



**ВЛИЯНИЕ
КОРОНАВИРУСА
НА ОФИСНЫЙ
РЫНОК МОСКВЫ**

ОТЧЕТ ПОДГОТОВЛЕН ПО СОСТОЯНИЮ
НА 02.04.2020

CBRE



Несмотря на обнаружение первых больных коронавирусом в Китае еще в декабре 2019 года, в конце того же года среди основных угроз стабильности мировой экономики рассматривались усиление торговой войны между США и Китаем, замедление экономического роста США и Еврозоны, что могло в целом отразиться на снижении темпов роста мировой экономики. По итогам 1 квартала 2020 года вызовы перед мировой экономикой и экономикой каждой страны в отдельности оказались совершенно иными. Пандемия коронавируса напоминает карточный домик, где, если убрать одну карту, рухнет вся конструкция. В текущей ситуации этой первой картой стал Китай.

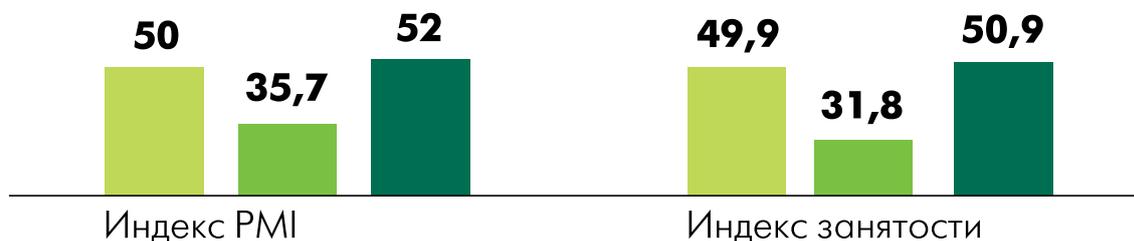
По данным Oxford Economics, доля Китая в мировом ВВП составила 16% в 2019 году. Учитывая весомое влияние Китая на развитие мировой экономики, уже в первые месяцы года было очевидно, что закрытие крупных китайских городов отразится на экономиках многих стран. Спустя несколько недель, стремительное распространение коронавируса по планете ударило по ним естественным путем. Среди первых европейской стран, столкнувшихся с угрозой коронавируса, стала Италия. Далее последовали Франция, Испания, США, Германия, Великобритания, Швейцария и другие.

Китай был первой страной, которая ввела режим самоизоляции для своих граждан. Период карантина длился около двух месяцев, основным удар пришелся на февраль. Во второй половине марта китайские компании начали возвращаться на рабочие места. По итогам марта 2020 года Национальное Бюро Статистики Китая опубликовало индекс деловой активности PMI в секторе промышленности и сфере услуг. В марте показатели продемонстрировали позитивную динамику.

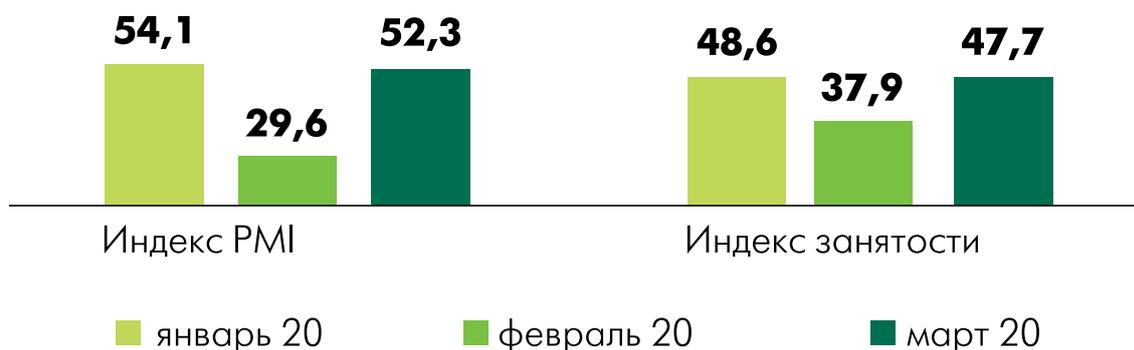
Это свидетельствует о том, что китайские компании возобновили свою работу. Индекс занятости (характеризует изменение численности персонала на предприятиях) также продемонстрировал рост. Тем не менее, закрытие границ на карантин в других странах не позволит, по крайней мере в краткосрочной перспективе, выйти китайским компаниям на полную мощь.

Индексы деловой активности Китая (%)

