



CELEBRATING
25
YEARS
IN RUSSIA

#MARKETBEAT LITE

13.01.2021

РАСШИРЕННАЯ ВЕРСИЯ ОТЧЕТА



доступна с 25.01.2021

УРОКИ 2020

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

#MARKETBEAT

Глобальный контекст

ГЛОБАЛЬНЫЕ РИСКИ – ЭТО НЕ АБСТРАКЦИЯ ИЗ ДИСКЛЕЙМЕРА

Много лет глобальная эпидемия упоминалась как угроза, однако всерьез такого рода риски не закладывались в бизнес модели. Теперь бизнес станет более восприимчив к глобальным угрозам. Это потребует диверсификации портфелей активов, бизнес-линеек и географии.

3 | #MARKETBEAT Q4-2020

#MARKETBEAT

Глобальный контекст

РЫНКИ НЕДВИЖИМОСТИ В ОЖИДАНИИ НОВОГО ЦИКЛА

Скорее всего пандемия ознаменует старт нового глобального цикла рынка недвижимости. Инвестиционная привлекательность отдельных сегментов и географий подвергнется ревизии. Результатом станет изменение ценовых уровней – удорожание одних классов активов и удорожание других. Альтернативные активы укрепят позиции на инвестиционных рынках.

4 | #MARKETBEAT Q4-2020

#MARKETBEAT

Глобальный контекст

РАЗВИВАЮЩИЕСЯ РЫНКИ В ЗОНЕ РИСКА

- Пандемия показала готовность регуляторов в развитых странах к быстрой и эффективной реакции. Меры поддержки экономики и потребительского рынка позволили сохранить занятость. На фоне снижения процентных ставок рост долга в развитых странах не привел к увеличению долговой нагрузки.
- Развивающиеся страны не имеют доступа к дешевым деньгам, поэтому для них рост долга может оказаться неподъемным. Мировой банк уже сегодня обеспокоен избыточным ростом долговой нагрузки в развивающихся странах.

5 | #MARKETBEAT Q4-2020

#MARKETBEAT

Глобальный контекст

2020 НЕ ЗАКОНЧИЛСЯ 31 ДЕКАБРЯ

Несмотря на закрытие финансового года бизнесу стоит воспринимать 2021 как продолжение 2020. Консенсус-прогнозы предусматривают восстановление глобальной экономики в второй половине 2021 года.

6 | #MARKETBEAT Q4-2020

Глобальный контекст

ГЛОБАЛЬНЫЕ РИСКИ – ЭТО НЕ АБСТРАКЦИЯ ИЗ ДИСКЛЕЙМЕРА

Много лет глобальная эпидемия упоминалась как угроза, однако всерьез такого рода риски не закладывались в бизнес модели. Теперь бизнес станет более восприимчив к глобальным угрозам. Это потребует диверсификации портфелей активов, бизнес-линеек и географии.

Глобальный контекст

РЫНКИ НЕДВИЖИМОСТИ В ОЖИДАНИИ НОВОГО ЦИКЛА

Скорее всего пандемия ознаменовала старт нового глобального цикла рынка недвижимости. Инвестиционная привлекательность отдельных сегментов и географий подвергнется ревизии. Результатом станет изменение ценовых уровней – удешевление одних классов активов и удорожание других. Альтернативные активы укрепят позиции на инвестиционных рынках.

Глобальный контекст

РАЗВИВАЮЩИЕСЯ РЫНКИ В ЗОНЕ РИСКА

- Пандемия показала готовность регуляторов в развитых странах к быстрой и эффективной реакции. Меры поддержки экономики и потребительского рынка позволили сохранить занятость. На фоне снижения процентных ставок рост долга в развитых странах не привел к увеличению долговой нагрузки.
- Развивающиеся страны не имеют доступа к дешевым деньгам, поэтому для них рост долга может оказаться неподъемным. Мировой банк уже сегодня обеспокоен избыточным ростом долговой нагрузки в развивающихся странах.

Глобальный контекст

2020 НЕ ЗАКОНЧИЛСЯ 31 ДЕКАБРЯ

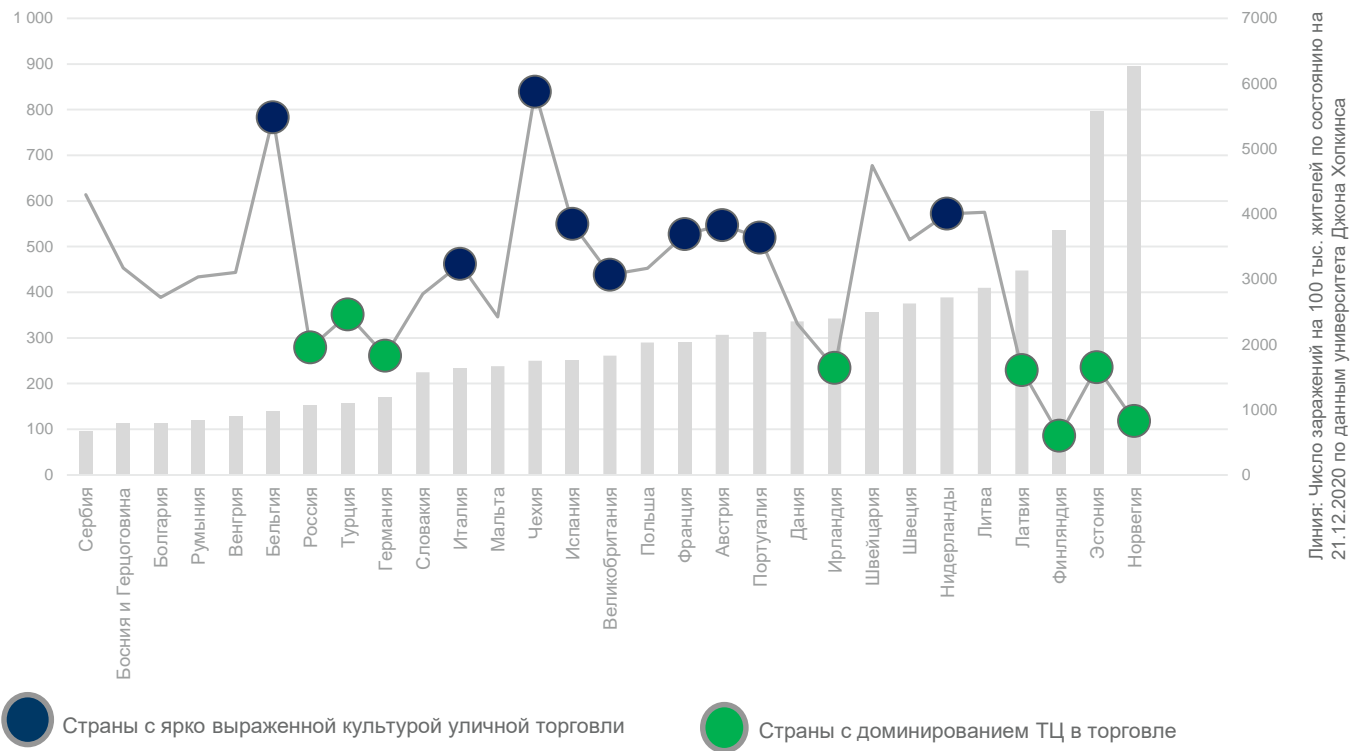
Несмотря на закрытие финансового года бизнесу стоит воспринимать 2021 как продолжение 2020. Консенсус-прогнозы предусматривают восстановление глобальной экономики в второй половине 2021 года.

ГОРОДСКАЯ КУЛЬТУРА И ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЕ ПОВЕДЕНИЕ

Сложившаяся в последние десятилетия городская культура с доминированием общественного транспорта, концепцией «третьего места», общественными пространствами и локальной идентичностью сегодня подвергается ревизии с точки зрения эпидемиологической безопасности.

