



#MARKETBEAT LITE

01.07.2021

РАСШИРЕННАЯ ВЕРСИЯ ОТЧЕТА



доступна с 22.07.2021

ПОДКАСТ ОТЧЕТА С КОММЕНТАРИЯМИ

ЭКСПЕРТОВ на YouTube

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

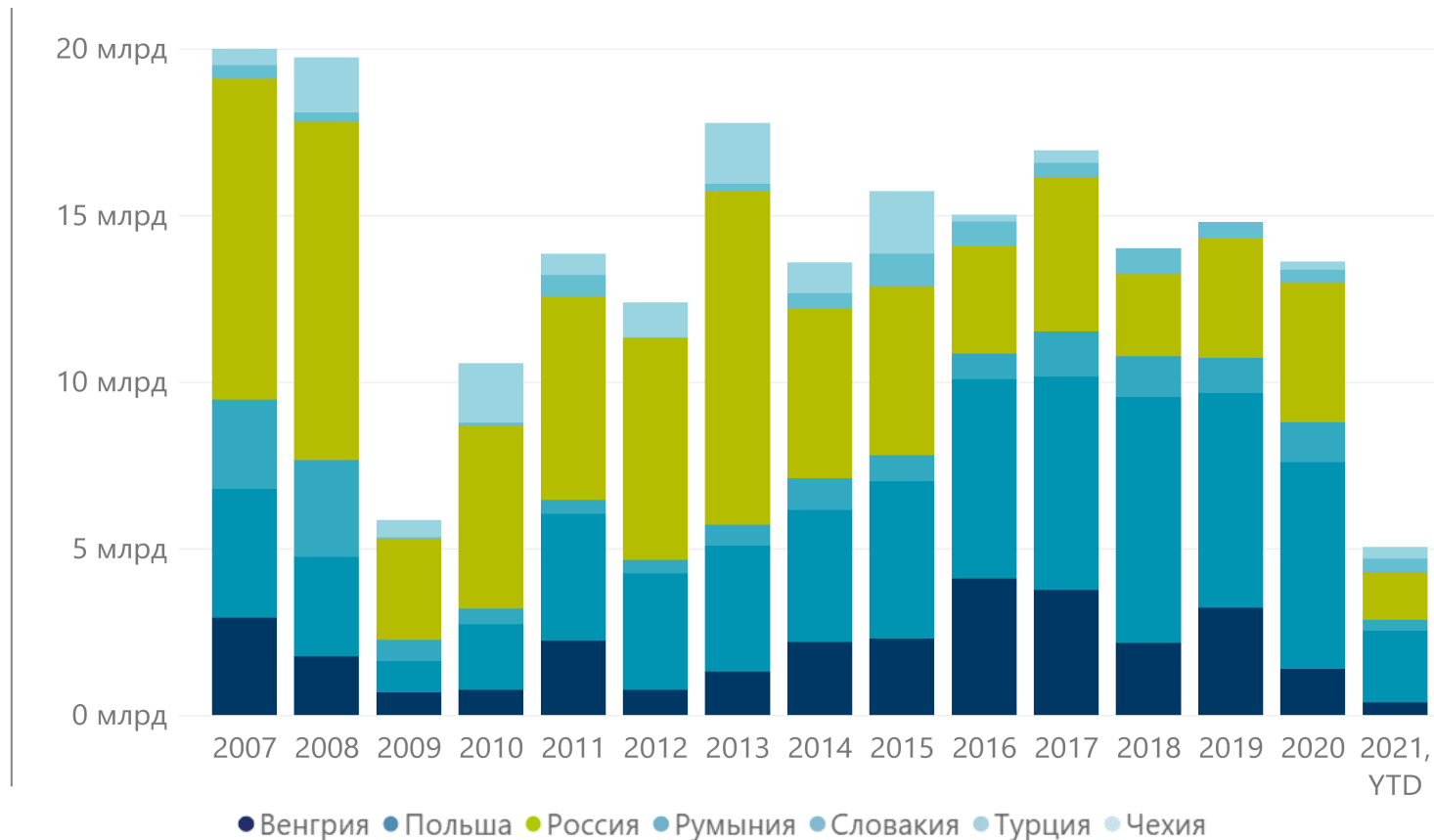
Инвестиционная активность в Восточной Европе остается очень низкой. По итогам 5 месяцев 2021 года инвестиции составили 5 млрд евро, что почти вдвое меньше, чем за аналогичный период прошлого года. Практически во всех странах региона наблюдается одинаковое сокращение.

Объем инвестиций в основные рынки Центральной Европы, январь - май 2021г., Евро

5

млрд евро

Объем инвестиций в Восточной Европе
Январь – май 2021г.



