



АГЕНТСТВО
ИННОВАЦИЙ
ГОРОДА
МОСКВЫ



РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Новые форматы и направления цифровизации
в мире, особенности Москвы

Ноябрь 2019

© ГБУ «Агентство инноваций города Москвы»



РЕЗЮМЕ



ИЗМЕНЕНИЕ ФОРМАТОВ ОФИСНОГО ПРОСТРАНСТВА И НОВЫЕ ТИПЫ ПРОДУКТОВ – ЗАПРОС НА ГИБКОСТЬ, ПЕРСОНАЛИЗАЦИЮ, «ОФИС ДЛЯ ЖИЗНИ»

Традиционные обслуживаемые офисы становятся все менее привлекательными для современных резидентов, ищущих большей гибкости и персонализированного подхода. Арендаторам сегодня нужно не просто офисное помещение, они хотят получать полноценный набор сервисов для развития бизнеса и компетенций, нетворкинга, здорового образа жизни. Поэтому перспективной бизнес-моделью на рынке недвижимости является модель «пространство как услуга» (SPaaS). Активно развивается **mixed-use подход**: начинают появляться, с одной стороны новые форматы офисных пространств («гостеприимные» офисы с атмосферой, нацеленной на улучшение состояния здоровья сотрудников, использование элементов дизайна жилых помещений на рабочих местах, размещение в офисах вертикальных ферм), а с другой – сами рабочие пространства начинают располагаться в объектах недвижимости, не связанных с классическими офисами (например, коворкинги в торговых центрах, ресторанах, гостиницах).



УМНЫЕ ОФИСЫ – НОВЫЙ ТРЕНД РАЗВИТИЯ

Мировой рынок умных офисных решений на основе IT-технологий динамично растет: по прогнозам, к 2025 г. он вырастет в 2,6 раза и составит \$58,6 млрд. Согласно опросу PwC, большинство участников рынка считают, что умные здания станут нормой в течение ближайших 2-5 лет, а уровень цифровизации здания станет одним из ключевых факторов при выборе офиса.

Наиболее перспективные типы цифровых услуг в офисах:

- **Создание комфортной среды и улучшение пользовательского опыта** арендаторов является приоритетом для большинства лидеров рынка коммерческой недвижимости в мире. Самый простой и эффективный способ создания персонализированных сервисов для арендаторов и конечных пользователей – это мобильные приложения (например, для обеспечения доступа в здание, коммуникации между УК и арендаторами и др.). Другими решениями создания комфортной среды являются умные системы освещения, отопления и вентиляции помещений, автоматически подстраивающиеся под потребности пользователя и время суток, цифровая навигация по зданию, шеринговые сервисы (например, шеринг парковок).
- **Интеграция всех систем управления и обслуживания в здании** (освещение, безопасность, климат, инженерные коммуникации и т.п.) позволяет оптимизировать процессы эксплуатации и операционные расходы, принимать решения на основе анализа больших данных.
- Отдельной услугой, востребованной среди управляющих компаний бизнес-центров, становится **сбор и анализ больших данных**, в т.ч. о пользовательском поведении для разработки и тестирования нового способа организации пространства или новых сервисов.



НА РЫНКЕ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ НАЧАЛОСЬ ОЖИВЛЕНИЕ И СПРОС НА ОФИСЫ ПРЕВЫШАЕТ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Застройщики начали активно вводить объекты, строительство которых было заморожено в период кризиса 2014 г.: по прогнозу, общий объем ввода в 2019 г. вырастет в 3 раза по сравнению с 2018 г. и составит 420 тыс. кв. м. Но качественных площадей на рынке все равно не хватает, происходит восстановление практики предварительной аренды и покупки площадей под клиента (built-to-suit) и большинство офисов оказывается распродано и сдано еще на начальных стадиях строительства. Доля вакантных офисов в 2019 г. составляет 6%, снизившись в 2 раза по сравнению с 2016 г. Это приводит к росту ставок аренды, особенно в наиболее популярных локациях. При этом наблюдается децентрализация спроса: доля сделок по новой аренде и покупке в зоне ТТК–МКАД увеличилось с 27% в 2018 г. до 42% по итогам 3 кварталов 2019 г. В перспективе этот тренд сохранится, особенно с учетом введения летом 2019 г. финансовых льгот для девелоперов, строящих или реконструирующих коммерческую недвижимость за пределами ТТК.

Наиболее перспективные районы для строительства новых офисных центров – это районы с невысокой текущей обеспеченностью офисной недвижимостью (менее 100 тыс. кв. м), включающие территории реорганизуемых производственных зон и новые транспортно-пересадочные узлы, повышающие транспортную доступность районов. Перечень районов представлен в разделе 3.

СОДЕРЖАНИЕ

Новые форматы на рынке офисной недвижимости:
международный опыт

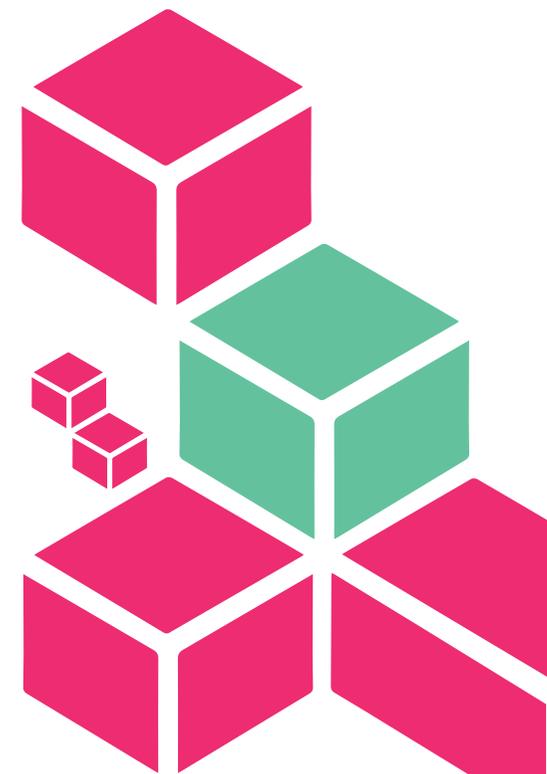
4

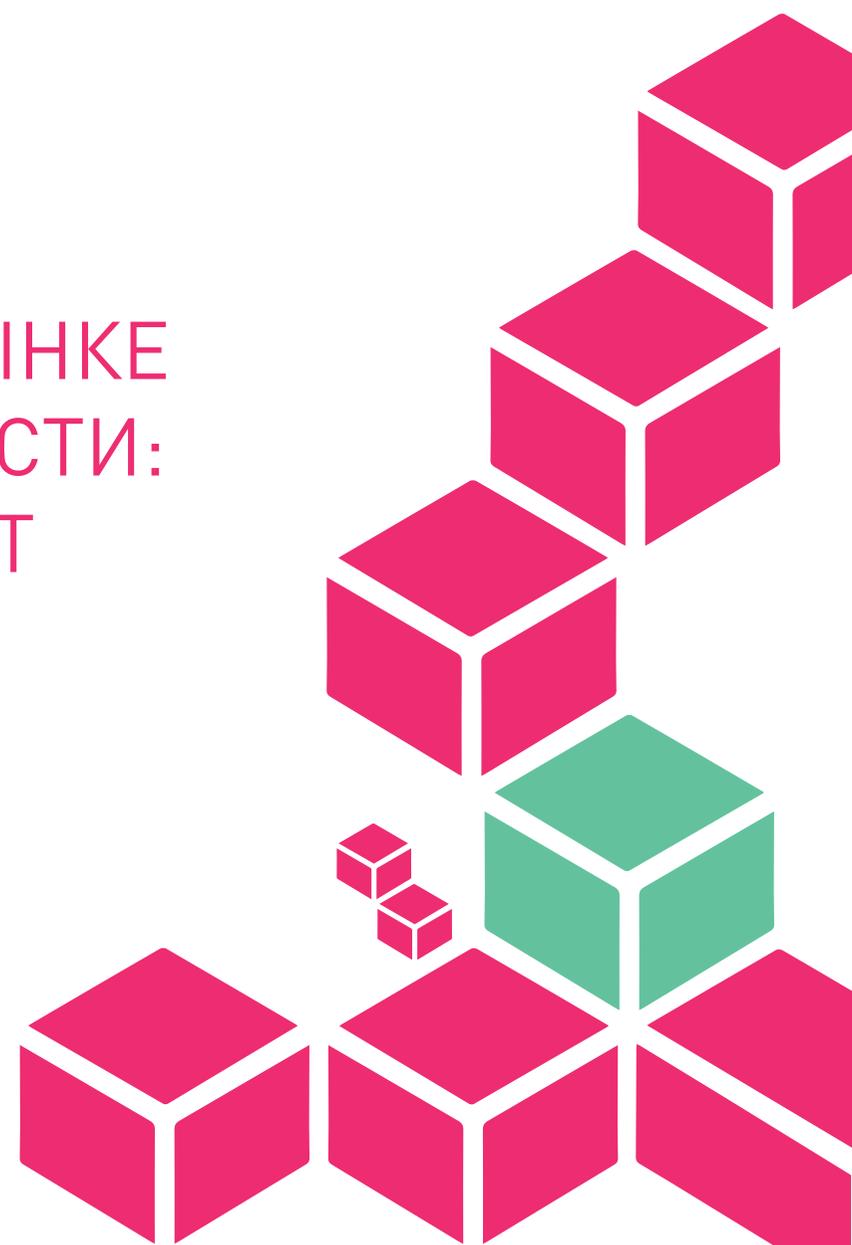
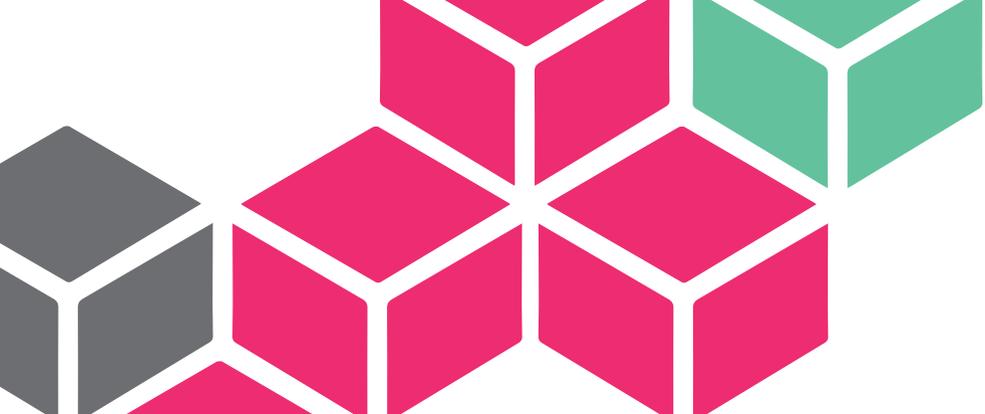
Умные офисы в мире: направления цифровизации

18

Особенности развития рынка офисной
недвижимости в Москве

32





НОВЫЕ ФОРМАТЫ НА РЫНКЕ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ: МЕЖДУНАРОДНЫЙ ОПЫТ



ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА ТРАНСФОРМАЦИЮ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Рост удаленной занятости, переход на гибкий график работы → запрос на гибкие форматы работы

В развитых странах доля работающих удаленно составляет **17%**, в США и Японии – **40%** от всех занятых

ILO & EUROFOUND

Россия: к 2020 г. **20%** рабочих мест в будут удаленными

J'son & Partners Consulting

Новые потребители – поколение миллениалов, ориентированное на мобильность

К 2025 г. поколение миллениалов будет составлять около **75%** всей рабочей силы в мире

The Deloitte Millennial Survey

Баланс между работой и личной жизнью

Постепенное размывание границ между профессиональной и личной жизнью людей в современном мире означает больше, чем просто переход к более гибким формам работы: меняется представление о рабочем пространстве – это не только место для работы, но и место для жизни, отдыха и общения.

Цифровизация и развитие умных офисов

52% девелоперов коммерческой недвижимости планируют увеличивать расходы на инновации даже в случае неблагоприятной экономической ситуации на рынке

Deloitte (опрос, 2019, 750 человек)

Постоянный рост спроса на повышение качества и персонализацию обслуживания → необходимость учета пользовательского опыта

Опыт арендаторов является главным приоритетом, поэтому девелоперы и операторы объектов начинают ставить предпочтения арендаторов и конечных пользователей в центр каждого бизнес-решения.

66% участников рынка коммерческой недвижимости (девелоперы, операторы, инвесторы) планируют увеличивать портфель инструментов по управлению клиентским опытом

Deloitte (опрос, 2019, 750 человек)

Управление большими данными для принятия обоснованных решений

По прогнозу PwC, к 2030 г. процедуры сбора и анализа данных будут лежать в основе всех будущих предложений услуг и бизнес-моделей.

Анализ больших данных (в т.ч. пользовательского поведения) становится основой для разработки и тестирования новых способов организации пространства или новых сервисов.



РАЗВИТИЕ НОВЫХ ОФИСНЫХ ФОРМАТОВ И СЕРВИСОВ

1

Подход mixed-use («смешанное использование»). В основе данного подхода лежит принцип организации объекта недвижимости таким образом, чтобы он отвечал потребностям разных сфер человеческой жизни. Так, начинают появляться, с одной стороны новые форматы офисных пространств, а с другой – сами рабочие пространства начинают располагаться в объектах недвижимости, не связанных с классическими офисами.

