

«Взгляд консалтинговой компании на цифровизацию»

Who led the digital transformation of your company?

A) CEO

B) CTO

C) COVID-19



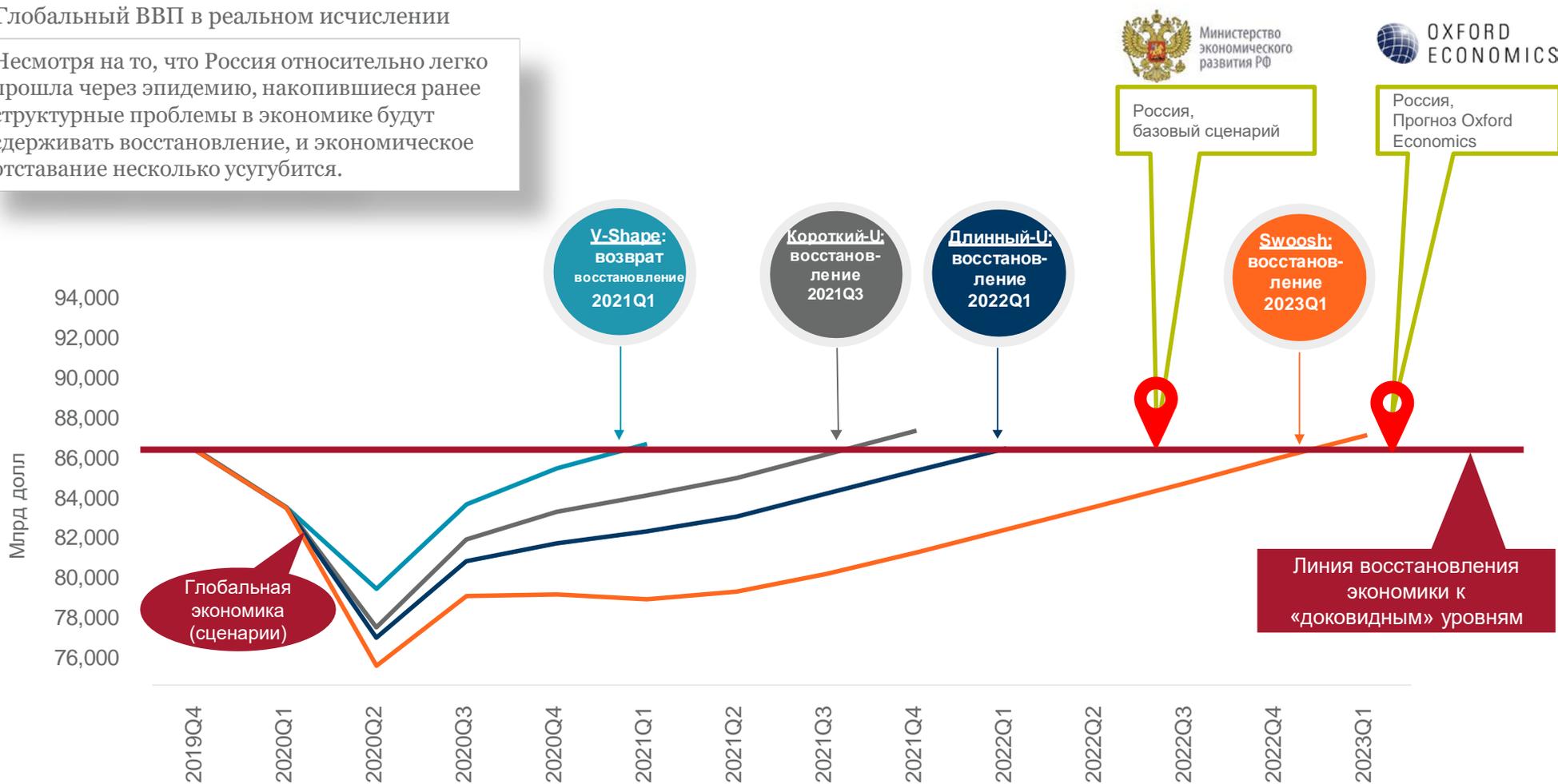
ГЛОБАЛЬНЫЙ КОНТЕКСТ

Весной и летом 2020 года Россия снова ощутила себя частью глобального мира, столкнувшись с вызовом, общим для мирового сообщества. Поэтому на среднесрочном горизонте экономику России следует рассматривать в мировом контексте.

