



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

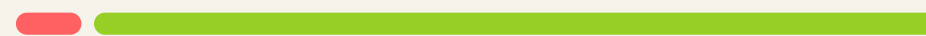


конкурентное окружение

## Данные о распределении объявлений

до пандемии

7,2%



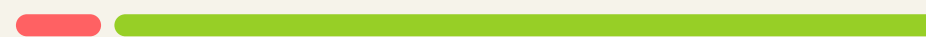
Продажа

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

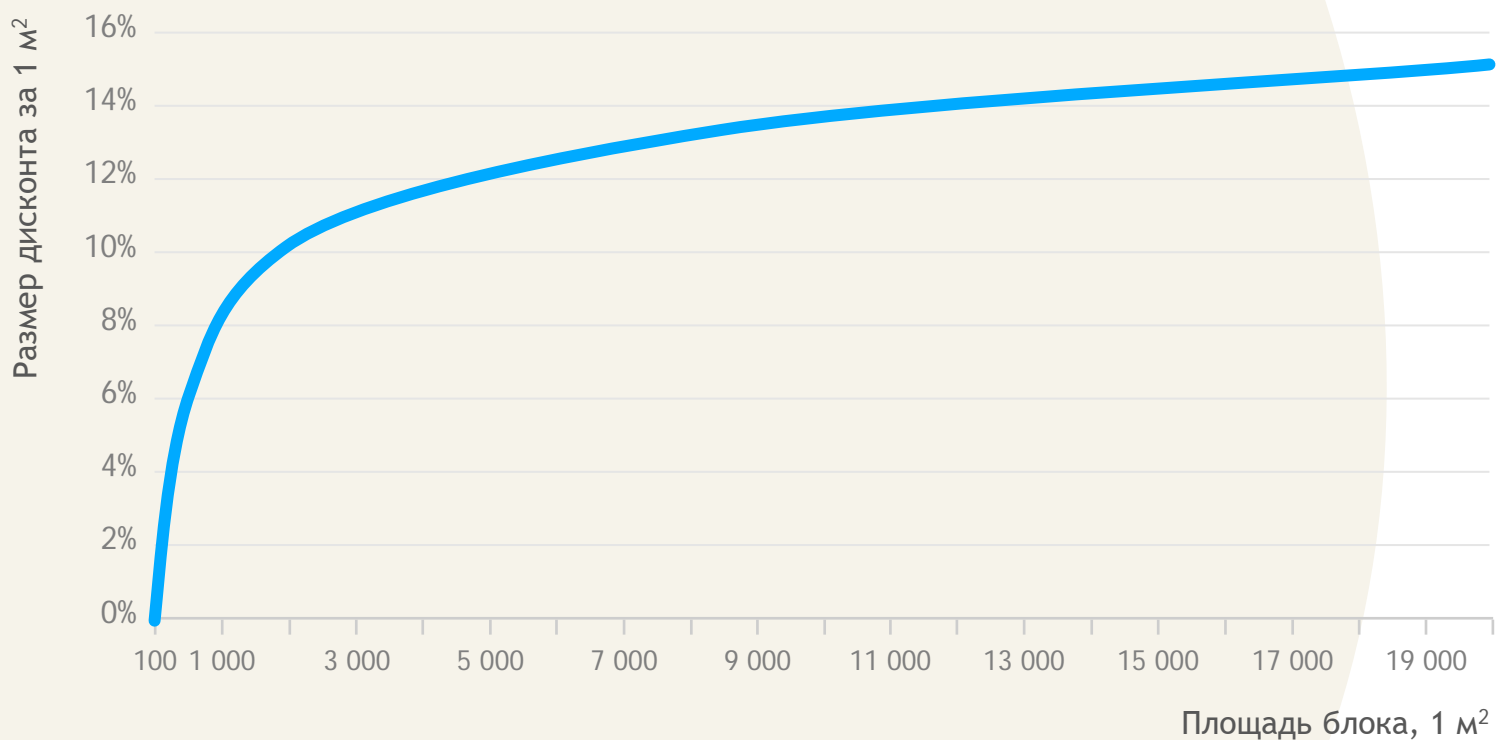
### Направление

### Аренда

### Продажа

<b>Восток (базовое)</b>	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 м<sup>2</sup>, 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. м<sup>2</sup> 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