2

Гибкие рабочие пространства, возможность снять помещение одному человеку или целой команде. Также всю большую ценность приобретает возможность быстро и с минимальными затратами **пересобрать свой офис под текущие нужды:** увеличить количество переговорных комнат, расширить пространство для мероприятий и т.п.

3

«Пространство как услуга» (SPaaS) – перспективная бизнес-модель на рынке недвижимости. Арендаторам сегодня нужно не просто офисное помещение, они хотят получать полноценный сервис, который удовлетворяет все их потребности, и иметь возможность работать, заводить полезные знакомства и приятно проводить время в одном месте. Именно поэтому сервисная модель в управлении недвижимостью так востребована.

4

«Гостеприимные» офисы. Создание благоприятной психологической среды и атмосферы, нацеленной на улучшение состояния здоровья сотрудников, использование элементов дизайна жилых помещений, подчеркивающих уютные, удобные и красочные интерьеры на рабочих местах. Всю большую популярность набирают небольшие городские (вертикальные) фермы, организованные непосредственно в офисных зданиях. Это позволяет обеспечивать сотрудников свежими продуктами и положительно влияет на их самочувствие и производительность труда.

5

Моно-сервисные пространства. В больших городах с высоким уровнем мобильности населения на первое место выходит возможность быстро и максимально близко от себя найти помещение, отвечающее текущим задачам. Вместо огромных комплексных офисных пространств появляются сети, например, переговорных комнат, расположенных в разных точках города.

Тренд развития МФК в мире: переход от премиального класса к более доступным по стоимости многофункциональным центрам

Прогноз среднегодовых темпов роста коворкингов 2018-2022

16% мир 35% Москва

По данным JLL, **30%** офисных пространств в ближайшие 5-10 лет станут гибкими



ПОДХОД MIXED-USE (МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОСТЬ)

Многофункциональные решения в области недвижимости, пригодные одновременно для использования под жилье, офисные пространства, спортивно-оздоровительные и культурные площадки, становятся ключевым фактором развития недвижимости в ближайшие годы.

Одним из основных факторов, способствующих возврату к многофункциональной застройке, является постепенное размывание границ между профессиональной и личной жизнью людей в современном мире.

Стремление сокращать время и расстояние в системе «дом–работа–досуг» приводит к росту необходимости концентрации функций в одной локации. Девелоперам концепция mixed-use позволяет получать доход от нескольких сегментов недвижимости на фоне меняющейся экономической ситуации и того факта, что изменение спроса со стороны потребителей происходит быстрее периода строительного цикла.

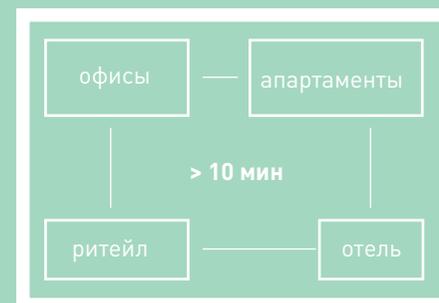
Тенденция к многофункциональности прослеживается в кинотеатрах, ресторанах, продуктовых магазинах, медицинских центрах (например, коворкинговые пространства становятся привычным явлением для торговых центров).

В проектах mixed-use выделяют вертикальное и горизонтальное зонирование.

Вертикальное – различные функции комбинируются в одном здании, при этом помещения, предназначенные для общественного использования, располагаются на нижних этажах (общепит, ритейл и др.), для частного использования – на верхних этажах (гостиничные номера, жилье и офисные помещения).



Горизонтальное – отдельно стоящие здания образуют единый проект благодаря интеграции через общественные пространства и благоустроенную территорию. Также отличительной особенностью является компактность территории – доступность любых смежных зданий должна достигаться в течение 10 минут пешком – то есть площадью не более 50 га.





ПРОСТРАНСТВО КАК УСЛУГА

Традиционные обслуживаемые офисы становятся все менее привлекательными для современных резидентов, ищущих большей гибкости и персонализированного подходы. Основные изменения в секторе происходят за счет появления новых сервисов, обеспечивающих дополнительные доходы.

Офисы – больше не просто физическое пространство. Рынок находится в переломном моменте: стремительно развиваются способы взаимодействия арендаторов и офисных работников с их физическим окружением, меняются их ожидания и предпочтения. Девелоперам необходимо пересматривать подходы по развитию офисных центров в сторону «пространства как услуги» и создания дополненного и запоминающегося пользовательского опыта с использованием новых технологий. Часто для этого оператор выстраивает партнерское взаимодействие с поставщиками услуг.

Не менее важно, что при переходе на сервисную модель девелоперам также придется усилить свои аналитические и прогностические возможности, действовать на опережение, лучше чувствовать изменяющиеся требования арендаторов и конечных пользователей и адаптировать свои услуги для учета этих изменений.

Ключевые типы сервисов



Коммуникация и нетворкинг (мероприятия для развития сообщества, приложение для резидентов)



Обучение и развитие компетенций (курсы, акселерация)



Поддержка развития бизнеса (аутсорсинг юридических, бухгалтерских и т.п. услуг, бизнес-приложения)



Здоровый образ жизни (комната для йоги, фитнес-зал, партнерские программы)

Пространство как услуга: кейс WeWork

Приложение для резидентов	Доступ к внутренней сети и к собственному приложению, которое позволяет бронировать конференц-залы, регистрироваться на мероприятия, размещать вакансии и обеспечивает доступ к новостной ленте.
Магазин бизнес-услуг	Резиденты сети пользуются услугами кадровых служб и медицинских учреждений, с которыми у WeWork заключены партнерские соглашения. Также им предоставляются скидки на ПО и офисные услуги.
Школа Flatiron	Онлайн-школа программирования, которую купил WeWork.
2U	Онлайн-курсы от ведущих университетов и колледжей. WeWork заключил партнерские отношения с 2U в 2018 году для дальнейшего расширения своего ассортимента услуг.
Meetup	Платформа, объединяющая группы людей со схожими интересами (приобретена WeWork).
WeWork Labs	Партнерская программа с местными акселераторами и инкубаторами, в рамках которой стартапы могут получить доступ к «пространству, сообществу и обучению» за вознаграждение (а не за долю в компании).
TechStars	В рамках партнерства с Techstars, WeWork предоставляет площадку для проведения акселерационных программ. Выпускникам Techstars предлагается скидка при аренде.
Развитие сообщества	Насыщенный календарь мероприятий – от регулярных рабочих встреч с венчурными компаниями и отраслевыми экспертами до культурно-развлекательных мероприятий. Акцент на перерывах: совместные обеды, часы пива позволяют резидентам коворкингов не выгорать от непрерывной работы, переключаться на жизненные темы и морально отдохнуть.

ПОВЫШЕНИЕ ГИБКОСТИ ОФИСОВ

Тренд на повышение гибкости как с точки зрения поиска подходящих офисных помещений, так и с точки зрения инструментов внутренней организации пространства и возможностей быстрого редизайна.



SKEPP Нидерланды

<https://skepp.com/en/>

Платформа, которая начинала развиваться как агрегатор офисных помещений, позволяющий подбирать наиболее подходящие варианты для аренды. Сейчас SKEPP также предлагает услугу Officeplanner – дизайн офисного помещения онлайн, а также услугу аренды или покупки полного комплекта мебели для офиса (арендованную мебель можно вернуть обратно). Наконец, SKEPP предлагает услугу Officekit – оснащение офиса различными сенсорами и датчиками, системой цифрового доступа и т.п. для интеллектуализации здания. Доступно в 18 городах Европы.



Campfire Гонконг

<https://campfire.co/>

Сеть гибких пространств для совместной работы, проживания и обучения для взрослых и детей (коворкинги, коливинги и colearning). Включает 7 локаций. Дополнительная ценность пространств – насыщенный календарь мероприятий и набор специализированных услуг для личного роста и роста компании.



Ritswand Нидерланды

<https://www.zipperwall.com/>

Продажа (с возможностью выкупа) или аренда перегородок или отдельно стоящих кабин для разделения офисного пространства на кабинеты и переговорные комнаты. Стены состоят из рам, которые соединяются с помощью промышленных молний. Продукт отвечает всем требованиям с точки зрения акустики, освещения, вентиляции и электрификации. Кроме того, он не повреждает помещение, в котором устанавливается. Есть вариант круглых кабин. При необходимости кабину можно легко переместить в любое другое место.



Deskbookers Амстердам

<https://www.deskbookers.com/en-gb/home>

Платформа, через которую можно найти и забронировать рабочее место, офис, площадку для проведения переговоров или мероприятий в 1500 городах в 4 странах (по типу Airbnb для офисов). Пространство можно забронировать на час, день, месяц. Доступны места разных ценовых категорий. Более 25 000 клиентов уже воспользовались платформой.

SPACIOUS: «ГИБКОСТЬ ПОД ЗАПРОСЫ»

Сеть pop-up коворкингов в ресторанах.



Гибкие рабочие места организуются в различных ресторанах в дневные часы.



Как работает

Пользователь покупает подписку на день / месяц / год и может работать в любом ресторане сети в оговоренное время (сейчас 10 ресторанов в Нью-Йорке). В подписку входит быстрый интернет, безлимитный чай или кофе, иногда закуски.



На кого ориентирован

Фрилансеры, стартапы, представители творческих индустрий.



Плюсы

- Цена на подписку ниже, чем в обычном коворкинге, т.к. у оператора нет затрат на создание рабочего пространства.
- Ресторан получает наполненность залов в «низкие» часы.
- Большой выбор мест в разных районах города.



Минусы

- Рабочие пространства закрываются достаточно рано, иногда в 16-00, т.к. рестораны начинают свою обычную деятельность.

BREATHER: «СВЯЗАННЫЕ, ДОСТУПНЫЕ И ПРОДУКТИВНЫЕ ПРОСТРАНСТВА»

Аренда пространств для деловых встреч и переговоров.



Сеть переговорных комнат, выдержанных в одном стиле, которые арендуются на короткий срок.



Как работает

Пользователь бронирует подходящую комнату на сайте. Доступны помещения в 10 городах США, Канады и Великобритании. Breather обеспечивает уборку и автоматизацию доступа в помещение (проход осуществляется по смарт-карте или личному пин-коду).



На кого ориентирован

- Специалисты, которым не нужно фиксированное рабочее место (репетиторы, психоаналитики, коучи).
- Крупные компании, которые используют переговорные комнаты для регулярных встреч с партнерами.



Плюсы

- Быстрый поиск комфортного места для аренды на короткий период в разных частях города.



Минусы

- Достаточно высокая цена по сравнению с коворкингом (до \$300 за час в районе Сохо в Лондоне).

INDUSTRIOUS: «НА РАБОТУ КАК НА ПРАЗДНИК»

Коворкинги в торговых центрах.



Коворкинг-пространства, открывающиеся в торговых центрах.



Как работает

Компания открывает коворкинги в «угасающих» торговых центрах, что позволяет не только решить проблему по привлечению покупателей, но и сокращает издержки коворкингов на открытие. Как и в обычном коворкинге, пользователь покупает абонемент (в open-space или отдельный офис). В услуги входят высокоскоростной доступ в интернет с возможностью работать из любой локации, неограниченная цветная печать и кафе с едой и напитками.



На кого ориентирован

Фрилансеры и компании любых размеров, нуждающиеся в коворкинг-пространствах или частных офисах.



Плюсы

- Бесплатная парковка в торговых центрах, наличие фудкорта и магазинов в шаговой доступности.
- Увеличение потока посетителей в торговые центры.



Минусы

- Торговые пространства могут служить отвлекающим фактором для посетителей коворкинга.

MEDIBANK PLACE: «УЛУЧШЕНИЕ ЗДОРОВЬЯ КАЖДОГО ЧЕЛОВЕКА»

Офис поддерживающий физическое и психическое здоровье людей.



Офис с инфраструктурой, направленной на поддержание физического и психического здоровья сотрудников и посетителей.



Как работает

Офисное пространство разделено на 26 рабочих зон, доступных для любого сотрудника. В здании установлена многофункциональная спортивная площадка, рядом с которой находятся сад со съедобными овощами и фруктами и демонстрационная кухня для продвижения здорового питания как для персонала, так и для широкой общественности. Внутри здания и на фасадах высажено более 3 тысяч растений, а циркадное освещение имитирует натуральный свет и поддерживает естественные биоритмы людей.



На кого ориентирован

Сотрудники компании, жители города.



Плюсы

- Создание комфортного рабочего пространства, нацеленного на улучшение коммуникации между сотрудниками, их здоровья и продуктивности.



Минусы

- Потенциально дорогое операционное содержание.

SECOND HOME: «РАБОЧЕЕ МЕСТО ТАКОЕ ЖЕ КРЕАТИВНОЕ, КАК ТЫ»

Нестандартное рабочее пространство с необычным дизайном.



Ивент и коворкинг-пространство, поддерживающее и развивающее творчество и предпринимательство в городах по всему миру.



Как работает

Second Home представляет собой рабочее пространство с яркими цветами и большим количеством живой зелени в интерьере. Формально это коворкинг, но основная цель компании – объединять людей из разных сфер (от художников до технологических предпринимателей) для создания уникального комьюнити. На территории работают собственные рестораны, проходят культурные программы, есть классы йоги и медитации.



На кого ориентирован

- Представители бизнеса, которым близка идеология Second Home.
- Сервисные компании, обслуживающие резидентов.
- Фрилансеры и специалисты творческих направлений.



