



Ключевые тренды в коммерческой недвижимости в 2022 году

Пресс-завтрак JLL



Участники



**Андерс
Лильенстолпе,**
генеральный
директор JLL в
России



Алексей Ефимов,
глава департамента
офисной
недвижимости JLL



Микаэл Казарян,
руководитель группы
по инвестициям JLL



Дмитрий Клапша,
руководитель отдела
по работе с
владельцами
офисных
помещений JLL



Екатерина Белова,
руководитель отдела
по работе с
арендаторами
офисных помещений
JLL



Евгений Бумагин,
руководитель
отдела складских
и промышленных
помещений JLL



Александр Петров,
руководитель
направления
территориального
планирования и
развития JLL



Владислав Фадеев,
руководитель отдела
исследований JLL



Полина Жилкина,
руководитель
департамента торговой
недвижимости JLL



Яна Уханова,
директор
департамента
гостиничного бизнеса
JLL



Михаил Тарасов,
генеральный
директор PLT



Павел Барбашев,
коммерческий
директор
O1 Properties



Ольга Стариченко,
исполнительный
директор
ТРЦ «Ривьера»

Макроэкономическое окружение: глобальный контекст



Рост ВВП в большинстве стран замедлится в 2022 году и еще сильнее в 2023-м. Динамика будет похожа, но темпы роста будут различаться между регионами.



Восстановление после Covid-19 внесло дисбаланс между спросом и предложением во многих странах. Россия – не исключение.

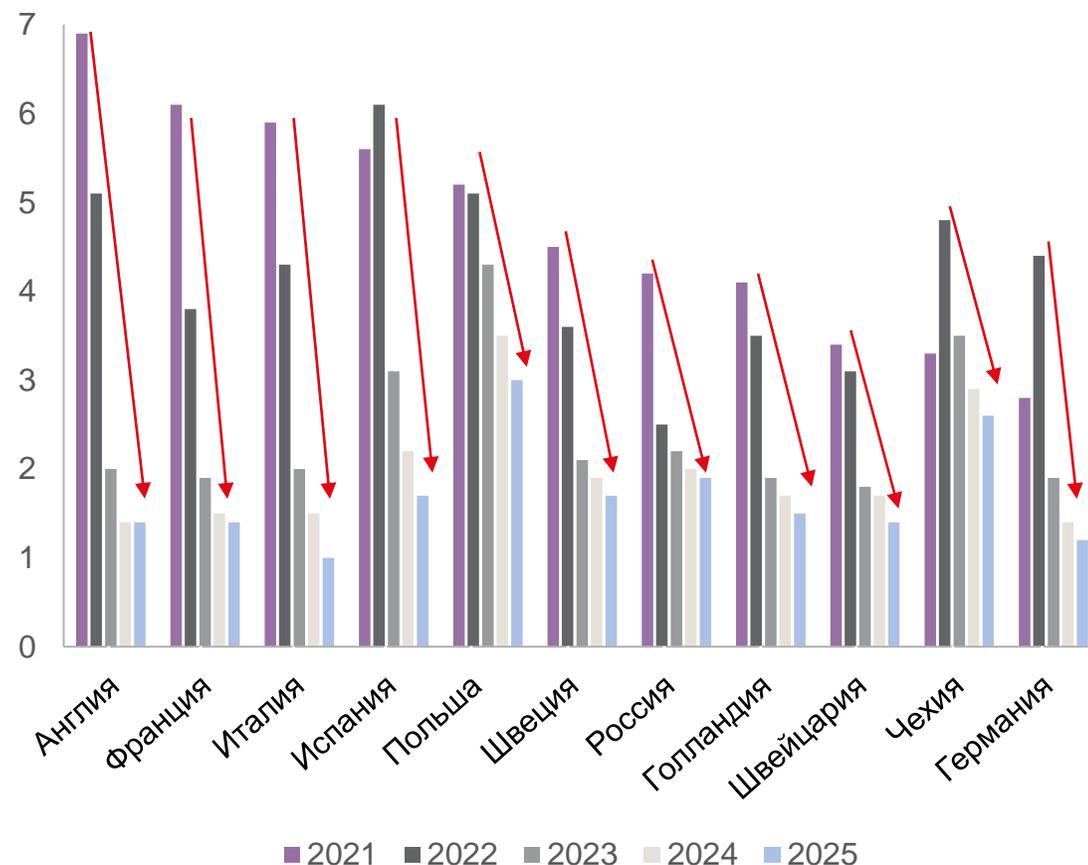


Рост инфляции вынуждает центральные банки пересматривать денежно-кредитную политику. В России этот тренд сильнее и начался еще в 2021 году



Недвижимость продолжит обеспечивать повышенную доходность по сравнению с безрисковыми активами. В России мы это наблюдали в 2021 году.

Рост ВВП (% , г/г)



Глобальные тренды **2022** в коммерческой недвижимости



Решение проблемы доступности рабочей силы

Нехватка персонала и кадровый голод наблюдаются во всех сегментах

Ускорение рыночной дифференциации

Усиление разрыва между успешными и качественными объектами/локациями и остальным рынком

Восстановление и устойчивость цепочек поставок

Меры по снижению рисков цепочек поставок приведут к переносу части функций в ближайшие \ соседние страны и более высоким запасам

Переход от краткосрочных антикризисных решений к долгосрочному планированию

2020 год был связан с выживанием, 2021 – с адаптацией к новой реальности, 2022 – к выработке новых долгосрочных планов

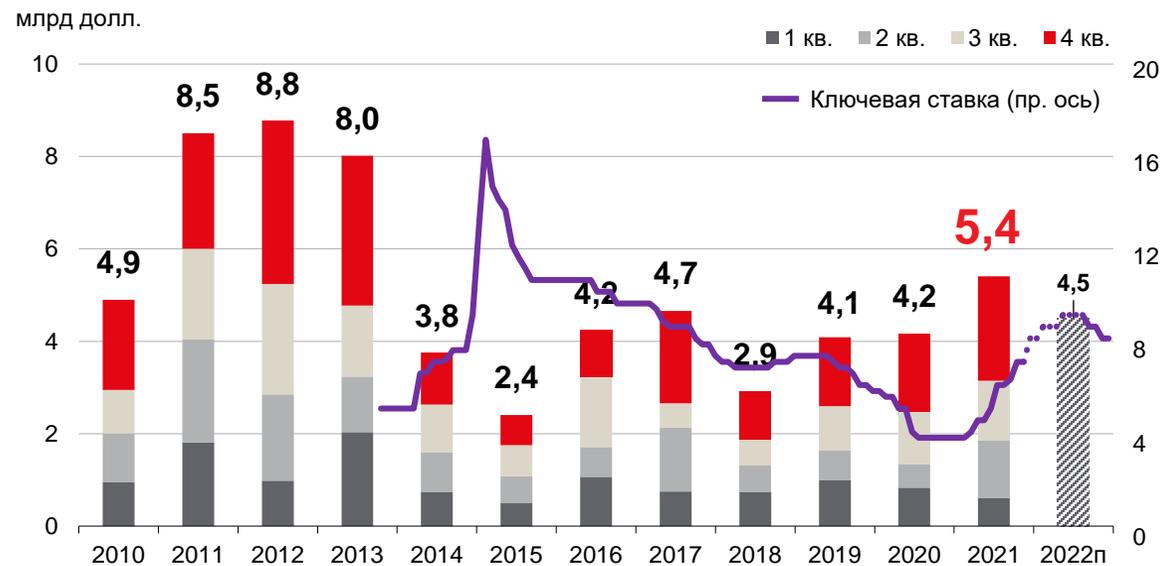
Ответственный и экологичный подход к недвижимости

От обсуждения к стратегии, от стратегии к действию. Превращение целей по устойчивому развитию в реальный план действий

