



CUSHMAN &
WAKEFIELD

#унасвседома

Следующий выпуск
13 марта 2020

Следите за обновлениями на сайте
www.cwrussia.ru

#TRENDSRADAR

02.04.2020

АКТУАЛЬНЫЙ ПРОГНОЗ на 20.03.2020

ЭКОНОМИКА

- Официальный прогноз настаивает на положительном росте ВВП в 2020г.
- Потребительский рынок переживал спад задолго до карантина. Возвращение к исходным объемам после отмены ограничений – маловероятно.
- Девальвация рубля вкупе с социальной поддержкой создают инфляционное давление. С другой стороны, сокращение потребления и выпадающие доходы домохозяйств не позволят ритейлерам поднимать цены.
- Возможно при официально низкой потребительской инфляции, инфляция в b2b будет значительно выше.

-1,6%

ВВП 2020

Мы ожидаем дальнейшие пересмотры вниз.

-5,5%

Потребительский рынок 2020

У потребительского рынка уже в начале года была низкая база, поэтому скорее всего падение не превысит 7%

?

Инфляция

Формальный прогноз 4,01%, но конкретные показатели пока прогнозировать невозможно

\$38,5

Цена на нефть

Прогноз средней цены на 2020

НА РАДАРЕ: ЭКОНОМИКА

Эффект от карантинных мер не должен застилать факт серьезных структурных проблем в российской экономике.

Краткосрочный прогноз

- Негативный эффект от заморозки бизнеса станет ощутим в апреле. Далее, вплоть до лета он будет усугубляться.
- Основная зона риска – выпадающие доходы граждан и необходимость обслуживания ипотечных и потребительских кредитов.

Среднесрочный прогноз

- Необходимость докапитализации банков в связи с ростом числа плохих долгов.
- Рост безработицы.
- Дополнительные меры социальной поддержки скорее всего будут носить точечный или «цеховой» характер.

Рекомендации:

В модели закладывать падение ВВП на 3% и инфляцию в 7%

НА РАДАРЕ: НЕДВИЖИМОСТЬ

Масштаб и цикличность *структурных* изменений различна для каждого сегмента

Сегмент	Текущая ситуация	Июнь 2020	Конец 2020	Пост-пандемия
Офисы	*	**	***	*****
Торговая	*****	***	**	**
Складская	**	**	*	*
Жилая	**	***	****	**

* Минимальные изменения

***** Максимальные изменения

Влияние пандемии на различные сегменты не одинаково. Если в краткосрочной перспективе основным фактором являются административные ограничения, то в среднесрочной – экономическая рецессия. В долгосрочной перспективе на первый план выходят социальные изменения.

- Офисы в меньшей степени подвержены краткосрочному влиянию, но в итоге этот рынок может измениться сильнее всего.
- Склады начинают играть все большую роль, отнимая рынок у традиционной торговли. В долгосрочной перспективе эффект будет минимальным.
- Торговая недвижимость сильно пострадала на первом этапе, однако эффект будет снижаться со временем.

НА РАДАРЕ: ГОСРЕГУЛИРОВАНИЕ

На заседании Правительственной комиссии по повышению устойчивости развития российской экономики одобрен **список сфер деятельности, наиболее пострадавших от распространения коронавирусной инфекции.**

Организации и индивидуальные предприниматели, занятые в этих сферах по основному виду экономической деятельности, получают первоочередную адресную поддержку.



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА**
ОФИЦИАЛЬНЫЙ САЙТ

*Источник информации: официальный сайт
ФНС по состоянию на 30.03.2020*

Определены девять сфер деятельности:

- авиаперевозки, аэропортовая деятельность, автоперевозки;
- культура, организация досуга и развлечений;
- физкультурно-оздоровительная деятельность и спорт;
- деятельность туристических агентств и прочих организаций, предоставляющих услуги в сфере туризма;
- гостиничный бизнес;
- общественное питание;
- деятельность организаций дополнительного образования, негосударственных образовательных учреждений;
- деятельность по организации конференций и выставок;
- деятельность по предоставлению бытовых услуг населению (ремонт, стирка, химчистка, услуги парикмахерских и салонов красоты).

