



# Спрос на офисную недвижимость в будущем



# Не все настолько очевидно...

Произойдут структурные изменения в спросе на офисы в долгосрочной перспективе

Увеличение работы  
из дома



Уменьшение спроса  
на офисную  
недвижимость



*Приведет ли масштабное  
внедрение работы из дома к  
уменьшению спроса на офисы?*

*Влияние на будущий спрос более сложное и  
зависит от множества факторов*

- Уровень безработицы
- Здоровоохранение
- Рекомендации властей
- Экономический рост
- Корпоративная культура
- Потребность в инновациях
- Технологии
- Затраты: офис vs персонал
- Новое законодательство
- Прибыль от инвестиций
- Организация пространства
- Производительность
- Разделение vs выделение
- Географические особенности
- Плотность рассадки
- Поведение при поездках



# The external environment



# Экономика и спрос на офисы неразрывно связаны



Глобальное чистое поглощение и рост мирового ВВП, 2007-2020(П)

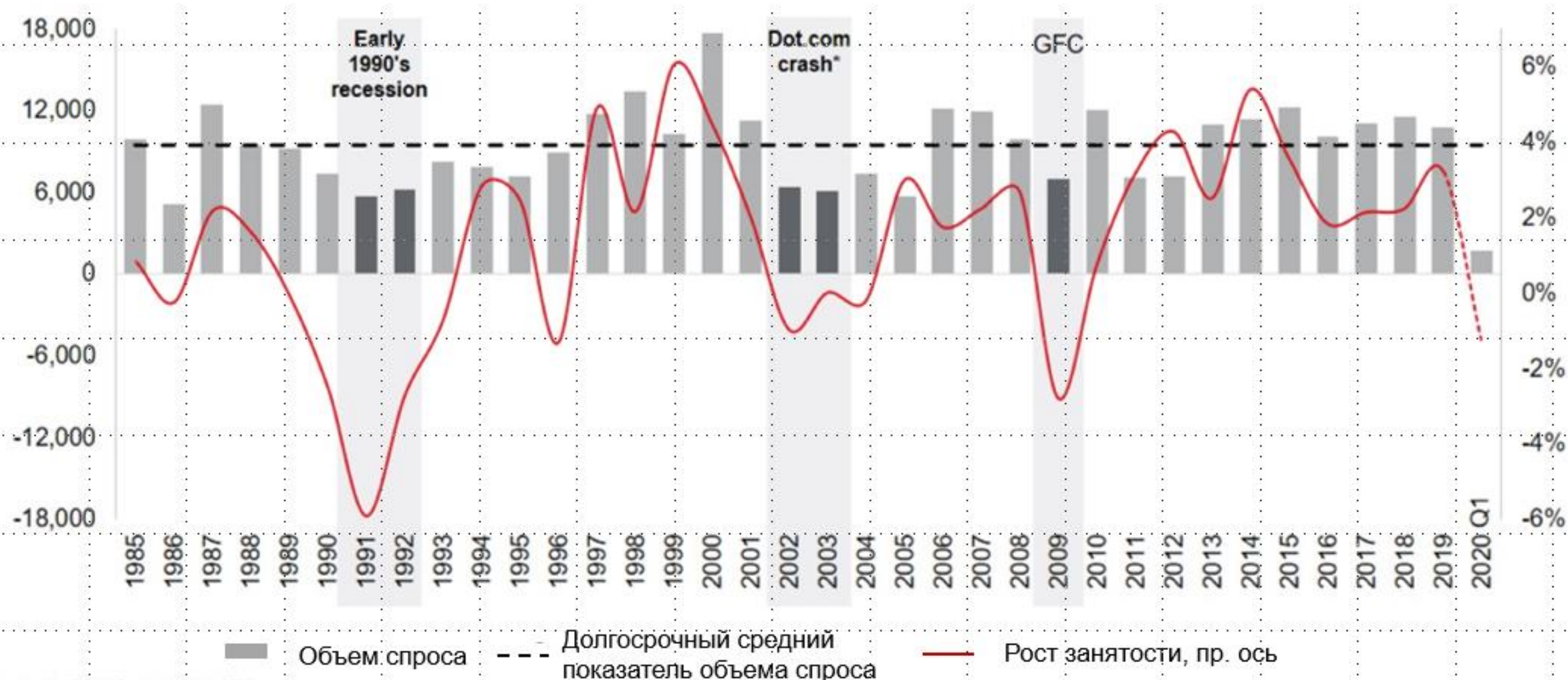


Source: JLL, Oxford Economics June 2020  
2020 - property data refers to Q1 2020, GDP growth is a forecast  
© 2020 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

# На примере Лондона



Объем спроса и рост занятости в Лондоне



Source: JLL, Oxford Economics, June 2020  
2020 - property data refers to Q1 2020, employment growth is a forecast  
\* Not technically a recession in the UK

© 2020 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

# Некоторые отрасли имеют более высокий структурный риск



Матрица офисного спроса

Отраслевой риск при пандемии

Высокий

Средний

Низкий

<ul style="list-style-type: none"> <li>Сфера отдыха и гостеприимства</li> <li>Розничная торговля</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Энергетика</li> <li>Авиация</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Образование</li> <li>Здравоохранение</li> <li>Административная отрасль</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Бизнес-услуги</li> <li>Информационные технологии</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Транспорт и коммунальные услуги</li> <li>Строительство</li> <li>Разработка месторождений и лесозаготовка</li> <li>Здравоохранение</li> <li>Производство</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Финансовые услуги</li> </ul>