Объем инвестиционных сделок максимален с 2014 года

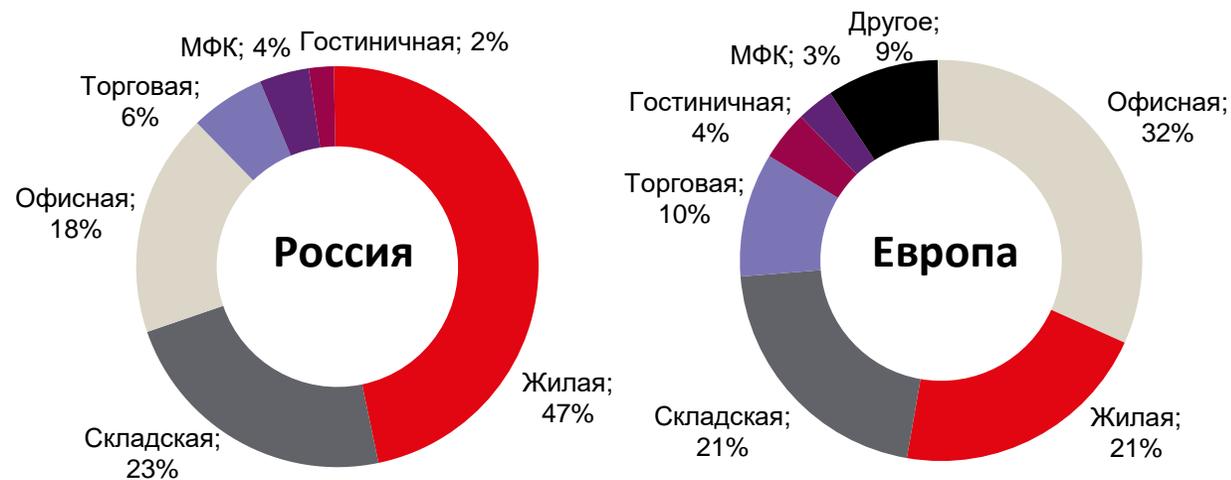


Динамика объема инвестиционных сделок в России



- Объем инвестиционных сделок в недвижимости России в 2021 году составил **5,4 млрд долл.** (+30%)
- **Склады** находятся на втором месте в России по объему инвестиций (уступая лишь инвестициям в жилой девелопмент)
- Увеличилось количество сделок, средний размер немного сократился

Структура инвестиций



Динамика ставок капитализации в Москве

	2 кв. 2021	2021	2022П
Офисы	8,5-10,0%	9,00-10,5%	9,0-11,0%
Склады	9,75-11,0%	10,0-11,25%	10,0-11,5%
Ритейл	9,25-10,5%	9,75-11,0%	10,0-11,25%

Ключевые тренды на российском инвестиционном рынке



Складской рынок продолжает активно расти



Наблюдаем восстановление инвестиционного спроса на офисы



Объекты с повышенной доходностью и потенциалом роста (в т.ч. ТЦ в регионах)



Коллективные инвестиции: ЗПИФ/БПИФ и IPO



Альтернативные форматы недвижимости – light industrial, проекты КРТ

- **ESG-повестка** становится главным трендом во многих сегментах. Все больше компаний разрабатывают планы действий для соответствия стандартам устойчивого развития.

Направление территориального планирования и развития



Услуги:

1. Подбор площадки для девелопмента;
2. Консолидация и сопровождение процесса приобретения земельно-имущественных комплексов;
3. Формирование дорожных карт для принятия решения об участии в программе КРТ;
4. Консультирование на всех этапах КРТ;
5. Консультирование по порядку получения ТЭП нежилой застройки;
6. Консультирование по процессу получения льгот.

Проекты КРТ – основной источник площадок для нового девелопмента в Москве

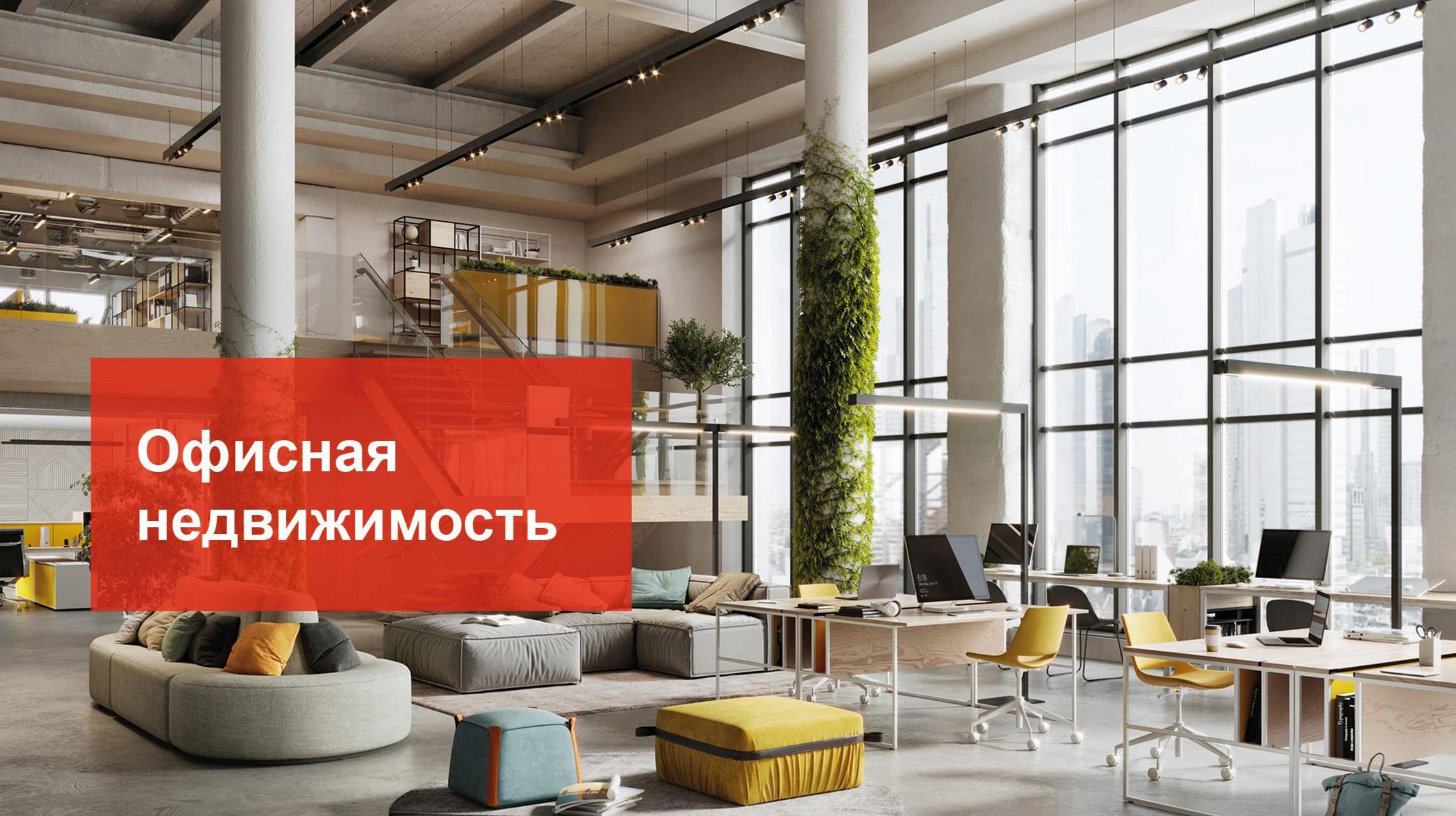


>140 проектов

~1 900 Га

35 млн кв.м.
Градостроительный потенциал:

- 8 млн кв. м промышленная застройка
- 17 млн кв. м общественно-деловая застройка
- 10 млн кв. м жилая застройка (в т.ч. 3,5 млн кв.м реновация)

A modern, open-plan office space with a high ceiling, large windows, and a mix of seating and workstations. A prominent red semi-transparent rectangle is overlaid on the left side, containing white text. The office features a grey sectional sofa with yellow and blue cushions, a yellow ottoman, and several desks with yellow chairs. A vertical green wall is visible near the center, and a mezzanine level is seen in the background.