Число заражений на 100 тыс. жителей и обеспеченность торговыми центрами в стране

Диаграмма: Обеспеченность торговыми площадями в торговых центрах, кв. м на 1000 жителей. Данные: Cushman & Wakefield



В ближайшие годы социологи будут анализировать, как повлияли характерные для разных стран потребительские привычки и жизненный уклад на распространение болезни.

В первом приближении на основании пока еще неполных данных, мы видим, что именно страны с наиболее развитой уличной торговлей относятся к числу наиболее пострадавших, в то время, как в странах с доминированием крупноформатной торговли ситуация лучше. Возможно, что есть связь между склонностью жителей сохранять естественную социальную дистанцию и запросом на современную форматную торговлю. В то время как для стрит ритейла характерны более тесные социальные контакты.

В ВОСТОЧНОЙ ЕВРОПЕ ЗАТИШЬЕ

Наименьшее падение инвестиций в 2020 г. – в России и Словакии. Наиболее динамичные в последние годы Венгрия, Чехия и Польша показали сильный спад.

4

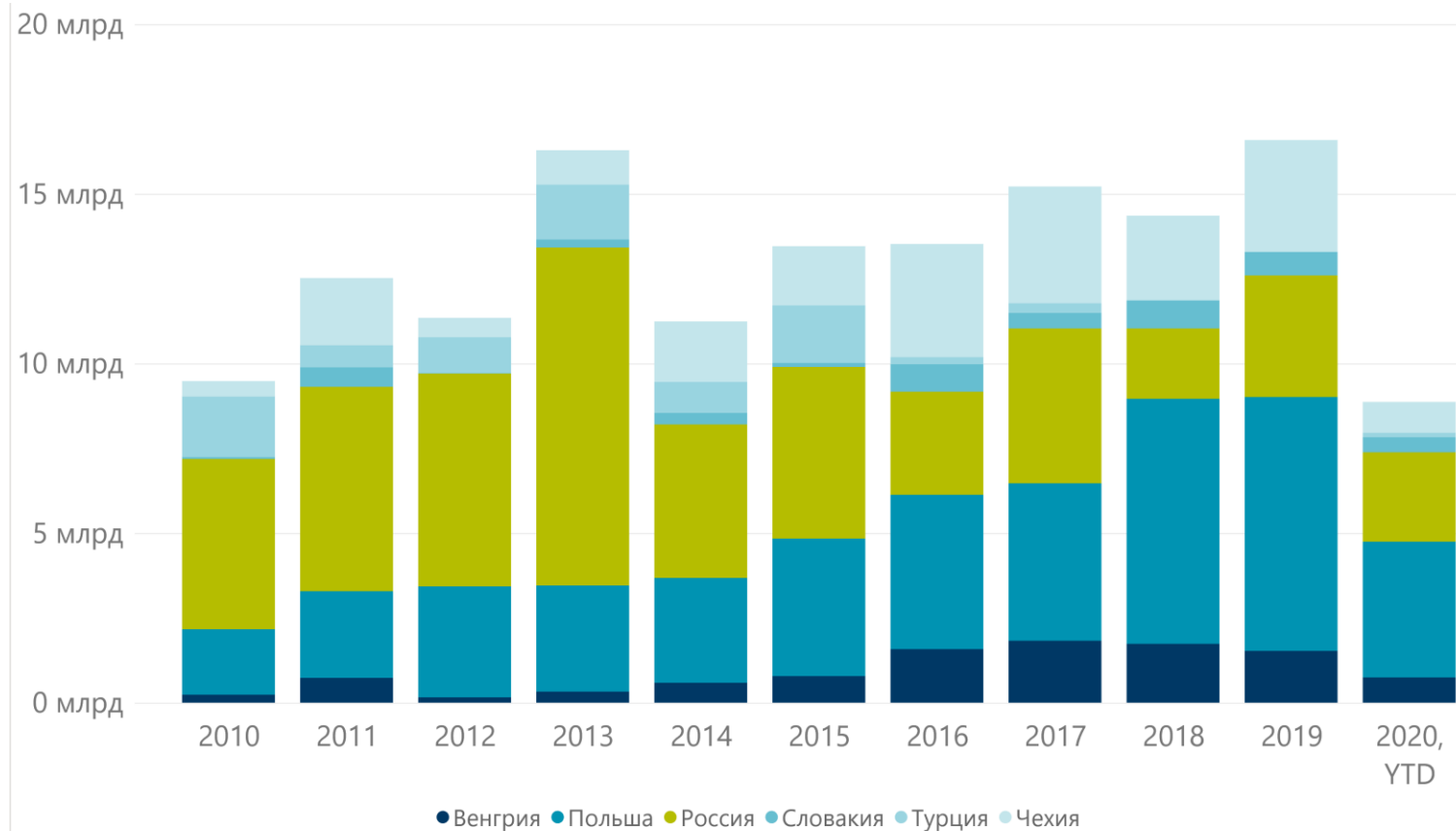
млрд евро

Объем инвестиций в Польше в 2020г.

REAL CAPITAL ANALYTICS

Источник: Real Capital Analytics

Объем инвестиций в основные рынки Центральной Европы по состоянию на 15.12.2020 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

Чистый отток иностранного капитала в 2019 г.

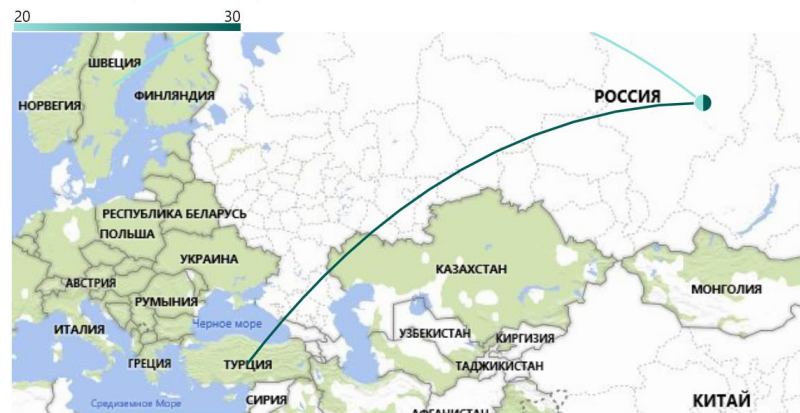
215

млн евро

Чистый отток иностранного капитала за 2020 г.

Source: Real Capital Analytics

INVESTMENTS (MILLION EURO)



TOTAL INVESTMENTS

mIn EURO

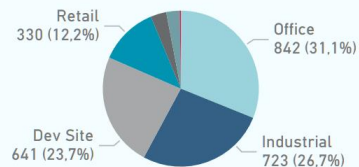
2 705

DOMESTIC

2655

FOREIGN

51



DIVESTMENTS (MILLION EURO)



TOTAL DIVESTMENTS

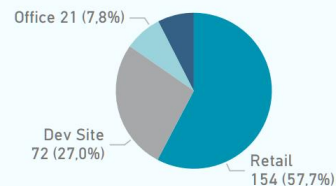
mIn EURO

266

NET FLOW

mIn EURO

-215



Россия

ФУНДАМЕНТАЛЬНЫЕ ФАКТОРЫ

- По мере пересмотра прогнозов восстановление экономики России откладывается. По оптимистичному сценарию рост во втором квартале, по пессимистичному – в четвертом.
- Внешний спрос не будет стимулировать экономику страны в 2021 г., внутренний спрос зажат между снижением располагаемых доходов и сжатием товарных запасов.
- Жилищное строительство и ипотечное кредитование по-прежнему будет драйвером экономики в 2021г.

