

# #MARKETBEAT

LITE Q4 2021

12.01.2022





# ГЛОБАЛЬНЫЙ КОНТЕКСТ

# Проблема трудо-вых ресурсов

Сокращение трудовых ресурсов происходит по причине все более позднего вовлечения людей в рынок труда в развитых странах. Одновременно, старшее поколение, которое накопило ресурсы за период экономического роста, покидает рынок труда раньше ожидаемого. Возможно, что и гибридная работа приводит к снижению производительности. В результате дефицит труда станет основным фактором, ограничивающим развитие бизнеса и ускоряющим инфляцию.



Видео с экспертом



## ГЛОБАЛЬНЫЕ ТРЕНДЫ 2022

### Углеродная нейтральность

Переход на углеродную нейтральность требует от бизнеса не только инвестиций сегодня, но и смены бизнес-модели. Это может привести к сокращению предложения на рынке недвижимости и удорожанию новых проектов темпами, даже превышающими инфляцию.

### Энергетический кризис и инфляция

Повышение цен на энергоносители для потребителей в Европе станет скорее всего долгосрочным фактором, который ускорит процессы по повсеместному внедрению энергосберегающих технологий. Однако в моменте это станет дополнительным фактором инфляции не только для потребителей, но и для бизнеса.

Источник: *Emerging Trends in Real Estate 2022, PwC*

### Доступность жилья

Стремительный рост арендной платы за жилье в Европе на фоне ограниченного роста доходов молодежи вызывает беспокойство у муниципалитетов, так как может привести к волне «арендной» миграции.

### Здоровье и безопасность

В коммерческой недвижимости будет усиливаться внимание к вопросам безопасности и качества жизни. Технологии Well станут неотъемлемым признаком качественного офисного пространства.

“*Рынок недвижимости в 2022 году ждут значительные изменения. Инвесторы и девелоперы, которые до пандемии чувствовали себя комфортно, уже вынуждены искать альтернативные направления инвестиций, внедрять новые технологии и принципы работы.*”



**Сергей Рябокобылко**

Управляющий партнер,  
генеральный директор  
Cushman & Wakefield

## ИНВЕСТИЦИИ В РОССИИ ПРОДОЛЖАЮТ СНИЖАТЬСЯ

Предполагаемое снижение объема инвестиций связано с тем, что продавцы не готовы соглашаться на высокие ставки капитализации, на которые рассчитывают покупатели. Расхождение позиций сторон будет сдерживать инвестиционную активность.

**3,5** млрд Евро

2021 год

Ожидаемый объем инвестиций

**3** млрд Евро

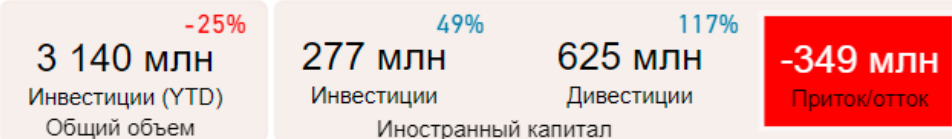
2022 год

Прогнозируемый объем инвестиций

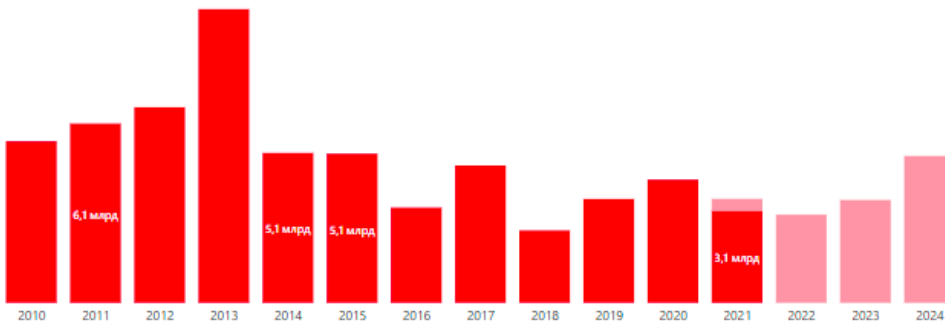
Источник: Real Capital Analytics

Россия

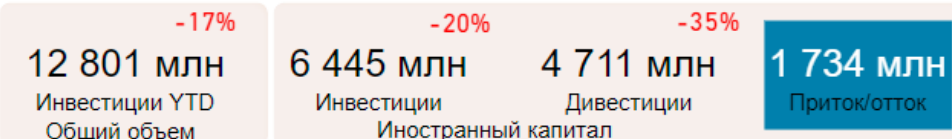
по состоянию на 14.12.2021



Объем инвестиций в РФ с начала года, прогноз, Евро



Страны Восточной Европы



Объем инвестиций - Офисы



Объем инвестиций - Торговля



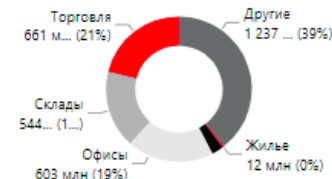
Объем инвестиций - Склады



Объем инвестиций - Отели



Объем инвестиций YTD





# МАКРОЭКОНОМИКА

Резкое ускорение инфляции, повышение ключевой ставки, угроза от штамма Омикрон – все эти факторы фактически «обнуляют» актуальный макроэкономический прогноз.

На ближайших раундах в феврале–марте макропрогноз будет пересмотрен в соответствии с итоговыми цифрами за 2021 год. Соответственно, необходимо будет пересматривать бизнес-модели и стратегии.

Мы рекомендуем в моменте ориентироваться на данные ЦБ и риторику его руководителя.

Ключевая ставка была повышена в декабре 2021 года. ЦБ предполагает дополнительное повышение ключевой ставки и уточнение прогноза в феврале 2022 года.

**8,5** %

Ключевая ставка ЦБ России по состоянию на декабрь 2021г.

**8,4** %

Прогноз инфляции на 2021г.

**4,3** %

Рост ВВП в 2021г. (предварительные данные – МВФ)

**25** %

Рост ипотечного долга домохозяйств в 2022 г. (предварительные данные)



## 2022 В ДЕТАЛЯХ

Основные факторы, которые будут влиять на деловую активность. Переосмысление сценария экономического развития и результаты переписи населения покажут вектор для долгосрочных трендов.

В 2022 год рынок входит с одной стороны на волне инерционного импульса, а с другой, с пониманием того, что отложенный спрос 2019 года практически полностью исчерпан.

Поэтому многое зависит от того, какие макроэкономические показатели покажет Минэкономразвития и Центробанк в феврале.

Скорее всего мы увидим некоторое ухудшение прогнозов, однако, небольшая коррекция уже отражена в настроениях бизнеса. Рынок ждет любых позитивных новостей, а отсутствие негативных новостей – уже хорошая новость.

Скорее всего 2022 год пройдет под знаком геополитической напряженности – даже при позитивном сценарии потребуются длительное время для того, чтобы политические угрозы отошли на второй план.