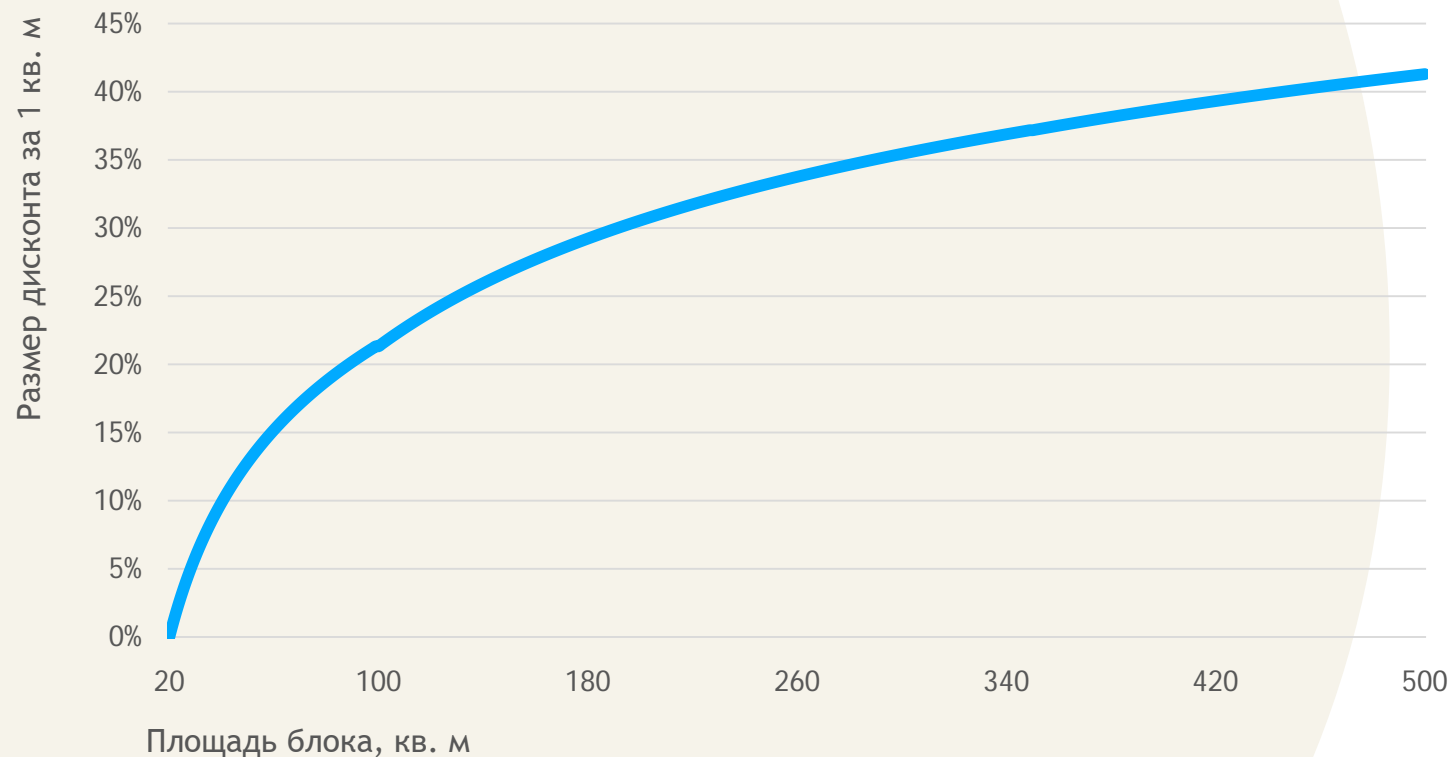
## В 2,5 раза

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 м<sup>2</sup> 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