Низкий

Средний

Высокий

Процент от общего количества офисных работников



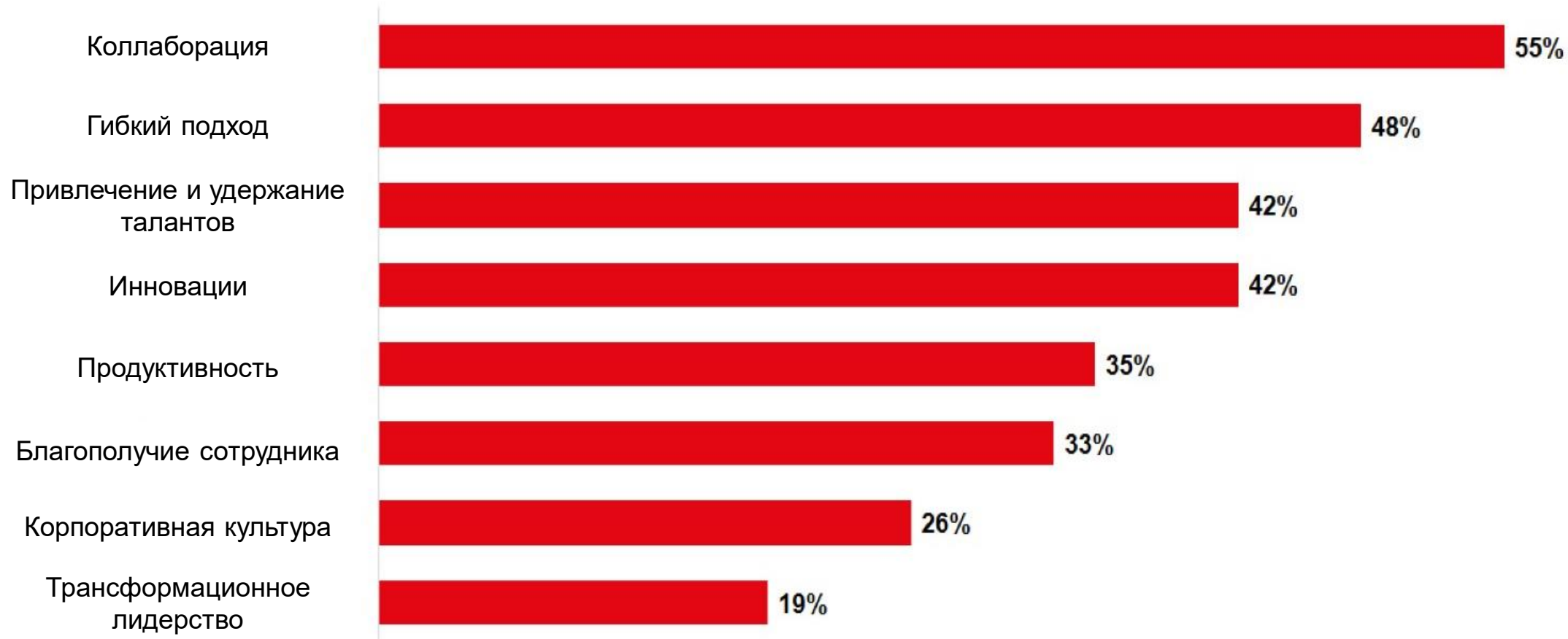
# Function of the office: Corporate & employee



