Влияние кризисов на рынок коммерческой недвижимости

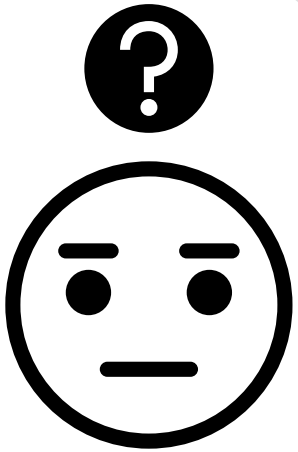
Владислав Фадеев

Руководитель отдела исследований

Насущные вопросы

А можно ли сравнивать с предыдущими кризисами?

А что было в 2008 и 2014 годах?



2008, 2014, 2020… 6 лет – это карма?

Когда мы выйдем из кризиса?

Поговорим о следующем

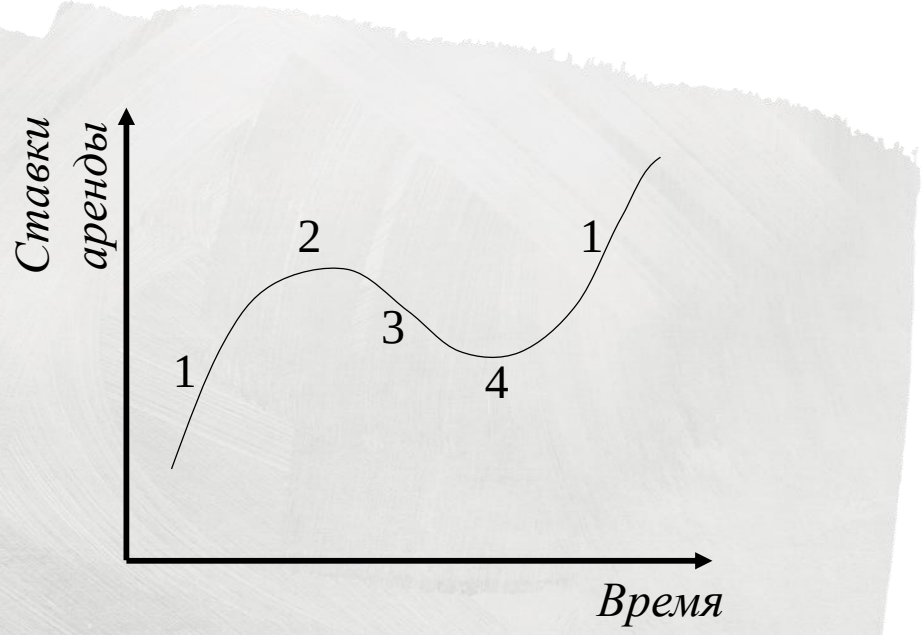
- Цикличность на рынке недвижимости
- Опыт предыдущих кризисов
- Текущая ситуация и прогнозы
- Q&A

- Торговая недвижимость
- Гостиницы
- Офисы
- Склады

JLL

Covid-19 резко ускорил движение к рецессии

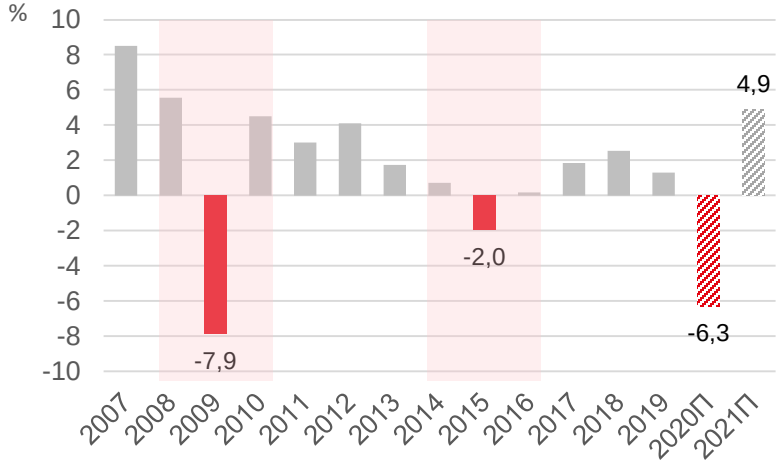
- Классический цикл на рынке недвижимости:
  1. Расширение
  2. Избыточное предложение
  3. Рецессия
  4. Восстановление
- Корреляция с бизнес-активностью
- Длинные циклы на рынке недвижимости



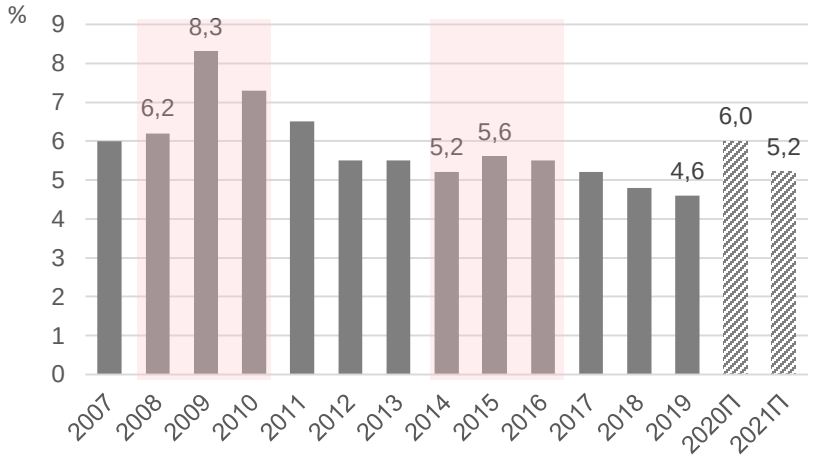
Источник: JLL

Еще один кризис. Сколько их уже было в России…

Рост реального ВВП, г/г



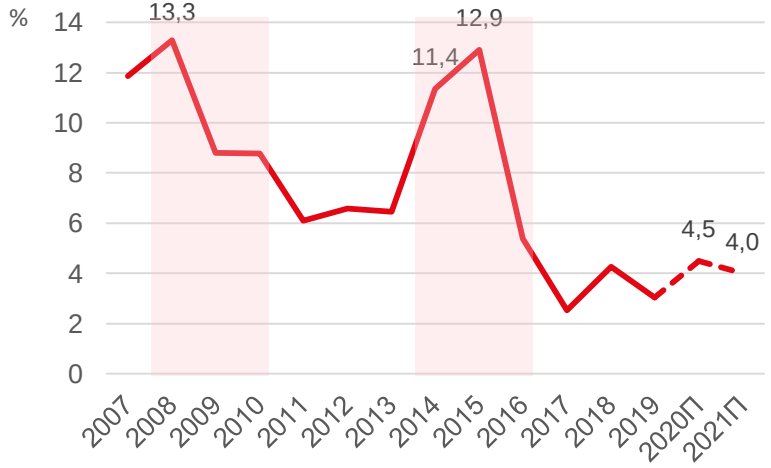
Динамика уровня безработицы в РФ



Все три кризиса были вызваны разными причинами, но повлекли за собой:

- рецессию экономики
- резкий всплеск инфляции
- рост уровня безработицы
- волатильность курса национальной валюты

Динамика инфляции, г/г



	Курс долл. в начале кризиса	Максимальный курс долл. за кризисный период	Изменение курса доллара
Финансовый и экономический кризис 2008-2010	**₽23,1**	**₽36,4**	58%
Геополитический и валютный кризис 2014-2015	**₽33,8**	**₽83,6**	147%
Пандемия COVID-19 и кризис на рынке нефти 2020-…	**₽66,1**	**₽80,9**	22%

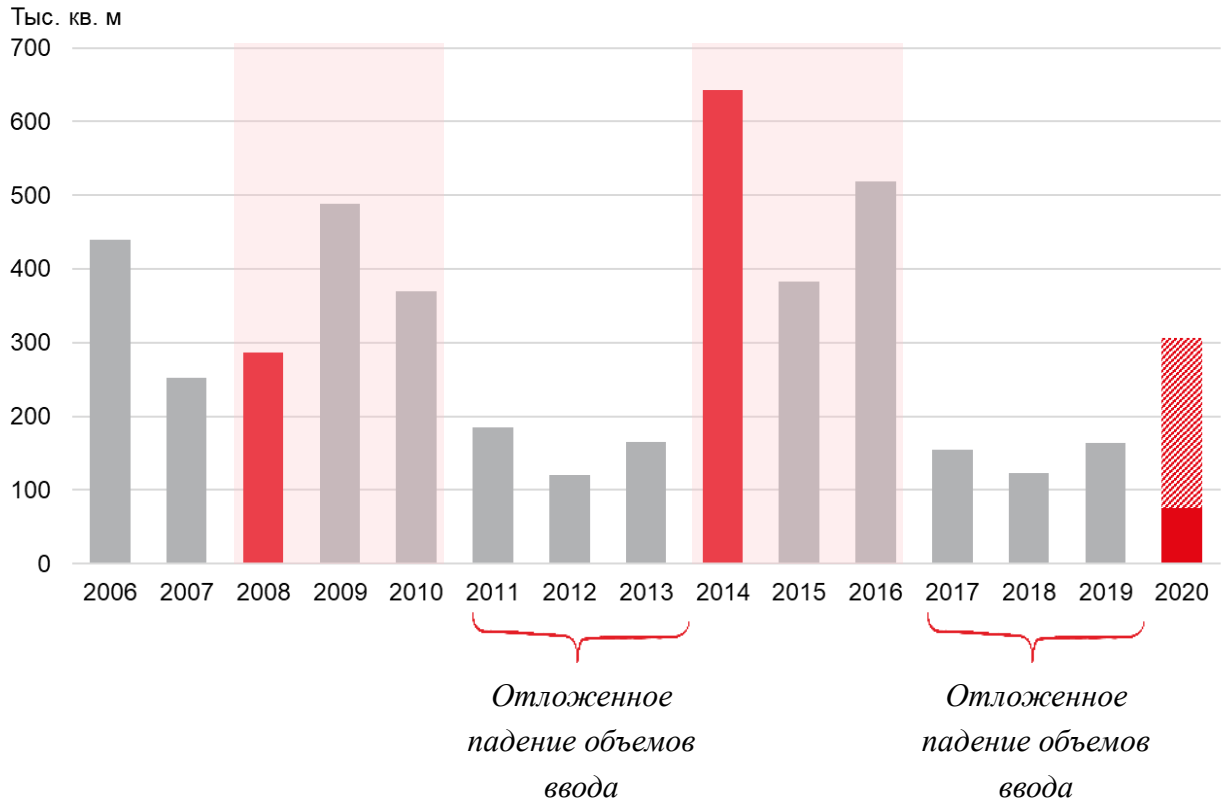
Источники: Росстат, ЦБ РФ, Oxford Economics, МВФ