ДОЛГАЯ ДОРОГА НАЗАД, К НАЧАЛУ ПУТИ

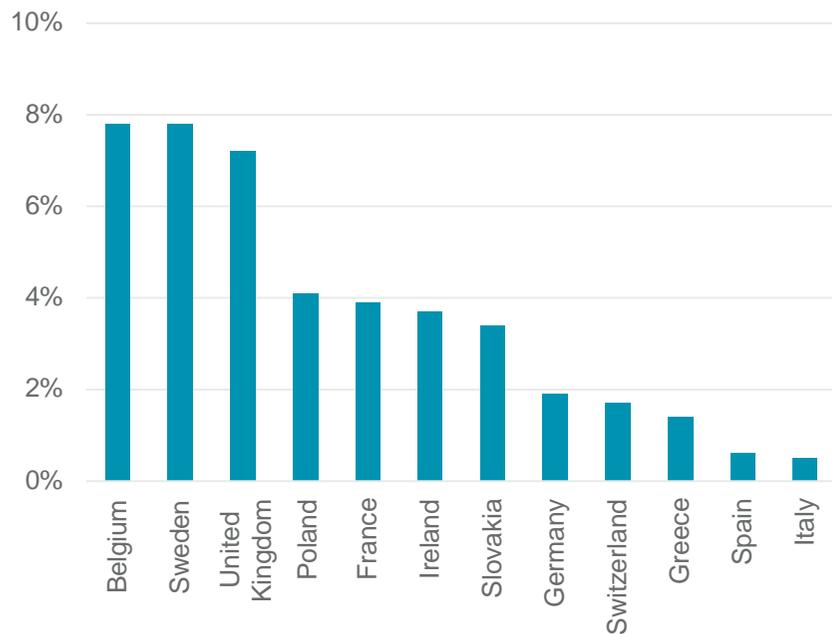
Глобальный ВВП в реальном исчислении

Несмотря на то, что Россия относительно легко прошла через эпидемию, накопившиеся ранее структурные проблемы в экономике будут сдерживать восстановление, и экономическое отставание несколько усугубится.



УДАЛЕННАЯ РАБОТА КАК ОБЪЕКТИВНАЯ НЕИЗБЕЖНОСТЬ

% работающих удаленно в 2019 г. (до пандемии)



Источник: U.S. Census Bureau; % working main job from home on average day

БИЗНЕС-
БАРОМЕТР

30%

считают, что все 100% вернутся в офис после снятия ограничений.

Россия: удаленная работа приживается с трудом, но пандемия стала мощным катализатором.

Менее 1% работали удаленно до 2019 г.

В мае почти 50% респондентов ожидали, что более 50% сотрудников останутся на удаленной работе.

