



CELEBRATING
25
YEARS
IN RUSSIA

#MARKETBEAT LITE

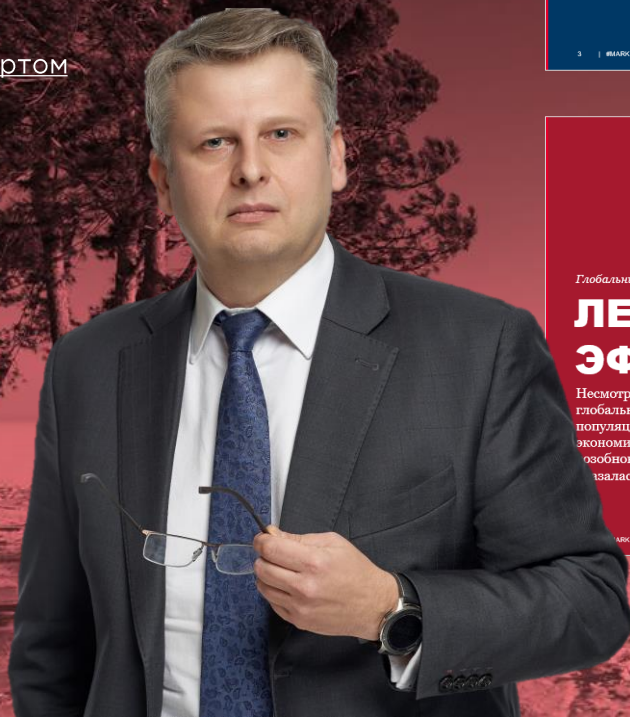
02.04.2021

РАСШИРЕННАЯ ВЕРСИЯ ОТЧЕТА



доступна с 23.04.2021

Видео с экспертом



#MARKETBEAT

Глобальный контекст

УСТАЛОСТЬ ОТ ЛОКДАУНОВ

На фоне общего консенсуса относительно приоритета безопасности в мире растет усталость от локдаунов. Во 2 квартале возможно мы увидим попытки национальных правительств выйти из локдаун-коалиции.

3 | #MARKETBEAT Q1–2021

#MARKETBEAT

Глобальный контекст

РЕПРАЙСИНГ НЕДВИЖИМЫХ АКТИВОВ

Во втором квартале, по мере того, как ситуация стабилизируется и горизонт планирования отодвигается, возможна активизация инвестиционного рынка и изменение ценообразования.

4 | #MARKETBEAT Q1–2021

Глобальный контекст

ЛЕТО 2021 – ОЖИДАЕМЫЙ ЭФФЕКТ ВАКЦИНАЦИИ

Несмотря на высокие темпы вакцинации в развитых экономиках, восстановление глобальных коммуникаций будет возможно только после достижения популяционного иммунитета в отстающих странах. Преимущество имеют крупные экономики (Китай, США), не имеющие внутренних границ – эти страны могут возобновлять экономическую активность без оглядки на партнеров. Европа оказалась в более сложном положении.

#MARKETBEAT Q1–2021

Глобальный контекст

УСТАЛОСТЬ ОТ ЛОКДАУНОВ

На фоне общего консенсуса относительно приоритета безопасности в мире растет усталость от локдаунов. Во 2 квартале возможно мы увидим попытки национальных правительств выйти из локдаун-коалиции.

Глобальный контекст

ЛЕТО 2021 – ОЖИДАЕМЫЙ ЭФФЕКТ ВАКЦИНАЦИИ

Несмотря на высокие темпы вакцинации в развитых экономиках, восстановление глобальных коммуникаций будет возможно только после достижения популяционного иммунитета в отстающих странах. Преимущество имеют крупные экономики (Китай, США), не имеющие внутренних границ – эти страны могут возобновлять экономическую активность без оглядки на партнеров. Европа оказалась в более сложном положении.

Глобальный контекст

РЕПРАЙСИНГ НЕДВИЖИМЫХ АКТИВОВ

Во втором квартале, по мере того, как ситуация стабилизируется и горизонт планирования отодвинется, возможна активизация инвестиционного рынка и изменение ценообразования.

В ВОСТОЧНОЙ ЕВРОПЕ ЗАТИШЬЕ

Первые два месяца 2021 года продемонстрировали минимальную инвестиционную активность. Однако прогнозы по годовым объемам пока не пересматриваются.