JLL

Рынок торговой недвижимости

Ввод торговых центров в Москве отражает цикличность

Динамика ввода торговых центров в Москве



60% - 70%

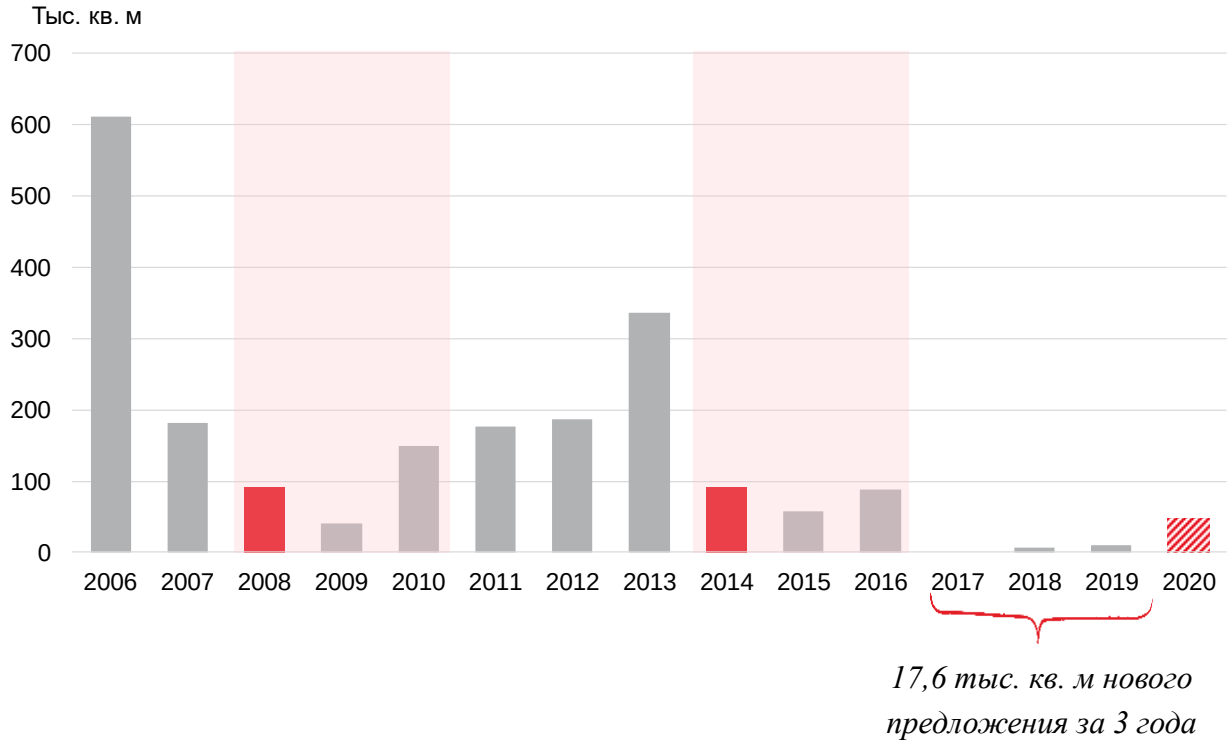
Снижение ввода ТЦ в среднем в периоды спада

- Уменьшение ввода приходилось на третий год после начала кризиса
- Длительность спада – три года
- На момент начала кризиса всегда есть проекты в работе. В высокой стадии готовности – оперативно достраиваются и постепенно заполняются. В ранней – замораживаются

Источник: JLL

Кризис 2014 года совпал с насыщением рынка Петербурга

Динамика ввода торговых центров в Санкт-Петербурге



1-2 ТЦ

в год

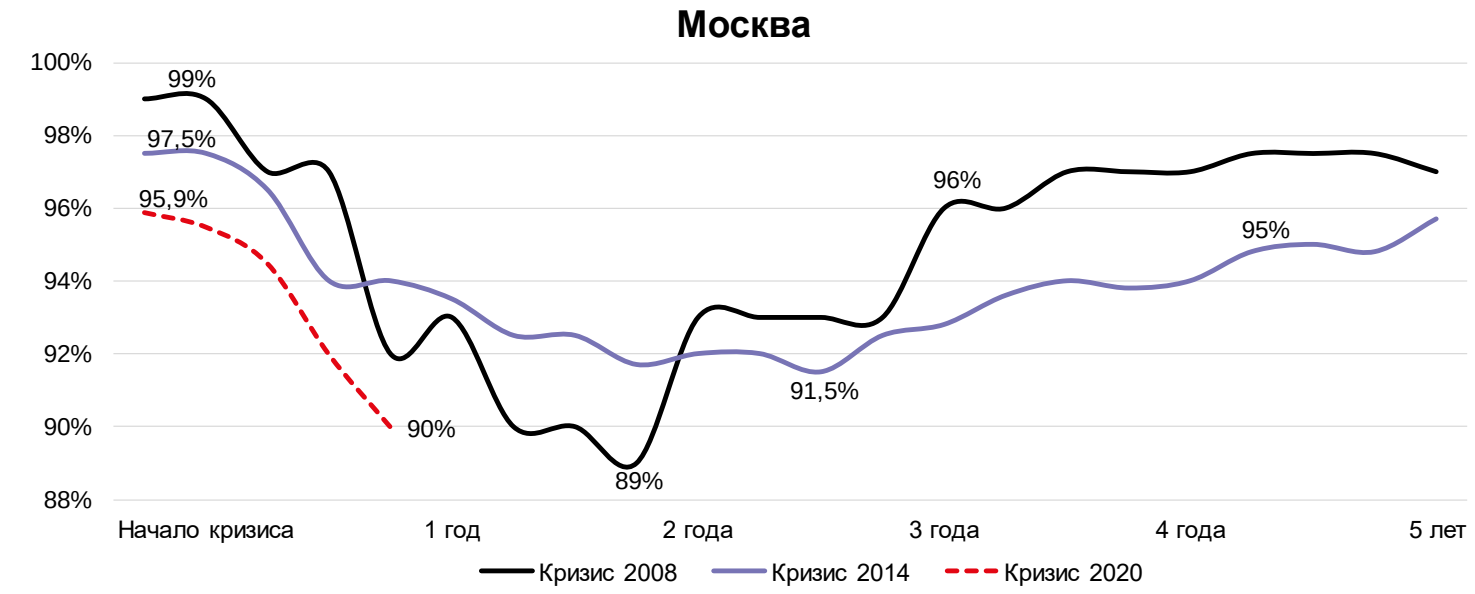
Вводится в Санкт-Петербурге с 2014 года

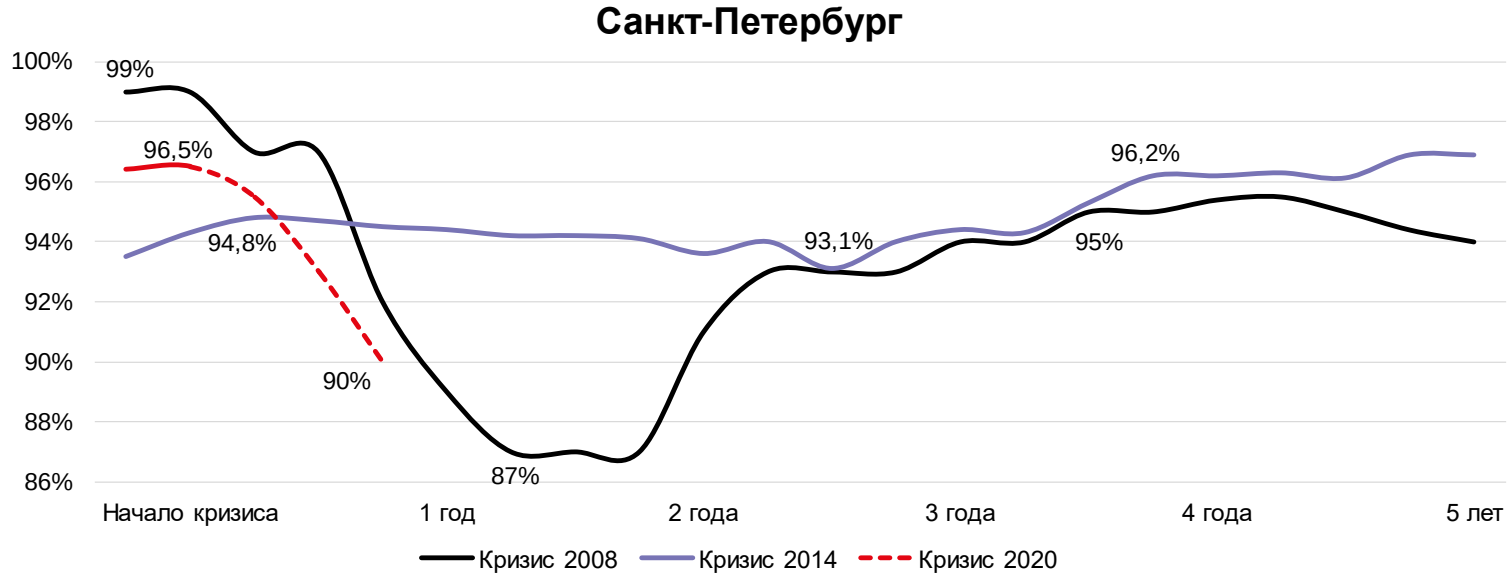
- Развитие торговой недвижимости идет вслед за московским рынком, что обусловлено поведением ритейлеров
- Бренды рассматривают питерский рынок спустя 1-2 года после выхода в столицу
- Строительство большинства объектов, введенных в 2011-2013 годах было начато до кризиса 2008 года
- Кризис 2014 года и высокая обеспеченность торговыми площадями повлияли на почти полное отсутствие ввода в 2017-2018 годах