ПРОМЫШЛЕННЫЙ СЕКТОР



СЕКТОР УСЛУГ



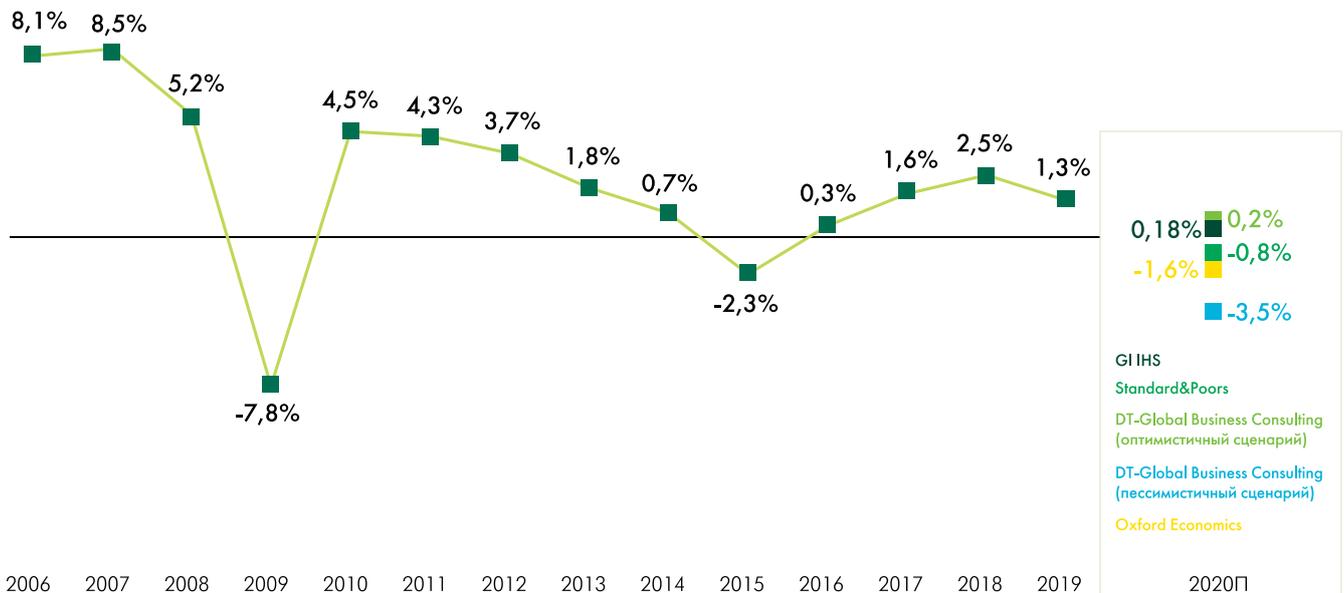
Источник: Национальное Бюро Статистики Китая

ВЛИЯНИЕ КОРОНАВИРУСА НА ОФИСНЫЙ РЫНОК МОСКВЫ

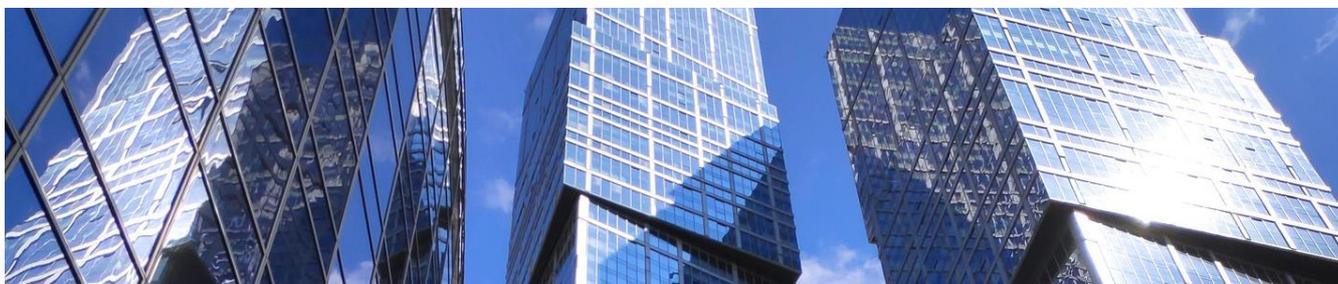
Режим самоизоляции в Москве и Подмосковье был введен 30 марта, хотя многие работодатели Москвы начали переводить сотрудников на формат «работа из дома» еще в середине марта. В первую очередь под ударом оказались представители сферы услуг, туристические компании, операторы конференций и ивент-агентства, сегмент «оффлайн» развлечений, кафе, рестораны, непродуктовый ретейл, которые практически моментально ощутили на себе резкое сокращение трафика, а позднее были вынуждены закрыться в результате введенных мер карантина. Закрытие границ серьезным образом повлияло на авиационную отрасль. Компании данных сегментов молниеносно ощутили на себе последствия распространения коронавируса. Очевидно, что пандемия отразится на развитии многих отраслей в краткосрочной перспективе.

По разным оценкам доступным на первые числа апреля, падение ВВП России по итогам 2020 года может составить 3,5%. Стоит отметить, что сегодня прогнозы корректируются практически в режиме реального времени. Глубина падения ВВП определится продолжительностью распространения коронавируса — чем быстрее пройдет его пик, тем быстрее население и бизнес вернутся к нормальному существованию. Хотя парадигма ведения бизнеса в обновленной реальности изменится, да и в целом, произойдет переоценка ценностей и отношения к рискам. Стратегия контроля расходов и оптимизация, по оценке, вернутся в качестве основополагающих элементов в процесс принятия решений, как это было во время мирового финансового кризиса 2008 года и локального кризиса 2014 года.

Динамика ВВП России (% , реальный)



Источник: Федеральная служба государственной статистики РФ, GI IHS, Standard&Poors, DT-Global Business Consulting, Oxford Economics



ОФИСНЫЙ РЫНОК МОСКВЫ

Несмотря на свой «юный» возраст, всего лишь 20 лет, офисный рынок Москвы пережил уже два кризиса, 2008 и 2014 годов.