REAL CAPITAL ANALYTICS

Источник: Real Capital 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

- «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.

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

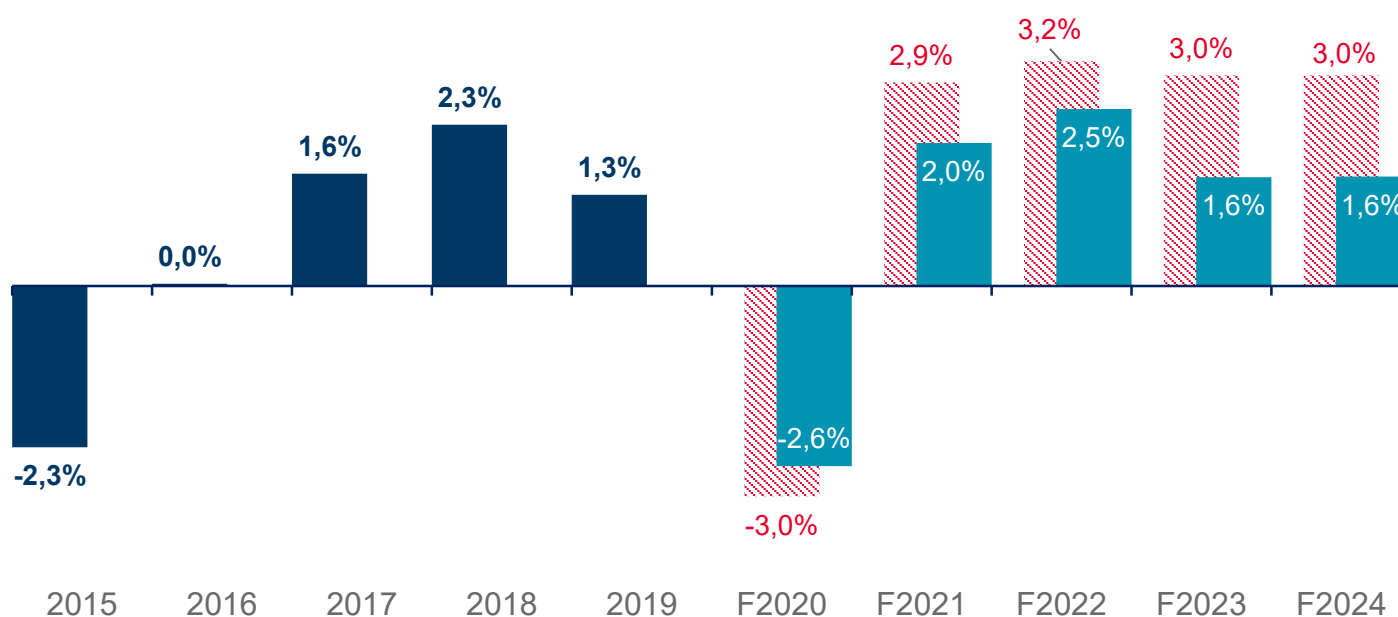
-3%

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.

1,4

млрд евро

Сумма инвестиционных сделок в России

Январь - май 2021г.