Источник: JLL

Спрос реагирует моментально, хотя глубина падения различна

Заполняемость торговых центров после кризисов





Источник: JLL

2 года

Срок смены роста вакантности нисходящим трендом

- Пик в течение полутора лет
- В 2008 году последствия кризиса отразились сильнее, однако и восстановление шло более быстрыми темпами
- За счет сегмента развлечений динамика 2015 года в Петербурге была более плавной

JLL

Уроки прошлого и взгляд в будущее

- Вакантность повышается сразу на 2-3 п.п., затем в течение 1-1,5 лет достигает максимума
- Увеличение вакантности происходит в менее успешных объектах
- ТЦ с хорошо продуманной концепцией не так сильно подвержены резкому увеличению вакантности
- Прайм-объекты в сравнении со среднерыночной ситуацией практически не реагируют на посткризисные условия

Перспективы

- Усовершенствование каналов взаимодействия с покупателями
- Пересмотр существующей сети физических магазинов (возможно увеличение спроса на аутлет пространства)
- Изменение взаимоотношений ритейлеров и собственников
- Изменение потребительских предпочтений
- Ускоренные темпы развития онлайн-торговли
- Переосмысление цепочек поставок
- Изменение концепции ТЦ

Прогноз показателей по итогам 2020 года

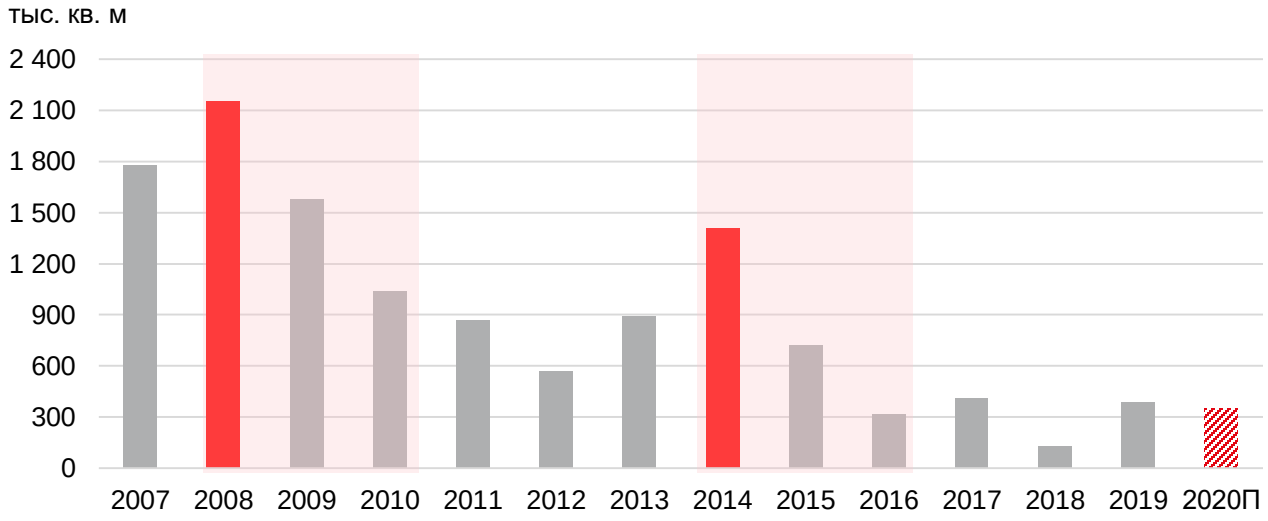
	Москва	*Санкт-Петербург*
Доля свободных площадей	*8%-10%*	*8%-10%*
Объем нового предложения	*306 тыс. кв. м*	*47 тыс. кв. м*

Источник: JLL

Рынок офисной недвижимости

Снижение ввода офисов в Москве продолжается три года, а конкуренция растет

Динамика ввода офисных центров



Наименьший объем ввода через

4 года

после начала кризиса

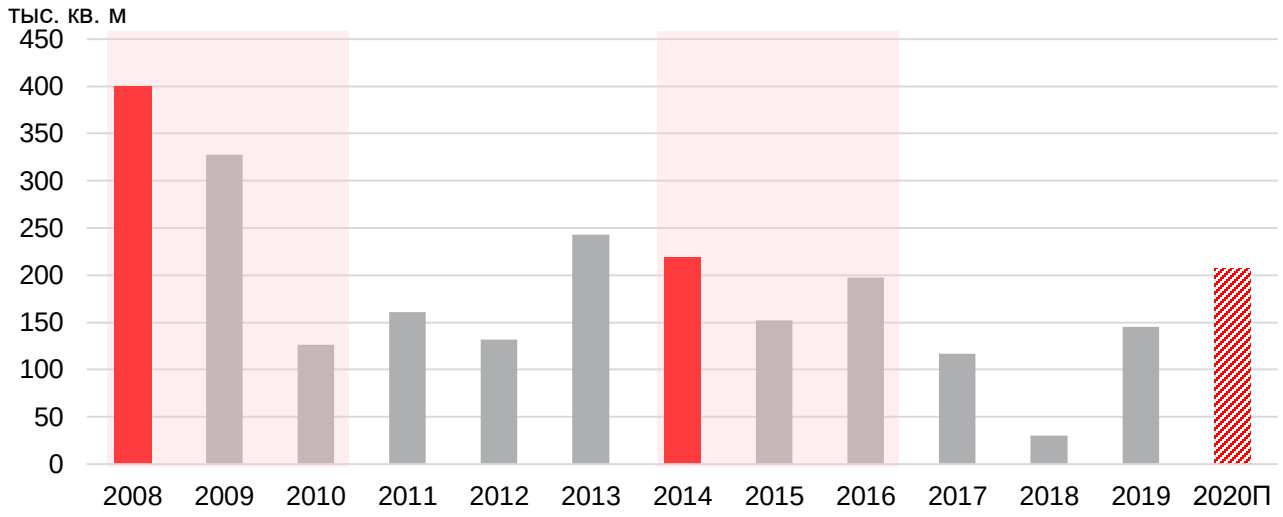
- Максимальный объем ввода офисных площадей в Москве приходится на кризисный год.
- Существенное сокращение объемов строительства:
    - -64% - 2012/2009 г.
    - -83% - 2018/2015 г.
- Из-за приостановки строительства и снижения спроса высока вероятность переносов сроков ввода бизнес-центров и заморозки части проектов.

Источник: JLL

JLL

Девелопмент офисов в Петербурге набрал обороты, может быть не зря

*Динамика ввода офисных центров**



** Без учета офисных комплексов, построенных для собственных нужд*

Наименьший объем ввода через

2-4 года

после начала кризиса

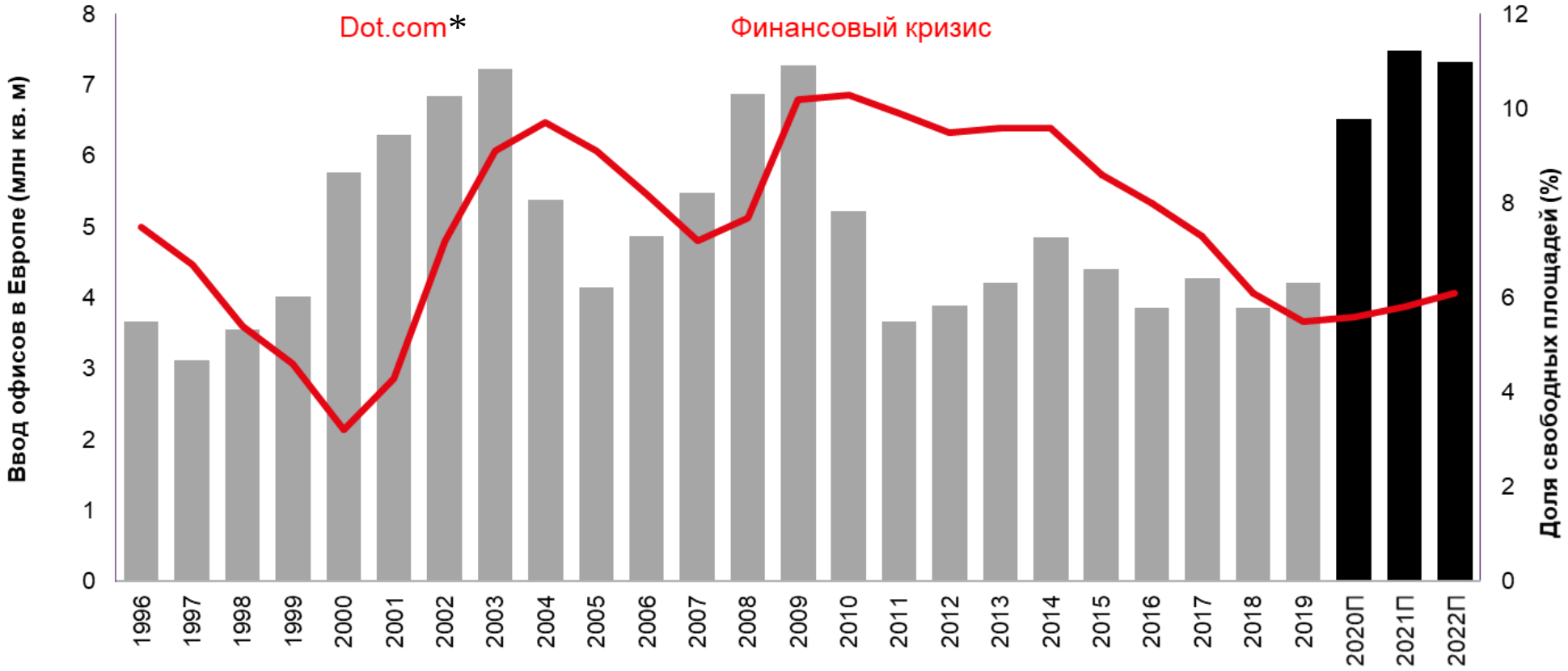
- Максимальный объем ввода офисных площадей в Петербурге приходится на предкризисный год.
- Существенное сокращение объемов строительства:
  - -60% - 2012/2009 г.
  - -86% - 2018/2015 г.
- Тактика поведения девелоперов разнонаправленная
  - некоторые проекты приостановлены и достроены лишь в 2018-2019 годах
  - находящиеся на высокой стадии готовности – достраивались. Активный переезд Газпрома.

