

# Коммерческая недвижимость - Россия

Июль 2021

ПОДКАСТ ОТЧЁТА С КОММЕНТАРИЯМИ  
ЭКСПЕРТОВ НА YouTube



Макроэкономика

Рынки капитала

Офисы

Торговая недвижимость

Складская недвижимость

Гостиницы



Совет:

Нажмите сюда, чтобы вернуться на эту страницу из любой части документа

## с.4 ФУНДАМЕНТАЛЬНЫЕ ФАКТОРЫ

Макроэкономический прогноз и основные факторы и тенденции

## с.19 КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Анализ сегментов коммерческой недвижимости

## с.60 НАША КОМАНДА

Контактная информация команды отдела Исследований рынка российского офиса Cushman & Wakefield

### с.4 Глобальный контекст



### с.6 Макроэкономика



### с.16 Городское развитие



### с.19 Офисная недвижимость



### с.30 Торговая недвижимость



### с.39 Складская недвижимость



### с.51 Гостиничная недвижимость



### с.58 Индикаторы рынка



### с.60 Лучшая исследовательская команда на рынке недвижимости России по версии Euromoney Real Estate Awards в 2012, 2014, 2016 и 2017 годах.



### с.61 О компании



### с.62 Cushman & Wakefield Россия



Совет:

Выберите интересующую статью и кликните на нее, чтобы перейти

# ИНДИКАТОРЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ



Теперь в отчете #MARKETBEAT мы публикуем индикаторы по всем сегментам рынка: офисная, торговая и складская недвижимость. Таблицу с основными показателями и ссылку для скачивания в формате excel можно найти в [конце отчета](#).

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ / OFFICE MARKET													
МОСКОВСКАЯ АГЛОМЕРАЦИЯ (КЛАССЫ А, В И В-) / MOSCOW AGGLOMERATION (CLASSES A, B AND B-)													
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО, тыс. кв. м	2 189	1 171	974	812	666	976	1 371	747	441	457	163	378	236
СОВОКУПНЫЕ ПЛОЩАДИ, тыс. кв. м	9 849	11 020	11 994	12 806	13 472	14 448	15 819	16 566	17 007	17 464	17 627	18 005	18 241
СТАВКА АРЕНДЫ, руб. за кв. м в год	37	37	12	24	13	57	508	22 133	20 048	17 598	19 285	20 012	20 952
ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ	9,0%	13,7%	11,1%	9,6%	8,3%	7,7%	12,3%	13,7%	10,0%	11,7%	9,2%	8,6%	11,4%
ОБЪЕМ СДЕЛОК, тыс. кв. м	1 854	825	1 847	2 027	2 117	1 739	1 294	1 261	1 636	1 901	1 999	2 061	1 537

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ / RETAIL MARKET													
РОССИЯ (ВКЛЮЧАЯ МОСКВУ) / RUSSIA (INCLUDING MOSCOW)													
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО, тыс. кв. м	1 589	1 387	1 514	1 361	1 914	1 456	2 346	1 877	1 699	636	558	570	441
СОВОКУПНЫЕ ПЛОЩАДИ, тыс. кв. м	6 951	8 338	9 852	11 212	13 126	14 583	16 929	18 806	20 505	21 142	21 700	22 270	22 710
МОСКОВСКАЯ АГЛОМЕРАЦИЯ / MOSCOW AGGLOMERATION													
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО, тыс. кв. м	431	497	362	281	658	1 009	1 384	1 047	1 236	415	721	850	789
СОВОКУПНЫЕ ПЛОЩАДИ, тыс. кв. м	2 146	2 643	3 005	3 362	3 627	4 163	4 627	4 811	5 025	5 160	5 268	5 424	5 666
СТАВКА АРЕНДЫ, руб. за кв. м в год	99 480	87 388	88 102	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ / WAREHOUSE MARKET (CLASS A)													
РОССИЯ (ВКЛЮЧАЯ МОСКВУ) / RUSSIA (INCLUDING MOSCOW)													
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО, тыс. кв. м	1 740	1 562	702	1 696	7 258	7 960	1 078	15 692	17 497	18 426	19 635	21 029	22 239
СОВОКУПНЫЕ ПЛОЩАДИ, тыс. кв. м	7 400	7 703	7 960	8 698	9 896	11 000	12 500	14 000	15 500	17 000	18 500	20 000	21 500
МОСКОВСКАЯ АГЛОМЕРАЦИЯ / MOSCOW AGGLOMERATION													
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО, тыс. кв. м	742	760	400	261	658	1 009	1 384	1 047	1 236	415	721	850	789
СОВОКУПНЫЕ ПЛОЩАДИ, тыс. кв. м	3 533	4 293	4 693	4 974	5 629	6 638	8 032	9 078	10 315	10 730	11 451	12 311	13 080
СТАВКА АРЕНДЫ, руб. за кв. м в год	3 480	3 330	3 340	3 800	4 200	4 300	4 600	4 150	3 650	3 300	3 600	3 900	4 100
ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ	2,0%	5,0%	3,9%	1,0%	1,0%	1,0%	6,0%	8,0%	8,0%	7,0%	5,5%	3,6%	3,5%

Глобальный контекст

# ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКАЯ УГРОЗА СТАНОВИТСЯ ПОСТОЯННЫМ ФАКТОРОМ. РОЛЬ НЕДВИЖИМОСТИ РАСТЁТ

Становится все более очевидно, что полностью побороть инфекцию в обозримом будущем не удастся. Это означает, что странам придется научиться жить в условиях повышенной опасности и растущей тревожности населения.

В этой связи на объекты недвижимости (офисы, торговые центры, отели) ложится новая функция – обеспечение эпидемиологической безопасности.

В 2021 году рынок будет искать решения, позволяющие гарантировать безопасность в зданиях. Это станет важным фактором капитализации.



## В ВОСТОЧНОЙ ЕВРОПЕ ЗАТИШЬЕ

Инвестиционная активность в Восточной Европе остается очень низкой. По итогам 6 месяцев 2021 года инвестиции составили чуть менее 6 млрд евро, что почти вдвое меньше, чем за аналогичный период прошлого года. Практически во всех странах региона наблюдается одинаковое сокращение.

# 6

млрд евро

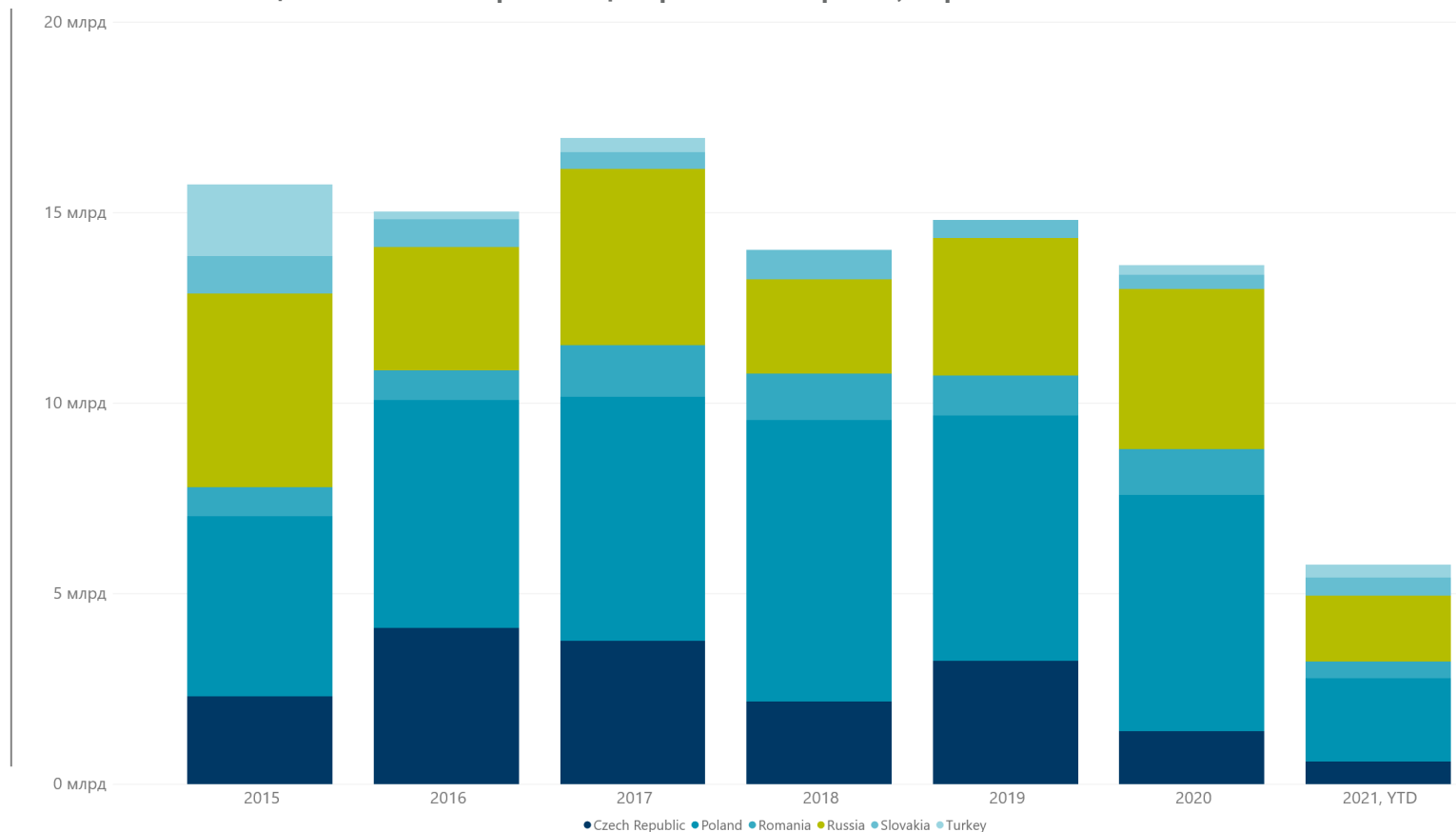
Объем инвестиций в Восточной Европе

1 полугодие 2021г.

**REAL** CAPITAL ANALYTICS

Источник: Real Capital Analytics

Объем инвестиций в основные рынки Центральной Европы, евро



Россия

# ФУНДАМЕНТАЛЬНЫЕ ФАКТОРЫ

- «Третья волна» заражений пока не отражена в экономических прогнозах.
- Прогнозные показатели за три месяца незначительно снижены.
- Стремительно растут цены производителей.
- Продолжается цикл повышения банковских ставок.

#MARKETBEAT



MOODY'S  
ANALYTICS

## МАКРОЭКОНОМИКА

	2019	2020	2021	2022	2023
Рост ВВП, %	1,19	-2,57	2,04	2,52	1,55
RUB/USD	64,7	72,1	74,34	70,9	66,29
ИПЦ, %	4,4	3,39	5,68	4,23	3,72
Индекс цен производителей, %	2,04	-3,78	19,27	4,33	5,07
Кредитная ставка, %	7,32	5,05	4,79	5,0	5,0
Госдолг, % от ВВП	13,95	20,14	24,75	25,62	22,49
Потребительские расходы, %	2,79	-8,53	2,78	1,37	1,01
Оборот розничной торговли, %	1,95	-3,12	8,09	1,13	-0,4
Безработица, %	4,6	5,91	6,61	6,16	5,73
Мировая цена на нефть BRENT	64,18	43,21	64,75	62,97	63,36

Источник: Moody's forecast as of June 2021

*Россия. Фундаментальные факторы*

# «НЕОЖИДАННАЯ» ТРЕТЬЯ ВОЛНА ЗАРАЖЕНИЙ

Правительство и бизнес оказались не готовы к росту заражений в июне. Сказалась усталость от локдаунов и нежелание слушать алармистов. Мы полагаем, что в июле распространение инфекции удастся взять под контроль.

Вакцинация рассматривается как панацея – Россия по прежнему отстает по темпам вакцинации от Европейских стран.

## ЗАТУХАЮЩИЙ РОСТ ЭКОНОМИКИ ПОСЛЕ ПАНДЕМИИ

**-3%**

Падение ВВП России

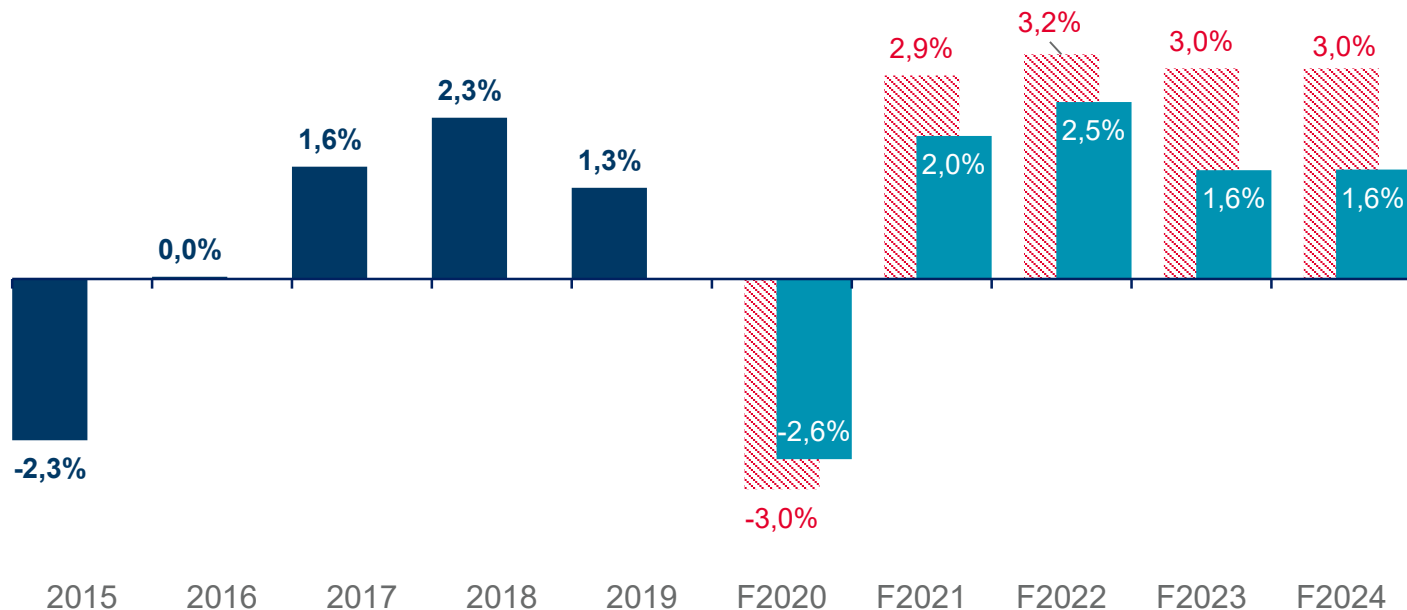
По итогам 2020 г.