Плюсы

- Креативное рабочее пространство с обширной инфраструктурой.
- Доступ к мероприятиям, проводимым на площадке.



Минусы

- Из-за специфичного дизайна и идеологии данный формат подходит не для каждой компании.

КОЛЛЕКЦИЯ МЕБЕЛИ GEOFFREY PASCAL'S GRAFEIOPHOBIA

Мебель, имитирующая работу в кровати.



Мебель, распределяющая вес тела на множество точек.



Как работает

Данная мебель сделана в соответствии с «нейтральным положением тела», которое было разработано NASA для улучшения здоровья астронавтов в невесомости. Конструкция позволяет распределять вес тела человека в противоположность стандартному положению тела при сидении за столом, когда вся нагрузка концентрируется в нижней части спины.

Коллекция состоит из трёх сетов, позволяющих использовать их не только сами по себе, но и фантазировать с комбинациями предметов из разных наборов на усмотрение владельца.



На кого ориентирован

Офисные работники и люди, часто сидящие за компьютером.



Плюсы

- Снижает давление при работе на спине, руки и плечи.



Минусы

- Для использования данной мебели требуется относительно большое пустое пространство

KIT: «СОБЕРИ AGILE ОФИС ПРИ ПОМОЩИ КОНСТРУКТОРА»

Конструктор мебели для офиса.



Гибкий архитектурный конструктор, позволяющий оборудовать удобные рабочие зоны в обычных офисах.



Как работает

Компания предлагает готовые офисные блоки для конструирования помещения под индивидуальные запросы. Решение позволяет снизить уровень шума, организовать приватные пространства для сфокусированной и продуктивной работы без возведения стен. На рынке представлены 5 продуктов: шумоизолированные переговорные и телефонные кабины, купе, амфитеатры и модульные перегородки.



На кого ориентирован

Компании, стремящиеся создать современное и эффективное офисное пространство.



Плюсы

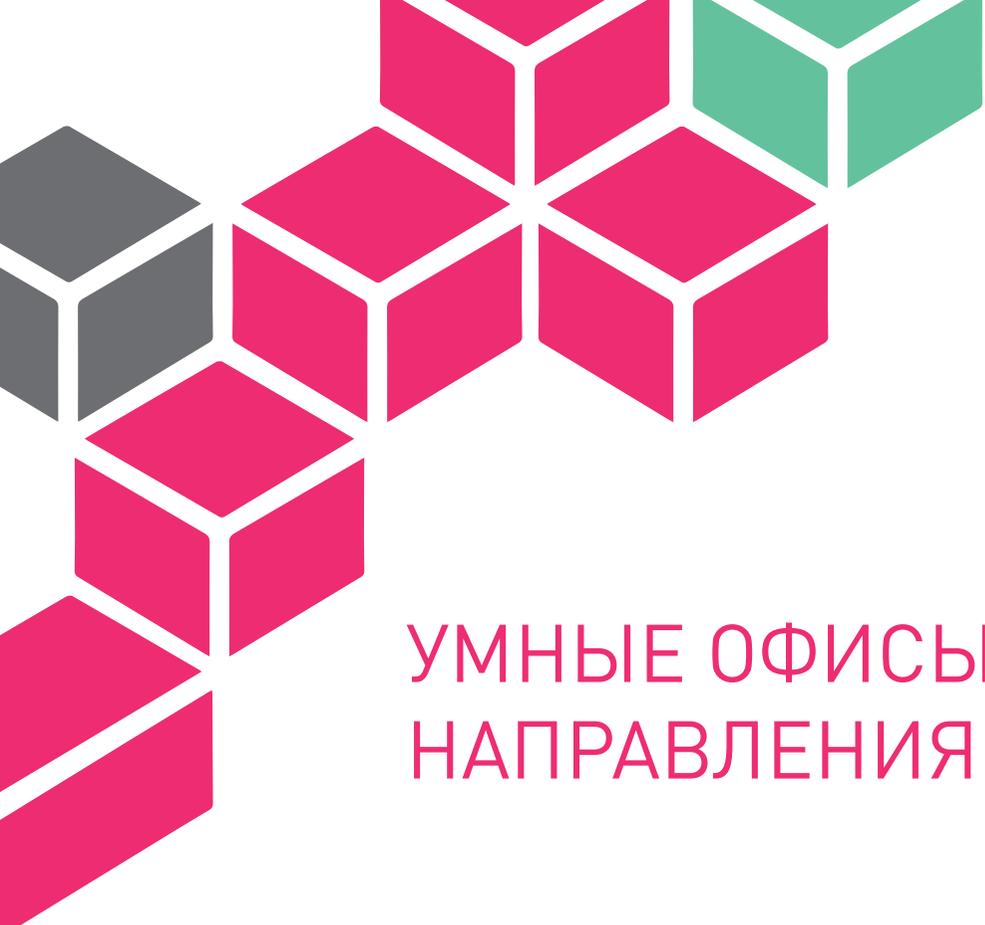
- Снижение уровня шума.
- Использование данных блоков обходится компании дешевле и быстрее, чем капитальный ремонт.



Минусы

- Ограниченное количество комбинаций использования мебели.

KIT
Россия



УМНЫЕ ОФИСЫ В МИРЕ: НАПРАВЛЕНИЯ ЦИФРОВИЗАЦИИ





ПРИНЦИПЫ УМНОГО ОФИСНОГО ПРОСТРАНСТВА

Преимущества умного офиса



- Оптимизация использования пространства
- Повышение функциональности пространства

15% Экономия на аренде

15% Экономия на инфраструктуре



- Создание гибкого офисного пространства
- Повышение производительности и удовлетворенности сотрудников
- Большой контроль над рабочей средой

18% Рост продуктивности



- Повышение энергоэффективности здания
- Сокращение выбросов CO2

20% Экономия на энергии

Умный офис отличается от классического не только своими внешними характеристиками, но и логикой организации всех процессов.

Стандартная офисная среда состоит из многих разрозненных систем, данные по которым не собираются или собираются не централизованно. Для их интеграции используется множество дополнительных инструментов, что в конечном счёте приводит к усложнению и замедлению всех офисных процессов.

Модель умного офиса основана на устранении подобной избыточности. С помощью централизованного сбора и анализа данных становится возможной интеграция всех элементов офисной среды в одну систему. Эта система управляется по принципу «единого окна», что, с одной стороны, существенно повышает её контролируемость, а с другой стороны, выводит пользовательский опыт на качественно новый уровень.

Ключевые группы решений

Эксплуатация здания

- BIM-технологии для моделирования перепланировки / ремонта
- Умные системы клининга
- Технологии AR и VR для моделирования чрезвычайных ситуаций (при проектировании здания / обучении сотрудников)
- Умное видеонаблюдение
- Интеллектуальные лифты

Создание комфортной среды

- Умные системы контроля освещения, отопления и вентиляции помещений
- Цифровая навигация
- Анализ больших данных и пользовательского поведения (для разработки и тестирования новых способов организации пространства или новых сервисов)
- Шеринговые сервисы (например, шеринг парковок между сотрудниками)

Оптимизация рабочего процесса

- Экраны совместного использования для командной работы
- Автоматические системы идентификации для упрощения авторизации
- Технологии AR и VR для улучшения координации с удалёнными сотрудниками
- 3D-принтинг для создания прототипа продукта (для клиента)

Офис-менеджмент и коммуникации

- Автоматизированный ресепшн
- Умная система бронирования рабочих мест и переговорных комнат
- Распознавание речи для управления офисной техникой и ПО
- Коммуникационные платформы для стейкхолдеров
- Маркетплейсы услуг для офисных центров

Маркетинг и продажи

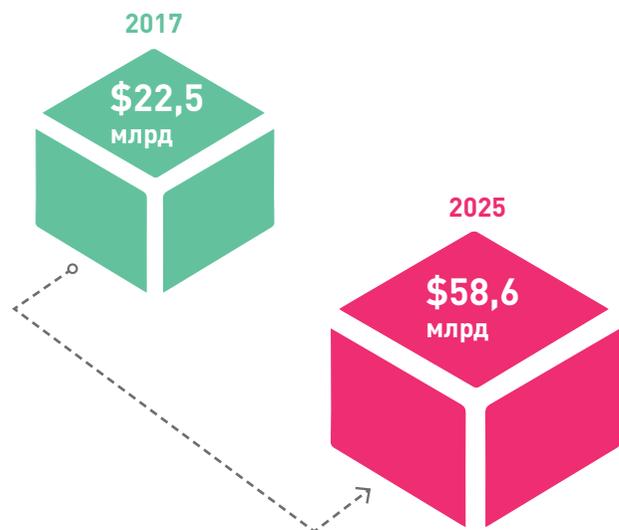
- 3D-планировки
- 3D-изображения интерьеров и экстерьеров
- 3D панорамные туры
- VR-туры для смартфонов или шлемов



МЕЖДУНАРОДНЫЙ РЫНОК УМНЫХ РЕШЕНИЙ ДЛЯ ОФИСА

Мировой рынок умных офисных решений динамично растет: по прогнозам, к 2025 г. он вырастет в 2,6 раза и составит \$ 58,6 млрд.

Объем рынка умных офисов в мире



Согласно опросу British Land, проведенному среди офисных работников Лондона в 2017 г., больше всего среди умных решений они заинтересованы в повышении комфорта на рабочем месте. При этом руководители, участвовавшие в опросе, обращали большее внимание на решения для оптимизации рабочих процессов.

Основным сдерживающим фактором для внедрения умных офисных технологий является их высокая стоимость – об этом говорят 58% лиц, принимающих решения.

Наиболее востребованные умные решения среди офисных работников, % от общего количества опрошенных



Наиболее востребованные умные решения среди руководителей, % от общего количества опрошенных



*Циркадное освещение меняет цветовую температуру и интенсивность света в зависимости от времени суток.



ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ: МНЕНИЕ УЧАСТНИКОВ МИРОВОГО РЫНКА

Компания PwC в 2019 г. провела опрос 750 участников рынка коммерческой недвижимости (девелоперов, операторов, инвесторов) из разных стран мира. Большинство опрошенных респондентов считают, что умные здания станут нормой в течение ближайших 2-5 лет и планируют наращивать объемы инвестиций в новые технологии.

> 20% объектов сейчас являются умными зданиями

В ближайшие 2-5 лет они станут распространены повсеместно

Когда умные здания станут нормой?

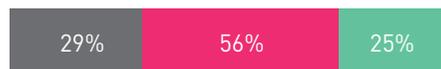
% от общего количества опрошенных респондентов



■ ближайšie 2 года
■ 3-5 лет
■ не раньше, чем через 5 лет

Планируете ли вы увеличить объем инвестиций в умные здания?

% от общего количества опрошенных



■ да, сейчас
■ да, в течении 1,5 лет
■ нет, не планирую

Цифровизация офиса как фактор спроса

Участники рынка считают, что уровень цифровизации здания станет одним из ключевых факторов при выборе офиса, не менее, а может и более значимым чем местоположение (по мнению 60% опрошенных респондентов). При этом арендаторы уже готовы платить повышенную арендную плату (на 6-15%) за размещение в интеллектуальных зданиях.

Ключевыми направлениями инвестиций:

- Взаимодействие с арендаторами и конечными пользователями
- Управление данными (в т.ч. для оценки предпочтений арендаторов и принятия бизнес-решений)

Умные офисы: кейс WeWork

Выбор местоположения для новых объектов

Для выбора новых локаций WeWork в партнерстве с компанией Factual проводит автоматизированный анализ структуры бизнеса и уровня развития инфраструктуры (кафе, магазины, бары, отели, спортзалы) в целевом районе.

Проектирование и строительство

WeWork приобрела архитектурно-технологическую фирму Case Inc. (создание информационной модели здания – BIM) и платформу управления строительством FieldLens (для общения между заинтересованными сторонами в процессе строительства). WeWork интегрировала FieldLens в свой жизненный цикл управления зданием, включая управление эксплуатацией. Использование BIM-технологий увеличило эффективность использования пространства новых объектов на 15-20% при сокращении 10% стоимости строительства.

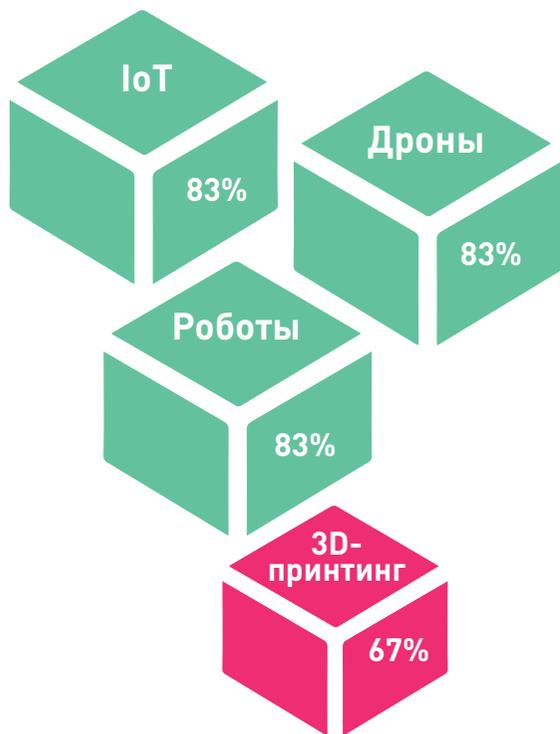
Управление эксплуатацией

Датчики и умные системы видеонаблюдения с распознаванием лиц позволяют отслеживать, как используются различные помещения (вплоть до таких детальных данных, как резиденты располагают и используют свои столы). Внутри компании была разработана нейронная сеть, которая собирает информацию о планировке существующих объектов, использовании различных помещений (например, конференц-залов), популярности различных сервисов и т.п. Основываясь на этих данных, в компании принимаются решения о развитии новых сервисов и инфраструктуры. Также эти данные используются при проектировании новых объектов.