Источник: JLL

JLL

Высокий будущий ввод – предупреждающий сигнал?

Динамика ввода офисных центров в Европе

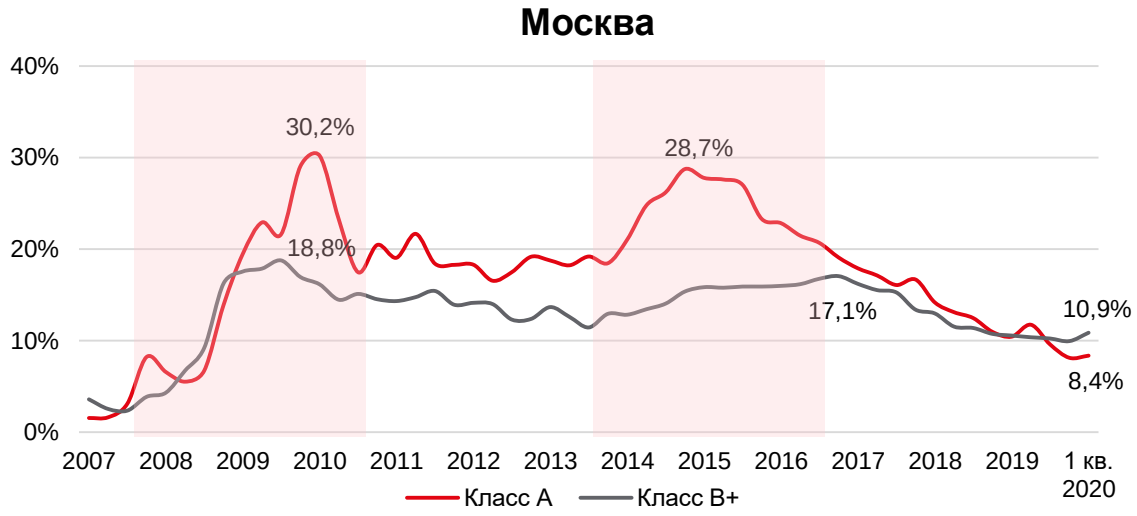


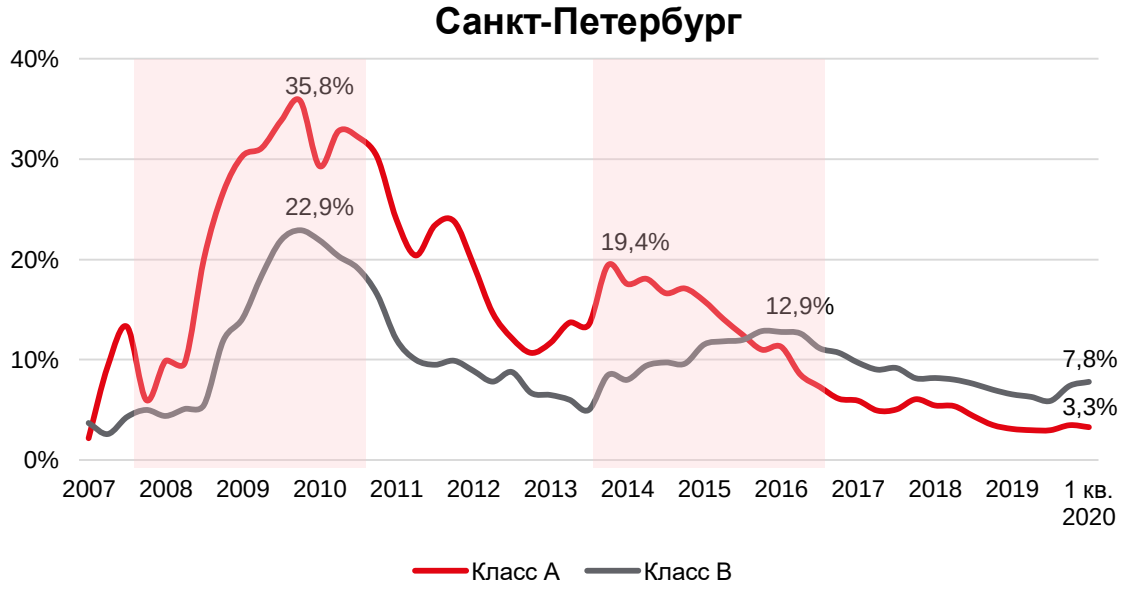
* *Пузырь доткомов - кризис в конце 90-х – начале 2000-х из-за резкого увеличения стоимости акций интернет-компаний, преимущественно американских*

Источник: JLL

Впервые к кризису класс А подошел в лучшей форме, чем класс В

Динамика доли вакантных площадей





Источник: JLL

В 2-3 раза

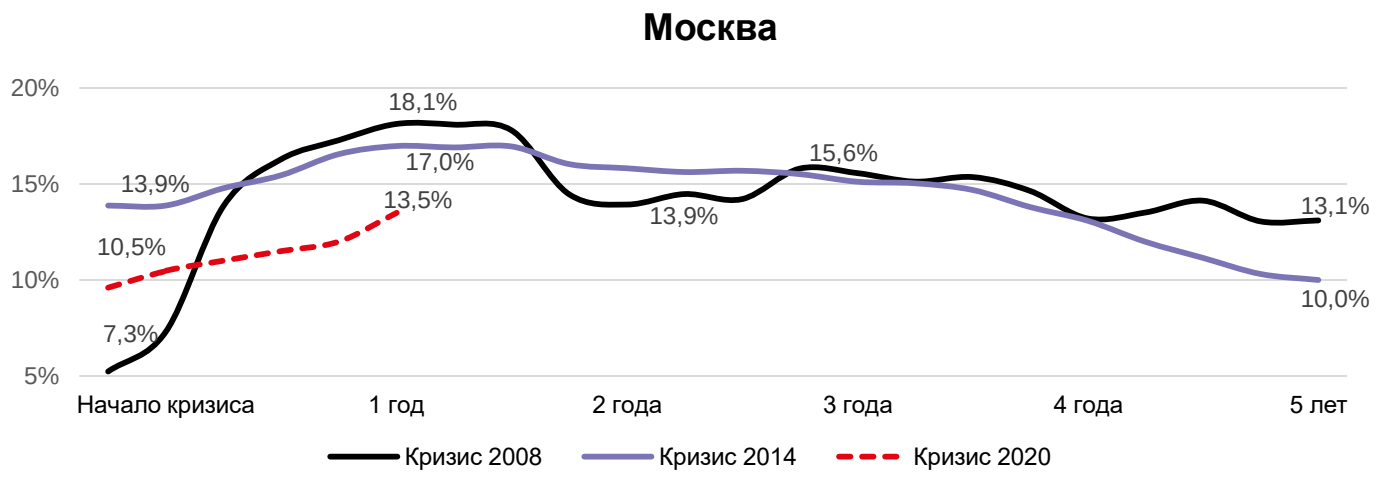
повышается вакантность в посткризисные периоды