12

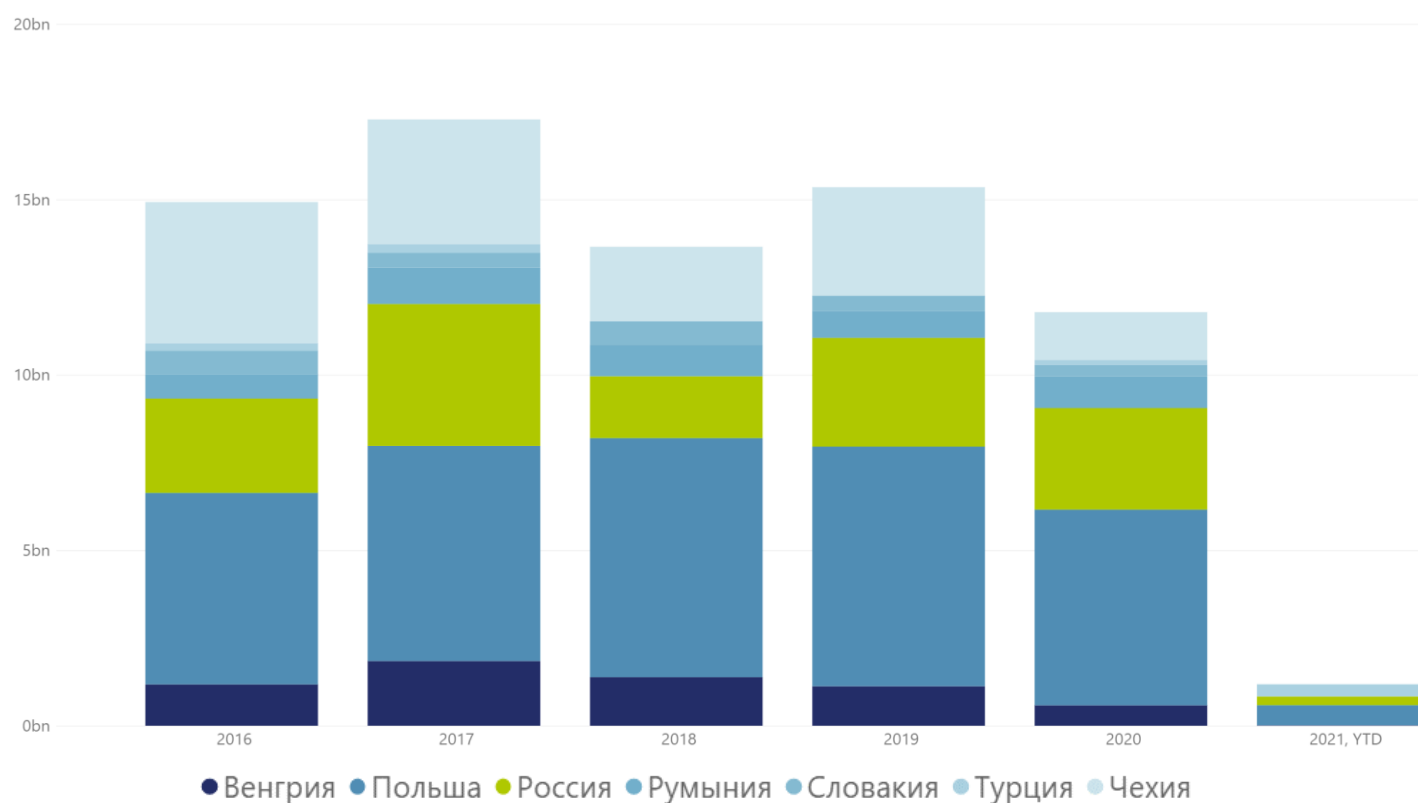
млрд евро

Объем инвестиций в Восточной Европе в 2020г.

REAL CAPITAL ANALYTICS

Источник: Real Capital Analytics

Объем инвестиций в основные рынки Центральной Европы по состоянию на 01.03.2021г., евро



ФУНДАМЕНТАЛЬНЫЕ ФАКТОРЫ

- В реальных показателях экономика РФ восстановится до уровня 2019 года к середине 2022 г. Пандемия отняла у нас 3 года.
- Разрыв между потребительской инфляцией и дефлятором ВВП, сформировавшийся в 2020 году, будет компенсирован в 2021, что приведет к опережающему росту цен производителей и снижению рентабельности.
- Потребительский сектор в 2020 году потерял более 13% и будет отставать от других секторов экономики.
- В 2021 г. продолжается рост безработицы.

Видео с экспертом



МАКРОЭКОНОМИКА

	2019	2020	2021	2022	2023
Рост ВВП, %	1,19	-2,37	2,15	2,77	1,98
RUB/USD	64,7	72,1	70,11	66,82	62,61
ИПЦ, %	4,4	3,39	5,15	4,17	4,00
Дефлятор ВВП, %	4,10	-3,78	13,62	3,47	5,42
Кредитная ставка, %	7,32	5,05	4,25	4,44	5,06
Госдолг, % от ВВП	13,95	20,16	24,61	25,73	22,69
Потребительские расходы, %	2,75	-13,19	0,78	1,04	1,98
Оборот розничной торговли, %	1,95	-4,18	4,48	0,42	0,17
Безработица, %	4,6	5,91	6,61	6,16	5,73
Мировая цена на нефть BRENT	64,18	43,21	64,50	62,97	63,36

Источник: Moody's forecast as of March 2021

ЗАТУХАЮЩИЙ РОСТ ЭКОНОМИКИ ПОСЛЕ ПАНДЕМИИ

-3,1%

Падение ВВП России

По итогам 2020 г.

1,2%

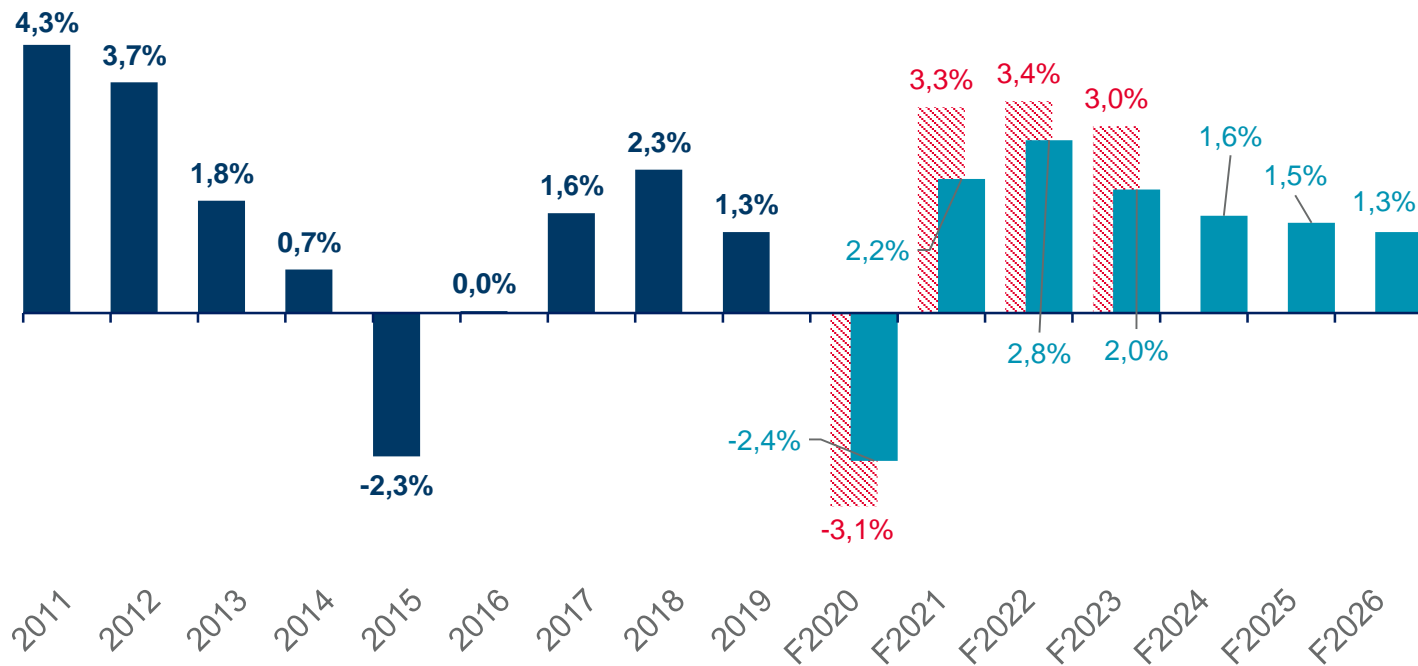
Прогнозируемый
среднегодовой темп роста
ВВП