Офисная недвижимость

Основные показатели офисного рынка Москвы



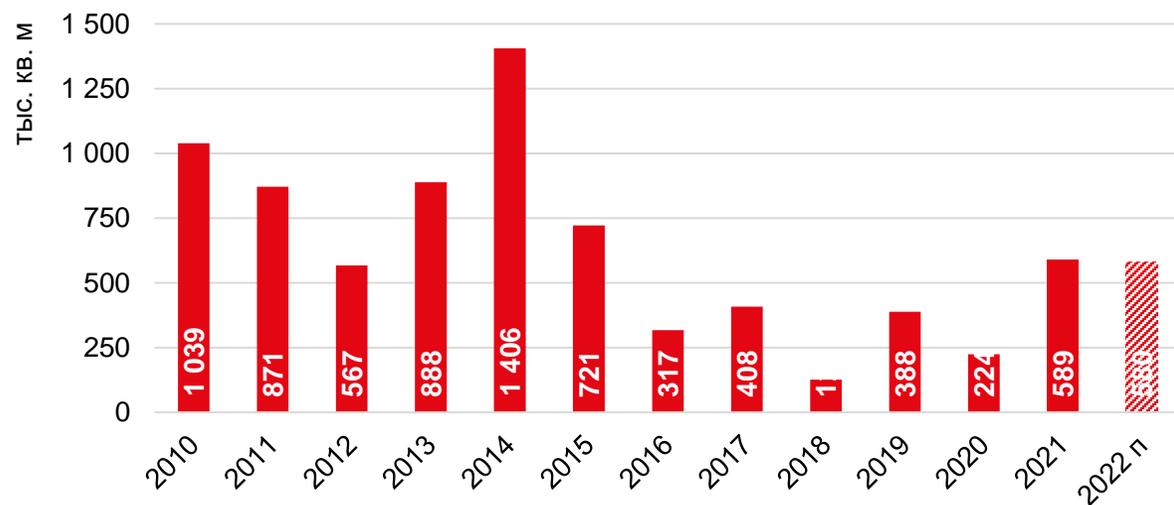
	2021		2022
Общий объем офисных площадей, тыс. кв. м	19 603		20 183
Объем завершенных проектов, тыс. кв. м	589		580
Объем арендованных и купленных площадей, тыс. кв. м	1 428		1 500
Чистое поглощение, тыс. кв. м	720		750
Доля свободных площадей	11,4%		10,5%
Запрашиваемые ставки аренды, тыс. руб./кв. м/год (не вкл. ОРЕХ и НДС)	35-55 (Прайм)		40-55 (Прайм)
Диапазон минимальных ставок капитализации	9,0-10,5%		9,0-11,0%

Объем ввода в 2022 году останется на уровне 2021 года



- Мы видим **девелоперскую активность**, но увеличение объемов ввода начнется с 2023 года
- В 2022 году прогнозируется **рост заполняемости класса А**; преимущественно за счет объектов внутри ТТК
- Сохранится **дефицит крупных блоков**, особенно в центре

Динамика ввода офисов в Москве



2020

2021

2022П

Ввод офисных площадей, тыс. кв. м

Всего	224	→	589	→	580
ЦДР	15	→	60	→	73
Вне ТТК	146	→	484	→	442

Доля свободных площадей

ЦДР	6,9%	→	9,5%	→	5,1%
Класс А					
Вне ТТК	19,8%	→	15,1%	→	16,0%
Класс А					

Основной спрос пришелся на ключевые деловые районы столицы



- **Центральный деловой район, Москва-Сити и Ленинградский коридор** были более чем успешны в 2021 году
- Объем сделок вырос почти **в 2 раза**
- Чистое поглощение вновь оказалось в **положительной** зоне
- Ожидается рост арендных ставок **на 10%** в 2022 году для центральных локаций

2020

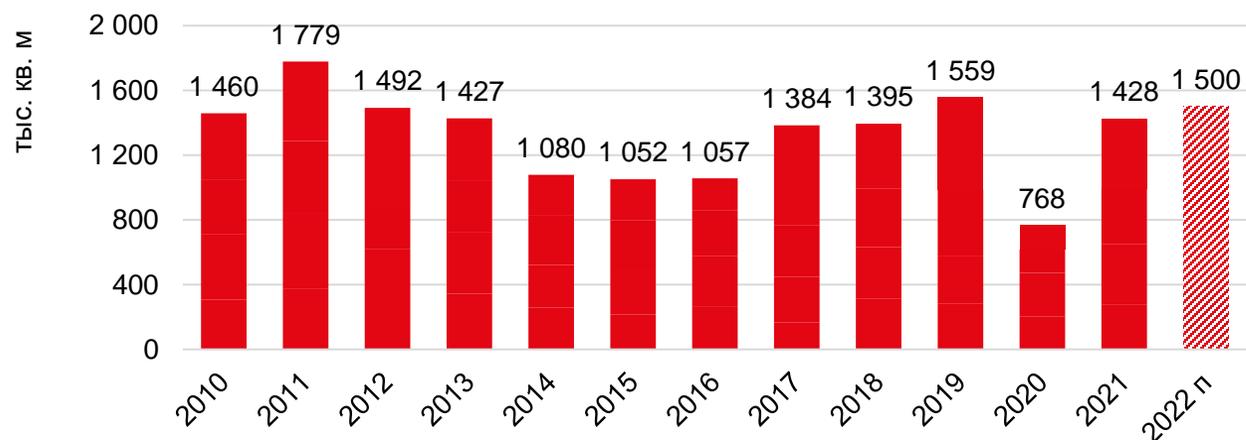
2021

2022Г

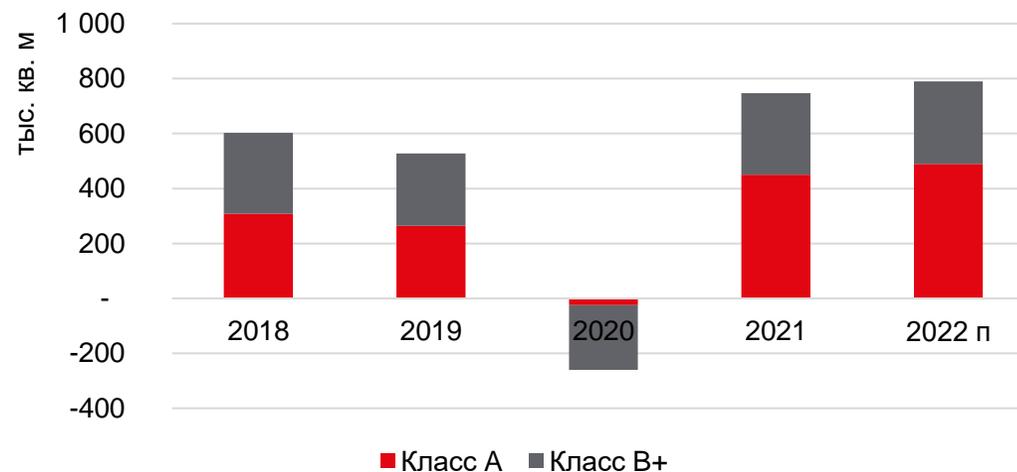
Запрашиваемые ставки аренды,
тыс. руб./ кв. м/год

