



МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

 **Avito** НЕДВИЖИМОСТЬ  **JLL**

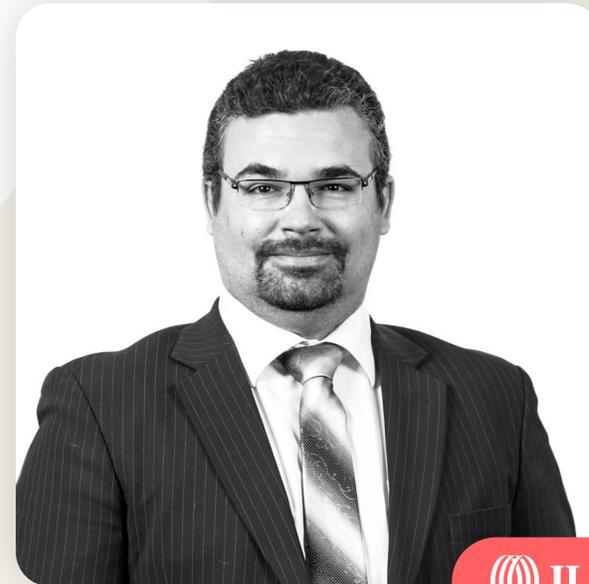
**До и после: как пандемия изменила рынок
коммерческой недвижимости и какие тенденции
могут оказаться долгосрочными**



 Avito недвижимость

Тимур Зайцев

Руководитель категории
«Коммерческая недвижимость»



 JLL

Владислав Фадеев

Руководитель отдела
исследований

Коммерческая недвижимость на Авито



236 тыс.

уникальных объявлений



117 тыс.

профессиональных
продавцов



3.2 млн.

уникальных посетителей



1.0+ млн

запросов контактов
по объектам



47 млн

просмотров страниц

* Данные Avito на сентябрь 2020 г. При подсчёте учитывались сырые технические данные: просмотры, тексты объявлений, цены, поисковые запросы, без учета медийных файлов (фото и видео)

О компании JLL



Лидирующая компания на рынке профессиональных услуг в сфере недвижимости и управления инвестициями



Объединяет около 93 тыс. сотрудников в 80+ странах мира*



Входит в список крупнейших компаний мира Fortune 500 с годовой выручкой на уровне \$18,0 млрд