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,
Moody's Analytics



■ GDP Growth | Рост ВВП, %

▨ Official Base case forecast | Базовый прогноз Минэкономразвития (09/2020)

■ Moody's (03/2021)

ИПОТЕЧНЫЙ БУМ 2020

2020 год принес прирост ипотечного долга домохозяйств на 21%. За тот же период потребительский долг вырос лишь на 7,7%. Снижение процентных ставок привело к тому, что процентная нагрузка на домохозяйства не выросла, а активное досрочное погашение ипотечных кредитов свидетельствует о сохранении потенциала этого рынка. Скорее всего рост продолжится, хоть и не столь активный, поэтому розничный сектор будет испытывать дефицит платежеспособного спроса.

21%

Рост ипотечного долга в
России 2020 г.

Исторический рекорд

29%

Рост потребительского долга
в Москве 2020 г.

Источник: ЦБ РФ

БАЛАНС ИПОТЕЧНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ ДОМОХОЗЯЙСТВ

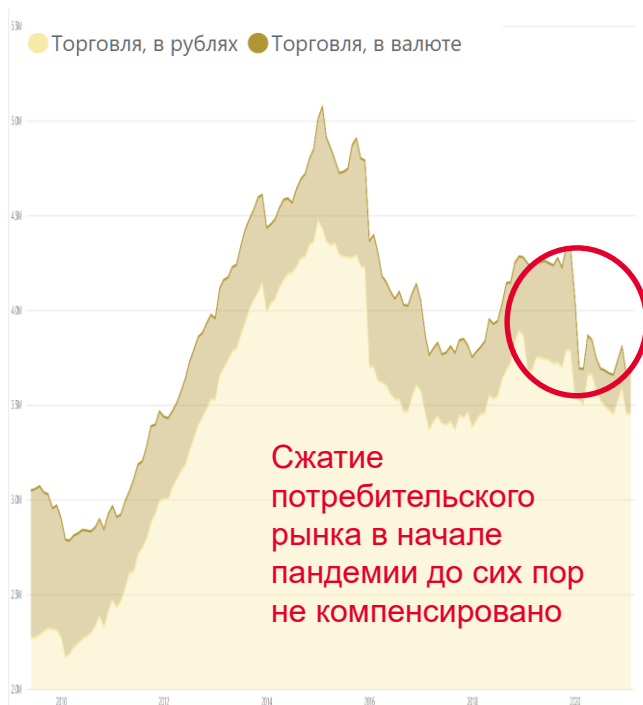
● Процентная нагрузка ● Погашено за месяц ● Выдано ипотечных кредитов за месяц



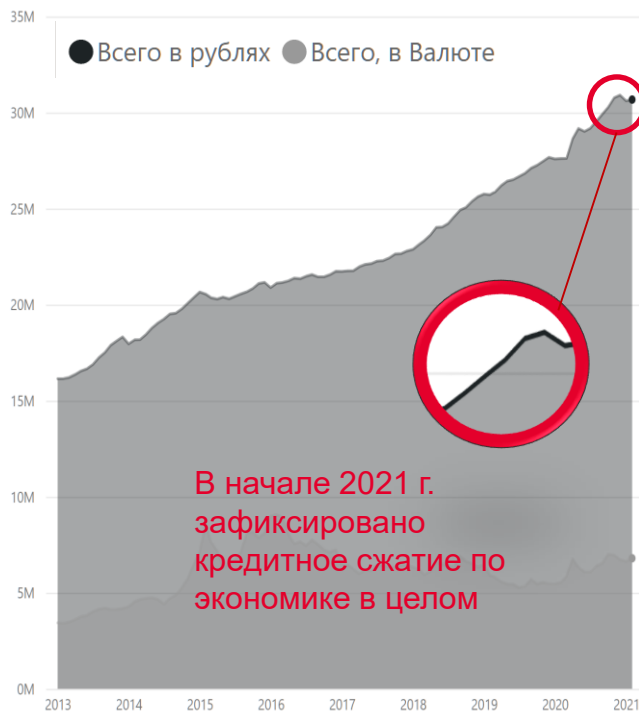
КРЕДИТОВАНИЕ БИЗНЕСА

Корпоративный долг показывал положительную динамику в 2020 году, что неудивительно, так как компаниям пришлось компенсировать выпадающие доходы за счет наращивания долга.

Задолженность предприятий оптовой и розничной торговли, млн руб.



Корпоративный долг в России, млн руб.



В конце 2020-начале 2021 наметилась тенденция к кредитному сжатию в экономике. Пока оно не сравнимо по масштабам с 2015 годом, однако является тревожным сигналом. Повышение ключевой ставки до 4,5% также окажет сдерживающее влияние на кредитование бизнеса. Пока действия ЦБ осторожны и аккуратны, однако, мы будем внимательно следить за динамикой корпоративного долга.

