



# S.A. RICCI:

## тренды-2021 окажут влияние и на 2022 год

**Подводя предварительные итоги 2021 года на рынке складской и офисной недвижимости, мы заметили несколько ключевых трендов, которые с высокой долей вероятности продолжат влиять на рынок и в 2022 году.**

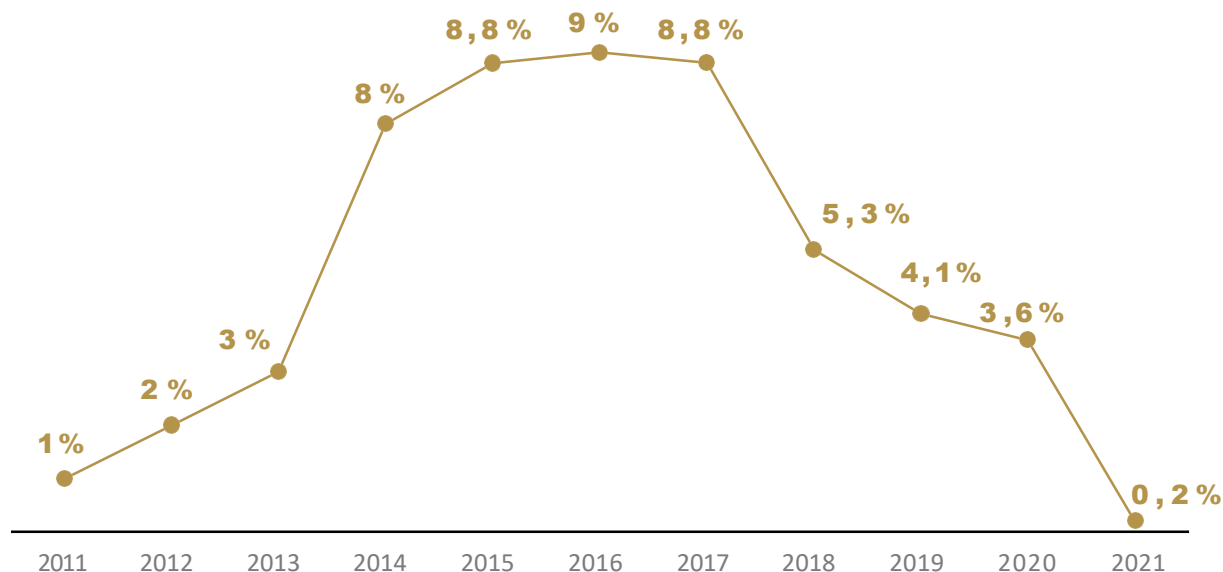
Что касается офисной недвижимости, то на сегодняшний день мы можем с уверенностью утверждать, что гипотеза, существовавшая в рамках 2020 года о потенциале сдерживания роста ставок аренды и растущего дефицита на качественные офисные площади за счет изменения стратегии потребителей рынка офисной недвижимости (связанной с переходом на удаленный или гибридный формат работы и сокращением занимаемых площадей), себя не реализовала. Во многом это связано с тем, что решения о применении новой концепции

размещения оказались значительно растянутыми во времени. Многие компании все еще находятся на этапе принятия стратегического решения.

Отсутствие массового эффекта не оказало на рынок никакого давления. К тому же ряд компаний пошел другим путем – трансформировали рабочие пространства в офисы с элементами внутреннего коворкинга, увеличением количества зон коллабораций и переговорных комнат разного формата. При этом такие компании сократили количество классических рабочих мест, но отказались от идеи уменьшения арендуемой площади, сохранив потенциал к росту штата в рамках занимаемых пространств в будущем.

Объемы поглощения соответствуют показателям 2020 и 2019 годов, вакансии в качественных сегментах офисной недвижимости продолжает сокращаться. В то время как показатель ввода

### Динамика вакансии в складских объектах московского региона, 2011–2021 годы



Источник: S.A. Ricci

в эксплуатацию новых офисных площадей был рекордным за последние 5 лет, почти 80% нового предложения было сформировано несколькими крупными объектами формата built-to-suit, которые так и не будут доступны рынку. Все это говорит о том, что тенденция дефицита качественной офисной недвижимости сохранится на 2022-й и, возможно, на 2023-й год при достаточно большом спросе, а ставки

аренды продолжат постепенную коррекцию вверх. Если поглощение офисных площадей в 2020 году было во многом сформировано за счет нескольких крупных сделок аренды и купли-продажи, то в рамках 2021 года средний размер сделки сократился. Это связано в большей степени не с изменением структуры спроса, а, скорее, с ограниченным предложением в крупном сегменте.