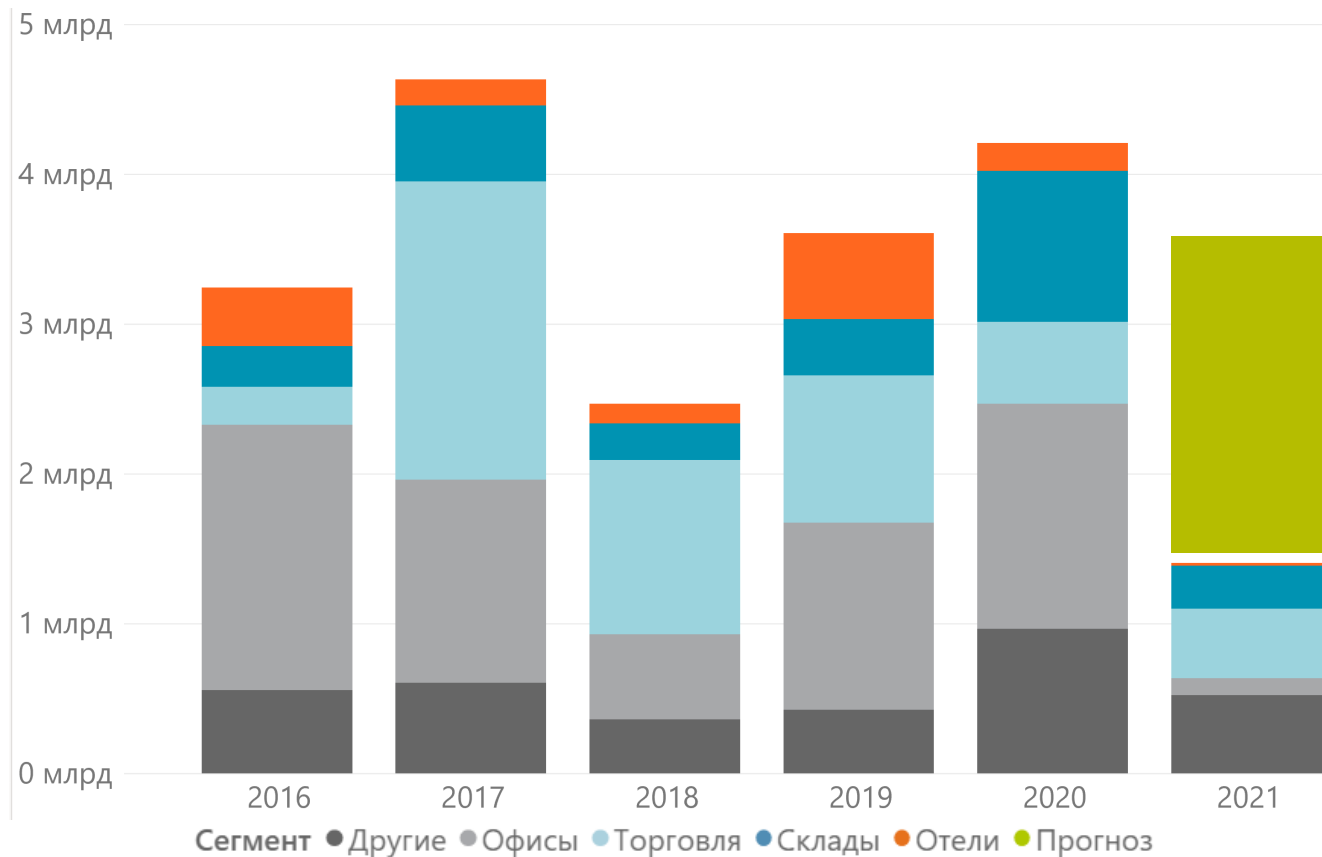
3,5

млрд евро

Прогноз объема инвестиционного рынка России в 2021 г.

Источник: Real Capital Analytics, Cushman & Wakefield

Объем инвестиций по сегментам, евро



Россия на глобальном рынке инвестиций

ОТТОК ИНОСТРАННОГО КАПИТАЛА ПРОДОЛЖАЕТСЯ

За 5 месяцев 2021 года трансграничные инвестиции составили 25% от общего объема. Однако сохраняется чистый отток иностранных денег. С 2019 года на российском рынке около 600 млн Евро иностранного капитала было замещено отечественным.

189

млн евро

Чистый отток иностранного капитала, янв. – май 2021 г.

102

млн евро

Чистый отток иностранного капитала за 2020 г.

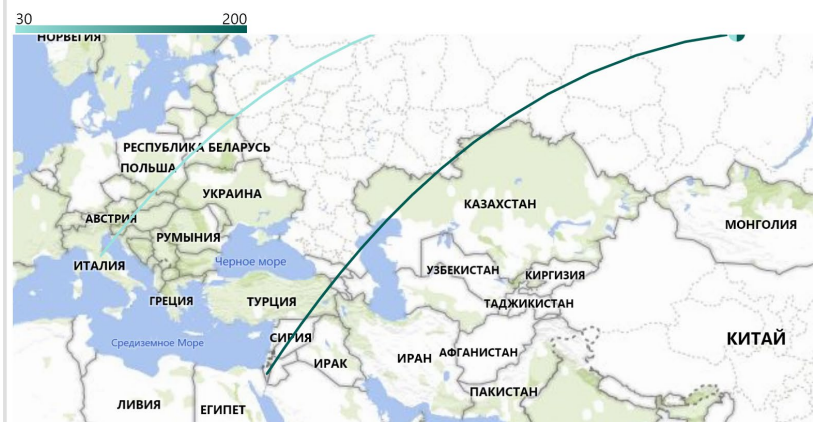
309

млн евро

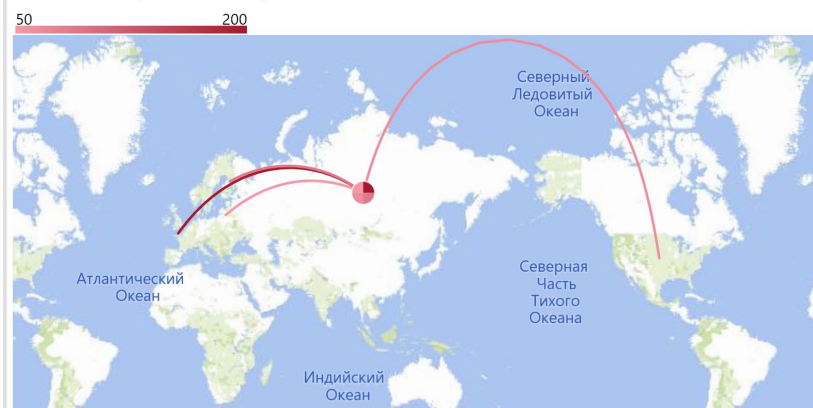
Чистый отток иностранного капитала за 2019 г.