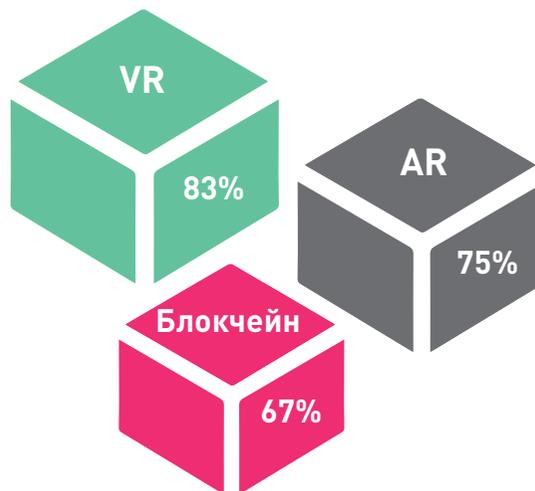


НАИБОЛЕЕ ПЕРСПЕКТИВНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ

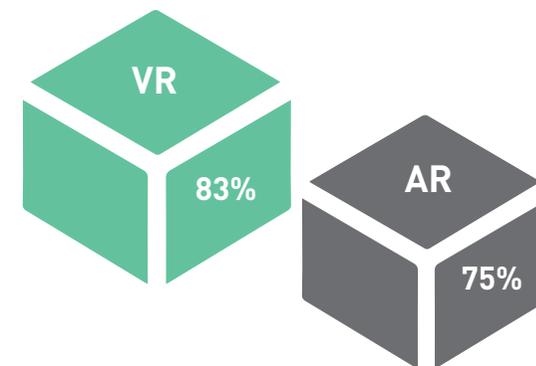
Эксплуатация здания



Взаимодействие с арендаторами, коммуникации



Маркетинг и продажи



Согласно опросу PwC, международные застройщики и владельцы офисной недвижимости планируют наращивать темпы цифровизации процессов из-за растущего спроса среди клиентов, а также для оптимизации операционной деятельности.

Большинство опрошенных компаний (83%) планируют внедрять IoT, чтобы повысить эффективность управления активами, а также процессов эксплуатации. Такой же процент участников подчёркивает растущее значение виртуальной и дополненной реальности в маркетинге и коммуникации с арендаторами. Эти технологии позволят заказчику выбирать объекты недвижимости из любой точки мира, а владельцу недвижимости – лучше контролировать свою собственность.



КЛЮЧЕВЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ЦИФРОВИЗАЦИИ ОФИСОВ

Создание комфортной среды и улучшение пользовательского опыта арендаторов и офисных работников является приоритетом для большинства лидеров рынка коммерческой недвижимости в мире. Наиболее важными элементами в улучшении взаимодействия респонденты считают технологии IoT и мобильные приложения.

Наиболее эффективные инструменты повышения лояльности клиентов

% от общего количества опрошенных респондентов (опрос участников мирового рынка, PwC)



Мобильные приложения – эффективный и наиболее простой способ создания персонализированных сервисов для арендаторов и конечных пользователей. Среди наиболее важных функций мобильных приложений более 50% респондентов указали: контроль доступа в здание, получение информации о воздействии здания на окружающую среду, обслуживание объекта в реальном времени, а также рекомендации о районе, в котором расположен объект.

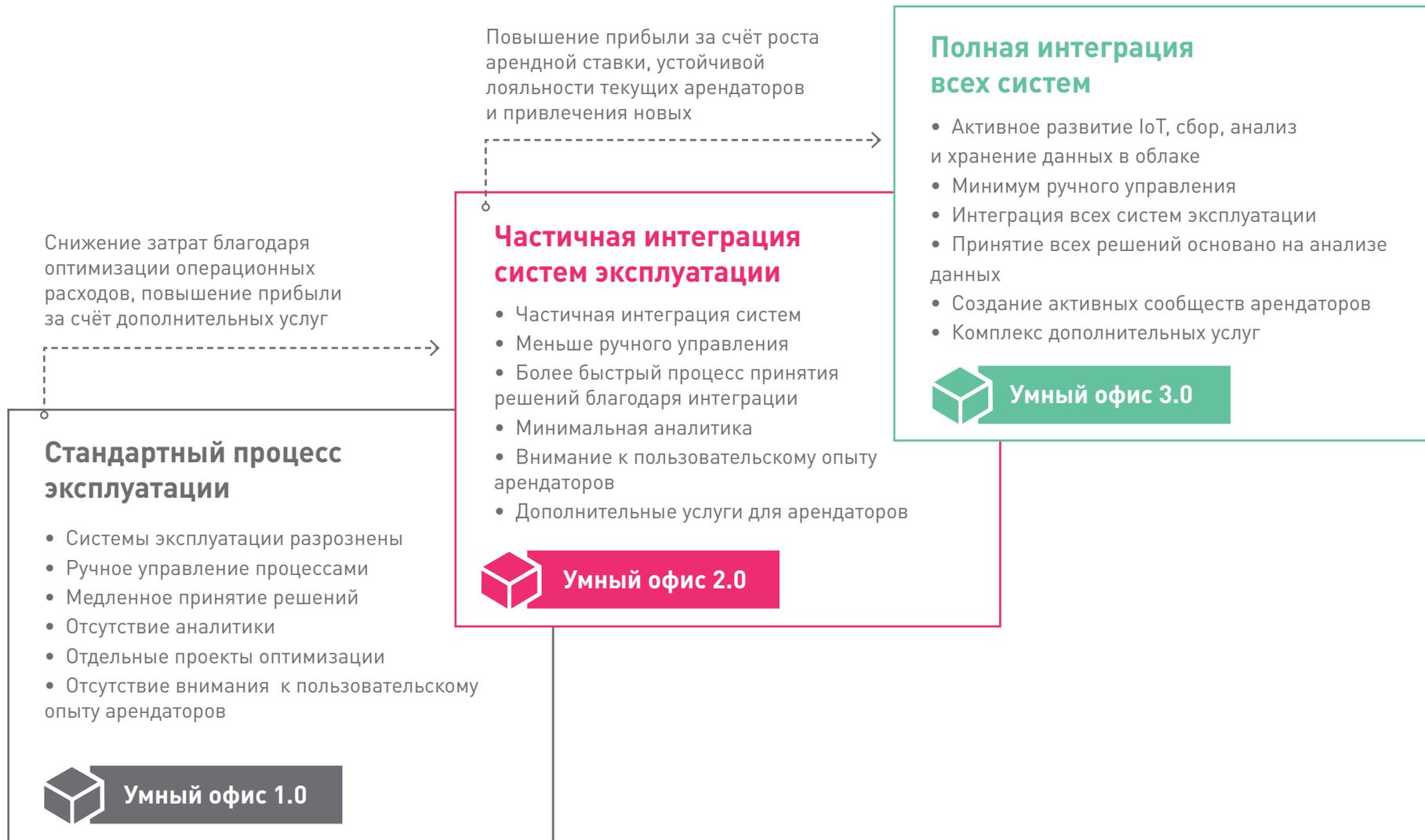
Наиболее значимый функционал мобильных приложений для улучшения пользовательского опыта

% от общего количества опрошенных респондентов (опрос участников мирового рынка, PwC)





СТАДИИ ЦИФРОВИЗАЦИИ ОФИСА



ЦИФРОВЫЕ РЕШЕНИЯ ДЛЯ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ

Умные системы обслуживания здания (например, интеллектуальное видеонаблюдение и уборка) позволяют повысить безопасность и комфорт сотрудников, а также оптимизировать все процессы эксплуатации и операционные расходы. Системы собирают данные с IoT-датчиков, анализируют их и автоматически корректируют свою работу. Кроме того, интегрированные платформы позволяют управлять всеми процессами эксплуатации в режиме «единого окна».

Desigo CC – единая платформа эксплуатации здания



Компания: Siemens, Германия

Принцип работы:

Интегрированная платформа позволяет управлять системами безопасности в здании (видеонаблюдение, пожарная и охранный сигнализации и др.), а также системами автоматизации (отопление, вентиляция, освещение, энергопотребление и др.). Платформа позволяет осуществлять гибкую навигацию по объектам, уведомляет о происходящих событиях, поддерживает их просмотр и обработку и ведет подробный журнал.

Эффективность:

- Сокращение расходов на эксплуатацию здания
- Рост эффективности управления
- Повышение безопасности

Virtual Cleaning Supervisor – умная система контроля чистоты помещений



Компания: SmartClean, Сингапур

Принцип работы:

Система обеспечивает мониторинг чистоты офиса в режиме реального времени с помощью IoT-датчиков по параметрам: качество воздуха, уровень влажности, использование туалетов и т.д. Данные отправляются на сервер, где анализируются алгоритмами. В случае обнаружения проблем система автоматически предупреждает уборщиков.

Эффективность:

- Сокращение расходов на эксплуатацию здания
- Рост эффективности управления
- Повышение комфорта

ЦИФРОВЫЕ РЕШЕНИЯ ДЛЯ СОЗДАНИЯ КОМФОРТНОЙ СРЕДЫ

Интеллектуальные системы контролируют уровень освещения, отопления и вентиляции помещений с учётом времени суток, количества человек и их индивидуальных предпочтений, а также позволяют сотрудникам персонализировать настройки офисной среды через приложение. Сбор и анализ данных о пользователях становится отдельной услугой, востребованной среди управляющих компаний бизнес-центров.

Nest Pro Learning Thermostat 3.0 – умный термостат



Компания: Google, США

Принцип работы:

Термостат подключается к технике для климат-контроля (кондиционеру, увлажнителю воздуха и др.) и позволяет удалённо регулировать режим её работу. В течение первой недели термостат обучается предпочтениям пользователя и затем может самостоятельно контролировать температуру и влажность в помещении в зависимости от времени суток. Кроме того, термостат взаимодействует с датчиками угарного газа и дыма и с камерами наружного и внутреннего видеонаблюдения.

Эффективность:

- Удалённый климат-контроль
- Снижение потребления энергии
- Повышение безопасности

Office App – единая платформа для сотрудников



Компания: Office App, Амстердам

Принцип работы:

Приложение позволяет сотрудникам использовать все возможности офисной среды в режиме «единого окна». С помощью него они могут забронировать переговорную, необходимое оборудование и кейтеринг, сообщить о технической неисправности, заказать услуги или товары в соседних организациях. Собираемые данные о предпочтениях сотрудников учитываются при разработке новых сервисов.

Эффективность:

- Улучшение пользовательского опыта сотрудников
- Оптимизация всех процессов
- Повышение безопасности

Healthy Workers – платформа для повышения уровня счастья и продуктивности сотрудников



Компания: Healthy Workers, Амстердам

Принцип работы:

Платформа в реальном времени позволяет измерять и анализировать состояние сотрудников с помощью обратной связи и данных датчиков, которые отслеживают параметры температуры, влажности, акустики в помещении, уровня занятости сотрудников. Приложение может начать диалог с сотрудников, чтобы оценить уровень стрессовых факторов, которые могут повлиять на здоровье, благополучие и продуктивность. На основе собранных данных приложение дает рекомендации о том, что нужно изменить в офисе.

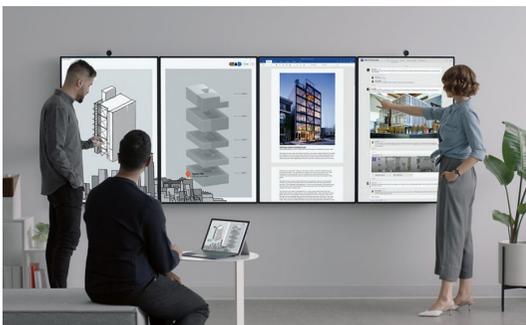
Эффективность:

- Повышение продуктивности сотрудников и их лояльности к компании

ЦИФРОВЫЕ РЕШЕНИЯ ДЛЯ ОПТИМИЗАЦИИ РАБОЧЕГО ПРОЦЕССА

Цифровые технологии позволяют существенно оптимизировать все рабочие процессы – улучшить коммуникацию с дистанционно работающими сотрудниками, упростить авторизацию при входе в корпоративные системы и ресурсы, облегчить использование офисной техники и программного обеспечения.

Microsoft Surface Hub – интерактивная платформа для совместной работы



Компания: Microsoft, США

Принцип работы:

Моноблок может одновременно выполнять функции презентационной доски и платформы для групповых конференций. В комплект входит экран, камера и стилус. Решение работает на Windows 10 и дает доступ к предустановленному пакету приложений от Microsoft Office, а также возможность загрузки других приложений и сервисов.

Эффективность:

- Повышение продуктивности проведения встреч и видеоконференций
- Улучшение координации работы с удалёнными сотрудниками

Ultimaker S5 – профессиональный 3d принтер



Компания: Ultimaker, Нидерланды

Принцип работы:

Принтер моделирует 3D-объекты методом наплавления нитей. Благодаря точности и скорости печати подходит для создания концептуальных моделей, функциональных прототипов и мелкосерийного производства.