Источник: Cushman & Wakefield

Индекс деловой активности

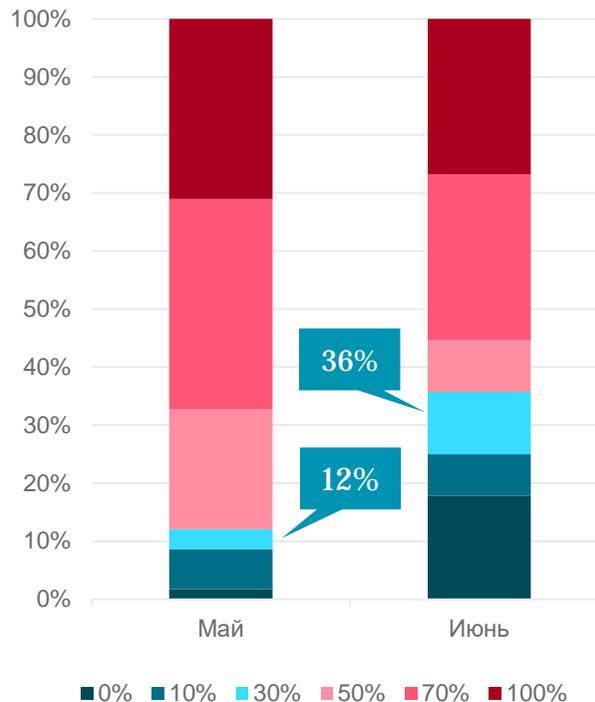


Индекс деловой активности показывает текущую оценку респондентом деловой активности своей компании от номинала.

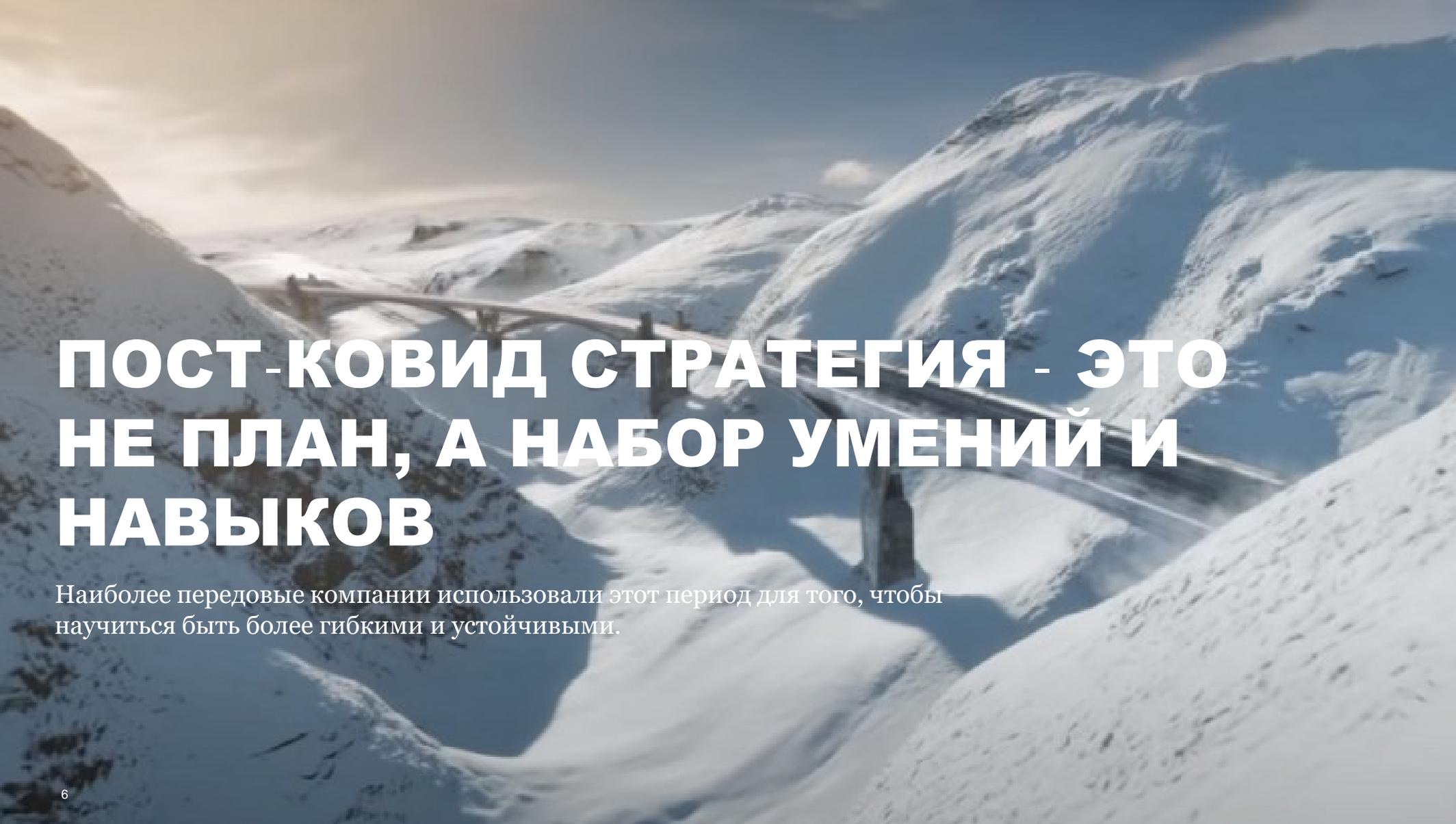
В июне деловая активность вернулась на уровень 90% от номинала. Минимальное значение в 64% было достигнуто в мае. В этом месяце не только пандемия, но и длительные каникулы сыграли свою роль. В целом, в Москве институциональный бизнес оказался хорошо подготовлен к пандемии и закрытию города.

