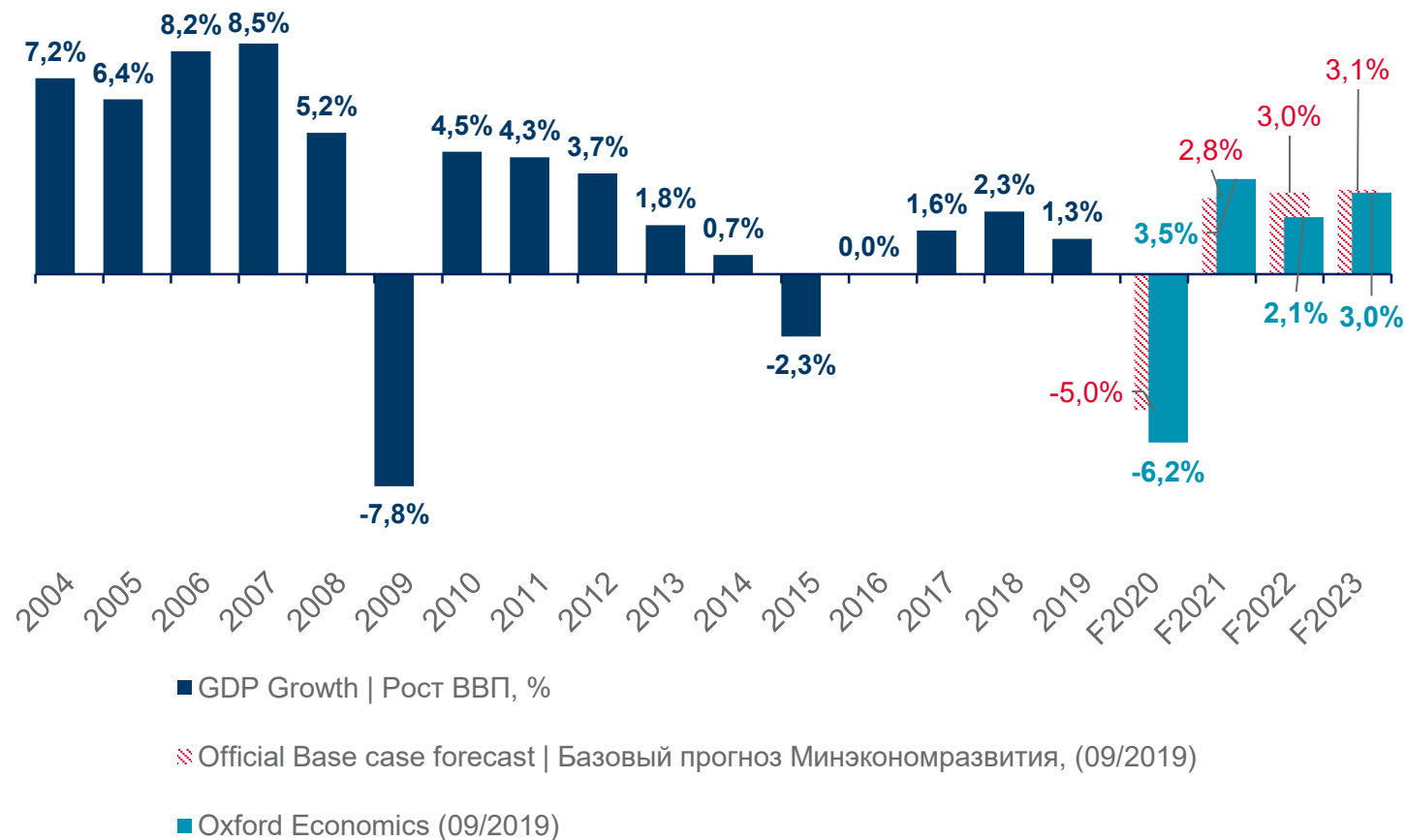
ВЫХОД ИЗ КРИЗИСА ДЛЯ РОССИИ МОЖЕТ БЫТЬ ДОЛГИМ

-6,2%

Падение ВВП России
В 2020 г.