В розничной и оптовой торговле ситуация предсказуемая. Долг сократился примерно на 25% в марте 2020 года и остается на этом уровне по сию пору. Кредитование торговли определяет количество и ассортимент товаров в цепочках поставки. Торговое кредитование краткосрочное и не чувствительно к ключевой ставке, поэтому отсутствие роста долга по мере отмены локдаунов можно списать на пессимизм ритейлеров относительно объемов продаж в 2021 г.

Источник: ЦБ РФ

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.

369

млн евро

Сумма инвестиционных сделок в январе-феврале 2021.

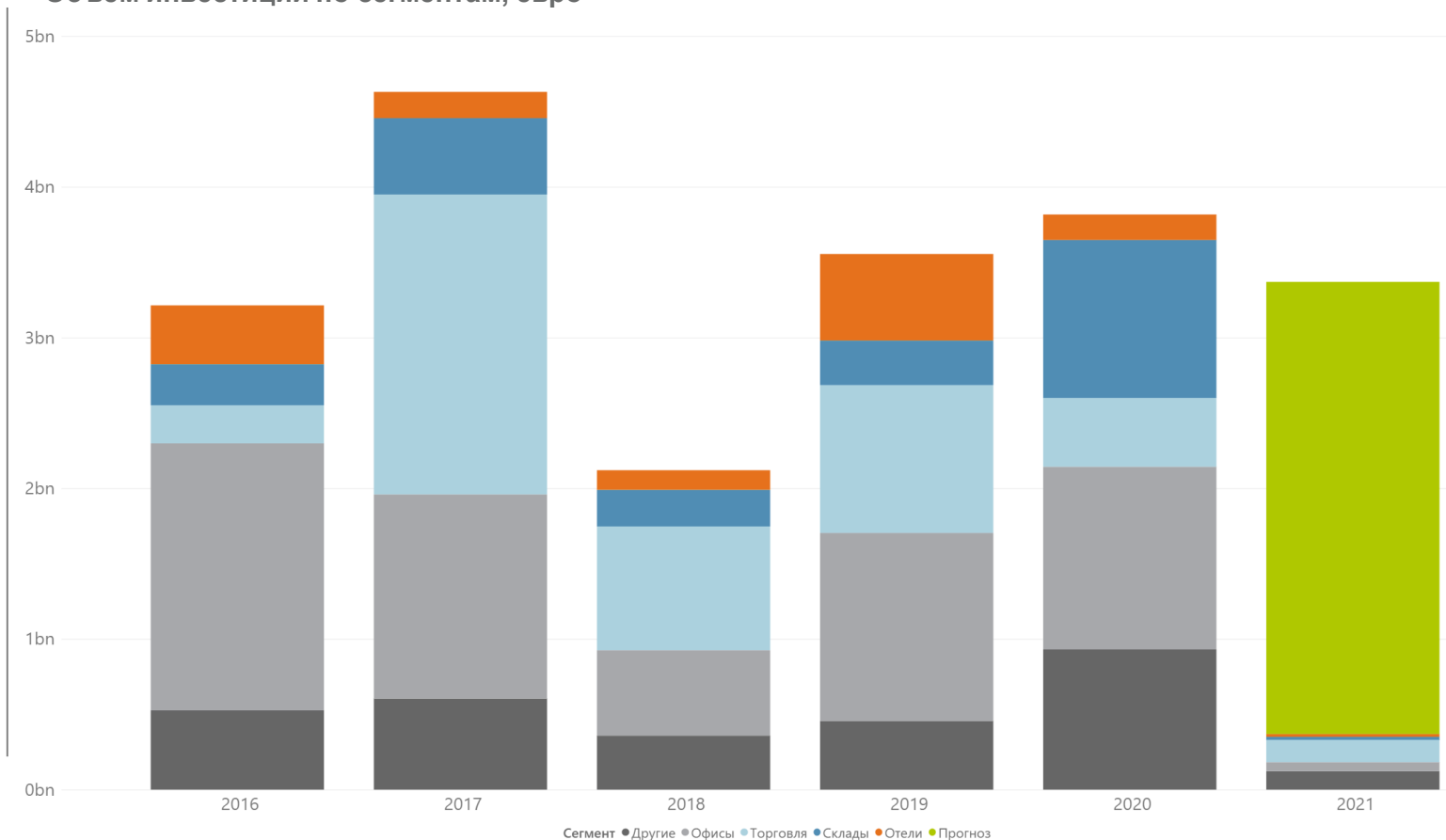
3,5

млрд евро

Прогноз объема инвестиционного рынка России в 2021 г.

Источник: Real Capital Analytics,
Cushman & Wakefield

Объем инвестиций по сегментам, евро



ТРАНСГРАНИЧНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ МИНИМАЛЬНЫ

В начале 2021 года трансграничные инвестиции составили лишь 10% от общего объема. На пандемическую инвестиционную паузу наложилась экономическая и геополитическая неопределенность.

396

млн евро

Чистый отток иностранного капитала в 2019 г.

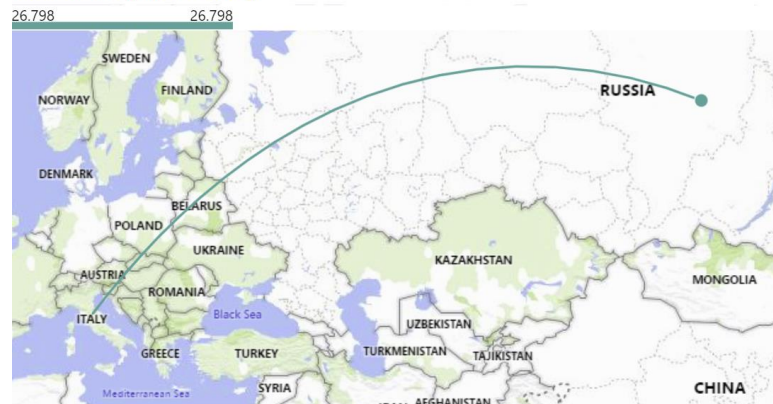
215

млн евро

Чистый отток иностранного капитала за 2020 г.