# Офисы дают больше, чем просто место для работы



Желаемые результаты от работы сотрудника в офисе

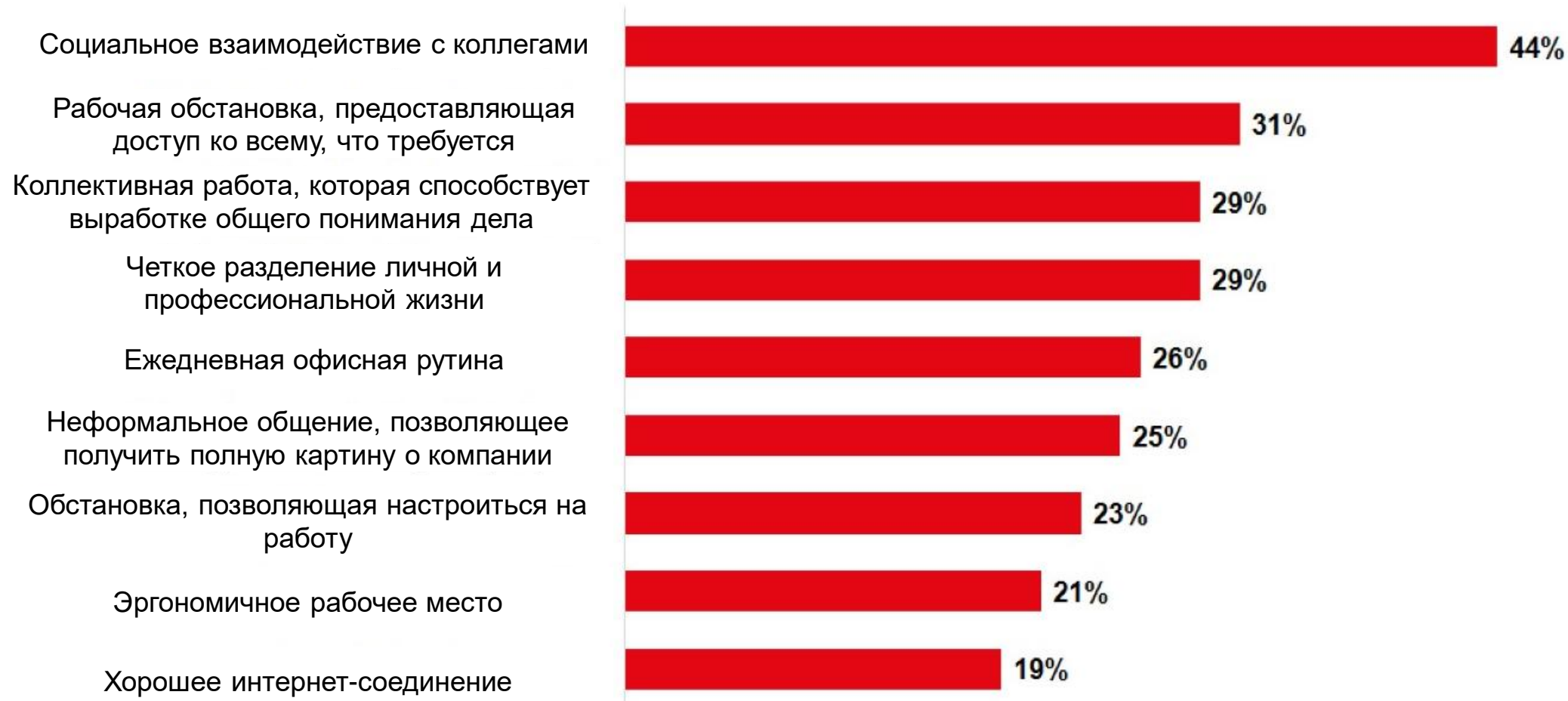




# Технологии не могут заменить личное взаимодействие



Чего не хватает сотрудникам при работе вне офиса



Source: JLL Human Performance Survey, May 2020

© 2020 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

# На стыке интересов работников и работодателей



Чего хотят работники и работодатели



## Чего хотят **работники**?

- Доверие, защищенность и безопасность
- Вдохновение
- Связи
- Благополучие
- Обучение
- Корпоративная культура



## Чего хотят **работодатели**?

- Корпоративная культура
- Инновации и коллаборации
- Гибкость портфолио
- Привлечение лучших кадров
- Производительность
- Устойчивость
- Финансовая отдача



*Благоприятная для человека, гибкая и позитивная рабочая обстановка, которая привлекает, удерживает сотрудников и расширяет их возможности*