Source: Real Capital Analytics

INVESTMENTS (MILLION EURO)



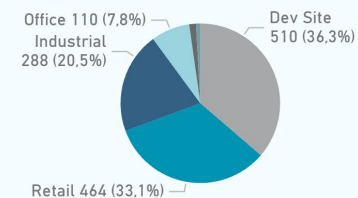
DIVESTMENTS (MILLION EURO)

TOTAL INVESTMENTS
mln EURO**1 404**

DOMESTIC

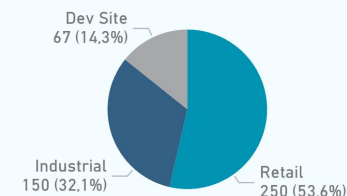
1 127

FOREIGN

277TOTAL DIVESTMENTS
mln EURO**466**

NET FLOW

mln EURO

-189

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.



Аудио комментарий

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.

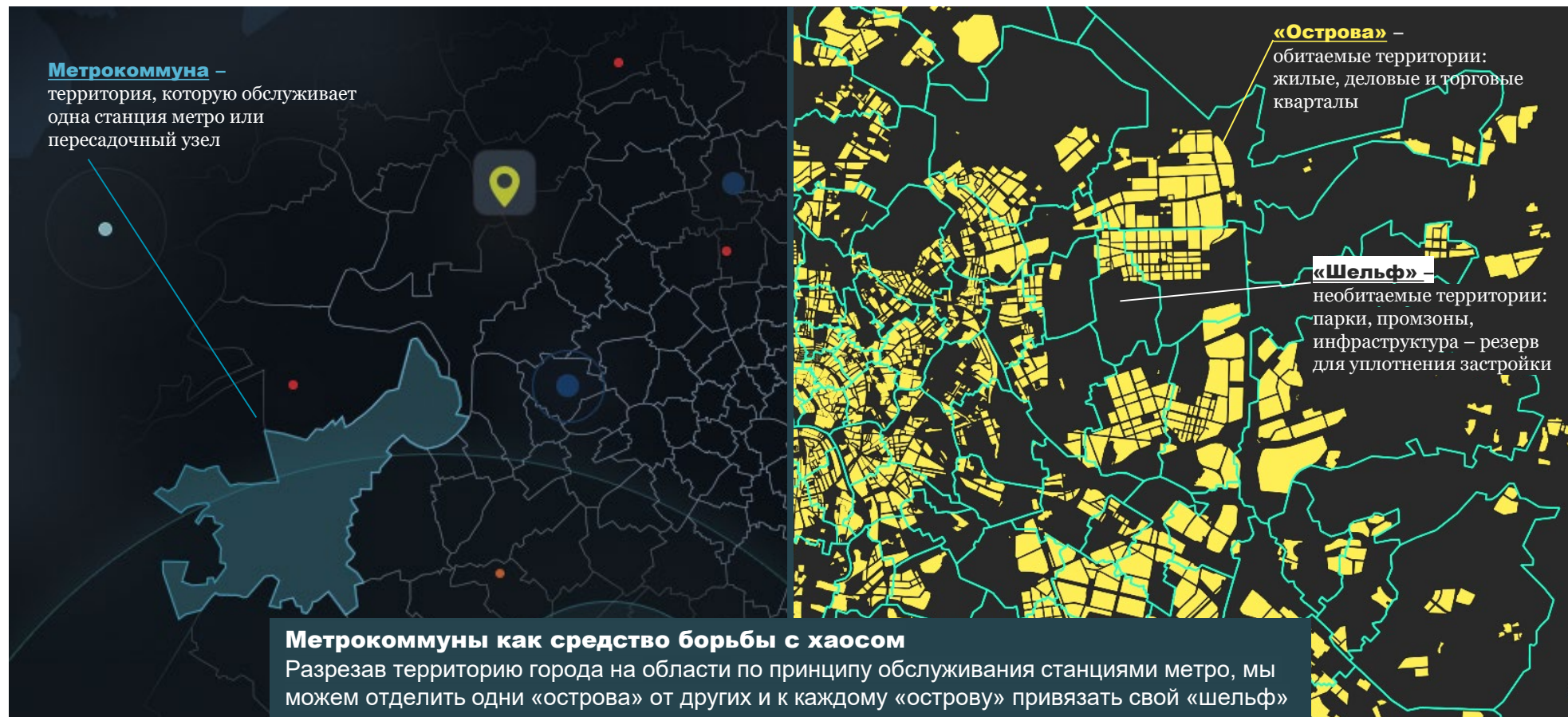
Анализируя «острова» и «шельфы» через призму метрокоммун можно определить потенциал роста «островов», прогнозировать эволюцию застройки и предлагать оптимальные локации для размещения новых объектов.