Source: Real Capital Analytics

INVESTMENTS (MILLION EURO)



TOTAL INVESTMENTS
mln EURO

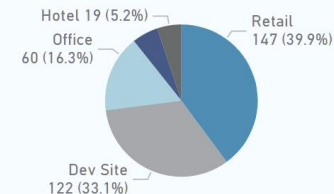
369

DOMESTIC

343

FOREIGN

27



DIVESTMENTS (MILLION EURO)



TOTAL DIVESTMENTS
mln EURO

(Blank)

NET FLOW
mln EURO

27



Актуальная тема

2021: ПРОГНОЗ

- Центробанк завершил цикл снижения ключевых ставок. Россия присоединилась к клубу развивающихся рынков с растущими процентными ставками.
- «ИНФЛЯЦИЯ» - главное слово 2021 года. Следует обращать внимание не только на индекс потребительских цен, но и на цены производителей и на дефлятор ВВП.
- Спрэд между потребительской инфляцией и ростом производственных издержек будет создавать напряжение в экономике.
- В первом полугодии деловая активность будет низкой.
- Основная интрига заключается в параметрах макроэкономического прогноза, который готовит правительство.

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- Доля свободных площадей в конце первого квартала составила 11,8%. Показатель продолжит расти ввиду отсутствия потребности компаний в аренде дополнительных площадей и зафиксируется на уровне 12-12,5% к концу года.
- Поглощение может остаться в положительной зоне за счет ввода крупных объектов built-to-suit в 2021 году.
- Эффект активного спроса начала 2020 года нивелировался, спрос будет снижаться и составит 1,35 млн кв. м в 2021 году.
- Новое строительство 2021 года превысит показатель прошлого года за счет ввода нескольких крупных built-to-suit проектов. В 2022 году показатель снизится. Сохранится дефицит качественных крупных блоков.

Москва 1 кв. 2021 г. Класс А, В+ и В-

18,3 млн кв. м

Общее количество офисных помещений

323* тыс. кв. м

Новое строительство

2,15* млн кв. м (11,8%)

Количество свободных площадей

367* тыс. кв. м

Общее количество арендованных и купленных площадей на рынке Москвы

*-предварительные данные

9%

Ставка капитализации на «прайм» офисы

Офисная недвижимость

2021: ОТРАЖЕНИЕ 2020

В текущем году рынок полноценно ощутит негативный эффект кризисного 2020 года. К концу 2022 года рынок начнет восстанавливаться и войдет в фазу роста в 2023-2024 году.

Видео с экспертом



ПРОГНОЗЫ: ЭФФЕКТ 2020 ГОДА СТАНЕТ ЗАМЕТЕН В 2021

В 2022-2023 году ожидается начало восстановления и последующий рост после умеренной активности арендаторов и сдержанных показателей офисного рынка в 2021 году.

12,2%

Уровень вакансии (классы А и В)

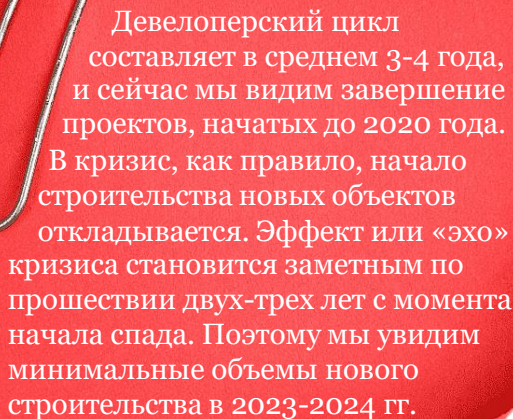
Прогноз на 2021 г.

400 тыс. кв. м

Новое строительство (классы А и В)

Прогноз на 2021 г.

Источник: Cushman & Wakefield



Девелоперский цикл составляет в среднем 3-4 года, и сейчас мы видим завершение проектов, начатых до 2020 года. В кризис, как правило, начало строительства новых объектов откладывается. Эффект или «эхо» кризиса становится заметным по прошествии двух-трех лет с момента начала спада. Поэтому мы увидим минимальные объемы нового строительства в 2023-2024 гг.

- Прогноз нового строительства 2021 года был пересмотрен в сторону повышения - показатель будет на уровне 400 тыс. кв. м. В текущем году ожидается ввод объектов, которые перенесли сроки открытия с 2020 года, в том числе ряда крупных объектов built-to-suit. В 2022 году произойдет заметный спад девелоперской активности, а ощутимые последствия кризиса мы увидим в 2023-2024 гг.
- Уровень вакансии составит 12,2% (+ 0,4 п.п. к текущему значению показателя) на конец 2021 года. Незначительный рост показателя связан с тем, что в прошедшем году большинство компаний уже среагировало на экономические последствия пандемии, сократив занимаемые площади или трансформировав стратегию использования офиса. Дополнительным фактором роста показателя выступит отсутствие драйверов роста частного сектора и стагнация экономики. В 2022 году уровень вакансии продолжит расти, а в 2023 году на фоне восстановления спроса показатель вернется к уровню 12%.

ОФИС КАК МЕСТО КОЛЛЕКТИВНОГО ТРУДА

Необходимость личного взаимодействия сотрудников подтверждает востребованность офисных пространств и трансформирует подходы к их организации.



Зачастую спонтанная коммуникация коллег в офисе может привести к созданию нового продукта, а обмен идеями – к переосмыслению привычных подходов к решению задач. Именно поэтому виртуальные встречи не станут полноценной заменой личному общению. В процессе брейнсторминга сам офис становится частью креативного процесса. В условиях гибридного формата работы создание креативных пространств для коллабораций и всех видов коммуникаций (командные обсуждения, приватные дискуссии) может существенно повысить эффективность рабочего процесса и вовлеченность сотрудников.