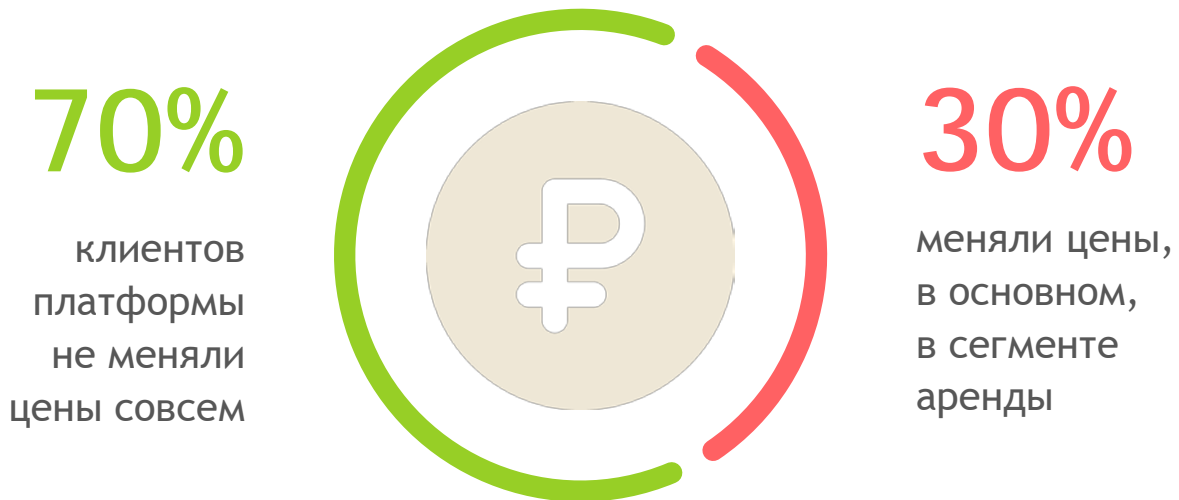
## Объекты, размещенные на Avito

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

\* На 1 000 м<sup>2</sup> на 1 км<sup>2</sup>

# 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