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 **микрорегионы** – «острова» с максимальной плотностью, транспортной обеспеченностью и лучшим экономическим перформансом. Анализируя показатели метрокоммун, можно предвосхитить появление новых микрорегионов 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

Метрокоммуны в Москве

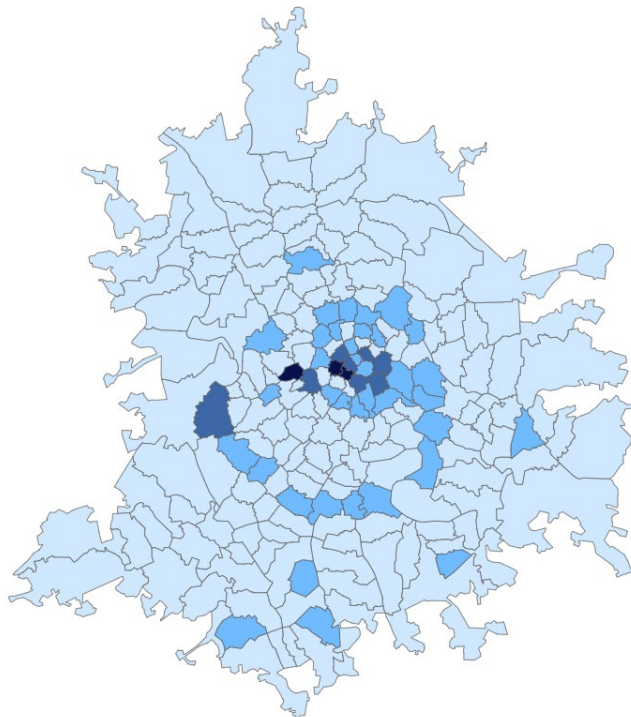
По состоянию на Июнь 2021г. С открытием новых станций система периодически обновляется

 [Полезные ссылки:](#)

[Путь, который мы проделали: полный разбор инструмента метрокоммун, история разработки и предпосылки создания - статья](#)

[Метрокоммуны и кто в них обитает: анализ дневного и ночного населения метрокоммун, умная плотность – видео](#)

Схема метрокоммун



Тёмным выделены метрокоммуны 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 - **метрокоммуны**. 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 метрокоммуны, 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 22%, ведется активное строительство, рост уровня вакансии сдерживается одномоментным 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 2021

Прогноз (Класс А, В+ и В-)

1,55 млн кв. м

Общее количество арендованных и купленных площадей на рынке Москвы

510 тыс. кв. м

Новое строительство

2,1 млн кв. м (11,1%)

Количество свободных площадей

22 210 руб./кв. м/год

Средневзвешенная ставка аренды

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).

Доля свободных площадей по состоянию на 01.07.2021 составляет 10,3%, что меньше аналогичного показателя 2020 г. на 0,7 п.п. К концу года показатель вернется к уровню прошлого года (11%). Текущее временное снижение уровня вакансии объясняется одномоментным выходом на рынок крупного объема зданий BTS (такие объекты добавляются к стоку с нулевой вакансией, что повышает средний уровень заполняемости на рынке). Ввод спекулятивных объектов во второй половине года выровняет показатель. Также влияние на значение доли свободных площадей окажет тот факт, что компании, консолидирующие офисы в BTS, будут освобождать свои текущие площади.

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.