В России и странах СНГ представлена офисами в Москве и Санкт-Петербурге

Российская команда JLL отмечена престижными наградами

**Премия «Консультант года»
на Commercial Real Estate Awards**

Москва | 2004, 2006-2017

**Премия «Консультант года»
на Commercial Real Estate Awards**

Санкт-Петербург | 2009, 2016

**«Лучшая консалтинговая компания
на рынке недвижимости России»
по версии Euromoney Real Estate Awards**

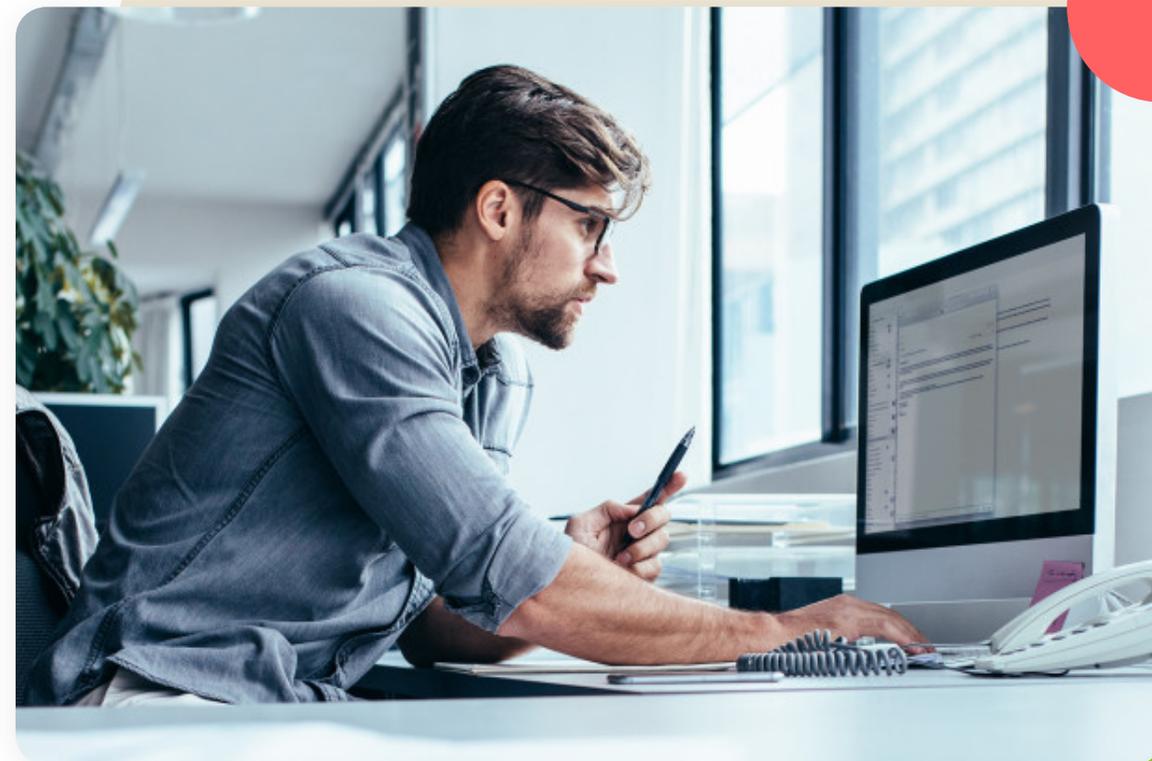
2014-2018

* По данным на 31 декабря 2019 года

Большие данные - новые возможности в CRE

С появлением онлайн-платформ и накоплением данных в них открылись новые возможности для изучения коммерческой недвижимости

- ? Учитывают ли эти возможности собственники объектов?
- ? Как поведение собственников влияет на цену размещаемых онлайн объявлений?
- ? Как изменились принципы ценообразования до и после начала пандемии: временные трудности или структурный сдвиг?



Что мы анализировали

Параметры исследования



Типы

Складские и торговые помещения

Локации

Москва и МО, Санкт-Петербург и ЛО

Тип сделки

Аренда, продажа

Периоды

Докризисный (июль-декабрь 2019)
и после начала пандемии (июнь-июль 2020)

Всего объявлений

100+ тыс.

Итоговая выборка

~44 тыс. (прошли по критериям)

От кого

Мелкие и средние собственники, управляющие компании, брокеры, госструктуры

Склады

Какие факторы мы изучали?

Проанализировано 6,3 тыс. объявлений об аренде и продаже помещений в Москве и Санкт-Петербурге



класс



площадь



удаленность



рабочая сила



направление



конкурентное окружение

Данные о распределении объявлений

до пандемии

7,2%



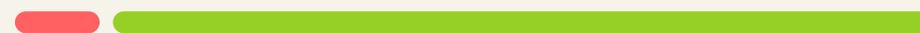
Продажа

92,8%

Аренда

после начала пандемии

↑ 7,9%



Продажа

92,1%

Аренда

Склады

Какие факторы мы изучали?

Проанализировано 6,3 тыс. объявлений об аренде и продаже помещений в Москве и Санкт-Петербурге



класс



площадь



удаленность



рабочая сила



направление



конкурентное окружение

Аренда

15%

премия в московском регионе за класс

Продажа

A | B

разница аналогична аренде

C | B

разница гораздо выше

Какие факторы мы изучали?

Проанализировано 6,3 тыс. объявлений об аренде и продаже помещений в Москве и Санкт-Петербурге



класс



площадь



удаленность



рабочая сила



направление



конкурентное окружение

В Московском регионе дополнительные 5 км отдаления от центра дают дисконт:

Аренда

3,4%

Продажа

4,9%

Какие факторы мы изучали?

Проанализировано 6,3 тыс. объявлений об аренде и продаже помещений в Москве и Санкт-Петербурге