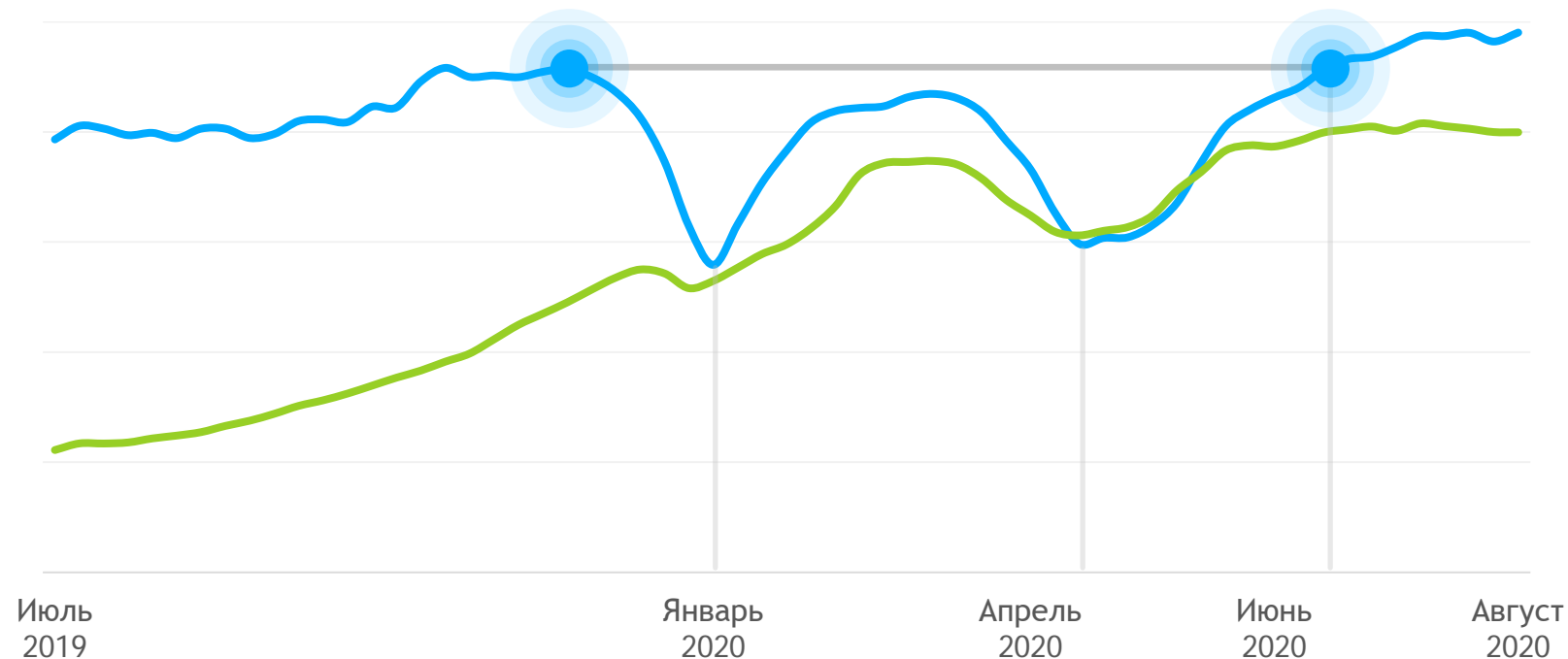
## Торговые помещения

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

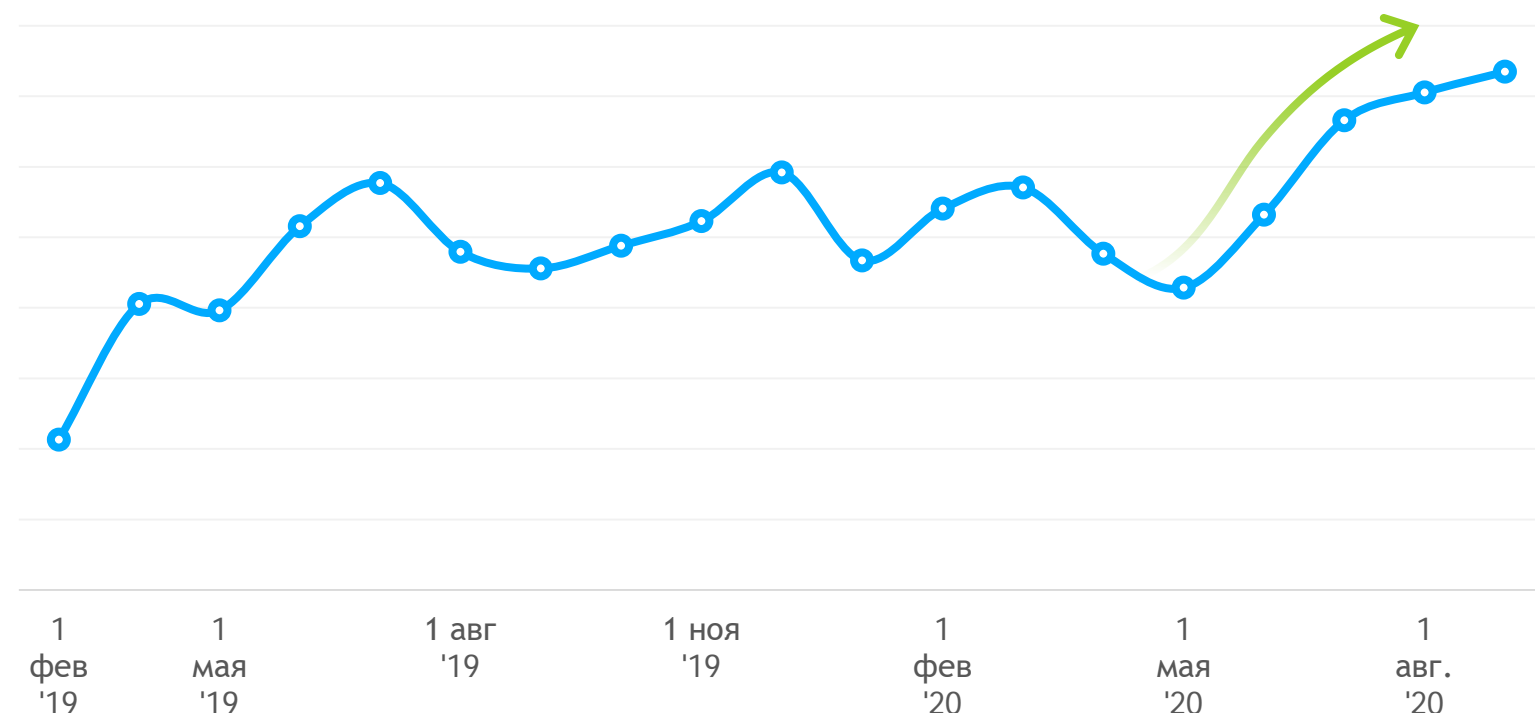
контактов в месяц получает  
каждое объявление  
на текущий момент