Сегодня офисный рынок Москвы замер в ожидании развития сложившейся ситуации. Текущее состояние рынка кардинально отличается от того, что было в 2008 году, когда многие компании арендовали офисные площади с избытком на будущее развитие, и от того, что было в 2014 году, когда рынок в массовом порядке переходил из долларовых договоров аренды в рубли.

Основная угроза для рынка сейчас – это банкротство компаний, которые не смогут пережить текущую ситуацию и перестанут исполнять обязательства по аренде офисных помещений. Как следствие, возникнет давление на объем свободных площадей на рынке. Однако прошедшие кризисы научили девелоперов планировать строительство исходя из реалистичной оценки спроса, чтобы максимально быстро реализовывать офисные площади в объектах, введенных в эксплуатацию.

НОВОЕ ОФИСНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Предыдущие кризисы, как ни странно, подготовили рынок к текущим вызовам, в хорошем смысле этого слова. В течение 2008–2009 и 2014–2015 годов большой объем офисных площадей был введен в эксплуатацию: 3,3 млн кв. м и 2,1 млн кв. м соответственно. На фоне ограниченного спроса бум строительства оказал существенное давление на долю свободных площадей и, как следствие, на ставки аренды. Сегодня мы видим обратную ситуацию – рынок встретил 2020 год дефицитом качественного предложения и уровнем вакансии ниже 10%. Более того, обеспеченность офисной площадью в Москве остается на низком уровне относительно крупных европейских городов.

**Обеспеченность качественными офисными площадями,
кв. м/1 человека (возраст 15–64 года), по итогам 2019 года**

■ Мюнхен
21 411

■ Париж
11 592

■ Берлин
7 478

■ Варшава
4 944

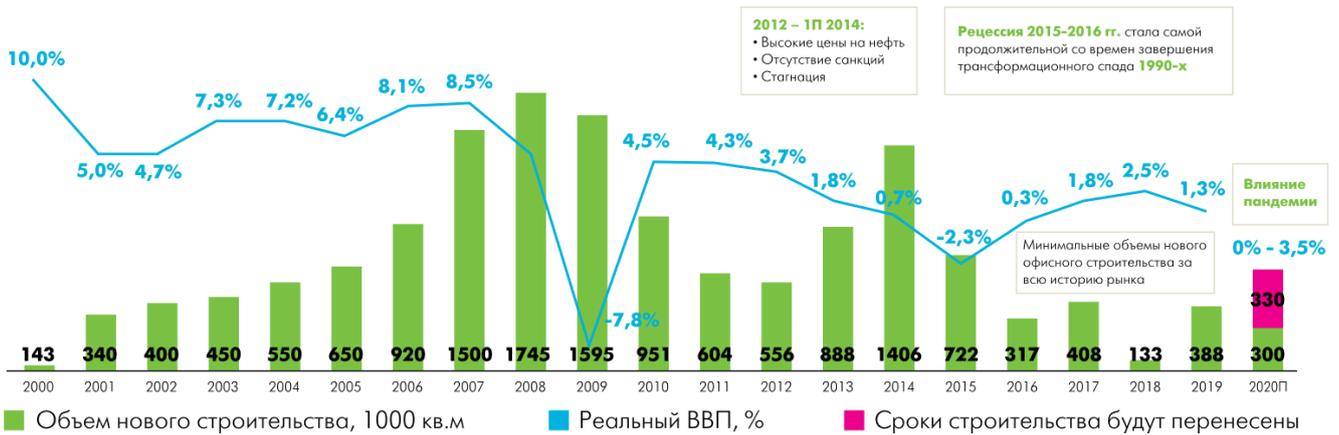
■ Лондон
3 454

■ Мадрид
2 828

■ Москва
1 913

Источник: CBRE

Развитие офисного рынка Москвы и кризисы в современной России



До 2009

- Увеличение работающего населения
- Увеличение инвестиций во всех секторах экономики
- Модернизация постсоветского производства
- Значительный рост нефтегазового сектора, увеличение цен на нефть
- Рост производительности труда
- Стремительный рост кредитования, как корпоративного сектора, так и населения

После 2010

- Низкие объемы инвестиций
- Санкции. Ограниченный доступ к международным рынкам капитала, высокие ставки привлечения финансирования на внутреннем рынке
- Ограниченное внедрение новейших технологий
- Стагнация нефтегазового сектора
- Отсутствие драйверов для экономического роста
- Преимущественное развитие квазигосударственных корпораций

Источник: CBRE

Объем нового офисного строительства по итогам 2019 года продолжал находиться на минимальных исторических уровнях (388 тыс. кв. м), хотя в три раза превзошел показатель за 2018 год (133 тыс. кв. м). В конце 2019 года, по планам девелоперов, к вводу в эксплуатацию ожидалось 630 тыс. кв. м в 2020 году, 740 тыс. кв. м в 2021 году, 820 тыс. кв. м в 2022 году. Сегодня уже очевидно, что объемы нового офисного строительства будут скорректированы.

С одной стороны, введение жесткого карантина на передвижение людей на какое-то время заморозит текущие строительные работы. С другой стороны, цепочки поставок находятся под давлением текущей ситуации, поэтому сроки строительства могут быть перенесены на более поздние даты из-за срыва своевременных поставок строительных материалов.