МАКРОЭКОНОМИКА

	2019	2020	2021	2022	2023
Рост ВВП, %	1,3	-3,7	1,7	3,1	2,0
RUB/USD	64,7	72,5	76,22	77,32	78,27
ИПЦ, %	4,5	3,3	3,8	3,4	3,8
Дефлятор ВВП, %	4,7	-2,7	5,5	7,7	5,0
Кредитная ставка, %	8,84	6,8	6,2	6,2	6,6
Баланс госбюджета, % от ВВП	1,9	-5,1	-3,5	-1,3	-1,0
Потребительские расходы, %	2,5	-7,8	4,5	4,4	3,2
Государственные расходы, %	2,1	1,4	0,1	0,5	0,9
Безработица, %	4,6	5,9	5,4	5,0	4,9
Мировая цена на нефть BRENT	64,4	41,3	48,3	55,2	58,4

Источник: Oxford Economics 24.12.2020

ЗАТУХАЮЩИЙ РОСТ ЭКОНОМИКИ ПОСЛЕ ПАНДЕМИИ

-3,7%

Падение ВВП России

В 2020 г.

1,2%

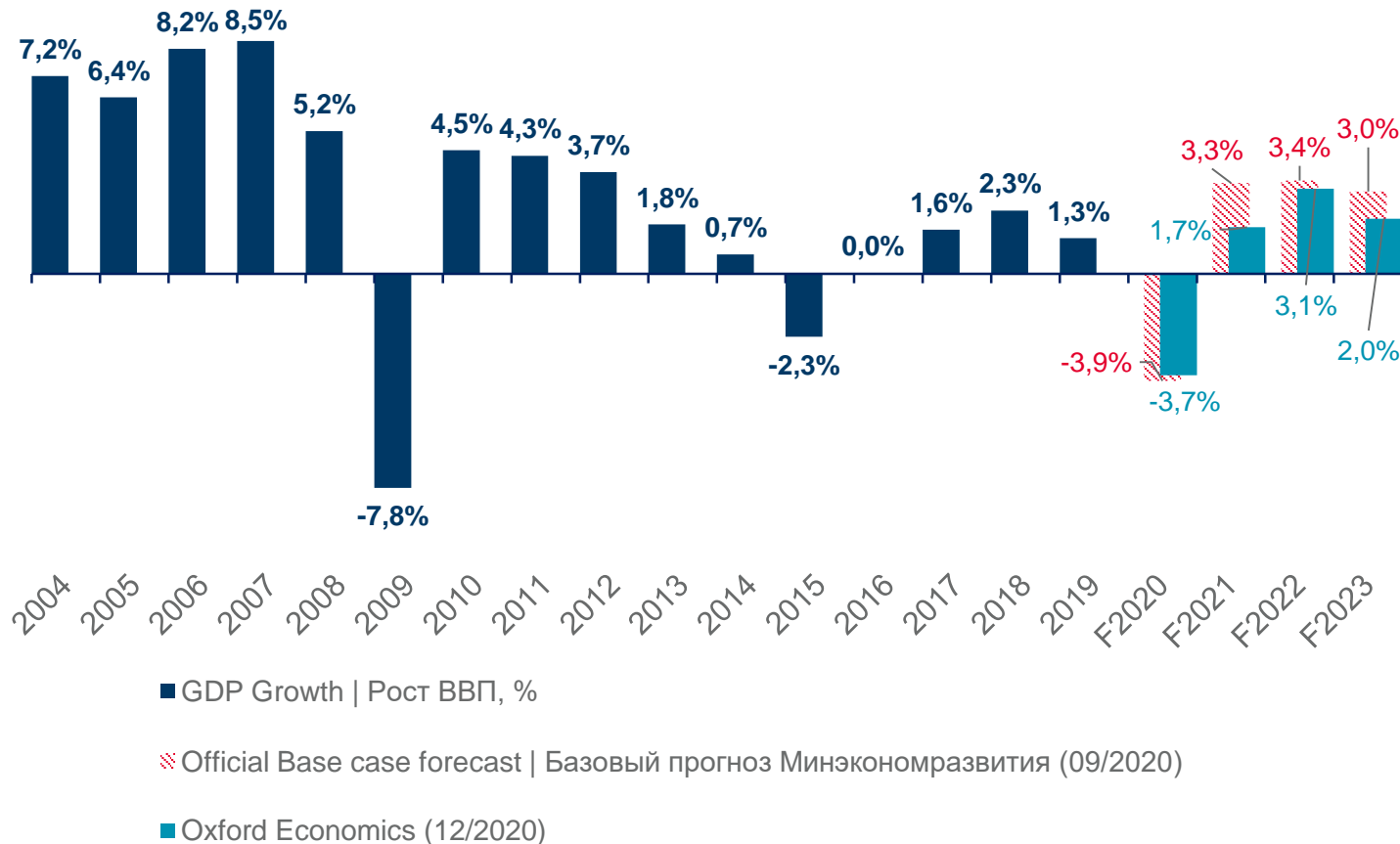
Прогнозируемый
среднегодовой темп роста
ВВП

В 2020 – 2030 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



ИПОТЕЧНЫЙ БУМ 2020

Рост валютного курса, закрытие границ из-за пандемии заставило потребителей пересмотреть свои траты. Традиционно, покупка жилья в ипотеку рассматривается в России как накопление благосостояния. Поэтому льготная ипотека, безопасность, предоставляемая системой эскроу счетов, неуверенность в завтрашнем дне плюс смена поколений вызвала очередную волну роста ипотечного долга.

20%

Ожидаемый прирост
ипотечного долга в 2020 г.

