

Коммерческая недвижимость - Россия

# #MARKETBEAT

Отдел исследований Cushman & Wakefield

Макроэкономика

Рынки капитала

Офисы

Торговая недвижимость

Складская недвижимость

Гостиницы

# ОКТ '20

## Q3 | 2020



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

## с.4 ФУНДАМЕНТАЛЬНЫЕ ФАКТОРЫ

Макроэкономический  
прогноз и основные  
факторы и тенденции

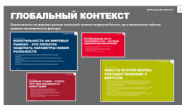
## с.19 КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Анализ сегментов  
коммерческой недвижимости

## с.59 НАША КОМАНДА

Контактная информация  
команды отдела Исследований  
рынка российского офиса  
Cushman & Wakefield

### с.4 Глобальный контекст



### с.13 Макроэкономика



### с.19 Офисная недвижимость



### с.32 Торговая недвижимость



### с.43 Складская недвижимость



### с.51 Гостиничная недвижимость



### с.58 Индикаторы рынка



### с.59 Лучшая исследовательская команда на рынке недвижимости России по версии Euromoney Real Estate Awards в 2012, 2014, 2016 и 2017 годах.



### с.60 О компании



### с.61 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-1) / MOSCOW AGGLOMERATION (CLASSES A, B AND B-1) |        |        |        |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
|  | 2008   | 2009   | 2010   | 2011    | 2012    | 2013    | 2014    | 2015    | 2016    | 2017    | 2018    | 2019    |
| НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО, тыс. кв. м  | 2 219  | 1 158  | 1 009  | 843     | 632     | 977     | 1 384   | 767     | 455     | 455     | 133     | 384     |
| ОСОВОКУПНЫЕ ПЛОЩАДИ, тыс. кв. м  | 9 882  | 11 051 | 12 059 | 12 902  | 13 534  | 14 510  | 15 894  | 16 681  | 17 116  | 17 571  | 17 704  | 18 087  |
| СТАВКА АРЕНДЫ, руб. за кв. м в год   | 20 031 | 15 629 | 14 734 | 14 111  | 16 424  | 19 180  | 21 311  | 22 083  | 20 044  | 17 488  | 19 392  | 19 981  |
| ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ  | 9,0%   | 13,6%  | 11,1%  | 9,5%    | 8,3%    | 7,8%    | 12,4%   | 13,8%   | 10,0%   | 11,7%   | 9,6%    | 9,3%    |
| ОБЪЕМ СДЕЛОК, тыс. кв. м   | 1 853  | 826    | 1 850  | 2 025   | 2 126   | 1 743   | 1 297   | 1 286   | 1 637   | 1 917   | 2 004   | 2 041   |
| ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ / RETAIL MARKET  |        |        |        |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| РОССИЯ (ВКЛЮЧАЯ МОСКВУ) / RUSSIA (INCLUDING MOSCOW)                                      |        |        |        |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
|  | 2008   | 2009   | 2010   | 2011    | 2012    | 2013    | 2014    | 2015    | 2016    | 2017    | 2018    | 2019    |
| НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО, тыс. кв. м  | 1 589  | 1 387  | 1 514  | 1 301   | 1 917   | 1 456   | 2 313   | 1 877   | 1 699   | 816     | 556     | 570     |
| ОСОВОКУПНЫЕ ПЛОЩАДИ, тыс. кв. м  | 6 932  | 8 319  | 9 833  | 11 194  | 13 110  | 14 567  | 16 879  | 18 757  | 20 456  | 21 072  | 21 631  | 22 200  |
| МОСКОВСКАЯ АГЛОМЕРАЦИЯ / MOSCOW AGGLOMERATION  |        |        |        |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
|  | 2008   | 2009   | 2010   | 2011    | 2012    | 2013    | 2014    | 2015    | 2016    | 2017    | 2018    | 2019    |
| НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО, тыс. кв. м  | 431    | 497    | 362    | 202     | 158     | 173     | 627     | 416     | 444     | 135     | 108     | 156     |
| ОСОВОКУПНЫЕ ПЛОЩАДИ, тыс. кв. м  | 2 131  | 2 628  | 2 990  | 3 192   | 3 350   | 3 524   | 4 151   | 4 589   | 5 013   | 5 148   | 5 255   | 5 412   |
| 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 |
| СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ / WAREHOUSE MARKET (CLASS A)                                      |        |        |        |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| РОССИЯ (ВКЛЮЧАЯ МОСКВУ) / RUSSIA (INCLUDING MOSCOW)                                      |        |        |        |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
|  | 2008   | 2009   | 2010   | 2011    | 2012    | 2013    | 2014    | 2015    | 2016    | 2017    | 2018    | 2019    |
| НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО, тыс. кв. м  | 1 735  | 1 539  |        |         |         | 1 628   | 2 358   | 2 003   | 1 794   | 964     | 1 187   | 1 326   |
| ОСОВОКУПНЫЕ ПЛОЩАДИ, тыс. кв. м  | 5 701  | 7 241  |        |         |         | 11 201  | 13 559  | 15 562  | 17 356  | 18 320  | 19 507  | 20 833  |
| МОСКОВСКАЯ АГЛОМЕРАЦИЯ / MOSCOW AGGLOMERATION  |        |        |        |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
|  | 2008   | 2009   | 2010   | 2011    | 2012    | 2013    | 2014    | 2015    | 2016    | 2017    | 2018    | 2019    |
| НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО, тыс. кв. м  | 737    | 737    | 295    | 291     | 628     | 1 004   | 1 384   | 1 046   | 1 225   | 465     | 699     | 814     |
| ОСОВОКУПНЫЕ ПЛОЩАДИ, тыс. кв. м  | 3 538  | 4 275  | 4 659  | 4 931   | 5 587   | 6 591   | 7 884   | 9 031   | 10 256  | 10 721  | 11 421  | 12 235  |
| 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   |
| ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ  | 2,0%   | 13,0%  | 3,9%   | 1,0%    | 1,0%    | 1,5%    | 6,0%    | 8,5%    | 8,3%    | 7,0%    | 5,5%    | 3,6%    |

# ГЛОБАЛЬНЫЙ КОНТЕКСТ

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

#MARKETBEAT

Глобальный контекст

## ВОЛАТИЛЬНОСТЬ НА МИРОВЫХ РЫНКАХ – ЭТО ПОПЫТКА НАЩУПАТЬ ПАРАМЕТРЫ НОВОЙ РЕАЛЬНОСТИ

- Рост акций американских компаний вызывает у инвесторов опасения будущей коррекции.
- Крайне высокие мультипликаторы у технологических компаний вызывают опасения перегрева рынка.
- Нулевые ставки означают, что дополнительного ресурса по стимулированию экономики больше нет.
- Падение на европейских рынках демонстрирует зыбкость финансовых рынков.

5 | #MARKETBEAT Q3-2020

#MARKETBEAT

Глобальный контекст

## ВОЗОБНОВЛЕНИЕ РОСТА ЭКОНОМИКИ В 2021 – БАЗОВЫЙ СЦЕНАРИЙ ДЛЯ КОРПОРАЦИЙ

- Тем не менее, для глобального рынка недвижимости ожидается только в конце 2021 г., а восстановление лишь в 2022 г.
- Скорее всего, показатели четвертого квартала у компаний окажутся хуже ожидаемых. За этим может последовать масштабная переоценка активов и пересмотр стратегий на этот год.
- Результатом может стать затяжная глобальная рецессия.

6 | #MARKETBEAT Q3-2020

#MARKETBEAT

Глобальный контекст

## НУЛЕВЫЕ СТАВКИ – СТРЕСС-ТЕСТ ДЛЯ ДОХОДНОСТИ ИНВЕСТИЦИЙ

- При общем благоприятном эффекте от снижения ставок ресурс стимулирования экономики исчерпан. В случае угрозы рецессии у правительства остался очень ограниченный инструментарий.
- Для недвижимости проблема заключается не только в низкой доходности, но и в фундаментальных сдвигах в экономических моделях коммерческой недвижимости из-за пандемии.
- Возможно, для некоторых географий и типов активов мы увидим нулевую доходность уже в обозримом будущем.

7 | #MARKETBEAT Q3-2020

#MARKETBEAT

Глобальный контекст

## ВМЕСТО ВТОРОЙ ВОЛНЫ – СОСУЩЕСТВОВАНИЕ С ВИРУСОМ

- Надежда на остановку распространения болезни (как это было в случае с прошлыми болезнями), равно как и на оперативную вакцинацию, развеялись. Экономике придется существовать в рамках повышенной эпидемиологической угрозы.
- С другой стороны, население развитых стран уже в гораздо меньшей степени подвержено паническим настроениям, поэтому можно ожидать режима мягких ограничений.
- Локально ориентированный бизнес в моменте чувствует себя более комфортно, в то время как перед глобальными корпорациями маячит угроза потери управляемости из-за географической изоляции.

8 | #MARKETBEAT Q3-2020

Глобальный контекст

# ВОЛАТИЛЬНОСТЬ НА МИРОВЫХ РЫНКАХ – ЭТО ПОПЫТКА НАЩУПАТЬ ПАРАМЕТРЫ НОВОЙ РЕАЛЬНОСТИ

- Рост акций американских компаний вызывает у инвесторов опасения будущей коррекции.
- Крайне высокие мультипликаторы у технологических компаний вызывают опасения перегрева рынка.
- Нулевые ставки означают, что дополнительного ресурса по стимулированию экономики больше нет.
- Падение на европейских рынках демонстрирует зыбкость финансовых рынков.

Глобальный контекст

# ВОЗОБНОВЛЕНИЕ РОСТА ЭКОНОМИКИ В 2021 – БАЗОВЫЙ СЦЕНАРИЙ ДЛЯ КОРПОРАЦИЙ

- Тем не менее, дно глобального рынка недвижимости ожидается только в конце 2021 г., а восстановление лишь в 2022 г.
- Скорее всего, показатели четвертого квартала у компаний окажутся хуже ожидаемых. За этим может последовать масштабная переоценка активов и пересмотр стратегий на 2021 год.
- Результатом может стать затяжная глобальная рецессия.

*Глобальный контекст*

# НУЛЕВЫЕ СТАВКИ – СТРЕСС-ТЕСТ ДЛЯ ДОХОДНОСТИ ИНВЕСТИЦИЙ

- При общем благоприятном эффекте от снижения ставок ресурс стимулирования экономики исчерпан. В случае угрозы рецессии у правительств остался очень ограниченный инструментарий.
- Для недвижимости проблема заключается не только в низкой доходности, но и в фундаментальных сдвигах в экономических моделях коммерческой недвижимости из-за пандемии.
- Возможно, для некоторых географий и типов активов мы увидим нулевую доходность уже в обозримом будущем.

Глобальный контекст

# ВМЕСТО ВТОРОЙ ВОЛНЫ – СОСУЩЕСТВОВАНИЕ С ВИРУСОМ

- Надежда на остановку распространения болезни (как это было в случае с прошлыми болезнями), равно как и на оперативную вакцинацию, развеялись. Экономике придется научиться существовать в рамках повышенной эпидемиологической угрозы.
- С другой стороны, население развитых стран уже в гораздо меньшей степени подвержено паническим настроениям, поэтому можно ожидать режима мягких ограничений.
- Локально ориентированный бизнес в моменте чувствует себя более комфортно, в то время как перед глобальными корпорациями маячит угроза потери управляемости из-за географической изоляции.



# ЭФФЕКТ ПАНДЕМИИ ДЛЯ ГЛОБАЛЬНОГО РЫНКА ОФИСОВ

Развитые западные офисные рынки сегодня: 20% от всех занятых работают в офисах, из них 4,5% работают из дома.

# -9,6

МЛН КВ. М

Ожидаемое сокращение занятых офисных площадей **в мире** в 2021г.

[Скачать отчет:](#)

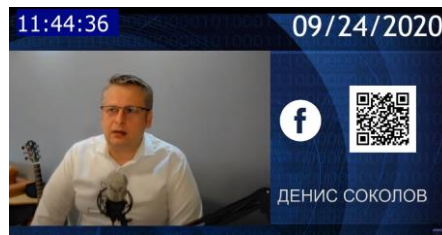
GLOBAL OFFICE IMPACT STUDY & RECOVERY TIMING REPORT

Kevin Thorpe • 9/22/2020



An analysis of COVID-19's impact on the office sector: forecasts and outcomes

[Подробнее в подкасте #MarketbeatLive](#)



**Работа из дома** и «разуплотнение» офисов остаются двумя неизвестными переменными.

При общем, казалось бы, благополучном переходе к удаленной работе, появляется все больше признаков падения эффективности производительности труда. В любом случае, удаленная работа не может оказать значительного эффекта, так как для развитых рынков оптимистичный прогноз предполагает рост с 4% до 11% через 10 лет. Увеличение доли офисных рабочих мест в структуре занятости будет играть гораздо большую роль.

**Разуплотнение** офисов - отказ от концепции максимизации плотности рабочего пространства может оказать гораздо более масштабный эффект. Увеличение площади на 1 сотрудника на 10-20% приведет к радикальному изменению восприятия людьми офисного пространства, как тесного и некомфортного.

## Глобальный прогноз:

- Дно рынка будет достигнуто лишь во второй половине 2021 г.
- Полномасштабное восстановление спроса на офисы в мире ожидается не ранее 2022 г.
- Доля свободных площадей в мире вырастет с 10 до 15%.
- Снижение ставок.

## Россия:

- Реакция на пандемию оказалась более быстрой. Негативный эффект пандемии уже отыгран в 2020 г.
- Снижения ставок не ожидается, однако пандемия «съела» весь ожидавшийся в начале года рост.

Источник: Global Office and Impact Study, Cushman & Wakefield Research, September 2020

# ИНВЕСТИЦИОННАЯ АКТИВНОСТЬ В ВОСТОЧНОЙ ЕВРОПЕ ОСТАЕТСЯ ВЫСОКОЙ

Чехия стала крупнейшим инвестиционным рынком в регионе.

3

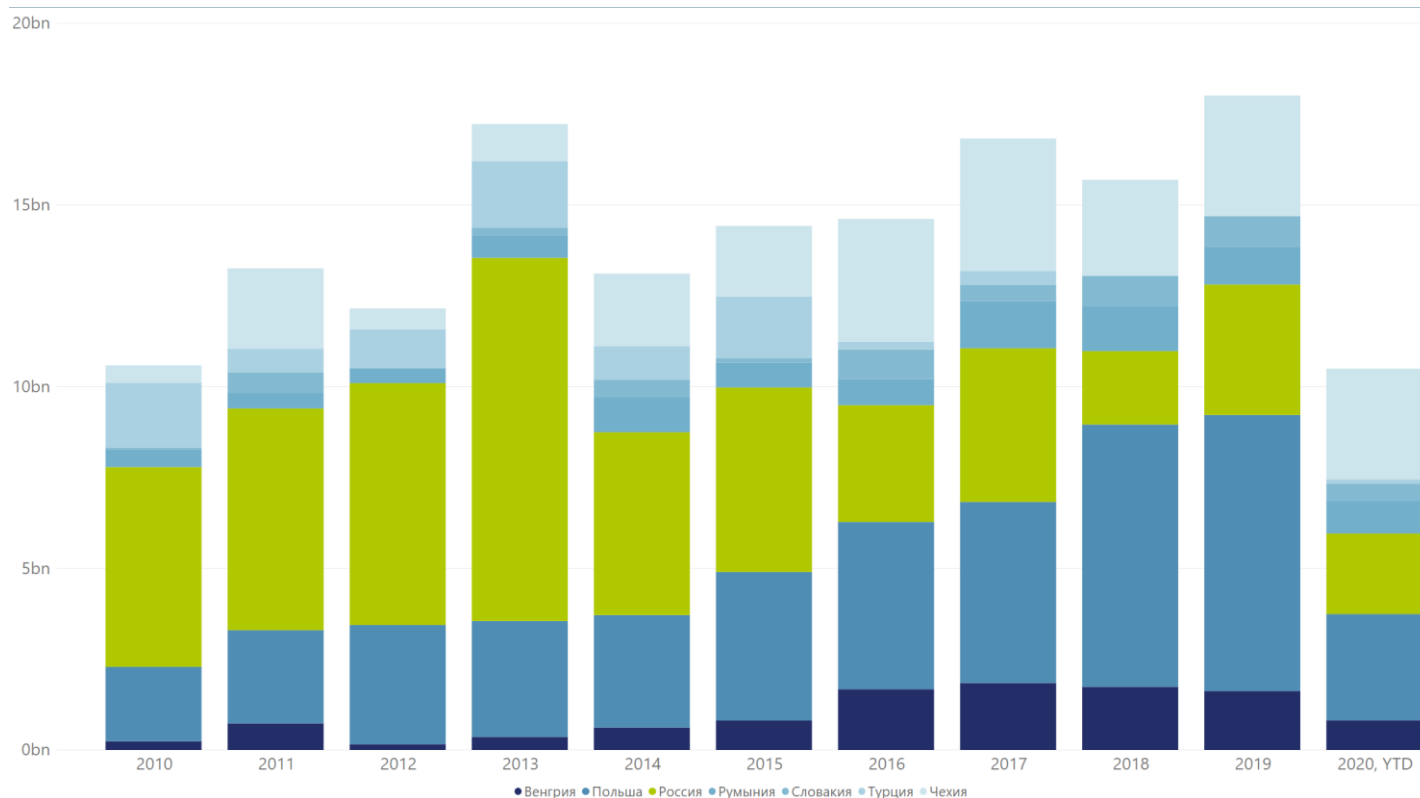
млрд евро

Объем инвестиций в Чехии за 9 месяцев 2020г.