Снижение доли компаний, которые снизили активность до 10-20% в апреле – мае говорит о том, что ряд компаний не пережил кризис. Интересно, что около 20% компаний вообще не почувствовали влияния пандемии. Эти компании получат значительный импульс к развитию.

Какой процент сотрудников вернется в офис?



Пандемия заставила пересмотреть отношение к удаленной работе. Если в мае лишь 12% респондентов планировали, что большинство их сотрудников будет работать из дома после пандемии, то уже к июню таковых стало 36%. Похоже, что российский бизнес начинает ценить прелесть «удаленки».



ПОСТ-КОВИД СТРАТЕГИЯ - ЭТО НЕ ПЛАН, А НАБОР УМЕНИЙ И НАВЫКОВ

Наиболее передовые компании использовали этот период для того, чтобы научиться быть более гибкими и устойчивыми.

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- Уровень вакансии вырос на 1,9 п.п. по сравнению с прошлым годом.
- Карантинные меры и ограничения на строительство новых объектов привели к замедлению темпов ввода новых зданий. Во 2 квартале было введено 2 объекта, общая офисная площадь которых составила 5 тыс. кв. м.
- Прогнозные значения по офисным индикаторам были скорректированы вниз.
- Общий объем сделок в 1 полугодии 2020 г. на 8% ниже, чем в 2019 г.

Москва 1-2 кв. 2020 г. Класс А, В+ и В-

18,35 **МЛН КВ. М**

Общее количество офисных помещений

94 **ТЫС. КВ. М**

Новое строительство

2,1* **МЛН КВ. М (11,7%)**

Количество свободных площадей

774* **ТЫС. КВ. М**

Общее количество арендованных и купленных площадей на рынке Москвы

*-предварительные данные

9%

Ставка капитализации на «прайм» офисы

Офисная недвижимость

РЫНОК ЖДЕТ ОТЛОЖЕННОЕ ВОССТАНОВЛЕНИЕ В КОНЦЕ ГОДА

Полноценный эффект пандемии пришелся на май 2020 г. После постепенного замедления деловой активности офисный сегмент ждет поэтапное восстановление в 3-4 кварталах.

ПАНДЕМИЯ В ЦИФРАХ: КАК БЫСТРО ВОССТАНОВИТСЯ РЫНОК?

Несмотря на отрицательную динамику большинства показателей, на рынке заключаются крупные сделки.

2,14

млн кв. м

Количество свободных площадей
Июнь 2020 г.

11,7%

Доля свободных площадей
Июнь 2020 г.