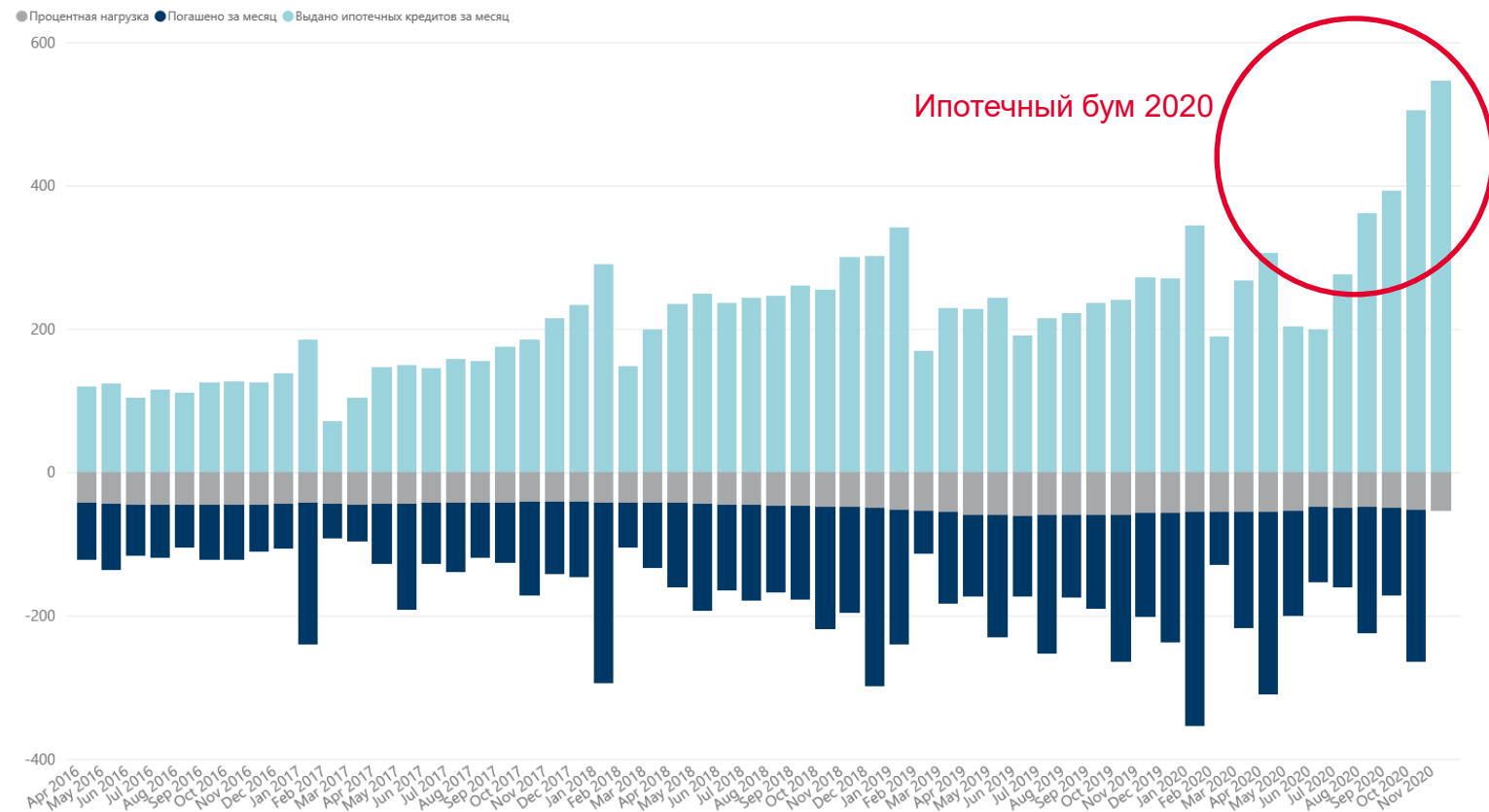
Исторический рекорд

7,5%

Ожидаемый рост
потребительского долга
в 2020 г.

Источник: ЦБ РФ

БАЛАНС ИПОТЕЧНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ ДОМОХОЗЯЙСТВ



2020 ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПАУЗА

В 2020 году объемы инвестиций в коммерческую недвижимость оказались предсказуемо низкими. Свой вклад в снижение внесла и девальвация рубля. Мы ожидаем, что в ближайшие годы емкость инвестиционного рынка будет составлять 3-4 млрд евро.

-22%

Инвестиции в Россию

в 2020 г. по сравнению с 2019 г.

2,7

млрд евро

Сумма инвестиционных сделок в 2020 г.

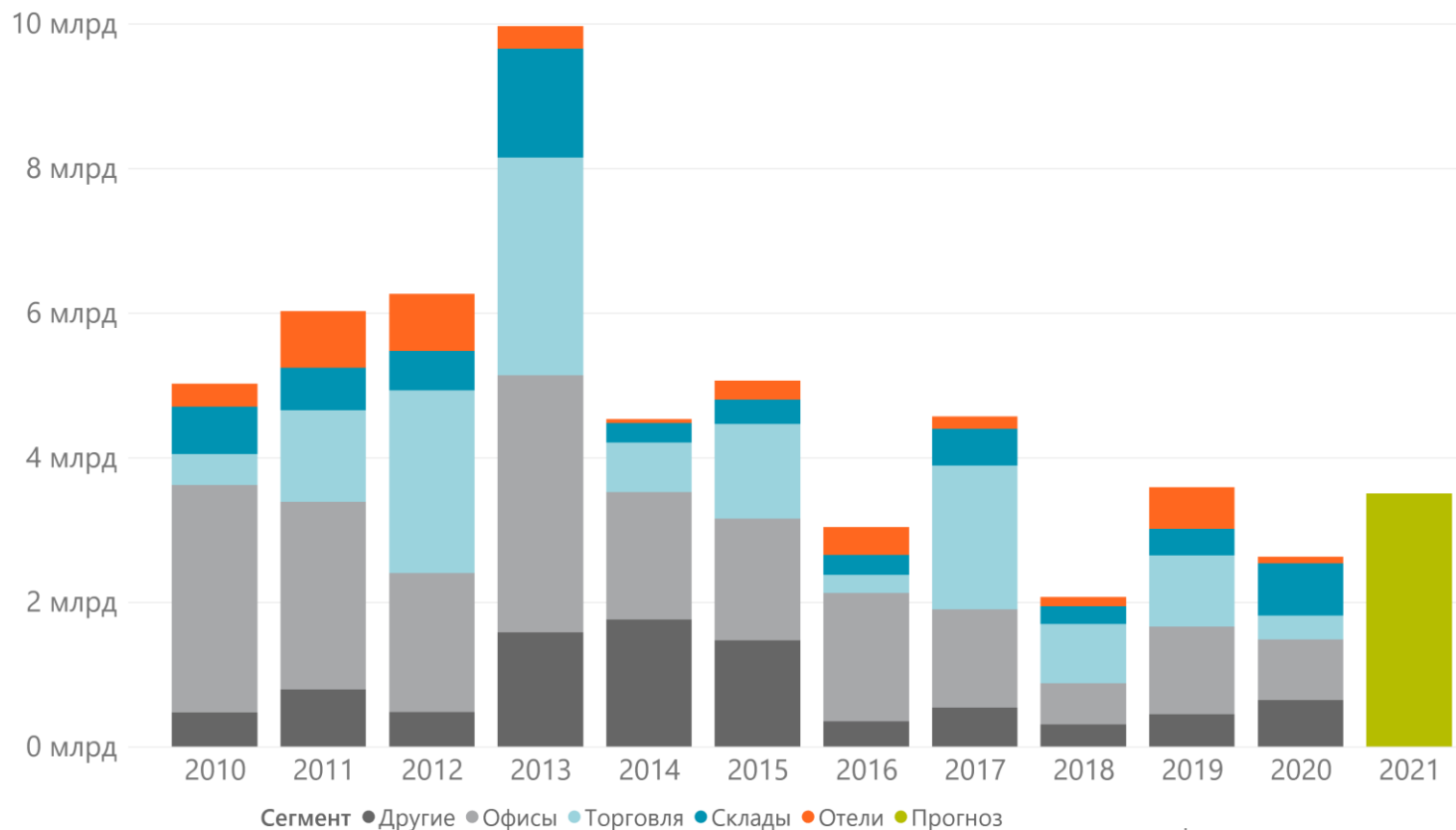
3,5

млрд евро

Прогноз объема инвестиционного рынка России в 2021 г.

Источник: Real Capital Analytics,
Cushman & Wakefield

Объем инвестиций по сегментам, млрд евро



Актуальная тема

2021: ОЖИДАНИЯ

- Восстановление глобальной экономики – второе полугодие 2021 года.
- Для России есть шанс на ускоренное восстановление во втором квартале за счет активизации внутреннего спроса.
- Экспортные доходы будут ограничены низким глобальным спросом, внутренний спрос – основной фактор развития. Если эта возможность будет упущена, то рецессия может продлиться.
- Избыточные реакции регуляторов (фиксация цен, административные ограничения, увеличение налогового бремени) – основные факторы риска.
- Социальная напряженность будет провоцировать регулятора на ошибочные действия.

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- В течение года произошёл заметный, но не критичный рост вакансии до 12,1% (+3,3 п.п. по сравнению с 2019г.). В 2021 году показатель незначительно скорректируется вниз.
- К концу 2020 строительная активность восстановилась, и объем нового строительства оказался выше пессимистических прогнозов середины года. В 2021 г. показатель останется на том же уровне.
- Объем сделок меньше показателя 2019 г. на 25%. В 2021 году ожидается восстановление спроса, однако индикатор не достигнет уровня предыдущих лет.
- Предложение субаренды продолжает увеличиваться. На конец 2020 года показатель составляет 3,8% от общей офисной вакансии.

Москва 1-4 кв. 2020 г. Класс А, В+ и В-

18,3 млн кв. м

Общее количество офисных помещений

241* тыс. кв. м

Новое строительство

2,2* млн кв. м (12,1%)

Количество свободных площадей

1,54* млн кв. м

Общее количество арендованных и купленных площадей на рынке Москвы

*-предварительные данные

9%

Ставка капитализации на «прайм» офисы

Офисная недвижимость

ТРАНСФОРМАЦИЯ, А НЕ КАТАСТРОФА

Критического снижения офисных индикаторов не произошло. Изменения коснулись структуры предложения, расстановки сил в сегменте и предпочтений потенциальных арендаторов. 2021 год продолжит этап трансформаций, при этом показатели останутся на уровне, сравнимом с 2020.