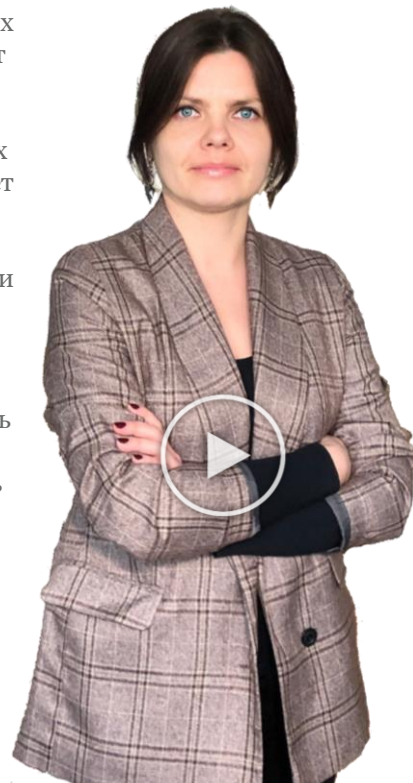
Все вышеперечисленное привело к укреплению функций офиса как «хаба» и «витрины» компании, отражающей корпоративные ценности. В связи с трансформацией роли офиса и внедрением удаленной работы в жизнь сотрудников повысилась вариативность рабочих пространств.

Ранее выбор офиса был напрямую связан с количеством работающих в компании сотрудников. Сейчас у организаций появилась маневренность в организации рабочего пространства. Так, переформатировав офис и сократив занимаемые площади, можно сэкономить и позволить себе арендовать небольшую площадь в качественном здании в центре. Или, наоборот, оптимизировать затраты, выбрав офис в децентрализованной локации. В данном случае класс здания и ставка зависит от возможностей арендатора, однако общий уровень ставок ниже, чем в центре. Компании, осуществляющие деятельность в научной/инновационной сфере, могут заинтересоваться арендой офиса в тематическом кластере. Другие потенциальные арендаторы офисов могут рассмотреть возможность организации «хабов» для работы в различных районах города в зависимости от мест проживания сотрудников.



Полезные ссылки:

Отчет «Будущее офисного рынка. Глобальная трансформация» можно скачать [по ссылке](#)



Коротко о ключевых трендах развития офисного рынка смотрите в видео

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- Потребительский сегмент, показавший снижение в прошлом году, продолжает находиться под давлением. Оборот розничной торговли в первые два месяца 2021 года остается в отрицательной зоне.
- Посещаемость торговых центров Москвы не восстановилась – по итогам первых двух месяцев 2021 года показатель отстает от аналогичного периода 2019 года на 20%. Вероятно, к концу года отставание сократится и составит около 10%.
- Строительная активность в России в 2021 году превысит прошлогодний показатель почти на 40% - в регионах будут запускаться крупные проекты, сроки открытия которых были перенесены в связи с пандемией.

5,7 млн кв. м

Общее количество торговых площадей в Москве

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

42 тыс. кв. м

Новое строительство в Москве, 1 кв. 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

БОРЬБА ЗА ПОКУПАТЕЛЕЙ

В условиях ограниченных финансовых ресурсов населения, падения посещаемости и увеличения доли онлайн торговли, торговым центрам и ритейлерам особенно важна таргетированная коммуникация со своей целевой аудиторией и укрепление её лояльности.

Видео с экспертом



ВЫСОКАЯ КОНВЕРСИЯ ЧАСТИЧНО КОМПЕНСИРУЕТ СНИЖЕНИЕ ПОСЕЩАЕМОСТИ В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ

АКТУАЛЬНЫЕ ДАННЫЕ

Февраль-март 2021

ВАКАНСИЯ В ТЦ МОСКВЫ

9%

ПОСЕЩАЕМОСТЬ* ТЦ МОСКВЫ

75-80%

ПРОГНОЗ

дек'2021

дек'2022

9,5-10%

8-9%

90%

90-95%

*% от показателей аналогичного периода 2019 года

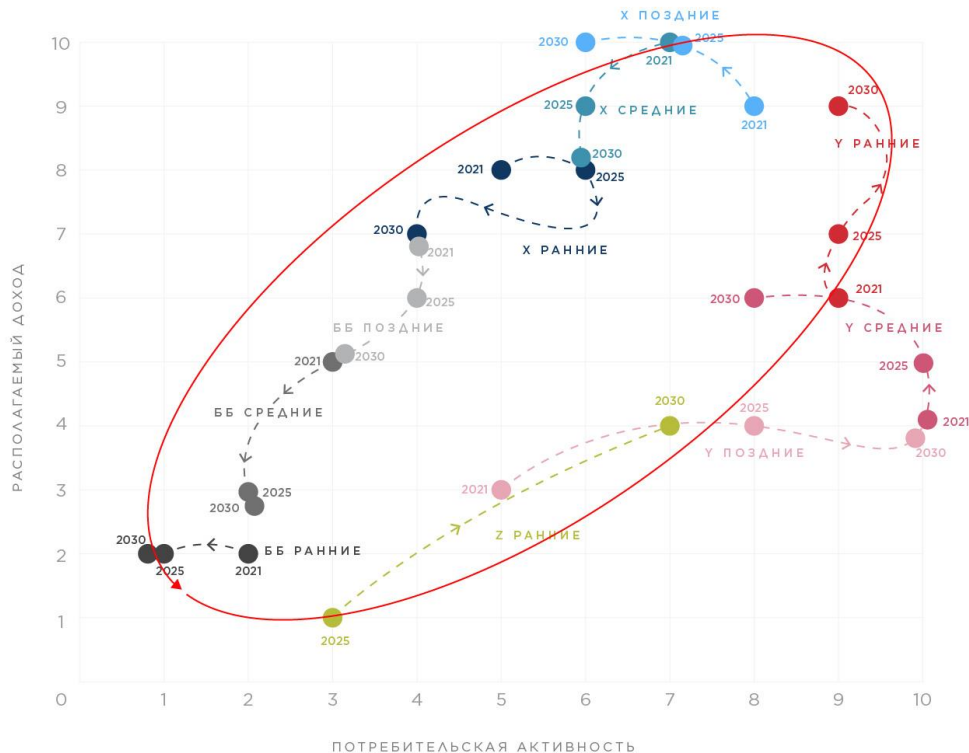
Посещаемость торговых центров все еще отстает от докризисных показателей на 20-25%. Вакцинация населения и снижение уровня опасений по поводу заражения коронавирусной инфекцией может простимулировать увеличение посещаемости торговых центров до уровня 90-95% от показателя 2019 года. Дальнейшее восстановление до докризисного уровня может быть сдержано активным развитием онлайн торговли и ограниченной покупательской способностью населения.