класс



площадь



удаленность



рабочая сила



направление



конкурентное окружение

Премия за направление

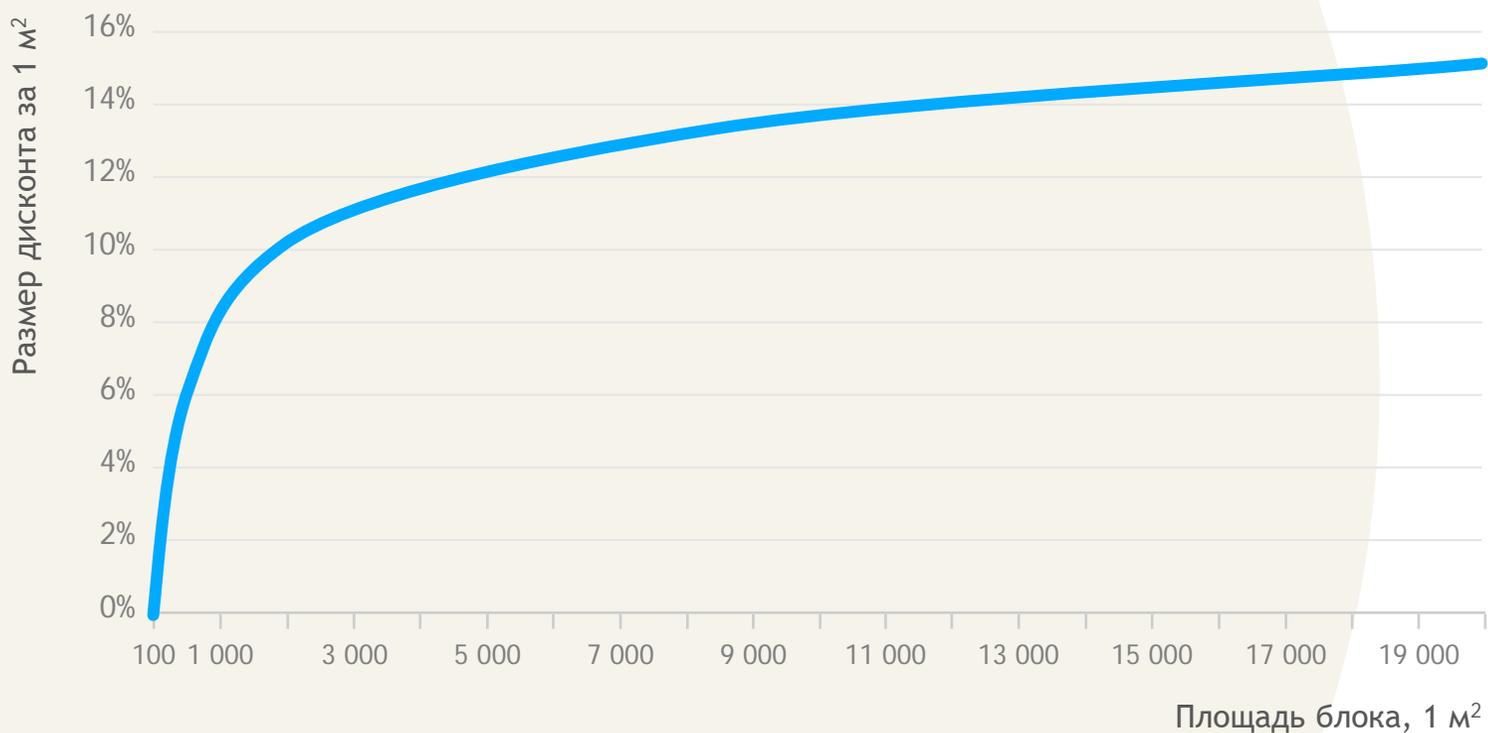
Направление

Аренда

Продажа

Восток (базовое)	0%	0%
Юго-восток	5%	11%
Юг	10%	33%
Юго-запад	23%	4%
Запад	25%	16%
Северо-запад	27%	14%
Север	12%	23%
Северо-восток	14%	28%

С ростом площади склада предлагаемый дисконт снижается



- Крупные помещения дешевле за m^2 , чем небольшие
- Скорость падения цены различна для разных по площади объектов
- При продаже помещения его размер в 1,5-2 раза сильнее влияет на цену, чем при аренде
- В Санкт-Петербурге данное влияние существенно меньше, чем в Москве

Крупные складские объекты создают конкурентный фон в случае аренды

- 01** В сегменте аренды московского региона большое количество крупных складских комплексов класса А и В создает конкурентный фон
- 02** Дополнительные 10 тыс. м² в радиусе 10 км от анализируемой локации снижают ставку аренды на 0,4%
- 03** В сегменте продажи, в отличие от аренды, конкурентного взаимодействия с большими складскими комплексами не выявлено
- 04** В Санкт-Петербурге крупные комплексы не оказывают влияния на ставку аренды небольших блоков

Склады

Скопления небольших складов – сигнал о привлекательности локации

Аренда

В московском регионе наблюдается положительное влияние на ставку количества размещенных на Avito объявлений

- привлекательность конкретных локаций
- ориентация на цену других складских помещений
- размещение агентами наиболее интересных объявлений

Продажа

В московском регионе не наблюдается влияния на ставку количества размещенных на Avito объявлений

Ценность рабочей силы для складской недвижимости продолжает возрастать



Увеличение плотности населения в Московском регионе на 5 чел. на га приводит к росту ставки аренды на 2%-2,5%



Влияние численности населения сопоставимо как для аренды, так и для продажи



В Петербурге фактор обеспеченности рабочей силой оценивается рынком так же, как и в Московском регионе

Какие факторы мы изучали?

Проанализировано 38 тыс. объявлений об аренде и продаже помещений в Москве и Санкт-Петербурге

Рассмотрен рынок в целом, а также центральная зона, представленная основными торговыми коридорами



расстояние до центра города



плотность населения



площадь



конкуренция

Данные о распределении объявлений

до пандемии

35,5%

Продажа

92,8%

Аренда

после начала пандемии

↓ 32,4%

Продажа

92,1% ↑

Аренда

Какие факторы мы изучали?