0,7%

Среднегодовой рост ВВП
Во второй декаде XXI века

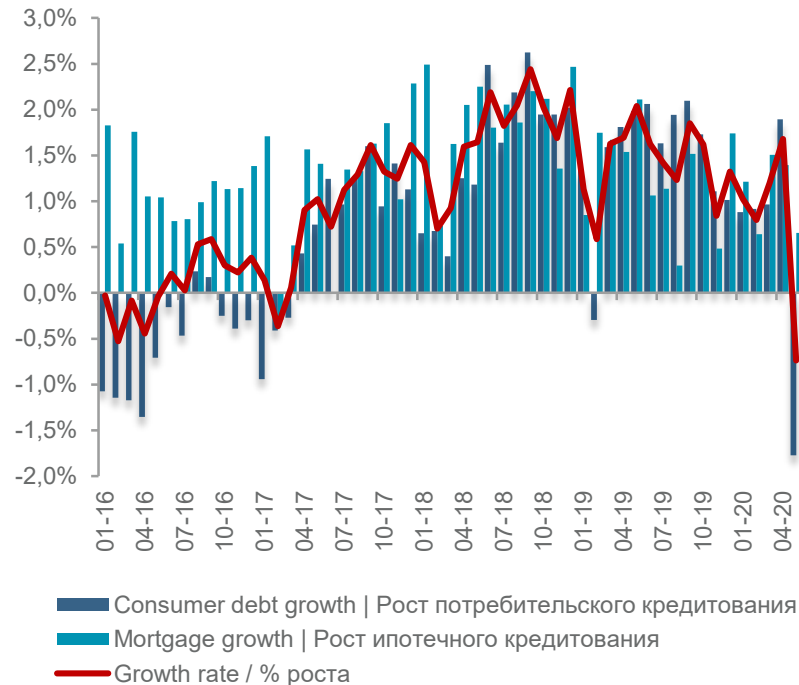


Источник: Росстат, Oxford Economics

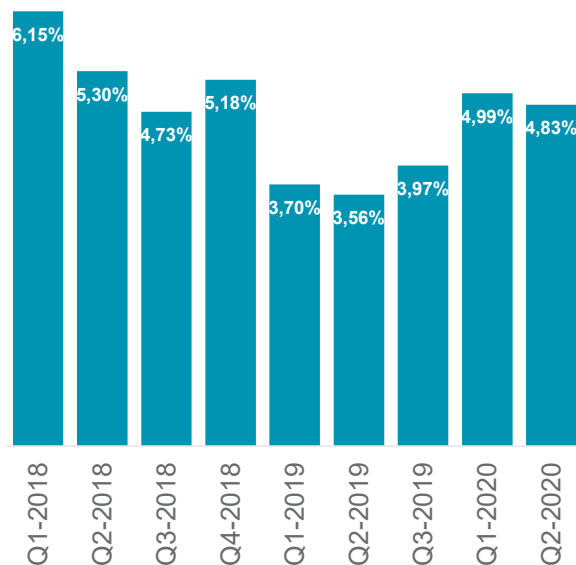
ЖИЛЬЕ КАК НАЦИОНАЛЬНАЯ ИДЕЯ И НАЦПРОЕКТ

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%

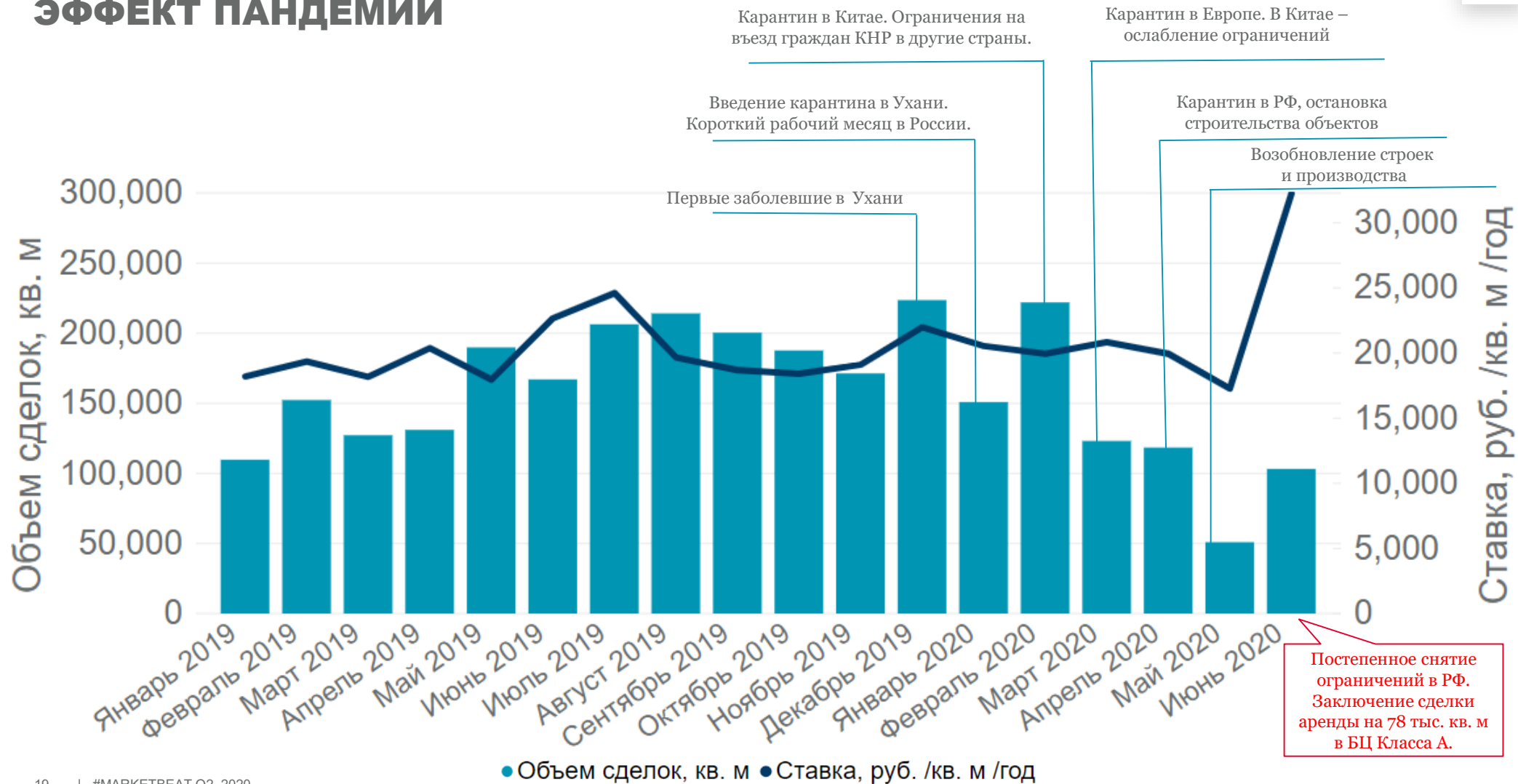
Ставка капитализации на «прайм» офисы

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%.