Однако несмотря на снижение посещаемости, многие объекты отмечают более высокую конверсию. Потребители всё чаще приходят в торговые центры целенаправленно для совершения покупок и в меньшей степени подвержены импульсным тратам.

Доля свободных площадей в торговых центрах Москвы остается на уровне 9%. Вероятно, в течение года мы увидим незначительную ротацию арендаторов и увеличение вакансии до 9,5-10%.

НОВЫЙ ВЗГЛЯД НА АУДИТОРИЮ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ

«Поколенческая петля»



ББ – Бэби-Бумеры (58-77 лет)
X – Поколение X (37-57 лет)

Y – Поколение Y, Миллениалы (19-36 лет)
Z – Поколения Z, Зумеры (до 18 лет)

Сжатие потребительского рынка, увеличение пенсионного возраста, старение общества и концентрация капитала у более старшего поколения оказывают значительное влияние на потребительский рынок и, в частности, на сегмент торговых центров.

Проанализировав потребителей через призму теории поколений*, мы получаем возможность идентифицировать целевую аудиторию торговых центров на горизонте 10 лет.

Увеличение среднего возраста вступления в брак и рождения детей, пенсионного возраста и продолжительности жизни приводят к росту потребительской активности среди людей старшего возраста.

Наибольшие располагаемые доходы сосредоточены в руках поколения X, и они будут оставаться активными еще на протяжении 5-10 лет. Также интересной целевой аудиторией для ритейла являются поздние бэби-бумеры и ранние миллениалы. Иными словами, на сегодняшний день широкая целевая аудитория торгового центра – 33-60 лет.

Разумная стратегия для ритейла – выбрать опорные поколения, которые сохраняют свою экономическую силу на 10-летнем горизонте и оптимизировать торговое пространство под их ценности и привычки.

**Для более детального анализа потребительских предпочтений каждое поколение разделено на три субпоколения по 5-6 лет – ранние, средние и поздние.*

Выражаем благодарность PPF Real Estate за поддержку в проведении исследования «Новый взгляд на посетителей торговых центров»

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- Объем нового строительства составил 52 тыс. кв. м. По нашим прогнозам ввод новых площадей достигнет 900 тыс. кв. м в 2021 году.
- На рынке остро ощущается нехватка объектов городской логистики. Офлайн магазины, обрабатывающие онлайн заказы, испытывают нагрузку в связи с возвращением покупателей. Многоканальные ритейлеры вынуждены оптимизировать логистику с целью сохранения опции экспресс-доставки. Наряду с высоким спросом со стороны онлайн операторов мы фиксируем скачок спроса на дарксторы со стороны компаний сегмента e-grocery.
- Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на склады класса А достигла 4 200 руб. / кв. м / год, что связано с высоким спросом и снижением уровня вакансий.

Москва 1 кв. 2021 г.

19,42

 млн кв. м

Общее предложение складских помещений, класс А и В

52

 тыс. кв. м

Новое строительство

3

 %

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

ПРОДОЛЖАЕТСЯ РОСТ СКЛАДСКОГО РЫНКА

На рынке сохраняется высокая активность. Ритейлеры находятся в поиске новых решений для повышения эффективности логистических цепочек.

Видео с экспертом



Стабильность рынка и устойчивость к экономическим спадам – отличительная черта складской недвижимости.

4 250

руб. за кв. м в год

Средняя ставка аренды*
в Московском регионе, класс А

Прогноз на 2021 г.

1,8

млн кв. м

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

Прогноз на 2021 г.

Источник: Cushman & Wakefield

Динамика доли свободных площадей и ставки аренды, Московский регион, класс А



В 2020 году изменение структуры потребления в пользу онлайн-торговли стало стимулом для рынка, действие которого будет ощущаться и в 2021 году.

В перспективе ближайших 5 лет мы можем ожидать рост спроса в регионах, при стабилизации объема купленных и арендованных площадей в Москве и Московской области на уровне среднегодовых значений прошлых лет. Определенный риск несет фактор высокого индекса цен производителей, что будет способствовать удорожанию всех этапов в цепочке производства, повлечет рост стоимости строительства и, как следствие, рост ставок аренды.

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

НОВЫЕ ФОРМАТЫ КАК ЭФФЕКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ ДЛЯ РЫНКА

Запрос потребителей на быструю доставку и возрастающая стоимость земли вблизи и внутри МКАД ставят вопрос о поиске новых форматов складских объектов. Сегменты продуктов питания и универсальных магазинов развиваются особенно быстро и готовы внедрять инновации.

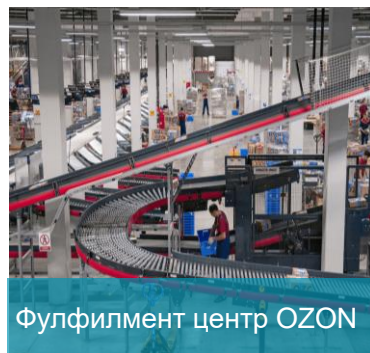
ПЕРВАЯ МИЛЯ



PNK Парк МКАД-М4

Многоуровневые склады представляют собой два или более полноценных складских здания, расположенные как бы «друг на друге». Такой формат позволяет максимизировать плотность застройки земельного участка и обеспечивать одновременную погрузку / разгрузку большего числа машин.

Фулфилмент центры представляют собой крупные загородные объекты для подготовки и обработки заказов. Весь объем здания эффективно используется при помощи многоуровневых стеллажных мезонинов или капитальных перекрытий. Движение товара между различными уровнями здания осуществляется с помощью автоматизации. Такие объекты дают возможность быстрой обработки и отгрузки заказов.