ТРАНСФОРМАЦИЯ ОФИСОВ: ВЫЗОВЫ ДЛЯ ГОРОДСКОГО РАЗВИТИЯ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ ПАНДЕМИИ

Расположение офиса по-прежнему важно, но фокус смещается с географии на наличие комфортной городской среды.



Какие ключевые социальные изменения были спровоцированы/ускорены COVID-19?

(ТОП-5 ответов, % «скорее всего» и «вероятно»)



Прошедший год привнес существенное изменение в жизнь офисных сотрудников - у них появилась новая опция работы из дома или другого комфортного места (кафе, коворкинг и т.д.). Теперь для работников важно скорее не географическое расположение офиса, а локация с точки зрения сопутствующей инфраструктуры. Все чаще девелоперы заявляют о планируемых к строительству объектах премиального качества, расположенных за границами ТТК. Однако успехом у потенциальных арендаторов будут пользоваться лишь те из них, где, несмотря на территориальную удаленность, сотрудники почувствуют ту же атмосферу и смогут получить те же сервисы, что и в центре мегаполиса. Таким образом, центр продолжит привлекать арендаторов своей атмосферой и широким спектром объектов инфраструктуры, а те бизнес-кластеры, которые смогут воссоздать это ощущение, смогут расширить свой пул арендаторов.

Источник: EY-ULI survey, 555 респондентов, Август-Сентябрь 2020

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО ПРЕВЫСИЛО ОЖИДАНИЯ

241

ТЫС. КВ. М

Новое строительство

1-4 кв. 2020 г

250

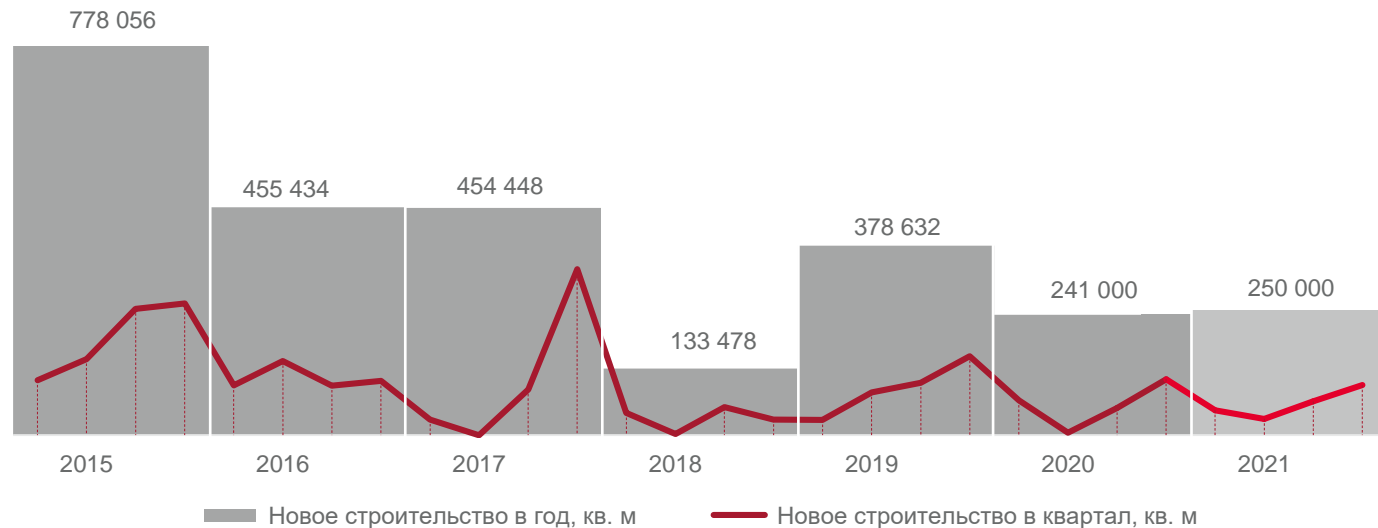
ТЫС. КВ. М

Новое строительство

Прогноз на 2021 г.

Источник: Cushman & Wakefield

Новое строительство, класс ABB, кв. м

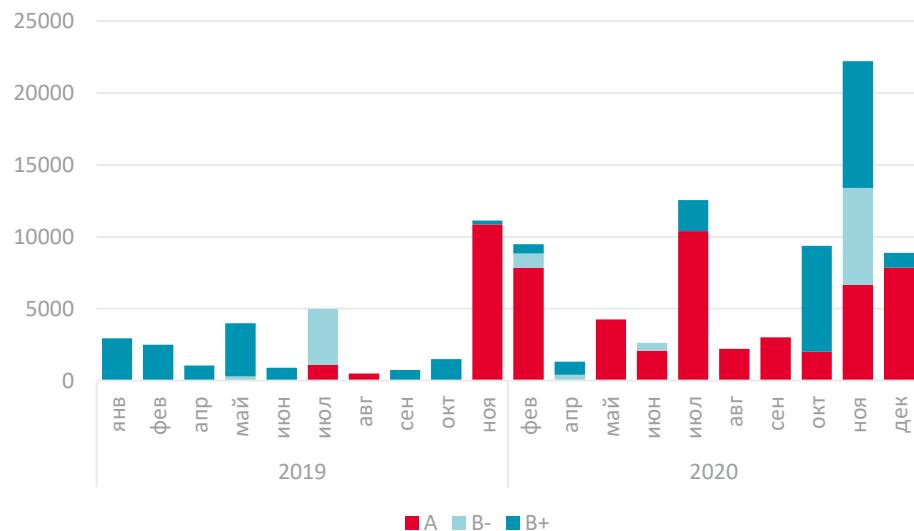


Несмотря на то, что 2020 год был экстраординарным и строительные работы были заморожены на несколько недель, показатель нового строительства близок к докризисному уровню и превышает пессимистичный прогноз середины года на 24%. В новом строительстве 2020 года преобладают площади класса А – они составляют 79% от годового значения. Новые объекты расположены в традиционно наиболее востребованных районах столицы – Москва-Сити (МФК Нева Тауэрс), Ленинградский коридор (ВТБ Арена парк) и Центр (Смоленский Пассаж II). В 2021 г. показатель останется на уровне текущего года.

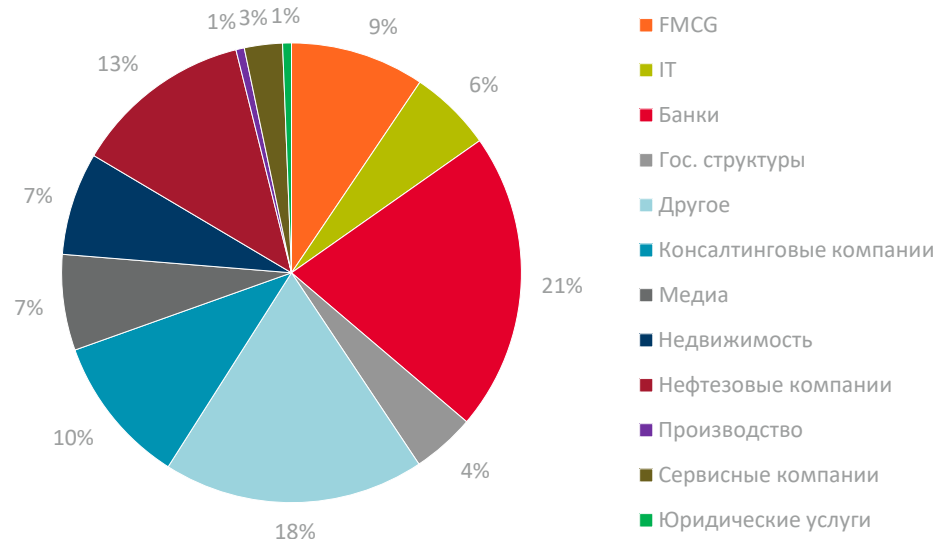
СУБАРЕНДА: ИЗМЕНЕНИЕ СТРУКТУРЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

В 2020 году на рынок вышло 76 тыс. кв. м субаренды, что превышает показатель 2019 года в 1,5 раза. Общее предложение субаренды на конец года составило 84 тыс. кв. м или 3,8% от общего вакантного предложения.