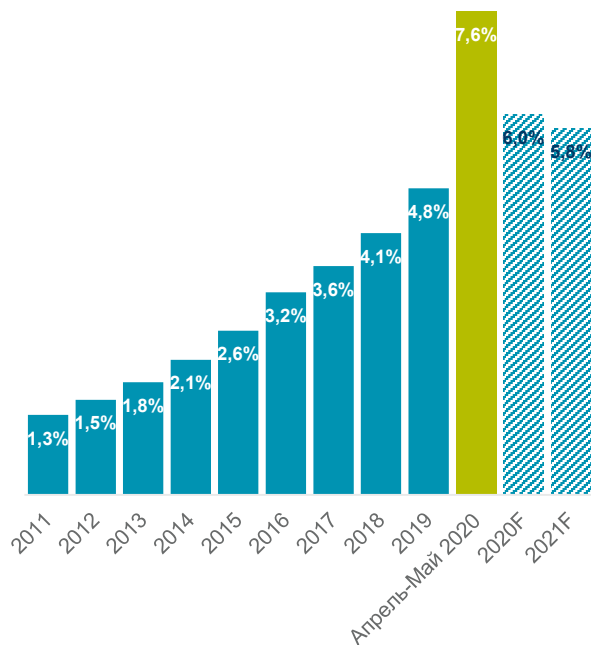
По опыту восточноевропейских стран, где запуск торговых центров состоялся раньше, чем в Москве (в первой половине мая), показатели посещаемости сейчас находятся на уровне 70-80% от прошлогодних значений. Вероятнее всего, в России мы увидим похожую динамику – по нашим прогнозам, в ближайшее время посещаемость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