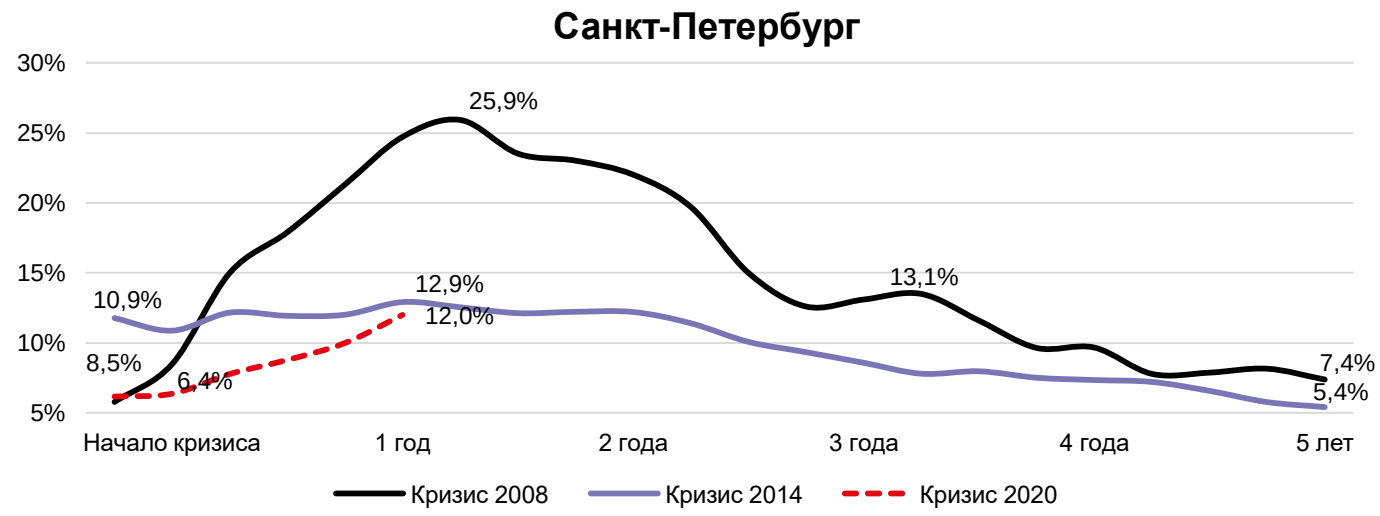
- Рост вакантности в посткризисные периоды происходит на фоне большого объема нового предложения и снижения спроса.
- На кризис 2014 года рынок отреагировал ростом вакантности, но не таким резким, как после 2008 года
- Фактор переезда Газпрома в Петербург существенно изменил ситуацию после 2014 года

JLL

Пик вакантности на офисном рынке наступает спустя год

Сравнение динамики доли вакантных площадей в кризисные периоды





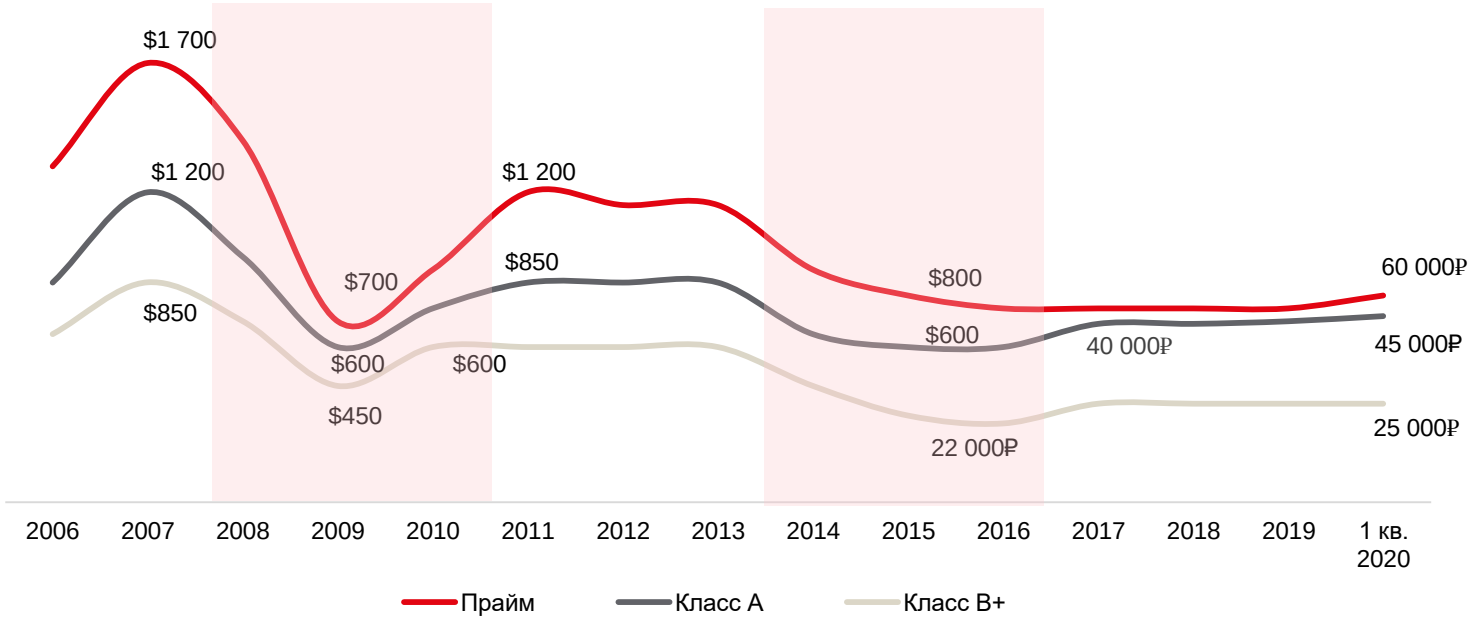
3-5 лет

Срок восстановления независимо от глубины кризиса

Источник: JLL

Доля валютных ставок сокращается

*Ставки аренды на рынке Москвы**



Менее **5%** *ставок в бизнес-центрах в настоящий момент номинируются в долларах США*

Кризис 2008 – снижение ставок аренды в 2-3 раза:

- Минимальные значения были достигнуты через 1-1,5 года
- Ставки аренды так и не вернулись к докризисным показателем.

Кризис 2014 – плавное снижение ставок и переход собственников к расчету в рублях

- Превалирование «рынка арендатора»
- С 2017 года стабилизация ставок аренды

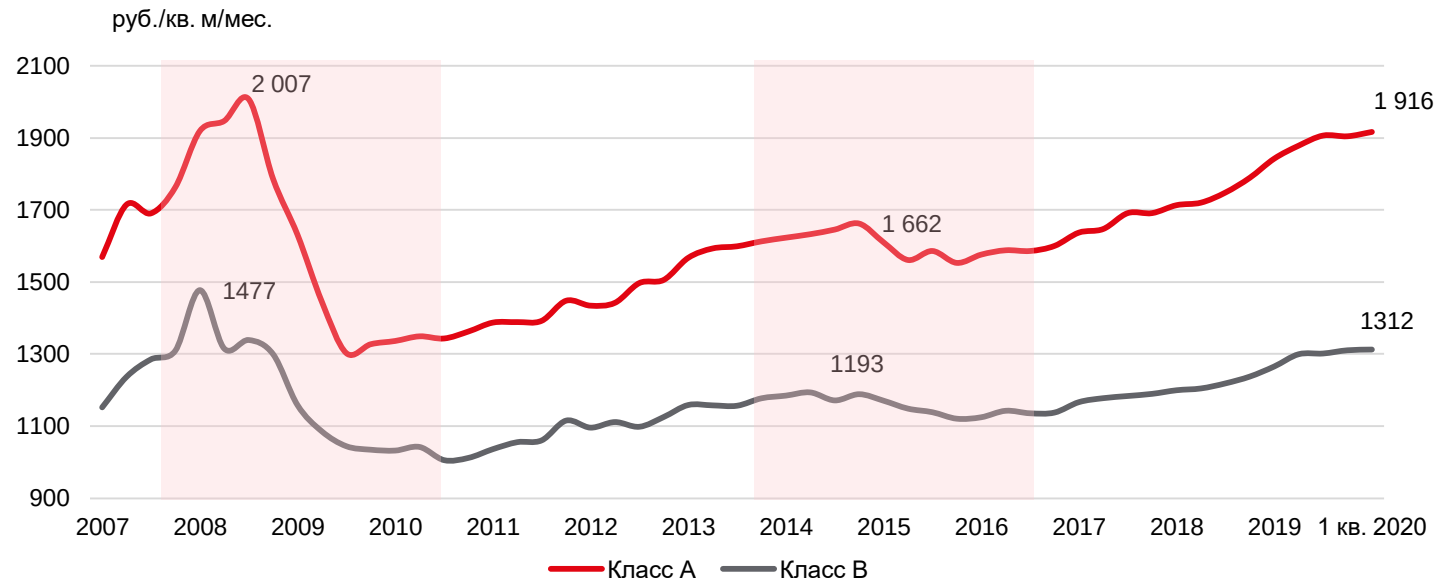
Источник: JLL

** Не включая OPEX и НДС*

JLL

Что сильнее в Петербурге: кризис или Газпром?

*Ставки аренды на рынке Санкт-Петербурга**



Более 10 лет

арендные ставки номинируются в рублях

В кризис 2008 года произошло резкое снижение ставок

- В классе А они достигли дна за год
- В классе В более плавно - в течение двух лет
- Большинство бизнес-центров уже с 2009 года номинируют ставки в рублях

После кризиса 2014 года снижение ставок сравнительно небольшое

- Активность Газпрома поддержала рынок в 2014-2016 годах, сохраняется до сих пор
- С 2017 года высокий спрос наблюдается и со стороны IT-компаний

Источник: JLL

** Включая OPEX и НДС*

JLL

Уроки прошлого и взгляд в будущее

- Минимальный объем ввода приходится на 4-й год после наступления кризиса
- Рост вакантности в течение первого кризисного года до максимальных значений, и последующее восстановление на протяжении 3-5 лет
- Ставки аренды в национальной валюте менее подвержены влиянию глобальных факторов экономики

Перспективы

0,5-1 год

- Перемещение фокуса интересов арендаторов на пересмотр договоров аренды с целью минимизировать издержки
- Увеличение доли свободных площадей ввиду оптимизации расходов на аренду и высвобождения площадей
- Снижение арендных ставок в классах А и В

1,5-3 года

- Изменение подхода к офисному пространству за счет увеличения использования desk sharing
- Строительство бизнес-центров с учетом зонирования под flex-пространство
- Завершение строительства объектов на высокой стадии готовности и снижение ввода после 2021 года
- Рост спроса на коворкинги за счет гибкости условий аренды