Проанализировано 38 тыс. объявлений об аренде и продаже помещений в Москве и Санкт-Петербурге

Рассмотрен рынок в целом, а также центральная зона, представленная основными торговыми коридорами

 расстояние до центра города

 плотность населения

 площадь

 конкуренция

Аренда

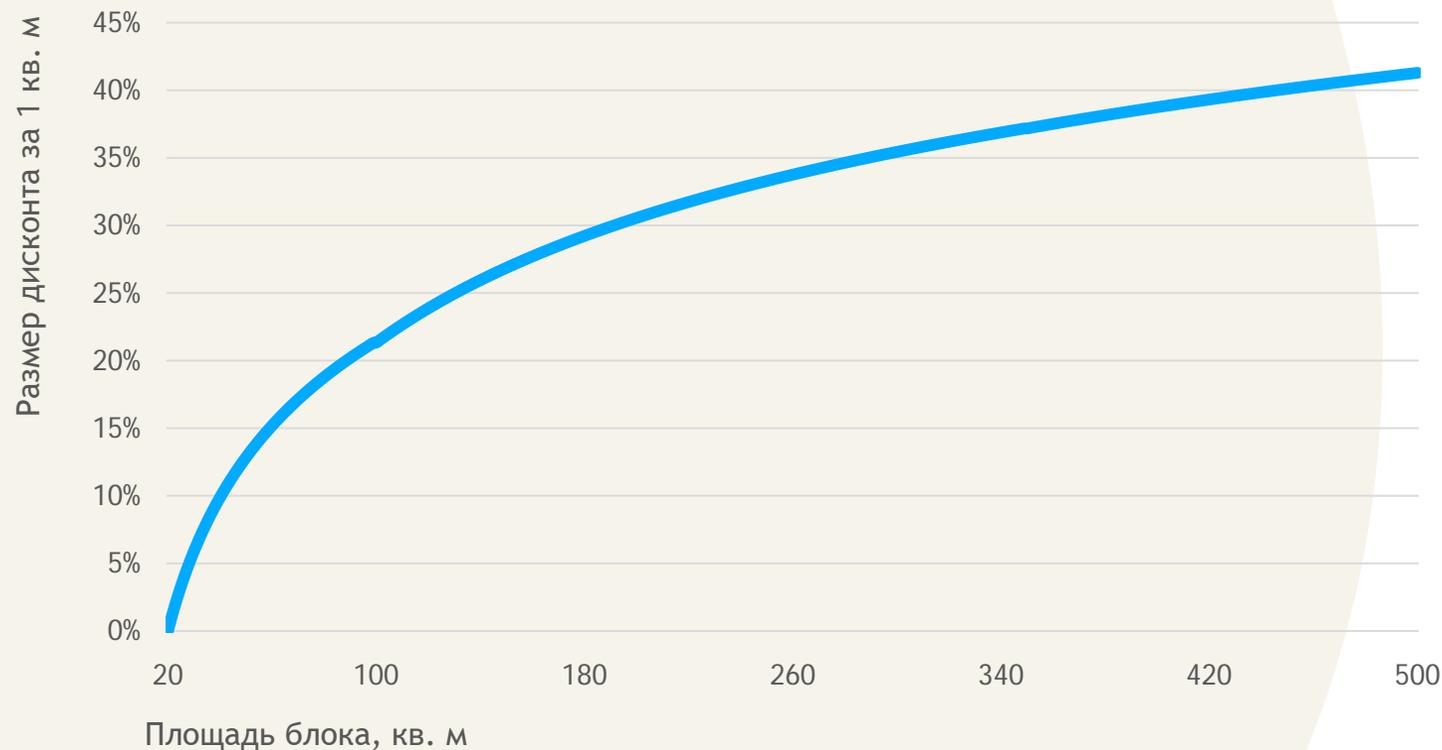
Продажа

В 2,5 раза

сильнее зависимость цены от данного фактора, чем в складах

Скорость падения цены в ритейле менее зависима от площади, чем в складах

Динамика дисконта для торговых помещений



- При росте площади с 50 до 75 м² падение стоимости квадратного метра составляет 5%, а с 200 до 300 кв. м - 4%
- При продаже помещения его размер в 1,5-2 раза сильнее влияет на цену, нежели при аренде
- В Северной столице данное влияние существенно меньше

Плотность населения = количество потенциальных покупателей



Столицы в целом

- В густонаселенных районах ценник выше
- Рост плотности (+10 чел. на га) приводит к повышению ставки аренды на 0,4% в Петербурге и на 0,5% в Москве
- Фактор плотности населения для продажи в столице более важен, чем в аренде



Центр Москвы

- Высокая концентрация жителей уменьшает стоимость торгового помещения

На цену влияют как небольшие помещения, так и крупные комплексы

Крупные ТЦ

- В целом по Москве оказывают положительное влияние на ценник помещений
- При увеличении насыщенности предложения* ставка аренды повышается на 0,8%, а цена продажи - на 0,6%
- В центре столицы снижают ставку аренды на 1,1%

Небольшие ТЦ

- Создают конкуренцию торговым помещениям в Москве
- При увеличении их плотности ценник падает на 2,2%-2,5%
- Для Петербурга ситуация обратная - такие объекты создают положительный фон для роста цены помещения