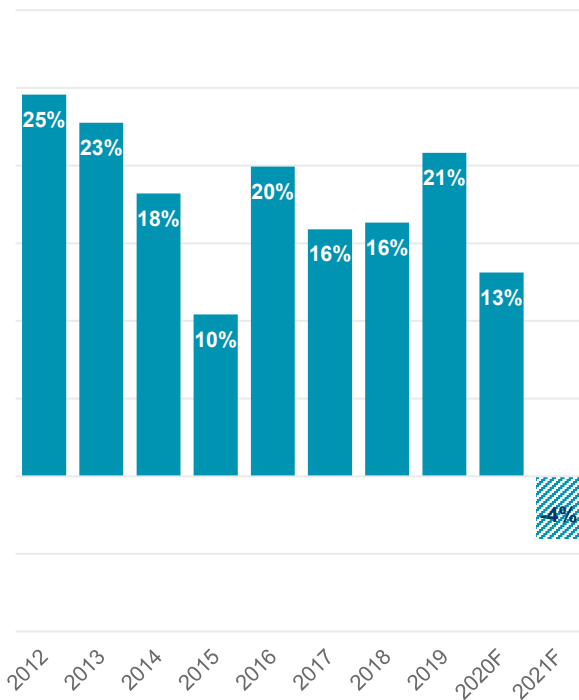
ЭЛЕКТРОННАЯ ТОРГОВЛЯ

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

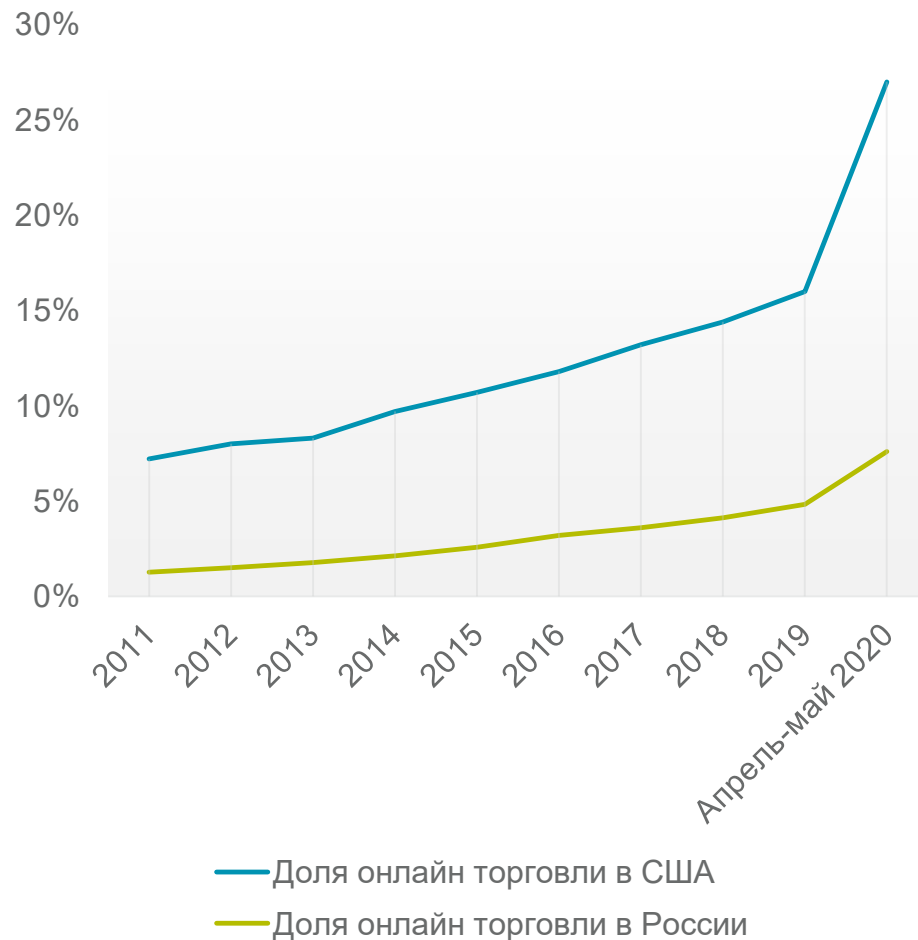


Онлайн-торговля весной 2020 г. получила мощный импульс к развитию. Компании смогли расширить ассортимент, инвестировать в логистические сети, в результате доля онлайн-торговли смогла «пробить» 6%.