Предложения субаренды по дате появления, кв. м



Вакансии субаренды, вышедшие на рынок в 2020 г. в разбивке по секторам



Предложение субаренды увеличилось почти вдвое за последние 3 месяца 2020 года. Так, на конец третьего квартала показатель составлял 44 тыс. кв. м, а на конец года – уже 84 тыс. кв. м. Наибольшую активность в роли арендодателей в текущем году показывали банковские структуры, консалтинговые организации и компании нефтегазового сектора.

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- Отсутствие жестких ограничений во вторую волну пандемии позволило торговым центрам Москвы к концу года сохранить относительно стабильную долю свободных площадей на уровне 9% (+1,4 п.п. к декабрю 2019 года). Дальнейший рост вакансии вероятно придется на начало 2021 г.
- Посещаемость торговых центров осталась на уровне 70-75% от прошлого года, однако некоторые объекты отмечают высокую конверсию.
- Мы ожидаем, что восстановление рынка торговой недвижимости начнется в середине 2021 г., а показатели посещаемости и вакансии вернутся к докризисному уровню не ранее конца 2021 года.

5,7 млн кв. м

Общее количество торговых площадей в Москве

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

232 тыс. кв. м

Новое строительство в Москве, 2020 г.

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

200 тыс. кв. м

Новое строительство в Москве, прогноз на 2021 год

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

9,5 %

Ставка капитализации

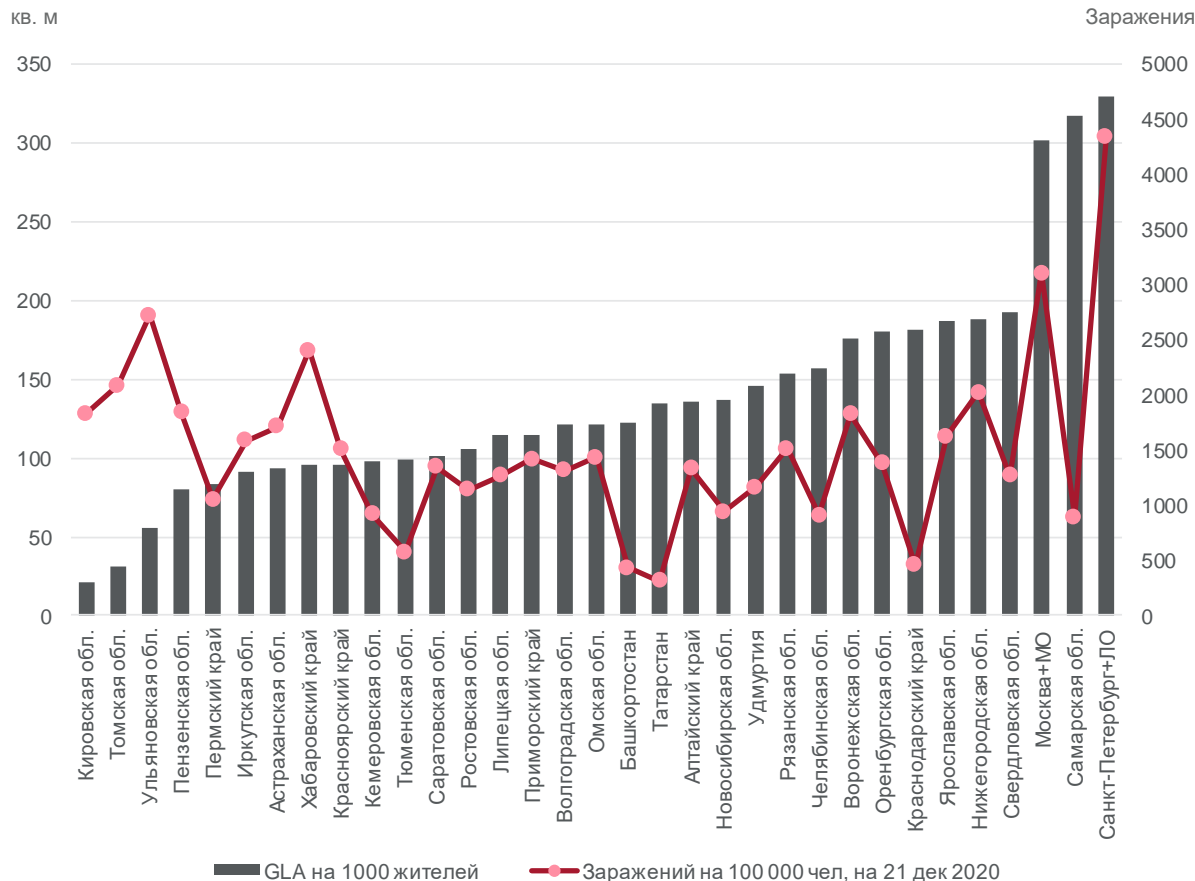
Прайм торговые центры, Москва

Торговая недвижимость

РИТЕЙЛ УСТОЯЛ! ДА ЗДРАВСТВУЕТ РИТЕЙЛ!

Рынок торговой недвижимости смог адаптироваться под изменившиеся условия – в 2020 году мы не увидели массовых закрытий и уходов с рынка, в большинстве случаев собственникам и ритейлерам удалось пересогласовать условия договоров аренды. Вероятно, после завершения периода новогодних продаж и окончания действия скидок на арендную плату, ритейлеры будут принимать решения об оптимизации бизнеса. Мы ожидаем, что ротация арендаторов и рост доли свободных площадей в торговых центрах придется на первую половину 2021 года.

ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ ТОРГОВЫМИ ПЛОЩАДЯМИ И КОЛИЧЕСТВО ЗАРАЖЕНИЙ



В регионах, где обеспеченность торговыми центрами ниже 100 кв. м на 1000 жителей, среднее число заражений составляет 1659 человек на 100 000 тысяч жителей.

Более обеспеченные регионы, где на 1000 жителей приходится 100-200 кв. м торговых площадей, число заражений оказалось на 27% ниже.

Особняком стоят суперагломерации (Московская и Санкт-Петербургская с прилегающими областями) с их сверхвысокой плотностью.

Мы полагаем, что развитие современной городской культуры в Российских регионах с одной стороны создает спрос на форматную торговлю и соответствующий стиль жизни, а с другой обеспечивает естественное социальное дистанцирование.

Противоположностью городской культуре является архаичный общинный уклад. В регионах, где форматная торговля отсутствует, уровень заражения на 70% выше тех, где она присутствует в начальной стадии и вдвое выше, чем в регионах с развитой форматной торговлей.

На графике представлены регионы, в которые входят города с населением более 500 тыс. жителей.

КАК ИЗМЕНИТСЯ РЫНОК ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ?

Пандемия усилит существующие тенденции на рынке.



Посещаемость торговых центров пока не восстановилась до уровня прошлого года, но потребители приходят более замотивированными на покупку. Торговые объекты отмечают более высокую конверсию по сравнению с показателями прошлого года. **Ключевой задачей** торговых центров в следующем году и на более долгосрочной перспективе станет укрепление этой лояльности и поддержка интереса аудитории.



В связи с ограничениями на работу, развлечения оказались одним из самых пострадавших сегментов. Операторы были полностью закрыты и не имели возможности уйти в онлайн.