**REAL** CAPITAL ANALYTICS

Источник: Real Capital Analytics

Объем инвестиций в основные рынки Центральной Европы по состоянию на начало 4 квартала 2020 г., евро



# ОТТОК КАПИТАЛА ИЗ РОССИИ ПРОДОЛЖАЕТСЯ

С 2017 г. наблюдается чистый отток иностранного капитала из российской недвижимости. За 4 года более 1 млрд евро покинуло страну и было замещено внутренними инвесторами.

## 396

млн евро

Составил чистый отток иностранного капитала в 2019 г.

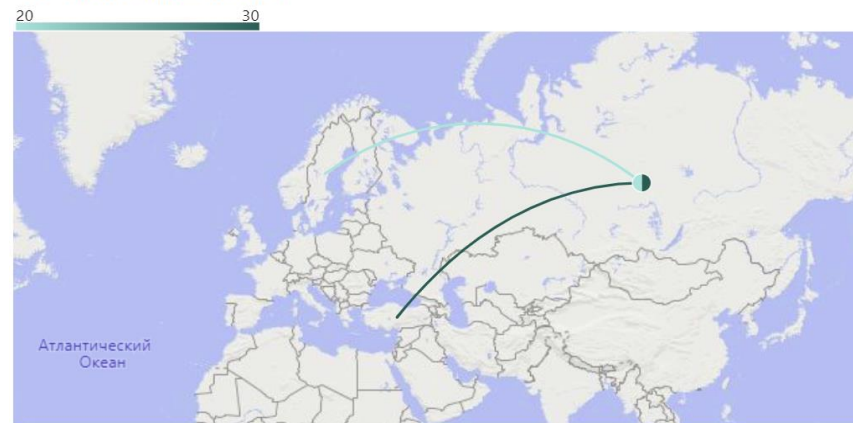
## 215

млн евро

Чистый отток иностранного капитала за 9 месяцев 2020 г.

Source: Real Capital Analytics

INVESTMENTS (MILLION EURO)



TOTAL INVESTMENTS  
mln EURO

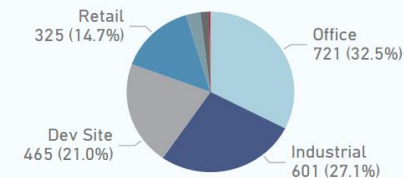
2,217

DOMESTIC

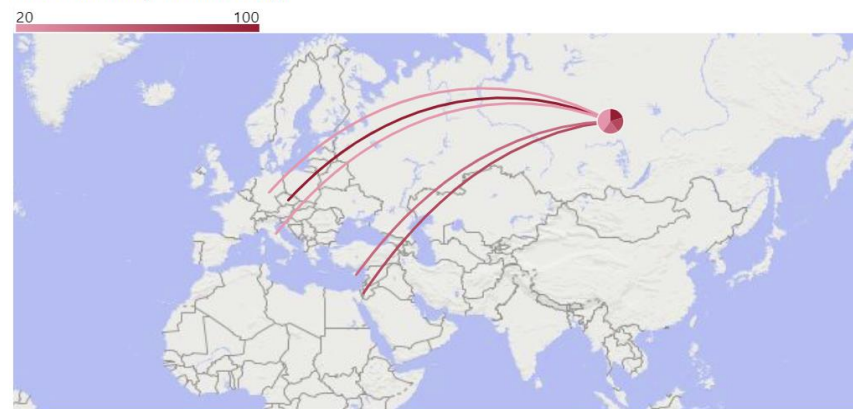
2166

FOREIGN

51



DIVESTMENTS (MILLION EURO)

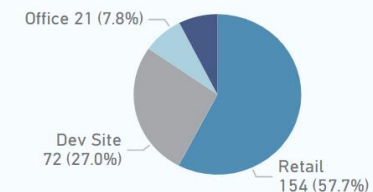


TOTAL DIVESTMENTS  
mln EURO

266

NET FLOW  
mln EURO

-215



## МНЕНИЯ ЭКСПЕРТОВ

Мы рады представить вашему вниманию очередной выпуск подкаста **IQ Интервью с аналитиками Cushman & Wakefield из Великобритании, Швеции и Испании.** В ходе интервью эксперты обсудили ситуацию на региональных рынках в 3 квартале 2020 года, будущее офисного сегмента и организации рабочих пространств, а также влияние #covid19 и меры государственного регулирования.



**CUSHMAN & WAKEFIELD**  
CELEBRATING 25 YEARS IN RUSSIA

**GREG MANSELL**  
Partner, Head of UK Research & Insight, United Kingdom

**RAMIRO J. RODRIGUEZ**  
PhD, Associate Director, Head of Research & Insight, Spain

**ANNIKA EDSTRÖM**  
Head of What's Next/Research, Sweden

**IQ ИНТЕРВЬЮ**  
**#CW\_EXPERTS**

### NEW!

В эфире:

**Аннаика ЭДСТРЕМ (Annika Edström)**,  
руководитель What's Next/Research, Швеция

**Грег МАНСЕЛЛ (Greg Mansell)**, партнер,  
руководитель департамента исследований и  
аналитики, Великобритания

**Рамиро Дж. РОДРИГЕЗ (Ramiro J. Rodriguez)**, PhD, старший директор,  
департамент исследований и аналитики,  
Испания

Хост - **Денис Соколов**, партнер, руководитель  
направления исследований и аналитики по  
Восточной Европе



Россия

# ФУНДАМЕНТАЛЬНЫЕ ФАКТОРЫ

- Формально российская экономика находится в списке наименее пострадавших от пандемии. Ожидается, что по итогам года ВВП снизится примерно на 5%, в то время как западная Европа демонстрирует двузначные темпы падения.
- Однако долгосрочные прогнозы не такие радужные. Несмотря на ожидаемый рост цен на нефть и низкую безработицу, экономический рост в 2020-24 гг. не превысит 3%. Иными словами, отставание России от глобальной экономики будет увеличиваться.

## МАКРОЭКОНОМИКА

|                             | 2019 | 2020        | 2021 | 2022 | 2023 |
|-----------------------------|------|-------------|------|------|------|
| Рост ВВП, %                 | 1,3  | <b>-4,7</b> | 2,9  | 2,6  | 2,2  |
| RUB/USD                     | 64,7 | <b>69,6</b> | 68,5 | 68,2 | 68,5 |
| ИПЦ, %                      | 4,5  | <b>3,7</b>  | 3,4  | 3,8  | 3,8  |
| Дефлятор ВВП, %             | 4,7  | <b>-6,6</b> | 4,3  | 8,8  | 5,6  |
| Кредитная ставка, %         | 8,84 | <b>6,</b>   | 6,0  | 6,1  | 6,26 |
| Профицит бюджета, % от ВВП  | 1,9  | <b>-5,2</b> | -4,1 | -2,1 | -1,4 |
| Потребительские расходы, %  | 2,5  | <b>-7,7</b> | 5,1  | 2,9  | 1,5  |
| Государственные расходы, %  | 2,1  | <b>-2,7</b> | 1,0  | 0,9  | 0,7  |
| Безработица, %              | 4,6  | <b>5,7</b>  | 5,1  | 5,2  | 5,2  |
| Мировая цена на нефть BRENT | 64,4 | <b>44</b>   | 53   | 55   | 59   |

Источник: Oxford Economics 24.09.2020

# ЗАТУХАЮЩИЙ РОСТ ЭКОНОМИКИ ПОСЛЕ ПАНДЕМИИ

**-4,7%**

Падение ВВП России  
В 2020 г.

**1%**

Прогнозируемый  
среднегодовой темп роста  
ВВП

В 2020 – 2025 гг.

Полезные ссылки:

[Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2021 год и на плановый период 2022 и 2023 годов \(26.09.2020\)](#)

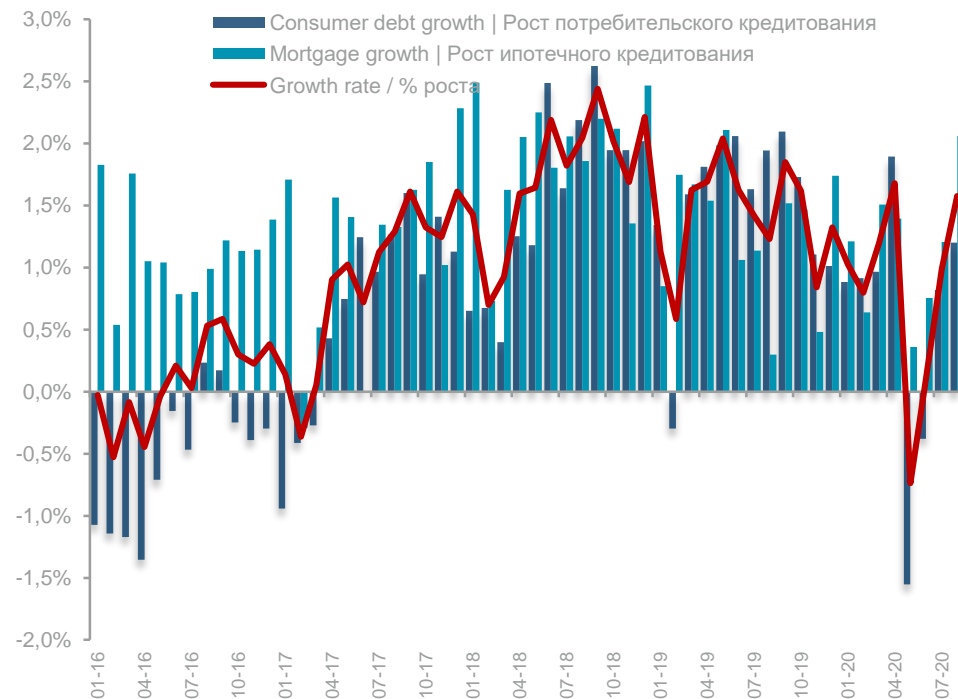
Источник: Минэкономразвития,  
Oxford Economics



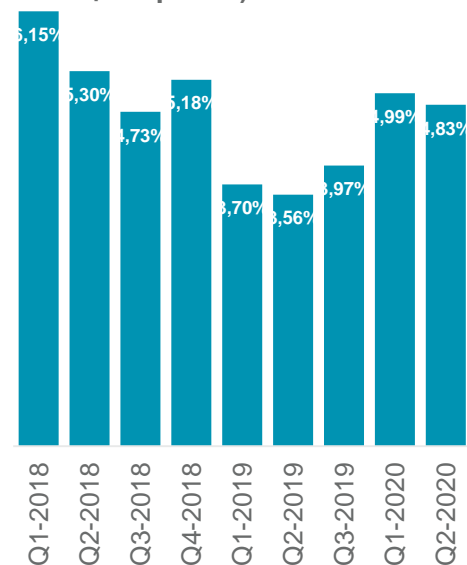
# КРЕДИТНЫЙ РЫНОК – ЛИДЕР ВОССТАНОВЛЕНИЯ

После краткосрочного провала в апреле-мае темпы роста задолженности домохозяйств вернулись к показателям 2018 г. – 10-15% в годовом исчислении.

## Месячное изменение потребительского и ипотечного долга домохозяйств



## Досрочное погашение ипотечного долга за квартал (в % от общей задолженности на конец квартала)



Феноменом пандемии является провал потребительского кредитования на фоне стабильного роста ипотечного долга.

Это свидетельствует об устойчивости модели развития, базирующейся на жилищном строительстве. Население благосклонно отнеслось к нацпроекту «Жилье» и готово собственными деньгами голосовать за него.

Потребительский рынок остается наиболее уязвимым для экономических потрясений.

## 4 КВАРТАЛ – В ОЖИДАНИИ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПАУЗЫ

Благодаря хорошему началу этого года, до сих пор, несмотря на пандемию, объемы инвестиций в коммерческую недвижимость превышают прошлогодние. Однако, если в 4 квартале 2019 г. мы увидели инвестиционный всплеск, то в этом году мы ожидаем паузу. Итоговые объемы 2020 г. ожидаются на уровне 3 млрд евро.

# +40%

### Инвестиции в Россию

1-3 кв. 2020 г. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года

# 3

млрд евро

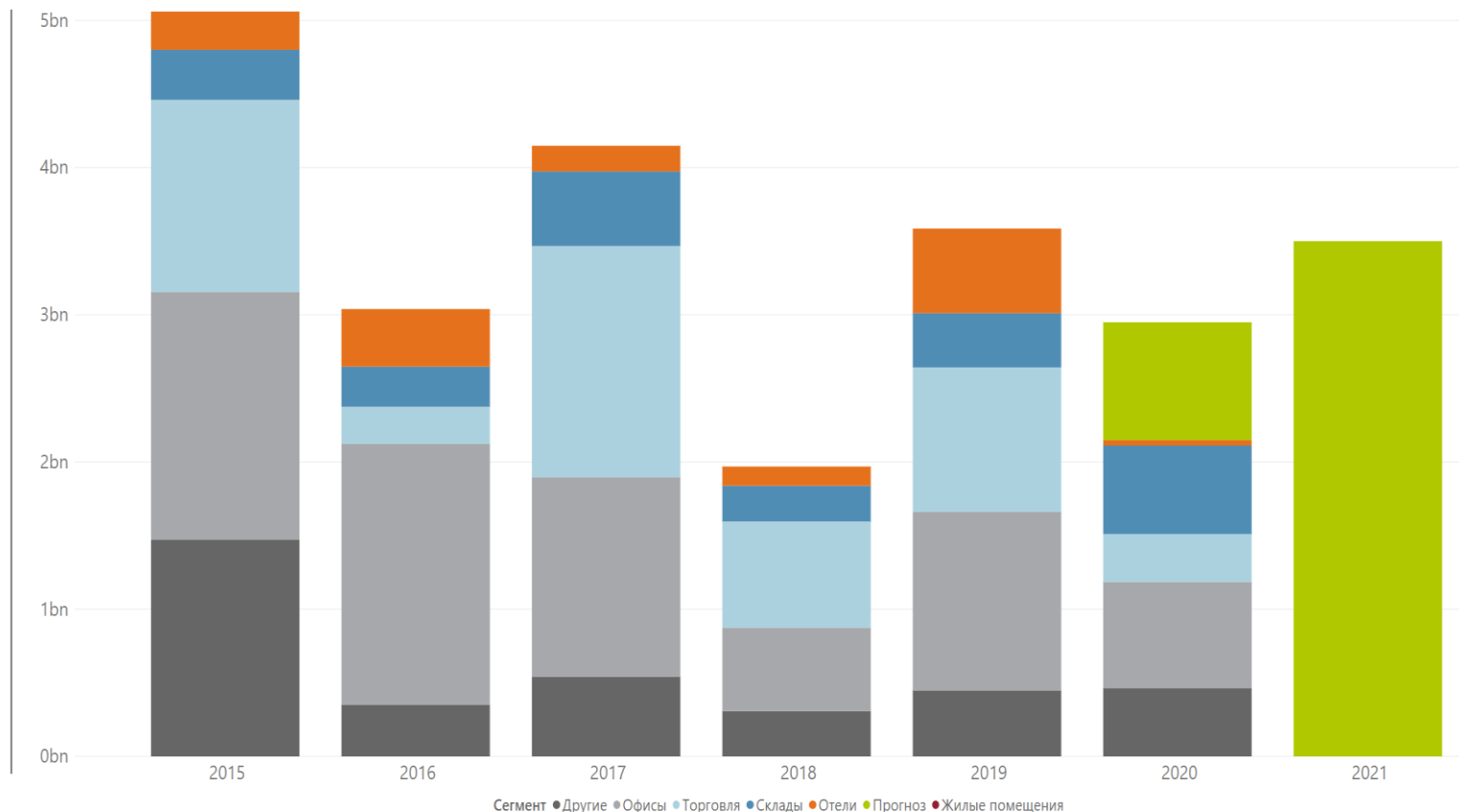
Прогноз объема инвестиционного рынка России в 2020 г.