Прогноз показателей по итогам 2020 года

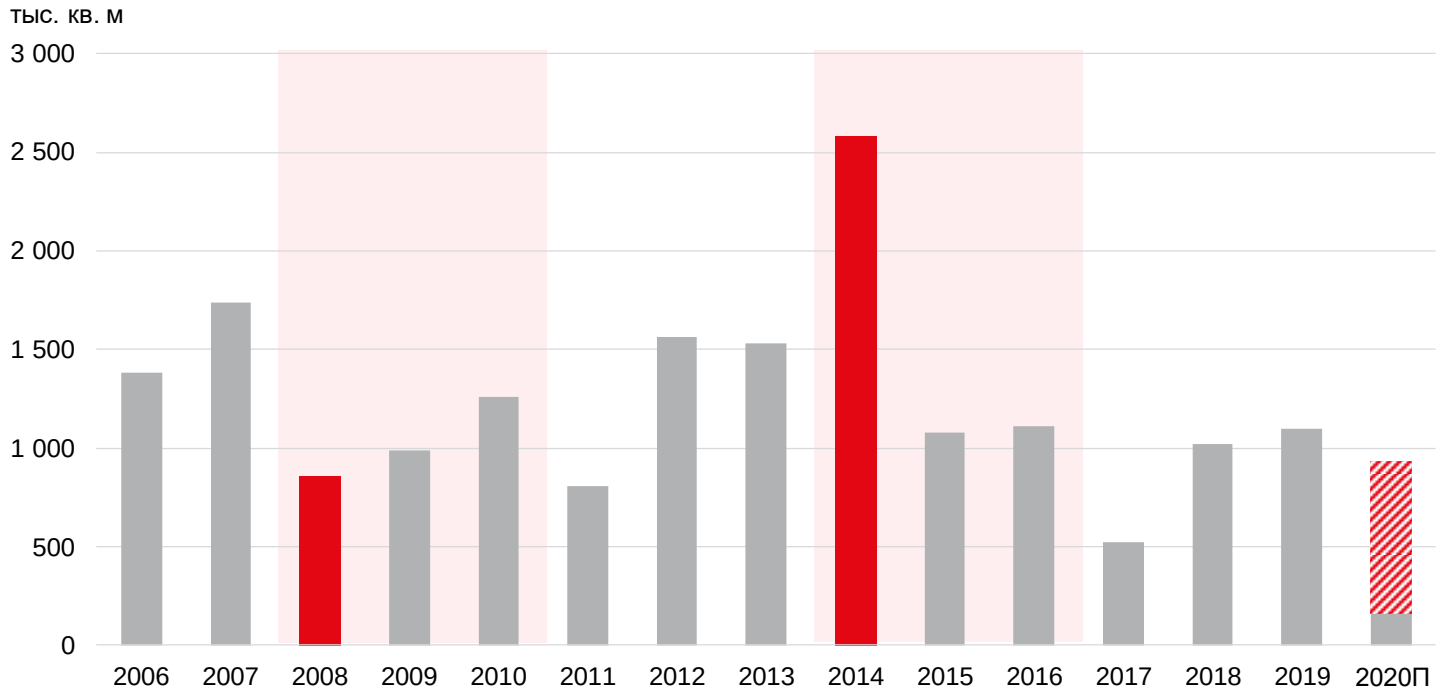
	Москва	*Санкт-Петербург*
Доля свободных площадей	*11-12%*	*8-10%*
Объем нового предложения	*347 тыс. кв. м*	*207 тыс. кв. м*

Источник: JLL

Рынок складской недвижимости

Строительный цикл в складах короче, чем в других сегментах

Ввод на рынке Московского региона



~900

тыс. кв. м

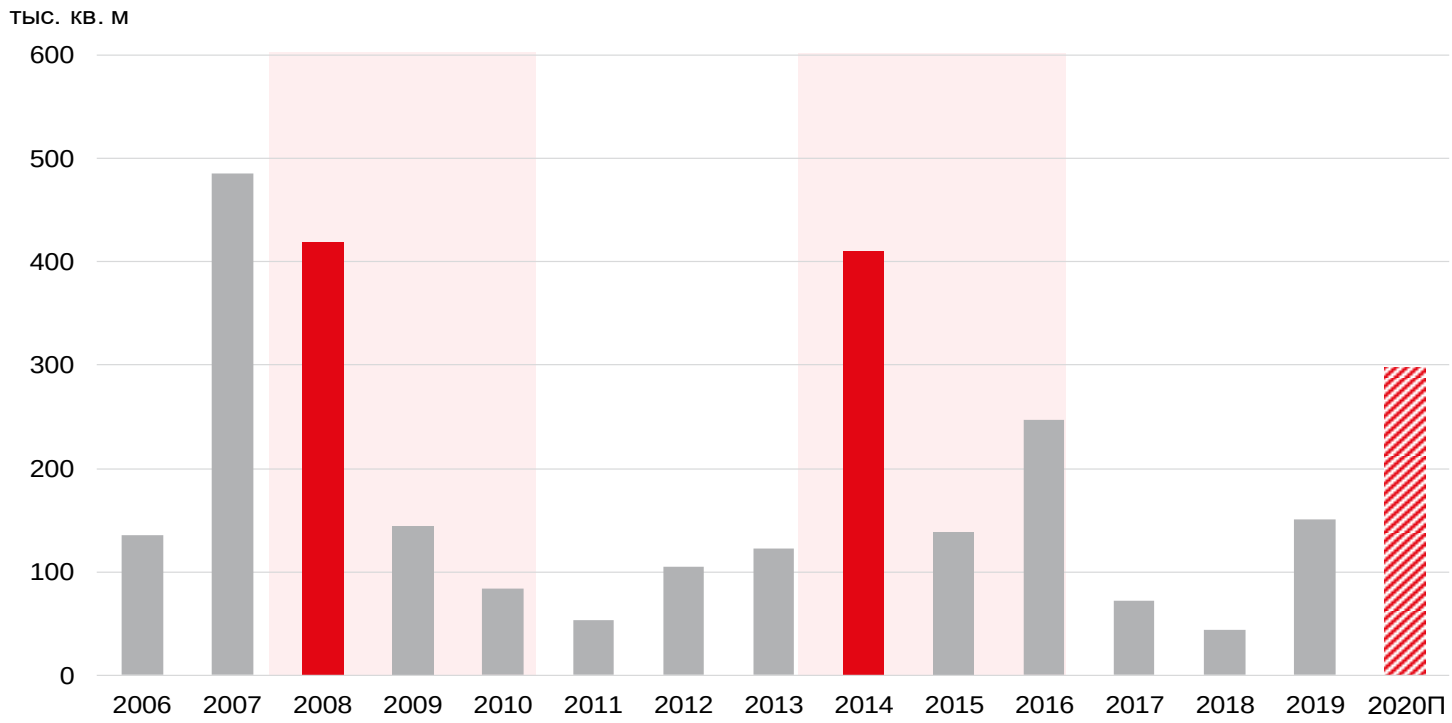
анонсировано к вводу на 2020 год в Московском регионе

- Реакция девелоперов в складах быстрее, чем в других сегментах
- Число заявленных проектов снизилось как в 2008-2009 годах, так и в 2015-м
- Восстановление после кризиса 2008 года происходило около 2-х лет, после 2015 года рынку потребовалось 3 года

Источник: JLL

Волатильность питерского рынка складов выше

Ввод на рынке Санкт-Петербурга



5 лет

средний срок восстановления ввода складов в Санкт-Петербурге

- Резкий спад нового предложения наблюдался непосредственно сразу после кризиса
- В среднем 5 лет потребовалось рынку на восстановление активности девелоперов и начало строительства новых проектов после кризисов 2008 и 2014 годов