Q1

- Пересмотр прогнозов и показателей
- Ключевая ставка
- ВВП
- Инфляция

Q2

- Формирование долгосрочных трендов
- Результаты переписи населения

Q3

- Перспективные и отстающие отрасли
- Точки роста
- Проекты опережающего развития

Q4

- Репрайсинг
- Переоценка активов под долгосрочные тренды
- Прояснение геополитических перспектив



## ТОРМОЖЕНИЕ В 2022

После компенсирующего роста в 2021 году экономика России несколько снизит динамику и вернется к естественным среднегодовым темпам на уровне около 2%.

# 4-4,3 %

Предварительный итог роста ВВП

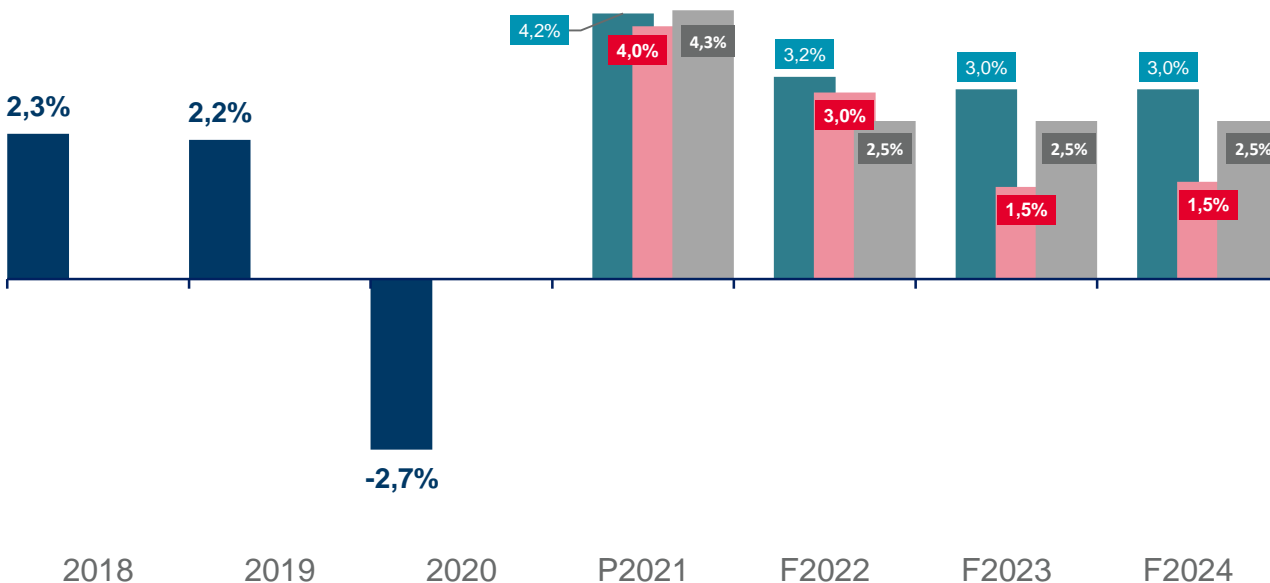
В 2021 г.

# 1,8 %

Среднегодовой темп роста ВВП

За период 2022-2026гг.

Прогнозируемый рост экономики



- GDP Growth | Рост ВВП, %
- Official Base case forecast | Базовый прогноз Минэкономразвития (10/2021)
- Moody's (12/2021)
- Central Bank of Russia | Прогноз ЦБ РФ (08/2021)

# ИНФЛЯЦИЯ

Неравномерность роста цен на товары, услуги и средства производства создает не только риски, но и возможности для отдельных отраслей.

## 23%

Рост цен производителей в 2021 г.

## 13%

Дефлятор ВВП в 2021 г.

Источник: Moody's

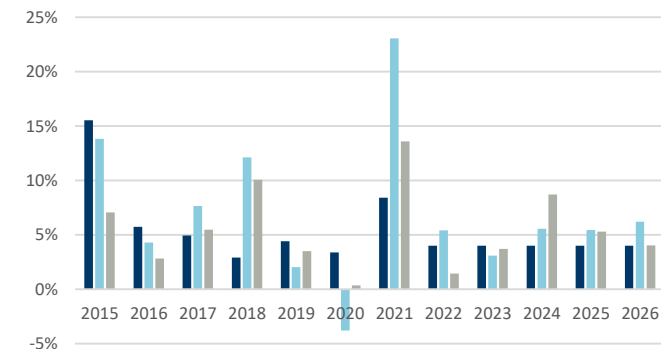
В 2020 году производители старались сохранить объемы производства за счет снижения цен. Это было характерно не только для России. В результате цены производителей снижались. Однако 2021 год с лихвой перекрыл дефляцию предыдущего года. Индекс цен производителей составил 23%, а дефлятор ВВП – 13%.

Это означает, что даже несмотря на рост потребительской инфляции в 2021 г. давление на потребительские цены сохранится и в следующие годы.

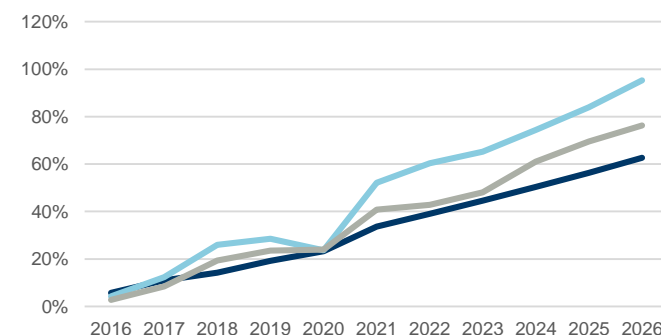
Фактически это означает, что те отрасли, в которых производители могут переложить рост цен вниз по цепочке, будут чувствовать себя хорошо. Это уже удалось автопроизводителям, которые на фоне сокращения производства повысили цены на автомобили по всему миру.

Недвижимость скорее всего будет отставать, так как предложение на этом рынке формируется не за счет новых объектов, а за счет оборота зданий, построенных ранее.

Инфляция за год



Инфляция нарастающим итогом



— CPI | ИПЦ  
 — Producers price index | Индекс цен производителей  
 — GDP Deflator | Дефлятор ВВП

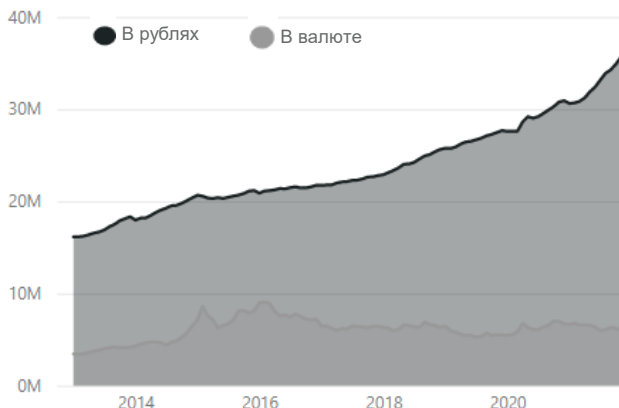
## КРЕДИТОВАНИЕ ЭКОНОМИКИ ВОССТАНАВЛИВАЕТСЯ

После затяжной кредитной паузы, в конце 2021 года рост долга по отраслям восстановился. Однако. Это не должно обманывать. За 10 месяцев 2021 года корпоративный долг вырос на 16%, что в реальном годовом исчислении составит около 5-6%.