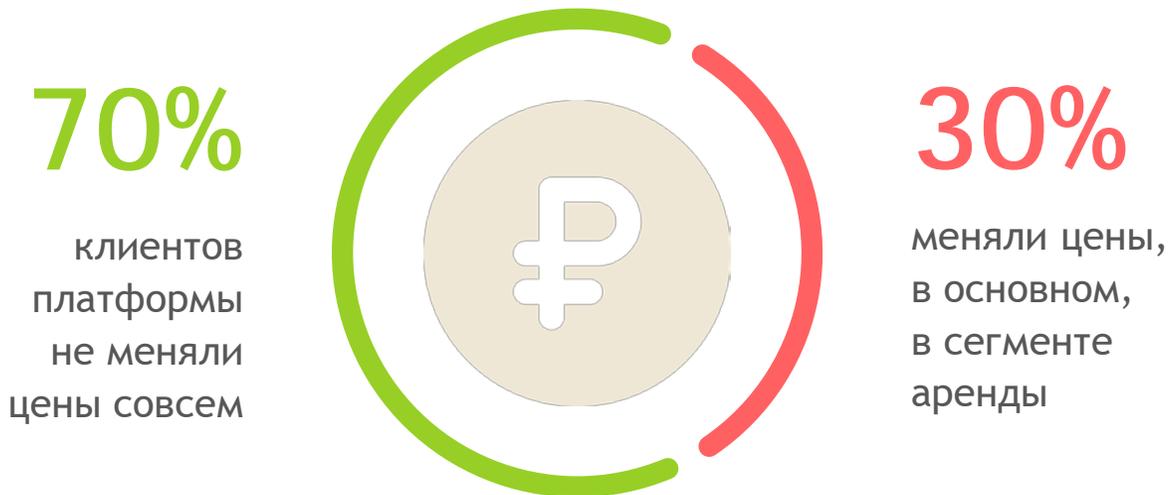
Объекты, размещенные на Avito

- Положительно влияют на ставку аренды и цену продажи
- Это влияние характерно и для Москвы, и для Петербурга

* На 1 000 м² на 1 км²

Гибкость рынка во время экспонирования

Изменение цены объектов в объявлениях в 2019:



Склады

Реакция при увеличении запросов контактов в Москве на треть сильнее, чем в Санкт-Петербурге