ЦДР Класс А	30-45	→	30-45	↗	35-50
Вне ТТК Класс А	18-32	→	18-32	→	18-35

Динамика объема офисных сделок в Москве



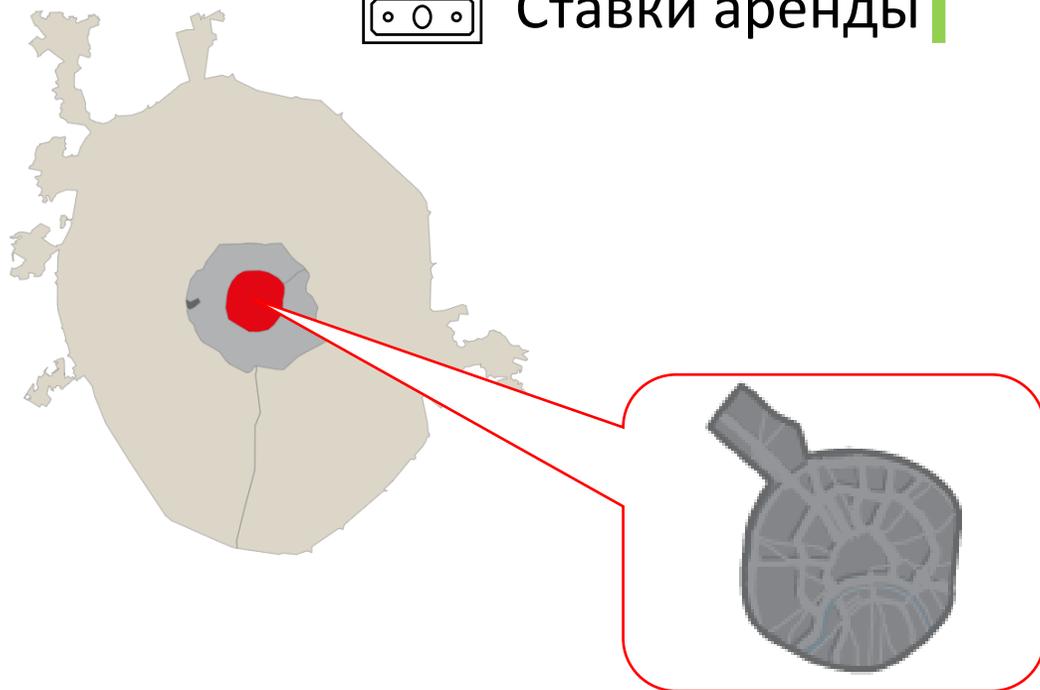
Чистое поглощение офисных площадей



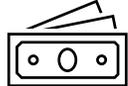
Разная ситуация в центре и в децентрализованных районах в 2022 году

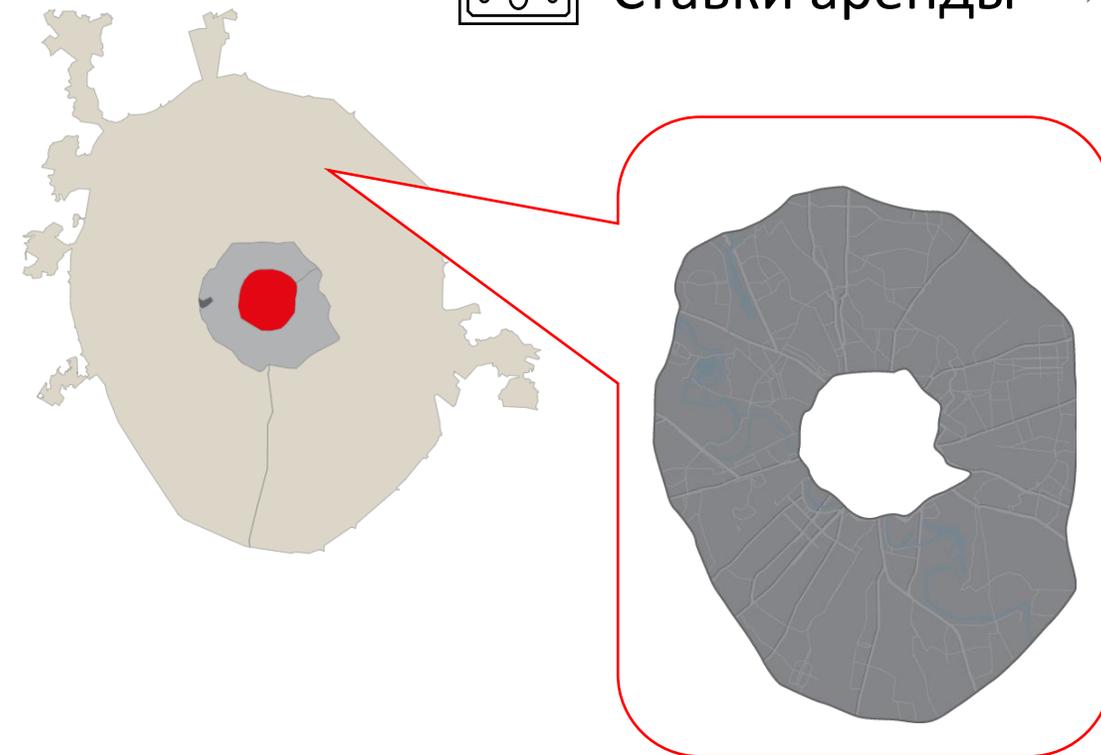
ЦДР/Москва-сити/Ленинградка

-  **Вакантность** ↓
-  **Ставки аренды** ↑



За ТТК

-  **Вакантность** ↑
-  **Ставки аренды** →



Ключевые тренды на офисном рынке



**Качественных
офисных зданий
становится
больше**



**Разная ситуация в
центре и в
децентрализованных
районах**



**Ускоренный рост
гибких
пространств**



**Устойчивое
развитие и ESG**



**Гибридный формат
работы**

В 2022 году ожидается существенный рост ввода гибких офисов в Москве



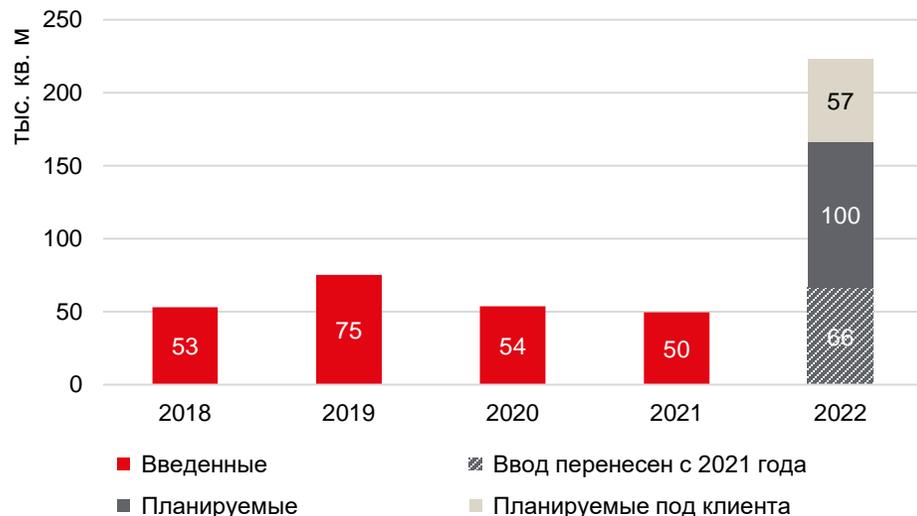
- В 2017 году гибкие пространства составляли **0,3%** от общего объема офисов в Москве. В настоящий момент эта доля достигла **1,5%**. Для сравнения, в Лондоне – 6,9%, в Амстердаме – 6,2%
- К вводу в 2022 году планируется **около 170 тыс. кв. м** и еще почти 60 тыс. кв. м возможно к реализации под клиента
- В 2022 году ожидается рост ставок аренды в гибких пространствах в центральных локациях **около 10%**