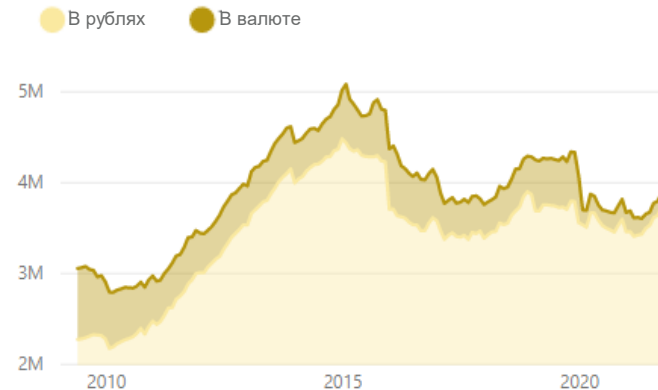
Для торговли тоже можно ожидать 4-6% реального роста по итогам года. Важно то, что кредитование торговли начало разгоняться в конце года, и скорее всего, ноябрь–декабрь покажут очень хорошую динамику. Для торговли рост долга означает увеличение ассортимента и количества товаров в цепочке поставок. Это является одним из наиболее позитивных факторов для торговой недвижимости в 2022 г. Рост кредитования операций с недвижимостью в реальном исчислении может превысить 12% - этот показатель отражает опережающую динамику отрасли.

Источник: ЦБ России

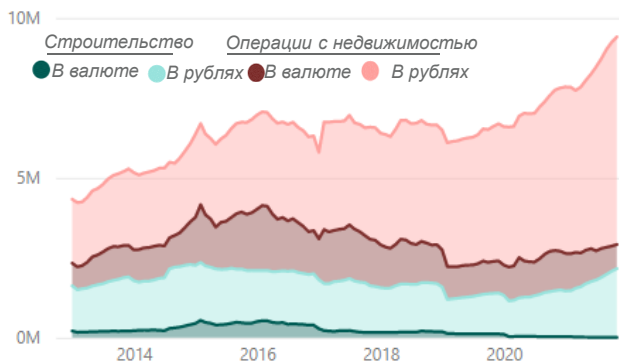
Задолженность по экономике, млн руб.



Задолженность по оптовой и розничной торговле, млн руб.



Задолженность в строительстве и операциях с недвижимостью, млн руб.



«Я думаю, что по итогам года мы будем иметь инфляцию чуть больше 8%. Это много, это больше нашей цели в 4%.»  
«Банк России еще не добрал жесткости денежно-кредитных условий для снижения инфляции в 2022 году.»



Эльвира Набиуллина  
Глава Центрального банка России

# Репрайсинг отраслей и активов

Глобальная инфляция приводит к неравномерному удорожанию товаров, услуг и труда для различных сегментов и отраслей. Результатом инфляционного цикла станут новые уровни цен на активы. Некоторые классы могут подорожать на 50 и более процентов, при том что другие могут даже подешеветь. В 2022 г. инвесторы будут искать именно сферы с наибольшим инфляционным потенциалом в цепочке реализации и наименьшим в цепочке поставок.



Видео с экспертом 



# ГОРОДСКОЕ РАЗВИТИЕ

# Большой Сити – эффект масштаба

Большой Сити – это не просто расширение Москвы-Сити, а целая распределённая система жилых, деловых и смешанных кластеров, под которую во многом ориентирована вся транспортная инфраструктура города.

В ДНК территории – высокая плотность и этажность застройки. Однако здесь при строительстве учитывается опыт ММДЦ и застройка происходит одновременно с созданием новых связей и возведением дорог, линий и станций метро, в свою очередь также с учётом градиента плотности застройки.

Большой Сити находится в активной фазе строительства, но у инвесторов ещё есть время присмотреться к этой территории как к **будущему городскому центру за пределами Садового кольца**.



Видео с экспертом 



## УНИКАЛЬНАЯ ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ

Новые линии метро и МЦД позволят в ближайшей перспективе обеспечить Большому Сити прямые беспересадочные связи с ключевыми точками роста в городе и объектами транспортной инфраструктуры городского значения. Прямые связи играют особо важную роль в развитии территории, учитывая её нецентральное положение. Пожалуй, единственным направлением, к которому у Большого Сити нет прямого доступа, остаётся Новая Москва.

Точки роста и транспортная инфраструктура в прямом доступе Большого Сити:

### СВД

Центральный деловой район, сердце города

### ЗИЛ - Южный порт

Реорганизуемая промзона, один из трёх новых городских центров

### Инновационный центр «Сколково»

### СБЕР Сити Рублево-Архангельское

Проект комплексной застройки со штаб-квартирой экосистемы Сбера

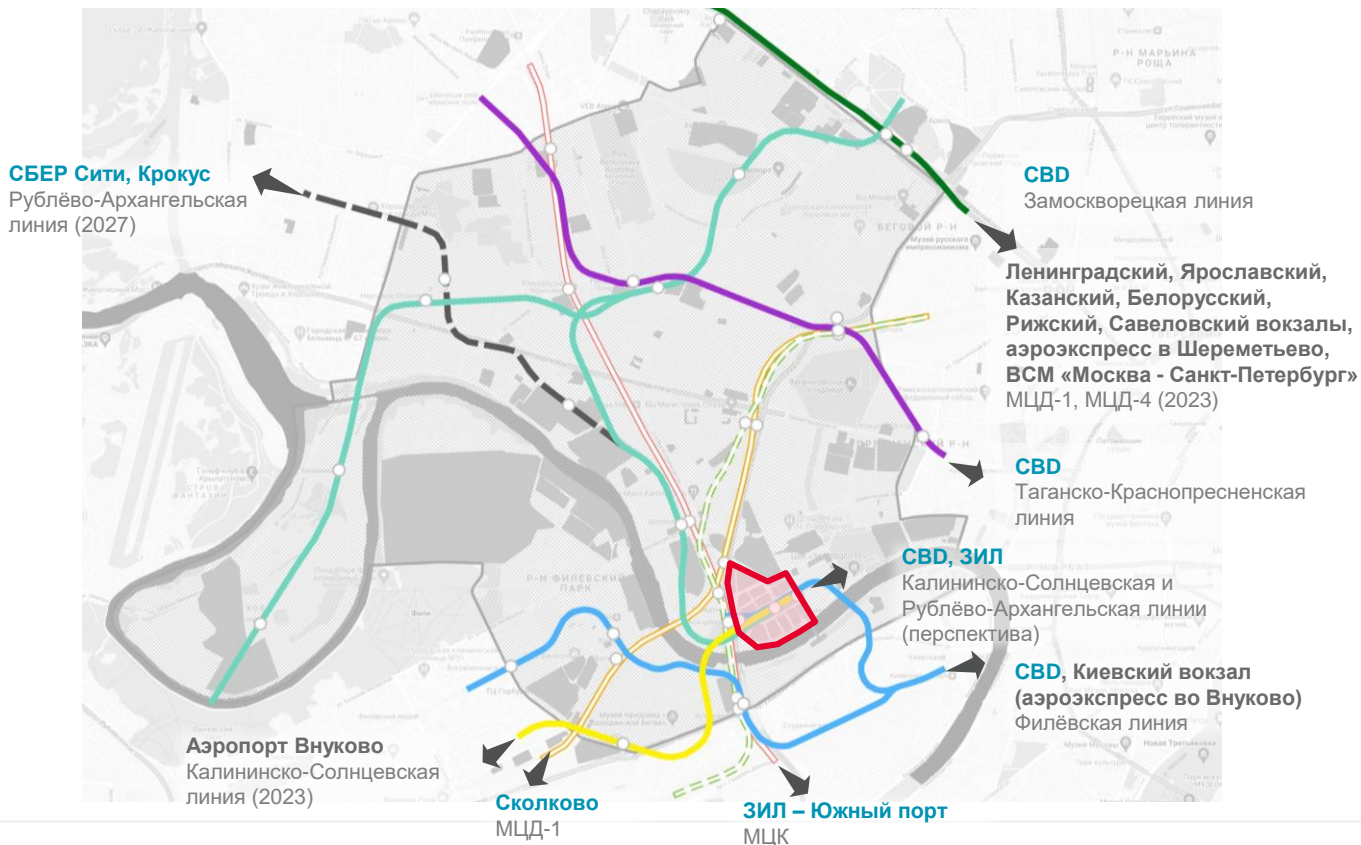
### Крокус Сити

Многофункциональный кластер индустрии впечатлений и выставочной деятельности

### Аэропорт Шереметьево

### Аэропорт Внуково

### Площадь 3-х вокзалов, ВСМ Москва-Санкт-Петербург





## ТЕРРИТОРИЯ ДЕВЕЛОПМЕНТА

Большой сити переживает бум жилого и коммерческого строительства. Несмотря на то, что территория застраивается неравномерно, структурным и композиционным ядром проекта является ММДЦ «Москва-Сити». Централизованно застраиваются бывшие промзоны вдоль Звенигородского шоссе и Москва-реки.

На юге осью развития является Москва-река, вдоль которой располагаются кварталы с высокой плотностью застройки. Здесь же располагается основная часть высоких и сверхвысоких зданий территории.

# 4,1 млн кв. м

### Недвижимости в стадии строительства

43% - офисная

57% - жилая

# 142 м

### Средняя максимальная высота проекта

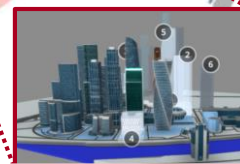
Учитываются корпуса с максимальной высотой в завершенных, строящихся и планируемых девелоперских проектах

### Участки жилой и деловой застройки. Новые и существующие проекты



Глубина цвета отражает объём строительства на участке

Синим цветом обозначены основные улицы района, в том числе пунктиром – строящиеся и проектируемые



ММДЦ «Москва-Сити»\*



\* 3D модель ММДЦ «Москва-Сити» доступна на [cwrussia.ru](http://cwrussia.ru)



# ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Полученный рынком в конце 2020 года импульс реализован. По итогам 2021 года мы зафиксировали рост ставки аренды и объема сделок на 5,6% и 27% по сравнению с прошлым годом, соответственно. Поглощение осталось в зеленой зоне, а доля свободных площадей снизилась на 1,6 п.п. и составила 8,5%. Согласно нашим ожиданиям, рынок будет развиваться по инерционному сценарию. Так, стабилизация офисного сегмента произойдет в 2022-23 гг., а «эхо 2020-21 гг.» в виде минимальных объемов нового строительства мы увидим в 2024-25 гг.

## ПРОГНОЗ 2022

Москва (Класс А, В+ и В-)

**19,5** МЛН КВ. М

Общее количество офисных помещений

**1,9** МЛН КВ. М

Количество свободных помещений

**500** ТЫС. КВ. М

Новое строительство

**9,7** %

Доля свободных помещений

**1,7** МЛН КВ. М

Общее количество арендованных и купленных площадей на рынке Москвы

**9** %

Ставка капитализации на «прайм» офисы

**22 765** руб. за кв. м  
в год

Средневзвешенная базовая ставка аренды

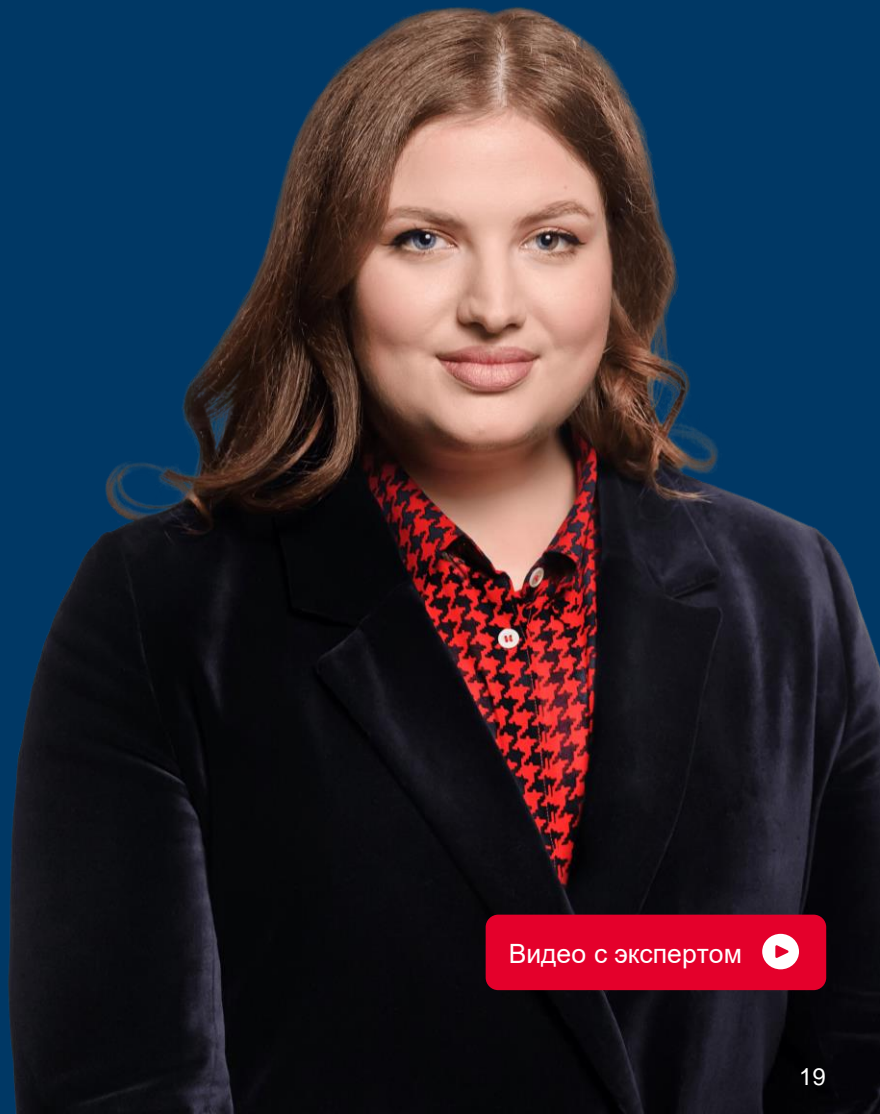
**282** ТЫС. КВ. М

Чистое поглощение



# 2022 год: не снижение, а инерция

Несмотря на зародившиеся в начале пандемии опасения, изменения в организации труда не привели к снижению потребности в офисных площадях. По итогам 2021 года мы фиксируем рост ставок аренды, снижение доли свободных площадей, активное новое строительство. В среднесрочной перспективе ожидается стабилизация сегмента и более сдержанная динамика показателей.