21 897

руб. за кв. м в год

Январь - июнь 2020 г.
Рублёвый эквивалент
Все сделки аренды

Пандемия в цифрах

- В апреле-мае 2020 г. объем сделок упал почти на 50% по сравнению с аналогичным периодом 2019 года. При этом объем сделок в классе А меньше на 67% по сравнению с прошлым годом. Организации вынуждены реструктурировать свои затраты и рассматривать более экономически выгодные варианты. Мы ожидаем роста объема сделок в классе В.
- Текущий уровень вакансии на 1,9 п.п. превышает показатель прошлого года и составляет 11,7%. Рост показателя связан с оптимизацией занимаемых площадей и пересмотром компаниями стратегий размещения в офисах.

«АО Тинькофф Банк» арендовал 78 тыс. кв. м в строящемся БЦ AFI Square (Класс А). Данная сделка оказала влияние на размер средней ставки и вошла в число крупнейших сделок за всю историю рынка.



ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- Потребительский рынок, который находился под давлением уже задолго до пандемии, усилит свое падение. Оборот розничной торговли и доходы населения в этом году будут находиться в отрицательной зоне.
- Девелоперы переносят сроки сдачи объектов до восстановления активности торговых операторов – вводиться будут только объекты, находящиеся на высокой стадии готовности. Более 60% объема нового строительства будет обеспечено за счет Москвы.
- Некоторые ритейлеры объявили об оптимизации бизнеса и закрытии части магазинов. В течение года мы увидим ротацию арендаторов в торговых центрах и увеличение доли свободных площадей до 13-15% к концу 2020 г..

5,5 МЛН КВ. М

Общее количество торговых площадей в Москве

в форматных торговых объектах (торговые центры, торговый сегмент в МФК, аутлеты, ритейл парки)

131 ТЫС. КВ. М

Новое строительство в Москве, 1 пол. 2020

(торговые объекты от 15 000 кв. м торговой площади)

230 ТЫС. КВ. М

Новое строительство в Москве, прогноз на 2020 год

(торговые объекты от 15 000 кв. м торговой площади)

9,5 %

Ставка капитализации

Прайм торговые центры, Москва

Торговая недвижимость

СТАБИЛИЗАЦИЯ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ПОСЕЩАЕМОСТИ И ЗАПОЛНЯЕМОСТИ ТЦ ПРОИЗОЙДЕТ НЕ РАНЬШЕ СЛЕДУЮЩЕГО ГОДА

Эффект отложенного спроса после возобновления работы торговых объектов продлится недолго. Падение доходов населения и опасения, связанные с вирусом, будут сдерживать потребительскую активность.

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ – НАИБОЛЕЕ ПОСТРАДАВШИЙ СЕГМЕНТ

Значительную долю площадей в торговых центрах занимают операторы развлечений и сегмента fashion, которые сильно почувствуют падение потребительского трафика – в условиях падения доходов люди вынуждены сократить траты на данные категории.

Ожидания по тратам российских потребителей по каналам продаж на ближайшие 6 месяцев



Посещаемость торговых центров Москвы постепенно восстанавливается - по данным Watcom, если на первой неделе работы ТЦ индекс посещаемости отставал от аналогичного показателя прошлого года на 40%, то на второй неделе отставание составило уже 30%.

По опыту восточноевропейских стран, где запуск торговых центров состоялся раньше, чем в Москве (в первой половине мая), показатели посещаемости сейчас находятся на уровне 70-80% от прошлогодних значений. Вероятнее всего, в России мы увидим похожую динамику – по нашим прогнозам, в ближайшее время посещаемость восстановится до 80%, а с открытием развлечений показатель может вырасти до 90%.