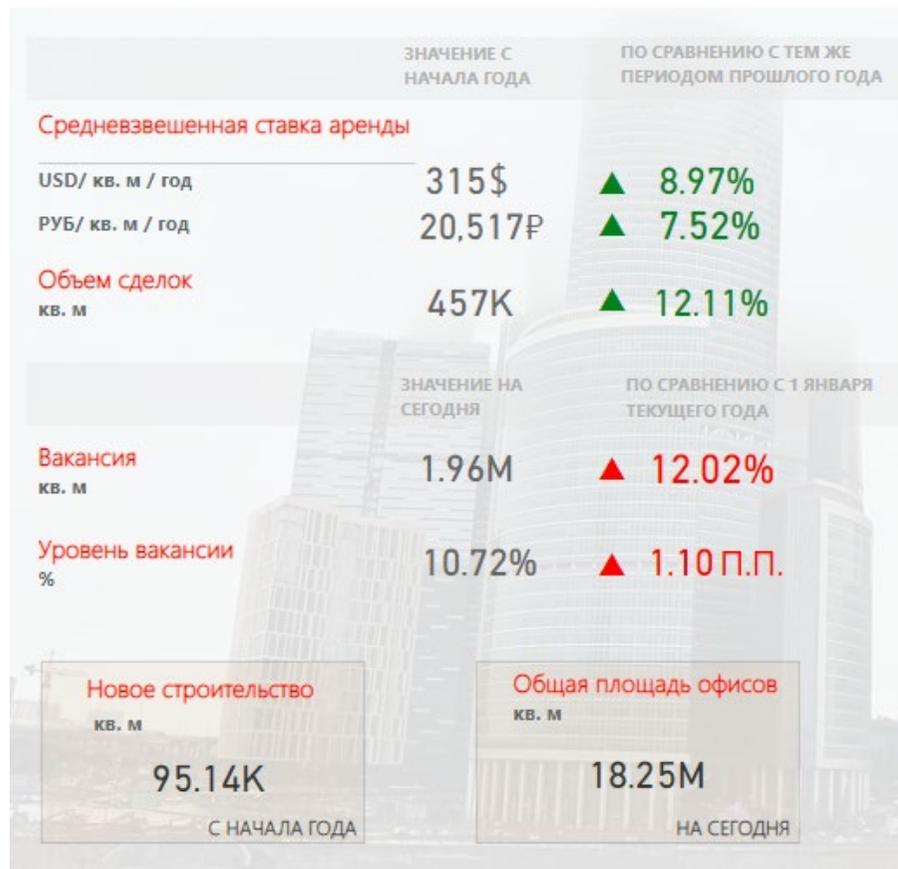
Организации и индивидуальные предприниматели, занятые в указанных сферах, смогут рассчитывать на следующие **меры поддержки:**

- перенос на полгода срока уплаты страховых взносов для микропредприятий;
- перенос на полгода срока уплаты всех налогов, кроме НДС и НДФЛ, для компаний и ИП, **включенных в Реестр МСП;**
- перенос на три месяца срока уплаты всех налогов, кроме НДС и НДФЛ, для остальных представителей бизнеса, не включенных в Реестр МСП.

Офисная недвижимость

**СЕГМЕНТ УСТОЙЧИВ. ОЖИДАЕТСЯ
ЗАМЕДЛЕНИЕ ВО 2-3 КВ. И
ВОССТАНОВЛЕНИЕ К КОНЦУ ГОДА**

Офисные индикаторы по состоянию на 02.04.2020



Источник: Cushman & Wakefield

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

Офисная недвижимость

ТЕКУЩАЯ СИТУАЦИЯ

Все индикаторы остаются стабильными и превышают показатели начала прошлого года.