206
площадок

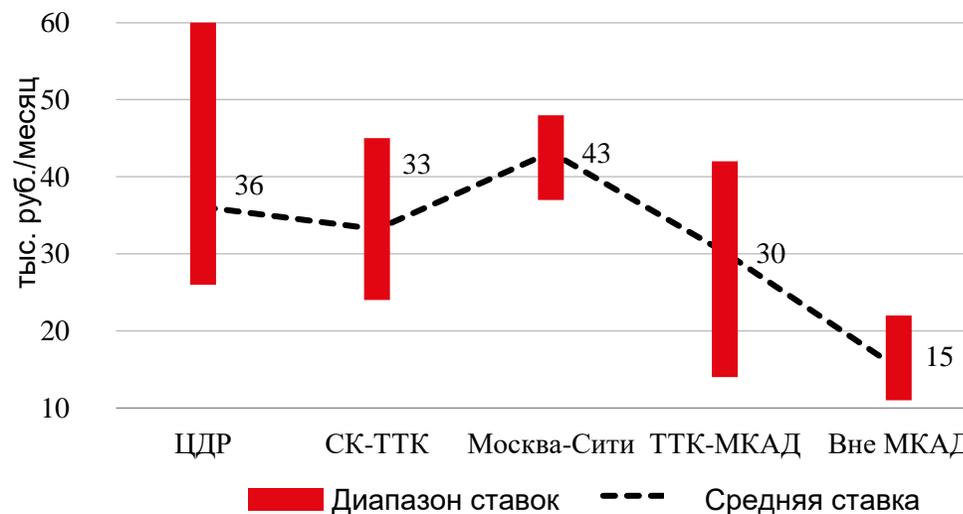
279
тыс. кв. м

42
тыс. раб. мест

Динамика ввода гибких пространств



Запрашиваемые ставки аренды, за 1 р/м в кабинете



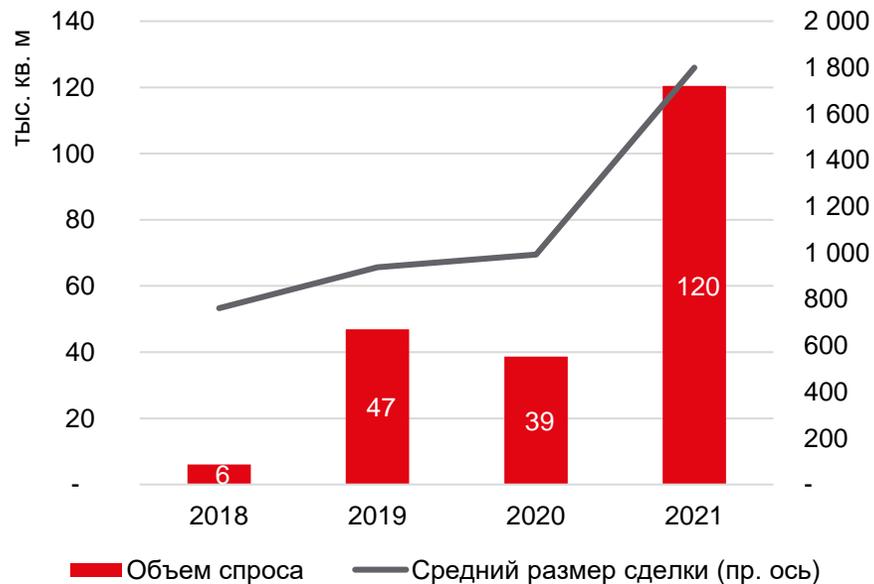
Спрос на гибкие офисы в Москве формируется за счет корпоративных клиентов



- Объем сделок в 2021 году по сравнению с 2020 годом вырос **в 3 раза**
- Более **50%** сделок были заключены в формате built-to-suit
- Основной спрос составляют **IT-компании и онлайн-ритейлеры**

67
сделок

Динамика спроса на гибкие офисы



Лидеры спроса 2021 года:



120 тыс.
кв. м

18 тыс.
раб. мест

Приоритеты арендаторов на офисном рынке



1101 организация
взяла курс на
углеродную
нейтральность

**Приоритеты
арендаторов на
офисном рынке**



63% сотрудников
предпочитают
гибридный формат
работы

2.36 дней в неделю
работы из дома в
планах
работодателей

**Трансформация
и гибридный
формат работы**



58% респондентов
отдают приоритет
работодателям,
заботящимся о
здоровье и
благополучии
сотрудников

**Здоровье и
благополучие**



59% руководителей
подтверждают, что
пандемия COVID-19
ускорила цифровую
трансформацию

Технологии



33% директоров по
недвижимости
планируют увеличить
использование
коворкингов / флекс
пространств

**Гибкость и
оптимизация
расходов**

Блиц-интервью: ESG-трансформация офисов: как изменился взгляд арендаторов и инвесторов?



Алексей Ефимов,
член Совета директоров JLL

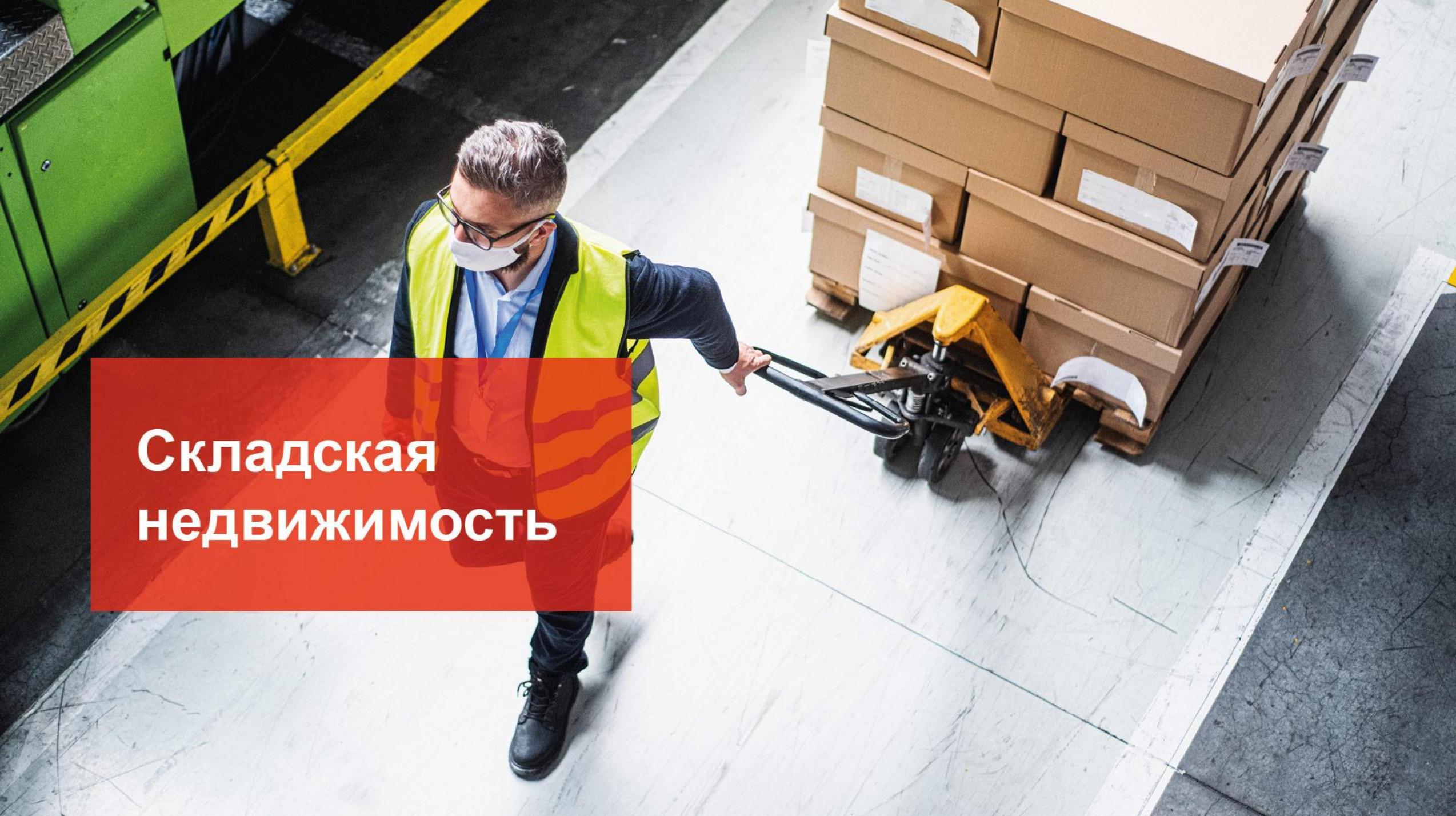


Павел Барбашев,
коммерческий директор O1 Properties

1. ESG-повестка очень сильно развита у крупнейших компаний. Сейчас это модная тема, зачем офисному рынку нужно зеленое строительство?