# 1

## **S.A. Ricci провел сделку по продлению договорных отношений на аренду офисных площадей в БЦ «Даниловский форт»**

- **Объем сделки:** 20 000 кв. м

## **S.A. Ricci сдал в аренду крупный складской комплекс для компании A20**

- **Объем сделки:** 25 000 кв. м

# 2

# 3

## **Офисный департамент S.A. Ricci заключил сделку на аренду офисов для компании Avon**

- **Объем сделки:** 3271 кв. м в БЦ «Большевик»

## **S.A. Ricci продал компании «Гемотест» объем складских площадей класса А**

- **Объем сделки:** 12 560 кв. м

# 4

# 5

## **Складской департамент S.A. Ricci подобрал и продал склад для компании «Десятое королевство»**

- **Объем сделки:** 11 173 кв. м



По итогам девяти месяцев 2021 года IT-компании занимают лидирующие позиции в структуре спроса по отраслевой принадлежности, высокая активность зафиксирована со стороны крупных экосистем, которые развиваются галопирующими темпами, а также продолжает расти роль операторов сервисных офисов в структуре поглощения. Если в 2020 году операторы готовы были входить в проекты по партнерской схеме, что несколько замедляло развитие сегмента, то в 2021 году они отошли от этой концепции и поглощают площади спекулятивно, чувствуя большую уверенность в перспективах реализации.

Изменилась также структура спроса в сегменте приобретения офисной недвижимости. В отличие от 2020 года в 2021 году преобладает частный капитал над корпоративным, который пришел в офисный сегмент на волне поиска альтернатив инвестициям в жилую недвижимость.

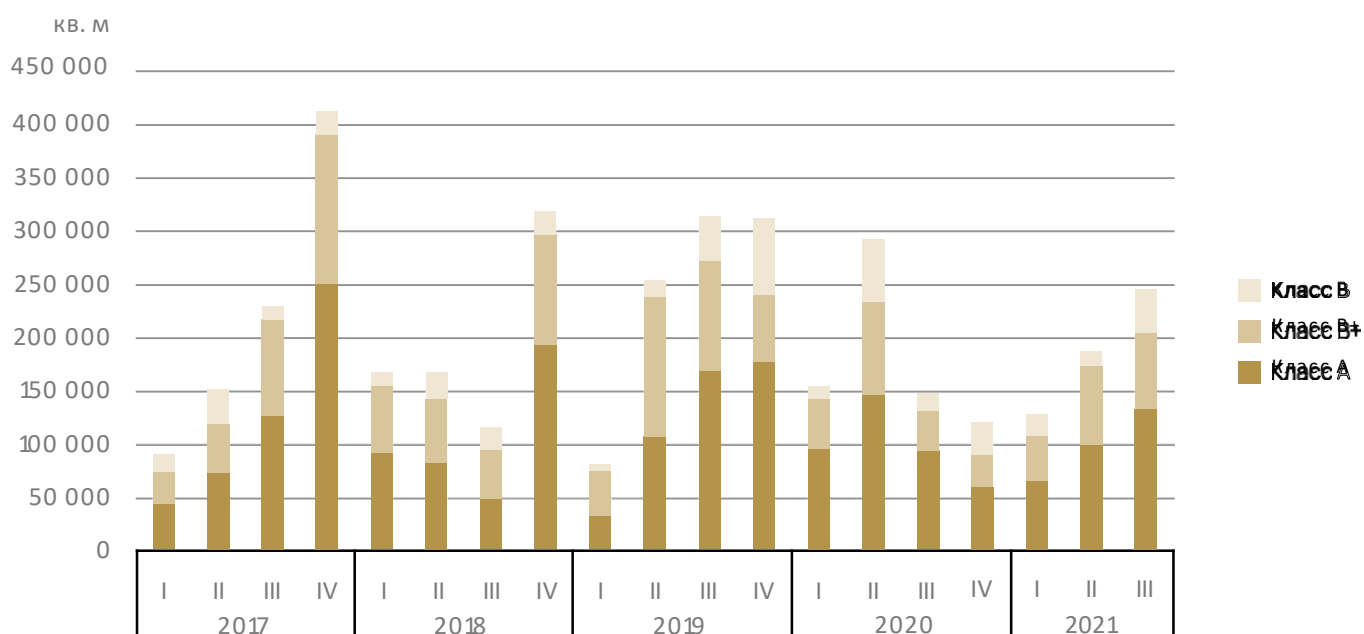
Говоря о складских площадях, самой яркой тенденцией 2021 года стал рост арендных ставок. По сравнению с 2020 рост составил 18%. На это повлияло резкое увеличение стоимости строительства в совокупности с повышенной востребованностью складских площадей – более 2 млн кв. м в 2021 году (на данный момент вакансия

равна 0,2%, в то время как спрос превышает объем доступных площадей более чем в 60 раз).

Мы не видим предпосылок к резкому изменению ситуации, в 2022 году ставка будет продолжать расти, что в целом нехарактерно для консервативного рынка складской недвижимости, который довольно медленно реагирует на изменения. В этом же году для перехода на новые цены потребовалось порядка пары месяцев.

В портрете игроков в 2021 году произошли кардинальные перемены – на рынке складской недвижимости о себе громко заявили «жилые девелоперы», которые работают преимущественно над спекулятивными проектами и готовы участвовать в сделках built-to-suit. В частности, компания Capital Group планирует строительство промышленных технопарков в Москве общей площадью более 200 тыс. кв. м, а ГК ПИК занимается поиском крупных участков и может построить складской комплекс на Новорязанском шоссе общей площадью 350 тыс. кв. м. И этот фактор повлиял на общий характер сделок. Если бы не старт жилых девелоперов, большинство сделок на 2021-й и 2022-й годы, вероятно, имели бы характер built-to-suit. Сейчас же созданы предпосылки к росту спекулятивных площадей.

## Поквартальная динамика спроса



Источник: S.A. Ricci