ВЛИЯНИЕ КОРОНАВИРУСА НА ОФИСНЫЙ РЫНОК МОСКВЫ

В 1 полугодии 2020 года в эксплуатацию заявлено 250 тыс. кв. м. Данные объекты находятся в высокой стадии готовности, в связи с этим завершение их строительства видится реалистичным на момент публикации отчета. По оценке, объем нового офисного строительства по итогам 2020 года вряд ли превысит 300 тыс. кв. м. Если исходить из оптимистичного сценария развития ситуации с борьбой с коронавирусом, проекты, заявленные к вводу в текущем году, выйдут на рынок в 2021–2022 годах. Таким образом, остается высокий риск, что в 2021 году качественный продукт будет единичным, что может послужить росту ставок в наиболее востребованных объектах, а также увеличению количества договоров предварительной аренды в бизнес-центрах на этапе строительства.

СПРОС

По итогам 2019 года объем сделок составил 1,8 млн кв. м, достигнув максимального уровня в истории рынка, сопоставимый с показателем за 2007 год. В конце 2019 года мы ожидали, что спрос в 2020 году сохранится на уровне 1,7 млн кв. м. Высокий спрос в последние годы был вызван, в том числе, реализацией отложенного спроса 2014–2016 годов. Учитывая тот факт, что компании пересмотрят или уже пересмотрели планы своего развития на среднесрочную перспективу, объем новых сделок вряд ли превысит 0,5–0,6 млн кв. м по итогам 2020 года.

Тем не менее, спрос со стороны крупных компаний, у которых сохранится высокий запас прочности в период неопределенности, может быть осуществлен во второй половине 2020 года. Большой бизнес обычно старается использовать «окно» возможностей во время падения рынка для того, чтобы получить максимально выгодные коммерческие условия.

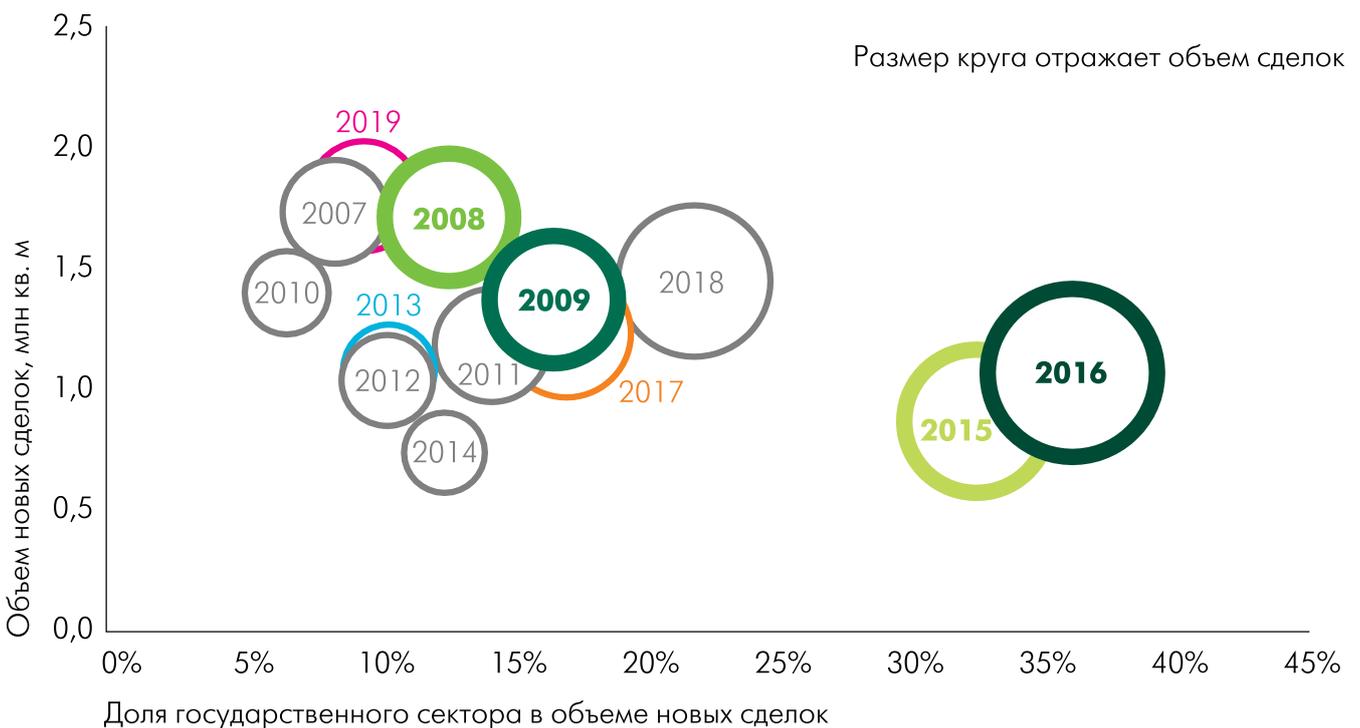
Примеры крупных сделок, заключенных во время финансового кризиса 2008 года и локального кризиса 2014 года