2. Каким образом ESG-принципы интегрируются в офисные проекты O1? Какие тенденции и индикаторы при этом учитываются?

3. Что дает ESG – повестка офисным арендаторам в среднесрочной перспективе? Какая стратегия у крупного бизнеса в России?

A high-angle photograph of a man in a warehouse. He is wearing a dark suit, a light blue shirt, a tie, glasses, and a white face mask. He is also wearing a bright yellow safety vest over his suit. He is pushing a yellow pallet jack that is carrying a stack of several cardboard boxes. The boxes are stacked on a wooden pallet. The floor is a light-colored concrete with some white lines. To the left, there is a green structure with yellow safety railings. The overall scene is a busy warehouse environment.

**Складская
недвижимость**

Связанные с пандемией COVID-19 продолжительные нарушения глобальных цепочек поставок были одним из потрясений для бизнеса по всему миру в 2020 году

- Более высокий уровень запасов является ответом на произошедшее. Принцип «**just in case**» дополняет «**just in time**».
- Увеличение запасов даст возможность удовлетворить клиентский спрос.
- Цепочка поставок становится длиннее.
- Приближение операций друг к другу и рост сегмента городской логистики.

Вакантность и объем инвестиций оказались рекордными по итогам 2021 года



1,2 млн кв. м
Ввод в 2021

2,1 млн кв. м
Планируемый
ввод в 2022

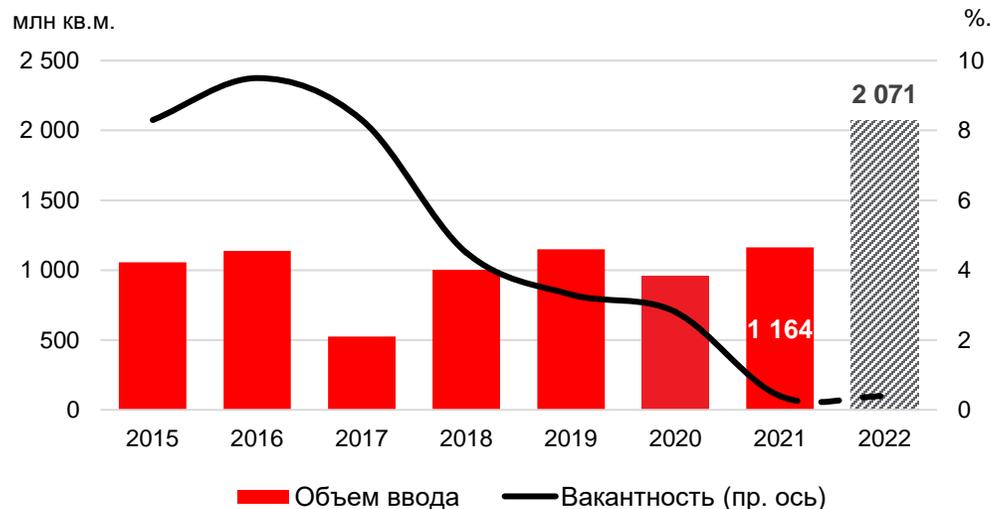
96%

Реализовано до
даты ввода

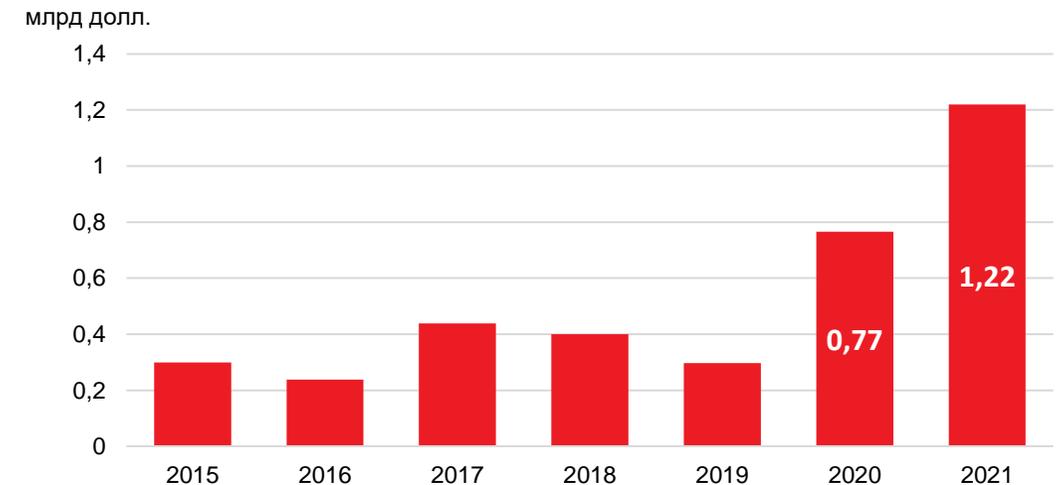
0,4%

Вакантность
по итогам 2021

Ввод и вакантность на складском рынке Москвы



Объем инвестиционных сделок в складском сегменте в России



Объем сделок в 2021 году достиг рекордных значений



2,6 млн кв. м
Объем сделок
в 2021

27%
Доля
E-commerce

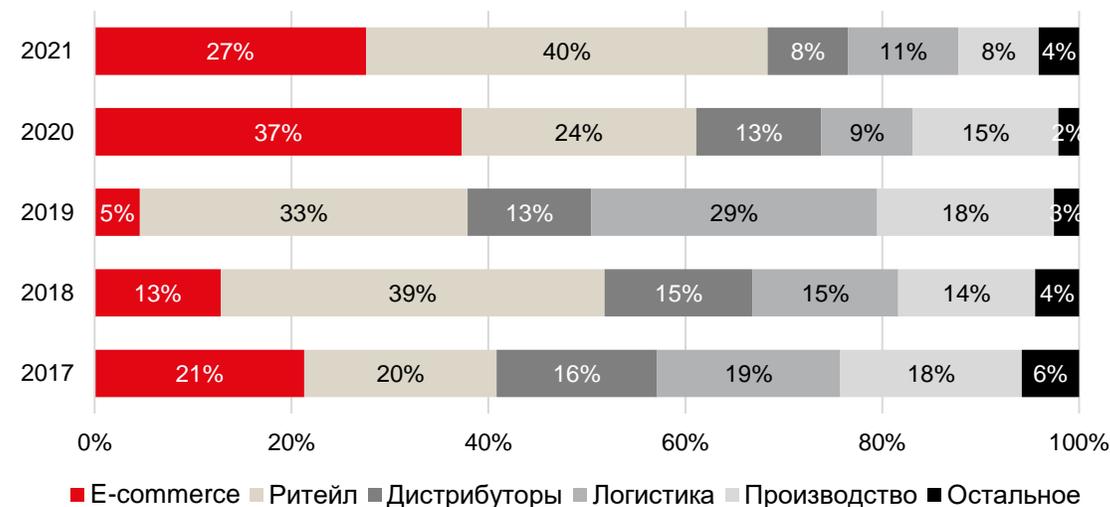
5 500 руб.
Максимальная
базовая ставка

+31%
Рост ставок за
2021

Объем сделок на складском рынке Москвы



Структура сделок на складском рынке Москвы



Факторы, влияющие на ставки аренды



Фактор роста ставок аренды	Изменение за последний год
Бум спроса на склады со стороны конечных пользователей	+56%
Увеличение стоимости строительства	+37%
Снижение вакантности	с 2,8% до 0,4%
Рост стоимости земельных участков	+50%
Повышение ключевой ставки	с 4,25% до 8,5%
Увеличение спроса со стороны инвесторов	+60%
Высокая инфляция	с 4,9% до 8,4%
Рост стоимости рабочей силы	+30%

Блиц-интервью: Склады продолжают дорожать: когда арендные ставки достигнут потолка?