Мы ожидаем, что после снятия ограничений доля развлечений в составе торговых центров продолжит расти. Существующие торговые центры продолжают постепенно трансформироваться с фокусом на впечатления и расширение набора функций арендаторов внутри торговых центров.



Каждому торговому центру предстоит определить свою уникальность, отличие от соседних или подобных проектов и донести эти идеи до своей целевой аудитории.

Таргетированная коммуникация с покупателем и омниканальность важны как для ритейлеров, так и для торговых центров. Вероятно, мы увидим объединение функций ТЦ и ритейлеров – например, создание общих зон самовывоза заказанных онлайн товаров всех арендаторов ТЦ, постаматы и пункты выдачи онлайн магазинов, dark store с самовывозом.

ИЗ РЕГИОНОВ В МОСКВУ И ОБРАТНО

Региональные города в большей степени ощутили негативный эффект пандемии. В 2020 году впервые за историю наблюдений доля Москвы в общем строительном объеме превысила долю регионов. Однако в следующем году строительная активность вновь вернется в региональные города.

600

тыс. кв. м

Новое строительство в России
(включая Москву)

Прогноз на 2021 год

200

тыс. кв. м

Новое строительство в
Москве

Прогноз на 2021 год

Ежегодный ввод торговых площадей, тыс. кв. м



В связи с пандемией увеличилось количество переносов сроков открытий торговых центров на более поздние сроки. Однако большинство переносов пришлось на региональные города, в меньшей степени затронув Москву. В регионах по итогам года было запущено на 40% торговых площадей меньше, чем прогнозировалось в начале 2020 года, тогда как в Москве отклонение составило всего 18%.

В следующем году основная доля нового строительства будет сконцентрирована в региональных городах, где будут открываться проекты, перенесенные с 2020 года. Причем в регионах мы увидим значительное количество крупных объектов площадью более 40 тыс. кв. м, тогда как в Москве фокус сместится на небольшие торговые центры.

Средний размер торгового центра на стадии строительства в регионах составляет 38 тыс. кв. м, а в Москве почти в два раза меньше — 21 тыс. кв. м. Рынок Москвы начал развиваться раньше и поэтому на каждую следующую фазу развития выходит раньше на 2-3 года. По регионам России фокус девелопмента также со временем будет смещаться к малоформатным объектам.

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- В 2021 г. новое строительство превысит показатель 2020 г. на 28%. Такая динамика связана с высокой инвестиционной активностью, спросом на готовое предложение и новые форматы складов.
- Складской рынок ожидает стабилизация спроса после пиковых показателей 2020 г.
- Реальный рост ставок аренды в Московском регионе соответствует среднеевропейскому уровню.

Москва 1-4 кв. 2020 г.

19,29 млн кв. м

Общее количество складских помещений, класс А и В

809 тыс. кв. м

Новое строительство

3,5 %

Уровень вакантных площадей, класс А

4 100 руб. / кв. м / год

Средневзвешенная ставка аренды, класс А

11 %

Ставка капитализации на складские объекты «прайм» в Московском регионе

Складская недвижимость

СКЛАДСКОЙ РЫНОК ВЫХОДИТ НА ПЛАТО

В 2021 г. рынок сохранит баланс. После экстенсивного рывка в развитии в 2020 году онлайн операторы будут сосредоточены на оптимизации бизнес процессов. Высокая доля спекулятивного строительства удовлетворит потребности в расширении тех компаний, которые еще не успели это сделать.

ВРЕМЯ ПОЖИНАТЬ ПЛОДЫ

Пиковый спрос 2020 г. создал предпосылки для увеличения темпов строительства в 2021 г.

1 033

ТЫС. КВ. М

Новое строительство
в Московском регионе, класс А и В

Прогноз 2021 г.

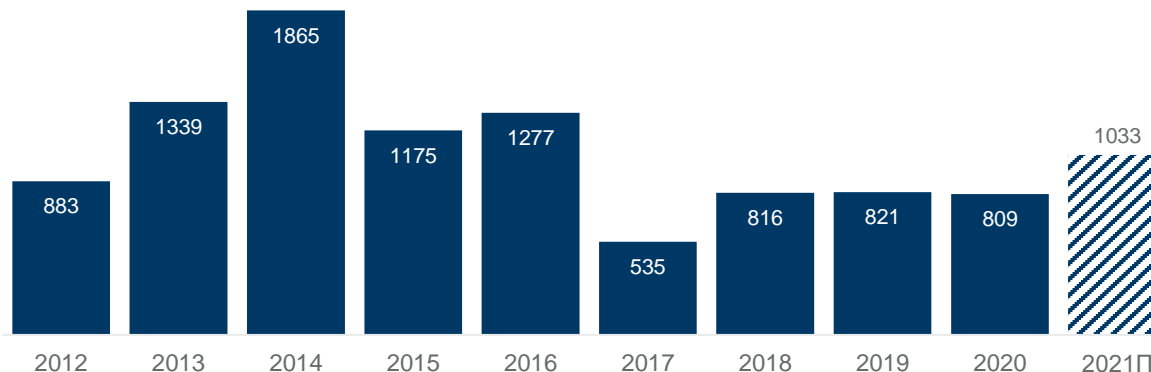
60%

Вводимых в Московском регионе
площадей будут построены спекулятивно

Прогноз 2021 г.

Источник: Cushman & Wakefield

Новое строительство, класс А и В, тыс. кв. м



В 2021 г. мы ожидаем рост ввода новых складских площадей на 28% в сравнении с показателем 2020 г. В целом по 2020 году удалось отыграть сокращение нового строительства во 2 кв. и достичь показателя, сопоставимого с результатами 2018-2019.

Спрос на готовое предложение среди ритейлеров и логистических операторов в 2020 г. поддержит высокую долю (60%) спекулятивного строительства в 2021 г. Возможность начать использовать помещение максимально быстро становится одним из наиболее важных критериев выбора комплекса.

НЕ ВСЬ Е-COMMERCE УШЕЛ В РЕГИОНЫ

В 2021 г. в структуре спроса в регионах будут доминировать офлайн ритейл-операторы, активно развивающие онлайн направление. Пока только наиболее крупные онлайн игроки рассматривают возможность развиваться в регионах.

1 857*

ТЫС. КВ. М

Объем арендованных и купленных площадей
в Московском регионе, класс А и В
2020 г.

***-предварительные данные**

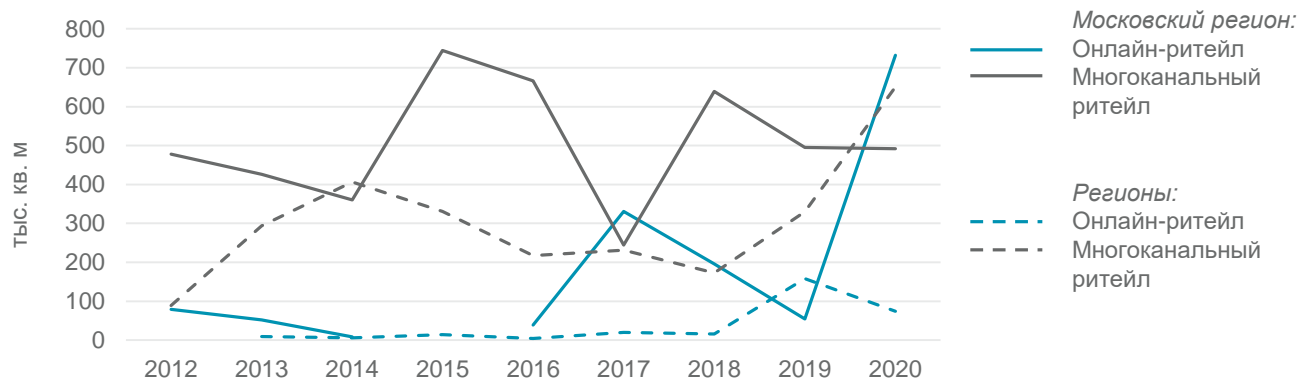
1 300

ТЫС. КВ. М

Объем арендованных и купленных площадей
в Московском регионе, класс А и В
Прогноз 2021 г.