# 3,5

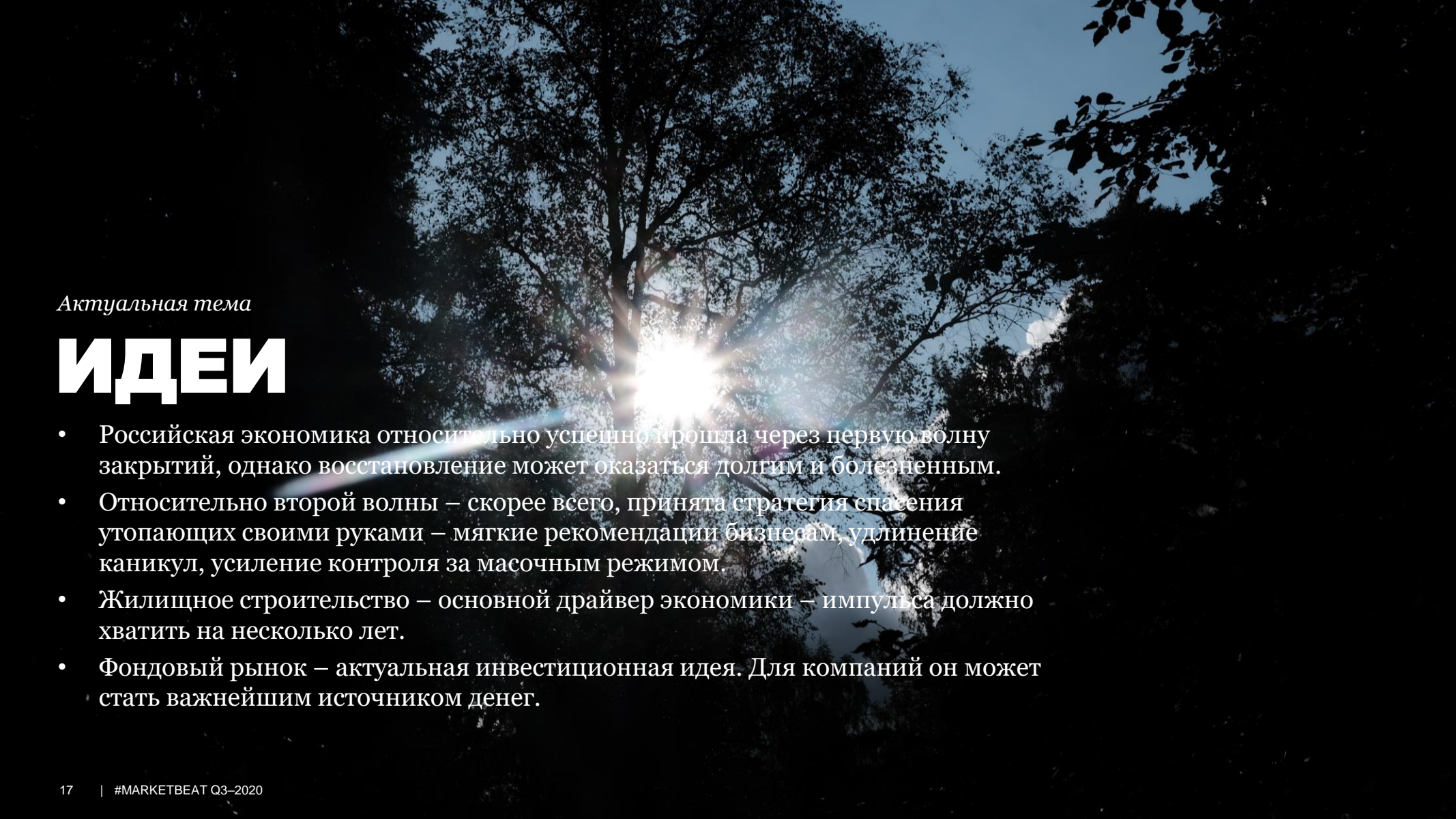
млрд евро

Прогноз объема инвестиционного рынка России в 2021 г.

Источник: Real Capital Analytics, Cushman & Wakefield







Актуальная тема

# ИДЕИ

- Российская экономика относительно успешно прошла через первую волну закрытий, однако восстановление может оказаться долгим и болезненным.
- Относительно второй волны – скорее всего, принята стратегия спасения утопающих своими руками – мягкие рекомендации бизнесам, удлинение каникул, усиление контроля за масочным режимом.
- Жилищное строительство – основной драйвер экономики – импульса должно хватить на несколько лет.
- Фондовый рынок – актуальная инвестиционная идея. Для компаний он может стать важнейшим источником денег.

# СУПЕРАГЛОМЕРАЦИИ: АРХИПЕЛАГ РОССИЯ

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.





# ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- Темп ввода объектов нового строительства постепенно увеличивается, однако о достижении показателей прошлого года речи не идет. Новое строительство 3 кв. 2020 г. превышает показатель 2 кв. 2020 г. в несколько раз.
- Объем новых сделок аренды и продажи, заключенных с начала года, меньше аналогичного показателя 2019 г. на 25%.
- Уровень вакансии превысил показатель конца прошлого года на 2,7 п.п. Выросло предложение субаренды на рынке.

**Москва 1-3 кв. 2020 г.**  
**Класс А, В+ и В-**

**18,24** млн кв. м

Общее количество офисных помещений

**148** тыс. кв. м

Новое строительство

**2,2** млн кв. м (12%)

Количество свободных площадей

**1,1** млн кв. м

Общее количество арендованных и купленных площадей на рынке Москвы

**9%**

Ставка капитализации на «прайм» офисы

*Офисная недвижимость*

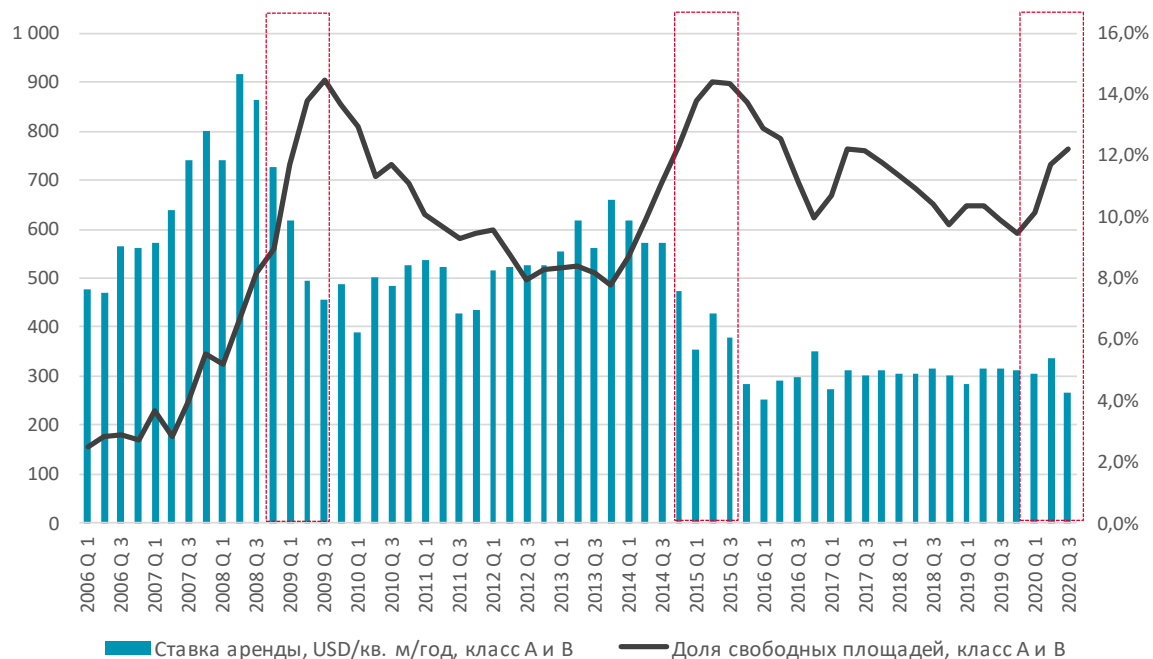
# РЕАЛИЗАЦИЯ ОТЛОЖЕННОГО СПРОСА ПЕРЕНОСИТСЯ НА 2021 ГОД

В 3 кв. 2020 г. существенного увеличения объема сделок не произошло. При условии активизации переговорных процессов в 4 кв. 2020 г., заключение новых сделок придется на следующий год.

# ОФИСНЫЙ РЫНОК МОСКВЫ: ВЛИЯНИЕ НЕФТЯНЫХ КРИЗИСОВ

Кризисы 2008 и 2014 гг. стали серьезным испытанием для московского офисного рынка, который показал высокую волатильность. В 2020 год сегмент вошел сбалансированным, поэтому влияние последствий пандемии и снижения цен на нефть на офисные индикаторы будет более умеренным.

## Волатильность офисного рынка в нефтяные кризисы



Источник: Cushman & Wakefield

Более подробную информацию можно найти в отчетах [«Нефть VS офисы: влияние волатильности нефтяных цен на офисный рынок»](#) и [«The impact of Covid-19 and oil price declines on oil sensitive office markets»](#)

Пик роста рынка начала 2000х пришелся на **2008 г.**, поэтому к мировому финансовому кризису рынок подошел перегретым. Падение цен на нефть привело к девальвации рубля и ослаблению экономики. Офисный рынок показал резкое падение в 2009 г. — ставки аренды в долларах США снизились на 37%, вакансии выросла на 4,8 п.п., а объем сделок упал на 55%. Следующим шоком для офисного рынка стало снижение нефтяных цен, усиленное западными санкциями в **2014-2015 гг.** В результате резкой девальвации рубля офисный рынок почти полностью перешел из иностранной валюты в рубли и больше не возвращался к докризисному уровню ставок аренды, темпы нового строительства стали сокращаться вдвое почти каждый год.

В **2020 г.** офисный рынок Москвы вошел сбалансированным. Уровень вакансии на конец 2019 г. был ниже 10%, темпы строительства в последние 5 лет оставались сдержанными, на рынке ощущается недостаток крупных офисных блоков, арендные ставки в локальной валюте остаются устойчивыми к валютным колебаниям. Поэтому, несмотря на давление сразу двух негативных факторов (последствия пандемии и снижение цен на нефть), аналогичного снижения ставок аренды и роста вакансии, как это было в 2009 и 2015 гг., не произойдет. Динамика индикаторов будет более умеренной.

# НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Новое строительство третьего квартала превысило показатель 2 кв. 2020 г. в несколько раз. Несмотря на постепенное оживление рынка и увеличение строительной активности, ввод ряда крупных объектов был перенесен на следующий год.

**148**  
**ТЫС. КВ. М**

Новое строительство  
1-3 кв. 2020 года

**195**  
**ТЫС. КВ. М**

Новое строительство  
Прогноз на 2020 год

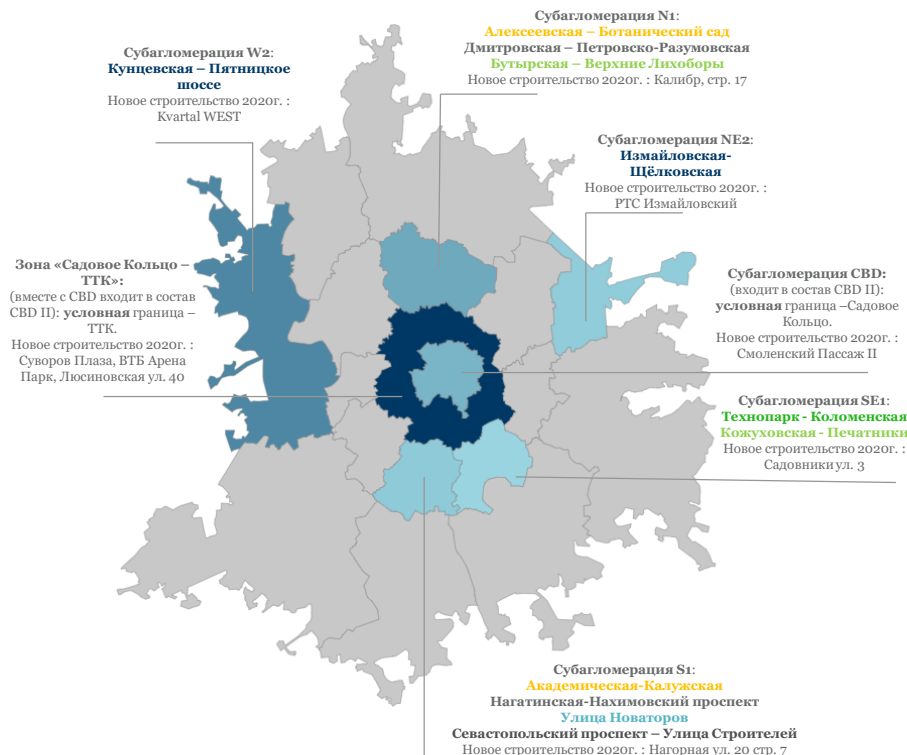
Источник: Cushman & Wakefield

В 3 кв. 2020 года было введено 54 тыс. кв. м офисных площадей. 53% от общего объема нового строительства квартала составляет бизнес-центр ВТБ Арена Парк (Класс А), расположенный в черте активно развивающегося Ленинградского коридора. Оставшиеся 47% формируют объекты класса В, расположенные на севере и северо-востоке Москвы. Новое строительство первых трех кварталов 2020 г. меньше аналогичного показателя прошлого года на 33%.

Новое строительство 2020 г. преимущественно сконцентрировано в зоне между Садовым Кольцом и ТТК, а также прилегающих к ТТК районах.

Очевидными трендами развития Московского офисного рынка являются расширение Центрального Делового Района до границ ТТК и развитие деловых кластеров на периферии (зачастую на бывших индустриальных территориях).

## Субагломерации Москвы: новое строительство 2020 г.





**212 000 кв. м**

общая площадь  
делового квартала

**85 000 кв. м**

площадь эргономичных  
офисных пространств

**8 500 кв. м**

площадь кафе,  
ресторанов и магазинов

**SKOLKOV  
PARK** ДЕЛОВОЙ  
КВАРТАЛ



**ЗДЕСЬ ЖИВЕТ БИЗНЕС**

ЭКСКЛЮЗИВНЫЙ ПРОЕКТ CUSHMAN & WAKEFIELD

## СПРОС

После антирекордов прошлого квартала объем сделок 3 кв. 2020 г. вырос, однако показатель не вернется к уровню 2019 года в среднесрочной перспективе.