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

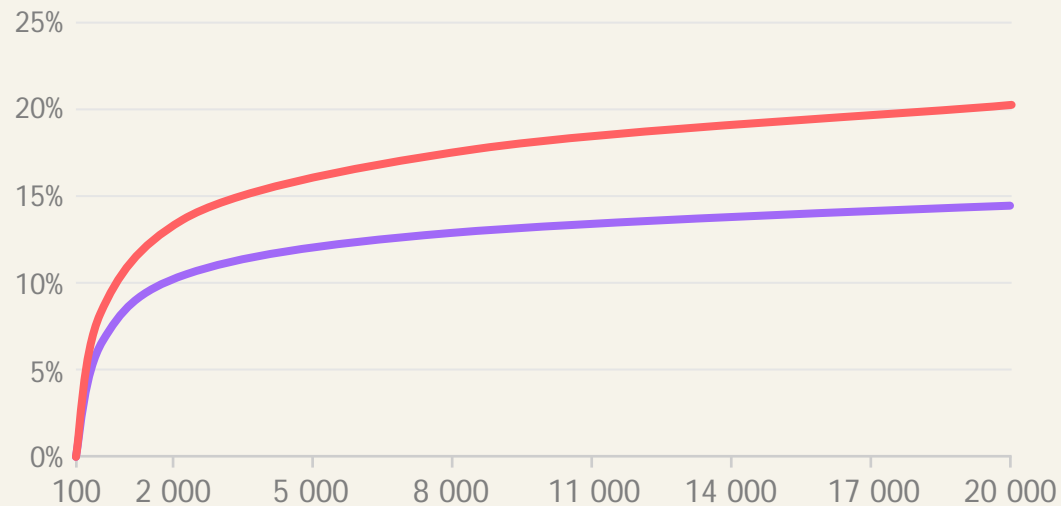
- небольшие торговые центры взяли на себя роль генераторов трафика
- ранее они создавали конкуренцию для помещений стрит-ритейла в Москве

# Собственники стали предлагать бóльшие скидки с увеличением помещения

## Склады

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

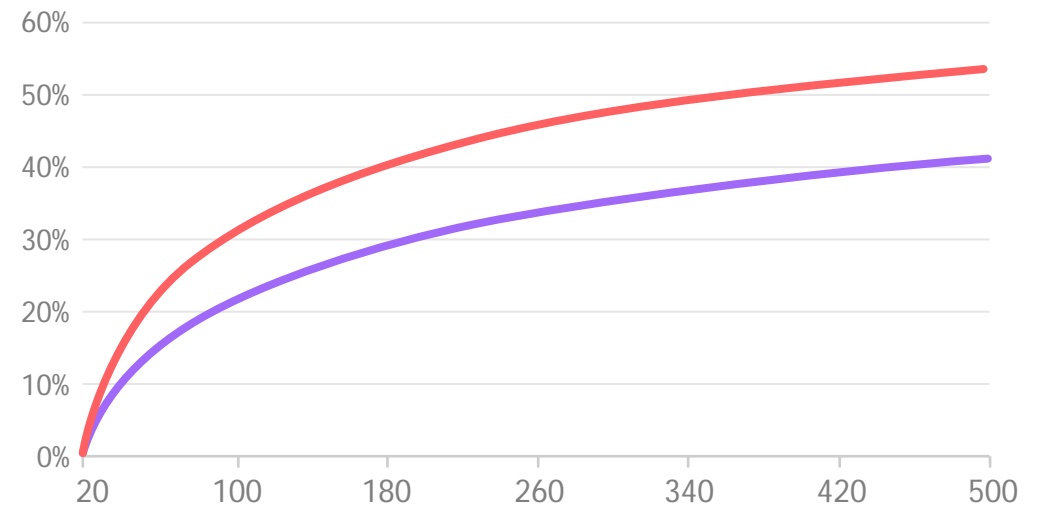
Динамика дисконта для складской недвижимости за 1 м<sup>2</sup>