Эффективность:

- Упрощение процесса создания прототипов
- Отработка технологии в офисных условиях
- Демонстрация модели коллегам / руководству / заказчику

ЦИФРОВЫЕ РЕШЕНИЯ ДЛЯ ОФИС-МЕНЕДЖМЕНТА И КОММУНИКАЦИИ (1)

Цифровые системы регистрации оптимизируют процесс учёта сотрудников, гостей и доставки, а также повышают безопасность. Системы бронирования контролируют эффективное использование переговорных комнат – сотрудники могут выбрать и моментально забронировать наиболее подходящий по размеру и оборудованию конференц-зал.

The Receptionist – умная система регистрации



Компания: The Receptionist, США

Принцип работы:

Система позволяет посетителям самостоятельно зарегистрироваться при входе в офис, если их заранее пригласили сотрудники компании. После регистрации автоматически распечатывается самоклеящийся бейдж с ФИО, фото, целью посещения и пригласившим сотрудником.

Эффективность:

- Оптимизация процесса регистрации
- Кастомизированный дизайн
- Повышение безопасности

Robin – умная система бронирования переговорных комнат



Компания: Robin, США

Принцип работы:

Система позволяет бронировать свободные переговорные и рабочие места, находить нужных сотрудников и оптимизировать рассадку в зависимости от текущих проектов и задач компании. Программа собирает аналитику и обратную связь от сотрудников, которая показывает слабые места в организации офисного пространства.

Эффективность:

- Увеличение продуктивности сотрудников
- Оптимизация организации рабочего пространства

ЦИФРОВЫЕ РЕШЕНИЯ ДЛЯ ОФИС-МЕНЕДЖМЕНТА И КОММУНИКАЦИИ (2)

Коммуникационные платформы выполняют роль канала взаимодействия между участниками сектора аренды и эксплуатации офисной недвижимости: арендаторов – операторов, операторов – обслуживающих организаций и т.п. Кроме того, они позволяют владельцам офисной недвижимости объединять арендаторов в активные сообщества.

Workwell – единая платформа доступа к услугам офисного здания для арендаторов



Компания: Workwell, США

Принцип работы:

Платформа предоставляет для арендаторов офисного здания набор возможностей – бронирование комнат, доступ с помощью цифрового ключа, создание совместных мероприятий и опросов и т.д. Владельцы зданий также могут расширить функциональность приложения и предоставлять свои услуги из единого интерфейса.

Эффективность:

- Создание сообщества арендаторов офисного здания
- Улучшение пользовательского опыта арендаторов
- Оптимизация всех процессов
- Повышение безопасности

Equiem – комплексное решение для создания сообщества арендаторов



Компания: Equiem, Австралия

Принцип работы:

Платформа помогает владельцам офисной недвижимости объединять своих арендаторов в активные сообщества (офлайн и онлайн) с помощью предоставления дополнительных услуг и проведения мероприятий, например, тренировок, семинаров и кофе-брейков. Кроме того, прямо в приложении можно бронировать помещения, заказывать товары и услуги в соседних компаниях, вести новостную ленту.

Эффективность:

- Рост лояльности существующих клиентов и привлечение новых
- Повышение прибыли
- Улучшение пользовательского опыта арендаторов
- Повышение безопасности

ЦИФРОВЫЕ РЕШЕНИЯ ДЛЯ МАРКЕТИНГА И ПРОДАЖ

VR-туры и 3D-карты помогают повысить эффективность продвижения объектов и увеличить конверсию продаж. Coldwell Banker Real Estate провела исследование, которое показало: 62% покупателей предпочтут того риэлтора, который предложит им VR-туры. 77% клиентов хотели бы иметь возможность просмотреть VR-туры до посещения объекта недвижимости.

REALIZ3D – создание 3D-моделей помещений



Компания: REALIZ3D, Франция

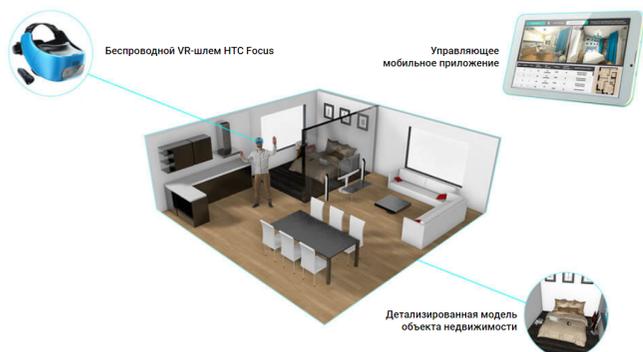
Принцип работы:

Создание интерактивных 3D-моделей в реальном времени на основе моделей BIM и планов CAD для разработки дизайна помещений, продвижения и управления недвижимостью. Встроенный автоматический конфигуратор планирования пространства REALPLANNER в несколько кликов может предложить потенциальным клиентам возможные варианты дизайна помещений.

Эффективность:

- Привлечение новых клиентов и повышение продаж
- Улучшение пользовательского опыта – разработка дизайна офиса под клиента

VR Estate – VR-решение для маркетинга и продаж в сфере недвижимости



Компания: VR Tech, Россия

Принцип работы:

Шоу-рум с использованием технологий виртуальной реальности и захвата движения. Система позволяет физически перемещаться внутри виртуального пространства, ощутить объем и площадь помещений, оценить вид из окна ещё не построенного объекта. Решение включает в себя разработанную для клиента модель, беспроводной шлем, мобильное приложение для управления.

Эффективность:

- Повышение конверсии продаж
- WOW-эффект для клиента

ПРИМЕРЫ КОМПЛЕКСНОЙ ЦИФРОВИЗАЦИИ ОФИСНЫХ ЗДАНИЙ (1)

Кампус Siemens в Цуге, Швейцария

Штаб-квартира Smart Infrastructure из группы Siemens была реконструирована для демонстрации умных решений компании в строительстве и эксплуатации зданий.



Период реконструкции: 2016-2018

Общая площадь: 22,500 м²

Сертификат: LEED Platinum

Основные решения:

- BIM-проектирование работ по реконструкции
- Единая платформа управления зданием Desigo CC
- Умная система климат-контроля и бронирования Comfy
- Умные системы безопасности и освещения

Эффекты:

- Оптимизация расходов на реконструкцию и эксплуатацию
- Повышение энергоэффективности
- Повышение безопасности

The Edge: штаб-квартира Deloitte в Амстердаме

Признана самым экологичным коммерческим зданием в мире, а также претендует на звание самого умного офиса.



Период реконструкции: 2014

Общая площадь: 40,000 м²

Сертификат: 98.36% BREEAM (максимальный показатель на сегодня)

Основные решения:

- 28 000 датчиков, которые собирают данные об уровне освещённости, температуры, влажности и углекислого газа
- Единая платформа управления зданием Smart Edge
- Умная система климат-контроля, освещения и безопасности
- Гибкое офисное пространство, места в котором ежедневно распределяются системой

Эффекты:

- Все процессы регистрируются в реальном времени
- Здание вырабатывает больше энергии, чем потребляет
- Умный офис компании стал «магнитом» для привлечения новых сотрудников

ПРИМЕРЫ КОМПЛЕКСНОЙ ЦИФРОВИЗАЦИИ ОФИСНЫХ ЗДАНИЙ (2)

The Crystal: выставочный центр в Лондоне

Место для проведения мероприятий и офисное пространство Siemens, признанное одним из самых экологически устойчивых зданий в мире.



Период реконструкции: 2012

Общая площадь: 7 000 м²

Сертификат: LEED Platinum, BREEAM: Outstanding и др.

Основные решения:

- Единая система управления электрическими и механическими процессами The Crystal Building Energy Management System
- Интегрированная сеть управления KNX с 2 500 выходами
- Сбор статистики по 3 500 показателям

Эффекты:

- Сокращение издержек на обслуживание здания
- Сокращение выбросов углекислого газа в атмосферу
- Повышение энергоэффективности

The Bullitt Center: офисное здание в Сиэтле, США

Построено по стандартам The Living Building Challenge. Здание находится на полном самообеспечении электроэнергией и дождевой водой.



Период реконструкции: 2012

Общая площадь: 4 800 м²

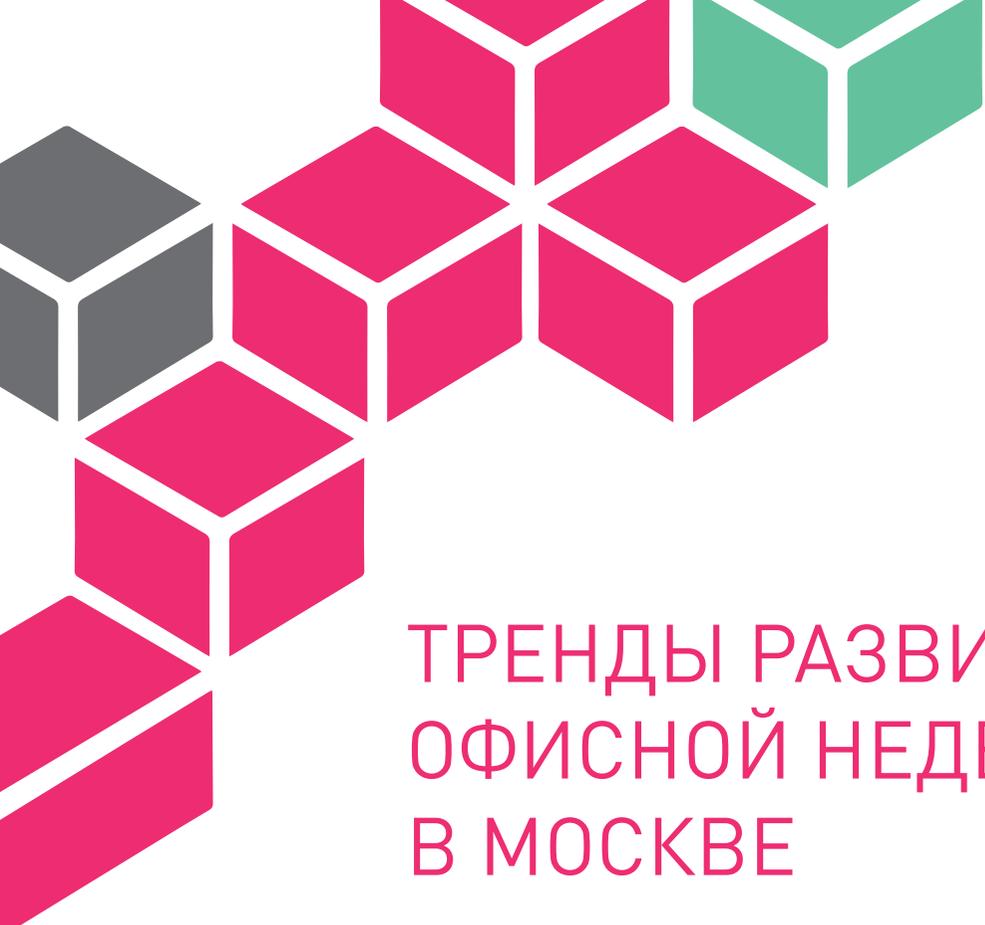
Сертификат: Living Building (от International Living Future Institute)

Основные решения:

- Единая платформа управления зданием, автоматически настраивающая отопление, освещение и другие системы в зависимости от внутренних и внешних факторов
- Отображение данных об использовании электроэнергии и воды в режиме реального времени

Эффекты:

- Повышение энергоэффективности
- Сокращение издержек на обслуживание здания



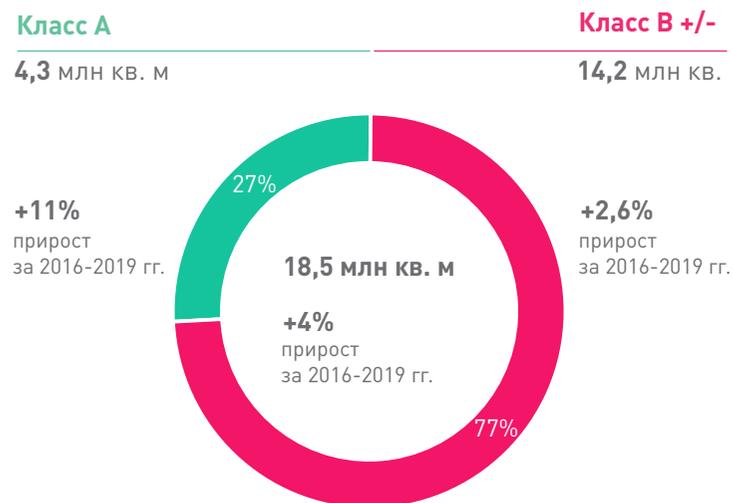
ТРЕНДЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ





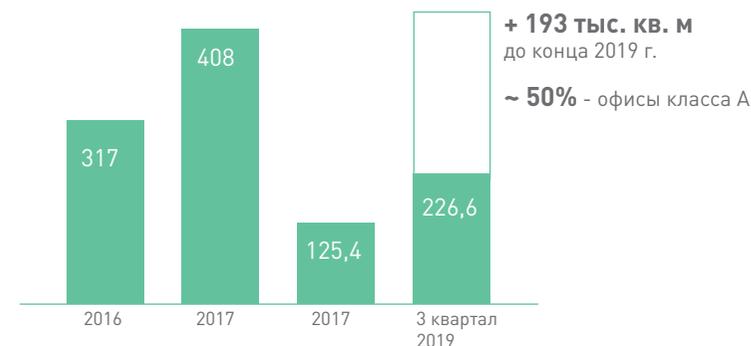
ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Объем рынка офисной недвижимости,
3 квартал 2019 г.