**2%**

Прогнозируемый рост  
экономики

В 2021 г.

Источник: Минэкономразвития,  
Moody's Analytics



■ GDP Growth | Рост ВВП, %

▨ Official Base case forecast | Базовый прогноз Минэкономразвития (04/2021)

■ Moody's (06/2021)

# ИНФЛЯЦИОННЫЕ НОЖНИЦЫ

Темпы роста цен производителей втрое превышают потребительскую инфляцию. Если в 2020 году наиболее успешными были те, кто смогли оптимизировать издержки, то сегодня все зависит от того, удастся ли каскадировать рост цен вниз по цепочке.

## Финансовые рынки

- На фоне роста инфляции и опережающих инфляционных ожиданий ЦБ продолжает повышать ключевую ставку. Банкиры ожидают дальнейшие раунды повышения, вплоть до 6%.
- Строительство остается основным драйвером роста экономики, поэтому льготная ставка по ипотечным кредитам стала играть важную регулирующую роль. Это означает, что правительство фактически не может отменить программу субсидирования, так как это будет воспринято рынком как смена экономической политики.
- ЦБ неоднократно выражал беспокойство по поводу стремительного роста ипотечных портфелей.

## Инфляция в широком смысле

- В 2020 г. инфляция в производстве и на потребительском рынке рассинхронизировались. Для того, чтобы сохранить продажи и долю рынка, производители включились в гонку издержек, что привело к ослаблению цен производителей.
- В 2021 г. в производстве накопилось высокое инфляционное давление, которое реализуется в почти 20% роста цен производителей.
- Наряду с укреплением рубля этот фактор будет стимулировать импорт сырья и оборудования. Возможно правительство будет вынуждено пойти на усиление защитных мер для внутреннего рынка.

**5,5%** Ключевая ставка

**7%** Ставка льготной ипотеки

**5,6%** Прогноз потребительской инфляции

**19,3%** Прогноз роста цен производителей

# ИПОТЕЧНЫЙ ИМПУЛЬС СОХРАНЯЕТСЯ

С января по май включительно ипотечный долг вырос на 8,2%. За аналогичный период прошлого года рост составил лишь 4,8%. Активизация рынка, начавшаяся во второй половине 2020 года, не только сохраняет момент, но и является драйвером для других отраслей. Тем не менее, накапливаются факторы усталости: снижение темпов досрочного погашения, сильный рост срока кредитования.

## 20%

Ипотечного долга погашено досрочно

В 2020 г.

## 20 лет

Средний срок, на который выдается ипотека. По данным за май 2021 г.

В мае 2020 г. средний срок составлял 18 лет

Источник: ЦБ РФ

### БАЛАНС ИПОТЕЧНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ ДОМОХОЗЯЙСТВ

● Процентная нагрузка ● Погашено за месяц ● Выдано ипотечных кредитов за месяц



# ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ СЕГМЕНТ ПОД ДАВЛЕНИЕМ

В начале 2021 года кредитование корпораций активизировалось.

## Задолженность предприятий оптовой и розничной торговли, млн руб.



## Корпоративный долг в России, млн руб.



Кредитное сжатие в экономике в январе-феврале 2021 года сменилось динамичным ростом. Однако эффект увеличения ключевой ставки пока что не отражен в статистике.

Также следует помнить о сильном росте цен производителей и необходимости покрывать кассовые разрывы.

Важно отметить неравномерность динамики кредитного рынка в региональном разрезе: в отдельных регионах (Владимирская область, Санкт-Петербург, Чеченская республика, Мурманская область и т.д.) кредитование продолжает сжиматься.

Снижение кредитования оптовой и розничной торговли говорит об уменьшении ассортимента и насыщения товарных цепочек. Это означает, что рассчитывать на торговый ренессанс летом не приходится.

Источник: ЦБ РФ

*Риски*

# ФРУСТРАЦИЯ – ГЛАВНАЯ УГРОЗА ДЛЯ БИЗНЕСА

Повышение тревожности среди работников и потребителей, фрустрации от ощущения безысходности – это те факторы, с которыми бизнесу придется справляться в этом году.

До сих пор факторы психического здоровья и психологического комфорта не играли столь важной роли при ведении бизнеса.



# 2021 СТАГНАЦИЯ

В 2020 году объемы инвестиций в коммерческую недвижимость оказались предсказуемо низкими. В 2021 году мы наблюдаем слабый, хотя и сбалансированный по сегментам инвестиционный рынок. Мы ожидаем небольшой активизации во втором полугодии, но на чудеса рассчитывать не приходится.

# 1,72

млрд евро

Сумма инвестиционных сделок в России

1 полугодие 2021г.

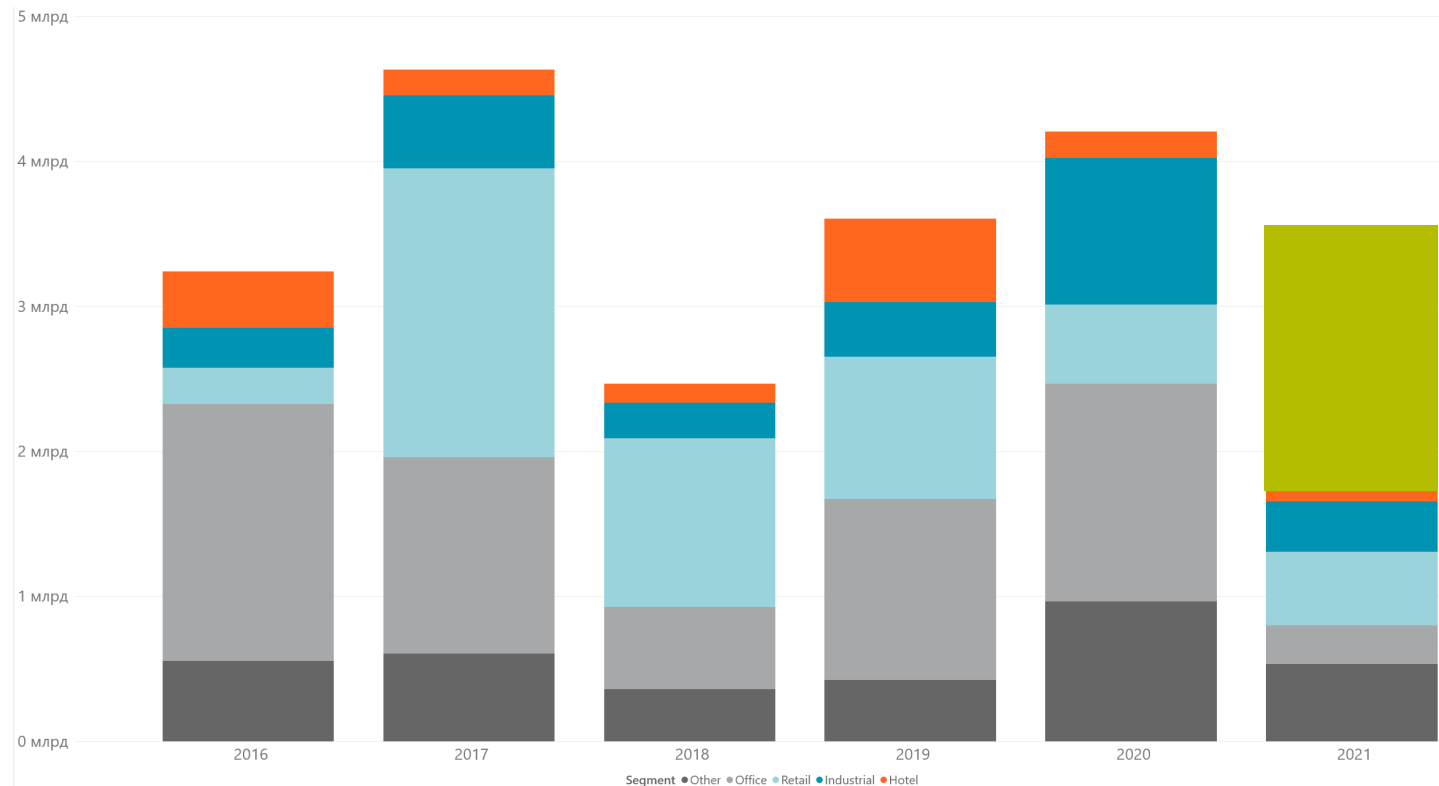
# 3,5

млрд евро

Прогноз объема инвестиционного рынка России в 2021 г.

Источник: Real Capital Analytics,  
Cushman & Wakefield

Объем инвестиций по сегментам, евро



Сегмент ● Другие ● Офисы ● Торговля ● Склады ● Отели ● Прогноз

# ОТТОК ИНОСТРАННОГО КАПИТАЛА ПРОДОЛЖАЕТСЯ

За 6 месяцев 2021 года трансграничные инвестиции составили 16% от общего объема. Однако сохраняется чистый отток иностранных денег. С 2019 года на российском рынке около 600 млн евро иностранного капитала было замещено отечественным.

250

млн евро

Чистый отток иностранного капитала, 1 полугодие 2021 г.

102

млн евро

Чистый отток иностранного капитала за 2020 г.

309

млн евро

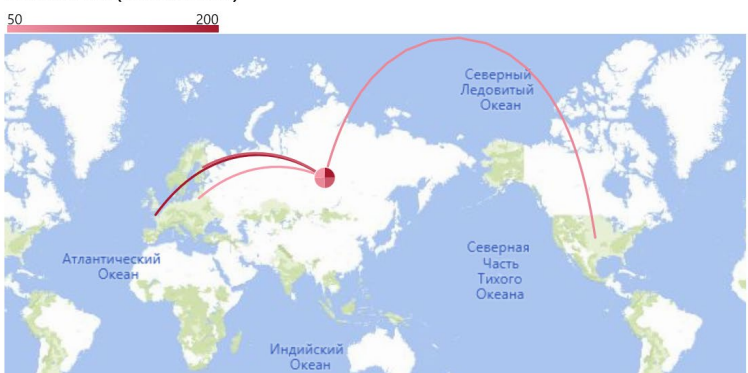
Чистый отток иностранного капитала за 2019 г.

Source: Real Capital Analytics

INVESTMENTS (MILLION EURO)



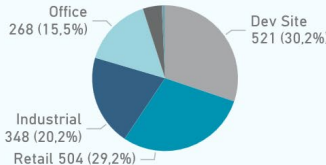
DIVESTMENTS (MILLION EURO)



TOTAL INVESTMENTS  
mIn EURO  
1 727

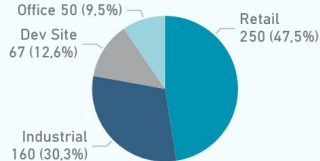
DOMESTIC  
1450

FOREIGN  
277



TOTAL DIVESTMENTS  
mIn EURO  
526

NET FLOW  
mIn EURO  
-250



# ВТОРОЕ ПОЛУГОДИЕ 2021: ПРОГНОЗ

- Рост ключевой ставки приведет к росту ипотечной ставки и повышению долговой нагрузки на домохозяйства.
- «Инфляционные ножницы» - опережающая инфляция цен производителей вызовет локальные кассовые разрывы в цепочках поставок.
- Строительство остается основным драйвером экономики. При оптимистичном сценарии импульс сохранится и в 2022 г.
- Переход ко «второму рубежу» борьбы с эпидемией: разворачивание массовой вакцинации. Задача производства вакцин решена – теперь стоит задача эффективной вакцинации большого числа людей. От этого зависит оценка рисков в экономике на 2022 г.





# ГОРОДСКОЕ РАЗВИТИЕ

## 25%

доля территорий Москвы в пределах метрокоммун, освоенных под жилые и коммерческие функции

В Москве существует огромный резерв «необитаемых» территорий. Это промзоны, инфраструктурные коридоры, леса и парки, в которых нет постоянного дневного или ночного населения.

Из-за этого плотность жилых и коммерческих кварталов по всей территории Москвы разная.

## МЕТРОКОММУНЫ МОСКВА – РЫХЛЫЙ ГОРОД

Освоенные территории концентрируются вокруг **станций метро**, ведь метрополитен – основа транспортного каркаса города. Эта закономерность и легла в основу метрокоммун, выделенных территорий, центром которых являются станции метро, позволяющих анализировать город как множество маленьких городов, через малое – увидеть целое.

Анализируя «острова» и «шельфы» через призму метрокоммун можно определить потенциал роста «островов», прогнозировать эволюцию застройки и предлагать оптимальные локации для размещения новых объектов.

В будущем Москва не станет однородной – напротив, её ожидает появление новых очагов развития – «островов» вокруг новых станций метро. Причём с расстоянием от станции плотность застройки будет падать – в этом суть концепции умной плотности в городах.

На фоне прочих «островов» выделяются **микрополисы** – «острова» с максимальной плотностью, транспортной обеспеченностью и лучшим экономическим перформансом. Анализируя показатели метрокоммун, можно предвосхитить появление новых микрополисов в городе.

## ОСВОЕННЫЕ ТЕРРИТОРИИ ВНУТРИ МЕТРОКОММУН

За силуэтами метрокоммун скрываются «острова» и «шельфы» городской ткани.





# МЕТРОКОММУНЫ – СУБРЫНКИ ВЫСОКОГО РАЗРЕШЕНИЯ

Каждое здание в городе имеет привязку к метро. Мы разделили Москву на территории по ближайшим станциям метро и заложили эту систему в основу нашей аналитики.