# Factors shaping the future of office demand



## Факторы, определяющие будущее спроса на офисы



Удаленная работа



Организация офисного пространства



Технологии

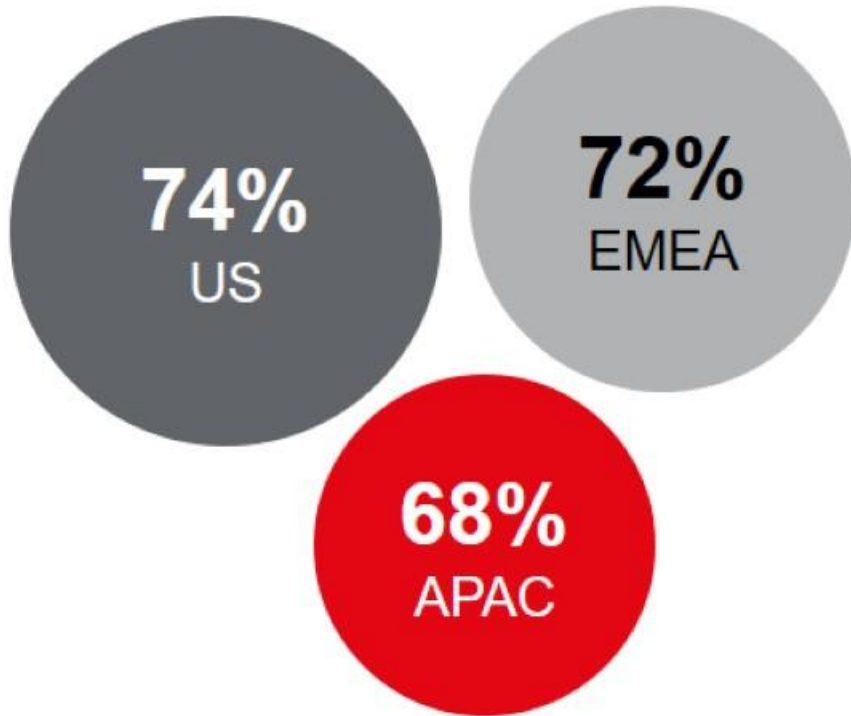


Особенности транспортного сообщения



# Удаленная работа – новая норма?

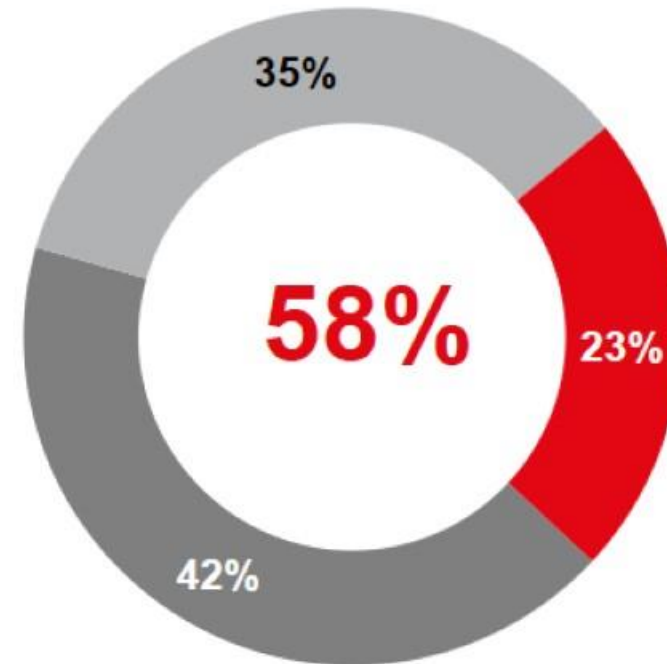
71% вынуждены работать дома



**Вопрос: как пандемия covid-19 повлияла на вашу трудовую деятельность?**

*В опросе принимало участие 3000 человек*

Большинство людей скучают по офису



■ Не очень    ■ Достаточно    ■ Абсолютно

**Вопрос: насколько вы скучали по работе в офисе?**

*В опросе принимало участие 2115 человек, работающих из дома*

# Ничто не может заменить человеческое общение



Наиболее серьезные недостатки удаленной работы

	<b>Среднее</b>	<b>До 35 лет</b>	<b>После 50 лет</b>
<b>Человеческое взаимодействие, общение с коллегами</b>	<b>44%</b>	37%	54%
<b>Коллективная работа</b>	<b>29%</b>	28%	34%
<b>Неформальные коммуникации</b>	<b>25%</b>	22%	29%
<b>Рабочая среда, которая помогает сосредоточиться</b>	<b>23%</b>	25%	17%
<b>Эргономичное рабочее место</b>	<b>21%</b>	23%	17%
<b>Возможность работать в разных пространствах и выбирать наиболее подходящее место для каждой задачи</b>	<b>14%</b>	16%	9%

# Гибкий график и минимум затрат на дорогу в офис



Главные преимущества работы на дому



Сокращение  
времени поездок на  
работу **49%**



Гибкий график **45%**



Улучшение баланса  
между работой и  
личной жизнью **31%**



# Работа из дома 1-2 раза в неделю

До пандемии только 31% опрошенных людей в EMEA работали из дома более одного дня в неделю. Сейчас 89% планируют это делать

Как часто вы работали из дома до пандемии Covid-19?



Сколько дней в неделю вы хотите работать из дома в течение следующих двух лет? (при условии утверждения руководством компании)



■ Никогда   ■ Менее 1 дня в неделю   ■ 1-2 дня в неделю   ■ 3-4 дня в неделю   ■ 5 дней в неделю



## Факторы, определяющие будущее спроса на офисы



Удаленная работа



Организация офисного пространства



Технологии



Особенности транспортного сообщения



# Тенденция к уплотнению вызывает сомнения?

Изменение плотности офисной рассадки с течением времени

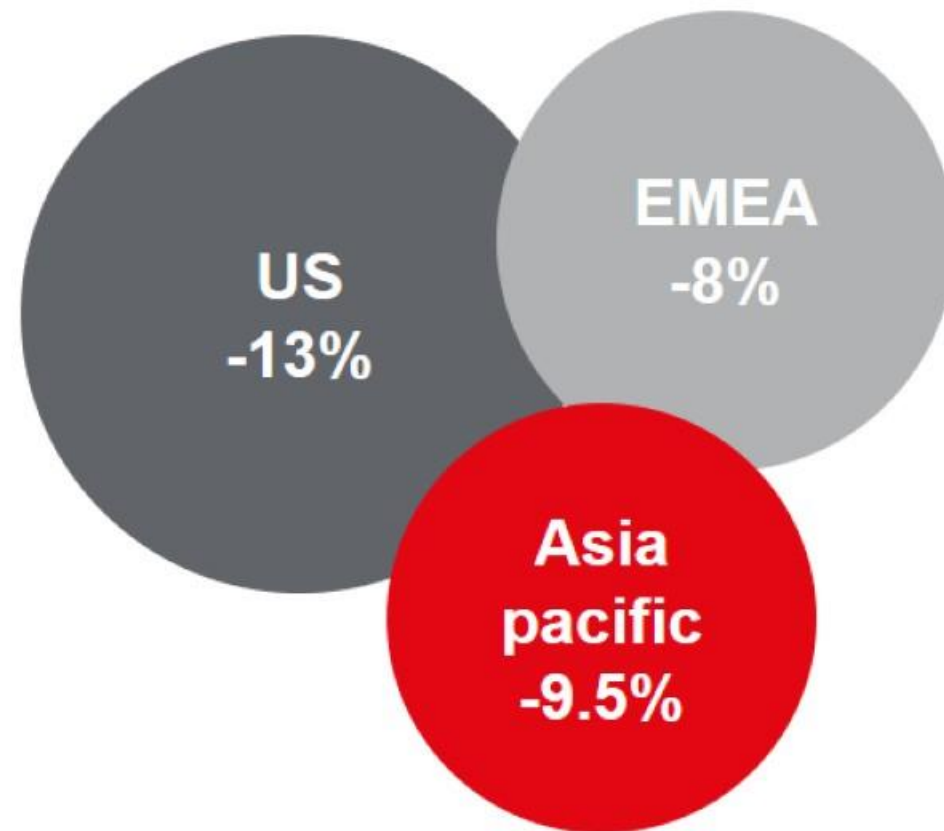
1980's



2020



Изменение плотности офисного пространства, 2009-2019 гг.