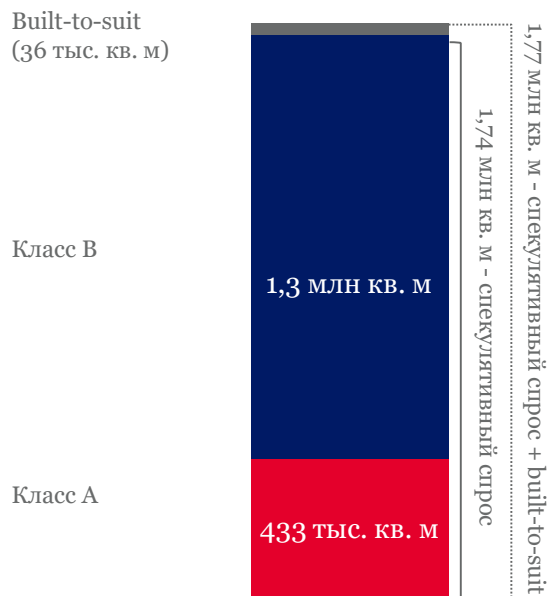
В ближайшие годы новое строительство будет достаточно интенсивным (350-400 тыс. кв. м ежегодно). При сохранении текущего уровня спроса показатель будет подкрепляться дефицитом качественных предложений крупного объема, ведь удовлетворить запросы на аренду от 20 тыс. кв. м по-прежнему может крайне ограниченное количество существующих опций. Как только рынок замедлится, отложенным эффектом затухания спроса станет снижение темпов ввода новых объектов.

Вопреки опасениям, индикаторы офисного рынка остались в зелёной зоне.

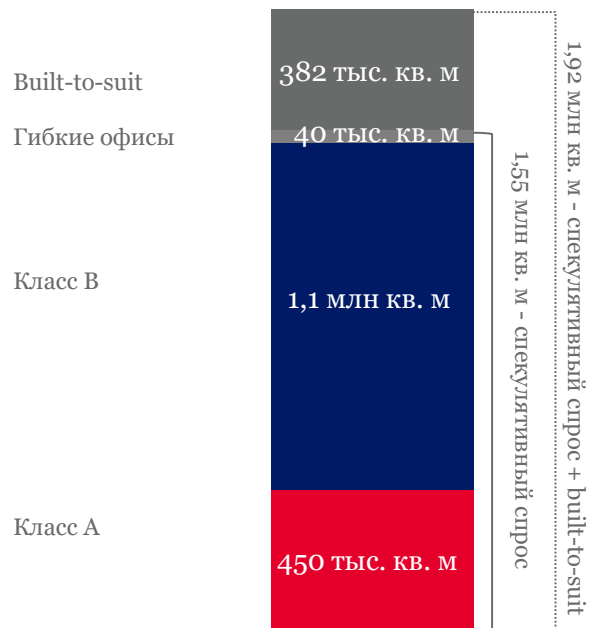
ИЗМЕНЕНИЯ В СТРУКТУРЕ СПРОСА

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.

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- В 2021 году потребительский рынок отыграет свое падение. Восстановление потребления до уровня 2019 года начнется в 2022 году.
- Посещаемость в торговых центрах Москвы в мае-июне ниже показателей 2019 года в среднем на 10%. Вследствие введенных ограничений на работу заведений общественного питания и детских развлечений отставание будет увеличиваться, и до конца года посещаемость вряд ли вернется на уровень 2019 года.
- 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.

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

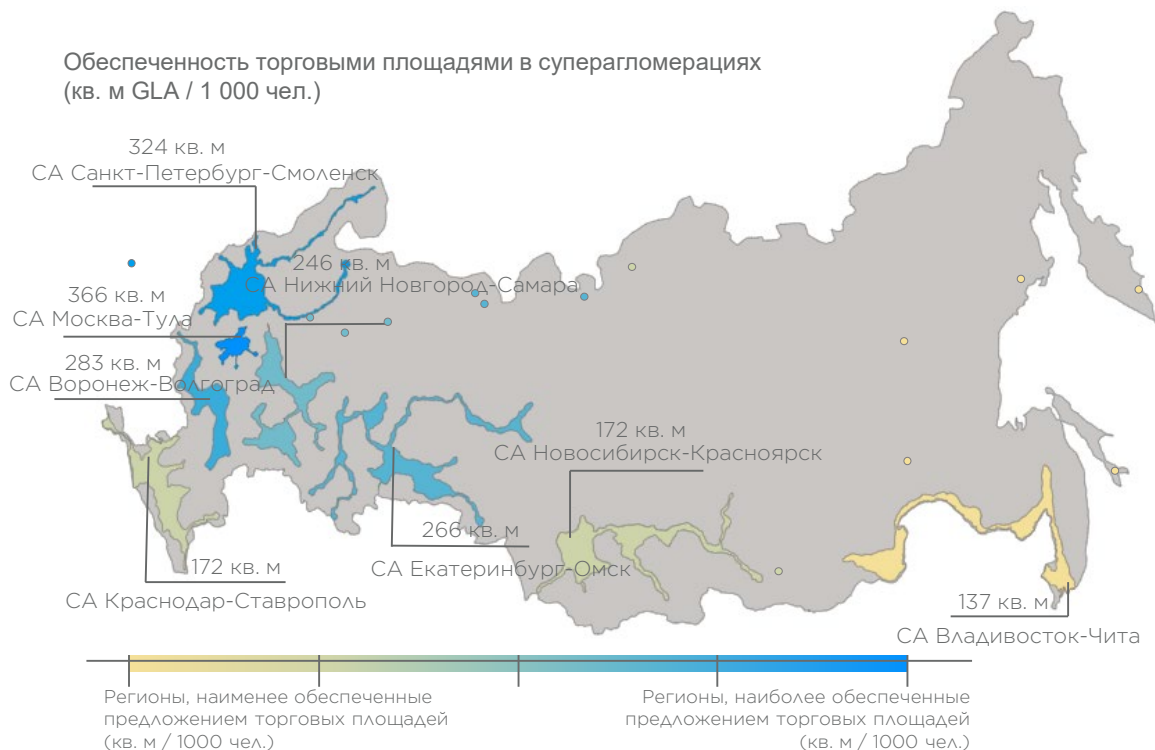
На фоне быстро растущей онлайн торговли, развлекательный компонент усиливает свою якорную функцию в торговых центрах и увеличивает посещаемость объектов. В проектируемых торговых центрах девелоперы всё чаще делают упор на развлекательную и спортивную составляющую. В Москве на стадии строительства находится 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.