# 203

## Метрокоммун в Москве

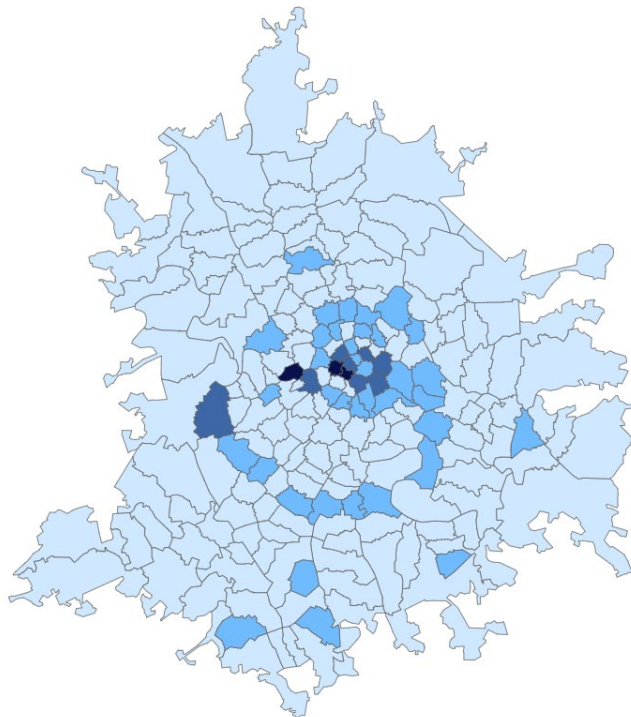
По состоянию на Июнь 2021г. С открытием новых станций система периодически обновляется



Полезные ссылки:

[Путь, который мы проделали: полный разбор инструмента метрокоммун, история разработки и предпосылки создания - статья](#)  
[Метрокоммун и кто в них обитает: анализ дневного и ночного населения метрокоммун, умная плотность – видео](#)

## Схема метрокоммун



Тёмным выделены метрокоммун с пересадочными узлами (две и более станции метро)

Население Москвы является высокоавтомобильным, поэтому минимальной единицей географического анализа рынка недвижимости Москвы выбраны зоны вокруг станций метро - **метрокоммун**. Условным центром каждой метрокоммун и точкой ее притяжения является станция метро. Таким образом, территория города разделена на **неперекрывающиеся зоны**, в каждой из которых ближайшей станцией метро является станция в центре метрокоммун.

Границы определяются по принципу доступности станций: например, на границе метрокоммун «Парк Культуры» и «Киевская» расстояние до Киевской и до Парка Культуры в минутах ходьбы или езды на транспорте будет одинаковым.

Такой тип пространственного деления Москвы **устойчив и универсален**, поскольку зависит только от географических факторов, которые изменяются медленно и прогнозируемо. Новый девелопмент и специализация территорий не влияют на сами метрокоммун, но отражаются в их аналитических показателях.

# ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- На рынке происходят структурные изменения. Уровень деловой активности остается высоким. Объем заключенных сделок превышает показатель аналогичного периода 2020 г. на 28%, ведется активное строительство, рост уровня вакансии сдерживается одновременным вводом крупного объема built-to-suit. С учетом результатов первого полугодия среднесрочный прогноз был пересмотрен в позитивную сторону.
- Новое строительство превысит 500 тыс. кв. м впервые за 5 лет за счет ввода крупных built-to-suit объектов, при этом ввод большинства спекулятивных объектов придется на второе полугодие.

## Москва 1-2 кв. 2021 г. Класс А, В+ и В-

**18,78** млн кв. м

Общее количество офисных помещений

**446** тыс. кв. м

Новое строительство

**1,88** млн кв. м (10%)

Количество свободных площадей

**957** тыс. кв. м

Общее количество арендованных и купленных площадей на рынке Москвы

**9%**

Ставка капитализации на «прайм» офисы

*Офисная недвижимость*

# ОФИСНЫЙ СЕГМЕНТ ПРОЯВИЛ УСТОЙЧИВОСТЬ

На рынке наблюдается позитивная динамика показателей, которая сохранится до конца года.



# ОФИСНЫЙ РЫНОК РАЗВИВАЕТСЯ ПО ИМПУЛЬСНОМУ СЦЕНАРИЮ

Рынок получил импульс благодаря высокой деловой активности крупных корпораций, а также за счет реализации проектов BTS (built-to-suit). По мере затухания импульса спрос станет более сдержанным, рост ставок аренды замедлится, а отложенным эффектом замедления рынка станет снижение темпов ввода новых объектов.

## Прогноз 2021-2025:



Активность арендаторов и высокая инфляция цен производителей будут драйверами роста ставок аренды в 2021-2022гг. Позднее показатель стабилизируется.



В ближайшие годы новое строительство будет интенсивным – 350-400 тыс. кв. м ежегодно.



Чистое поглощение останется положительным в ближайшие 2-3 года.



Уровень свободных площадей будет держаться на уровне 11%.

Вопреки опасениям, индикаторы офисного рынка остались в зелёной зоне.

# СПРОС СТАБИЛЕН

Мы ожидаем сохранения спроса на уровне прошлого года. Снижение спекулятивного спроса по сравнению с 2018-2019 гг. компенсируется сделками built-to-suit.

## Крупнейшие сделки новой аренды, 1-2 кв. 2021 г.

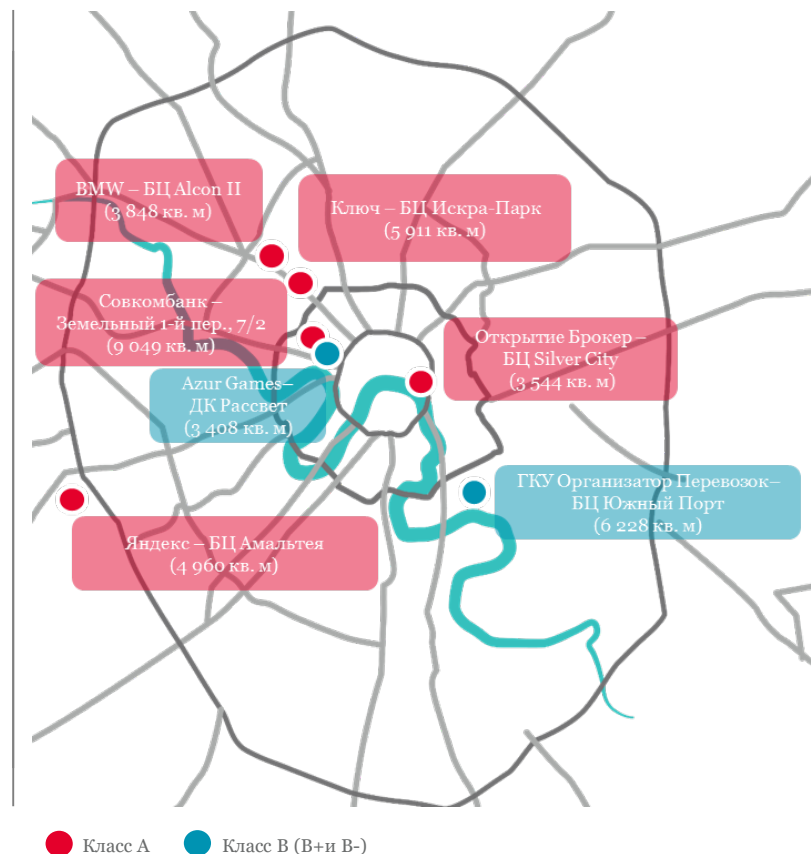
# 1 млн кв. м

Общее количество арендованных и купленных площадей на рынке Москвы  
Январь – июль 2021 г.

# 1,55 млн кв. м

Общее количество арендованных и купленных площадей на рынке Москвы  
Прогноз на 2021 г.

Источник: Cushman & Wakefield

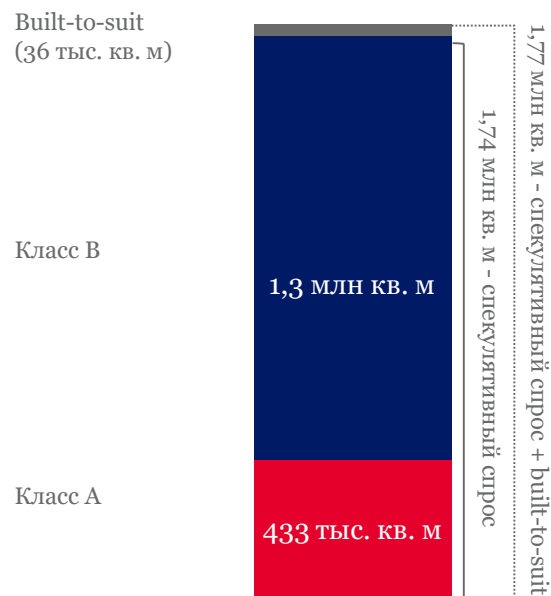


Сумма сделок аренды и продажи первого полугодия составила 961 тыс. кв. м, что на 28% выше аналогичного показателя прошлого года. Подобная динамика обусловлена двумя ключевыми факторами: локдауном и сдержанной активностью арендаторов во 2 квартале прошлого года, а также спросом со стороны крупных корпораций в 2021 году. Структура ключевых игроков рынка не претерпела изменений: крупнейшие сделки по-прежнему заключаются с участием гос. структур, компаний банковского и IT секторов. Также стоит отметить, что, несмотря на возросшую популярность операторской модели ведения бизнеса в сфере гибких офисов, игроки сегмента по-прежнему заключают крупные сделки аренды.

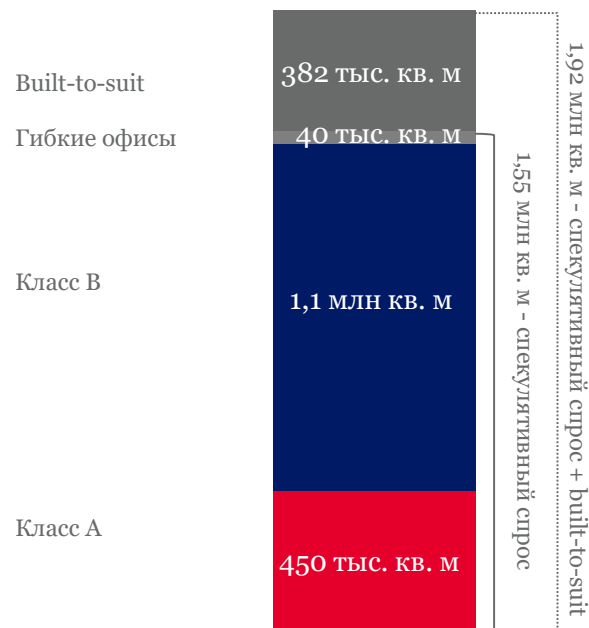
# ИЗМЕНЕНИЯ В СТРУКТУРЕ СПРОСА

Рынок офисной недвижимости оказался устойчив к турбулентности внешних факторов. Однако очевидна трансформация сегмента, что можно наглядно заметить при анализе структуры спроса.

## Композиция спроса: 2013



## Композиция спроса: 2021 (прогноз)



Активность на рынке сохранилась, но произошли структурные изменения – сокращение «спекулятивного спроса» и трансформация моделей взаимодействия собственника и арендатора.

В новой реальности годовой объем спроса сдвинулся от 1,9-2 млн кв. м в 2017-2019 гг. в сторону 1,5-1,6 млн кв. м. Этот уровень сохранится в ближайшие несколько лет. Снижение «спекулятивного спроса» компенсируется большим объемом built-to-suit проектов для государственных компаний и крупных корпораций.

В 2021 г. ожидается, что совокупный объем спроса с учетом объектов BTS составит 1,92 млн кв. м, что соответствует докризисному уровню.

Сравнив структуру спроса 2013 г. и 2021 г., можно отметить изменение доли спекулятивной составляющей. Ранее объем проектов built-to-suit составлял минимальную долю в структуре сделок, а в 2021 году сегмент BTS будет формировать 20% от совокупного спроса.

# СТАВКИ АРЕНДЫ: НОМИНАЛЬНОЕ ПАДЕНИЕ СМЕНИТСЯ РОСТОМ

Полученный рынком импульс отразится на уровне арендных ставок. Ключевыми драйверами роста показателя будут активность арендаторов и высокая инфляция цен производителей. Рост ставок замедлится по мере «затухания» импульса.

## 21 194

руб. за кв. м в год

Январь – июль 2021 г.

Рублевый эквивалент

Все сделки аренды на рынке

## 22 210

руб. за кв. м в год

Прогноз на 2021 г.

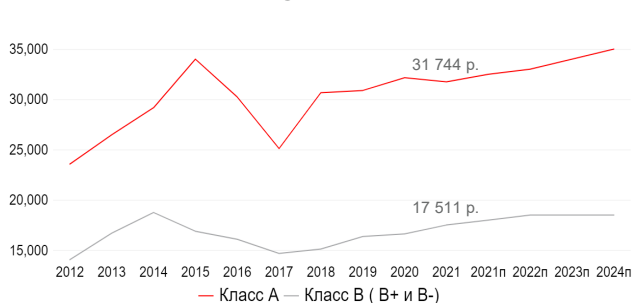
Рублевый эквивалент

Все сделки аренды на рынке

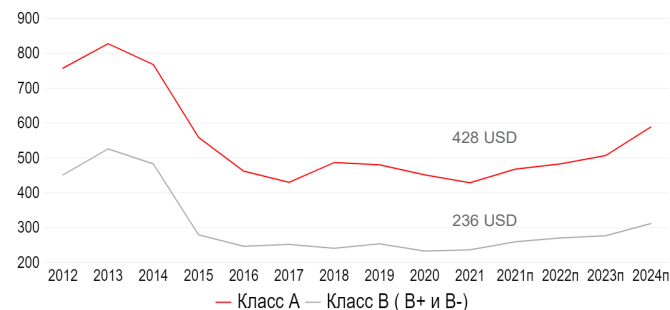
Все ставки аренды указаны без учета НДС и операционных платежей

Источник: Cushman & Wakefield

Ставки аренды в рублевом исчислении\*



Ставки аренды в долларовом исчислении\*



По итогам первых семи месяцев 2021 года средневзвешенная ставка аренды снизилась на 3,4% по сравнению со значением 2020 года. Подобная динамика определяется снижением показателя в классе А на 2,6%, т.к. в июне прошлого года была заключена крупная сделка предварительной аренды в премиальном здании. Без учета этой сделки ставки класса А остались на уровне прошлого года. В свою очередь, в классе В ставка аренды выросла на 3,6%.