Объем существующего предложения качественной офисной недвижимости Москвы (класса А и В) по итогам 3 квартала 2019 г. составил **18,5 млн кв. м** и вырос на **4%** по сравнению с 2016 г.

Объем ввода, тыс. кв. м

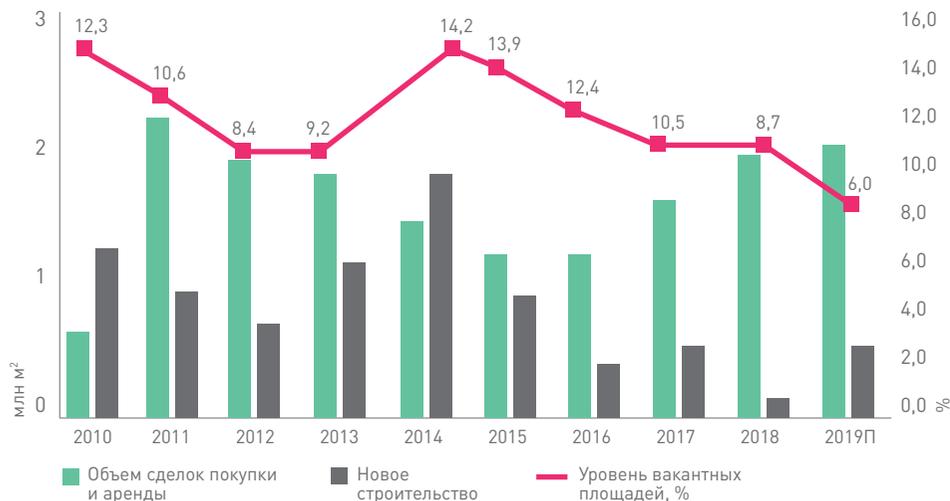


- В 2019 г. произошло ускорение темпов ввода в эксплуатацию новых бизнес-центров: по прогнозу, общий объем ввода в 2019 г. вырастет в 3 раза по сравнению с 2018 г. и составит 420 тыс. кв. м в случае получения документации о вводе на все заявленные объекты.
- Но несмотря на ускорение, **объемы нового строительства, пока не сопоставимы с докризисными годами** (до 2014 г.), когда среднегодовой прирост новых офисных площадей составлял 700-800 тыс. кв. м.



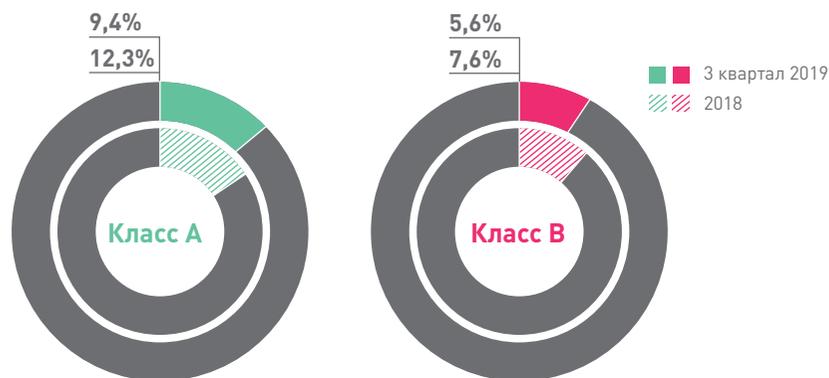
СПРОС НА РЫНКЕ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ (1)

Динамика основных показателей класса А и В+/-



- Спрос на офисы стабильно растет, рост предложения не успевает за ростом спроса. Совокупный объем арендованных и купленных офисных площадей за 3 квартала 2019 г. составил 1 359 тыс. кв. м, что на 40% превышает показатель за аналогичный период 2018 г.
- В результате **доля вакантных офисов снижается**: по прогнозам, доля вакантных площадей к концу 2019 г. составит 6%, снизившись в 2 раза по сравнению с 2016 г. Это минимальные значения показателя доли свободных площадей с 2008 г.
- Происходит **восстановление практики предварительной аренды и покупки площадей под клиента (built-to-suit)**. Крупные компании активно рассматривают покупку или аренду еще на стадии проекта офисного здания или его строительства.

Доля вакантных площадей 3 квартал 2019 г.



Крупнейшие новые сделки 2019 г.

Компания	БЦ	Адрес	Класс	Тип сделки	Площадь сделки, кв. м
Райффайзенбанк	Нагатино i-Land	Андропова пр-т, 18	В+	Продажа (built-to-suit)	34 000
Структура Правительства Москва	Верейская Плаза IV	Верейская ул., 29с34	В+	Продажа	31 800
Газпромбанк	Аквамарин III	Озерковская наб., 24	А	Продажа	18 760
Яндекс Маркет	Лотте Плаза	Новинский б-р, 8	А	Аренда	15 840
Росбанк	Око (фаза II)	Пресненская наб., 16Б	В+	Аренда	15 420



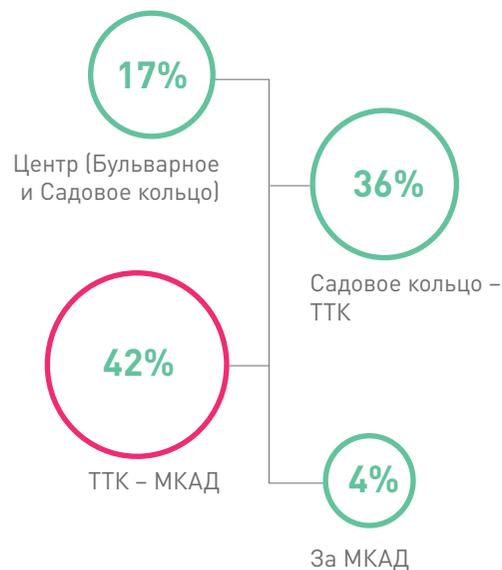
СПРОС НА РЫНКЕ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ (2)

Структура купленных и арендованных площадей за 3 квартала 2019 г.

По отраслям



По расположению



- **Лидеры по объемам сделок – компании банковского сектора** (20% новых сделок). Также высока активность компаний, предоставляющих профессиональные услуги, производственные компании и ИТ-компании. Рост доли сделок компаний профессиональных услуг обусловлен активной экспансией российских и международных сетей гибких офисных пространств на московском рынке.

- **Децентрализация спроса.** Существенное увеличение доли сделок по новой аренде и покупке в зоне ТТК–МКАД: с 27% в 2018 г. до 42% по итогам 3 кварталов 2019 г. Свободных офисов в ключевых деловых районах остается все меньше, а будущие объекты, заявленные к вводу, не смогут в полной мере удовлетворить интерес компаний к офисам в центре города. В перспективе ожидается сохранение тренда – подавляющая часть новых площадей, как в 2019 году, так и в следующие несколько лет, будет расположена за пределами Садового кольца и даже ТТК.

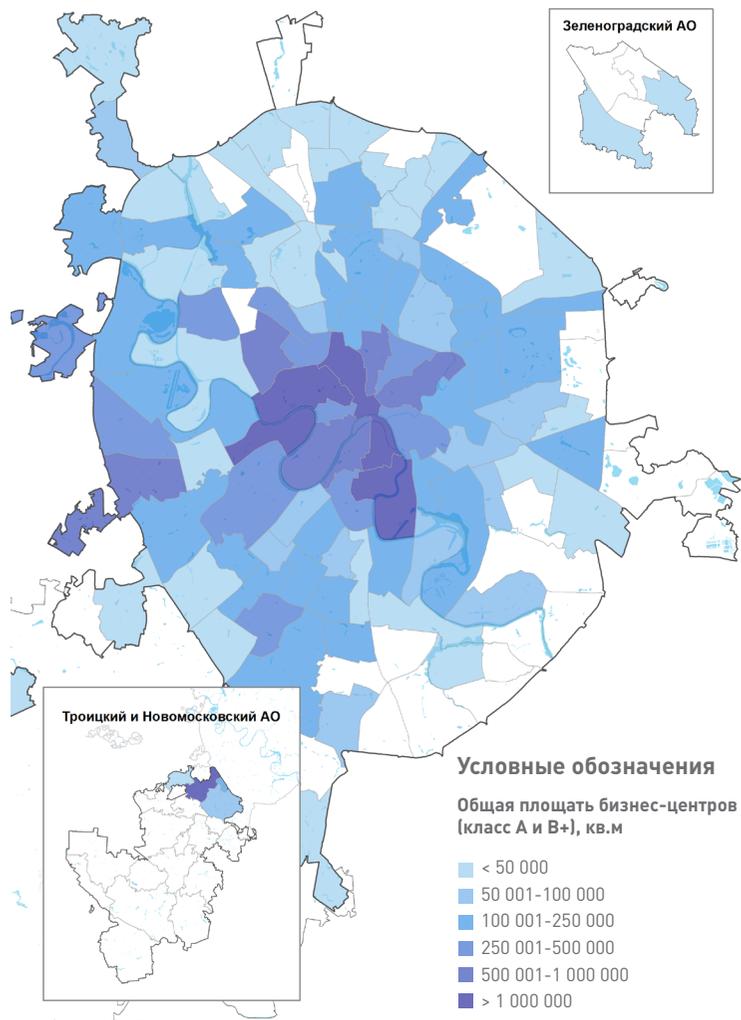
45% сделок приходится на офисы размером 1 000 – 5 000 кв. м

2 420 кв. м средний размер одной сделки (+19% выше показателя 2018 г.)



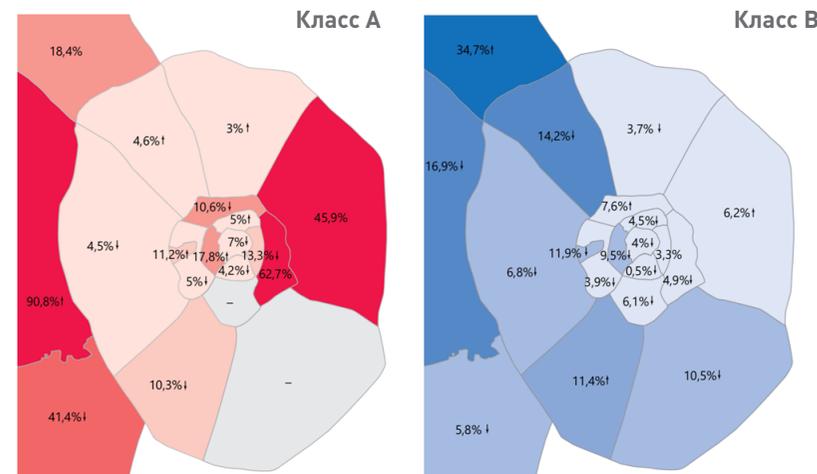
ГЕОГРАФИЯ СПРОСА И ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Объем предложения офисных площадей класса А и В+



- **Концентрация качественных офисных площадей в центре** (более 40% расположены в Центральном административном округе) при общем тренде на децентрализацию (как новых строящихся объектов, так и спроса арендаторов).
- **Снижение доли свободных площадей** – как в ключевых деловых районах города (ММДЦ «Москва Сити» и Центральном деловом районе), так и в нецентральных локациях.

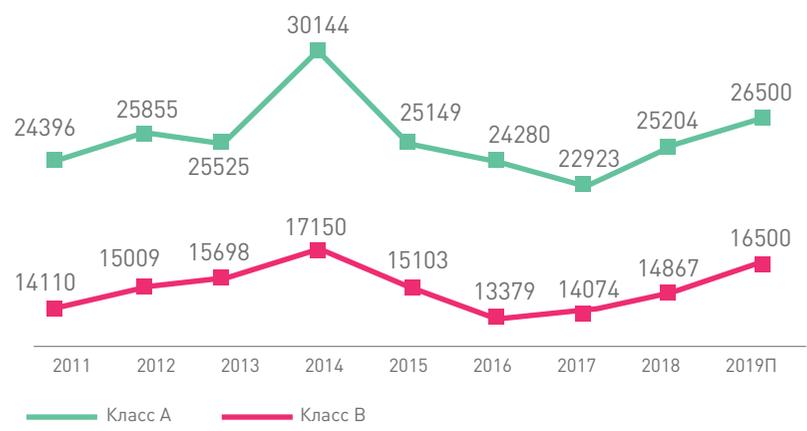
Уровень вакантных площадей



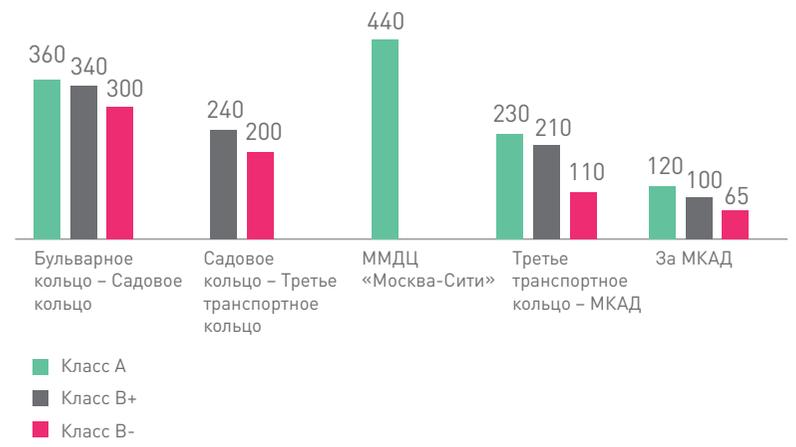


КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Динамика средневзвешенных ставок аренды на офисы, номинированных в российских рублях, руб./ кв. м/ год



Цены продаж в 3 квартале 2019 г., тыс. руб. / кв. м
Без учета НДС 20%



Рынок аренды

Стабильный спрос и ограниченный ввод новых объектов приводит к росту ставок аренды, особенно в наиболее популярных локациях. В 2018 г., впервые с начала кризиса, на рынке офисов Москвы был зафиксирован рост средневзвешенного показателя арендной ставки. В среднем по городу за год ставки **выросли на 4%** (класс А – на 2%, класс В – на 7%). Среди зон города существенное повышение ставок в классе А было зафиксировано в зоне Садового кольца – ТТК и ТТК – МКАД.