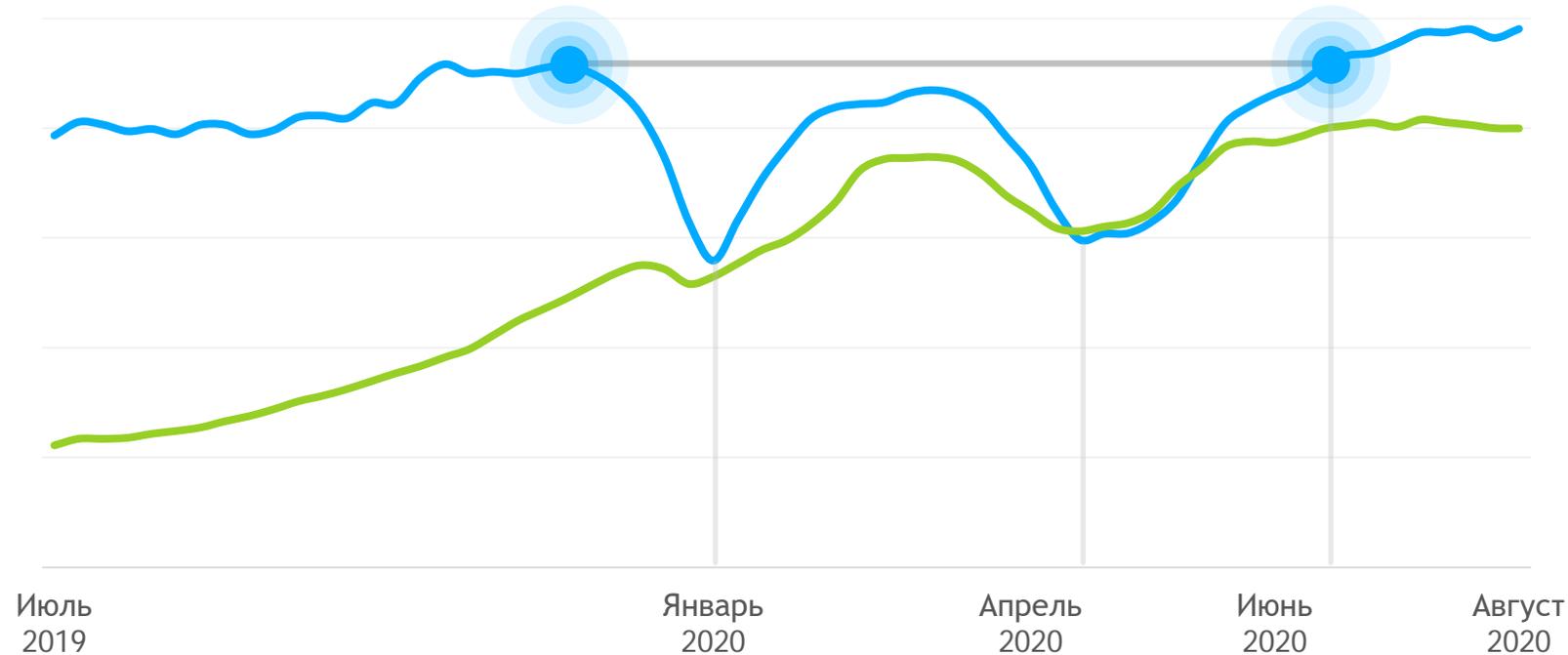
Торговые помещения

В Москве реакция есть и сопоставима с складами, в Санкт-Петербурге - нет

Рынок пережил локдаун в пандемию, но уже перешел к восстановлению

Динамика активных объявлений и пользователей на Avito

● активные объявления в день* ● активные пользователи в день**



Июль
2019

Январь
2020

Апрель
2020

Июнь
2020

Август
2020

* В торговой недвижимости и складах

** Во всей коммерческой недвижимости в выбранных регионах совершали просмотр контакта или страницы объявления, добавляли в избранное

3,3 запроса

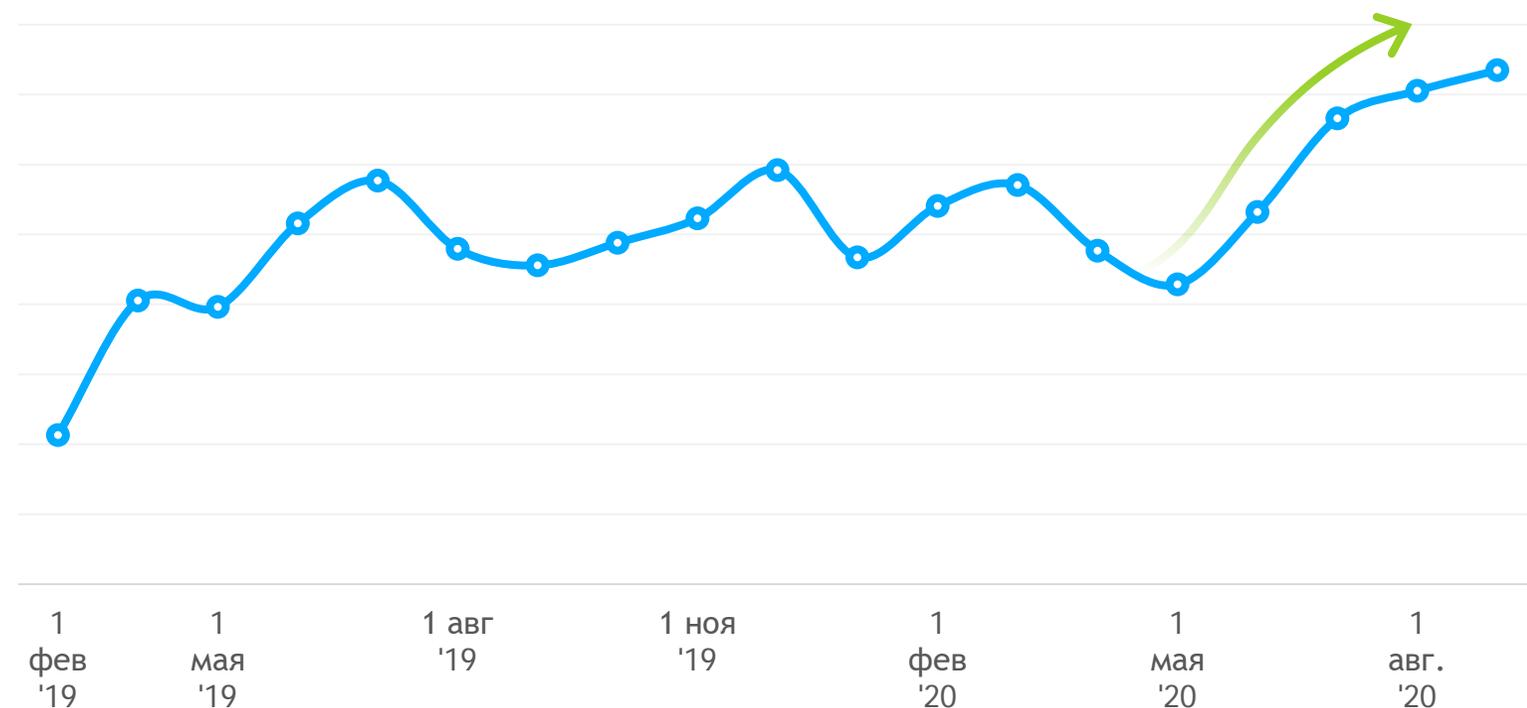
контактов в месяц получает
каждое объявление
на текущий момент