СУПЕРАГЛОМЕРАЦИИ: ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ ТОРГОВЫМИ ПЛОЩАДЯМИ



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 так же расположение абсолютного большинства форматных торговых объектов. Тем самым, расчёт обеспеченности становится более точным, отражая распределение торговых площадей на их реальных пользователей и не «размазывая» 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 - Смоленск	3 136 168	324	9 693 317
Воронеж-Волгоград	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-Ставрополь	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 закрепилась на уровне 3%. Активное спекулятивное строительство не отразится на росте показателя в связи с заключением договоров предварительной аренды на крупные спекулятивные блоки, а также большим количеством объектов формата built-to-suit, запланированных к вводу в эксплуатацию до конца этого года.

Москва 2021

Прогноз

1,8 млн кв. м

Общее количество арендованных и купленных площадей, класс А и В

1 млн кв. м

Новое строительство, класс А и В

3 %

Уровень вакантных площадей, класс А

4 300 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.

СТАВКИ РАСТУТ БЫСТРЕЕ, ЧЕМ ОЖИДАЛОСЬ

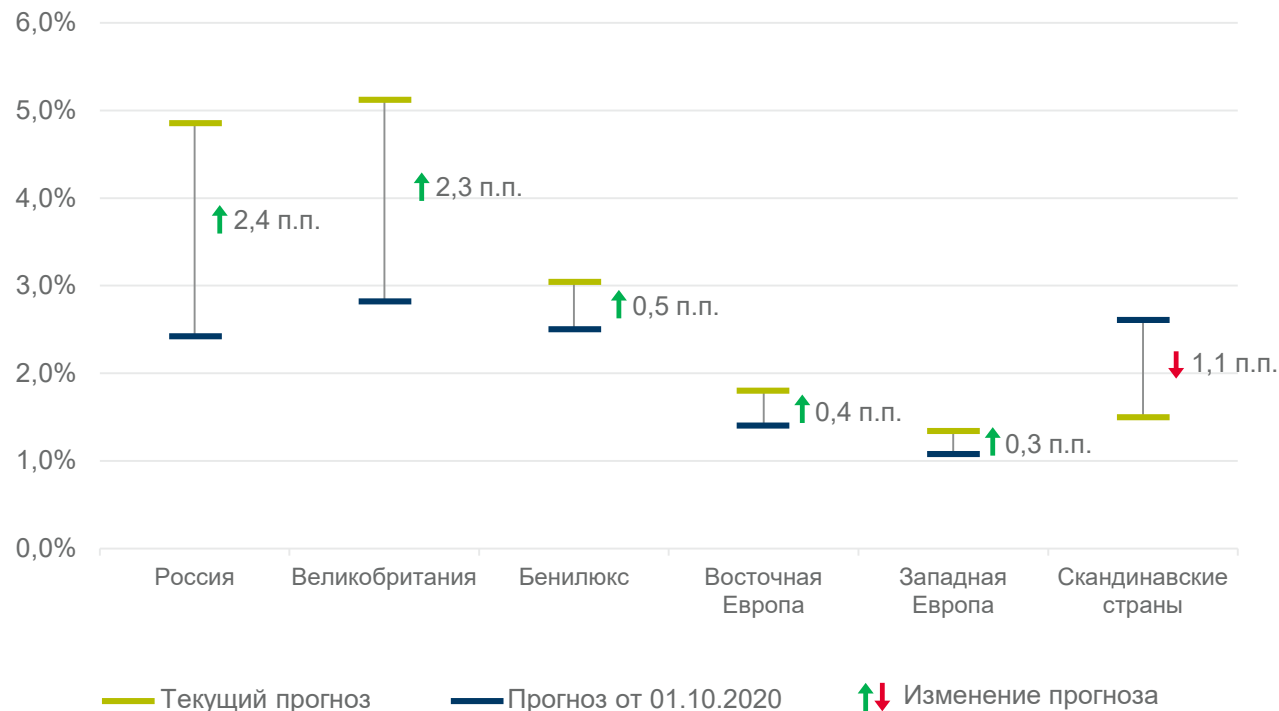
Практически на всех европейских рынках были пересмотрены прогнозы в сторону более быстрого роста ставок аренды на складские объекты. Россия не стала исключением.