Итоги первых трех месяцев 2020 года:

- Объем сделок первого квартала 2020 года превысил аналогичный показатель 2019 года на 12%.
- Размер средневзвешенной ставки аренды в рублевом эквиваленте превысил прошлогодний показатель на 7,5%.
- Объем нового строительства превысил показатель первого квартала 2019 г. более, чем в 3 раза. При этом 35% от общего объема нового строительства первого квартала составил БЦ Суворов Плаза, всю офисную площадь которого занимает Сбербанк.
- Поглощение в 1 кв. 2020 г. вошло в отрицательную зону и составило – 115 тыс. кв. м. Это произошло в связи с традиционным выходом офисных площадей на рынок в начале года после закрытия большого количества сделок в 4 кв. 2019.

ПРОГНОЗ

По итогам 1го квартала 2020 г. сегмент остался устойчивым. Однако в ближайшие месяцы возможно замедление бизнес активности, оживление которой мы ожидаем к концу года.

1,7 ^{-15%*}
млн кв. м

Объем сделок аренды и продажи

Прогноз на 2020 г.

250 ^{-20%*}
тыс. кв. м

Новое строительство

Прогноз на 2020 г.

20 100 ^{-1,5%*}

руб. за кв. м в год

Средневзвешенная базовая ставка
аренды, рублевый эквивалент

Прогноз на 2020 г.

Источник: Cushman & Wakefield

* % изменений от прошлого прогноза от 01.01.2020

Потенциальные последствия экономической турбулентности



Снижение
платежеспособного спроса



Временная заморозка
строительных проектов



Увеличение уровня вакансии

- Девальвация национальной валюты не окажет значительного влияния на проекты девелоперов с рублевым кредитованием, поэтому мы не ожидаем массовой заморозки строительных проектов. Удорожание импортных составляющих будет компенсироваться удешевлением реальной стоимости денег за счет роста инфляции. Однако возможно временное снижение строительной активности.
- Волатильность отечественной экономики и карантинные меры приведут рынок в состояние инвестиционной паузы на ближайшие 2-3 месяца, что снизит объем сделок на офисном рынке. Отложенный спрос придется на конец года и рынок стабилизируется на прогнозных 1,7 млн кв. м.
- Мы ожидаем краткосрочной активизации спроса в сегменте коворкингов, т.к. именно гибкость, свойственная данному формату, позволит многим компаниям оптимизировать занимаемые площади.
- Рынок офисной недвижимости Москвы стал рублевым после 2014-2015 гг. 88% офисных помещений ушло с рынка по рублевым договорам в 2017-2019 гг. Ввиду преобладания вакансий в национальной валюте мы не ожидаем резких изменений в величине арендных ставок. Однако о более точном годовом прогнозе показателя можно будет говорить в 3-4 кварталах, когда экономическая ситуация станет более прозрачной, а бизнес войдет в активную фазу.

НА РАДАРЕ: ОФИСЫ

Краткосрочная реакция минимальна, но сегмент ждут серьезные изменения в долгосрочной перспективе

Ближайшие месяцы

- Снижение спроса.
- Стабильные арендные ставки.
- Пиковый спрос на коворкинги.
- Арендные ставки на здания низкого качества будут под сильным давлением.
- Незначительная активность по пересмотру условий договоров.

Прогноз на конец года

- Повышение активности по пересмотру договоров
- Замедление на рынке коворкингов.
- Дальнейшее сжатие спреда между ставками в центре и во 2 поясе.
- Ускоренное формирование новых офисных кластеров на периферии.
- Начало структурных изменений на рынке.

Рекомендации:

- Выбор либо долгосрочной стратегии, ориентированной на пост-кризисный период, либо краткосрочной, направленной на решение сегодняшних задач.
- Гибкость и Agile как для арендаторов, так и для собственников.
- Для собственников – рассмотреть сценарии радикального изменения характера спроса.