Самый активный рост
заметен в сегментах ПСН,
Торговая и Складская
недвижимость

Пандемия спровоцировала всплеск контента от крупных собственников

Динамика активных объявлений



61% YoY

рост сегмента в контенте на текущий момент



Контент от агентств восстановился, в сентябре показатель незначительно превышает значения прошлого года

* Все категории коммерческой недвижимости

** Во всей коммерческой недвижимости в выбранных регионах совершали просмотр контакта или страницы объявления, добавляли в избранное



Влияние COVID-19 на стоимость коммерческих помещений

Влияние пандемии на поведение собственников заметно уже сейчас

Собственники помещений и агенты в первые месяцы лета стали гораздо внимательнее относиться к продвижению своих объектов



расположение объекта



дисконт за размер



плотность населения



класс



влияние конкурентного окружения

Изменилось отношение к расположению

Дисконт за удаленность от центра Москвы во всех сегментах снизился примерно в два раза

За каждые 5 км от Красной площади стоимость аренды снижается на:

	Склады		Ритейл	
	до пандемии	после начала пандемии	до пандемии	после начала пандемии
Аренда	3,4%	1,5% ↓	8%	4% ↓
Продажа	4,9%	2% ↓	18%	13% ↓

Перераспределение покупательских потоков



Крупные ТЦ

- роль крупных ТЦ как генераторов трафика значительно снизилась
- до пандемии рост плотности качественных объектов повышал ставку аренды помещения на 0,8%, а в июне-июле - на 0,5%
- в продаже соответствующие премии составили 0,55% и 0,2%



Небольшие ТЦ

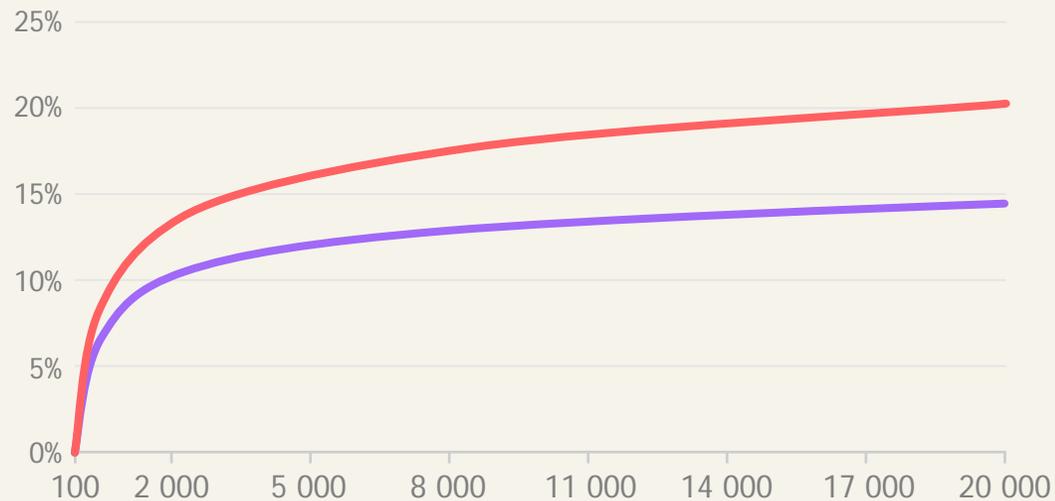
- небольшие торговые центры взяли на себя роль генераторов трафика
- ранее они создавали конкуренцию для помещений стрит-ритейла в Москве

Собственники стали предлагать бóльшие скидки с увеличением помещения

Склады

- Арендодатели складских помещений Московского региона готовы предложить почти в 1,5 раза бóльшую скидку

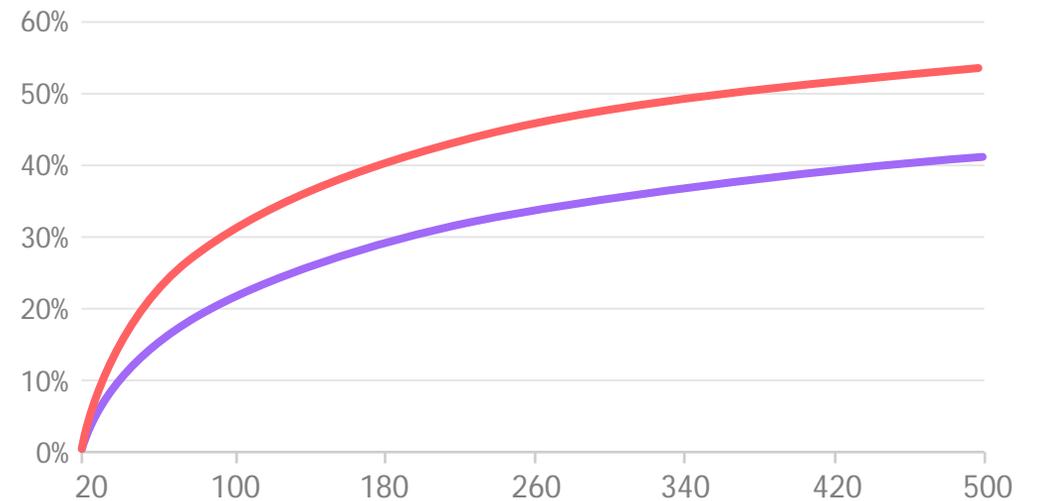
Динамика дисконта для складской недвижимости за 1 м²



Торговые помещения

- В торговой недвижимости эта тенденция оказалась значительно слабее, чем в складах
- В сегменте продажи торговых помещений влияние этого фактора осталось прежним

Динамика дисконта для торговых помещений за 1 м²



Временные трудности или структурный сдвиг?