### Крупнейшие сделки: новые сделки аренды, 1-3 кв. 2020

# 1,1

млн кв. м

Сумма сделок по аренде  
и продаже

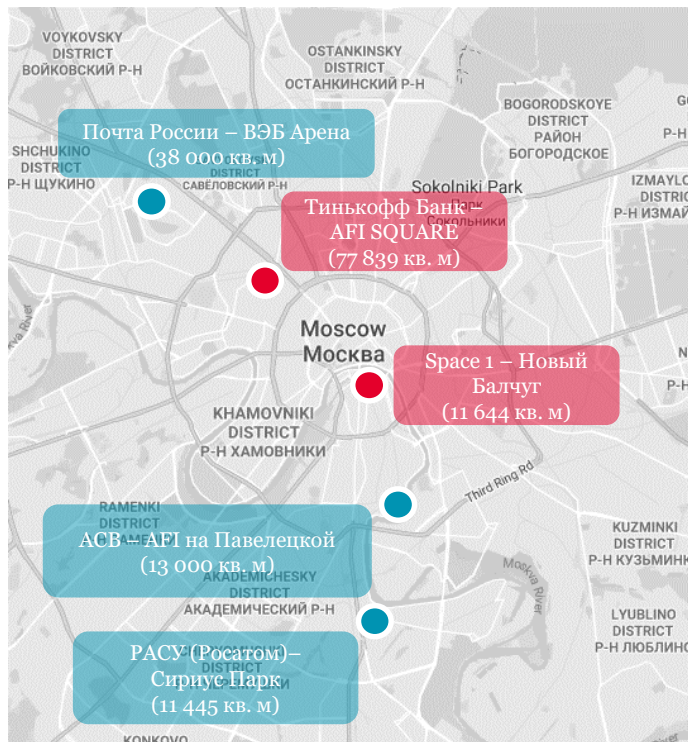
1-3 кв. 2020 года

# 1,4

млн кв. м

Сумма сделок по аренде  
и продаже

Прогноз на 2020 год



Класс А



Класс В (В+и В-)

Сумма сделок аренды и продажи, заключенных с июля по сентябрь 2020 г., составила 391 тыс. кв. м, превысив показатель прошлого квартала на 20%. Однако несмотря на оживление рынка после антирекордов прошлого квартала, полноценного восстановления рынка и реализации отложенного спроса не произошло. Объем новых сделок аренды и продажи, заключенных с начала года, меньше аналогичного показателя 2019 г. на 25%, а переговорные процессы по крупным сделкам, закрытым во 2-3 кв. 2020 г., были в активной фазе еще в доковидное время.

В соответствии с нашими прогнозами интерес компаний преимущественно сконцентрирован на объектах класса В ввиду желания арендаторов оптимизировать свои затраты. В 3 кв. 2020 г. доля заключенных сделок в объектах класса А снизилась на 20% по сравнению с прошлым кварталом.

Структура спроса остается неизменной. Государственные и банковские структуры, IT- компании и операторы гибких рабочих пространств по-прежнему проявляют наибольший спрос на офисные площади.

Источник: Cushman & Wakefield



# ГИБКИЕ ОФИСЫ – ВСЕ ЕЩЕ ЛОКОМОТИВ РЫНКА

Гибкие рабочие пространства по-прежнему показывают себя как активные игроки рынка и в качестве арендаторов и в роли арендодателей.

## 220

**ТЫС. КВ. М**

Объем рынка гибких рабочих пространств

Октябрь 2020 г.

## 76%

Доля сетевых операторов

Октябрь 2020 г.

Источник: Cushman & Wakefield

### Крупнейшие сделки в гибких офисах в 1-3 кв. 2020 г.

| № | Название коворкинга | Площадь, кв. м | Компания-арендатор | Квартал 2020 г. |
|---|---------------------|----------------|--------------------|-----------------|
| 1 | WeWork Arcus III    | 3 457          | Ситимобил          | 2 кв.           |
| 2 | S.O.K Федерация     | 3 400          | OZON               | 3 кв.           |
| 3 | Space 1 Арбат       | 3 180          | ФСК                | 3 кв.           |
| 4 | Workki Neo Geo      | 2 584          | Газпромнефть - СМ  | 1 кв.           |
| 5 | Ключ Сириус Парк    | 2 514          | GreenAtom          | 3 кв.           |

В соответствии с нашими прогнозами спрос на гибкие офисы остается высоким. Коворкинги постепенно встраиваются в экосистему рабочего пространства. Один из лидеров сегмента, компания Space 1, в 3 кв. 2020 г. заключила 2 сделки, которые вошли в топ-5 крупнейших сделок квартала (аренда 11,6 тыс. кв. м в БЦ Новый Балчуг и 3,3 тыс. кв. в Башне Меркурий). 19% от общего объема сделок новой аренды, заключенных с участием крупнейших консультантов в 3 кв. 2020 г., составляют сделки аренды в гибких рабочих пространствах.

### Основные тенденции сегмента:

- Все больше игроков выбирают либо операторскую модель ведения бизнеса либо подход «built-to-suit», когда «отправной точкой» для заключения договора с собственником является наличие потенциального арендатора.
- Увеличение спроса со стороны корпоративных клиентов.
- Операторы будут оптимизировать портфели объектов для выявления наиболее экономически выгодных площадок.

## МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ

Тема выпуска ***IQ Интервью Clients*** — новый офис Cushman & Wakefield. Герои программы – *Сергей Рябокобылко*, Управляющий партнер, Генеральный директор Cushman & Wakefield и *Павел Федоров*, Исполнительный директор сети сервисных офисов Space 1.



“

## Время меняется, и мы меняемся вместе с ним

Офис – лицо консультанта. Мы должны быть примером и лучшим ориентиром для клиента.

”



# Space 1

# ПРЕДЛОЖЕНИЕ СВОБОДНЫХ ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

Так как отложенный спрос не был реализован, и на рынок вышли дополнительные площади, в 3 кв. 2020 г. уровень вакансии показал рост 0,8 п.п. относительно прошлого квартала. Резкого изменения в значении показателя до конца года не предвидится.

## 12 %

Доля свободных помещений

Октябрь 2020 года

Класс А и В (В+ и В-)

## 2,2 млн кв. м

Площадь свободных помещений

Октябрь 2020

Класс А и В (В+ и В-)

## 12 %

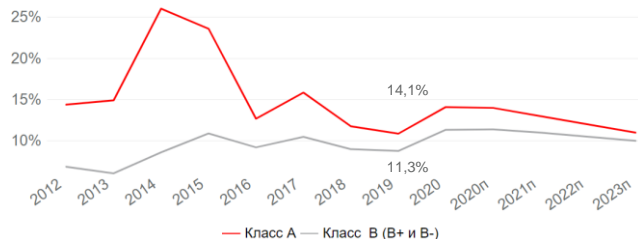
Доля свободных помещений

Прогноз на конец 2020 года

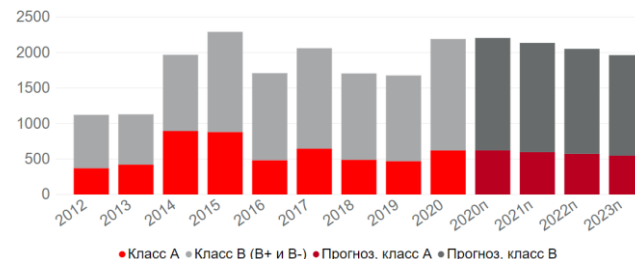
Класс А и В (В+ и В-)

Источник: Cushman & Wakefield

Доля свободных помещений



Свободные помещения



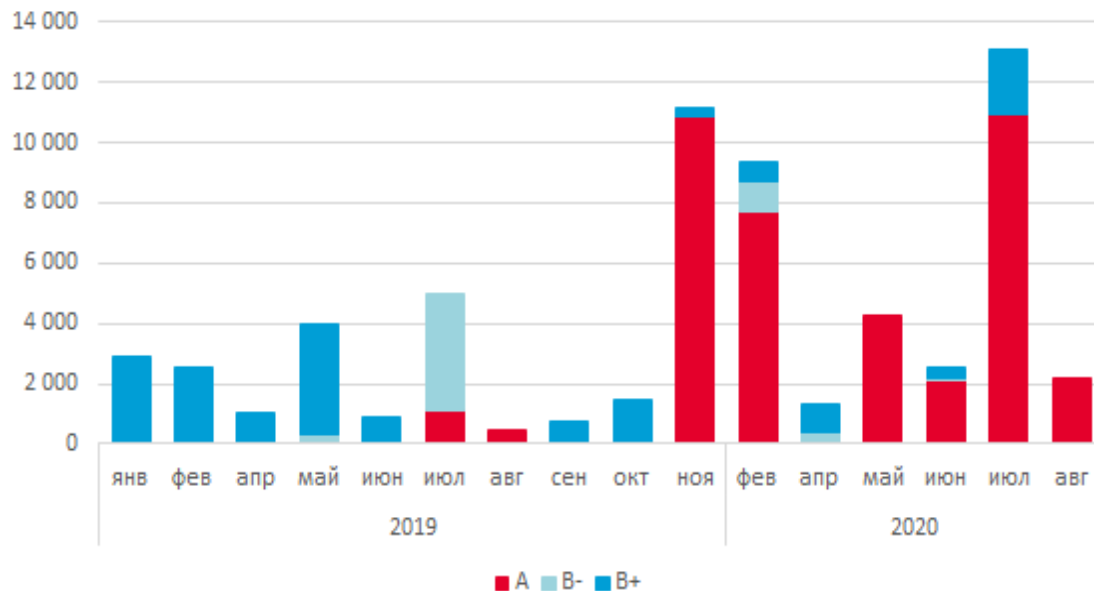
На конец 3 кв. 2020 г. уровень вакансии составил 12%, тем самым превысив значение прошлого года на 2,7 п.п. Рост уровня вакансии в классе А больше, чем в классе В (3,3 п.п и 2,5 п.п. соответственно).

На рост показателя оказали влияние несколько факторов. Во-первых, площади, которые начали экспонироваться во 2 квартале, не были поглощены к концу 3 кв. 2020 г. Во-вторых, некоторые арендаторы приняли решение о сокращении занимаемых площадей после окончания карантина, поэтому к вакансии прошлого квартала добавились новые предложения. На значение показателя также оказал влияние ввод в эксплуатацию новых офисных объектов и вышедшие на рынок предложения субаренды. Воздействие последнего фактора на уровень вакансии минимально, т.к. предложения субаренды составляют 2% от общей вакансии на рынке.

## СУБАРЕНДА: NO DRAMA

Предложение субаренды увеличилось почти вдвое в 1-3 кв. 2020 г. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, однако его доля в общей структуре вакантных площадей остается минимальной.

### Предложения субаренды по дате появления, кв. м



Источник: Cushman & Wakefield

Традиционно компании анализируют, насколько эффективно они используют арендуемые площади, в конце года. Однако, ощутив на себе экономические последствия пандемии, и, как следствие, удаленной работы, компании начали оптимизировать свои расходы уже во 2-3 кв. 2020 г.

В 1-3 кв. 2020 г. на рынок вышло 32,7 тыс. кв. м предложений субаренды, из них 27 тыс. кв. м - в классе А. Для сравнения - за первые 9 месяцев 2019 г. предложение субаренды составило 17,6 тыс. кв. м.

Если в прошлом году вакантные площади преимущественно располагались в бизнес-центрах класса В, то сейчас в предложении доминирует класс А. Более 40% офисных площадей на рынке субаренды, экспонируемых в текущий момент, являются предложениями от крупных международных консалтинговых компаний. 32% открытых вакансий субаренды представлены на рынке банковским и IT сектором. Данные организации предпочитают бизнес-центры высокого класса для размещения своих сотрудников, что стало одной из причин появления на рынке субаренды площадей класса А.

До конца текущего года на рынок может выйти 7-10 тыс. кв. м офисов в субаренду, однако новое предложение площадей от действующих арендаторов не окажет сильного влияния на уровень вакансии.

# ПОГЛОЩЕНИЕ

Площади, которые вышли на рынок в течение последних двух кварталов, не были абсорбированы рынком. Поглощение по-прежнему в отрицательной зоне.

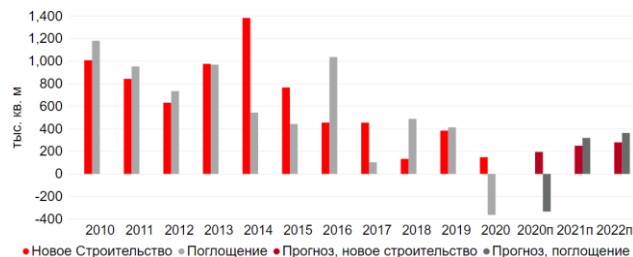
# -376

## ТЫС. КВ. М

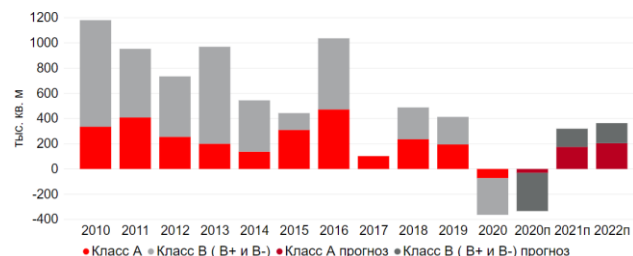
Поглощение  
1-3 кв. 2020 г.

Источник: Cushman & Wakefield

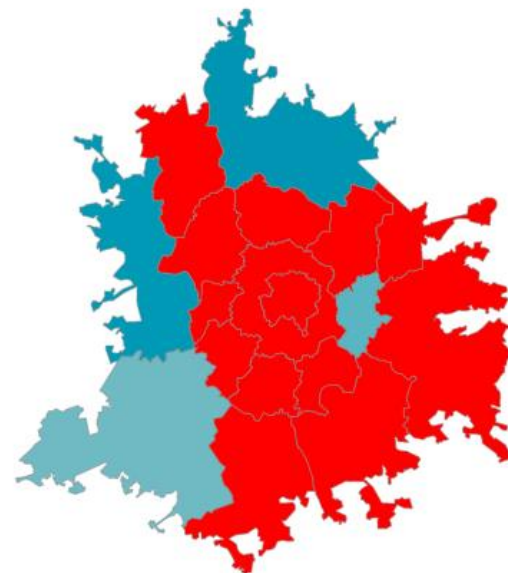
### Поглощение и новое строительство



### Поглощение по классам



### Поглощение по субагломерациям Москвы\*

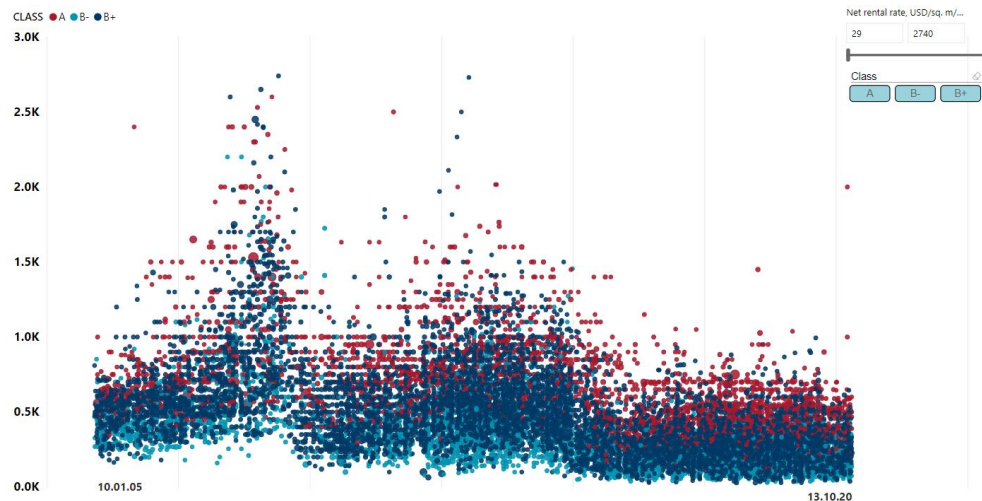


\* Красный цвет свидетельствует о негативном поглощении в субагломерации, синий – о положительном.