# Снижение плотности рассадки компенсируется ростом удаленной работы



Изменение организации рабочего пространства на примере Великобритании

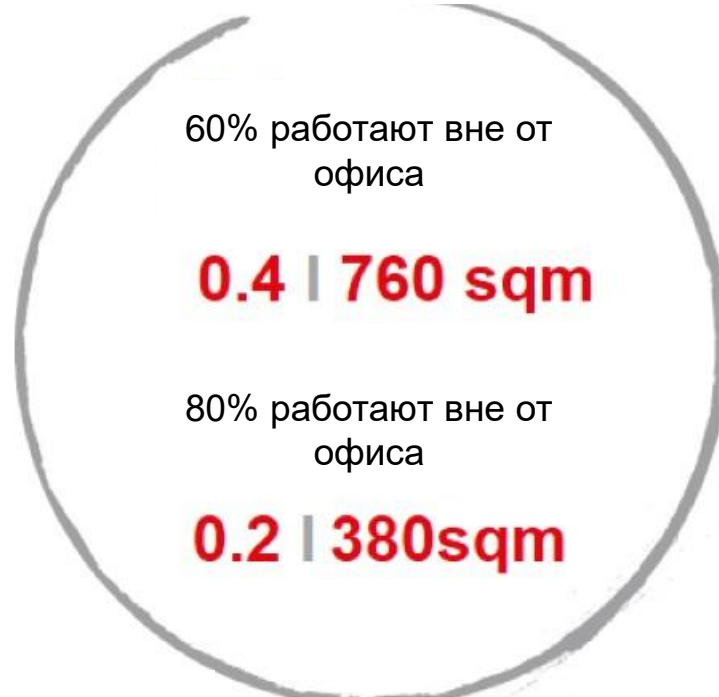
Средняя плотность рассадки до Covid-19

**1:9,6 кв. м**



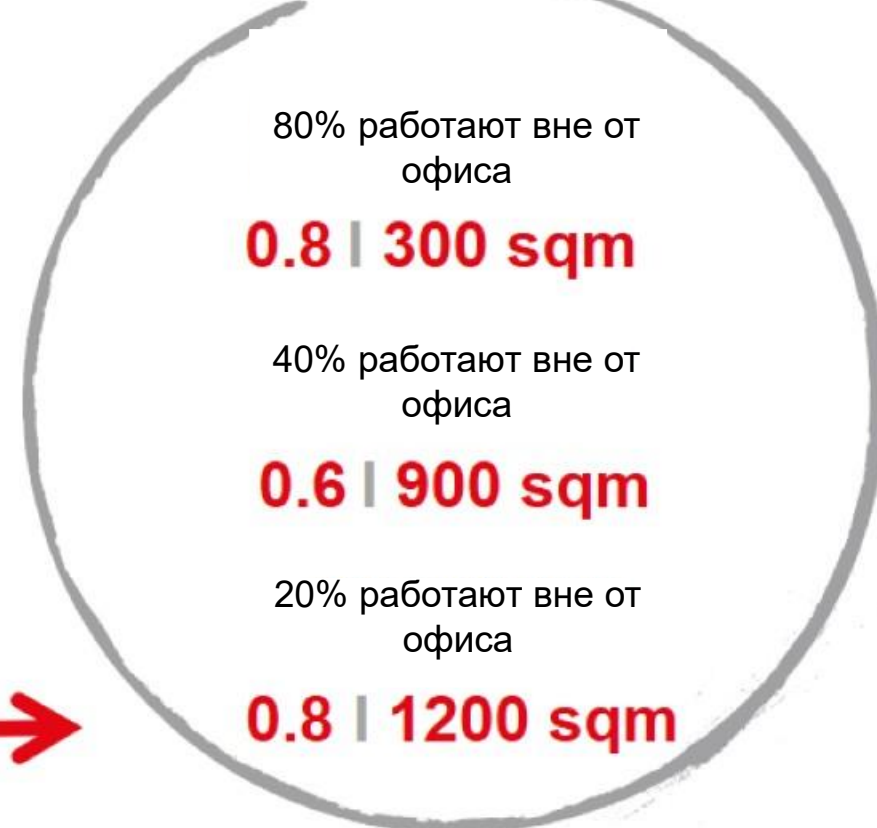
Во время Covid-19

**1:19 кв. м**



После Covid-19

**1:15 кв. м**

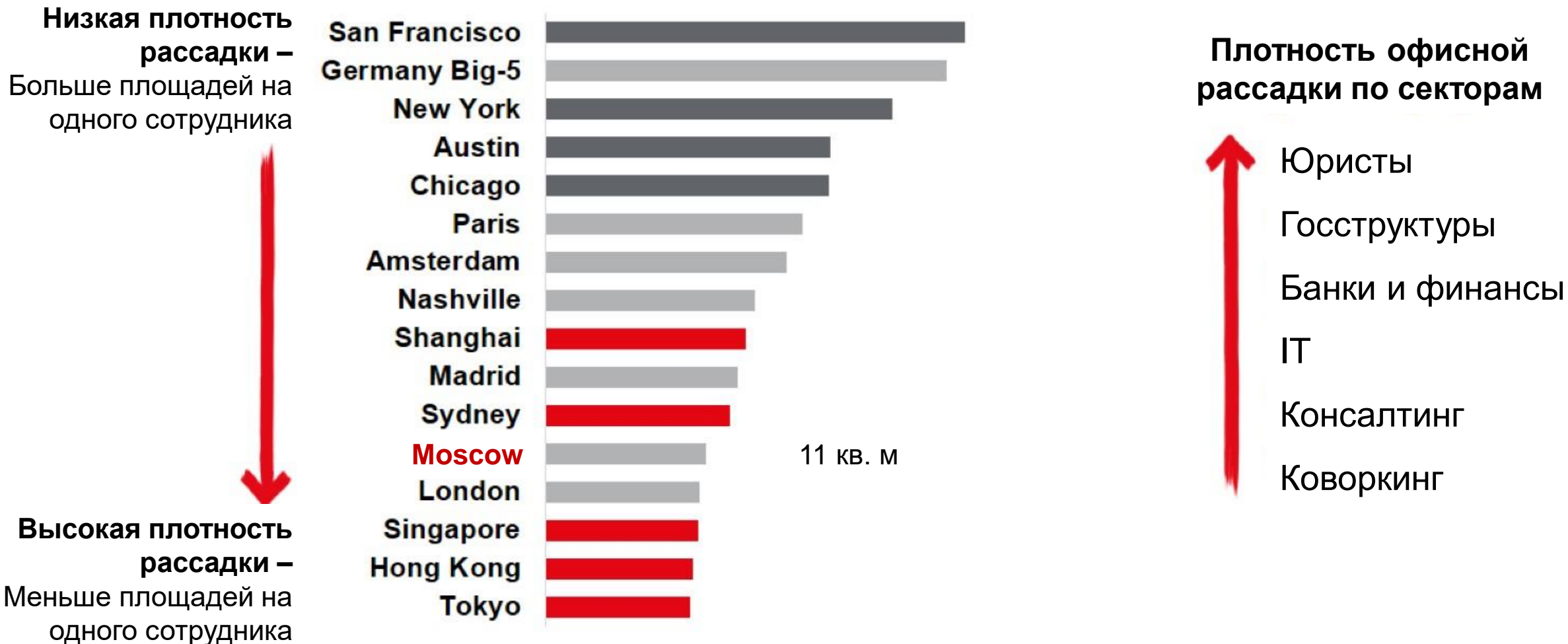


**Вероятное изменение после пандемии**

# Плотность варьируется географически и по отраслям



Текущая плотность офисной рассадки в крупных городах



Source: Oxford Economics, JLL June 2020  
US figures are calculated as occupied stock divided by office using employment

# Изменения в организации офисного пространства



Наиболее частые желаемые изменения в офисе



## Общественное пространство

Зоны для кофе-брейка, лаундж зоны, террасы

**56%**



## Пространства для совместной работы

Внутреннее коворкинг-пространство, для работы посвященное для работы над определенным проектом