## 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 м<sup>2</sup>



# 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](mailto:tvzaytsev@avito.ru)



## Владислав Фадеев

Руководитель отдела  
исследований

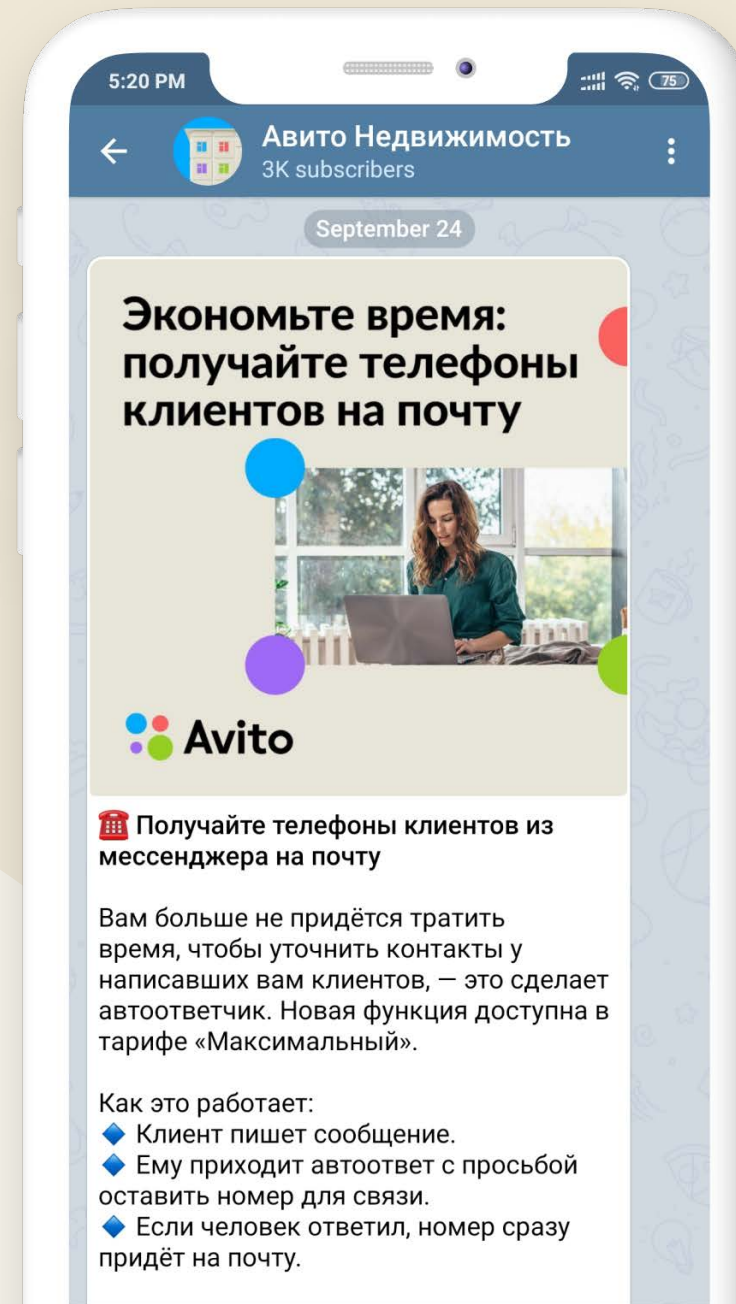
 [vladislav.fadeev@eu.jll.com](mailto:vladislav.fadeev@eu.jll.com)

# Узнавайте новости первыми

Подписывайтесь на Telegram-канал  
Авито Недвижимости



@avito\_re\_pro





# Давайте обсудим