Торговая недвижимость

**ПАНДЕМИЯ ПАРАЛИЗОВАЛА
ОТРАСЛЬ. ВОССТАНОВЛЕНИЕ К
КОНЦУ ГОДА ПОЗВОЛИТ ЕЙ
УСТОЯТЬ**

ТЕКУЩАЯ СИТУАЦИЯ

Сегмент торговой недвижимости ощутил самое мощное негативное влияние в сложившейся ситуации.

70 ТЫС. КВ. М

Новое строительство

Москва, 1 кв. 2020 г.

7,6%

Доля свободных площадей

Москва, 1 кв. 2020 г.

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ:

В Москве в первом квартале 2020 года был открыт один торговый центр – «Остров мечты» (GLA – 70 тыс. кв. м). В регионах России не было запущено ни одного форматного торгового объекта.

Торговые центры сейчас функционируют в ограниченном режиме – продолжают работу магазины, реализующие товары первой необходимости (продуктовые, аптеки, банки, салоны связи, детские товары). Некоторые операторы работают только на выдачу интернет-заказов.

По итогам первого квартала доля свободных площадей остается на уровне прошлого года – 7,6%.

РЕШЕНИЯ ОТ ОПЕРАТОРОВ:

Переход в онлайн. Операторы ресторанов и кафе активно развивают доставку. Так, сервис Яндекс.Еда зафиксировал шестикратное увеличение количества ресторанов и начал подключать операторов по модели маркетплейсов с доставкой собственными силами ресторанов. KFC запустил в России бесконтактную опцию заказа блюд через чат-боты в Telegram и «ВКонтакте».

Обмен персоналом. Продуктовые ритейлеры и интернет-магазины ощущают нехватку работников торгового зала и курьеров и готовы принимать на временную работу сотрудников компаний, которые испытывают сложности. Так, «Магнит» примет на временную работу сотрудников Burger King, KFC и «Шоколадницы», а Wildberries предлагает работу курьерами и сервис обмена персоналом для любых компаний.

Оптимизация. Некоторые ритейлеры уже начали оптимизацию бизнеса. Владелец «Додо Пиццы» анонсировал закрытие неприбыльных заведений из-за кризиса, а сеть «36,6» закрывает часть точек в московских торговых центрах.

ПРОГНОЗ

Восстановление будет медленным и с отложенным эффектом.

200 ТЫС. КВ. М

Новое строительство

Москва, прогноз на 2020 год

10-15 %

Доля свободных площадей

Москва, прогноз на 2020 год

Ожидается снижение прогнозируемого объема нового строительства - девелоперы вынуждены откладывать открытие торговых объектов на вторую половину года или на 2021 год. Вводиться будут только те торговые центры, которые находятся на высокой стадии готовности.

Доля свободных площадей вырастет, но незначительно. Рост вакансии будет сдерживаться снижением строительной активности, а так же тем, что основную часть площадей в торговых центрах занимают крупные международные и федеральные игроки, многие из которых внесены в список системообразующих компаний. Такие операторы более устойчивы в кризисный период, чем небольшие магазины.

В онлайн ритейле зафиксирован кратковременный рост объема продаж и среднего чека за счет увеличения доли покупок товаров первой необходимости. Другие категории товаров показывают снижение. Период пандемии не окажет заметного влияния на годовые показатели и сегмент сохранит свою долю рынка.

МЕРЫ ГОС. ПОДДЕРЖКИ

-  В числе мер поддержки компаний Минпромторг предлагает:
 - отменить НДС для сферы непродовольственной торговли и общепита на полгода;
 - отменить начисление налогов на прибыль, налогов с фонда оплаты труда персонала на полгода;
 - максимальную ставку кредитов для общепита и сферы торговли непродовольственными товарами ограничить 8%.
-  Банк России временно уменьшил до 1% эквайринговую комиссию для интернет-продавцов еды, лекарств и одежды.
-  Сбербанк временно отменил плату за сервисное обслуживание терминалов эквайринга и онлайн-касс.