Рынок продаж

Объем продаж **стабильно растет последние 2 года**: по итогам 3 кварталов 2019 г. объем сделок по покупке офисных помещений составил 163 000 кв. м, что на 20% выше, чем в аналогичный период предыдущего года.

Средняя стоимость продаж офисных помещений класса А – 288 тыс. руб./ кв. м, класса В+ – 222 тыс. руб. / кв. м, класса В- – 169 тыс. руб./ кв. м.



Прогноз

До конца года прогнозируется умеренный рост арендных ставок (на 3-5%) и **дальнейшее расширение географии «рынка арендодателя»** — под влиянием сокращающегося объема свободных площадей, низкого прироста нового предложения ставки аренды продолжат расти в наиболее востребованных деловых направлениях.

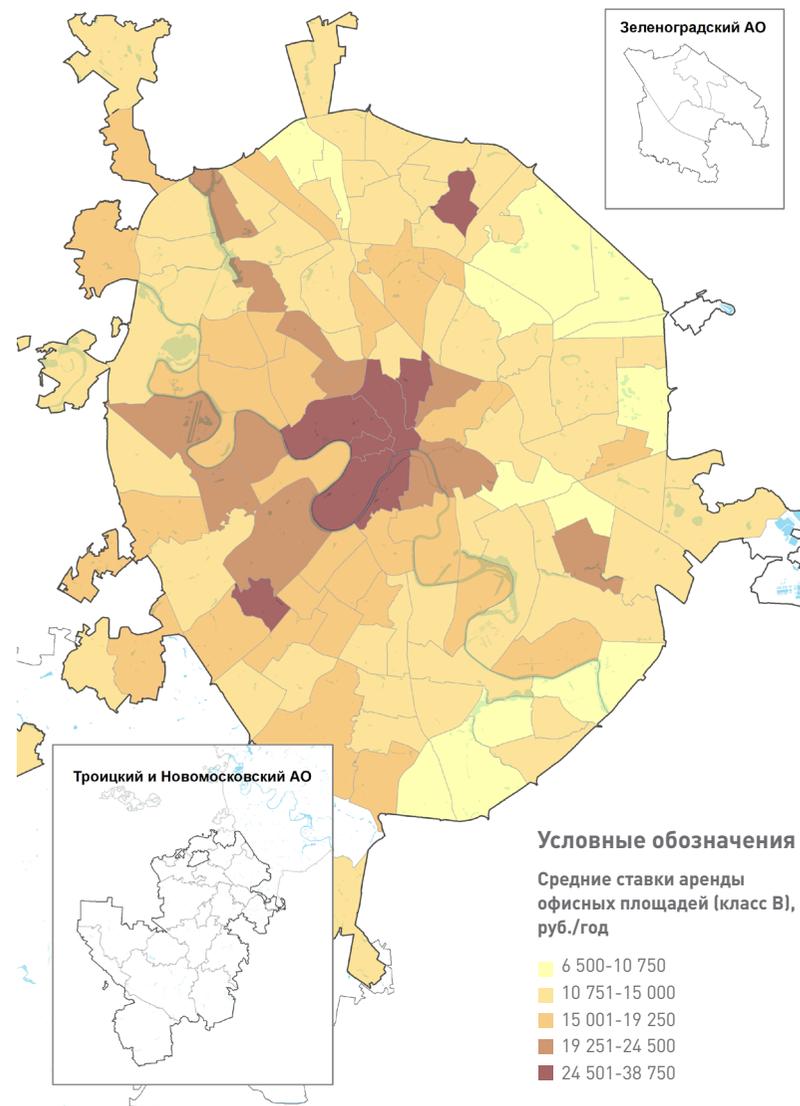
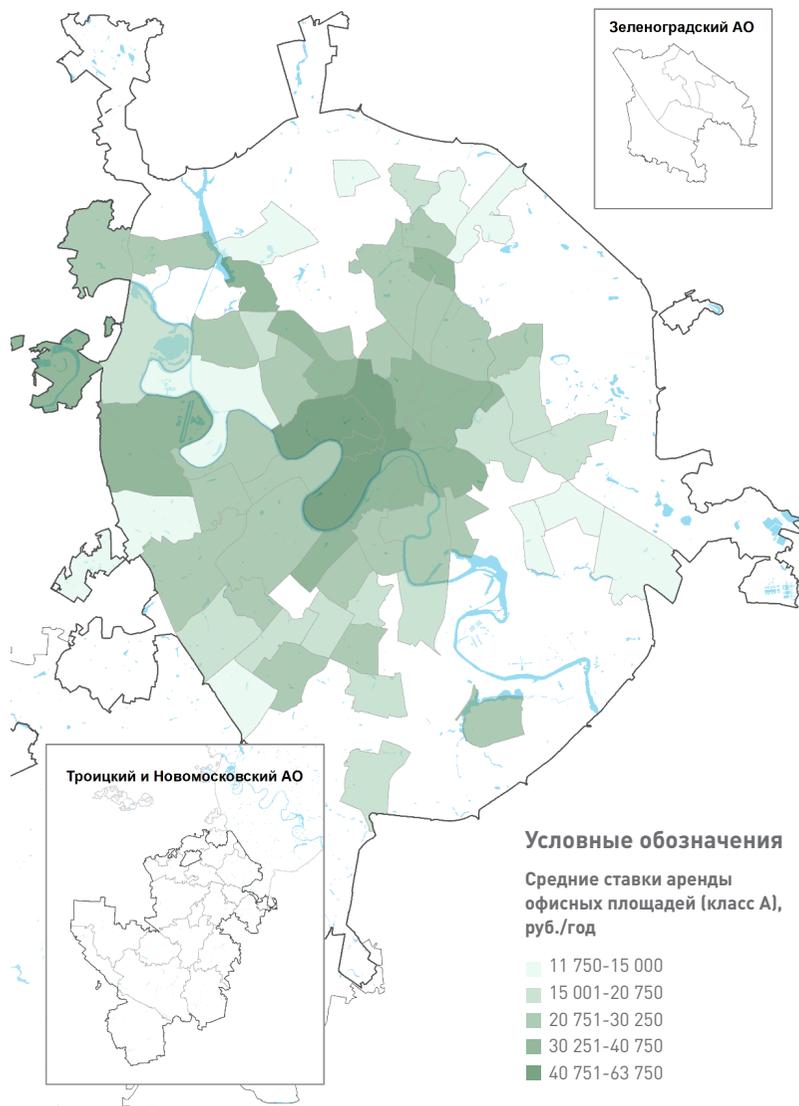
Источник: Офисная недвижимость Москва, 3 квартал 2019 г., Colliers International; Рынок офисной недвижимости, Москва, 1 полугодие 2019 г., Knight Frank



КОММЕРЧЕСКИЕ СТАВКИ ПО РАЙОНАМ

Средние ставки аренды офисов
класса А, руб./ кв. м/ год

Средние ставки аренды офисов
класса В+/-, руб./ кв. м/ год





ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОЛИТИКА, ВЛИЯЮЩАЯ НА РАЗВИТИЕ РЫНКА ОФИСОВ

Основные документы, определяющие пространственное развитие Москвы



Генеральный план до 2025 г.



Государственная программа Москвы «Градостроительная политика 2018-2020 гг.»



Адресная инвестиционная программа 2019 – 2022 гг.

Приоритеты градостроительной политики, влияющие на развитие рынка офисов



Полицентричность, децентрализация рабочих мест

Размещение новых офисных центров на территориях реорганизуемых производственных зон, а также в зоне, прилегающей к МКАД (в т.ч. на присоединенных территориях), что позволит снять часть транспортного потока утром и вечером.

Планируется реорганизовать почти 13 тыс. га земли: 4,7 тыс. га подлежат полной реорганизации, а 7,8 тыс. га – частичной. **50% новой застройки предусматривается под административно-деловые центры.**



Строительство транспортно-пересадочных узлов (ТПУ), повышающих транспортную доступность районов

Всего предусмотрено строительство более 50 ТПУ, в составе которых запланировано строительство офисов, жилья, магазинов и т.п.



Планы: всего в Генплане Москвы запланировано строительство 19 млн кв. м офисно-деловых центров международного и межрегионального значения (класса А и В) до 2025 г.

ИЗМЕНЕНИЕ ЭКОСИСТЕМЫ РЫНКА

ИЮНЬ



Развитие рынка цифрового строительства: нормативно-правовое закрепление BIM-технологий

В июне принят закон, закрепляющий в Градостроительном кодексе РФ понятие «информационное моделирование в строительстве» (BIM-технологии). В сентябре утверждены 5 национальных стандартов применения BIM-технологий. Москва планирует перевести строительную экспертизу на BIM в 2020 г., выступая пилотом в России регионом.

ИЮЛЬ



Изменение законодательства в сфере долевого строительства жилья и переход на эскроу-счета. Как следствие, рост интереса девелоперов к коммерческой недвижимости

Переход от финансирования строительства жилья за счет средств, получаемых напрямую от дольщиков, к проектному банковскому финансированию с применением эскроу-счетов. Применение эскроу-счетов приводит к наличию более длительного срока кредитной нагрузки и отсутствию взносов в компенсационный фонд долевого строительства, что повышает риски девелоперов.

ИЮЛЬ



Введение финансовых льгот для девелоперов, строящих или реконструирующих коммерческую недвижимость за пределами ТТК

При строительстве / реконструкции зданий в Москве инвесторы обязаны заключить дополнительное соглашение к договору аренды, изменив цель предоставления земельного участка с «эксплуатация» на «строительство / реконструкция». В первый год аренды участка после его предоставления для строительства / реконструкции инвестор обязан внести дополнительный повышенный платеж. Его размер зависит от плотности застройки и составляет от 5% до 80% кадастровой стоимости земли. Аналогичный платеж вносят и собственники земельных участков.

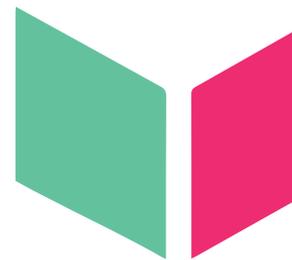
Постановление Правительства Москвы от 10.07.2019 г. отменяет взимание дополнительного повышенного платежа в случае строительства / реконструкции коммерческой недвижимости за пределами ТТК. Введение льготы снизит затраты девелоперов на 8-10%.

2019



КРУПНЕЙШИЕ ЗАСТРОЙЩИКИ

Общий портфель качественной офисной недвижимости 10 крупнейших офисных девелоперов Москвы насчитывает почти 4,5 млн кв. м, что составляет 24% от всего объема предложения. Серьезных изменений в структуре лидеров на офисном рынке не предвидится.



Название	Год создания	Общая площадь офисных центров (ГВА), тыс. кв. м	Преобладающий класс БЦ	Доля вакантных площадей, %*	ТОП-3 объекта (общая площадь, кв. м)
Plaza Development http://plazadev.ru/	1995	 681	B+	21%	Верейская Плаза III (B+, 100 000), Омега Плаза (B+, 90 000), Сириус парк (B+, 85 000)
MR Group https://mr-group.ru/	2003	 650	A	10%	Савёловский Сити (90 857), Лотос (A, 151 958), Водный (A, 61 230)
01 Properties http://www.o1properties.ru/	2010	 624	A	13%	Белая Площадь (A, 76 407), ЛеФОРТ (A, 55 376), Кругозор (A, 50 979)
Capital Group https://capitalgroup.ru/	1991	 555	A	26%	ОКО (A, 249 600), Город столиц (A, 286 680), Легенда Цветного (A, 40 000)
Корпорация А.Н.Д. https://www.a-n-d.pro/	1999	 470	A	17,4%	Амальтея (A, 78 000), Интеграл (A, 73 600), Новион (A, 76 082)
ЕНКА https://www.enka.com/ru/what-we-do/real-estate/	2003	 396	A	15%	Башня на Набережной (A, 163 500)
KR Properties https://www.kr-pro.ru/	1999	 376	B+	11%	Деловой квартал «Красная роза» (A, B+, B, 137 000), Даниловская мануфактура (B+, 110 500), Деловой квартал «Рассвет» (B+, 85 000)
City and Malls https://www.cmpfm.ru/	2010	 294	B и B+	1%	МФК «Бадаевский» (B, 82 000), Симонов Плаза (B+, 65 500), Омега-2 (B+, 43 500)
Группа ПСН https://www.psngroup.ru/	2000	 228	B	15%	БЦ «Арбат 1» (A, 34 065), Деловой квартал «Новоспасский» (B, 73 190)
Миллхаус https://www.millhouse-capital-doo.com/projects2/	2013	 189	A	14%	Деловой квартал «Сколково» (A+, 230 000 – строящийся)

* Данные за 2018 г.
Источники: Knight Frank, сайты компаний



РАЗВИТИЕ НОВЫХ ФОРМАТОВ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ (1)

Развитие коворкингов

Рынок гибких рабочих пространств в Москве относительно молодой: на него приходится менее 1% от общего объема офисных площадей. При этом темпы роста рынка значительны: всего за последний год доля гибких рабочих пространств в Москве увеличилась почти в 2 раза. По прогнозам, в ближайшие три года рынок будет расти в среднем на 35% в год.