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, %



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, А класс, тыс. кв. м	Плотность населения, чел / кв. км	Население, млн чел
Москва-Тула	14 048	542	19,5
Санкт-Петербург-Смоленск	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-Ставрополь	952	58	10,7
Воронеж-Волгоград	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 5 мес. 2021 г. достичь Загрузки в 57,5% при Средней цене на номер в 5 631 руб.
- Июньское ухудшение эпидобстановки, связанное с медленными темпами вакцинации в Москве и в стране в целом, впрочем, может снова замедлить темпы оздоровления гостиничного бизнеса и лишний раз напоминает 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
Marina.Smirnova@cushwake.com

~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 5 мес. 2021 г.

693 номера

в 4 новых проектах

Номерной фонд к открытию до конца 2021 г.

ВЕСЕННИЙ ОПТИМИЗМ В РАБОТЕ МОСКОВСКИХ ОТЕЛЕЙ

В московские гостиницы возвращается российский бизнес и даже иностранные туристы.

57,5%

Загрузка за 5 мес. 2021 г.

Рынок качественных отелей

5631 руб.

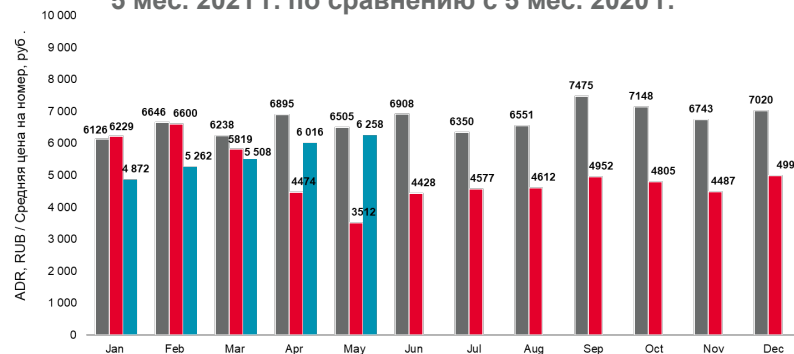
Средняя цена на номер за 5 мес. 2021 г.

Рынок качественных отелей

Источник: данные Cushman & Wakefield

Средняя цена на номер для рынка современного качества:

5 мес. 2021 г. по сравнению с 5 мес. 2020 г.



Загрузка для рынка современного качества:

5 мес. 2021 г. по сравнению с 5 мес. 2020 г.



Планомерное восстановление объемов, связанных с бизнесом поездок (в т.ч., в целях посещения мероприятий, включая крупные выставки), наблюдаемое с марта 2021 г., позволило московскому рынку отелей современного качества за весенние месяцы восстановить уровень Загрузки до 60-65%. Общий рост объемов спроса дал толчок к постепенному увеличению тарифов, которые уже в мае 2021 г. практически сравнялись с уровнем мая 2019 года (разница в Средней цене на номер составила всего 4%).

Одним из ободряющих факторов для отельеров стало возвращение в страну весной тургрупп из Египта, ОАЭ и Индии.

Однако в начале июня медленные темпы вакцинации в России и в Москве, в частности, привели к резкому подъему количества новых заболеваний коронавирусной инфекцией. По этой причине ситуация со спросом остается неопределенной, что осложняет прогнозирование работы рынка до конца 2021 года.

ДЕПАРТАМЕНТ ИССЛЕДОВАНИЙ И АНАЛИТИКИ 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



Полина Афанасьева

Аналитик
Офисная недвижимость
Polina.Afanasiaeva@cushwake.com



Евгения Сафонова

Аналитик
Торговая недвижимость
Evgenia.Safonova@cushwake.com



Никита Дронов


Аналитик
Пространственный анализ
Nikita.Dronov@cushwake.com



Екатерина Ногай

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
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