Компания	Площадь, кв. м	Объект	Класс	Год
Unilever	9 300	Март Плаза	A	2009
Deutsche Bank	7 900	Nordstar	A	2009
ABBYY Lingvo	7 400	Отрадное Хаус	B	2009
ТНК-BP	37 700	Nordstar Tower	A	2010
IBS	19 000	Горизонт	B	2010
PepsiCo	13 000	Алкон I	A	2014
Oracle	6 000	Comcity	A	2014
Транснефть	79 000	Эволюция	A	2015
Правительство Московской области	33 000	Орбита II	B	2015
adidas Group	20 000	Крылатские Холмы Здание 5	A	2015
Ямал СПГ	19 000	Алгоритм	B	2015
Автодор	16 000	Пушкинский Дом	A	2015
BASF	10 000	Аркус III	A	2015
Mars	9 000	Алкон I	A	2015
Россельхозбанк	46 000	IQ-квартал	A	2016

Источник: CBRE

Один из секторов, который демонстрирует высокую активность и поддерживает рынок во время спада, это представители государственного сектора, крупные государственные корпорации и квазигосударственные компании. Нужно отметить, что в нулевые годы 2000-х рынок офисной недвижимости Москвы находился на этапе своего формирования, высококачественных объектов до 2000 года на рынке не было. В данный период основными потребителями новых офисных площадей были международные компании. Тем не менее, потребность в качественных офисах уже формировалась со стороны крупного российского бизнеса и государственных корпораций. В 2008 и 2009 годах на государственный сектор пришлось 13% и 17% от общего объема сделок, в докризисный 2007 год – 8%. В 2015 и 2016 годах – 33% и 36%, в 2014 году – 13%. Очевидно, что госсектор и компании с гос. участием эффективно используют те возможности, которые предлагает рынок, поэтому мы не исключаем увидеть крупные сделки по итогам 2020 года.

Доля государства в объеме общих сделок



Источник: CBRE



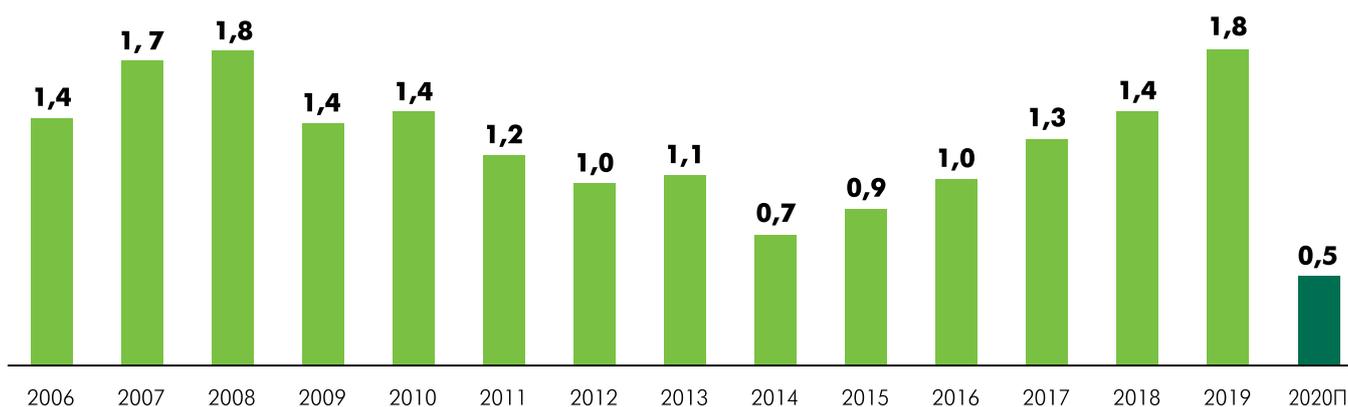
Во время мирового финансового кризиса 2008 года и локального кризиса 2014 года был зафиксирован большой объем сделок пересмотра коммерческих условий, 215 тыс. кв. м и 884 тыс. кв. м соответственно. Во время первого кризиса главным драйвером был отказ арендаторов от избытка площадей, которые они арендовали на будущее развитие, во время второго кризиса – переход от ставок аренды, номинированных в долларах, к ставкам аренды в рублях. На сегодняшний день избыток площадей у арендаторов может наблюдаться в случае, если компании будут значительно сокращать штат сотрудников. Данный сценарий возможен, если текущая ситуация с распространением коронавируса продлится более двух месяцев. Однако важно учесть, как структурирован договор аренды, есть ли у компании право пересмотра условий аренды с арендодателем и возможность выхода из договора аренды в среднесрочной перспективе. Что касается долларовых ставок аренды, то после 2014 года незначительное количество объектов имеют подобные договоры, поэтому объем сделок пересмотра коммерческих условий в данных бизнес-центрах не будет носить массовый характер.

На объем сделок пересмотра коммерческих условий могут серьезно повлиять введение режима чрезвычайной ситуации в Москве и законодательные указания, которые могут быть приняты на данный период. Так, был принят закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций». В случае введения режима чрезвычайной ситуации в России или в отдельном субъекте арендодатель обязан будет заключить дополнительное соглашение с арендатором, предусматривающее отсрочку арендного платежа. Более того, арендатор будет вправе требовать уменьшение платы за аренду в период режима чрезвычайной ситуации в связи с невозможностью использовать помещения.

ВЛИЯНИЕ КОРОНАВИРУСА НА ОФИСНЫЙ РЫНОК МОСКВЫ



Объем сделок, млн кв. м



Источник: CBRE

В кризисные периоды на рынке интересно наблюдать за таким показателем, как чистое поглощение. Данный показатель фиксирует разницу занимаемых площадей на рынке на конец и начало периода и является количественной характеристикой увеличения или уменьшения штата компаний. В стадии высокой бизнес активности чистое поглощение растет, так как компании увеличивают количество сотрудников и, как следствие, площадь офисного помещения.