Источник: Cushman & Wakefield

Объем купленных и арендованных площадей, Московский регион



2020 г. показал, что активнее всего развивали онлайн-формат в регионах те компании, которые уже имели офлайн магазины, при этом онлайн-операторы в 2020 г. делали акцент на развитие и оптимизацию складских площадей столичного региона. В 2021 г. структура спроса сохранится. Общая ситуация на рынке будет характеризоваться стабилизацией спроса, так как многие компании закрыли свои потребности на 2020-2021 г.

Самые крупные игроки онлайн торговли обратили своё внимание на регионы. Можно ожидать, что в перспективе 2-3 лет спрос со стороны этой категории арендаторов будет расти.

СТАВКА АРЕНДЫ ОСТАЕТСЯ СТАБИЛЬНОЙ

В 2021 г. в Московском регионе мы ожидаем номинальный рост ставок аренды, соответствующий уровню инфляции.

3%

Доля свободных площадей
в Московском регионе, класс А
Прогноз 2021 г.

4 250

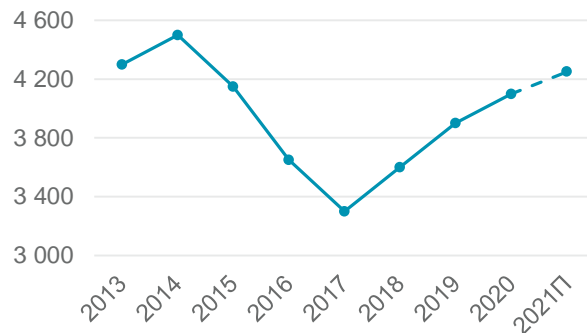
руб. за кв. м в год

Средняя ставка аренды
в Московском регионе, класс А

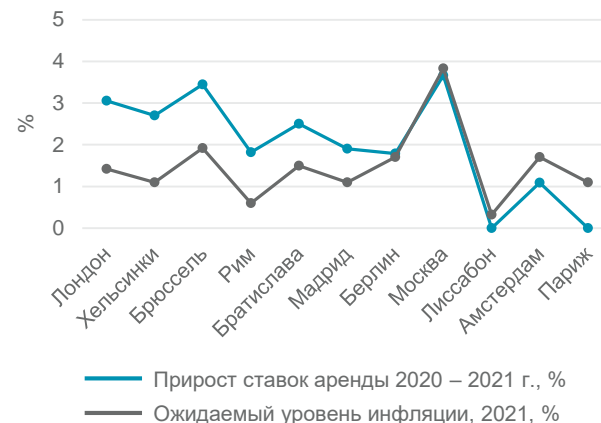
Прогноз 2021 г.

Источник: Cushman & Wakefield, Oxford Economics

Средняя ставка аренды в Московском регионе, класс А, руб. за кв. м в год



Прирост ставок аренды по странам, 2020-2021гг.



В Московском регионе высокая доля спекулятивного строительства в 2021 г. будет способствовать сохранению баланса на рынке и удержанию реального роста ставок аренды. Номинальный рост ставки составит 3,7%, показатель достигнет значения в 4 250 рублей за кв. м. в год, но, с учетом прогноза инфляции по России на 2021 г. (3,7%), арендные ставки остаются стабильными в реальном исчислении. Аналогичную ситуацию мы наблюдаем в таких городах как Берлин и Лиссабон, где колебания между приростом ставки и уровнем инфляции лежат в пределах 0,3 п.п. Наиболее значительный прирост ставок наблюдается в городах, где номинальный прирост ставок аренды превосходит ожидаемый уровень инфляции, например, в Лондоне и Хельсинки (реальный рост составит более 1,6 п.п.).

ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- Начавшееся в 3 кв. 2020 г. восстановление спроса было приостановлено новым ростом COVID-заболеваний в стране в 4 кв., сдвинув ожидания по оздоровлению гостиничного бизнеса на 2021 год - с расчетом на динамичный рост рынка в 2022 году.
- После успешного сентября, когда рынок в целом начал демонстрировать признаки роста (Загрузка - 47%, Средняя цена на номер – 4950 руб.), продажи номеров в октябре и ноябре снова сократились, вызвав снижение Загрузки и тарифов на размещение.
- Кризис, затронувший работу гостиничного сектора, переместил большую часть открытий новых объектов на 2021 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 начало 2020 г.

20,0 тыс. номеров

Номерной фонд современного качества

оценка Cushman & Wakefield по итогам 11 мес. 2020 г.

ВОССТАНОВЛЕНИЕ СПРОСА ПОКА ОТКЛАДЫВАЕТСЯ

Основной источник спроса на гостиничные услуги в Москве во 2 полугодии – российские туристы и командированные.

37,9%

Загрузка за 11 мес. 2020 г.

Рынок качественных отелей

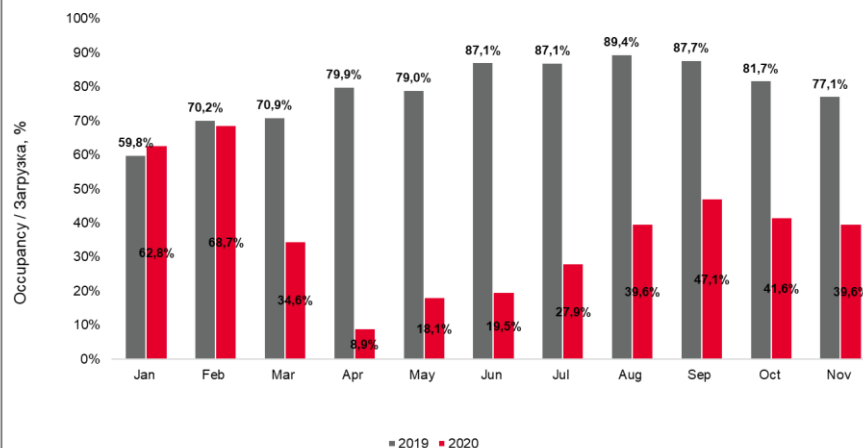
5180 руб.

Средняя цена на номер
за 11 мес. 2020 г.

Рынок качественных отелей

Источник: данные Cushman & Wakefield

Загрузка для рынка современного качества:
11 мес. 2020 г. по сравнению с 11 мес. 2019 г.



Активное восстановление спроса в сентябре, сопровождаемое увеличением Загрузки и Средней цены на номер, дало гостиницам надежду вернуться к рыночному режиму функционирования по всем типам продаж (услуги размещения, питания, проведение мероприятий небольшого формата, спорт и оздоровление) уже к концу 2020 г.

Новая волна COVID-заболеваний в сентябре-октябре, впрочем, показала хрупкость восстановительных процессов. Возросшее из-за «второй волны» пандемии количество отмен бронирований и отказов от мероприятий отбросило показатели Средней цены на номер и Загрузки до летних значений, вернув работу столичных отелей в октябре-декабре в «режим ожидания».

Прогнозы на 2021 год во многом зависят от успешного решения «проблемы COVID» - для начала, путем массового внутрироссийского вакцинирования, которое уже начато в декабре 2020 г.

Дополнительным фактором, стимулирующим продажи отелей, должен стать запускаемый в 2021 году режим электронных виз для граждан 52 стран мира – разумеется, в случае успешных результатов массового вакцинирования в других регионах мира.

ПРОСТРАНСТВЕННЫЙ АНАЛИЗ РОССИИ

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.



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 активами
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



Павел Якимчук
Управление проектами
М +7 962 967 4846
pavel.yakimchuk@cushwake.com