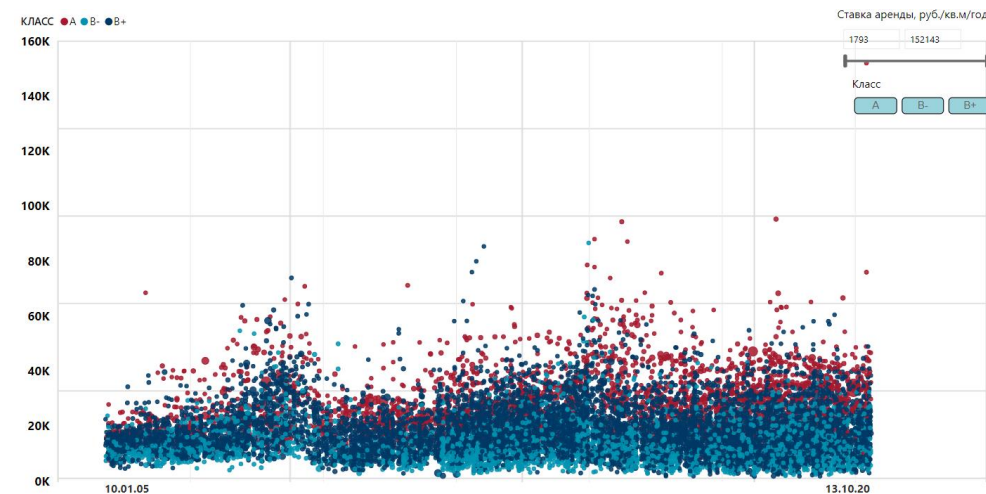
**Поглощение** – показатель, отражающий разницу между площадями, занятыми на начало и конец периода. Положительное поглощение означает, что с рынка «выбираются» дополнительные вакантные офисные площади. Отрицательное поглощение отображает обратное - освобождение дополнительных офисных площадей, которые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

# СДЕЛКИ АРЕНДЫ ОФИСОВ В МОСКВЕ

## Арендные ставки в долларовом эквиваленте



## Арендные ставки в рублевом эквиваленте



- На графике точками обозначены отдельные сделки по аренде офисов. По горизонтали отложена дата, по вертикали – арендная ставка в долларовом или рублевом эквиваленте.
- По ссылке или QR коду можно получить доступ к интерактивному графику на котором отображены детали каждой сделки.





Ставки аренды показали существенное падение по сравнению с предыдущим кварталом, однако значение показателя за первые 10 месяцев 2020 г. по-прежнему превышает уровень 2019 г.

**297****долл. за кв. м в год****Январь-октябрь 2020 г.**

Долларовый эквивалент.  
Все сделки аренды на рынке

**20 844****руб. за кв. м в год****Январь-октябрь 2020 г.**

Рублевый эквивалент.  
Все сделки аренды на рынке

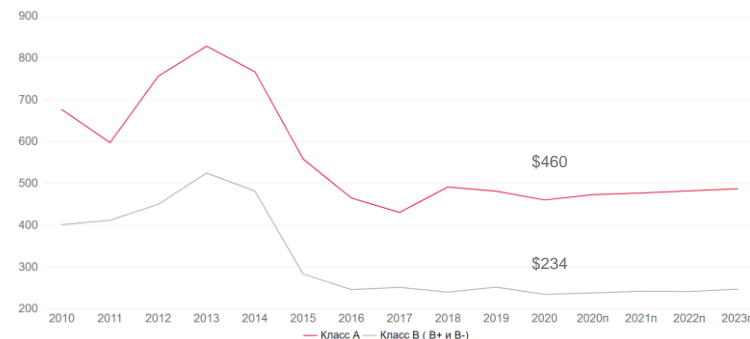
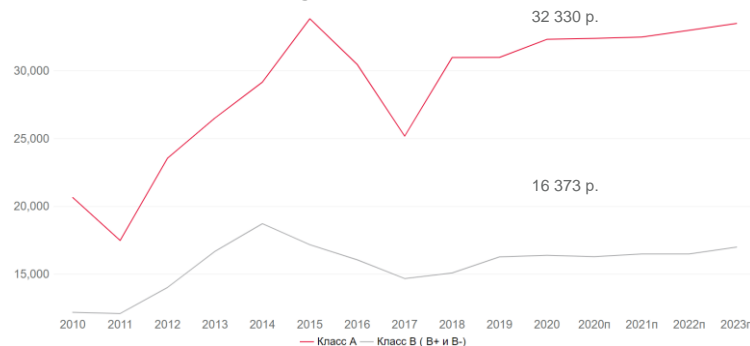
Все ставки аренды указаны без учета  
НДС и операционных платежей.

Источник: Cushman & Wakefield

В результате высокой активности со стороны арендаторов в 1 кв. 2020 г., а также заключения сделки аренды 78 тыс. кв. м в премиальном бизнес-центре по итогам 10 месяцев ставка аренды по-прежнему показывает рост относительно аналогичного периода прошлого года. Однако темп прироста замедляется. Ставки аренды 3 кв. 2020 г. ниже показателя прошлого квартала на 18,5%. Падение показателя в классе А составило 5%, в классе В – 3,3%. Динамика ставок аренды третьего квартала не является драматичной, т.к. при условии отсутствия одной из крупнейших сделок в истории рынка в прошлом квартале, ставки аренды не показали бы заметного снижения.

В 3 кв. 2020 г. средневзвешенный рублевый эквивалент арендной ставки в классе А составил 31 349 руб. за кв. м в год (\$424 за кв. м в год). Средневзвешенный рублевый эквивалент ставок по сделкам аренды в классе В – 15 330 руб. за кв. м в год (\$208 за кв. м в год).

В краткосрочной перспективе 1-2 кварталов арендные ставки останутся на том же уровне. В среднесрочной перспективе 2-3 лет мы ожидаем роста ставок на уровне инфляции (3-5%).

**Ставки аренды в долларовом исчислении\*****Ставки аренды в рублевом исчислении\***

\*Данные по 2020 году:

2020 - актуальные данные за 10 месяцев 2020 года

2020П - прогноз на конец 2020 года

# ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- Несмотря на то, что официальный прогноз по потребительскому рынку был пересмотрен в сторону улучшения, показатели оборота розничной торговли и реальных доходов населения всё равно будут находиться в отрицательной зоне в 2020 году.
- Отставание показателя посещаемости торговых центров Москвы от прошлого года уменьшилось с 40-50% в начале июня до 20% в сентябре. Дальнейшего роста посещаемости до конца года не ожидается.
- Отложенный спрос, который стимулировал кратковременный рост оборотов ритейлеров, уже практически реализован. Многие операторы заявляют о падении продаж по сравнению с прошлым годом.

## 5,5 млн кв. м

**Общее количество торговых площадей в Москве**

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

## 149 тыс. кв. м

**Новое строительство в Москве, 1-3 кв. 2020**

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

## 230 тыс. кв. м

**Новое строительство в Москве, прогноз на 2020 год**

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

## 9,5 %

**Ставка капитализации**

Прайм торговые центры, Москва



*Торговая недвижимость*

# ТОРГОВЫЙ СЕГМЕНТ ЖИВ

Несмотря на то, что даты открытия многих торговых центров были перенесены, а некоторые ритейлеры заявляют об оптимизации бизнеса и падении оборотов, активность на рынке сохраняется. Операторы тестируют новые форматы, развивают каналы интернет торговли, внедряют технологии. Девелоперы же не только достраивают уже начатые объекты, но и в некоторых случаях начинают строительство новых проектов.

# ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ РЫНОК СДЕРЖИВАЕТ РОСТ ОБОРОТОВ РИТЕЙЛЕРОВ И ПОСЕЩАЕМОСТИ ТЦ

Оборот розничной торговли и реальные располагаемые доходы восстановятся до уровня 2019 года не ранее 2022 года.

## -4,2%

Оборот розничной торговли

Прогноз на 2020 год

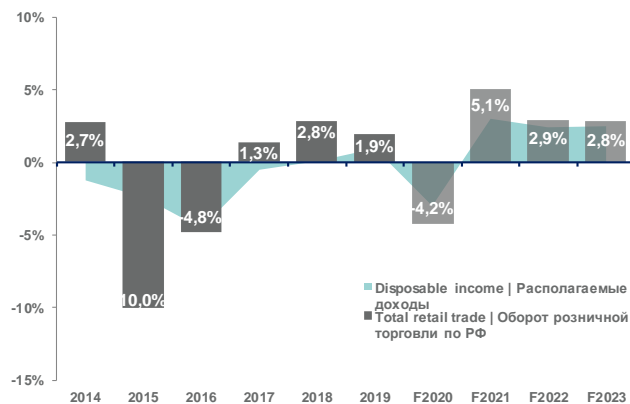
## -3%

Реальные располагаемые доходы населения

Прогноз на 2020 год

Источник: Росстат, прогноз Минэкономразвития, Сентябрь 2020

Потребительский рынок России



После провала в апреле-мае (-22,6 и -18,6% соответственно) оборот розничной торговли восстанавливается – в сентябре падение по сравнению с показателем аналогичного периода прошлого года составило 3%, а всего с начала 2020 г. по сентябрь индикатор сократился на 4,8%. По итогам года потребительский рынок будет оставаться в отрицательной зоне.

Структура использования денежных доходов населения

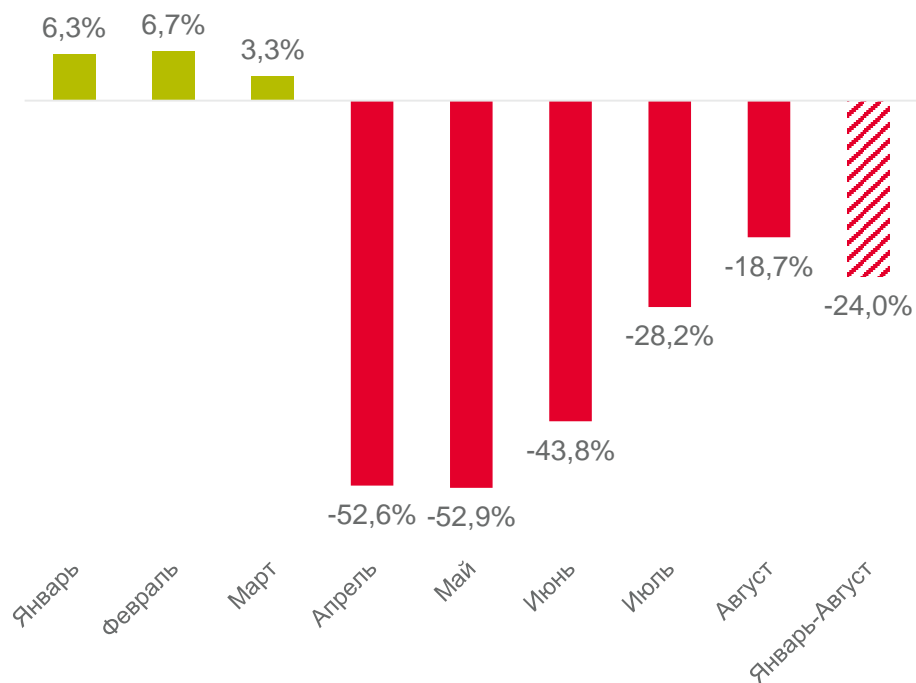


Во втором квартале 2020 года значительно изменилась структура использования доходов населения – доля расходов на покупку товаров и услуг оказалась минимальной за последние 7 лет. Люди сократили свои траты и оставили деньги «при себе» – произошло увеличение доли сбережений и наличных денег на руках.

## ОБОРОТ ОБЩЕСТВЕННОГО ПИТАНИЯ НЕ ВОССТАНОВИЛСЯ

Общественное питание – один из наиболее пострадавших от пандемии сегментов. По прогнозам NPD Group, падение рынка по итогам 2020 года составит 22%.

Оборот общественного питания России в 2020 г. по сравнению с аналогичными периодами 2019 г.



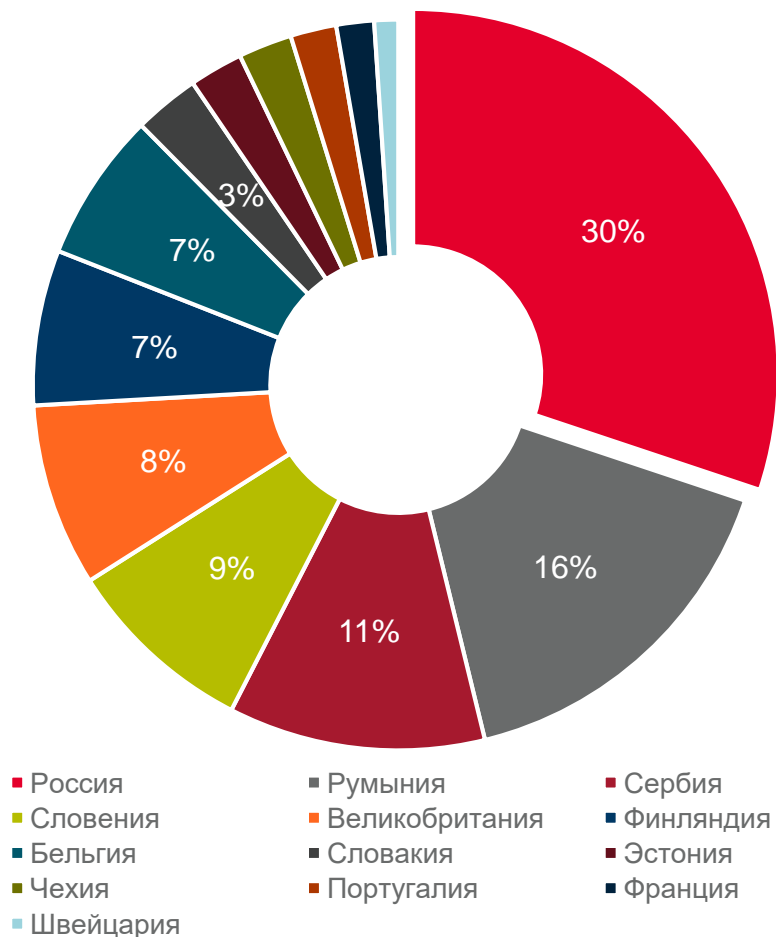
Источник: Росстат

Ресторанный бизнес был практически полностью парализован во время пандемии (заведения могли работать только на доставку и на вынос).

В отличие от оборота розничной торговли восстановление оборота общественного питания происходит более медленными темпами. В первую очередь, это связано с тем, что в некоторых регионах России кафе и рестораны оставались закрытыми до конца лета. Также в условиях падения доходов населения, кафе и рестораны – это одна из первых категорий, на которых потребители готовы экономить.

Пандемия благоприятно повлияла на сегмент доставки готовой еды, который активно развивается последние несколько лет. По данным NPD Group, в июле 2020 года данный сегмент вырос в два раза по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

## Ввод торговых площадей по странам Европы в 1 половине 2020 г., кв. м



Торговая недвижимость

## РОССИЯ – ЛИДЕР НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ЕВРОПЕ

Доля России в структуре торговых площадей, введенных в эксплуатацию в европейских странах в первой половине 2020 года, составляет 30%.

Общий объем нового строительства в Европе за первое полугодие 2020 года сократился более чем в два раза по сравнению с аналогичным показателем прошлого года. Уменьшение объемов строительства связано с пандемией и переносом открытия проектов на более поздние сроки.

Несмотря на то, что в России также отмечается снижение строительной активности (~40% относительно первой половины 2019 г.), Россия остается лидером среди европейских стран, как по объему строительства за 1 пол. 2020, так и по торговым площадям, планируемым к вводу в 2 пол. 2020-2021 гг.

# НОВЫЙ МИНИМАЛЬНЫЙ РЕКОРД

В 2020 году новое строительство в России покажет минимальный уровень за последние 10 лет. Пандемия, сниженная активность ритейлеров и перенос сроков ввода торговых площадей оказывают негативное влияние на показатель.

## 400 ТЫС. КВ. М

Новое строительство в России, включая Москву

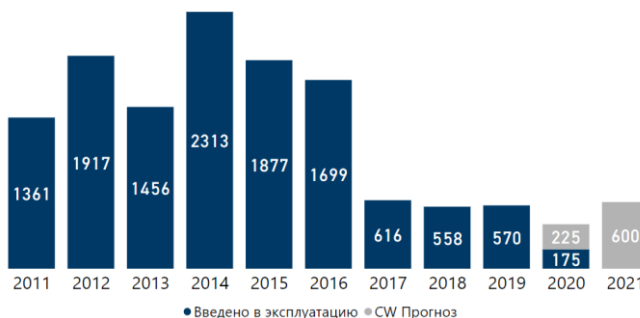
Прогноз на 2020 год

## 230 ТЫС. КВ. М

Новое строительство в Москве

Прогноз на 2020 год

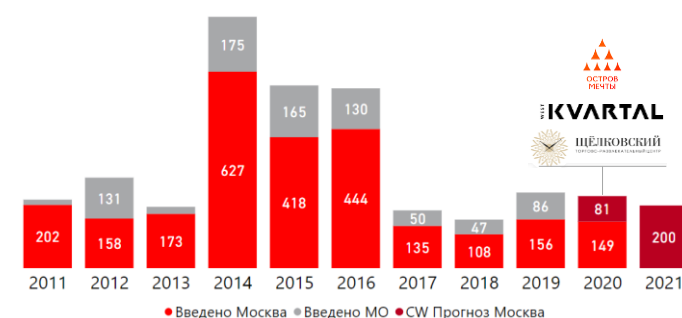
Ежегодный ввод торговых площадей в России (включая Москву), тыс. кв. м



За первые три квартала основной объем нового строительства в России – 85% торговых площадей – был сконцентрирован в Москве. К концу года в регионах ожидается открытие нескольких крупных проектов, и доля столицы будет составлять около половины годового ввода.