**50%**



## Служба поддержки

Административный персонал, IT, курьеры, клининг

**33%**



## Пространство для творчества

Комнаты для активной умственной работы, дизайн-комнаты, производственные мастерские

**32%**



## Инкубация или развитие

Выделенное пространство для разработки личных проектов, используя при этом инфраструктуру и поддержку компании

**28%**

## Факторы, определяющие будущее спроса на офисы



Удаленная работа



Организация офисного пространства



**Технологии**



Особенности транспортного сообщения



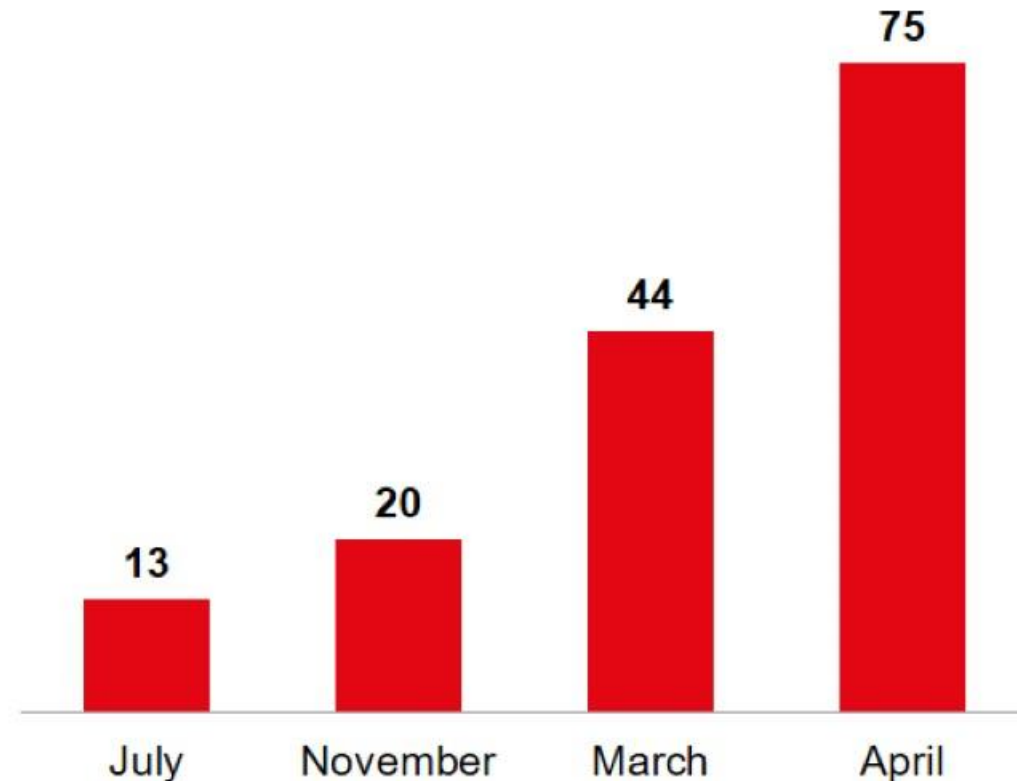
# Технологии облегчают работу из дома

Производительность, поддерживаемая онлайн-сервисами



- 77% людей чувствовали себя достаточно технически готовыми к работе из дома
- Количество ежедневных активных пользователей Microsoft Teams увеличилось более, чем в 3 раза в сравнении с 2019 годом
- Zoom, популярная платформа видеоконференцсвязи, сообщает, что число участников ежедневных встреч выросло с 10 млн в декабре 2019 года до 300 млн к марту 2020 года