Во время сокращения деловой активности чистое поглощение уменьшается, компании сокращают штат и объем занимаемых площадей. Пока рано делать выводы об объеме чистого поглощения по итогам 2020 года, однако уже сегодня очевидно, что показатель уменьшится относительно 2019 года (635 тыс. кв. м).

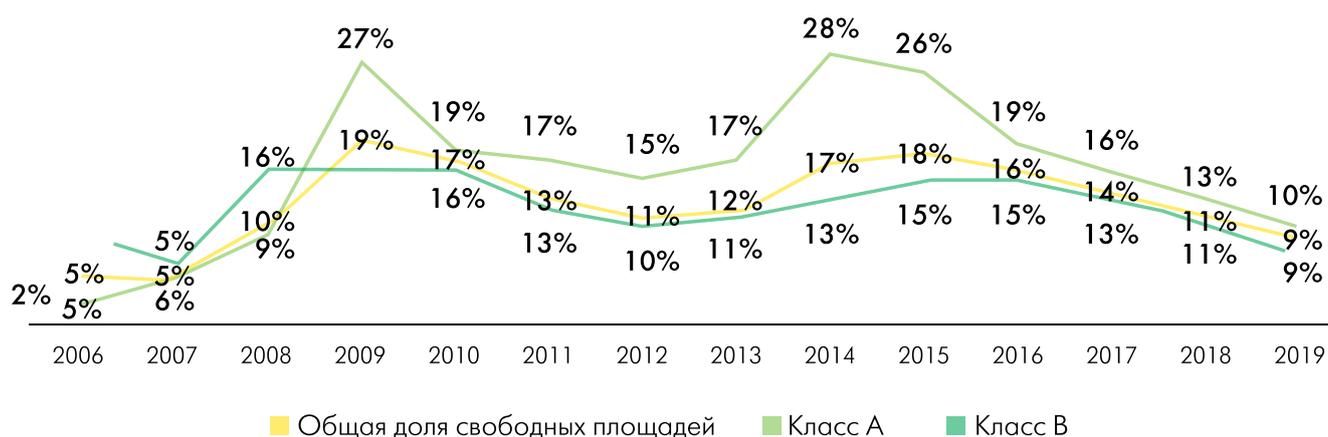
ОБЪЕМ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ И СТАВКИ АРЕНДЫ

В течение 2020 года на рынок может выйти значительное предложение субаренды, которое сформируется в отдельный офисный субрынок, как это было во время финансового кризиса 2008 года. Это произойдет вследствие сокращения штата сотрудников многими компаниями. На фоне ограниченного офисного строительства предложение площадей в субаренду может оказать влияние на объем свободных площадей и ставки аренды.

По итогам 2019 года общая доля свободных площадей составила 9,1%, 10% – в сегменте класса А, 8,8% – в сегменте класса В. В 2020–2021 году мы ожидали сохранения объема свободных площадей на уровне 9%. Сегодня очевидно, что уровень вакансии будет выше. Пока сложно оценить его рост, так как развитие бизнеса компаний может пойти по разным сценариям.

Исходя из динамики объема свободных площадей во время предыдущих кризисов на рынке, наибольший удар приходится на офисные площади в сегменте класса А, пиковые показатели находились в диапазоне 26%–28%. Помимо уменьшения новых сделок на рост вакансии в предыдущие кризисы влиял большой объем площадей, вводимых в эксплуатацию в те периоды. Сегодня мы не ожидаем значительного увеличения нового ввода, поэтому динамика свободных площадей будет зависеть, в первую очередь, от стратегий дальнейшего развития компаний.

Объем свободных площадей



Источник: CBRE

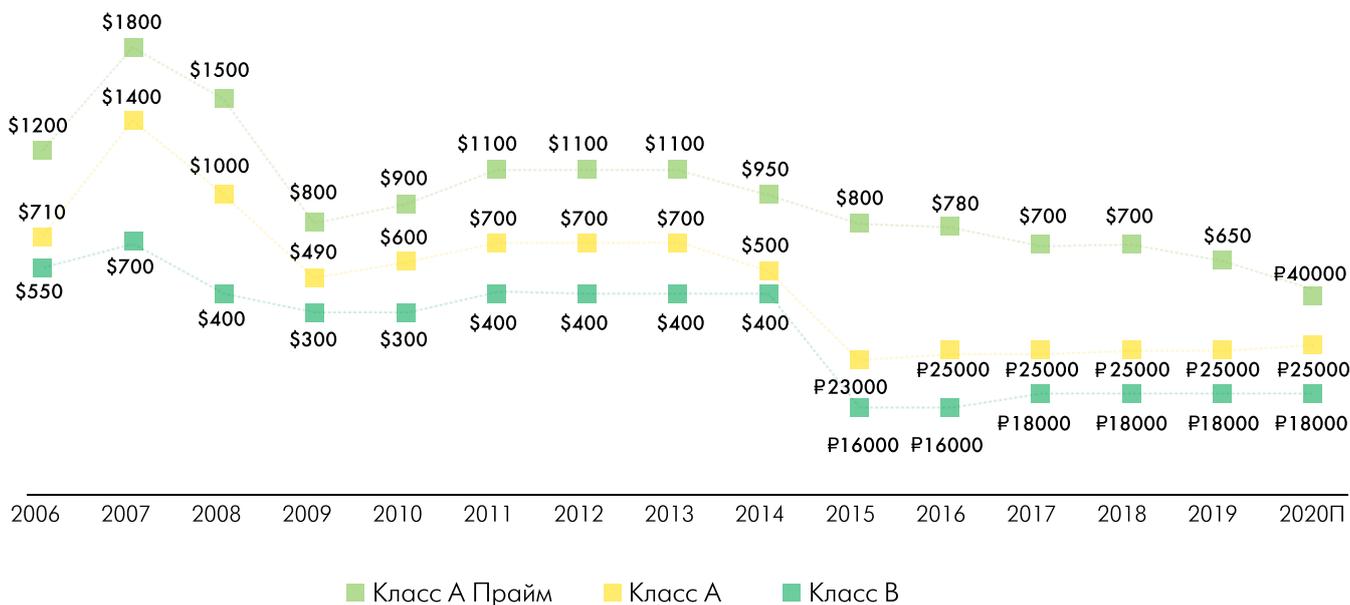
ВЛИЯНИЕ КОРОНАВИРУСА НА ОФИСНЫЙ РЫНОК МОСКВЫ