\*Данные по 2021 году: 2021 – актуальные данные за 4 месяца; 2021n – прогноз на конец года

# НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО БЬЕТ РЕКОРДЫ

Возросшее количество проектов built-to-suit является следствием сохраняющегося дефицита крупных качественных офисных блоков и спецификой спроса со стороны государственных компаний и крупных корпораций.

## 446 тыс. кв. м

Новое строительство (классы А и В)

1 пол. 2021 г.

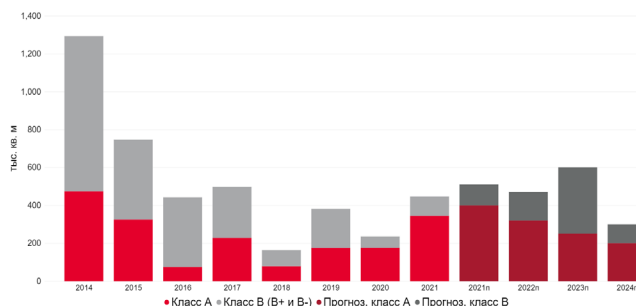
## 382 тыс. кв. м

Офисная площадь объектов built-to-suit

1 пол. 2021 г.

Источник: Cushman & Wakefield

Новое строительство



Новое строительство и поглощение



Новое строительство второго квартала представлено двумя объектами класса А – БЦ Империял Плаза (8 тыс. кв. м) и башнями в составе Сбер-Сити (128 тыс. кв. м). Вакансия в обоих зданиях на момент ввода была равна нулю.

86% введенных с начала года площадей являются проектами BTS, при этом многие спекулятивные объекты вводились в эксплуатацию с высокой долей договоров предварительной аренды. Таким образом, выход новых площадей на рынок не удовлетворил в полной мере потребности арендаторов в аренде офисных площадей крупного объема.

Мы ожидаем, что годовой показатель 2021 года будет на уровне 510 тыс. кв. м, и введенные во второй половине года здания будут представлены исключительно спекулятивными объектами. В среднесрочной перспективе (2-3 года) мы увидим еще несколько крупных объектов BTS.

# ПРЕДЛОЖЕНИЕ СВОБОДНЫХ ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

Временное снижение уровня вакансии связано с одновременным вводом большого объема built-to-suit объектов. К концу года показатель вернется на уровень конца 2020 года.

## 10,1%

Доля свободных помещений

Июль 2021 г.

Класс А и В

## 11,1%

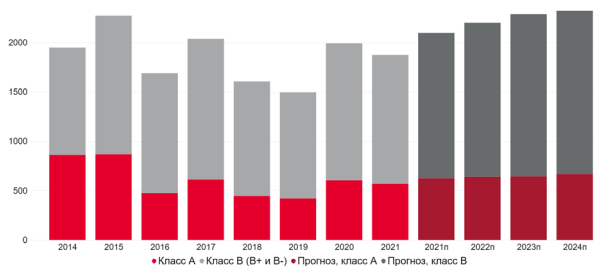
Доля свободных помещений

Прогноз на конец 2021 г.

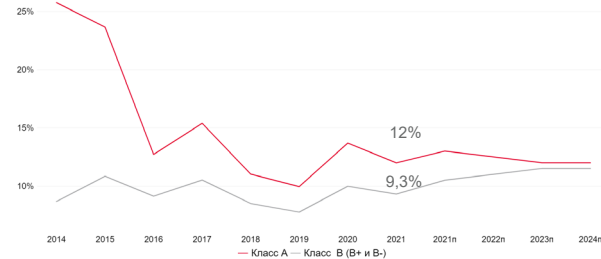
Класс А и В

Источник: Cushman & Wakefield

Свободные помещения\*



Доля свободных помещений\*



Доля свободных площадей на конец июля составила 10,1%. По сравнению с результатами 2020 года показатель снизился на 1,7 п.п. в классе А и на 0,7 п.п. в классе В. На динамику показателя оказали влияние следующие факторы:

- 1) Сохранение активности со стороны арендаторов.
- 2) Снятие жестких ограничений в начале года, которое привело к тому, что многие сотрудники вернулись в офис или перешли к гибриднему графику работы вместо 100% удаленной работы. Компании стали менее активно предлагать свои площади в субаренду.
- 3) Одновременный ввод крупного объема BTS проектов в сочетании со сдержанным спекулятивным строительством.

\*Данные по 2021 году:

2021 – актуальные данные за 7 месяцев ; 2021n – прогноз на конец года

# ПОГЛОЩЕНИЕ\* ВСЕ ЕЩЁ В ПЛЮСЕ

Рекордное строительство BTS проектов удерживает поглощение в положительной зоне. В конце года с вводом новых спекулятивных проектов показатель снизится.

# 541

**ТЫС. КВ. М**

**Чистое поглощение**

Июль 2021 г.

# 408

**ТЫС. КВ. М**

**Чистое поглощение**

Прогноз на конец 2021 г.

Источник: Cushman & Wakefield

**Чистое поглощение, тыс. кв. м**

Год	Класс А	Класс В
2010	335	817
2011	395	541
2012	247	536
2013	263	767
2014	32	424
2015	318	105
2016	467	557
2017	93	55
2018	243	352
2019	202	293
2020	-7	-262
1 пол. 2021	378	163

При анализе чистого поглощения в период 2010-2021 гг. можно заметить, что вплоть до 2016 года показатель в классе В превышал показатель в классе А. Однако в последние 5 лет ситуация поменялась и поглощение в классе А стало существенно выше. Это означает, что с рынка выбираются более качественные площади, идет замещение класса В классом А.

**\*Поглощение** – показатель, отражающий разницу между площадями, занятыми на начало и конец периода. *Положительное поглощение* означает, что с рынка «выбираются» дополнительные вакантные офисные площади. *Отрицательное поглощение* отображает обратное – освобождение дополнительных офисных площадей, которые совместно с новым строительством формируют вакансию.

# ГИБКИЕ РАБОЧИЕ ПРОСТРАНСТВА

Собственники офисных объектов стали размещать гибкие рабочие пространства на своих площадях, тем самым предоставляя потенциальному арендатору вариативность при поиске подходящего варианта размещения.

## 276 тыс. кв. м

Объем рынка гибких рабочих пространств в Москве

Июль 2021 г.

## 1,47%

Доля сегмента от общего предложения офисных площадей

Июль 2021 г.

Источник: Cushman & Wakefield

На данный момент в Москве функционирует 148 гибких рабочих пространств, 107 из которых являются сетевыми. Доля последних в общем предложении по объему площадей значительно превосходит несетевые и составляет 83%. Одним из ключевых преимуществ портфельных операторов является возможность предложить клиенту, заинтересованному в аренде гибкого офиса, возможность выбора площадок с учетом запрашиваемой локации, стоимости и типа здания.

На рынке продолжают появляться новые игроки, причем зачастую это landlord-activated операторы. Например, Enka анонсировала открытие двух площадок в собственных объектах под брендом Flexity, а компания Pridex – гибкого офиса Multispace в бизнес-центре на 1-м Щипковском пер., 5. Ранее о планах открыть коворкинги в каждом округе Москвы на базе собственных объектов столичных АТС заявлял оператор Территория (структура АФК «Системы»).

Гибкие офисы позволяют формировать предложение с учетом нужд клиентов не только в Москве и Санкт-Петербурге, но и в регионах России. Так, в рамках проекта Alfa Summer Space были открыты два технологичных коворкинга, в которых сотрудники Альфа Банка смогут работать удаленно вплоть до 30 сентября. Такое решение в компании внедрено для повышения вариативности выбора рабочих пространств и предотвращения эмоционального выгорания работников.

Переход на гибридный формат работы является одним из ключевых факторов дальнейшего развития сегмента. В 2021 году заявлены к открытию 36 площадок общей площадью 133 тыс. кв. м. Однако около 70% площадей являются опциями built-to-suit, и их открытие случится в случае наличия заинтересованного арендатора. Поэтому реалистичным прогнозом является рост доли сегмента до 1,7% в 2021 году.



# ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОФИСНЫЙ РЫНОК

С внедрением гибридного графика работы в жизнь офисных сотрудников у компаний появилась возможность решения многих стратегических задач без привязки к географии.

## Примеры поэтапного решения стратегических задач компаний путем открытия офисов в регионах:

### Кейс 1:

Предотвращение  
выгорания сотрудников



Анализ офисного  
предложения курортных  
городов



Выбор города для  
создания сезонного офиса



*Наиболее подходящим  
вариантом может  
быть г. Сочи*

Создание гибкого офиса  
BTS в Сочи

### Кейс 2:

Необходимо нанять команду  
наиболее  
высококвалифицированных IT-  
специалистов в стране



Поиск команды специалистов  
исходя из заявленных  
требований без привязки к  
географии



*Команда может быть  
найдена в одном из  
развивающихся IT-  
кластеров в регионах (СПб,  
Новосибирск и др.)*

Анализ вариантов размещения  
выбранной команды



Аренда офиса в существующем  
бизнес-центре или создание  
гибкого офиса BTS

Удаленная работа позволяет изменить парадигму мышления арендаторов от категории «В каком городе России мы бы хотели открыть офис?» к вопросу «Какая география позволит наиболее эффективно решить наши задачи?» Столичный бизнес больше не ограничен пределами Москвы, и в условиях новой реальности компании могут решать стратегические задачи путем временного или постоянного размещения своих сотрудников в региональных офисах.

Таким образом, при условии заинтересованности компаний в размещении штата за пределами столицы региональный офисный рынок получит стимул к развитию. Определенно, в настоящий момент не во всех крупных городах России офисный рынок отвечает запросам крупных клиентов. Однако есть несколько вариантов адаптации рынка под потребности корпоративных арендаторов: перепрофилирование объектов, создание гибкого офиса BTS и др.

В результате в России формируется федеральный офисный рынок.

# ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- В 2021 году потребительский рынок отыграет свое падение. В 2022-2023 гг. ожидается умеренный рост оборота розничной торговли - среднегодовой темп роста составит 1,5%.
- Посещаемость в торговых центрах Москвы в мае-июне ниже показателей 2019 года в среднем на 10%. До конца года показатель посещаемости вряд ли вернется к докризисному 2019 году – отставание составит 10-15%.
- Строительная активность сохраняется – как в Москве, так и в регионах России на рынок выходят новые торговые объекты.

## 5,7 млн кв. м

**Общее количество торговых площадей в Москве**

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

## 66 тыс. кв. м

**Новое строительство в Москве, 1 пол. 2021 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*

# ПЕРЕЗАГРУЗКА ТОРГОВОГО СЕГМЕНТА

Меняющиеся предпочтения потребителей, пандемия, а также распространение онлайн сервисов стимулируют торговые центры и ритейлеров к трансформации. Одним из ключевых направлений развития сегмента станет укрепление лояльности покупателей к офлайн форматам торговли, в частности с помощью внедрения цифровых каналов коммуникаций.

# ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ РЫНОК

В 2021 году потребительский рынок отыграет падение прошлого года, однако в ближайшие несколько лет темпы роста оборота розничной торговли будут оставаться на минимальном уровне.

## 10%

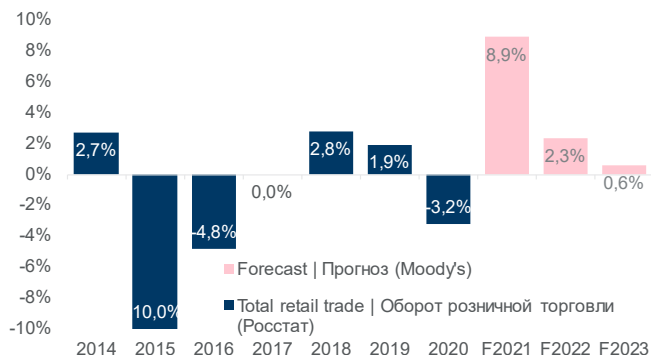
Рост оборота розничной торговли  
Январь-май 2021

## 8,9%

Рост оборота розничной торговли  
Прогноз на 2021 г.

Источник: прогноз Moody's, Росстат

### Потребительский рынок России



Начиная с апреля оборот розничной торговли начал рост относительно аналогичного периода прошлого года, и за период январь-май 2021 г. показатель прибавил 10%.

По прогнозу Moody's Analytics, по итогам 2021 года потребительский рынок покажет рост в 8,9%. Согласно пресс-релизу от июля, официальный прогноз Минэкономразвития будет также пересмотрен в сторону увеличения и по предварительным данным рост оборота розничной торговли в 2021 году составит 6,9%.

### Индекс потребительской уверенности



Потребительские ожидания населения находятся на максимально высоком уровне с начала пандемии, однако все еще отстают от докризисных показателей.

Люди стали менее негативно оценивать своё текущее материальное положение, а также более позитивно настроены на совершение крупных покупок и сбережений. У ритейлеров есть возможность мотивировать потребителей на покупки, а не сохранение денег.

# НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО: ТРЕНДЫ



## ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ В ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСАХ

Усиливается тренд на строительство торговых объектов в составе жилых комплексов. Всё чаще в торговый сегмент заходят девелоперы жилой недвижимости с планами развития торговой составляющей с своих проектах. Так, «Самолет» анонсировал строительство пяти торговых центров в составе своих ЖК, а крупный региональный игрок «Страна Девелопмент» планирует выход на московский рынок для строительства районных торговых центров.



## УСИЛЕНИЕ РАЗВЛЕКАТЕЛЬНОГО И СПОРТИВНОГО КОМПОНЕНТА В ТЦ

На фоне быстро растущей онлайн торговли, развлекательный компонент усиливает свою якорную функцию в торговых центрах и увеличивает посещаемость объектов. В проектируемых торговых центрах девелоперы всё чаще делают упор на развлекательную и спортивную составляющую. В Москве на стадии строительства находится ТЦ «Митино Парк», в составе которого будет запущена ледовая арена, а во второй очереди ТЦ «Броско Молл» в Хабаровске и в ТЦ «Океанис» в Нижнем Новгороде планируется открытие аквапарков.