Евгений Бумагин, руководитель
отдела складских и промышленных помещений JLL



Михаил Тарасов,
генеральный директор PLT

- 1.** PLT является одним из крупнейших владельцев по объему складских проектов. Как с вашей точки зрения клиенты воспринимают повышение арендных ставок?
- 2.** Готовы ли вы сейчас брать на себя инвестиционные риски и дальше наращивать ваш складской портфель?
- 3.** Какие типы объектов вызывают у вас интерес, учитывая разницу между текущими и докризисными ставками аренды в стабилизированных активах?

Высокий спрос и дефицит предложения: Ключевые тренды на российском складском рынке



**Отсутствие
площадей**



**Высокий спрос
на проекты
built-to-suit**



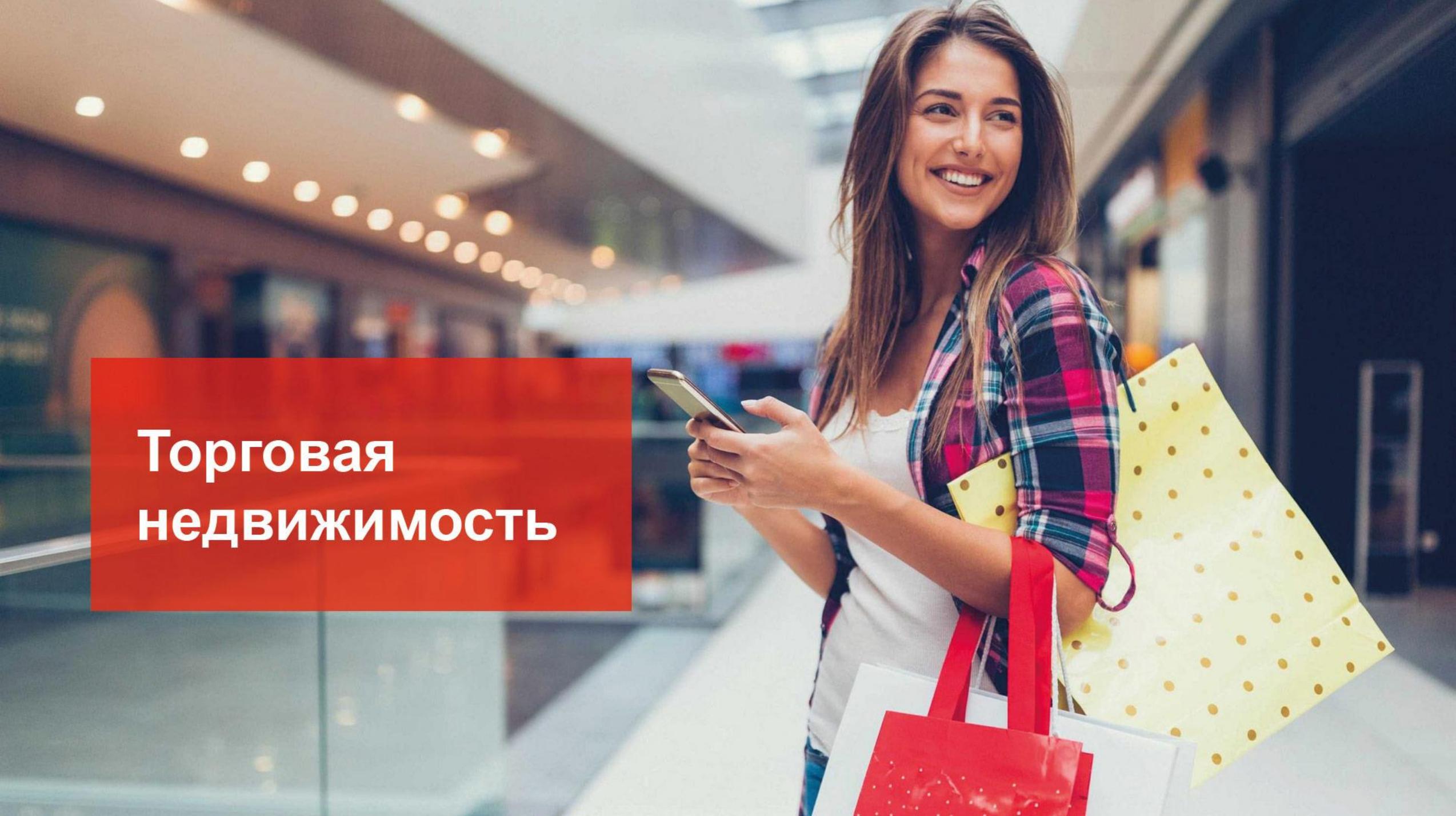
**Городская
логистика и light
industrial**



**Управление рисками
supply chain**



**Стабилизация ценообразования
на рынке строительства**

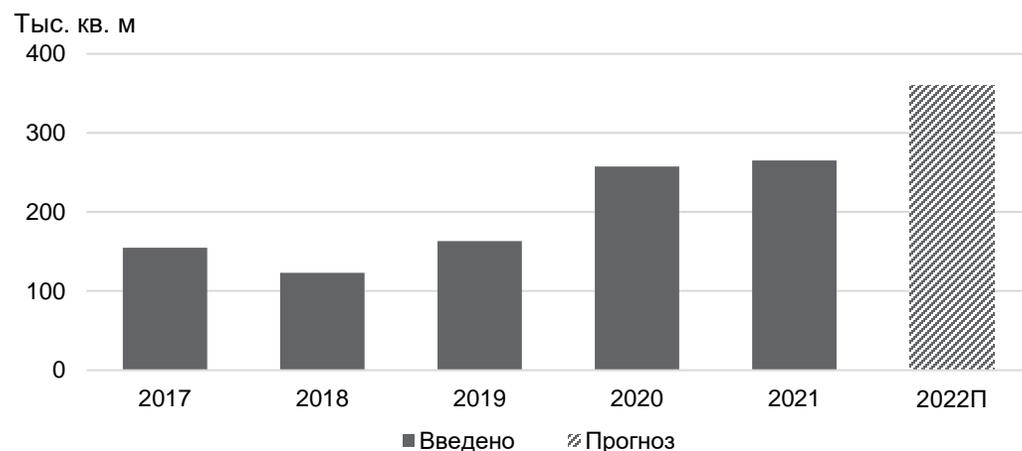


**Торговая
недвижимость**

Ввод ТЦ в Москве в 2021 году оказался ниже ожидаемого, но выше 2020 года

- Ожидается **увеличение объемов ввода**, хотя перенос части заявленных проектов на 2023 год возможен
- Более **40%** будущего ввода – районные ТЦ
- **Посещаемость** ключевых ТЦ Москвы в декабре 2021 года вернулась на допандемийный уровень