Во время финансового кризиса 2008 года ставки аренды в среднем сократились на 40%–60%, во время кризиса 2014 года – на 20%–40% вследствие девальвации рубля. Глубина падения ставок аренды сейчас напрямую зависит от скорости прохождения пика распространения коронавируса и продолжительности применения мер соблюдения карантина.

Запрашиваемые ставки аренды будут находиться под давлением в течение периода неопределенности. В данном моменте новые сделки будут минимальны, поэтому мы ожидаем, что запрашиваемые ставки аренды будут «заморожены» на текущем уровне. По оценке, гибкость в переговорах между арендодателем и арендатором будет выражаться через предоставление арендных каникул в краткосрочной перспективе.

Дальнейшее давление на ставки аренды окажет объем свободных площадей, который будет доступен на рынке вследствие корректировок стратегий развития компаниями.

Средние запрашиваемые ставки аренды, без учета эксплуатационных расходов и НДС



Источник: CBRE



ВЫВОДЫ

В краткосрочной перспективе арендаторы и арендодатели будут вынуждены находить гибкие решения, которые позволят всем сторонам удержаться на плаву в непростое для бизнеса время. Кризис конечен, поэтому в среднесрочной перспективе офисный рынок Москвы стабилизируется. Дальнейшая динамика рынка будет напрямую зависеть от скорости восстановления бизнес активности в целом.

Многие арендаторы, оказавшись в текущих условиях, пересмотрят свой подход как к организации труда и планированию офисного пространства, так и внедрению повышенных требований к гигиене рабочего пространства. Как правило, привычки, сформированные во время кризисных периодов, остаются надолго.

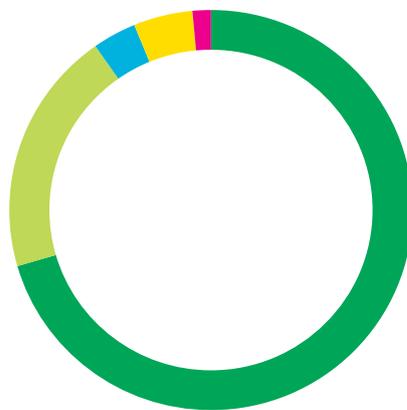
Мы не ожидаем массового перевода сотрудников на удаленную работу, однако частично работодатели продолжат использовать данный подход.

Компании с течением времени будут внедрять формат гибкого офисного пространства, что позволит эффективно использовать офисную площадь и повысить утилизацию занимаемых площадей. Стандарты зеленой сертификации будут рассматривать не просто как инструмент для уменьшения операционных расходов и как элемент социальной ответственности компании, но и как базовое условие создания здоровой и благоприятной среды в офисе.

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ, КОТОРЫЕ БУДУТ ХАРАКТЕРНЫ ДЛЯ ОФИСНОГО РЫНКА ПОСЛЕ ВОССТАНОВЛЕНИЯ БИЗНЕС АКТИВНОСТИ

1 Новый подход к оценке необходимых офисных площадей для повышения эффективности их использования в связи с пересмотром организации рабочего процесса. **Компании продолжают использовать формат «работа из дома»**, однако вряд ли данный подход будет иметь массовый характер.

В середине 2019 года мы проводили исследование, в котором приняли участие 528 человек – сотрудники офисов Москвы. Среди прочего респонденты отмечали, по какому графику они работают. Большая часть, 70%, все еще работает по традиционному графику с 9 утра до 6 вечера на своём рабочем месте. Лишь 5% респондентов имеют возможность работать где угодно и когда угодно, а 3% могут это делать несколько раз в месяц.



- 70%** Стандартный рабочий день, с 9 утра до 6 вечера
- 20%** Гибкий рабочий день, поэтому сотрудник может регулировать время начала и окончания в зависимости от нагрузки
- 3%** Несколько раз в месяц возможна работа из любой точки
- 5%** Неограниченный график работы из любой точки
- 2%** Другое

2 Компании будут внедрять гибкие подходы организации рабочего пространства, зонирование офиса исходя из бизнес-потребностей и применение незакрепленных рабочих мест.