Оксана Мостяева

Руководитель
департамента торговой
недвижимости
Cushman & Wakefield

Поставим точку на «классике»

«Сроки ввода новых ТЦ скорее всего будут изменены и многие перенесутся на 2021 год. Данный кризис заставит задуматься большинство девелоперов и пересмотреть реализацию «классического ритейла». Особенно мы бы рекомендовали это клиентам, проекты которых только в разработке, на начальной стадии. Сегодня важно учесть реализацию смешанного ритейла, нельзя уходить в привычную «классику»: время многофункциональности и нового опыта. Уверена, об этом многие размышляли и сегодняшний кризис является подтверждением.»

НА РАДАРЕ: ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

В краткосрочной перспективе сегмент ждут серьезные потрясения, к концу года ситуация стабилизируется.

Ближайшие месяцы

- Парализация работы всех форматов кроме продуктовых и магазинов с товарами первой необходимости.
- Почти полное отсутствие арендного потока в торговых объектах.
- Увеличение оборотов продуктовых операторов.
- Краткосрочный всплеск оборота отдельных онлайн операторов.

Прогноз на конец года

- Восстановление работы ТЦ.
- Снижение оборота розничной торговли по итогам года.
- Снижение трафика торговых центров в сравнении с прошлым годом.
- Реализация отложенного спроса покупателями во второй половине года.

Рекомендации:

- Краткосрочное смягчение арендных условий для сохранения пула ключевых арендаторов, которые обеспечат минимально необходимый поток покупателей после завершения карантина.

Складская недвижимость

**АКТИВИЗАЦИЯ СПРОСА СО СТОРОНЫ
РИТЕЙЛЕРОВ И ОНЛАЙН ОПЕРАТОРОВ
ПОДДЕРЖИТ СЕГМЕНТ В
СРЕДНЕСРОЧНОЙ ПЕРСПЕКТИВЕ**

ТЕКУЩАЯ СИТУАЦИЯ

В апреле 2020 года средняя ставка аренды находится на уровне конца 2019 года, а доля вакантных площадей продолжает снижаться.

3,1 %

Доля свободных площадей

Апрель 2020 г.

3 950

руб. за кв. м в год

Средневзвешенная ставка аренды,
класс А

Апрель 2020 г.

Источник: Cushman & Wakefield

- По итогам 1 кв. 2020 г. объем нового строительства составил порядка 100 тыс. кв. м и основную долю из них составляют объекты спекулятивного строительства.
- В апреле 2020 г. доля свободных площадей в складском сегменте Московского региона продолжила свое снижение и составила 3,1%.
- Средневзвешенная ставка аренды на объекты класса А в апреле 2020 года составила 3 950 руб. за кв. м в год, что соответствует уровню средневзвешенной ставки в конце 2019 г.
- В 1 кв. 2020 г. лишь 15% от всех сделок, направленных на долгосрочное развитие, «заморозились» или были отменены.



IQ интервью о самом главном на рынке складской недвижимости с партнером, руководителем департамента складской и индустриальной недвижимости Cushman & Wakefield **Егором Дорофеевым** можно найти по [ссылке](#)

ПРОГНОЗ

Девальвация рубля и рост затрат на строительство объектов складской недвижимости приведет к уменьшению прогнозного значения нового строительства на 30%.

665 ^{-30%*}
ТЫС. КВ. М

Новое строительство
Прогноз на 2020 год

2,8 % ^{0%*}

Уровень вакантных площадей
Прогноз на декабрь 2020 года

Cushman & Wakefield

* % изменений от прошлого прогноза от 01.01.2020

Мы ожидаем, что в результате девальвации рубля себестоимость строительства новых качественных объектов может вырасти, что приведет к экономической неэффективности некоторых новых проектов и их замораживанию. По нашим оценкам, прогнозное значение нового строительства в 2020 году уменьшится на 30% относительно прогноза в конце 2019 года и составит 665 тыс. кв. м.