В этом году строительный объем в регионах России будет на 50% ниже показателя 2019 года ввиду переноса открытия части объектов на более поздние периоды.

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



В Москве новое строительство в 2020 году напротив превысит показатель прошлого года ввиду ввода сразу трёх крупных объектов площадью более 40 тыс. кв. м. В следующем году строительная активность будет в основном обеспечена за счет небольших торговых центров.

Некоторые девелоперы заявляют строительство новых объектов. Например, было возобновлено строительство ТЦ «Митино Парк», а совладелец Crocus Group планирует открыть небольшой торговый центр Estate Mall.

## КЛАССИЧЕСКИЕ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ ОТХОДЯТ НА ВТОРОЙ ПЛАН

На небольшие торговые объекты и ТЦ в составе транспортно-пересадочных узлов приходится более 70% торговых площадей на стадии строительства.

# 21

**тыс. кв. м**

Средняя площадь строящегося ТЦ  
Москва

# 41

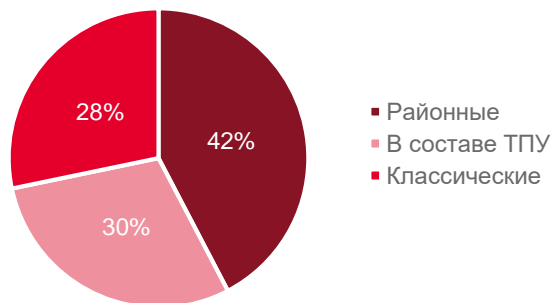
**тыс. кв. м**

Средняя площадь существующего ТЦ  
Москва

Источник: Cushman & Wakefield

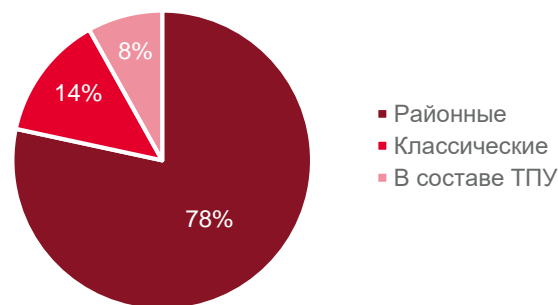
### СТРУКТУРА ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ НА СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА В МОСКВЕ ПО ТИПУ

По объему площадей (кв. м)



В структуре нового строительства Москвы наибольшую долю, как по объему площадей, так и по количеству объектов занимают небольшие торговые центры. В основном этот объем обеспечен за счет сети районных центров ADG Group, которые запустили уже 3 проекта из 39. Строительство локальных торговых объектов оптимально в периоды нестабильности рынка – такой формат имеет лояльную аудиторию, а небольшие площади быстро заполняются арендаторами.

По количеству ТЦ (шт.)



Средний размер торгового объекта в Москве постепенно снижается. Если для существующего торгового центра он составляет 41 тыс. кв. м, то после ввода всех торговых объектов на стадии строительства, средний размер уменьшится до 36 тыс. кв. м.

# ВОССТАНОВЛЕНИЕ РЫНКА НАЧНЕТСЯ НЕ РАНЕЕ СЕРЕДИНЫ СЛЕДУЮЩЕГО ГОДА

Возвращение показателей посещаемости и доли свободных площадей в торговых центрах к докризисному уровню можно ожидать к концу 2021 года.

## ТЕКУЩИЙ СТАТУС

Сентябрь 2020

## ПРОГНОЗ

Дек'2020

Дек'2021

## ВАКАНСИЯ В ТЦ МОСКВЫ

8%

10-13%

9%

## ПОСЕЩАЕМОСТЬ\* ТЦ МОСКВЫ

80%

80%

100%

\*% от показателей аналогичного периода 2019 года

Источник: Cushman & Wakefield, Watcom

- На фоне отложенного спроса в июле-августе 2020 года многие ритейлеры заявляли о росте среднего чека и продаж, несмотря на то, что посещаемость торговых центров отставала от показателей прошлого года. В сентябре рост оборотов затормозился. Вероятнее всего, в течение четвертого квартала мы увидим ротацию арендаторов в торговых центрах и рост доли свободных площадей.
- Посещаемость торговых объектов вряд ли восстановится в этом году ввиду падения доходов населения и опасений людей, связанных с новой волной коронавируса.
- Рост числа заболевших может привести к введению новых ограничительных мер, однако, вероятнее всего, они будут более мягкими, чем в первую волну пандемии и будут направлены на более строгое соблюдение социальной дистанции и гигиенических мер. Возможно, будут введены частичные ограничения на работу объектов торговли и развлечений. Так, например, в Калининграде с 1 октября введен запрет на работу кинотеатров в выходные дни внутри торговых центров, а в ряде европейских стран ограничили время работы баров и ресторанов.

## РИТЕЙЛЕРЫ В ПОИСКАХ ПОДХОДА К ПОТРЕБИТЕЛЯМ

В условиях ограниченных финансовых ресурсов населения ритейлеры ищут новые каналы продаж для привлечения покупателей. Операторы вступают в коллаборации с другими игроками рынка, тестируют новые форматы торговли, внедряют технологии и развивают онлайн.

### КОЛЛАБОРАЦИИ

- Продуктовый ритейлер «Вкусвилл» начал продавать снеки в кинотеатрах «КАРО».
- «Макдоналдс» запустил проект по открытию ресторанов в торговых залах супермаркетов «Перекресток». Формат работает как на доставку (dark kitchen), так и на обслуживание посетителей.

### НОВЫЕ ФОРМАТЫ

- «Магнит» запустил магазины эконом-формата «Моя Цена» площадью до 300 кв. м, с ограниченным ассортиментом.
- «Эльдорадо» тестирует новый малый формат магазинов «Эльдорадо 250».
- «Ашан» планирует запуск формата drive-in – небольшие магазины, которые будут обслуживать покупателей на машинах, а также пешеходов при получении онлайн-заказов.
- Книжный магазин «Республика» тестирует формат аутлета.

### ОНЛАЙН И ДОСТАВКА

- Сервис «Яндекс GO» совместно с маркетплейсом «Беру» тестирует 15-минутную экспресс-доставку непродовольственных товаров.
- Ozon запустил 40-минутную экспресс-доставку смартфонов.
- «Вкусвилл» тестирует беспилотную доставку и запустил сервис круглосуточного заказа продуктов.

### ТЕХНОЛОГИИ

- «Азбука Вкуса» разрабатывает систему персонализации питания на основе анализа крови.
- Крупные ритейлеры («Пятерочка», «Перекресток», «Ашан», «Азбука Вкуса») тестируют магазины без касс, с помощью сервиса самостоятельных покупок через мобильное приложение.
- «Вкусвилл» активно внедряет систему электронных чеков и планирует отказаться от бумажных.

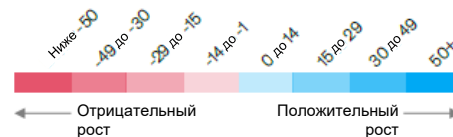


# ОНЛАЙН ПОКУПКИ ПО КАТЕГОРИЯМ ТОВАРОВ В СТРАНАХ МИРА



Источник: McKinsey: Perspectives on retail and consumer goods, August 2020

Недостаточно данных



- Согласно опросу McKinsey, проведенному в июне 2020 года, значительная часть респондентов планирует продолжать делать покупки онлайн даже после открытия физических магазинов.
- Во время пандемии клиентская база онлайн магазинов выросла более чем на 10% по большинству категорий. В странах Азии этот рост менее значительный по сравнению с некоторыми европейскими странами и США. Это связано с тем, что на азиатских рынках проникновение онлайн и до пандемии было на высоком уровне. Например, в Китае доля электронной торговли в общем обороте розничной торговли составляет около 30%, тогда как в США - 14%.
- В России тренд также подтверждается. По данным исследования Romir и BCG, около 40% опрошенных планируют тратить больше в каналах электронной торговли.

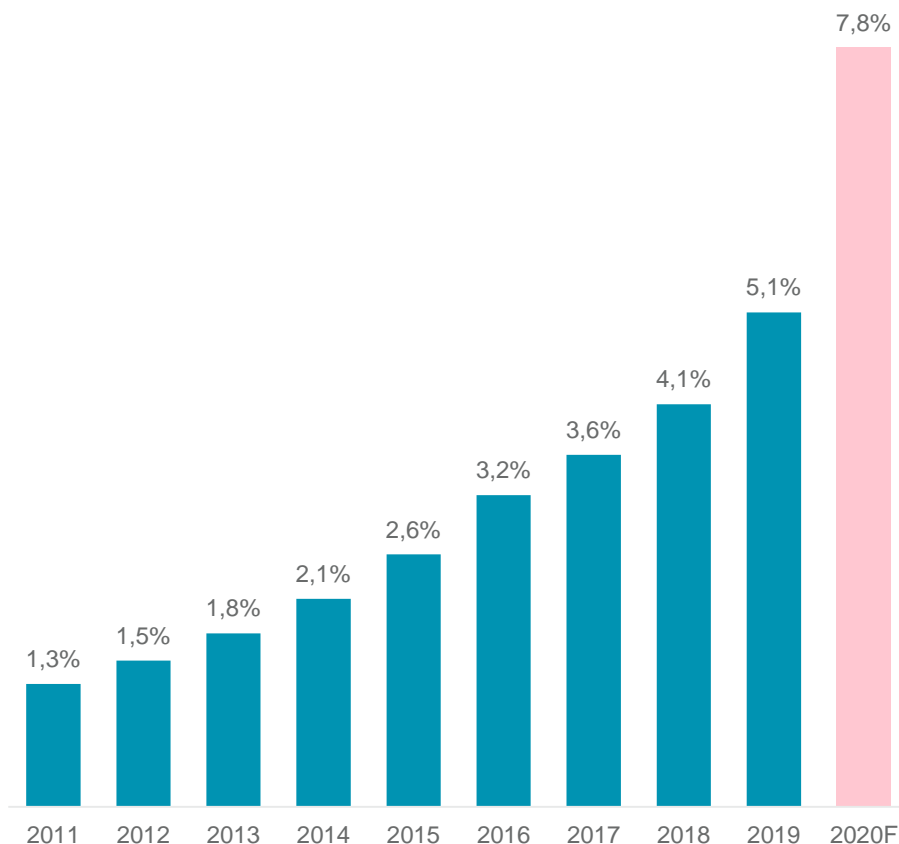
Торговая недвижимость

## ОНЛАЙН НАРАЩИВАЕТ ОБОРОТЫ

По итогам года, доля электронной коммерции в обороте розничной торговли увеличится на треть (2,7 п.п.) и составит 7,8%.

Онлайн торговля в России и до пандемии была динамично развивающимся сегментом – за последние 5 лет среднегодовой рост рынка составлял 25%. Однако ограничения, связанные с коронавирусом, стали мощным драйвером развития электронной коммерции – операторы улучшили логистику, сервис и ассортимент, а также увеличилось количество новых пользователей. По прогнозам Data Insight, рост онлайн торговли в 2020 году составит 44%.

Основные игроки рынка сообщают о значительном росте продаж – Wildberries по итогам 9 месяцев 2020 года более чем в два раза увеличил товарооборот, а оборот от продаж товаров и услуг Ozon за первую половину 2020 года вырос на 154% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.



Источник: Data Insight, расчёты Cushman & Wakefield

# СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- В 3 кв. 2020 г. зафиксирован рекордный квартальный объем арендованных и купленных площадей за последние 10 лет. Наблюдается замедление темпов строительства в сравнении с динамикой первого полугодия 2020 г.
- Рост ставок аренды соответствует уровню инфляции.
- Доля свободных площадей сохраняется на низком уровне.
- Мы видим смещение спроса с более удаленных локаций ближе к границам города, а также на городские логистические решения. Тенденция сохранится в ближайшей перспективе в связи с ростом онлайн-продаж.

## Москва 3 кв. 2020 г.

# 18,99

 млн кв. м

Общее количество складских помещений, класс А и В

# 104

 тыс. кв. м

Новое строительство

# 3,5

 %

Уровень вакантных площадей, класс А

# 4 000

 руб. / кв. м / год

Средневзвешенная ставка аренды, класс А

# 11

 %

Ставка капитализации на складские объекты «прайм» в Московском регионе

*Складская недвижимость*

# РЕКОРДНЫЙ ПРИТОК ИНВЕСТИЦИЙ В СЕКТОР СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В 3 квартале зафиксирован всплеск инвестиционного интереса в секторе складской недвижимости. Рынок наблюдает приток инвесторов, до этого не фокусировавшихся на складских площадях. Данная тенденция будет поддерживать строительную активность в краткосрочной и среднесрочной перспективе.

# ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Замедление темпов строительства. Девелоперы отдают предпочтение спекулятивным объектам среднего размера.

# 306

**ТЫС. КВ. М**

Новое строительство  
в Московском регионе,  
класс А и В

1-3 кв. 2020 г.

# 548

**ТЫС. КВ. М**

Новое строительство  
в Московском регионе,  
класс А и В

Прогноз на 2020 г.

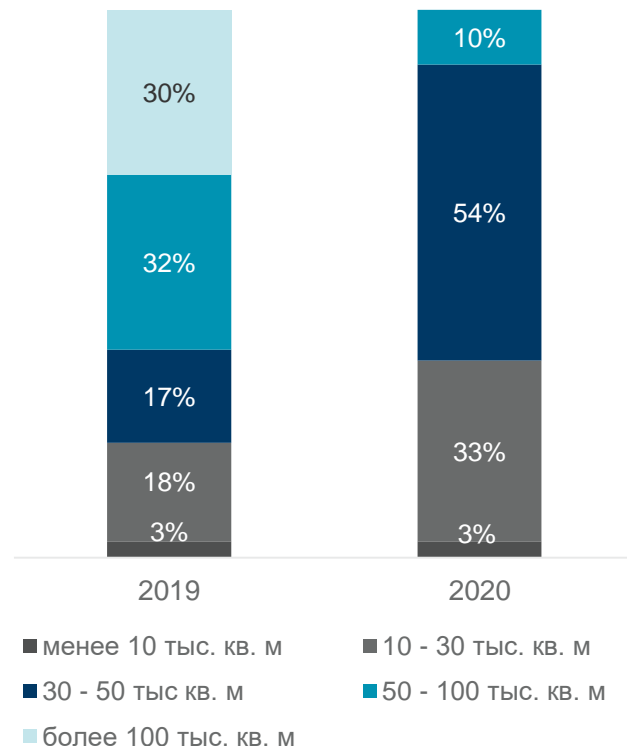
Источник: Cushman & Wakefield

По итогам 1-3 кв. 2020 года объем складских площадей, введенных в эксплуатацию в Московском регионе, составил 306 тыс. кв. м. Значительную долю нового строительства этого года (66%) представляют спекулятивные объекты, в то время как на конец 2019 года данный показатель составлял 38% от всего нового предложения. Девелоперы ожидают роста спроса на готовое предложение среди ритейлеров и логистических операторов. Мы ожидаем, что, как и в первую волну пандемии, рынок складской недвижимости проявит себя наиболее устойчивым в связи с ростом онлайн-продаж.

Сегмент показал устойчивость под влиянием внешних негативных факторов, что обеспечило значительный приток инвестиций. В связи с чем девелоперы адаптируют свои стратегии в пользу спекулятивного строительства.

Изменения в структуре нового предложения закономерно отражаются на среднем размере новых складских комплексов. Девелоперы отдают предпочтение складским помещениям среднего размера: так, более половины (54%) вводимых в 2020 году объектов имеют площадь от 30 до 50 тыс. кв. м. Для спекулятивного строительства такой размер представляется оптимальным, в то время как объекты, построенные под заказчика, преимущественно имеют большую площадь.