## СНИЖЕНИЕ СТРОИТЕЛЬНОГО ОБЪЕМА

Девелоперская активность на рынке сохраняется: достраиваются объекты, начатые 2-3 года назад, и анонсируются новые проекты. Однако ввиду смещения фокуса девелоперов на строительство небольших торговых объектов и уменьшения среднего размера торгового центра, в ближайшие несколько лет строительный объем будет снижаться. В 2022-2023 гг. на рынок будет выводиться около 400 тыс. кв. м торговых площадей ежегодно.

# ЗНАЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПРИШЛАСЬ НА РЕГИОНАЛЬНЫЕ ГОРОДА

Более 80% всех торговых площадей, введенных в первом полугодии, расположены в регионах. Это произошло за счет открытия нескольких проектов крупного размера. Во второй половине года перевес сместится в сторону Москвы.

## 374 тыс. кв. м

Новое строительство в России

1 пол. 2021 г.

## 600 тыс. кв. м

Новое строительство в России

Прогноз на 2021 г.

Ежегодный ввод торговых площадей в России, тыс. кв. м

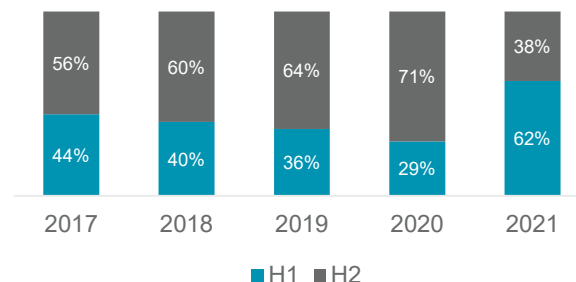


В первой половине 2021 года в России было открыто 11 торговых объектов общей торговой площадью 374 тыс. кв. м.

Во втором квартале в региональных городах на рынок вышло сразу несколько крупных проектов (торговой площадью более 50 тыс. кв. м): ТЦ «Планета» в Перми (GLA – 83 тыс. кв. м), Veer Mall в Екатеринбурге (GLA – 76 тыс. кв. м) и Ramus Mall в Нижнекамске (GLA – 68 тыс. кв. м).

До конца года планируется открытие еще одного торгового центра крупного размера – «Грозный Молл» (GLA – 59 тыс. кв. м).

Ежегодный ввод торговых площадей по полугодиям



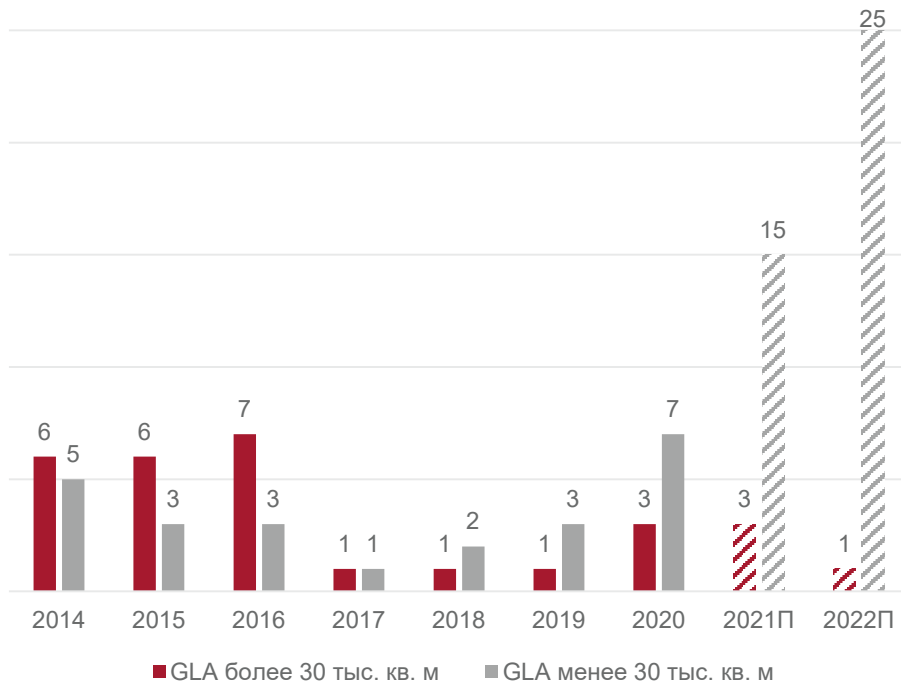
Традиционно основная доля нового строительства приходится на вторую половину года. В 2021 году ситуация изменилась – больше половины торговых площадей было введено в первом полугодии.

Это связано с тем, что значительная часть объектов была в высокой стадии готовности уже в прошлом году, однако их открытие было перенесено в связи с пандемией.

# СРЕДНИЙ РАЗМЕР ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ СНИЖАЕТСЯ

В ближайшие 2-3 года крупные торговые центры также будут открываться, однако это будут единичные проекты.

## Количество новых торговых центров Москвы по размеру



Рынок торговой недвижимости Москвы уже насыщен объектами крупного и среднего размера, и в последние два года наблюдается смещение фокуса девелоперов на строительство районных торговых центров и торговых объектов в составе жилых комплексов. Пандемия усилила данную тенденцию – формат показывает свою устойчивость в нестабильные периоды, быстро формирует лояльную целевую аудиторию в пределах пешей доступности, а небольшие площади легче заполняются арендаторами.

Развитие торговой недвижимости в Москве опережает региональный рынок на 2-3 года. В ближайшие несколько лет в региональных городах мы увидим схожий тренд на уменьшение количества крупных проектов. Если в период 2017-2021 гг. в регионах в среднем открывалось 5 торговых центров площадью от 30 тыс. кв. м, то в 2022-2023 гг. будет вводиться 1-2 таких объекта.

# КОНСОЛИДАЦИЯ РЫНКА ПРОДУКТОВОГО РИТЕЙЛА

Усиливается конкуренция между крупнейшими продуктовыми сетями - федеральные игроки активно расширяют свое присутствие в регионах и увеличивают долю рынка.



В продуктовом ритейле происходит консолидация – крупные игроки поглощают менее успешные и локальные сети, тем самым увеличивая свою долю рынка. Так, например, «Магнит» заявил о покупке сетей «Дикси» и «Мегамарт», «Лента» покупает магазины Billa, а также анонсировала планы по покупке пермской сети «Семья», Spar поглощает новосибирские сети «Горожанка» и «Гигант», а «Пятерочка» приобретает уральскую продуктовую сеть «Ситно».

Рост продуктовых сетей также происходит за счет открытия новых магазинов и увеличения присутствия в регионах России и других странах мира – X5 Retail Group планирует открытие 110 магазинов в Ростовской области, «Магнит» заявил о планах увеличения количества магазинов формата дискаунтера «Моя Цена», «Светофор» расширяет присутствие в Санкт-Петербурге и выходит на новые европейские рынки (Великобритания, Бельгия).

Продолжается рост сегмента доставки продуктов питания – по прогнозу Data Insight, объем рынка e-grocery в 2021 году вырастет в 2,6 раз относительно 2020 года, а доля онлайн от всех продаж продовольственных товаров вырастет почти в 2 раза и приблизится к 2%.

Игроки рынка расширяют ассортимент: помимо доставки продуктов питания, операторы запускают доставку лекарств – о таких планах заявили X5 Retail Group и «Почта России».

Всё большую популярность набирает экспресс-доставка. Так, например, «Сбермаркет» заявил о планах открытия собственных дарксторов в партнерстве с одним из крупных ритейлеров.



# РЫНОК ДОСТАВКИ ПРОДУКТОВ ПИТАНИЯ

Доставка продуктов питания – один из самых быстро растущих сегментов онлайн торговли. В 2020 году оборот вырос в 3,5 раза, в 2021 г. ожидается рост в 2,6 раз.

## Лидеры по объему онлайн-продаж, май 2021 г.

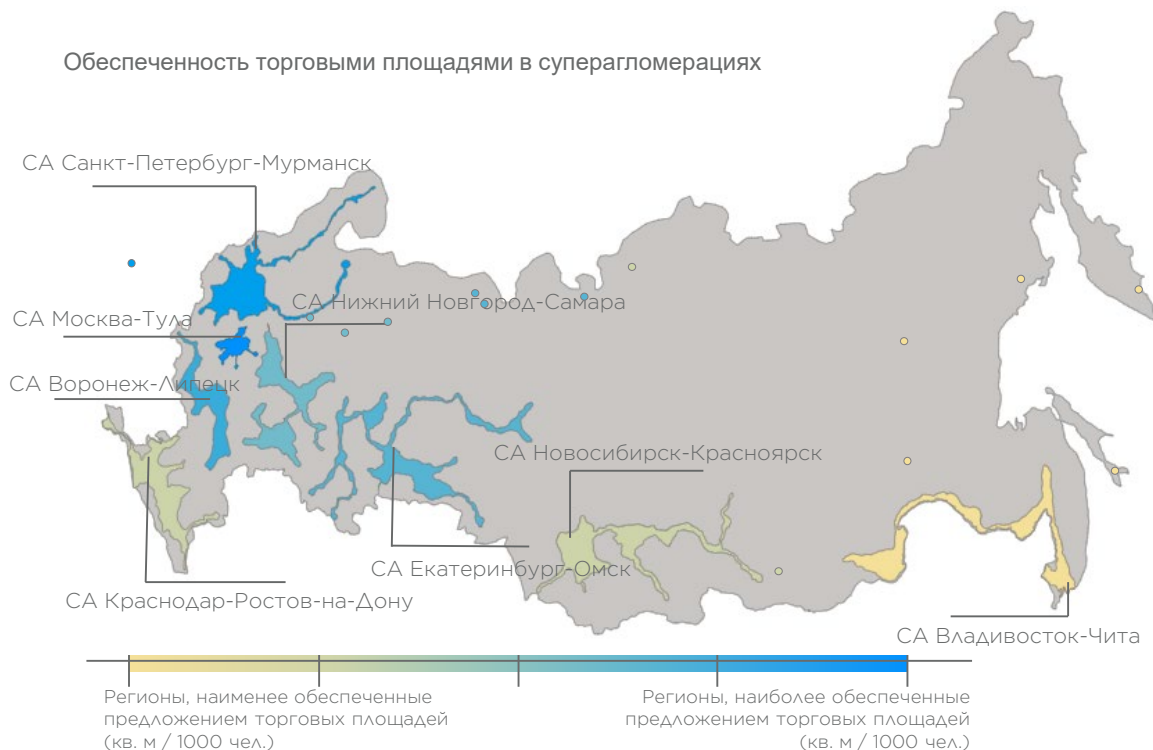


- Почти половина объема онлайн продаж продуктами питания приходится на четырех крупнейших игроков рынка – «Вкусвилл», «Самокат», «СберМаркет», «Яндекс.Лавка».
- Средний чек снижается – за год падение составило 37% - до 1440 руб. Это связано с активным ростом сервисов экспресс-доставки, которые являются лидерами по количеству заказов и имеют невысокий средний чек.
- По количеству заказов в мае лидируют «Самокат», который почти в два раза обгоняет второго по количеству заказов оператора – «Яндекс.Лавка».
- По охвату регионов России лидирует «Сбермаркет» – оператор представлен в 81 регионе. Для сравнения: «Самокат» – в 19 регионах, «Яндекс.Лавка» – в 4 регионах.

Источник: Data Insight - eGrocery в России, май 2021 г.

# СУПЕРАГЛОМЕРАЦИИ: ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ ТОРГОВЫМИ ПЛОЩАДЯМИ

Обеспеченность торговыми площадями в суперагломерациях



В концепции суперагломераций 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. Именно в таких городах наиболее развита городская культура и проживает население, которое имеет доступ к современным форматам торговли и создает спрос на форматную торговую недвижимость.

Суперагломерации (СА) показывают реальное отражение мест концентрации населения на территории страны, а также расположение абсолютного большинства форматных торговых объектов. Тем самым, расчёт обеспеченности становится более точным, отражая распределение торговых площадей на их реальных пользователей и не «размывая» показатель по всей территории страны.

Обеспеченность торговыми площадями по суперагломерациям России составляет 266 кв. м на 1000 жителей, что сопоставимо с показателями европейских стран, где торговые объекты распределены по территории более равномерно. Например, в Великобритании показатель составляет 254 кв. м, во Франции - 307 кв. м, в Польше - 285 кв. м.

Названия суперагломераций	Существующие ТЦ (кв. м)	GLA / 1000 чел.	Население (чел.)
Москва-Тула	7 146 737	366	19 501 795
Санкт-Петербург - Мурманск	3 136 168	324	9 693 317
Воронеж-Липецк	1 669 990	283	5 894 767
Екатеринбург-Омск	3 870 201	266	14 548 724
Нижний Новгород-Самара	3 256 597	246	13 212 243
Краснодар-Ростов-на-Дону	1 850 973	172	10 735 962
Новосибирск-Красноярск	1 580 826	172	9 191 919
Владивосток-Чита	494 750	137	3 617 539
Всего	23 006 242	266	86 396 266

# СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- На рынке сохраняется высокая активность. Пиковый спрос 2020 года медленно стабилизируется на уровне, превышающем показатели прошлых лет.
- До конца года сумма площадей, введенных в эксплуатацию, составит 1 млн кв. м, что станет наиболее высоким показателем за последние 5 лет.
- Доля свободных площадей в классе А держится на уровне 2,5% – 3%. Активное спекулятивное строительство не отразится на росте показателя в связи с заключением договоров предварительной аренды на крупные блоки. Ожидаемый ввод в эксплуатацию до конца года большого количества объектов формата built-to-suit также поддержит показатель.

## Москва 1-2 кв. 2021 г.

### 20,12 млн кв. м

Общее предложение складских помещений, класс А и В

### 316 тыс. кв. м

Новое строительство, класс А и В

### 2,5 %

Уровень вакантных площадей, класс А

### 4 200 руб. / кв. м / год

Средневзвешенная ставка аренды, класс А

### 10,5 %

Ставка капитализации на складские объекты «прайм» в Московском регионе

*Складская недвижимость*

# ОПЕРЕЖАЮЩИЙ РОСТ ИНДИКАТОРОВ

Пиковый спрос 2020 года обеспечил высокие темпы нового строительства. Арендные ставки продолжают расти. Крупнейшие игроки рынка готовятся к запуску новых объектов и продолжают поиск решений для усиления собственной логистики.