В течение нескольких лет компания CBRE проводит опрос арендаторов об офисном рынке Москвы. В рамках данного исследования мы также задаем ряд вопросов относительно внедрения гибкого рабочего пространства. В 2015 году 36% респондентов подтвердили использование практики незакрепленных за сотрудниками рабочих мест (desk-sharing), оставшиеся 64% не применяли метод, в 2019 году лояльность к данному подходу не изменилась, 64% респондентов не используют desk-sharing.



Источник: CBRE



- 3 Формирование субаренды как отдельного офисного субрынка**

После кризиса 2008 года 22% от общего объема свободных офисных площадей в Центральном деловом районе предлагалось в субаренду. Данный показатель является высоким, на стабильном рынке он находится в диапазоне 1-2%. Сегодня еще рано судить о количестве квадратных метров, которые могут быть доступны для субаренды вследствие корректировок планов компаний.
- 4 Дефицит качественного продукта. Спрос на проекты build-to-suit в 2021–2022 годах**

Деловая активность восстановится, компании продолжат свое развитие. Хотя конечно, будут внесены поправки в стратегии. Крупные компании разморозят свои планы относительно поиска новых офисных помещений, предложение которых будет ограничено.
- 5 Фокус на поддержание здоровой среды в офисном пространстве**

Мы ожидаем, что текущая ситуация ускорит внедрение стандарта WELL на московском рынке. WELL Building Standard™ (WELL) существует с 2014 года. Применение данного стандарта означает, что компания создает для сотрудников здоровую и устойчивую рабочую среду. Инвесторы будут уделять больше внимания качественным объектам недвижимости, сертифицированным по зеленым стандартам, и будут включать критерии устойчивости и благополучия в свою стратегию развития портфеля недвижимости для того, чтобы обеспечить соответствие объектов этой долгосрочной тенденции.

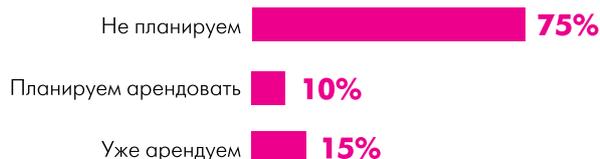
6 Увеличение спроса на такие гибкие офисные решения, как коворкинги и сервисные офисы, которые могут стать для ряда компаний альтернативой аренде традиционного офиса. Данные решения не требуют капитальных затрат, что будет иметь значение для арендаторов в период восстановления для сокращения расходов. Быстрый выход из договора аренды: после текущих событий многие арендаторы начнут ценить подобную возможность.

В 2019 году, согласно нашему исследованию, 75% арендаторов не были готовы рассматривать коворкинг для размещения своего офиса. При этом, основной причиной аренды в коворкинге арендаторы отмечали гибкость в аренде площадей в зависимости от потребностей и доступ к дополнительным сервисам.

ОТНОШЕНИЕ АРЕНДАТОРОВ К КОВОРКИНГАМ



ГОТОВНОСТЬ АРЕНДОВАТЬ В КОВОРКИНГЕ



ПРИЧИНЫ АРЕНДЫ ПЛОЩАДЕЙ В КОВОРКИНГЕ



Источник: CBRE

7 Новая конфигурация коворкингов, спрос на индивидуальные рабочие зоны

Текущие события, как минимум в среднесрочной перспективе, отразятся и на организации самих коворкингов. В краткосрочном периоде люди продолжат применять усиленные меры гигиены и социального дистанцирования. Таким образом, коворкингам для привлечения клиентов может потребоваться применение новой конфигурации внутри открытого пространства, которое ранее использовалось для незакрепленных рабочих мест. Скорее всего, компании-арендаторы будут ожидать большего предложения частных кабинетов, закрытых зон для работы. Большие конференц-комнаты на ближайшее время также могут быть переоборудованы под изолированные рабочие места.

КОНТАКТЫ

ЕЛЕНА ДЕНИСОВА

Старший директор
Руководитель отдела
офисных помещений
Консалтинг и управление
транзакциями
Услуги собственникам
недвижимости

+7 903 797 0369
elena.denisova@cbre.com

ИРИНА ХОРОШИЛОВА

Директор
Руководитель отдела услуг
корпоративным клиентам
Консалтинг и управление
транзакциями
Офисная и складская
недвижимость

+7 903 720 43 56
irina.khoroshilova@cbre.com

ПАВЕЛ ЯКИМЧУК

Директор
Руководитель
отдела управления
строительством

+7 962 967 48 46
pavel.yakimchuk@cbre.com

АННА МИНАКОВА

Руководитель
проектов
устойчивого
развития

+7 495 258 3990
anna.minakova@cbre.com

КЛАВДИЯ ЧИСТОВА

Директор
Руководитель
направления
бизнес-аналитики

+7 495 258 3990
claudia.chistova@cbre.com

Информация, содержащаяся в настоящем материале, основана на достоверных, по мнению CBRE, данных. Несмотря на все предпринятые меры обеспечить достоверность содержащейся в материале информации, компания CBRE не может предоставить гарантии того, что в нем отсутствуют фактические неточности. Данный материал подготовлен исключительно для сведения клиентов и профессионального сообщества, все права на этот материал защищены, и ни одна из частей настоящего материала не может быть воспроизведена или передана ни в какой форме и никакими средствами без предварительного письменного разрешения CBRE.