Новое строительство, класс А и В,  
по площади склада



# СПРОС

На рынке складской недвижимости зафиксирован рекордный квартальный объем арендованных и купленных площадей за последние 10 лет.

# 861

**ТЫС. КВ. М**

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

3 кв. 2020 г.

# 1 730

**ТЫС. КВ. М**

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

Прогноз на 2020 г.

Источник: Cushman & Wakefield

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



Для рынка складской недвижимости 3 кв. 2020 г. стал наиболее удачным за последние 10 лет. По итогу года мы ожидаем рост объема арендованных и купленных складских площадей до 1 730 тыс. кв. м., что превысит показатель 2019 года почти на четверть. Это, в первую очередь, связано с тем, что в условиях текущего кризиса складской рынок проявил себя наиболее стабильным сегментом коммерческой недвижимости. Вторым важным фактором стала ускорившаяся цифровизация потребления и устойчивый рост онлайн-торговли.

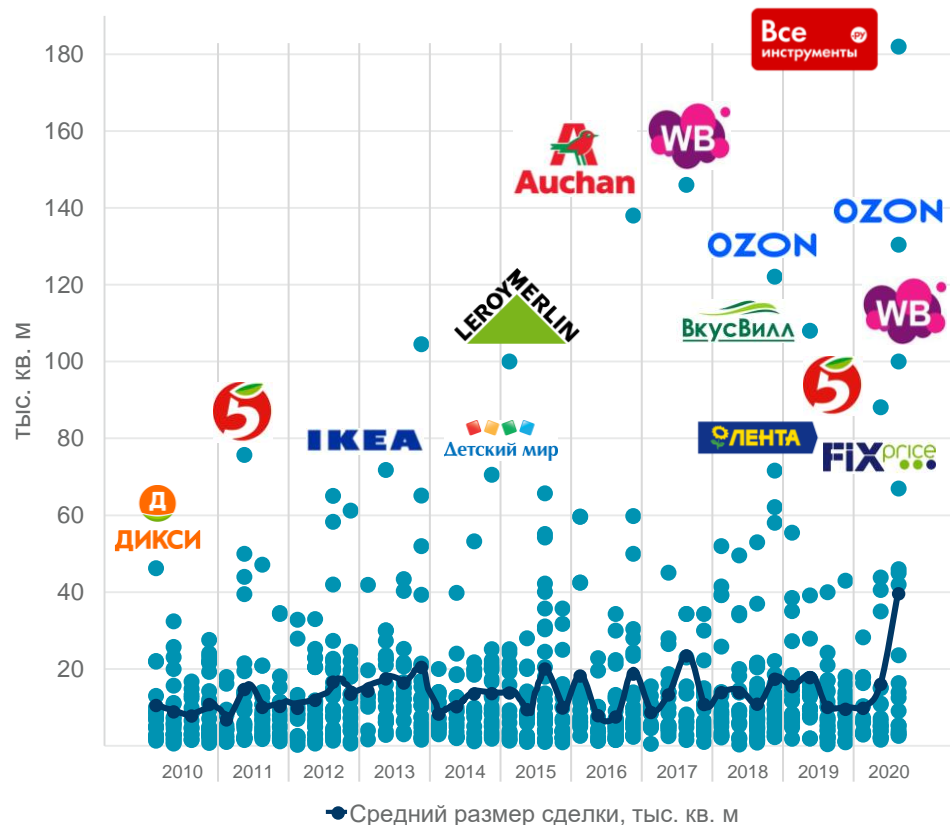
После пиковых показателей спроса мы ожидаем в среднесрочной перспективе коррекцию и возвращение рынка к предыдущим среднегодовым значениям.



# ТРАНСФОРМАЦИЯ СПРОСА НА СКЛАДСКОМ РЫНКЕ

Компании электронной коммерции обеспечили 53% спроса на складские площади класса А и В в Московском регионе в 2020 г.

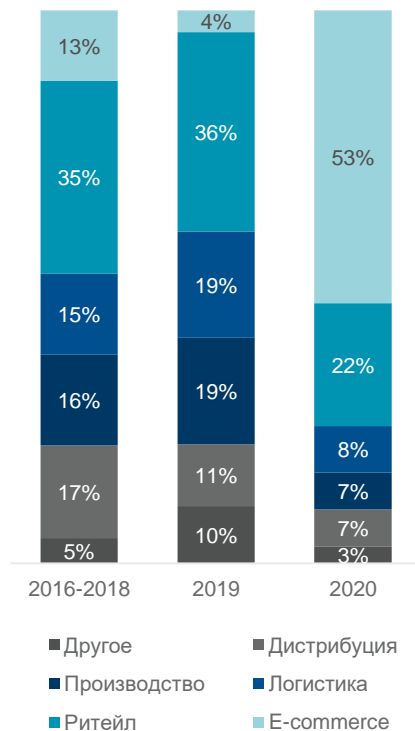
Сделки аренды и покупки складских площадей, класс А и В



В 3 кв. 2020 г. зафиксирован рекордный интерес к складской недвижимости как со стороны инвесторов, так и арендаторов. Однако структура спроса на складские помещения в Московском регионе значительно трансформировалась за последний год: 53% общего объема складских площадей арендовано и куплено компаниями сектора E-commerce. Мы связываем это с ростом востребованности интернет-магазинов. К тому же для компаний данного сегмента требуется большее количество складских площадей, чем, например, для офлайн ритейлеров.

В 2019 г. доля электронной коммерции в объеме арендованных и купленных складских площадей составляла 4%. Трудности, с которыми столкнулись производители и офлайн-ритейл, отразились на их доле в общем спросе на складскую недвижимость в Московском регионе: их совокупное участие снизилось на 26 п.п. к прошлому году.

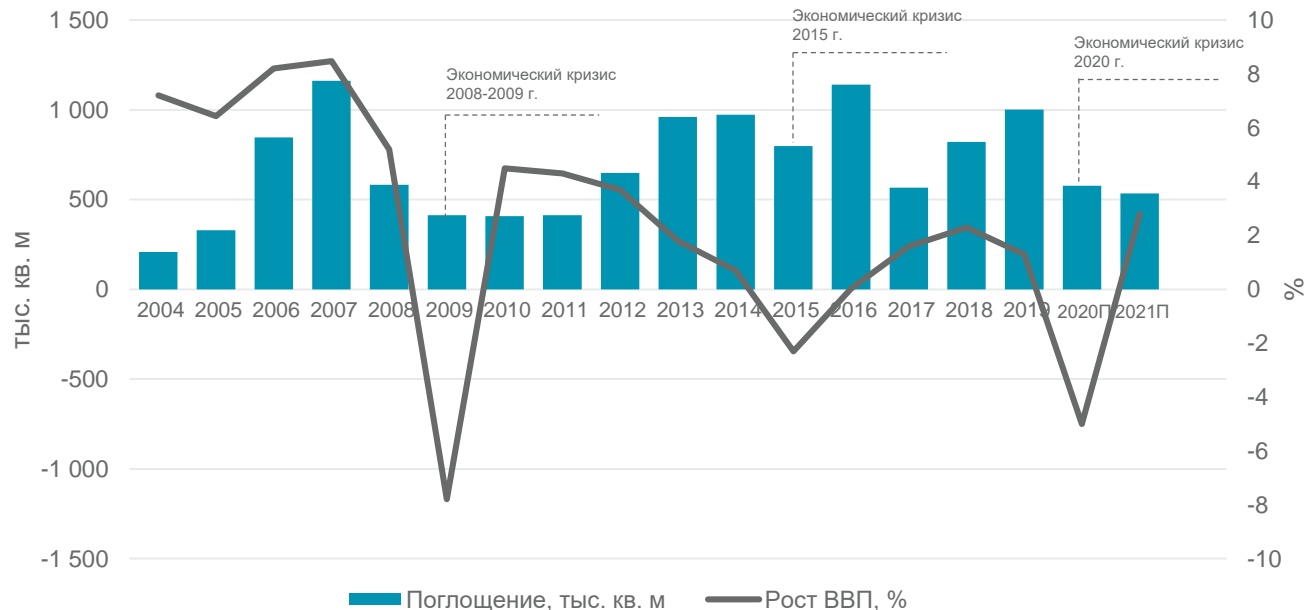
Структура спроса, класс А и В



# ПОГЛОЩЕНИЕ

Высокий спрос и низкий уровень вакансий в 2020 г. поддерживают положительное поглощение. При этом по итогам года показатель будет ниже на 43% по сравнению со значением 2019 г.

## Поглощение, Московский регион, класс А



Стабильность рынка и устойчивость к экономическим кризисам – отличительная черта складской недвижимости. Так, период до 2007 года характеризуется формированием качественного складского предложения. Последствия глубокого кризиса 2008-2009 г. ощущались вплоть до 2012 г., однако они были менее значительными, чем для офисного и торгового сегмента. Экономический кризис 2015 г. имел более затяжной характер. По нашему мнению, снижение показателя поглощения в 2017 г. отражает отложенное влияние данного кризиса.

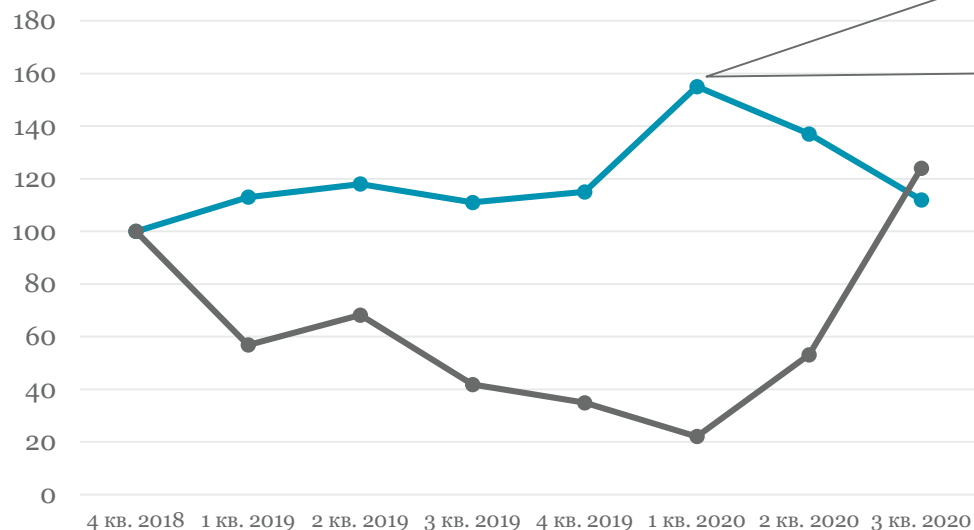
В 2020 г. складской рынок также продемонстрировал устойчивость к экономическому спаду, а изменение структуры потребления в пользу онлайн-торговли стало дополнительным стимулом для рынка.

**Поглощение** – показатель, отражающий разницу между площадями, занятыми на начало и конец периода. Положительное поглощение означает, что с рынка «выбираются» дополнительные вакантные складские площади.

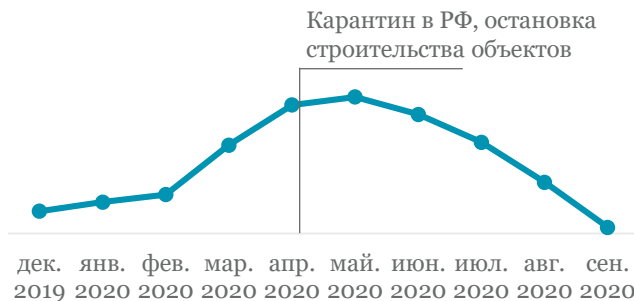
Отрицательное поглощение отображает обратное - освобождение дополнительных складских площадей, которые совместно с новым строительством формируют вакансию.

# СОВРЕМЕННЫЕ МЕТОДЫ ИССЛЕДОВАНИЯ СПРОСА НА РЫНКЕ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ: ЕСТЬ ЛИ ПЕРСПЕКТИВЫ?

Между показателем количества поисковых запросов и объемом арендованных и купленных складских помещений установлена статистически значимая связь.



- Количество поисковых запросов об аренде и покупке складов, % от показателя 4 кв. 2018 г. (4 кв. 2018 г. = 100 %)
- Объем арендованных и купленных складских помещений, класс А и В, % от показателя 4 кв. 2018 г. (4 кв. 2018 г. = 100 %)



Новый подход к анализу спроса связан с выявлением нами статистически значимой связи между такими переменными как количество поисковых запросов в системах Google и Yandex об аренде и покупке складских помещений и объемом арендованных и купленных помещений. Более подробная интерпретация данных предполагает дальнейшее исследование динамики показателей. Предварительный анализ основывается на 8 периодах наблюдения, с 4 кв. 2018 года до 3 кв. 2020 года.

Увеличение количества запросов о покупке и аренде складов в 1 кв. 2020 года связано с введением ограничительных мер в марте, когда у торговых операторов возникла необходимость расширять направление онлайн продаж. Как правило, от запроса на поиск складского помещения до его реализации проходит 4-6 месяцев. В карантин этот срок иногда значительно сокращался. При этом в 1 кв. традиционно отмечается снижение объема арендованных и купленных складских помещений.

# КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ. МОСКОВСКИЙ РЕГИОН

Доля вакантных площадей в 3 квартале 2020 года сохраняется на уровне конца 2019 года. Средневзвешенная ставка аренды на склады класса А выросла на 3% по сравнению с итоговым показателем прошлого года.

## 3,5%

Доля свободных площадей, класс А

3 кв. 2020 г.

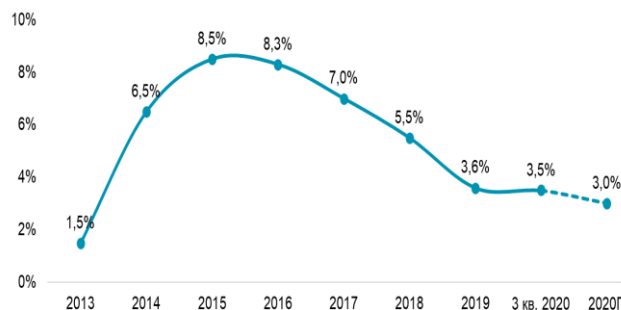
## 4 000

руб. за кв. м в год

Средняя ставка аренды, класс А

3 кв. 2020 г.

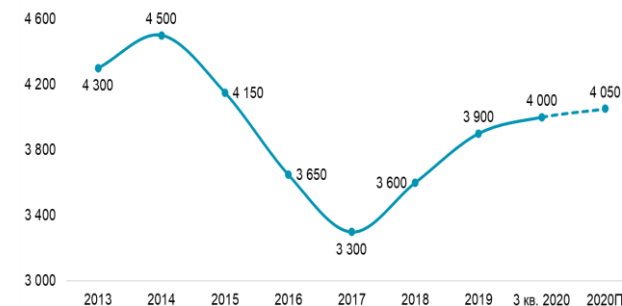
Доля свободных площадей, класс А



Доля свободных площадей в 3 квартале 2020 года составила 3,5%, что на 0,3 п.п. выше показателя первого полугодия 2020 г. Незначительный рост уровня вакансии отражает коррекцию рынка и его постепенную стабилизацию.

Снижение темпов строительства и сохранение высокого спроса способствуют удержанию доли свободных площадей на низком уровне.

Ставка аренды, класс А, руб. / кв. м / год \*



На конец 3 квартала 2020 года средняя ставка аренды на складские помещения класса А достигла 4 000 руб. за кв. м в год, что на 3% выше показателя 2019 года. До конца года мы прогнозируем рост до 4 050 руб. за кв. м в год (+4% к показателю 2019 года).

Рынок остается стабильным, и рост ставок соответствует уровню инфляции.

Источник: Cushman & Wakefield

Все данные представлены на конец периодов

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

# ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- Постепенная - с июня 2020 г. - отмена режима жестких ограничений, напрямую затрагивающих работу гостиничной сферы Москвы, позволила городским отелям за 3 кв. вернуться к рыночному формату функционирования.
- С началом бизнес-сезона в сентябре показатель Загрузки по рынку в целом приблизился к планке в 50%, однако Средняя цена на номер осталась почти на 34% ниже, чем годом ранее, отражая все еще недостаточные объемы спроса на гостиничные услуги.
- Кризис, затронувший работу гостиничного сектора, заставил перенести все запланированные открытия новых объектов на 4 квартал 2020 г. или на 2021 г.