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

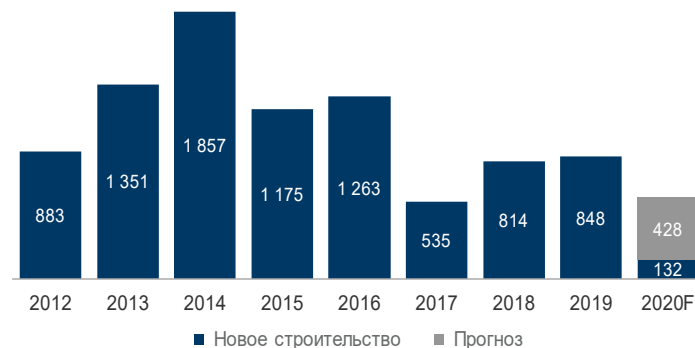
Нехватка качественных площадей, растущие ставки аренды и уменьшение уровня вакансий – все эти факторы в совокупности предрекали рост рынка складской недвижимости в 2020 году. Однако негативные влияния на макроуровне в первом полугодии 2020 года внесли свои корректировки и охладил быстросрастущий сегмент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

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

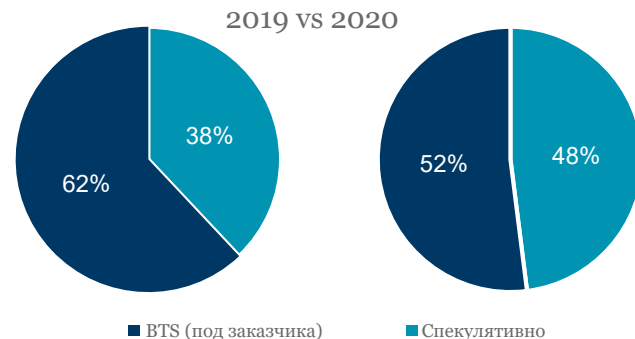
Несмотря на то, что объекты спекулятивного строительства наиболее уязвимы к изменениям конъюнктуры рынка, они будут составлять половину нового ввода в 2020 году.

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.

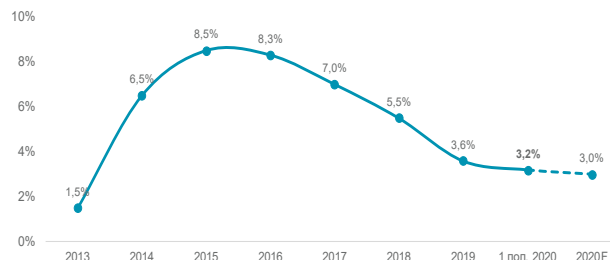
3 950

руб. за кв. м в год

Средняя ставка аренды, класс А

1 пол. 2020 г.

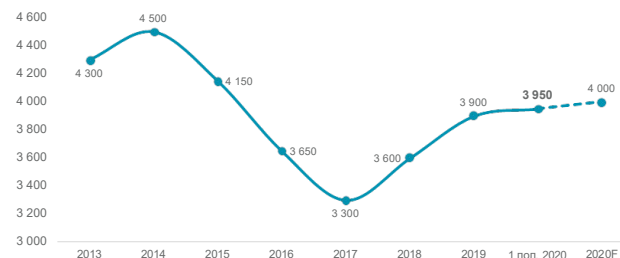
Доля вакантных площадей, класс А



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.

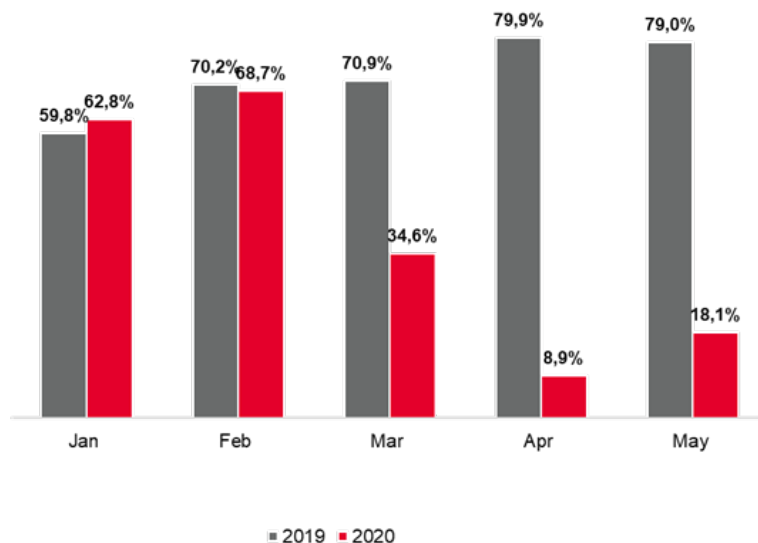
Рынок качественных отелей

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



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

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