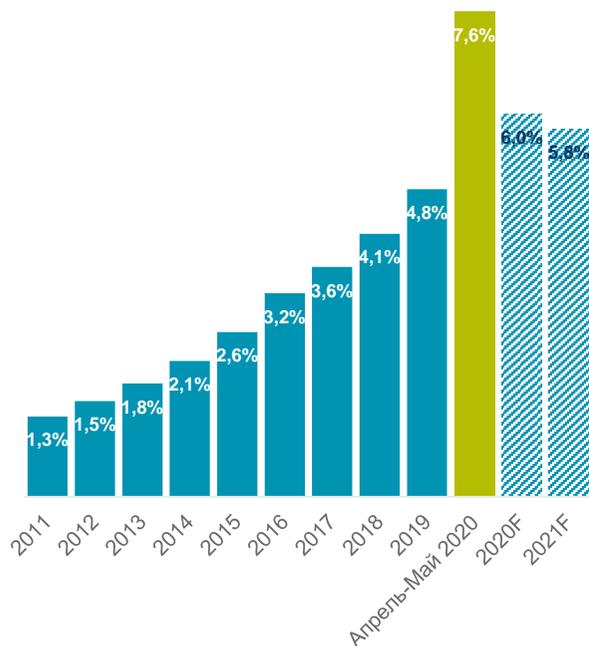
До конца года мы вряд ли увидим возвращение к докризисным показателям – это связано не только с опасениями людей в связи с эпидемиологической обстановкой, но и с ограниченными финансовыми ресурсами населения. По данным Romir, 2/3 населения оценивают своё финансовое положение как нестабильное. Еда и развлечения – первое, на чем люди планируют экономить. Также потребители собираются сократить расходы на одежду и обувь.

Источник: исследование потребительских тенденций в России – BCG в партнерстве с Romir, апрель 2020 г.

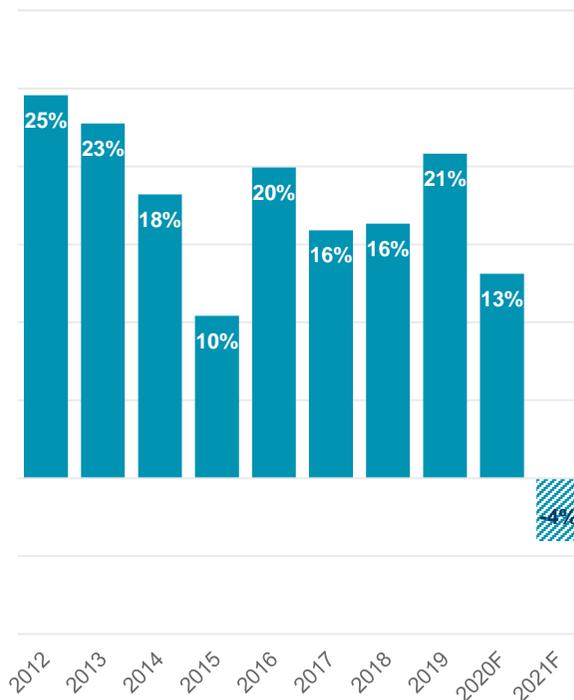
ЭЛЕКТРОННАЯ ТОРГОВЛЯ

Инвестиции в платформу позволят онлайн-торговле рассчитывать на 10% долю в совокупном розничном товарообороте.

Доля онлайн-торговли в общем торговом обороте России



Рост оборотов онлайн торговли в реальном исчислении



Онлайн-торговля весной 2020 г. получила мощный импульс к развитию. Компании смогли расширить ассортимент, инвестировать в логистические сети, в результате доля онлайн-торговли смогла «пробить» 6%.

Возможно, в 2021 г. будет небольшое снижение оборотов онлайн ритейла в реальном исчислении за счет высокой базы 2020 г. и общего снижения доходов домохозяйств, особенно среди среднего класса. Также нельзя сбрасывать со счетов попытки традиционного ритейла «отыграть» утерянные в ходе локдауна позиции.

Однако материальная база, созданная в 2020 г., позволит онлайн торговле успешно «штурмовать» 10% долю от общего товарооборота.

Москва 1-2 кв. 2020 г.