**~57,6 тыс. номеров**

**Номерной фонд классифицированных КСР  
Москвы (без учета хостелов и апартментов)**

расчеты Cushman & Wakefield и данные из Федерального перечня классифицированных туристских объектов на 1 кв. 2020 г.

**20,2 тыс. номеров**

**Номерной фонд современного качества**

оценка Cushman & Wakefield по итогам 9 мес. 2020 г.

# COVID-19 ОТЛОЖИЛ ГОСТИНИЧНЫЕ ОТКРЫТИЯ

Открытия гостиниц, запланированные на 1 полугодие 2020 г., сместились на конец года или на 2021 г.

## 0 новых номеров

Новое предложение современного качества в Москве за 9 мес. 2020 г.

Открытия перенесены на 4 кв. 2020 г. или на 2021 г.

### Новое предложение современного качества в 2020 г. в Москве\*

| Проект       | Номерной фонд | Открытие |
|--------------|---------------|----------|
| Mövenpick    | 154           | Q4       |
| NOVAHOTEL    | 155           | Q4       |
| <b>ИТОГО</b> | <b>309</b>    |          |

\*Без учета Новой Москвы

Источник: Cushman & Wakefield



# РОСТ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ИТОГАМ ГОДА БУДЕТ МИНИМАЛЕН

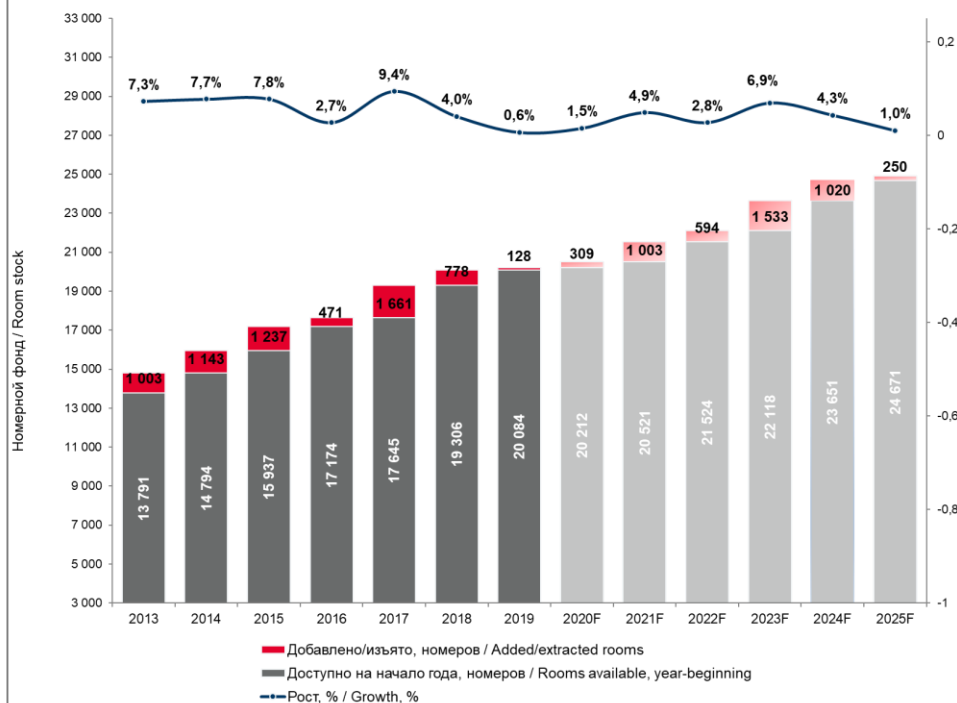
Объем нового предложения «современного качества» по итогам 2020 г. может составить 309 номеров.

## 1,5 %

Ожидаемый прирост рынка  
современного качества в  
2020 г.

По итогам года

Динамика изменения номерного фонда – факт и прогноз



Временная приостановка экономической активности, а также ограничения на перемещения граждан в масштабах всей страны, введенные правительством во 2 кв. 2020 г., затормозили строительную активность и вынудили гостиничные проекты, условно готовые к открытию, перенести даты официального запуска на конец года. По этой причине ожидаемые темпы прироста предложения в 2020 г. могут составить 1,5% - за счет ввода в 4 кв. 309 номеров в двух новых проектах.

Источник: Cushman & Wakefield

# ПЕРВЫЕ ПРИЗНАКИ ВОССТАНОВЛЕНИЯ СПРОСА НА ГОСТИНИЧНЫЕ УСЛУГИ

Гостиничный сектор Москвы восстанавливает работу за счет внутреннего спроса.

## 37,2%

Загрузка за 9 мес. 2020 г.

Рынок качественных отелей

## -40,7 п.п.

Снижение Загрузки за 9 мес.  
2020 г. по ср. с 9 мес. 2019 г.

Рынок качественных отелей

Источник: Cushman & Wakefield

Загрузка по сегментам для Рынка качественных отелей - 9 мес. 2020 г. по ср. с 9 мес. 2019 г.



Принятые в середине марта экстраординарные правительственные меры по борьбе с коронавирусом временно отменили рыночные механизмы функционирования гостиничного рынка, вызвав резкое падение спроса. Практически обнулившийся «рыночный спрос», впрочем, был частично замещен сегментом госсектора (размещение врачей по фиксированным тарифам), что было особенно заметно по загрузке в гостиницах Экономичной и Среднеценовой категорий.

Постепенное восстановление спроса в 3 кв. происходило за счет внутреннего спроса (туризм и деловые поездки). В сентябре 2020 г., с открытием «делового сезона», Загрузка в отелях категорий Экономичная, Среднеценовая и Выше Среднего превысила 50-процентный порог. В Люксовом и Высоком ценовых сегментах уровень Загрузки в сентябре варьировался в диапазоне 26,3-41,8%.

# КАК УДЕРЖАТЬ СРЕДНЮЮ ЦЕНУ НА НОМЕР?

Средняя цена на номер снизилась везде, за исключением Люксовых отелей.

## 5 454 руб.

Средняя цена на номер за 9 мес. 2020 г.

Рынок качественных отелей

## -18,4%

Снижение Средней цены на номер по ср. с аналогичным периодом 2019 г.

Рынок качественных отелей

Источник: Cushman & Wakefield

Средняя цена на номер по сегментам для рынка современного качества - 9 мес. 2020 г.  
по ср. с 9 мес. 2019 г.



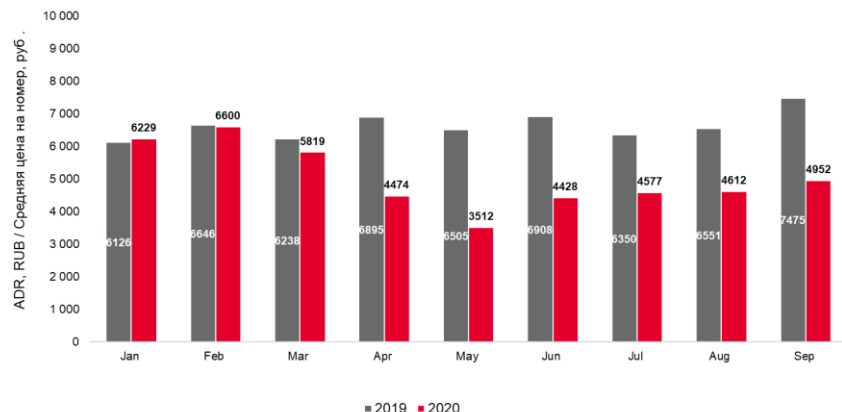
Ввиду неэластичности спроса (и нерыночных механизмов определения цены) в период действия ограничений, гостиницы более высокого ценового уровня предпочли удерживать тарифы. Как результат, снижение Средней цены на номер для Люксовых отелей за 9 мес. года составило 0,5%, а для отелей Высокого ценового сегмента – 6,5%. Гостиницы остальных ценовых сегментов, которые в весенний период предпочли расселять врачей (госсектор) по фиксированным тарифам (2 200-2 500 руб.), потеряли в Средней цене на номер от 16% до 23%, но этот источник спроса был важен для них, так как дал возможность платить зарплату персоналу.

С началом «делового сезона» в сентябре 2020 г., а также на фоне обострения ситуации с коронавирусной инфекцией, на рынке возник риск лавинообразного снижения цен в борьбе за сокращающийся спрос: отели практически всех ценовых категорий предпочли снижать тарифы, нежели оставаться пустыми. «Бастионом стабильности» пока остаются Люксовые отели, чье снижение Средней цены в сентябре по ср. с сентябрем 2019 г. составило лишь 0,7% (до 16 083 руб.), тогда как остальные категории отелей потеряли от 25% до 40% от показателей сентября 2019 года.

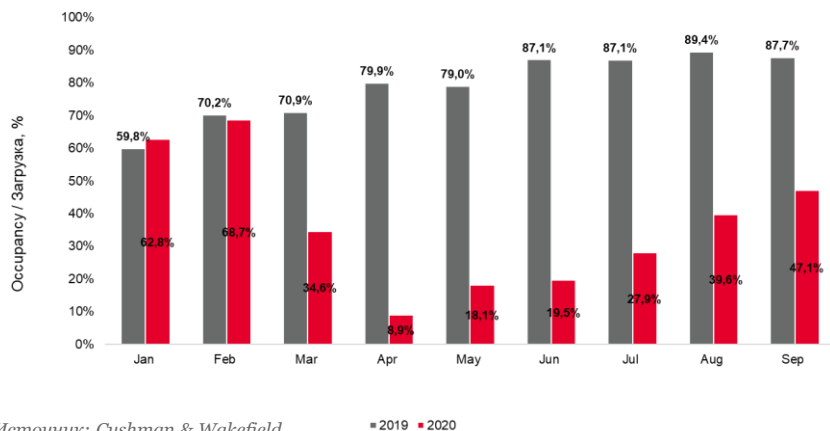
# ЧЕГО ОЖИДАТЬ В 4 КВ. 2020 ГОДА?

Когда произойдет полное выздоровление гостиничного бизнеса Москвы?

## Помесячная Средняя цена на номер (руб.)



## Помесячная Загрузка, %



Постепенная – с июня 2020 г. – отмена режима строгих ограничений на работу гостиничного сектора (включая предприятия общественного питания) позволила гостиницам за 3 кв. вернуться к рыночному режиму функционирования (продажа услуг размещения, питания, проведение мероприятий небольшого формата, спорт и оздоровление) – исключительно за счет внутреннего спроса.

Однако в сентябре, с первыми появившимися сигналами роста числа новых заражений коронавирусной инфекцией в различных регионах России и в Москве, поступательный месячный прирост Загрузки для московского гостиничного рынка качественных номеров (хотя и при очень слабом восстановлении Средней цены на номер) вновь оказался под угрозой.

Любые вводимые городскими властями новые ограничения на работу организаций и на пользование жителями общественным транспортом способны вернуть ситуацию к неопределенности мая-июня, снизив спрос на гостиничные услуги в последнем квартале года.

Хотя полное выздоровление гостиничного бизнеса Москвы пока откладывается (в том числе по причине действующих ограничений на международные поездки), Правительство России окончательно утвердило список из 52 стран, гражданам которых уже с 2021 года будет разрешен облегченный въезд в страну по электронным визам. Данная мера безусловно поможет московским отелям быстрее восстановить объемы продаж – как только проблема с COVID-19 будет решена.

# #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   |
|------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО, тыс. кв. м    | 2 219  | 1 158  | 1 009  | 843    | 632    | 977    | 1 384  | 767    | 455    | 455    | 133    | 384    |
| СОВОКУПНЫЕ ПЛОЩАДИ, тыс. кв. м     | 9 892  | 11 051 | 12 059 | 12 902 | 13 534 | 14 510 | 15 894 | 16 661 | 17 116 | 17 571 | 17 704 | 18 087 |
| СТАВКА АРЕНДЫ, руб. за кв. м в год | 20 031 | 15 829 | 14 734 | 14 111 | 16 424 | 19 160 | 21 311 | 22 063 | 20 044 | 17 498 | 19 392 | 19 981 |
| ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ            | 9,0%   | 13,6%  | 11,1%  | 9,5%   | 8,3%   | 7,8%   | 12,4%  | 13,8%  | 10,0%  | 11,7%  | 9,6%   | 9,3%   |
| ОБЪЕМ СДЕЛОК, тыс. кв. м           | 1 853  | 826    | 1 850  | 2 025  | 2 126  | 1 743  | 1 297  | 1 266  | 1 637  | 1 917  | 2 004  | 2 041  |

## ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ / RETAIL MARKET

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

|                                 | 2008  | 2009  | 2010  | 2011   | 2012   | 2013   | 2014   | 2015   | 2016   | 2017   | 2018   | 2019   |
|---------------------------------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО, тыс. кв. м | 1 589 | 1 387 | 1 514 | 1 361  | 1 917  | 1 456  | 2 313  | 1 877  | 1 699  | 616    | 558    | 570    |
| СОВОКУПНЫЕ ПЛОЩАДИ, тыс. кв. м  | 6 932 | 8 319 | 9 833 | 11 194 | 13 110 | 14 567 | 16 879 | 18 757 | 20 456 | 21 072 | 21 631 | 22 200 |

### МОСКОВСКАЯ АГЛОМЕРАЦИЯ / MOSCOW AGGLOMERATION

|                                    | 2008   | 2009   | 2010   | 2011    | 2012    | 2013    | 2014    | 2015    | 2016    | 2017    | 2018    | 2019    |
|------------------------------------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО, тыс. кв. м    | 431    | 497    | 362    | 202     | 158     | 173     | 627     | 418     | 444     | 135     | 108     | 156     |
| СОВОКУПНЫЕ ПЛОЩАДИ, тыс. кв. м     | 2 131  | 2 628  | 2 990  | 3 192   | 3 350   | 3 524   | 4 151   | 4 569   | 5 013   | 5 148   | 5 256   | 5 412   |
| 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 |

## 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   |
|---------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО, тыс. кв. м | 1 735 | 1 539 | 662   | 493   | 1 177 | 1 628  | 2 358  | 2 003  | 1 794  | 964    | 1 187  | 1 326  |
| СОВОКУПНЫЕ ПЛОЩАДИ, тыс. кв. м  | 5 701 | 7 241 | 7 903 | 8 396 | 9 572 | 11 201 | 13 559 | 15 562 | 17 356 | 18 320 | 19 507 | 20 833 |

### МОСКОВСКАЯ АГЛОМЕРАЦИЯ / MOSCOW AGGLOMERATION

|                                    | 2008  | 2009  | 2010  | 2011  | 2012  | 2013  | 2014  | 2015  | 2016   | 2017   | 2018   | 2019   |
|------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|
| НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО, тыс. кв. м    | 737   | 737   | 375   | 281   | 656   | 1 004 | 1 394 | 1 046 | 1 225  | 465    | 699    | 814    |
| СОВОКУПНЫЕ ПЛОЩАДИ, тыс. кв. м     | 3 538 | 4 275 | 4 650 | 4 931 | 5 587 | 6 591 | 7 984 | 9 031 | 10 256 | 10 721 | 11 421 | 12 235 |
| 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  |
| ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ            | 2,0%  | 13,5% | 3,9%  | 1,0%  | 1,0%  | 1,5%  | 6,5%  | 8,5%  | 8,3%   | 7,0%   | 5,5%   | 3,6%   |

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



## ОТДЕЛ ИССЛЕДОВАНИЙ 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)



### Марина Смирнова

Партнер, Руководитель  
департамента гостиничного  
бизнеса и туризма  
[Marina.Smirnova@cushwake.com](mailto:Marina.Smirnova@cushwake.com)



### Евгения Сафонова

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



### Полина Афанасьева

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



### Екатерина Ногай

Младший 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)

О компании

# CUSHMAN & WAKEFIELD, РОССИЯ

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 РЯБОКОБЫЛКО**  
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, 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  
61 | #MARKETBEAT Q3–2020

**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 проектами  
М +7 916 294 78 18  
nikolay.moroz@cushwake.com



**Андрей Андреев**  
Обслуживание и эксплуатация  
недвижимости  
М +7 926 612 1847  
andrey.andreev@cushwake.com