Источник: JLL

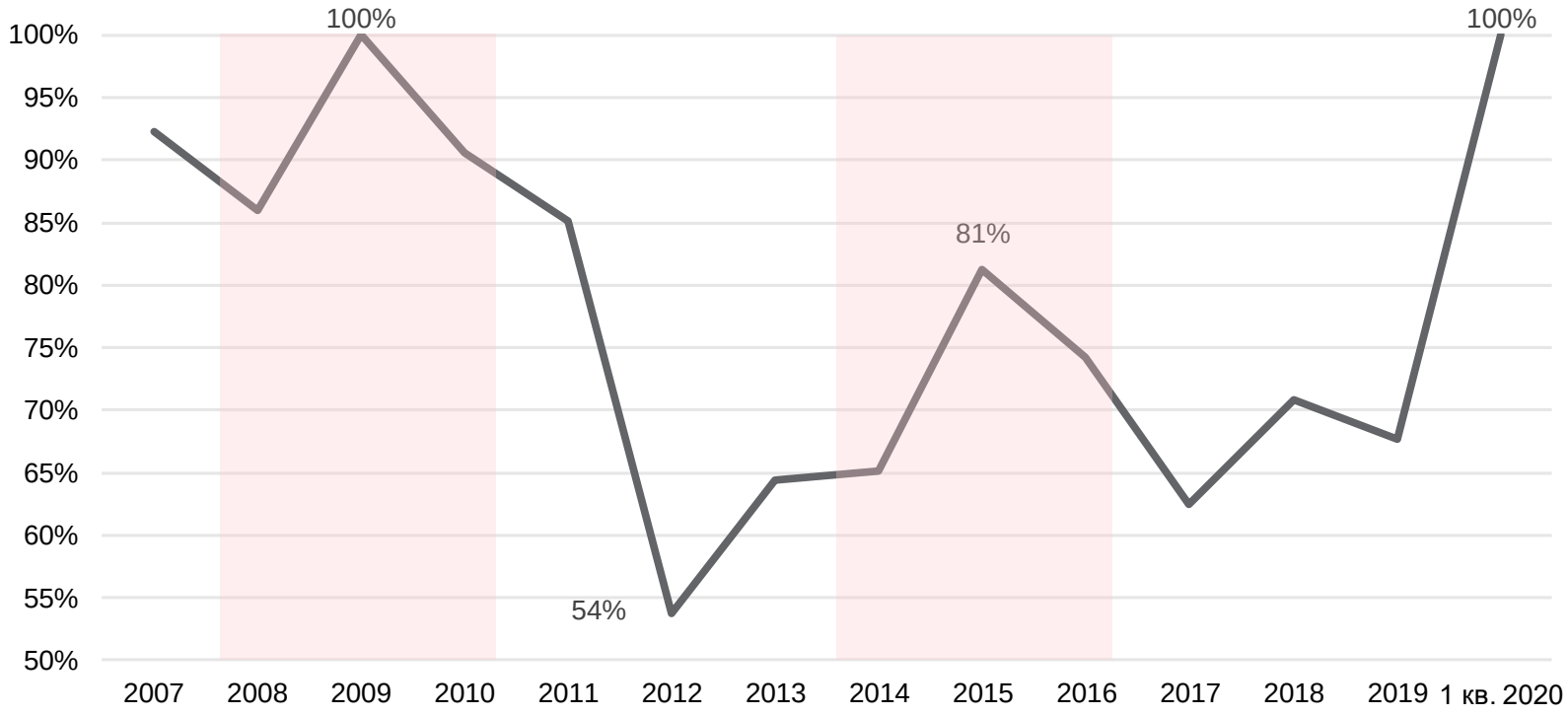
Осторожность превыше всего

- В оба кризисных периода росла доля сделок аренды
- В 1 квартале 2020 года все известные на рынке сделки также являются арендными

100%

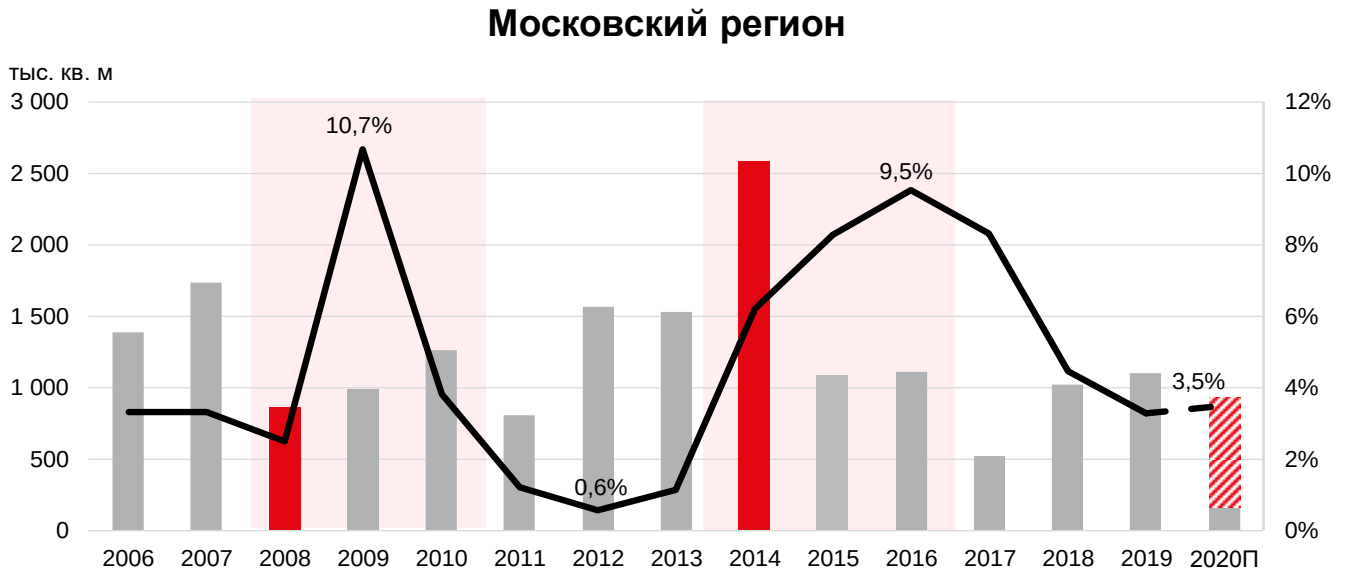
сделок 1 кв. 2020 года являются сделками аренды

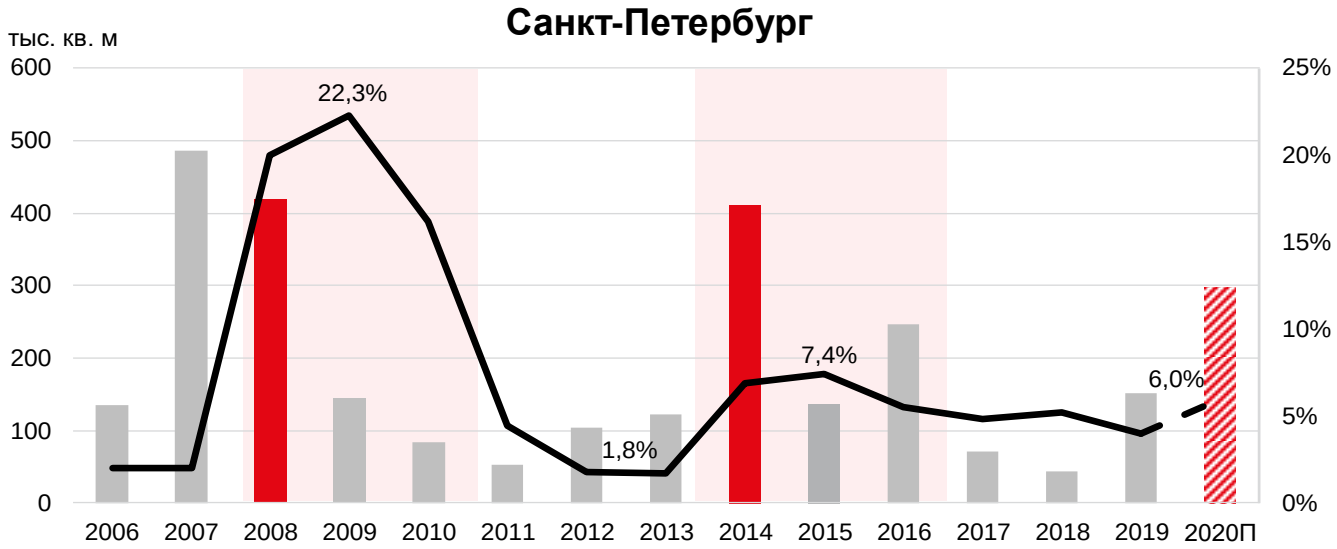
Динамика доли сделок аренды в общей структуре спроса, Московский регион



Источник: JLL

Игра «Угадай букву»: по какому сценарию пойдут склады – V, U, W, L?