Совмещение офисов и апартаментов

В районах, где нельзя возвести новые жилые комплексы, есть дефицит земли и градостроительными ограничениями (например, центр), возник новый тип помещений – апартаменты. Апартаменты с точки зрения юридического статуса относятся не к жилой, а к коммерческой недвижимости. Их можно использовать по обоим назначениям, что делает такие проекты более устойчивыми. Чаще всего девелоперы реализуют концепцию live & work («жилье и работа»), когда в рамках одного комплекса жилые помещения и офисы находятся в разных зданиях на территории одного комплекса.

КОВОРКИНГИ: КЛЮЧЕВЫЕ ЦИФРЫ

Ноябрь 2019

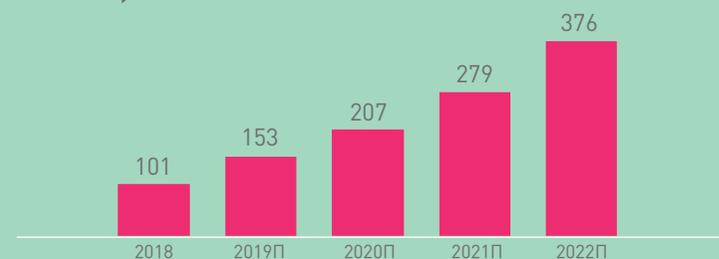
164
гибких рабочих
пространства

120 000+
общая площадь

0,6%
доля на рынке офисной
недвижимости

45%
среднегодовые темпы роста
2014–2018 гг. по количеству
объектов

Прогноз роста рынка гибких рабочих пространств в Москве, тыс. кв. м*



* С учетом существующих темпов роста рынка и мировых трендов

35% среднегодовые темпы роста
2019 – 2022 гг.



РАЗВИТИЕ НОВЫХ ФОРМАТОВ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ (2)

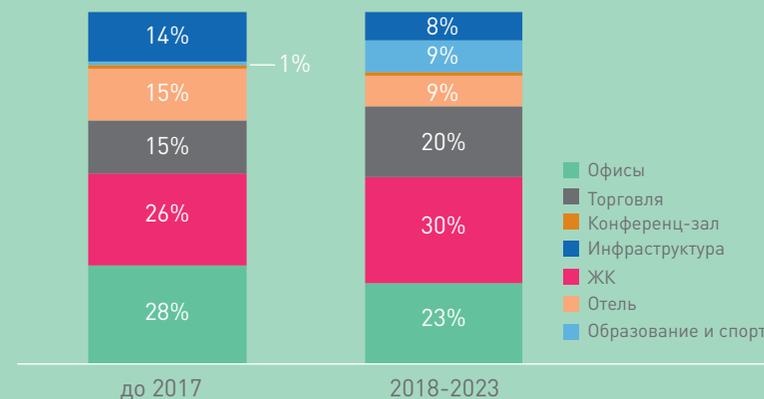
Рост популярности mixed-use проектов и увеличение количества качественных многофункциональных комплексов

Такие проекты могут совмещать в себе не только классические типы недвижимости — жилую, торговую и офисную, — но и общественные пространства, а также выставочные или логистические площади в рамках транспортно-пересадочных узлов (ТПУ). Сочетания дают синергию и делают проекты более устойчивыми с точки зрения экономики. Знаковым объектом этого тренда стал дизайн-завод «Флакон», где расположены офисы, коворкинг, кафе и рестораны, выставочные площади, мастерские.

В ближайшие несколько лет можно ожидать дальнейшее развитие этого формата. Новые проекты будут гибкими и еще более разнообразными. С учетом фокуса на развитии пешеходной доступности и транзитно-ориентированном девелопменте, строительство МФК в составе или непосредственной близости к ТПУ может стать устойчивым трендом на рынке недвижимости, поскольку проекты mixed-use являются масштабируемым решением и позволяют максимально реализовать потенциал подобной локации. По прогнозам PwC, **российские МФК повторяют путь иностранных аналогов – распространение от премиального класса к более доступному.** Если сегодня большая часть проектов МФК сосредоточена в центре Москвы, то в среднесрочной перспективе будет заметно смещение строительства в зону ТТК и крупнейшие деловые кластеры. В долгосрочной перспективе применение mixed-use подхода в девелопменте будет проявляться не только на уровне зданий, но также земельных участков и территорий. Уже сегодня города рассматривают развитие территорий с точки зрения увеличения количества функций, создания общественных пространств, активизации пешеходных зон, что возможно за счет синергии от разных видов использования.

Изменение структуры функций МФК Москвы

В анализе рынка без учета объектов ММДЦ «Москва-сити» участвовали 18 объектов, 13 из которых действующие.



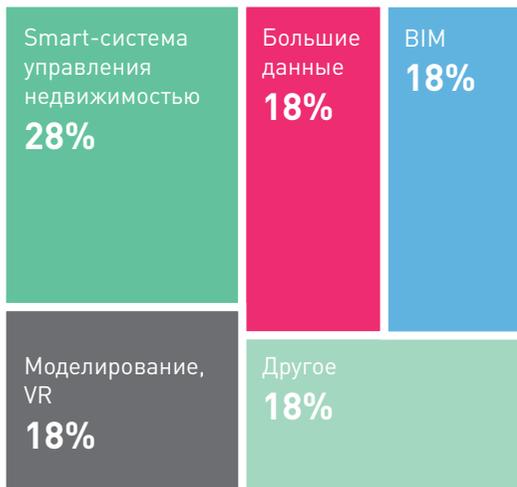
- Рост доли жилой функции с 26 до 30%, что связано со стабильностью сегмента с точки зрения получения дохода от проекта и наименьших сроков.
- Доля офисной функции снизилась, что отчасти обусловлено резким обвалом цен в 2014–2015 гг., однако с учетом роста спроса на офисы этот тренд может измениться.
- Значимой тенденцией становится диверсификация МФК в Москве. Наиболее заметно развитие спортивной и образовательной категорий.



РАЗВИТИЕ УМНЫХ ОФИСОВ

Применение технологий на рынке офисной недвижимости в России,

% от общего количества опрошенных, использующих технологии



На российском рынке среди технологий, применяемых в офисном сегменте, лидируют умные системы управления зданием, основанные на технологиях Интернета вещей. Технологии VR занимают второе место наравне с BIM-моделированием и другими решениями.

На московском рынке начинают появляться проекты, включающие оснащение офисов элементами умного дома, однако пока это скорее точечные инициативы.



Башня на Набережной (Москва-Сити)

Девелопер: ENKA
Общая площадь: 163 500 кв. м
Статус: действующий объект

Инновационные технологии:

- Энергосберегающий звукоизолирующий фасад
- Индивидуальные системы отопления, вентиляции и кондиционирования (HVAC) с цифровыми термостатами
- Спринклерная и другие автоматизированные противопожарные системы
- Системы видеонаблюдения и сигнализации, вход по карточкам считывания
- Высокотехнологичная система обслуживания зданий
- Гибкие конструкции плит перекрытия



Бизнес-центр «Амальтея» в Сколково

Девелопер: Корпорация А.Н.Д.
Общая площадь: 78 000 кв. м
Статус: действующий объект

Инновационные технологии:

- Встроенная система «Умный город» автоматически управляет освещением, вентиляцией и энергопотреблением, анализируя местонахождение людей в помещениях
- Для хозяйственных нужд в дополнение к сетевому электроснабжению используются альтернативные источники энергии: солнечные батареи и рекуператоры



Деловой квартал Skolkovo Park

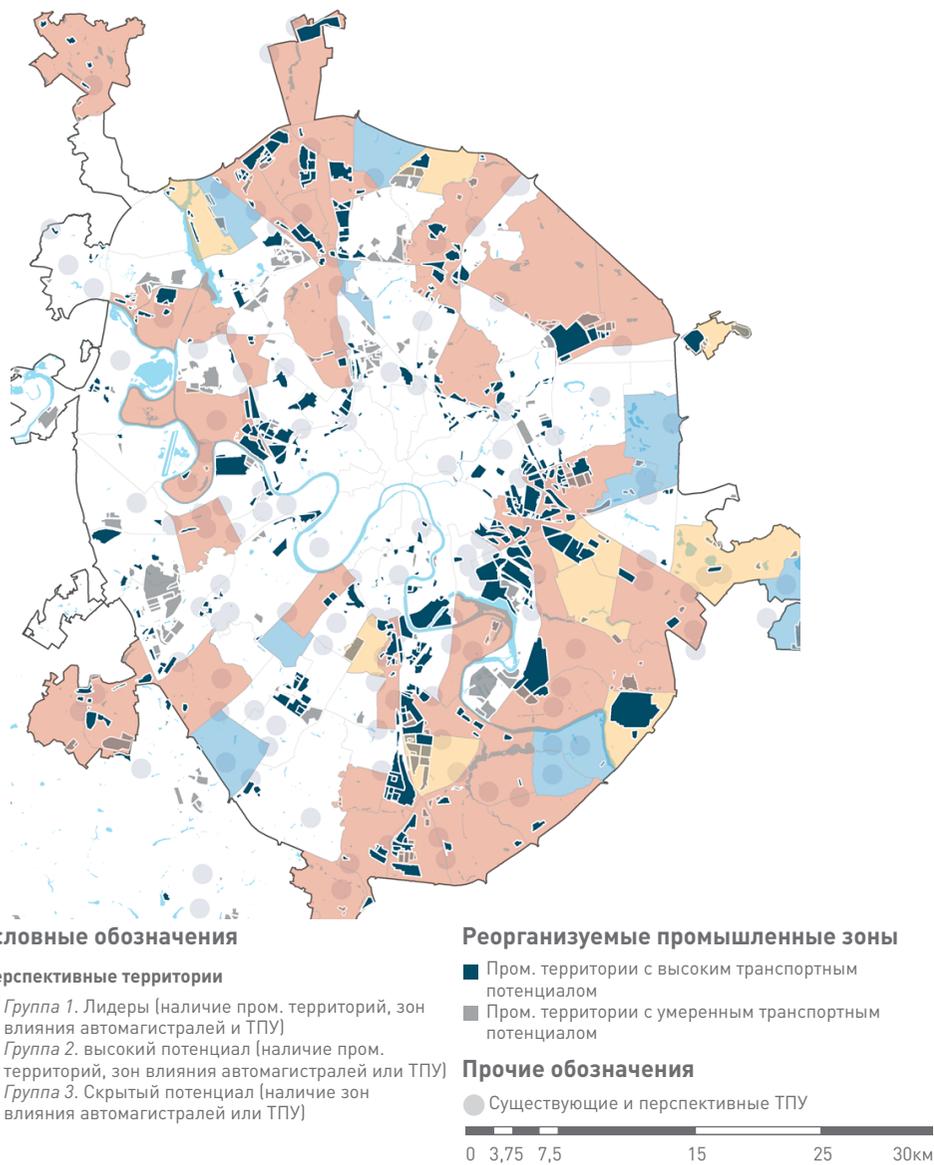
Девелопер: Миллхаус
Общая площадь: 230 000 кв. м
Статус: строящийся объект

Инновационные технологии:

- Экологический сертификат BREEAM
- Вентиляция — трехкратный воздухообмен офисных помещений из расчета 1 человек на 8 м²
- Системы увлажнения и обеззараживания воздуха
- Система диспетчеризации здания (BMS) Computrols



ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ОФИСНЫХ ЦЕНТРОВ ПО РАЙОНАМ МОСКВЫ



Наиболее перспективные районы для строительства новых офисных центров –

это районы с невысокой текущей обеспеченностью офисной недвижимостью (менее 100 тыс. кв. м), включающие территории реорганизуемых производственных зон, зоны влияния крупных магистралей и новые транспортно-пересадочные узлы, повышающие транспортную доступность районов.

Административный округ	Названия районов (Группа 1)
Северный	Бескудниковский, Восточное Дегунино, Дмитровский, Западное Дегунино, Молжаниновский, Савеловский, Сокол, Тимирязевский
Северо-Западный	Покровское-Стрешнево, Хорошёво-Мнёвники
Северо-Восточный	Алтуфьевский, Бабушкинский, Лианозово, Лосиноостровский, Ростокино, Свиблово, Северный
Восточный	Гольяново, Косино-Ухтомский, Метрогородок, Перово, Сокольники
Западный	Ново-Переделкино, Солнцево, Тропарёво-Никулино, Фили-Давыдково
Южный	Бирюлёво Восточное, Бирюлево Западное, Москворечье-Сабурово, Нагатинский Затон, Нагорный, Орехово-Борисово Северное, Орехово-Борисово Южное, Царицыно, Чертаново Центральное, Чертаново Южное
Юго-Восточный	Выхино-Жулебино, Люблино, Марьино, Нижегородский, Текстильщики
Юго-Западный	Гагаринский, Котловка, Северное Бутово, Южное Бутово