Ежедневно активные пользователи Microsoft Teams (млн), июль 2019 - апрель 2020



Source: Business Insider

## ... и возвращение в офис

PropTech и умные здания для поддержки здоровья и благополучия сотрудников

### Эффективность проектирования

- Оптимизация рабочего пространства
- Сенсорные технологии
- Комплексный подход

### Интеграция интернета вещей

- Биометрический доступ
- Умные камеры слежения
- Умные платежи

### Big Data

- Новые и интересные варианты использования
- Информация о работе и использовании производственных мощностей





## Факторы, определяющие будущее спроса на офисы



Удаленная работа



Организация офисного пространства



Технологии



Особенности  
транспортного сообщения

# Общественный транспорт является серьезной проблемой для возвращающихся сотрудников

Многим людям необходим альтернативный вид транспорта

**28%** респондентов, которые ранее пользовались общественным транспортом, теперь предпочли бы воспользоваться другим видом транспорта

## Основные опасения



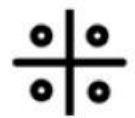
Дорога до работы



Санитарная обработка пространств



Болеющие люди в офисе



Обеспечение социального дистанцирования



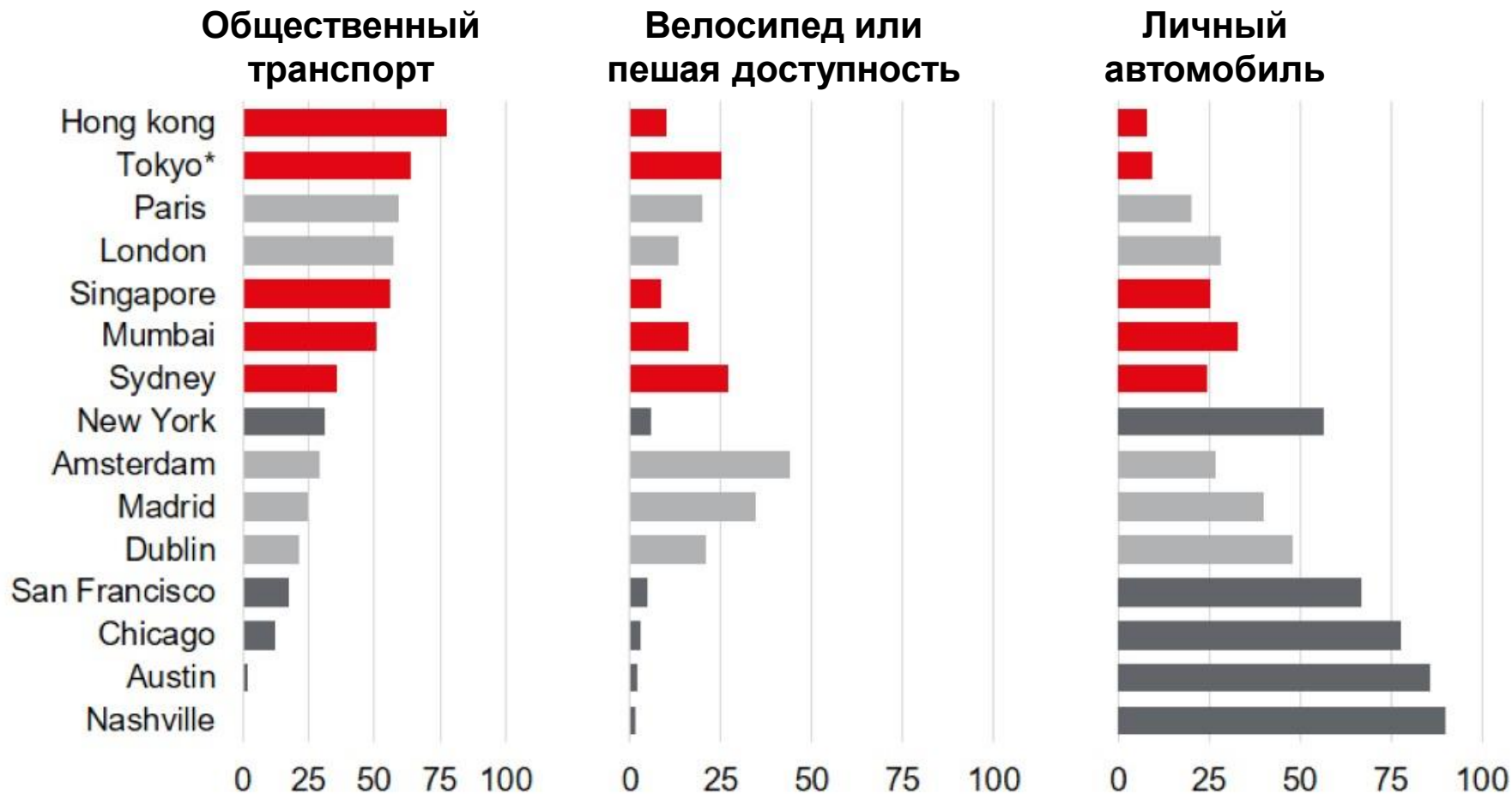
# Общественный транспорт влияет на возвращение сотрудников в офис

Наибольшие затруднения – в городах, зависимых от общественного транспорта

Зависимость от общественного транспорта



Зависимость от личного транспорта





# Spatial patterns of office demand



# Что будет с урбанизацией?

Присущие городам факторы привлекательности будут преобладать



# Изменение логики городов... и рабочего пространства



Разнообразие экосистемы офисного рынка

## Рост удобных для жизни и транспортно-доступных городов

- Высокий уровень жизни
- Широкий выбор удобств
- Доступ к паркам
- Здоровье и здравоохранение
- Качество жилья
- Привлекательность для семей
- Транспортная связность с ЦДР
- Деятельность, не связанная с риском
- Коворкинги