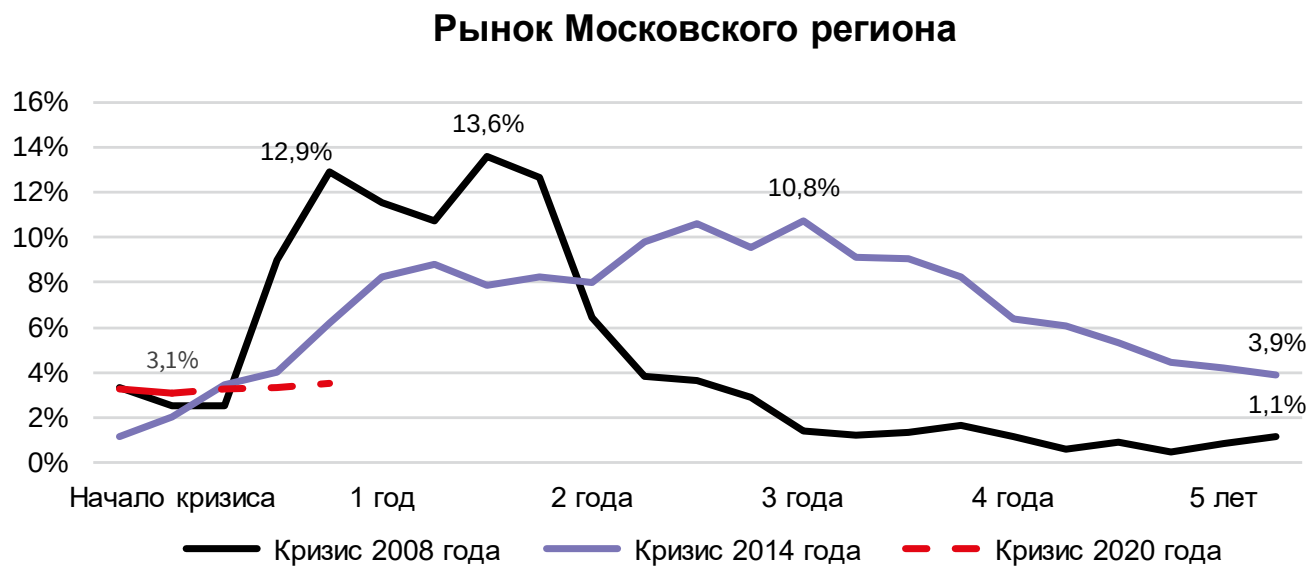


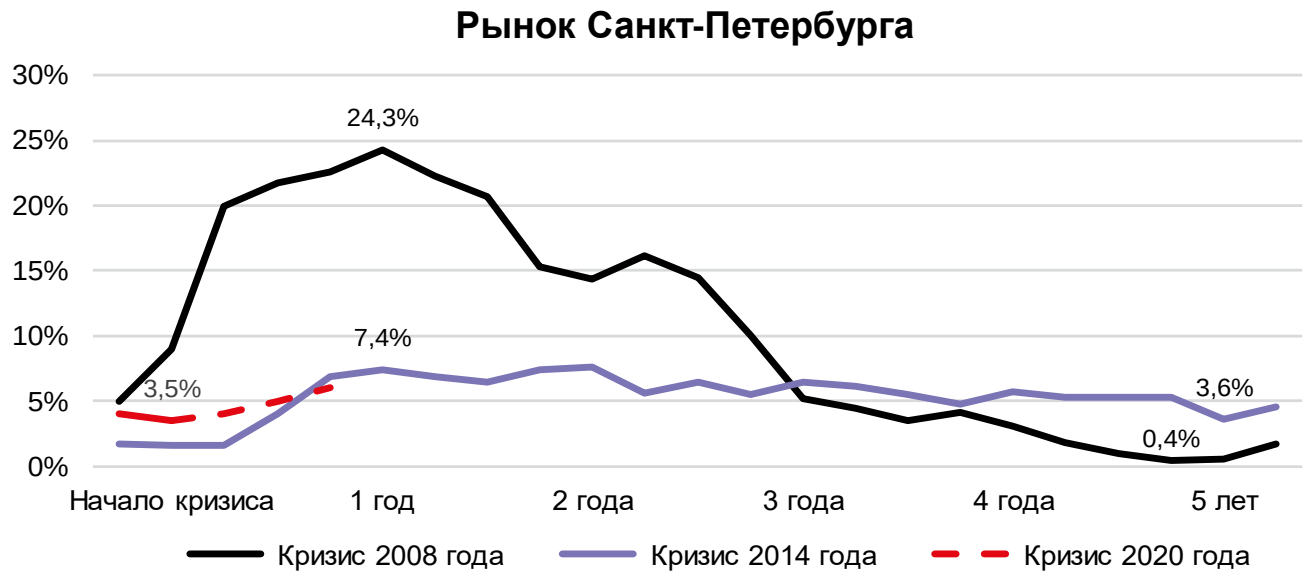


- На складском рынке основное влияние кризисов проявлялось в росте доли свободных площадей
- Московский рынок реагировал сильнее, несмотря на его больший размер
- Восстановление после 2008 года было более быстрым, чем после 2014 года:
    - 2008: сценарий V в Москве, U – в Петербурге
    - 2014 год: U в Москве, L в Петербурге

Источник: JLL

Насколько это затянется?





Источник: JLL

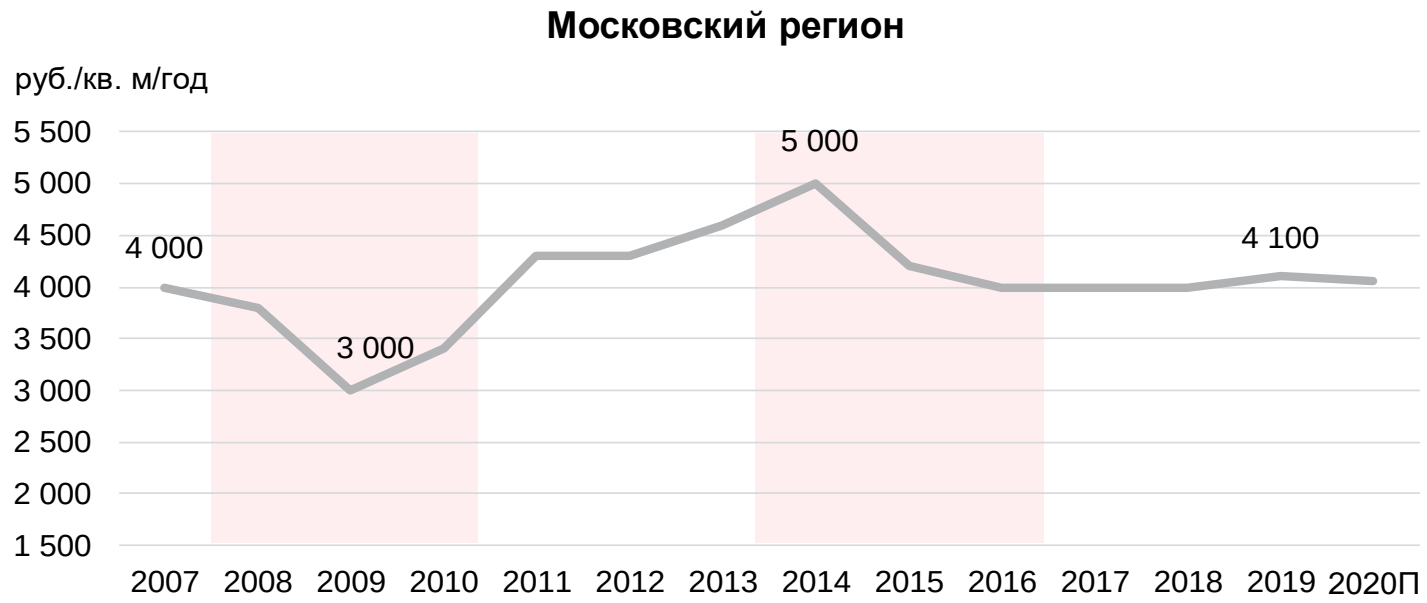
4-5 лет

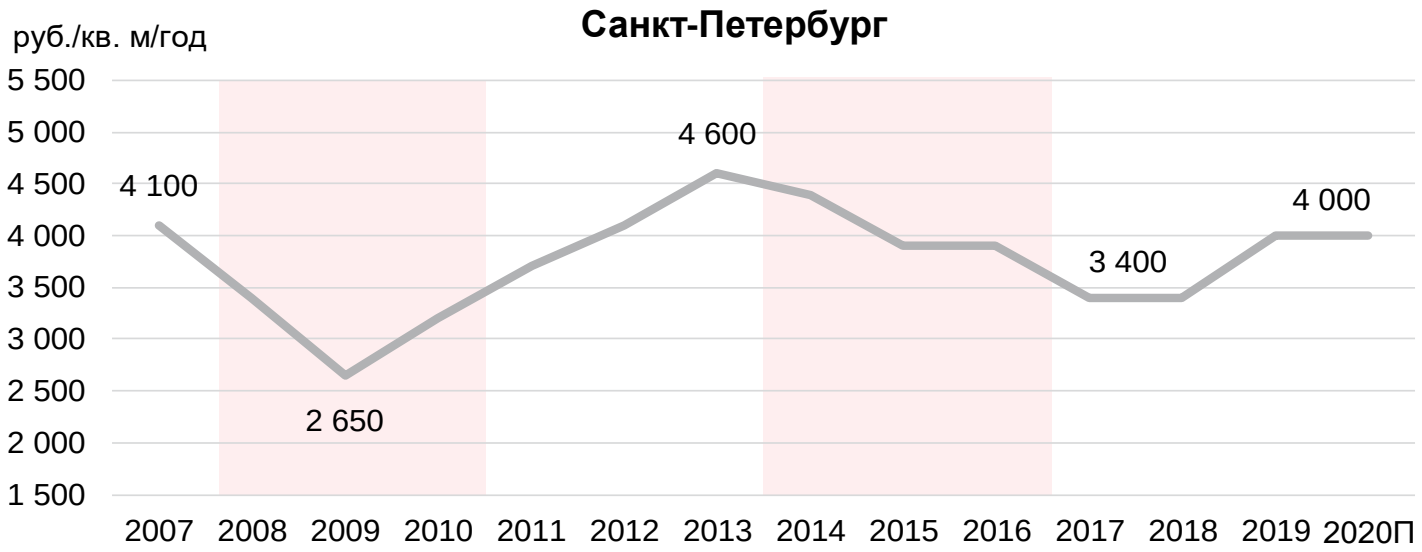
Срок восстановления независимо от глубины кризиса

- Кризис 2008-2009 года характеризовался резкой динамикой и быстрым восстановлением – в пределах 2-х лет
- Кризис 2014-2015 года имеет более плавный и затяжной характер, около 3-х лет на восстановление

JLL

Складской рынок дольше всех оставался долларовым





Источник: JLL

В 2015 году

складской сегмент перешел на номинирование ставок в рублях

- Склады являются единственным сегментом коммерческой недвижимости, где ставки аренды превзошли значения 2007 года
- Арендные ставки снижались немедленно после кризисов

JLL

Уроки прошлого и взгляд в будущее

- Наиболее оперативная реакция девелоперов на макроэкономическую нестабильность и изменение вакантности
- Вакантность достигала максимальных значений в течение первого года с момента начала кризиса и восстанавливалась за 1,5 - 2 года в Москве и 3 года в Санкт-Петербурге
- Ставки снижались вслед за падением спроса и начинали снова расти спустя 2 года после острой фазы кризиса

Перспективы

0,5-1 год

- Высокая доля сделок аренды, в том числе краткосрочной аренды
- Активное поглощение площадей со стороны секторов e-commerce и логистических компаний «последней мили»
- Интерес к инвестиционным сделкам в складском и логистическом сегментах

1-3 года

- Дальнейшее сокращение строительного цикла
- Возобновление тренда на снижение вакантности
- Рост сегмента e-commerce в спросе на склады
- Развитие складов городского формата
- Повышенное внимание к стратегии выбора локаций

Прогноз показателей по итогам 2020 года

	Московский регион	*Санкт-Петербург*
Доля свободных площадей	*3,5-4%*	*5-6%*
Объем нового предложения	*900 тыс. кв. м*	*300 тыс. кв. м*

Источник: JLL

Влияние кризисов на рынок коммерческой недвижимости

Владислав Фадеев

Руководитель отдела исследований