Видео с экспертом 

## ПРОГНОЗ: СТАБИЛИЗАЦИЯ РЫНКА

В 2021 году накопленный сегментом потенциал проявился в реализации отложенного спроса и росте ставки аренды, а также значительных объемах ввода новых площадей. В 2022-23 гг. мы увидим инерционное движение рынка.

# 8,5%

Доля свободных площадей

2021 г.

# 22 025

 руб. / кв. м / год

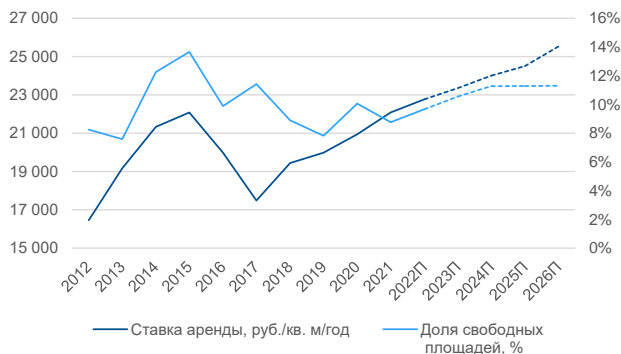
Средневзвешенная ставка аренды\*

2021 г.

\*Все ставки аренды указаны без учета НДС и операционных платежей

Источник: Cushman & Wakefield

Базовые индикаторы – Москва, классы А и В



По итогам 2021 года мы фиксируем положительную динамику показателей. Новое строительство превысило 500 тыс. кв. м впервые с 2016 года, рост ставки аренды составил почти 6% по сравнению с 2020 годом. Активный спрос и ввод в эксплуатацию объектов built-to-suit вывели чистое поглощение в зеленую зону, где показатель и оставался вплоть до конца 2021 года. На рынке заключались рекордные сделки, причем как по классической аренде, так и в сегменте гибких офисных пространств, что не могло не сказаться на доле свободных площадей. Снижение показателя составило около 1,6 п.п.

После рекордного 2021 г. ожидается стабилизация рынка. По нашим прогнозам, в 2022-23 гг. мы увидим рост доли свободных площадей в пределах 1 п.п. ежегодно ввиду коррекции спроса вниз и выхода на рынок объектов нового строительства.

Еще одним эффектом 2020-21 гг. станет постепенное снижение строительной активности – в последние 2 года начало строительства новых проектов откладывалось на более поздние сроки, поэтому в среднесрочной перспективе будут достраиваться начатые до пандемии проекты.

Рост ставок аренды продолжится и будет на уровне 3-4% ежегодно. Фактором давления для игроков рынка, бесспорно, остаётся резкий рост цен на строительные материалы, который не в полной мере поддержан ростом арендных ставок. Это не сильно влияет на те здания, которые находятся на финальной стадии строительства, но оказывает серьезное давление на объекты в активной фазе строительства или на начальной стадии девелопмента.

## СПРОС ПОРОЖДАЕТ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Следствием сохраняющегося дефицита качественных крупных блоков в существующих зданиях стал рост доли сделок предварительной аренды/покупки.

Доля сделок предварительной аренды/покупки, классы А и В



2%

Доля сделок предварительной аренды/покупки, классы А и В  
2016-2018 гг.

10%

Доля сделок предварительной аренды/покупки, классы А и В  
2019-2021 гг.

Рост доли договоров предварительной аренды/продажи свидетельствует о том, что в 2019-21 гг. спрос превышал предложение. В совокупности с вводом в эксплуатацию крупных объектов built-to-suit, строительство которых началось до пандемии, это привело к рекордному новому строительству и высокому показателю суммы купленных и арендованных площадей. Ожидаемая в 2022 году коррекция показателей вниз будет обусловлена сокращением горизонта планирования у игроков рынка, а также переносом сроков начала строительства с 2020-2021 гг. на более поздние периоды. Мы ожидаем сохранения дефицита предложения в премиальных объектах, т.к. в ближайшие годы не произойдет всплеска нового строительства. В сочетании с постепенным снижением спроса на рынке будет сохраняться баланс.

“

*В 2022 году потенциальным арендаторам крупных офисных площадей будет необходимо задумываться о **нестандартных решениях.***

*50% существующего стока класса А было введено в эксплуатацию более 10 лет назад и морально устарело, а качественные новые объекты уходят с рынка еще до завершения строительства.*

***Скорость принятия решений** становится важным фактором в борьбе за лучшие пространства на рынке.*



**Наталья Никитина**  
Международный партнер,  
Руководитель департамента  
офисной недвижимости



# ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



Ввиду реализации отложенного спроса и отсутствия жестких ограничений на работу объектов торговли в течение года, по итогам 2021 года оборот розничной торговли вырастет на 6,9%. Однако уже начиная со следующего года темпы роста потребительского рынка замедлятся до 2,8-2,9%.

Ожидается, что в 2022-2023 гг. рынок почувствует эффект пандемии – активность девелоперов и ритейлеров будет снижаться. В последние два года строительство новых проектов почти не начиналось, будет завершаться реализация торговых объектов, начатых еще до 2020 года.

## Москва

2021 г.

**6,16** МЛН КВ. М

Общее количество торговых площадей в форматных торговых объектах

**258** ТЫС. КВ. М

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

**10** %

Доля свободных площадей в форматных торговых объектах

**9,5** %

Ставка капитализации на прайм торговые центры

Прогноз 2022 г.

**6,31** МЛН КВ. М

Общее количество торговых площадей в форматных торговых объектах

**150** ТЫС. КВ. М

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

**10** %

Доля свободных площадей в форматных торговых объектах

**10** %

Ставка капитализации на прайм торговые центры

# Трансформация отрасли

Для повышения своей конкурентоспособности и сохранения лояльности аудитории торговые центры и ритейлеры стремятся соответствовать предпочтениям потребителей. Операторы создают новые форматы и коллаборации, внедряют цифровые технологии и развивают онлайн-каналы торговли. Девелоперы смещают фокус со строительства новых торговых центров на обновление концепций уже существующих объектов ввиду зрелости рынка и насыщенности торговыми площадями.



Видео с экспертом 

## ПРОГНОЗ: СНИЖЕНИЕ СТРОИТЕЛЬНОЙ АКТИВНОСТИ

После рекордного 2021 года, в 2022 году ожидается сокращение ввода торговых площадей.

**687** ТЫС. КВ. М

Новое строительство в России

2021 г.

**350** ТЫС. КВ. М

Новое строительство в России

Прогноз на 2022 г.