# АКТИВНОЕ НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

До конца года сумма вводимых площадей в Московском регионе достигнет 1 млн кв. м, что станет наиболее высоким значением за последние 5 лет и превысит ввод прошлого года на 16%. Подобная динамика связана к пиковым спросом в 2020 году.

## 316 ТЫС. КВ. М

Новое строительство  
Московский регион, класс А и В  
1 пол. 2021 г.

## 1 МЛН КВ. М

Новое строительство  
Московский регион, класс А и В  
Прогноз на 2021 г.

Источник: Cushman & Wakefield

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



По итогу первой половины 2021 года 63% новых объектов построены спекулятивно. Из них 85% площадей введены в эксплуатацию под договорами предварительной аренды, что удерживает долю свободных площадей на низком уровне.

До конца года структура нового строительства скорректируется в пользу объектов built-to-suit, мы ожидаем вывод на рынок 552 тыс. кв. м «под заказчика» во втором полугодии.

Крупнейшие объекты, введенные в  
эксплуатацию в 1-2 кв. 2021 года

Объект	Тип введенного здания	Площадь, тыс. кв. м
Атлант-Парк	Спекулятивный	46
Южные Врата	Спекулятивный	43
PNK Парк Жуковский	Спекулятивный	40
РЦ Wildberries	Под заказчика	35
ДДТ Логистик	Спекулятивный	20
ССТ	Под заказчика	20
РусХимСеть	Под заказчика	18
Виннер Логистик	Под заказчика	16
СК в д. Николо-Хованское	Спекулятивный	14

# СПРОС В МОСКВЕ НА УРОВНЕ ПИКОВОГО 2020

После традиционного снижения активности в начале года мы увидели возвращение к пиковым квартальным показателям второй половины 2020.

## 1,3 млн кв. м

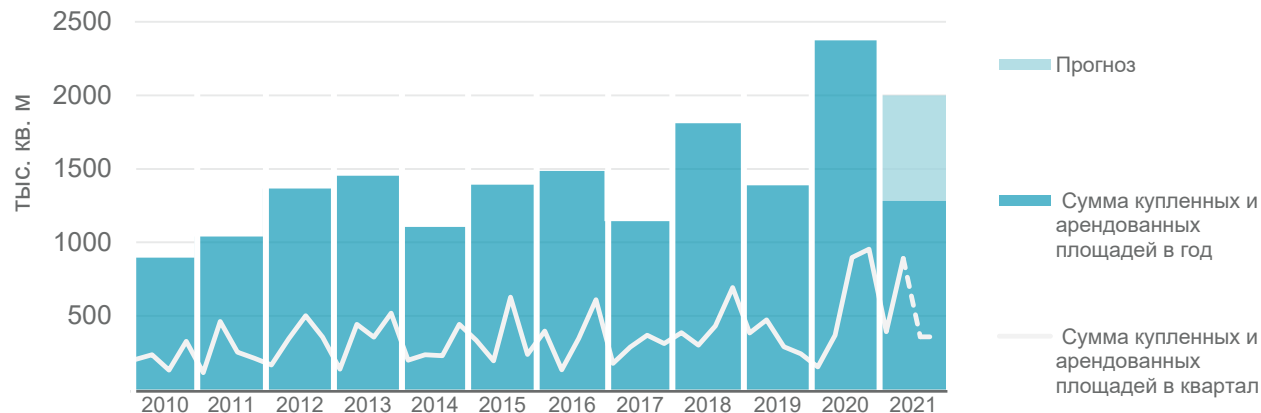
Объем арендованных и купленных площадей  
в Московском регионе, класс А и В  
1 пол. 2021 г.

## 2 млн кв. м

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

Источник: Cushman & Wakefield

Сумма купленных и арендованных площадей, класс А и В, тыс. кв. м



Сумма купленных и арендованных площадей в Московском регионе по итогам первого полугодия выросла на 142% относительно того же периода прошлого года. В начале года мы фиксировали стабилизацию спроса на уровне, превышающем средние квартальные значения прошлых лет (сумма купленных и арендованных площадей составляла 393 тыс. кв. м, в то время как средний показатель первых кварталов за последние 10 лет – 241 тыс. кв. м). Показатель 2 квартала 2021 года (892 тыс. кв. м) – третий пик «пандемийного спроса», сравнимый с рекордными значениями второй половины 2020 года. Очередной взлет связан с крупнейшей сделкой на складском рынке: строительство фулфилмент-центров компании OZON в PNK Парке Пушкино-2 общей площадью 270 тыс. кв. м. Данная сделка составляет 30% всех площадей, реализованных во 2 квартале 2021 года.

До конца года мы ожидаем, что совокупность купленных и арендованных площадей достигнет 2 млн кв. м, что будет ниже показателя пикового 2020 года, но выше, чем за последние 10 лет. В среднесрочной перспективе мы можем ожидать сохранение тренда на заключение крупных сделок со стороны гигантов рынка маркетплейсов.

# ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ СОХРАНЯЕТСЯ НА НИЗКОМ УРОВНЕ

Восстановление потребительского рынка, высокий темп роста онлайн-продаж, а также рост стоимости строительства новых складских объектов поддержат индикатор вакансии на низком уровне в краткосрочной и среднесрочной перспективе.

## 2,5%

Доля свободных площадей  
в Московском регионе, класс А

1 пол. 2021 г.

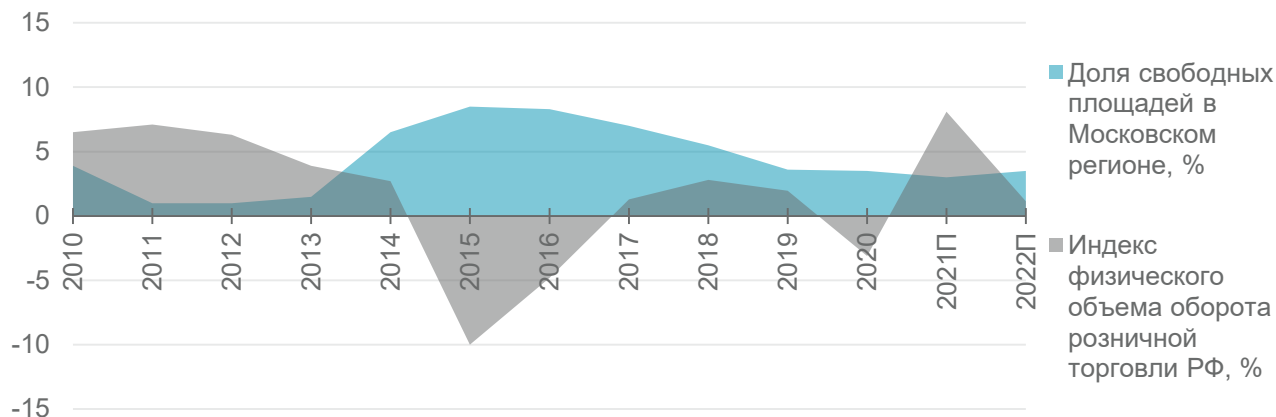
## 3%

Доля свободных площадей  
в Московском регионе, класс А

Прогноз на 2021 г.

Источник: Cushman & Wakefield, Moody's

Динамика доли свободных площадей и оборота розничной торговли



Одним из ключевых факторов, оказывающих влияние на долю вакансии, являются физические объемы потребления. Как правило, снижение объемов реализуемой продукции ведет к уменьшению занимаемых ритейлерами площадей. Однако формируется ряд стимулов, которые поддерживают складской сегмент даже при отрицательной динамике потребительского рынка.

В 2020 году несмотря на снижение индекса физического объема оборота розничной торговли мы впервые фиксировали снижение доли свободных складских площадей. Основным фактором сохранения индикатора вакансии на низком уровне стало перераспределение спроса в пользу онлайн ритейла. В ближайшей перспективе сохранение тренда на снижение доли свободных площадей также поддержат постепенно восстанавливающийся потребительский рынок и рост спроса на существующие объекты, связанный с ростом стоимости строительства.



# СТАВКИ РАСТУТ БЫСТРЕЕ, ЧЕМ ОЖИДАЛОСЬ

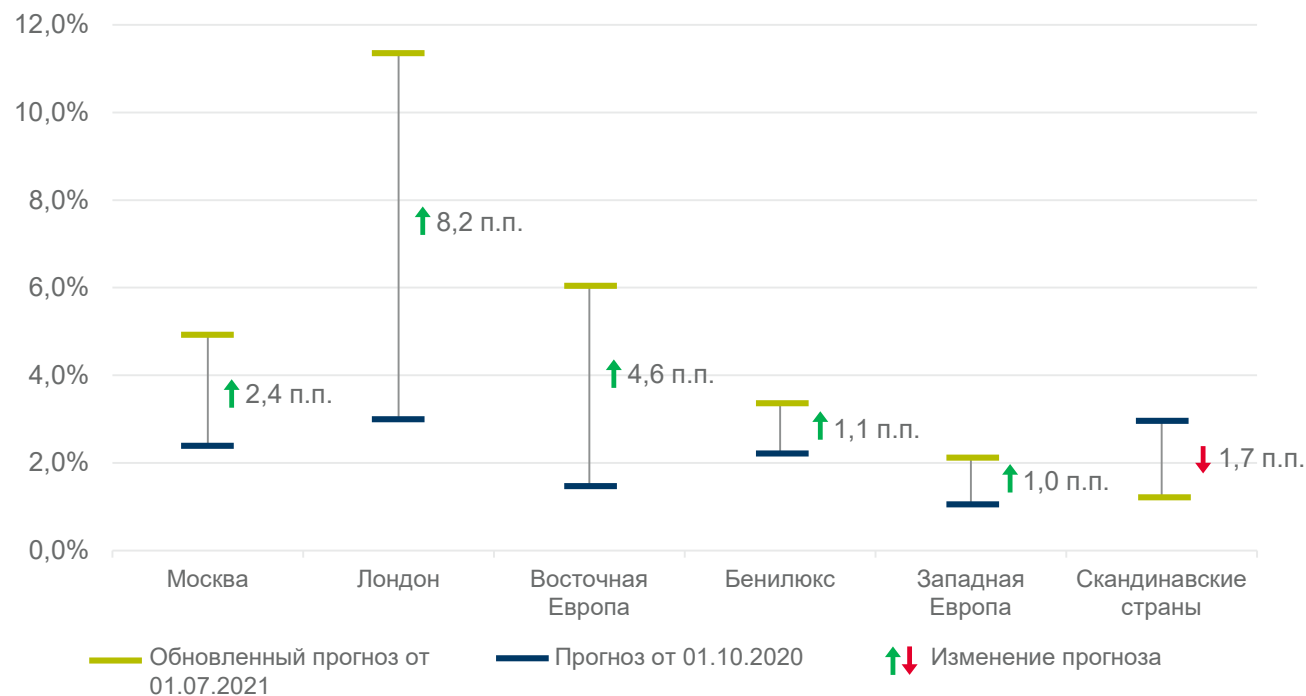
Практически на всех европейских рынках были пересмотрены прогнозы в сторону более быстрого роста ставок аренды на складские объекты. Россия не стала исключением.

В 2020 году по всему миру наблюдался высокий интерес к сегменту и со стороны арендаторов, и со стороны инвесторов. Как следствие, ставки аренды активно росли. В 2021 году ожидалась стабилизация ситуации и сохранение умеренного роста ставок. Однако по итогу первой половины года стало очевидно, что мы увидим более значительный рост, чем прогнозировали ранее. Исключением стали скандинавские страны, где рост ставок будет более сдержанным.

В России ситуация складывается аналогичным образом: прогноз по средней запрашиваемой арендной ставке на конец 2021 года был повышен на 2,4 п.п. По итогу 2021 года средневзвешенная запрашиваемая ставка на объекты класса А в Московском регионе составит 4 300 рублей за кв. м в год.

Основными факторами, стимулирующими опережающий рост показателя, стали высокий спрос, рост индекса цен производителей, увеличение стоимости строительства, а также дефицит складских площадей, отвечающих требованиям арендаторов по размерам и транспортной доступности.

Ожидаемый темп прироста арендных ставок в 2021 году, %



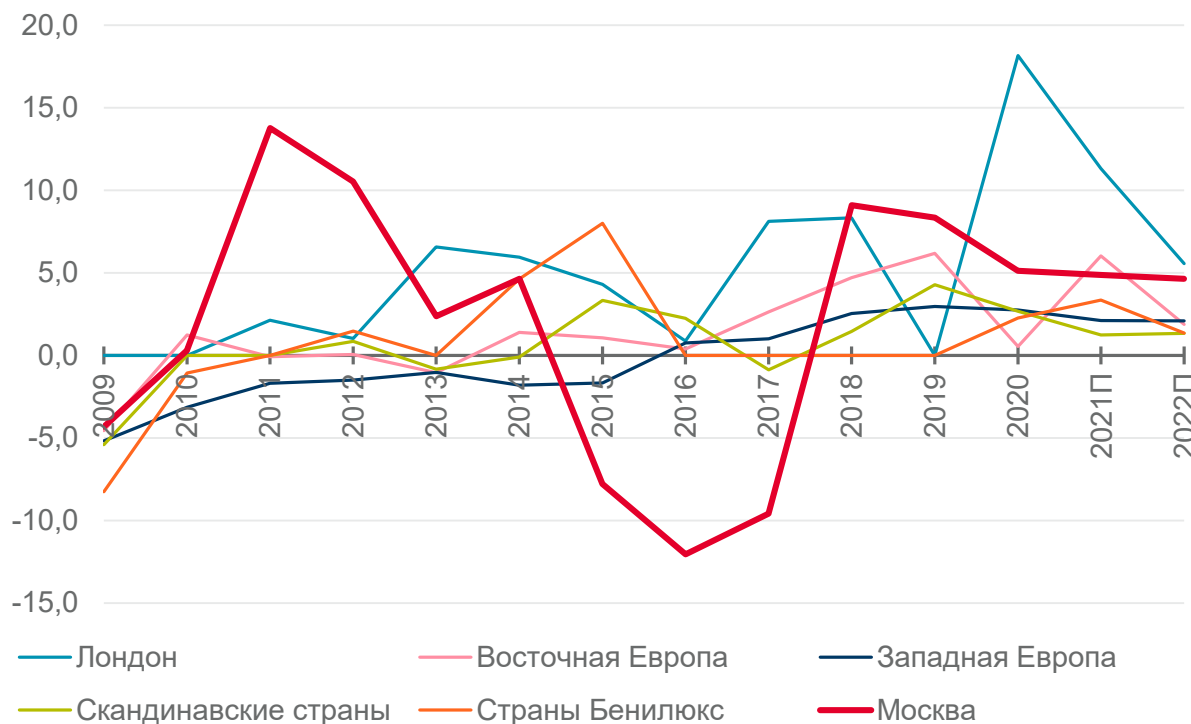
Данные по регионам представлены по следующим рынкам:  
**Бенилюкс:** Брюссель, Амстердам;  
**Восточная Европа:** Прага, Будапешт, Варшава, Братислава;  
**Скандинавские страны:** Хельсинки, Осло, Копенгаген;  
**Западная Европа:** Париж, Рим, Берлин, Лиссабон, Мадрид.