Аренда | Продажа

- влияние пандемии на рынок аренды как в складах, так и в ритейле, оказалось сильнее, чем на рынок продаж
- в продаже изменения премии либо проявляются в меньшей степени, либо не заметны вовсе

Склады | Ритейл

- в складском сегменте - структурный сдвиг, в торговом - временные трудности
- сдвиг в складах был вызван развитием e-commerce и, как следствие, операторов последней мили



Турбулентность на рынке заставляет искать новые способы продвижения

Собственники помимо скидок вынуждены лучше продвигать свои объекты и выходят на классифайды напрямую

Контакты



Тимур Зайцев

Руководитель категории
«Коммерческая недвижимость»

 tvzaytsev@avito.ru



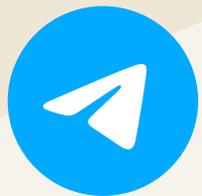
Владислав Фадеев

Руководитель отдела
исследований

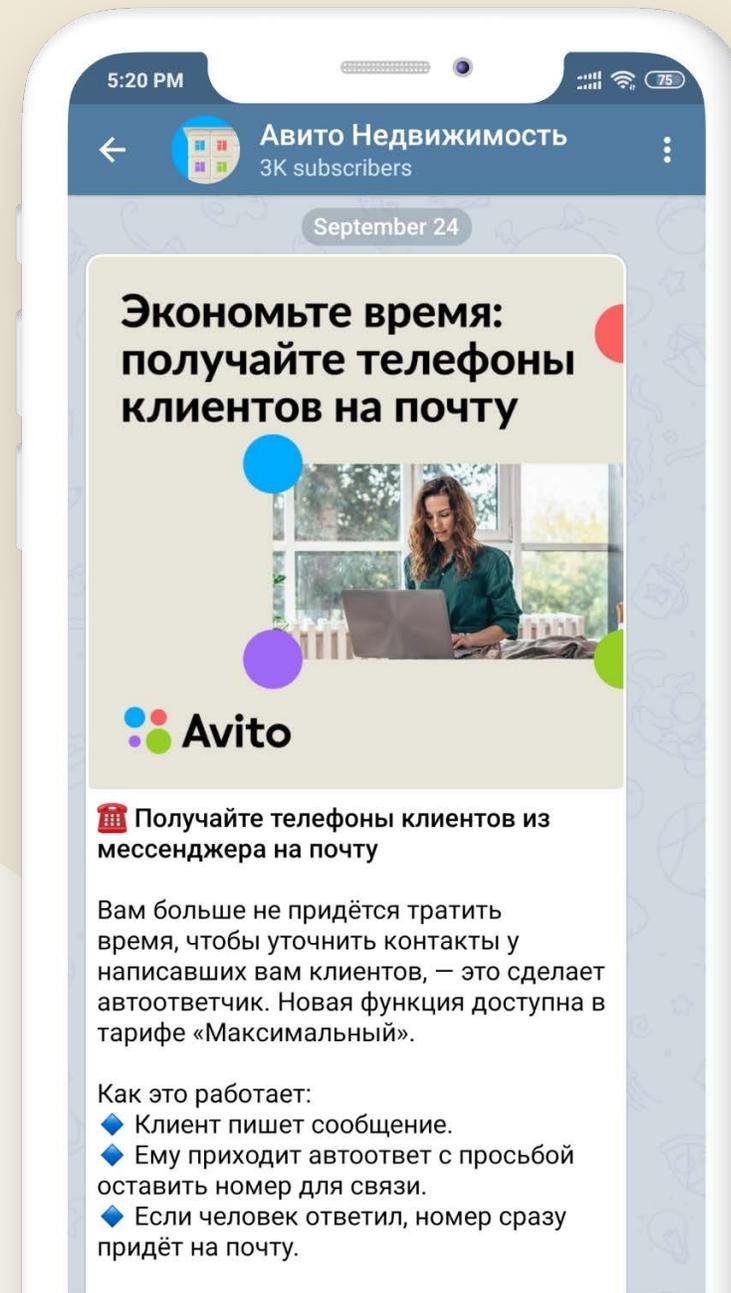
 vladislav.fadeev@eu.jll.com

Узнавайте новости первыми

Подписывайтесь на Telegram-канал
Авито Недвижимости



@avito_re_pro





Давайте обсудим