На протяжении нескольких последних лет развитие онлайн ритейла оказывало все большее влияние на развитие складского сегмента. В условиях самоизоляции и повышенного спроса стали очевидны ограничения сегмента по масштабированию бизнеса и срокам исполнения заказов. Это приведет к дальнейшему росту спроса на складские помещения со стороны торговых операторов, а так же будет стимулировать развитие городской логистики.

В середине-конце марта мы наблюдали всплеск активности со стороны онлайн ритейлеров. В начале апреля данный спрос частично реализовался. Мы ожидаем, что в ближайший месяц, повышенная активность онлайн ритейла иссякнет совсем и вернется на прежние уровни.

Потенциальные бенефициары негативных явлений экономики 2020 г.



Сервисы доставки



Онлайн ритейл



Продуктовый ритейл

НА РАДАРЕ: СКЛАДЫ

Кризисные явления фундаментально не меняют тенденции сегмента складской недвижимости.

Ближайшие месяцы

- Спад волны повышенного спроса со стороны онлайн ритейлеров.
- Замедление строительной активности.
- Рост запросов арендаторов на временную оптимизацию арендных условий.
- Пересмотр некоторыми арендаторами структуры своих цепочек поставок.

Прогноз на конец года

- Спрос вернется к уровням 2018-2019гг.
- Локализация производства - увеличение доли нового строительства производственных площадок и заводов в индустриальных парках и свободных экономических зонах РФ («импортозамещение 2.0»).

Рекомендации:

Для собственников – быть открытыми и гибкими к предложениям на рынке, так как среди арендаторов, ориентирующихся на средне- и краткосрочную перспективу, также есть крупные и средние устойчивые компании, которые впоследствии, при нормализации экономической ситуации, могут расширить пул арендаторов в портфеле в долгосрочной перспективе.

КОМАНДА АНАЛИТИКОВ



Денис Соколов

Партнер, Руководитель
департамента исследований и
аналитики
Denis.Sokolov@cushwake.com



Татьяна Дивина

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



Марина Смирнова

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



Евгения Сафонова

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



Полина Афанасьева

Младший Аналитик
Офисная недвижимость
Polina.Afanasieva@cushwake.com



Андрей Киселев

Младший Аналитик
Складская недвижимость
Andrey.Kiselev@cushwake.com

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

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

Контакты

CUSHMAN & WAKEFIELD РОССИЯ

РУКОВОДСТВО



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



Павел Ивашин
Финансовый директор, и. о.
руководителя по управлению
активами
М +7 985 924 1671
pavel.ivashin@cushwake.com

РЫНКИ КАПИТАЛА



Алан Балоев
Рынки капитала
М +7 916 740 2417
alan.baloev@cushwake.com



Олег Такоев
Рынки капитала
М +7 910 463 4278
oleg.takoev@cushwake.com

АГЕНТСКИЕ УСЛУГИ



Наталья Никитина
Руководитель департамента
офисной недвижимости
М +7 903 721 4166
natalia.nikitina@cushwake.com



Дмитрий Венчковский
Офисная недвижимость.
Представление интересов
арендаторов
М +7 919 105 79 09
dmitry.venchkovskiy@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 Дорощев
Складская и индустриальная
недвижимость
М +7 985 923 6563
egor.dorofeev@cushwake.com



Александр Кулаков
Складская и индустриальная
недвижимость. Представление
интересов арендаторов
М +7 916 668 3196
alexander.kulakov@cushwake.com



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



Оксана Мостяева
Торговая недвижимость
М +7 916 181 7429
oxana.mostyaeva@cushwake.com

КОНСАЛТИНГ



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



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



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



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



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



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



Игорь Крупнов
Развитие и управление
строительными проектами
М +7 926 313 65 29
igor.krupnov@cushwake.com

УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ



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