## СТАВКИ НА МОСКОВСКОМ РЫНКЕ ОДНИ ИЗ САМЫХ ДИНАМИЧНЫХ

С 2018 года на всех столичных европейских рынках фиксируется положительная динамика ставок аренды на складские объекты. В ближайшие 2-3 года тренд сохранится. Среднеевропейский темп прироста за последние три года составляет 4% в год, в Москве - 7%.

Темп прироста ставок аренды в национальной валюте, %



### ПРОГНОЗ СТАВОК АРЕНДЫ

EUR / кв. м / год

Регион	2020	2021	2022
Лондон	193	215	226
Скандинавские страны	108	110	111
Страны Бенилюкс	75	78	79
Западная Европа	58	59	61
Восточная Европа	51	54	55
Москва	49	52	54

Данные по регионам представлены по следующим рынкам:  
**Бенилюкс:** Брюссель, Амстердам;  
**Восточная Европа:** Прага, Будапешт, Варшава, Братислава;  
**Скандинавские страны:** Хельсинки, Осло, Копенгаген;  
**Западная Европа:** Париж, Рим, Берлин, Лиссабон, Мадрид.

# РЕКОРДНЫЙ СПРОС В РЕГИОНАХ

За первое полугодие 2021 года в регионах России было реализовано максимальное количество площадей за всю историю наблюдений, что связано с ожидаемой экспансией онлайн ритейлеров. Растёт интерес к менее популярным прежде регионам.

## 748 ТЫС. КВ. М

Сумма купленных и арендованных площадей, регионы России, класс А и В  
1 пол. 2021 г.

## 16%

Рост показателя год к году

1 пол. 2021 г. к

1 пол. 2020 г.

Источник: Cushman & Wakefield

### Индикаторы спроса в регионах России

	Сумма сделок, 1-2 кв. 2021  тыс. кв. м	Доля от регионального спроса,  %	Изменение доли относительно 2020г.
Ленинградская обл.	214	29	▲
Самарская обл.	206	28	▲
Ростовская обл.	136	18	▲
Свердловская обл.	84	11	▼
Новосибирская обл.	42	6	▼
Краснодарский край	35	5	▼
Респ. Татарстан	8	1	▼
Хабаровский край	6	1	▲
Нижегородская обл.	6	1	▲
Красноярский край	4	1	▼

Доля Санкт-Петербурга в общем объеме спроса в регионах сокращается на протяжении двух лет и не превышает 30%. Ранее показатель в среднем составлял 40%.

Крупные онлайн игроки осваивают новые рынки для усиления собственной логистики в регионах. Для Самары объем спроса на уровне 206 тыс. кв. м – исторический максимум, предыдущем рекордом было 55 тыс. кв. м в 2017 году. Такой значительный рост интереса к региону связан с двумя крупными сделками: OZON реализует фулфилмент-фабрику площадью 135 тыс. кв. м, а Yandex арендует 26 тыс. кв. м в складском комплексе СамараТрансАвто.

# ОНЛАЙН ОПЕРАТОРЫ ЗАХВАТЫВАЮТ РЕГИОНЫ

Онлайн операторы реализовали рекордное для складского рынка регионов количество складских площадей: спрос с их стороны за 1-2 квартал 2021-го превышает годовой объем всего регионального спроса в 2016 - 2018 годах.

Многоканальный ритейл после пикового 2020-го взял паузу.

## 470 ТЫС. КВ. М

Сумма купленных и арендованных площадей онлайн операторами, регионы России

1 пол. 2021 г.

## В 5 раз

вырос показатель год к году

1 пол. 2021 г. к

1 пол. 2020 г.

Источник: Cushman & Wakefield

Структура спроса в регионах России, класс А и В, тыс. кв. м



В 2020 году компании многоканального ритейла активно развивали собственную логистику как на Московском рынке, так и в регионах России, в то время как операторы, представленные только онлайн, делали акцент преимущественно на столичный регион.

В 2021 году ситуация изменилась: онлайн ритейл реализует рекордное количество площадей для регионального рынка, в то время как компании многоканального ритейла находятся в процессе организации бизнес-процессов и запуска своих новых площадок, улучшая скорость и качество доставки в регионах.

В ближайшее время тенденция сохранится, мы можем ожидать ряд крупных сделок со стороны лидеров онлайн рынка в менее освоенных регионах. В среднесрочной перспективе многоканальные операторы также возьмут курс на расширение своего присутствия на второстепенных рынках вслед за чистым онлайн.

## Сделки ритейл-операторов в регионах России\*

**\*\* Включение**  
Краснодара  
целесообразно в связи с  
тем, что население  
Краснодарской  
агломерации превышает  
1 млн человек, а город  
представляет собой  
региональный хаб и  
развитый  
логистический рынок.

48 | #MARKETBEAT Q2-2021

## ЛОГИСТИКА РИТЕЙЛЕРОВ В РЕГИОНАХ: ВЫВОДЫ

Ритейл-операторы сохраняют доминирующую позицию в структуре спроса в регионах в долгосрочной перспективе. Изменяется структура спроса внутри сегмента – растет доля онлайн-операторов. Мы ожидаем, что именно онлайн ритейлеры сместят фокус с наиболее развитых рынков в сторону других городов, что повлечет за собой спрос со стороны многоканального ритейла к данным локациям.



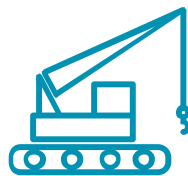
Несмотря на то, что онлайн операторы начали развиваться в регионах с 2015 года, размер сделок был небольшой, в пределах 4-7 тыс. кв. м. С 2019 года мы ежегодно видим ряд крупных сделок с их участием.



Растет средний размер приобретаемых складских комплексов за пределами ключевых рынков регионов, что увеличивает их долю в структуре регионального спроса.



Непопулярность некоторых городов миллионников с точки зрения логистики связана с тем, что они находятся в зоне притяжения более развитых рынков. Например, Волгоград практически не развивается как логистический центр в связи с близостью к более развитому рынку – Ростову-на-Дону.



Многие федеральные ритейлеры, не найдя в регионах необходимого качества и объема складских площадей, строят распределительные центры собственными силами, в связи с чем не попадают в статистику сделок купли и продажи.

# СУПЕРАГЛОМЕРАЦИИ: ТОЧКИ РОСТА

Суперагломерации позволяют увидеть наиболее густонаселенные территории, связанные между собой транспортными артериями. Специфика инструмента – реальное отражение мест концентрации населения и логистических путей между ними в отличие от малодоступных областей.

На сегодняшний день население России составляет 146 млн человек, при этом только 86 млн проживает в зоне высокой инфраструктурной и логистической доступности (с учётом городов с населением более 50 тыс. кв. м). Здесь наиболее развита городская культура, культура потребления, более высокое проникновение интернета. Именно эти 86 млн покупателей – ядро целевой аудитории рынка многоканальной торговли, основного драйвера спроса в регионах.

Концепция суперагломераций позволяет определить оптимальное расположение для распределительных центров в регионах. Такими локациями могут стать как социально-экономические центры суперагломераций, так и другие «точки тяжести» выделенных кластеров. Расположение складских объектов в этих локациях позволит покрыть максимальное количество покупателей с высокой логистической эффективностью.

Суперагломерация	Складские площади, класс А, тыс. кв. м	Плотность населения, чел / кв. км	Население, млн чел
Москва-Тула	14 048	542	19,5
Санкт-Петербург-Мурманск	3 160	51	9,7
Нижний Новгород-Самара	1 681	73	13,2
Екатеринбург-Омск	1 650	62	14,5
Новосибирск-Красноярск	1 318	43	9,2
Краснодар-Ростов-на-Дону	952	58	10,7
Воронеж-Липецк	491	50	5,9
Владивосток-Чита	176	16	3,6



- Территория «островов» по обеспеченности складскими площадями класса А
- Основные транспортные коридоры (ж/д транспорт)
- Города-спутники



Если вы хотите использовать эту модель - больше материалов [здесь](#)



# ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- Отмеченный весной активный рост спроса (в том числе, за счет возврата в Москву первых иностранных туристов) позволил московскому рынку отелей современного качества по результатам 6 мес. 2021 г. достичь Загрузки в 58,5% при Средней цене на номер в 5 865 руб.
- Июньское ухудшение эпидобстановки в Москве и в стране в целом, впрочем, не успело оказать заметного негативного влияния на работу гостиничного бизнеса столицы, однако лишний раз напомнило о все еще сохраняющейся волатильности спроса.
- Ожидается, что к концу 2021 г. гостиничное предложение современного качества Москвы увеличится на 693 номера. Открытие всех заявленных проектов пока запланировано на второе полугодие текущего года.



**Марина Смирнова**

Партнер, Руководитель  
департамента гостиничного  
бизнеса и туризма

## ~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 6 мес. 2021 г.

## 693 номер

**в 4 новых проектах**

Номерной фонд к открытию до конца 2021 г.

# НОВЫЕ ГОСТИНИЧНЫЕ ОТКРЫТИЯ 2021 ГОДА

Ввод всех новых гостиниц ожидается во втором полугодии 2021 г.

# 693 номера

Новое предложение современного качества в Москве в 2021 г.

В четырех новых проектах

## Новое предложение современного качества в 2021 г. в Москве\*

ПРОЕКТ	НОМЕРНОЙ ФОНД	ОТКРЫТИЕ
Hampton by Hilton Moscow Rogozhskiy Val	147	Q3
DoubleTree by Hilton Moscow	99	Q4
Crowne Plaza Park Huaming	340	Q4
Ibis Moscow Semenovskiy	107	Q4
ИТОГО	693	

\*Без учета Новой Москвы

Источник: Cushman & Wakefield



# ТЕМПЫ ПРИРОСТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОСТАЮТСЯ СЛАБЫМИ

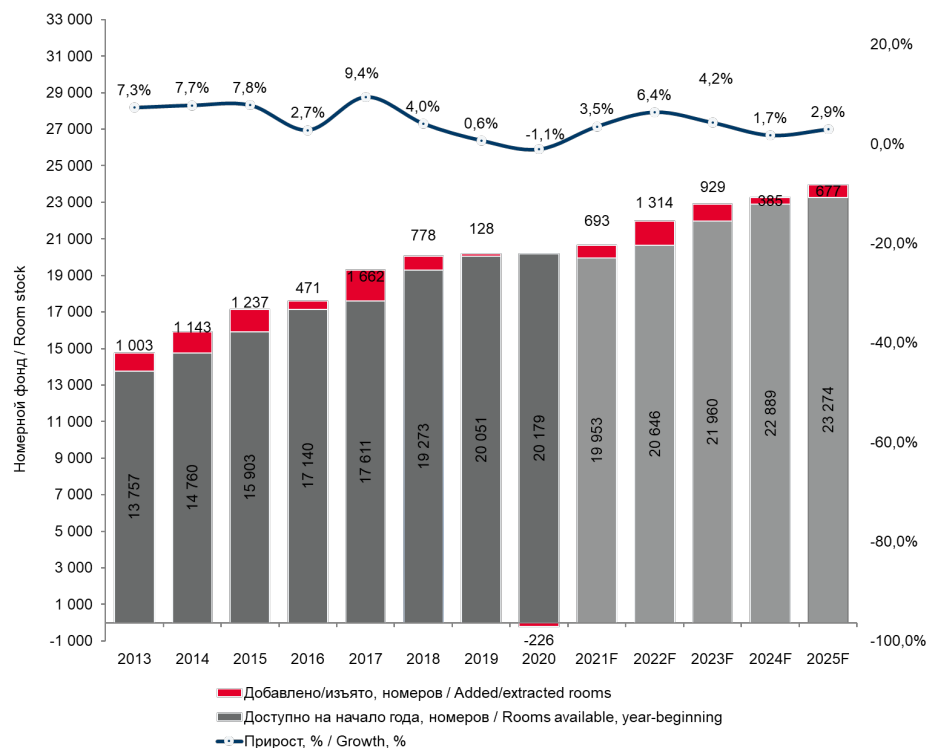
В случае реализации всех заявленных проектов номерной фонд современного качества вырастет на 3,5%.

## 3,5 %

Ожидаемый прирост рынка  
современного качества

2021 г.

Динамика изменения номерного фонда – факт и прогноз



Ожидаемые сроки ввода в строй новых проектов продолжают сдвигаться на более поздние даты, в результате чего средний прирост предложения в 2021 году, вероятно, не превысит 3,5%.

# ВЕСЕННИЙ ОПТИМИЗМ В РАБОТЕ СТОЛИЧНЫХ ОТЕЛЕЙ

В условиях затянувшегося открытия границ с другими странами, московские отели продолжают работать с внутренним спросом.

## 58,5%

Загрузка за 6 мес. 2021 г.

Рынок качественных отелей

## 22,4 п.п.

Прирост Загрузки за 6 мес. 2021 г. по ср. 6 мес. 2020 г.

Рынок качественных отелей

Источник: Cushman & Wakefield

Загрузка Рынка качественных отелей по сегментам –  
6 мес. 2021 г. по ср. с 6 мес. 2020 г.



Начиная с весны 2021 года, в Москве наблюдалось планомерное восстановление объемов бизнес-поездки (как рядовых командировок, так и поездок в целях посещения мероприятий, включая крупные выставки), а также увеличение числа поездок с личными целями (включая возврат первых зарубежных тургрупп - из Египта, ОАЭ и Индии). Оба этих фактора позволили московскому рынку отелей современного качества за первое полугодие восстановить уровень Загрузки до 58,5%.