Фулфилмент центр OZON

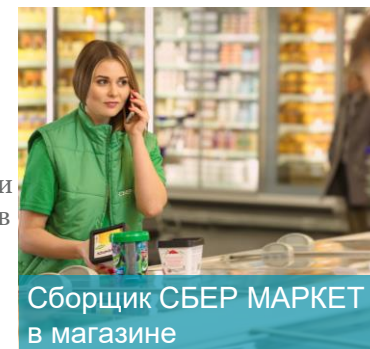
ПОСЛЕДНЯЯ МИЛЯ



Даркстор САМОКАТ

Дарксторы обеспечивают открытую систему хранения товаров как в магазине, а не на складе, что позволяет быстрее собирать заказ. Основное требование к эффективному даркстору – расположение вблизи мест высокой концентрации потребителей.

Доставка из розничных магазинов стала особенно популярной в период пандемии и позволила внедрить экспресс-доставку на существующей логистике. С возвращением потребителей в офлайн нагрузка на магазин возрастает, в связи с чем многоканальные сети вынуждены создавать дарксторы и выводить в них онлайн бизнес. Сохранение опции доставки или самовывоза из ближайшего магазина позволяет потребителю иметь бесшовный опыт покупок и обогащает логистическую систему ритейлера.



Сборщик СБЕР MARKET в магазине

ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- На фоне стабилизации ситуации с COVID-19 и началом всеобщей вакцинации в стране, гостиничный бизнес столицы в 1 кв. 2021 г. показал положительную динамику роста спроса на размещение, а также постепенное возобновление офф-лайн мероприятий.
- В течение января-февраля гостиничный рынок Москвы, движимый как бизнес-спросом, так и внутренним туризмом, продолжил постепенно наращивать темпы продаж номеров. По результатам первых двух месяцев года Загрузка гостиниц современного качества составила 50,6%, а Средняя цена на номер – 5069 руб.
- Ожидается, что к концу 2021 г. гостиничное предложение современного качества Москвы увеличится на 974 номера. Открытие всех заявленных проектов ожидается во втором полугодии текущего года.

~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

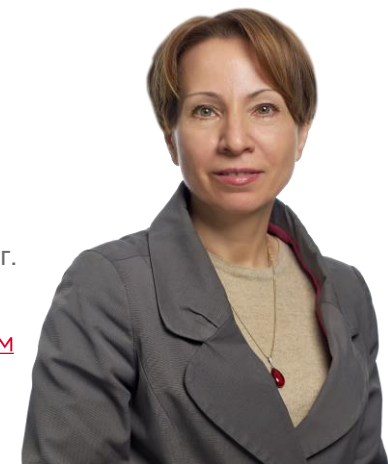
оценка Cushman & Wakefield по итогам 2 мес. 2021 г.

974 номера

в 5 новых проектах

Номерной фонд к открытию до конца 2021 г.

[Видео с экспертом](#)



ВНУТРЕННИЙ СПРОС ЗАПОЛНЯЕТ МОСКОВСКИЕ ОТЕЛИ

В московские гостиницы возвращается бизнес.

50,6%

Загрузка за 2 мес. 2020 г.

Рынок качественных отелей

5069 руб.

Средняя цена на номер

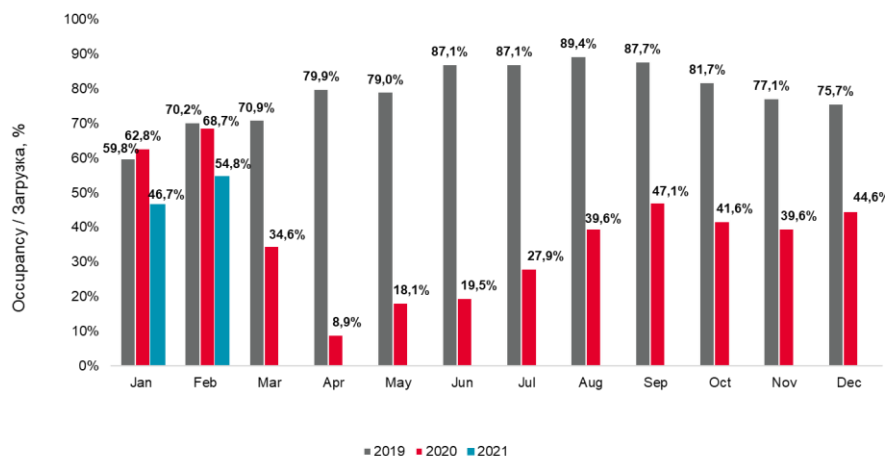
за 2 мес. 2020 г.

Рынок качественных отелей

Источник: данные Cushman & Wakefield

Загрузка для рынка современного качества:

2 мес. 2021 г. по сравнению с 2 мес. 2020 г.



На фоне очередной, уже третьей волны коронавируса, которую в начале 2021 г. переживают гостиничные рынки региона EMEA и которая продолжает удерживать границы Российской Федерации на замке, Москва остается «островком стабильности» с самыми высокими показателями Загрузки отелей в регионе.

Более того, уже к середине марта стало очевидно, что бизнес готов не только к восстановлению регулярного режима индивидуальных командировок сотрудников, но и к возврату к мероприятиям в режиме офлайн. Причем, мероприятия начинают возвращаться не только в гостиницы, но и на специализированные конгрессные площадки.

Вместе с тем, с учетом все еще закрытых границ и текущей непростой экономической ситуации в мире, объема спроса в начале года было явно недостаточно для уверенного роста Средней цены на номер, показатели которой за первые 2 месяца года на 20,5% ниже, чем за аналогичный период в 2020 г.

Принимая во внимание существующие объективные сложности с вакцинацией в мире, по всей видимости, 2021 год российский (а за ним и московский) гостиничный бизнес проживет за счет внутренних ресурсов, но уже без паники и локдаунов.

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