Источник: Cushman & Wakefield

В 2021 году запущена значительная часть торговых объектов, строительство которых было начато несколько лет назад. Показатель нового строительства достиг максимального значения за последние 5 лет – в России был открыт 21 форматный торговый центр общей торговой площадью 687 тыс. кв. м. Такой значительный ввод был обеспечен за счет открытия нескольких крупномасштабных объектов торговой площадью более 40 тыс. кв. м.

В 2022 году строительный объем сократится почти в два раза - как в Москве, так и в регионах к вводу планируются небольшие торговые объекты. Средняя площадь торгового центра на стадии строительства сейчас составляет 24 тыс. кв. м GLA, тогда как средняя площадь уже существующего объекта – 36 тыс. кв. м GLA.

В ближайшие два года мы ожидаем снижения строительной активности, ввиду того, что в 2020-2021 гг. строительство торговых центров практически не начиналось. Новые проекты анонсируются, однако сроки их реализации пока не определены.

Ежегодный ввод в эксплуатацию торговых площадей, **Россия**, тыс. кв. м



Ежегодный ввод в эксплуатацию торговых площадей, **Москва**, тыс. кв. м



## ОБНОВЛЕНИЕ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ

На трансформацию отрасли влияет не только зрелость рынка и насыщенность торговыми площадями, но и процессы городского развития. Город находится в процессе изменений, меняется функциональность районов города и объектов недвижимости.

### ТРЦ «Ролл Холл»



Торговый центр будет реконструирован и станет частью соседнего бизнес-квартала «Товарищество Рябовской Мануфактуры».

### ТЦ «Гранд Сити»



На месте ТЦ и прилегающих территориях планируется создание нового креативного пространства P.A.N.G.A.E.A, проектом будет заниматься команда «Флакона».

### ТЦ «Экстрим»



На месте торгового центра планируется жилая застройка ГК «Пионер».

### ТЦ «Подсолнухи»



ГК «Пионер» планирует застроить территорию торгового комплекса жильем. Возможно, торговая функция будет частично сохранена.

Срок устаревания концепции торгового объекта составляет около 5-7 лет. На сегодняшний момент более половины торговых площадей в форматных торговых центрах в городах-миллионниках требует обновления концепции.

Помимо реконцепций, которые уже стали стандартной рыночной практикой (напр., обновление торговых центров «МЕГА», объектов Fort Group и др.), стало появляться все больше новостей о планируемом сносе и редевелопменте торговых центров с изменением основной функции - с торговой на жилую, офисную и др. Большинство таких объектов было построено на заре рынка торговых центров (начало 2000-х гг.) и конструктивно и концептуально не соответствуют современным торговым объектам.





# СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

2021 год стал уникальным для складского сегмента, все ключевые индикаторы показали рекордные значения: с рынка ушли практически все свободные площади, показатель суммы купленных и арендованных площадей обновил исторический максимум, ввод новых объектов в эксплуатацию превысил показатели последних 5 лет, а неудержимый рост ставок аренды стал самым острым событием прошлого года.

В 2022 году положительная динамика всех индикаторов сохранится, а замедление роста стоимости строительства даст возможность для реализации новых, уникальных объектов и завершения текущих строек в запланированный срок.

## ПРОГНОЗ 2022

### Московский регион

**21,7** млн кв. м

Общее предложение складских помещений, классы А и В

**6 000** руб. / кв. м / год

Ставка аренды\*, класс А

**1,3** млн кв. м

Новое строительство, класс А и В

**1** %

Доля вакантных площадей, класс А

**2** млн кв. м

Сумма купленных и арендованных площадей, классы А и В

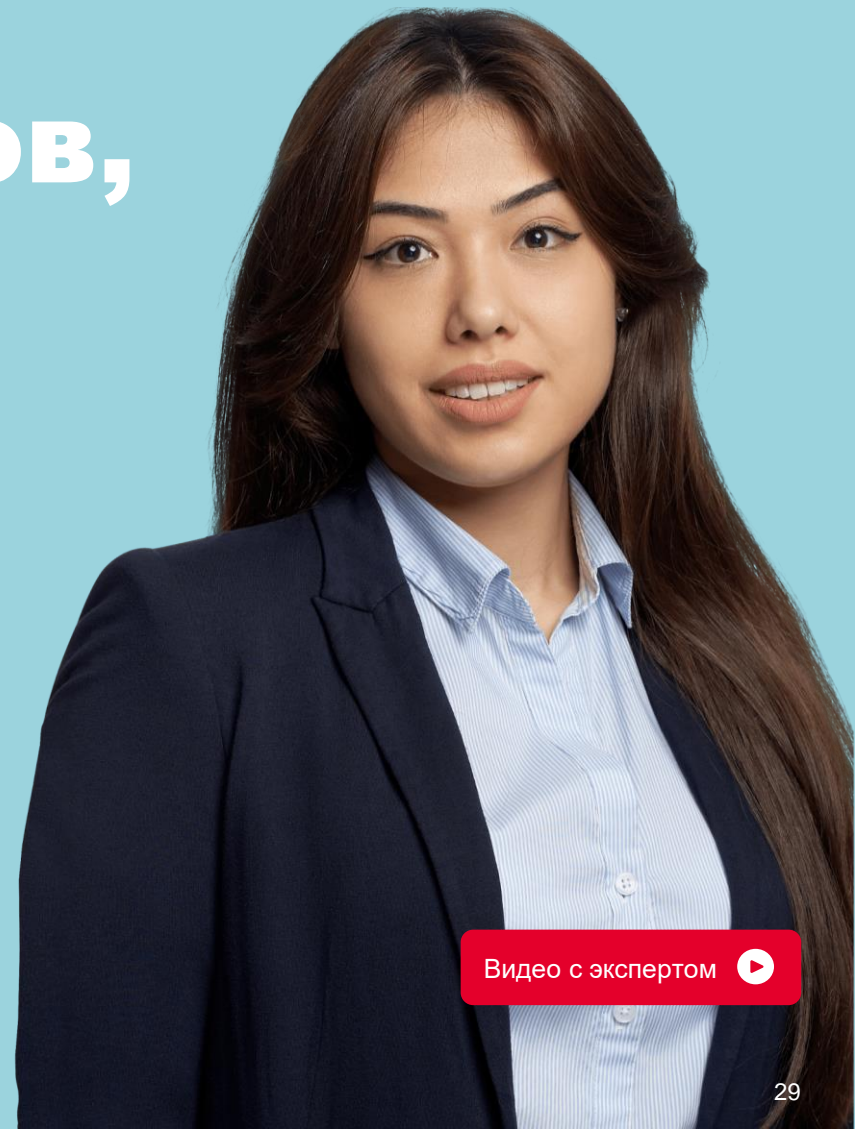
**10,5** %

Ставка капитализации на складские объекты «прайм» в Московском регионе

# 2021 – год рекордов, 2022 – год возможностей

На рынке наблюдается сильная дифференциация ставок аренды в зависимости от степени готовности объекта и его удаленности от Москвы, что связано с вымыванием с рынка практически всех свободных площадей.