Лидерами по наращиванию Загрузки привычно стали сегменты Среднеценовой (66,7%) и Выше среднего (64,2%).

Очередной – и довольно резкий – подъем числа зарегистрированных коронавирусных заболеваний, отмеченный в Москве в июне, хотя и создал ажиотаж с отменами групповых бронирований буквально в последнюю минуту, все же не успел значительно повлиять на результаты первого полугодия.

# ВОЗВРАТ ТАРИФОВ К ПРЕЖНИМ РУБЕЖАМ БУДЕТ НЕБЫСТРЫМ

Люксовые отели остаются единственной ценовой категорией, прибавившей в Средней цене на номер.

## 5 865 руб.

Средняя цена на номер  
за 6 мес. 2021 г.

Рынок качественных отелей

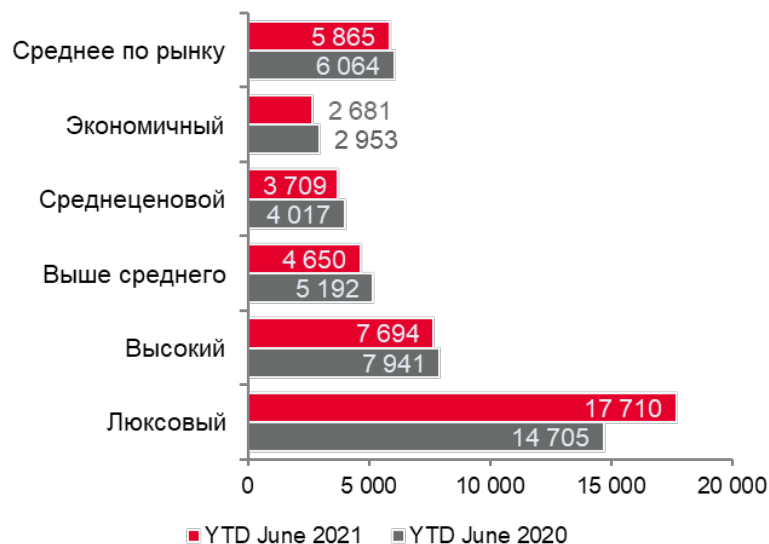
## -3,3%

Снижение Средней цены на  
номер по ср. с 6 мес. 2020 г.

Рынок качественных отелей

Источник: Cushman & Wakefield

Средняя цена на номер (руб.)  
для Рынка качественных отелей по сегментам –  
6 мес. 2021 г. по ср. с 6 мес. 2020 г.



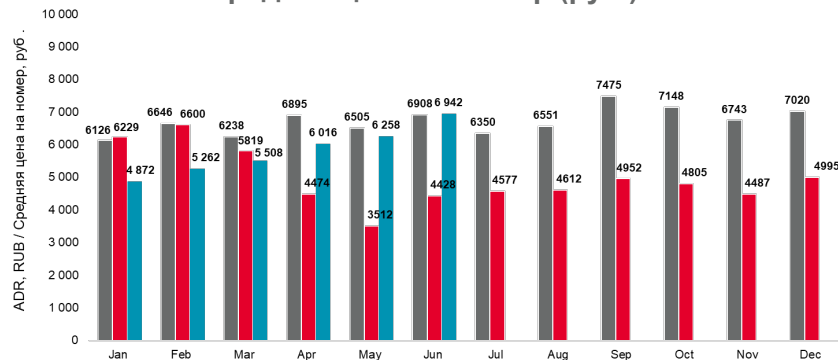
Как показывает динамика изменения показателя Средней цены на номер (в рублях) для московских отелей, процесс возврата цен на размещение на прежний уровень будет небыстрым. Хотя разница между усредненным для Рынка качественных отелей показателем Средней цены на номер за 6 мес. 2021 г. относительно аналогичного периода 2020 года составляет всего 3,3%, как обычно, дьявол кроется в деталях. Если Люксовые отели прибавили в Средней цене на номер 20,4% (17.710 руб. по сравнению с 14.705 руб. годом ранее), то все остальные отстают от прошлогодних результатов – от 7,9% (для отелей Высокого ценового сегмента) до 21,6% (для отелей Среднеценовой категории).

Одна из причин, по которой Люксовые отели смогли увеличить свою Среднюю цену на номер, кроется в изменении структуры спроса. На фоне действия ограничений на перемещения за границу, вызванные COVID-19, в московских Люксовых отелях отмечено сокращение объемов продаж корпоративным клиентам (по зафиксированным тарифам с учетом различных скидок) – при одновременном увеличении объемов продаж обеспеченным российским туристам, с большей готовностью выбирающих номера повышенных категорий и платящих полную цену.

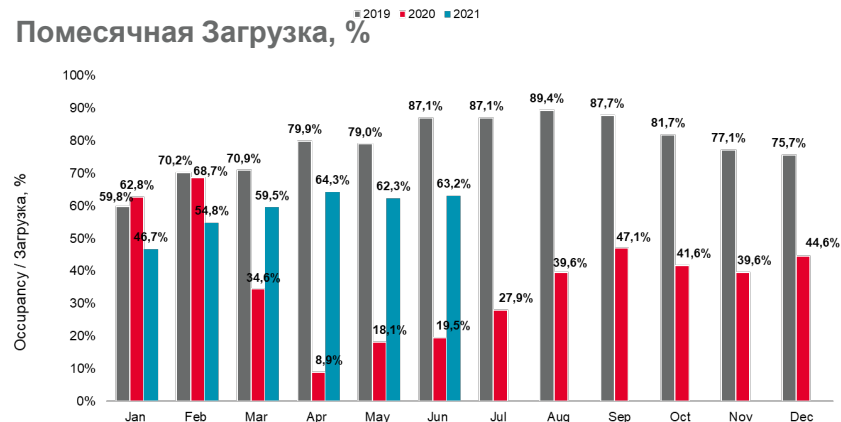
# КАК РЫНОК СПРАВИТСЯ С ВОЛАТИЛЬНОСТЬЮ СПРОСА В 2021 ГОДУ?

Ключевой вопрос середины 2021 года – насколько серьезна новая «волна» COVID-19 для результатов года?

## Помесячная Средняя цена на номер (руб.)



## Помесячная Загрузка, %



Как показывает месячная динамика работы Рынка качественных отелей Москвы (см. графики слева), начиная с весенних месяцев, восстановление Загрузки и Средней цены на номер приобрело устойчивый вид, что позволило Рынку в мае и июне сравняться по уровню цен с аналогичными месяцами 2019 года. При этом доля зарубежных организованных туристов остается незначительной, и подавляющая доля спроса сохраняет характер внутрироссийских поездок, имеющий очень короткий «горизонт планирования».

Вместе с тем, спрос остается волатильным, что подтверждается отмеченным в июне «всплеском» новых заболеваний COVID-19, что хотя не успело отразиться на июньских показателях отелей, однако вызвало краткосрочный ажиотаж с отменой ряда поездок и мероприятий, лишней раз напомнив, что пандемия все еще с нами – по крайней мере, до создания коллективного иммунитета от заболевания в виде массового вакцинирования населения страны.

В этой связи результаты второй половины 2021 года для московских отелей, по всей видимости, будут схожи с результатами первого полугодия. Спрос на традиционные гостиничные услуги, генерируемый внутренними поездками (размещение, питание, некрупные мероприятия, велнесс), вероятно, достиг своих оптимальных показателей как по Загрузке, так и по Средней цене на номер, и пока международные поездки (в т.ч. MICE-сегмент) не восстановятся, вряд ли значительно изменится.

# #MARKETBEAT

## ПРИЛОЖЕНИЯ

Справочные данные и контакты





# ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ПО СЕГМЕНТАМ

## ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ / OFFICE MARKET

### МОСКОВСКАЯ АГЛОМЕРАЦИЯ (КЛАССЫ А, В И В-) / MOSCOW AGGLOMERATION (CLASSES A, B AND B-)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО, ТЫС. КВ. М	2 189	1 171	974	812	666	976	1 371	747	441	457	163	378	236
СОВОКУПНЫЕ ПЛОЩАДИ, ТЫС. КВ. М	9 849	11 020	11 994	12 806	13 472	14 448	15 819	16 566	17 007	17 464	17 627	18 005	18 241
СТАВКА АРЕНДЫ, РУБ. ЗА КВ. М В ГОД	37		12	24	13	57	938	22 133	20 048	17 508	19 285	20 012	20 952
ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ	9,0%	13,7%	11,1%	9,6%	8,3%	7,7%	12,3%	13,7%	10,0%	11,7%	9,2%	8,6%	11,4%
ОБЪЕМ СДЕЛОК, ТЫС. КВ. М	1 854	825	1 847	2 027	2 117	1 739	1 294	1 261	1 636	1 901	1 999	2 061	1 537

## ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ / RETAIL MARKET

### РОССИЯ (ВКЛЮЧАЯ МОСКВУ) / RUSSIA (INCLUDING MOSCOW)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО, ТЫС. КВ. М	1 589	1 387	1 514	1 361	1 914	1 456	2 346	1 877	1 699	636	558	570	441
СОВОКУПНЫЕ ПЛОЩАДИ, ТЫС. КВ. М	6 951	8 338	9 852	11 212	13 126	14 583	16 929	18 806	20 505	21 142	21 700	22 270	22 710

### МОСКОВСКАЯ АГЛОМЕРАЦИЯ / MOSCOW AGGLOMERATION

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО, ТЫС. КВ. М	431	497	362	202	155	173	627	418	444	135	108	156	232
СОВОКУПНЫЕ ПЛОЩАДИ, ТЫС. КВ. М	2 146	2 643	3 005	3 207	3 362	3 536	4 163	4 581	5 025	5 160	5 268	5 424	5 656
СТАВКА АРЕНДЫ, РУБ. ЗА КВ. М В ГОД	99 480	87 368	88 102	105 804	114 959	121 258	127 380	162 032	145 000	150 000	165 000	175 000	175 000

## СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ (КЛАСС А) / WAREHOUSE MARKET (CLASS A)

### РОССИЯ (ВКЛЮЧАЯ МОСКВУ) / RUSSIA (INCLUDING MOSCOW)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО, ТЫС. КВ. М	1 740	1 562	702	520	1 207	1 633	2 358	2 013	1 805	930	1 209	1 376	1 228
СОВОКУПНЫЕ ПЛОЩАДИ, ТЫС. КВ. М	5 696	7 258	7 960	8 480	9 687	11 320	13 678	15 692	17 497	18 426	19 635	21 010	22 239

### МОСКОВСКАЯ АГЛОМЕРАЦИЯ / MOSCOW AGGLOMERATION

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО, ТЫС. КВ. М	742	760	400	281	656	1 009	1 394	1 047	1 236	415	721	859	769
СОВОКУПНЫЕ ПЛОЩАДИ, ТЫС. КВ. М	3 533	4 293	4 693	4 974	5 629	6 638	8 032	9 078	10 315	10 730	11 451	12 311	13 080
СТАВКА АРЕНДЫ, РУБ. ЗА КВ. М В ГОД	3 480	3 330	3 340	3 800	4 200	4 300	4 500	4 150	3 650	3 300	3 600	3 900	4 100
ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ	2,0%	5,0%	3,9%	1,0%	1,0%	1,5%	6,5%	8,5%	8,3%	7,0%	5,5%	3,6%	3,5%

Более подробные данные в формате excel можно скачать [по ссылке](#).



# 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.



Полезные ссылки:

Если вы хотите использовать эту модель - больше материалов [здесь](#)

## ДЕПАРТАМЕНТ ИССЛЕДОВАНИЙ И АНАЛИТИКИ РОССИЙСКОГО ОФИСА КОМПАНИИ CUSHMAN & WAKEFIELD



### Денис Соколов

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



### Татьяна Дивина

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



### Полина Афанасьева

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



### Евгения Сафонова

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



### Никита Дронов

Аналитик  
Пространственный анализ  
[Nikita.Dronov@cushwake.com](mailto:Nikita.Dronov@cushwake.com)



### Екатерина Ногай

Аналитик  
Складская недвижимость  
[Ekaterina.Nogai@cushwake.com](mailto: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](http://www.cwrussia.ru)

Компания Cushman & Wakefield - один из крупнейших игроков на мировом рынке коммерческой недвижимости.

В России компания была основана в 1995 году, и стала первой организацией в стране, сертифицированной по стандартам Королевского института сертифицированных оценщиков (RICS).

Сегодня компания лидирует по количеству сотрудников-членов RICS. Cushman & Wakefield в России является членом Американской торгово-промышленной палаты, Гильдии управляющих и девелоперов, Российской ассоциации оценщиков, и Института урбанистики и землепользования (ULI), а также партнером глобального сообщества CEEMEA Business Group. В 2015 году завершилось слияние между Cushman & Wakefield и DTZ. Теперь объединенная компания под маркой Cushman & Wakefield с командой в более, чем 53 000 высококвалифицированных консультантов, представлена в 60 странах мира. Обороты компании превышают 8,8 млрд долл. США, площадь проектов в портфеле компании составляет более 380 млн квадратных метров.

Cushman & Wakefield предоставляет полный спектр услуг во всех сегментах коммерческой недвижимости, включая аренду, продажу и приобретение площадей, организацию финансирования проектов, инвестиционно-банковские услуги, глобальные решения для корпоративных клиентов, управление проектами и недвижимостью, оценку и консалтинг, в том числе и в гостиничном секторе.

Неоднократно компания Cushman & Wakefield была удостоена престижных наград премий CRE Awards, Euromoney, Best Office Awards и пр. Неотъемлемой частью корпоративной культуры компании является социальная ответственность. В России Cushman & Wakefield поддерживает Фонды «Нелишние дети», «Гратис» и «Старость в радость», Фонд помощи хосписам «Вера», благотворительные Фонды «Дорога вместе» и «Большая перемена». За рубежом компания стала инициатором создания благотворительной программы Schools Around the World (SATW).

“

С момента основания компании в 1995 году до сегодняшнего дня мы стремимся выйти за рамки традиционного видения профессионального консультанта

**СЕРГЕЙ РЯБКОБЫЛКО**  
Управляющий партнер

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  
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 и  
строительством  
М +7 962 967 4846  
pavel.yakimchuk@cushwake.com