## Кластеризация инновационной деятельности

- Факторы успеха
- Расширенный выбор удобств
  - Якорная инфраструктура
  - Взаимодействие и креативность
  - Специализация
  - Микро-мобильность
  - Умеренный риск
  - Гибридные пространства

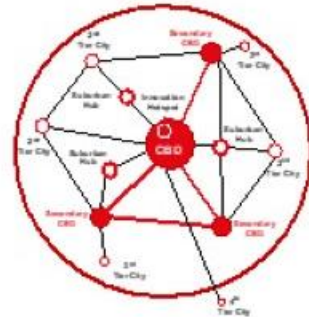
## Переосмысление городского центра

- Престижность жизни и работы
- Культурный центр
- Взаимодействие, креативность и инновации
- Обучение и наставничество
- Привлекательность для молодежи
- Энергия, гибкость, предпринимательство
- Большой охват аудитории, меньшая частота поездок
- Развитие МФК
- Устойчивость жизни

Краткосрочные преимущества



Время



Долгосрочные преимущества

# Изменение логики городов... и рабочего пространства

Разнообразие экосистемы офисного рынка

## Рост удобных для жизни и транспортно-доступных городов

- Высокий уровень жизни
- Широкий выбор удобств
- Доступ к паркам
- Здоровье и здравоохранение
- Качество жилья
- Привлекательность для семей
- Транспортная связность с ЦДР
- Деятельность, не связанная с риском
- Коворкинги

## Кластеризация инновационной деятельности

- Факторы успеха
- Расширенный выбор удобств
  - Якорная инфраструктура
  - Взаимодействие и креативность
  - Специализация
  - Микро-мобильность
  - Умеренный риск
  - Гибридные пространства

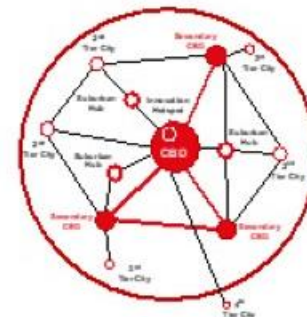
## Переосмысление городского центра

- Престижность жизни и работы
- Культурный центр
- Взаимодействие, креативность и инновации
- Обучение и наставничество
- Привлекательность для молодежи
- Энергия, гибкость, предпринимательство
- Большой охват аудитории, меньшая частота поездок
- Развитие МФК
- Устойчивость жизни

Краткосрочные преимущества



Время



Долгосрочные преимущества

# Изменение логики городов... и рабочего пространства



Разнообразие экосистемы офисного рынка

## Рост удобных для жизни и транспортно-доступных городов

- Высокий уровень жизни
- Широкий выбор удобств
- Доступ к паркам
- Здоровье и здравоохранение
- Качество жилья
- Привлекательность для семей
- Транспортная связность с ЦДР
- Деятельность, не связанная с риском
- Коворкинги

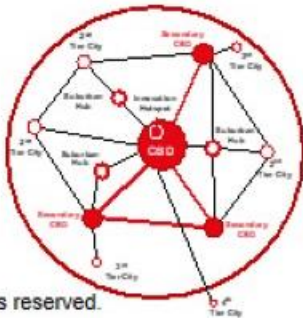
## Кластеризация инновационной деятельности

- Факторы успеха
- Расширенный выбор удобств
  - Якорная инфраструктура
  - Взаимодействие и креативность
  - Специализация
  - Микро-мобильность
  - Умеренный риск
  - Гибридные пространства

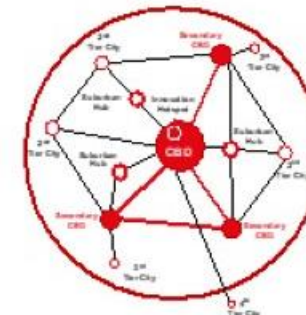
## Переосмысление городского центра

- Престижность жизни и работы
- Культурный центр
- Взаимодействие, креативность и инновации
- Обучение и наставничество
- Привлекательность для молодежи
- Энергия, гибкость, предпринимательство
- Большой охват аудитории, меньшая частота поездок
- Развитие МФК
- Устойчивость жизни

Краткосрочные преимущества



Время



Долгосрочные преимущества





# Conclusions



# Эволюция офисов

Произойдут структурные изменения в спросе на офисы в долгосрочной перспективе

Увеличение работы  
из дома



Уменьшение спроса  
на офисную  
недвижимость



*Приведет ли масштабное  
внедрение работы из дома к  
уменьшению спроса на офисы?*

*Влияние на будущий спрос более сложное и  
зависит от множества факторов*

- Уровень безработицы
- Здоровоохранение
- Рекомендации властей
- Экономический рост
- Корпоративная культура
- Потребность в инновациях
- Технологии
- Затраты: офис vs персонал
- Новое законодательство
- Прибыль от инвестиций
- Организация пространства
- Производительность
- Разделение vs выделение
- Географические особенности
- Плотность рассадки
- Поведение при поездках



## [Full version \(English\)](#)



# Спасибо!

Владислав Фадеев  
Руководитель отдела исследований  
[Vladislav.Fadeev@eu.jll.com](mailto:Vladislav.Fadeev@eu.jll.com)

Екатерина Космарская  
Старший аналитик отдела  
исследований  
[Ekaterina.Kosmarskaya@eu.jll.com](mailto:Ekaterina.Kosmarskaya@eu.jll.com)

Ксения Зенкина  
Аналитик отдела исследований  
[Ksenia.Zenkina@eu.jll.com](mailto:Ksenia.Zenkina@eu.jll.com)