В ближайший год мы ожидаем сохранения проблемы дефицита площадей, несмотря на активное спекулятивное строительство и высвобождение блоков за выездом клиентов, заключивших договора на built-to-suit проекты в 2020-2021 гг. Ставки аренды продолжат расти.



Видео с экспертом 



## ПРОГНОЗЫ: АКТИВНОЕ РАЗВИТИЕ ДО КОНЦА 2022

В условиях высокого спроса и дефицита предложения рынок продолжает расти с 2018 года. Пик приходится на 2020-2022 гг. с последующей стабилизацией на уровне среднегодовых значений прошлых лет.

**5 500** руб. / кв. м / год

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в существующих объектах без операционных расходов, коммунальных платежей и НДС, класс А

4 кв. 2021 г.

**1** млн кв. м

Новое строительство, классы А и В

1-4 кв. 2021 г.

**<1%**

Доля свободных площадей, класс А

4 кв. 2021 г.

Источник: Cushman & Wakefield

По итогу 2021 года в Московском регионе введен в эксплуатацию 1 млн кв. м складских площадей класса А и В, что стало наиболее высоким показателем за последние 5 лет. Мы ожидаем, что объем ввода 2022 года обновит этот рекорд и составит 1,3 млн кв. м (+30% к показателю 2021 г.). Основной причиной роста индикатора является высокий спрос и ограниченное готовое предложение, в связи с чем крупнейшие сделки на рынке были реализованы в формате built-to-suit. В 2022 году 77% новых площадей будут построены под заказчика.

Высокий спрос сохранится в 2022 году с последующей коррекцией вниз. До 2020 года показатель объема купленных и арендованных площадей ни разу не достигал отметки в 2 млн кв. м, самый высокий показатель составлял 1,8 млн кв. м в 2018 году. Однако с 2020 года рынок ежегодно пробивает это значение. Мы ожидаем, что в 2022 году показатель сохранится на уровне 2 млн кв. м.

Проблема дефицита складских площадей останется актуальной - доля свободных площадей не превысит 1%.

Ставки аренды продолжают расти в связи с сохранением рыночной конъюнктуры и высокой инфляцией.

Базовые индикаторы – классы А и В

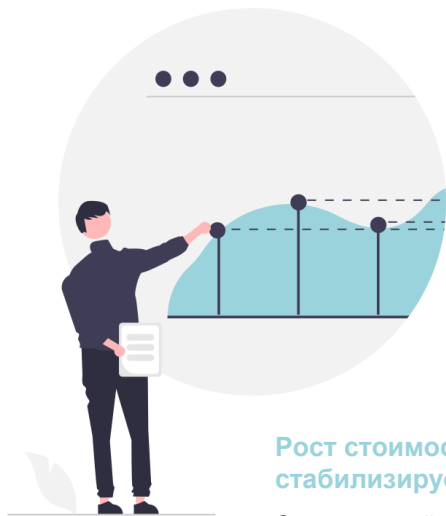


Базовые индикаторы – класс А



## ТРЕНДЫ

В 2022 году мы увидим развитие зародившихся пару лет назад трендов: катализатором развития складского рынка остается сегмент E-commerce, а влияние пандемии по-прежнему ощутимо сказывается на рынке труда. Умеренный рост объемов потребления и стабилизация стоимости строительства будут оказывать влияние на долю свободных площадей и ставки аренды в сегменте.



### Темп роста рынка E-commerce остается высоким

Развитие онлайн ритейла – ключевой драйвер для складского сегмента. По прогнозам Data Insight, в 2022-2023 гг. темп роста будет на уровне 37% и 31% соответственно. Для сравнения: среднегодовой рост в 2015-2019 гг. составлял 24%.

### Рост стоимости строительства стабилизируется

Стремительный рост ставок аренды в 2021 году во многом был связан с ростом стоимости строительства и инфляцией производителей (23%). Согласно прогнозу Moody's, в 2022 и 2023 гг. показатель снизится до 4% и 1% соответственно.

Источник: Moody's, Data Insight, MOM ООН, Минэкономразвития

### Темп роста оборота розничной торговли в положительной зоне

Оборот розничной торговли в 2021 году показал заметный рост (+6,9% по прогнозу Минэкономразвития). В 2022-2024 гг. среднегодовой рост замедлится и составит 2,9%. Сохранение индикатора в положительной зоне говорит о том, что предпосылок для сокращения товарных запасов нет. Доля свободных площадей будет оставаться на минимальных уровнях.

### Проблема дефицита трудовых ресурсов сохраняется

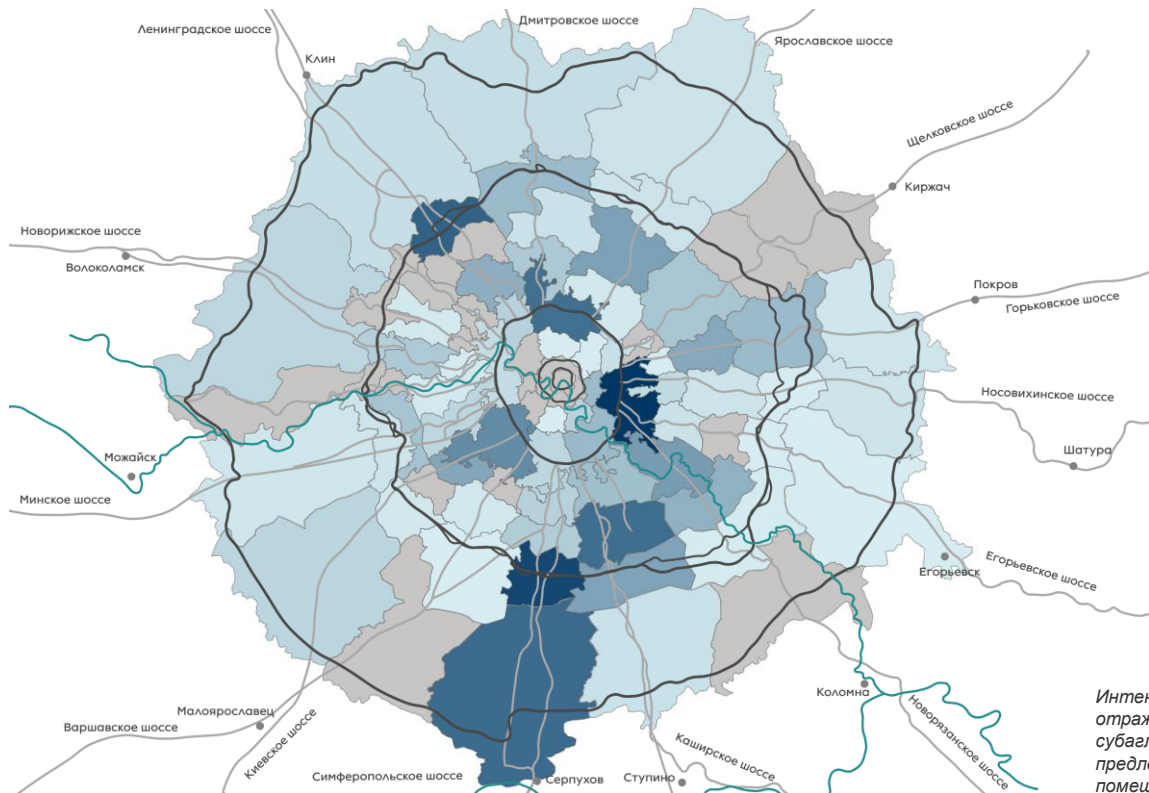
Нестабильная эпидемиологическая обстановка продолжает оказывать влияние на рынок труда, в том числе, ограничивать приток мигрантов. В долгосрочной перспективе, согласно прогнозам MOM ООН, Россия останется важнейшим центром притяжения международных мигрантов в субрегионе.



## СУБАГЛОМЕРАЦИИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ - НОВЫЙ ПОДХОД К АНАЛИЗУ РЫНКА

Территория Московской области разделена на непересекающиеся зоны, размер которых зависит от плотности дорожной сети. В центре каждой субагломерации проходит шоссе. Данный метод является логическим продолжением субагломераций Москвы в преломлении к специфике сегмента складской недвижимости.

### Общее предложение складских помещений по субагломерациям, класс А и В



Интенсивность цвета отражает насыщенность субагломераций МО предложением складских помещений класса А и В

“ Новая реальность на складском рынке требует **новых подходов**. Развитие инфраструктуры, открытие новых трасс, станций метро и острый дефицит площадей **усложняют процесс трансформации** логистических цепочек. Субагломерации отражают **последние тренды** пространственного развития и позволяют видеть **специфику каждой локации**.



**Егор Дорофеев**  
Международный партнер,  
Руководитель департамента  
складской и индустриальной  
недвижимости



# ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

## ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Надежды на то, что за 2021 г. рынок «оттолкнется от дна» и начнет активное восстановление, оправдались, но лишь частично – коронавирусная инфекция отказывается уходить с повестки дня, хотя за прошедший год мы все научились с ней жить.

За 11 месяцев 2021 г. московский гостиничный рынок вышел на средний уровень Загрузки в 60,5%, причем даже в месяцы, отмеченные очередной «волной» COVID-19, Загрузка не опускалась ниже 50%, что свидетельствует о значительном потенциале внутреннего спроса.

Показатель Средней цены на номер за 11 месяцев 2021 года вырос до 6 315 руб., что на 22% превышает результаты аналогичного периода 2020 года – и всего на 6,2% ниже, чем в том же периоде в 2019 году.

По итогам года гостиничный рынок пополнился тремя гостиничными проектами современного стандарта - к открытым летом Hampton by Hilton и Vertical Boutique BW в середине декабря стремительно прибавился Marriott Imperial Plaza. Таким образом, номерной фонд московского рынка современного качества за 2021 год увеличился на 497 единиц, что составило прирост на 2,5% относительно результатов 2020 года.

**20,5** тыс. номеров

Номерной фонд современного стандарта на конец 2021 г.

**3** новых гостиничных проекта

Открыты за 2021 год

**497** гостиничных номеров

Открыто в 3 новых гостиницах в 2021 г.

## МОСКОВСКИЕ ОТЕЛЬЕРЫ НАУЧИЛИСЬ ЖИТЬ В УСЛОВИЯХ ПАНДЕМИИ

После четырех последовательных «волн» COVID-19 в Москве, отельеры адаптировались к работе в условиях нестабильного спроса

# 60,5%

Загрузка за 11 мес. 2021 г.

Рынок качественных отелей

# 6 315 руб.

Средняя цена на номер за 8 мес. 2021 г.

Рынок качественных отелей

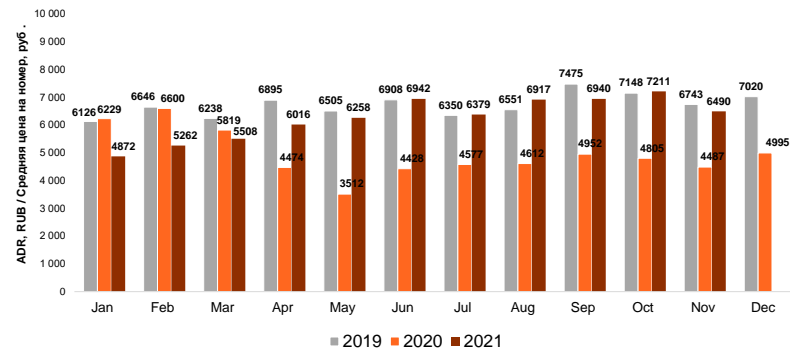
Источник: данные Cushman & Wakefield

Несмотря на продолжающиеся колебания спроса, основные операционные показатели московского рынка стабилизировались, а по Средней цене на номер даже приблизились к до-ковидным уровням.

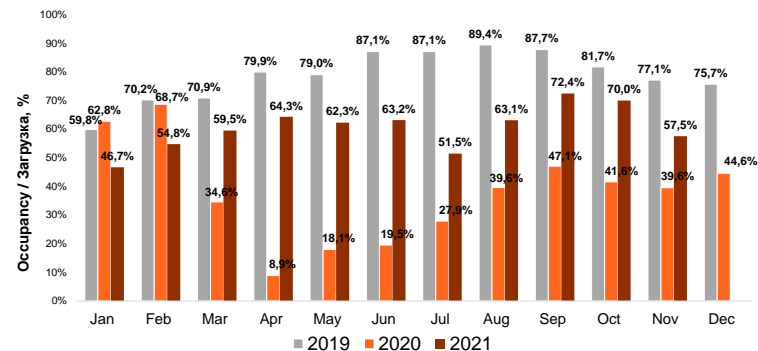
Однако очередной, четвертый, подъем коронавирусных заболеваний в октябре-ноябре 2021 г. снова сдвинул сроки качественного увеличения объемов и восстановления привычной структуры спроса на гостиничные услуги «до лучших времен».

По всем признакам, из-за отсутствия значимых изменений на макро-уровне (остающийся близким к нулевому зарубежный турпоток – как на фоне появления все новых «штаммов» вируса, так и по причине все еще недостаточного уровня массовой вакцинации в России, а также отсутствие соглашений с крупнейшими западными странами по вопросам взаимного признания вакцин) 2022 год может стать очень похожим на завершающийся 2021й.

Средняя цена на номер для рынка современного качества: 11 мес. 2021 г. по сравнению с 11 мес. 2020 г.



Загрузка для рынка современного качества: 11 мес. 2021 г. по сравнению с 11 мес. 2020 г.





# АНАЛИТИКИ CUSHMAN & WAKEFIELD РОССИЯ

## Евгения Сафонова

Торговая недвижимость

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



## Никита Дронов

Пространственный анализ

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



## Екатерина Ногай

Складская недвижимость

[Ekaterina.Nogai@cushwake.com](mailto:Ekaterina.Nogai@cushwake.com)



## Полина Афанасьева

Офисная недвижимость

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



## Марина Смирнова

Руководитель департамента  
гостиничного бизнеса  
и туризма

[Marina.Smirnova@cushwake.com](mailto:Marina.Smirnova@cushwake.com)



## Денис Соколов

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)





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.

**Главный редактор:**

Татьяна Дивина

**Пресс-служба:**

Светлана Волохина