18,64 МЛН КВ. М

Общее количество складских помещений, класс А и В

560 ТЫС. КВ. М

Новое строительство, прогноз на 2020 год

3,2 %

Уровень вакантных площадей, класс А

3 950 руб. / кв. м / год

Средневзвешенная ставка аренды, класс А

11 %

Ставка капитализации на «прайм» склады в Москве

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- Склады, в отличие от остальных сегментов коммерческой недвижимости, оказались наименее подвержены влиянию коронавирусного кризиса.
- В 1 полугодии 2020 г. введение ограничительных мер привело к замедлению девелоперской активности.
- Ограниченное предложение качественных складских площадей и снижение строительной активности поддерживает значение ставок аренды и уровень вакантных площадей Московского региона на уровне конца 2019 г.



Складская недвижимость

АКТИВНОСТЬ СО СТОРОНЫ ЭЛЕКТРОННОЙ КОММЕРЦИИ И ПРОДУКТОВОГО РИТЕЙЛА КОМПЕНСИРУЕТ ПОТЕРИ ЧАСТИ ИГРОКОВ МАЛОГО И СРЕДНЕГО БИЗНЕСА

Последствия коронавирусного кризиса будут проявляться до конца 2020 г. и приведут к неизбежному уходу с рынка части наименее защищенных игроков – компаний малого и среднего бизнеса. В свою очередь, в условиях самоизоляции и повышенного спроса стали очевидны ограничения сегмента электронной коммерции по масштабированию бизнеса и срокам исполнения заказов. Это приведет к дальнейшему росту спроса на склады со стороны торговых операторов. На ситуацию также влияет замедление строительной активности, что приводит к сохранению баланса спроса и предложения.

ИНФОРМАЦИЯ К РАЗМЫШЛЕНИЮ

Глобальные тренды и российские реалии

ГЛОБАЛЬНЫЙ ТРЕНД

РОССИЙСКИЕ РЕАЛИИ

КОММЕНТАРИИ

Смерть слабого бизнеса

Малый бизнес наиболее уязвим

Крупные и системообразующие компании могут рассчитывать на господдержку.

Оживление городской периферии

Переезд жителей в пригороды

Городская политика 10 лет ориентировалась на развитие городского центра. Теперь перед крупными городами стоит задача не допустить перенаселения «субурбии».

Перенос производств «домой»

Импортозамещение

Процесс импортозамещения идет уже 5 лет.

Миграция в города второго эшелона

Импульс к развитию субмиллионников

С развитием удаленной работы городам стоит задуматься о целенаправленном привлечении жителей, трудоустроенных в других городах. Это может быть легче, чем создавать рабочие места.

Бум ЦОДов

Дополнительные потребности в связи с цифровизацией государства и регулированием хранения информации

Возможно необходимо создание разветвленной сети ЦОДов, чтобы обеспечить качественную удаленную работу на всей российской территории.

ИНФОРМАЦИЯ К РАЗМЫШЛЕНИЮ, ЧАСТЬ 2

Глобальные тренды и российские реалии

ГЛОБАЛЬНЫЙ ТРЕНД

РОССИЙСКИЕ РЕАЛИИ

КОММЕНТАРИИ

Автоматизация

Нацпроекты, госкорпорации

В России этот тренд будет реализовываться через государственные программы.

Рост государственного
долга

В России государственный
долг минимален, рубль недооценен.

На фоне рисков, связанных с ростом долговой нагрузки в мире, Россия остается исключением.

Конец open space

В России еще не все
организации и компании
перешли на open space.

Возможно, трансформация коридорных офисов в современные пространства произойдет минуя open space.

Усиление ряда отраслей
и секторов

Усиление государственных компаний
и естественных монополий.

В России государственные компании, связанные с динамичными отраслями, получают мультиплицированный импульс к развитию.

Ритейл как опыт

Торговые центры исторически
и «климатически» играют в России
особую роль.

Переформатирование ритейла, передел собственности приведут к появлению новых концепций, которые, возможно, будут значительно отличаться от западных.