Ввод торговых центров



Крупнейшие ТЦ 2021 года

Город Косино	София	Павелецкая Плаза
80 тыс. кв. м	36 тыс. кв. м	33 тыс. кв. м
		
2020	2021	2022П

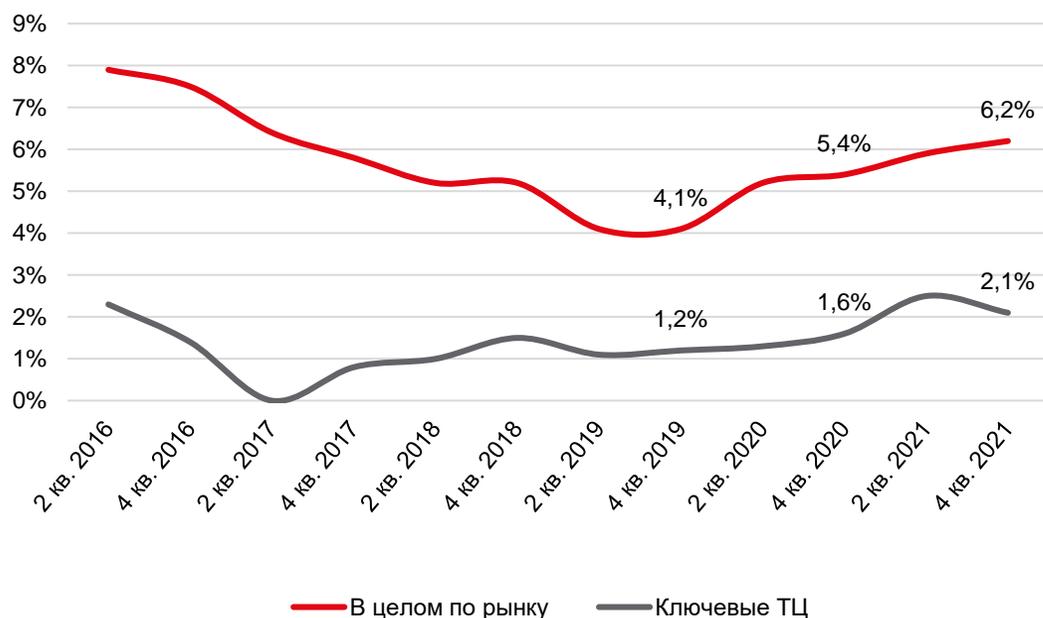


Динамика вакантности существенно различается в ТЦ разного класса и качества



- Сохранится высокая заполняемость **ключевых ТЦ**
- Рост вакантности в 2022 году в целом по рынку возможен как за счет ввода новых объектов, так и за счет высвобождения площадей в устаревших ТЦ

Динамика доли свободных площадей в ТЦ



2020

2021

2022П

Доля свободных площадей

В целом по рынку	5,4%	↗	6,2%	↗	8-10%
В ключевых ТЦ	1,6%	↗	2,1%	↘	1,5-2%
В новых ТЦ	19%	↘	15%	↗	16-17%



Реконцепция



**Рост
товарооборота
ритейлеров**



**Рост качества
торговой
инфраструктуры
в жилых районах**



**Усиливающаяся
дифференциация между
современными и
устаревшими объектами**



**Взаимодействие
онлайн и офлайн
ритейла**



**Развитие
аутлетов, в т.ч. в
регионах**

Блиц-интервью: Эффект пандемии. Какие торговые центры сегодня нужны рынку и потребителю?

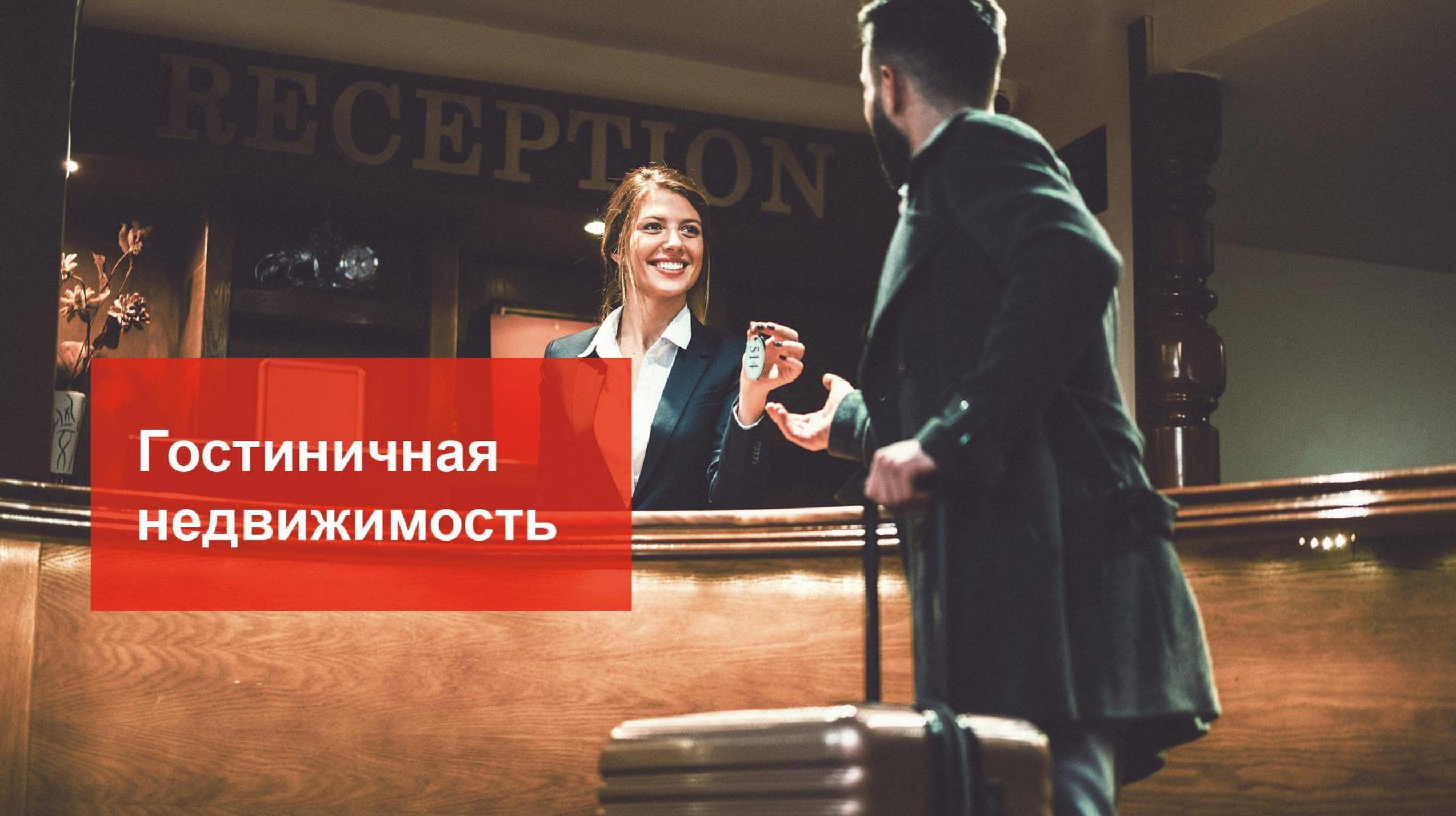


Полина Жилкина, руководитель департамента
торговой недвижимости JLL



Ольга Стариченко,
исполнительный директор ТРЦ «Ривьера»

- 1.** Как вы закончили 2021 год и начали 2022 год с точки зрения трафика и товарооборота арендаторов?
- 2.** Согласны ли вы с трендом по реконцепции торговых центров?
- 3.** Какие торговые центры сейчас нужны рынку и потребителям?



**Гостиничная
недвижимость**

Рынок гостиничной недвижимости остановился, отдышался немного и снова пошел



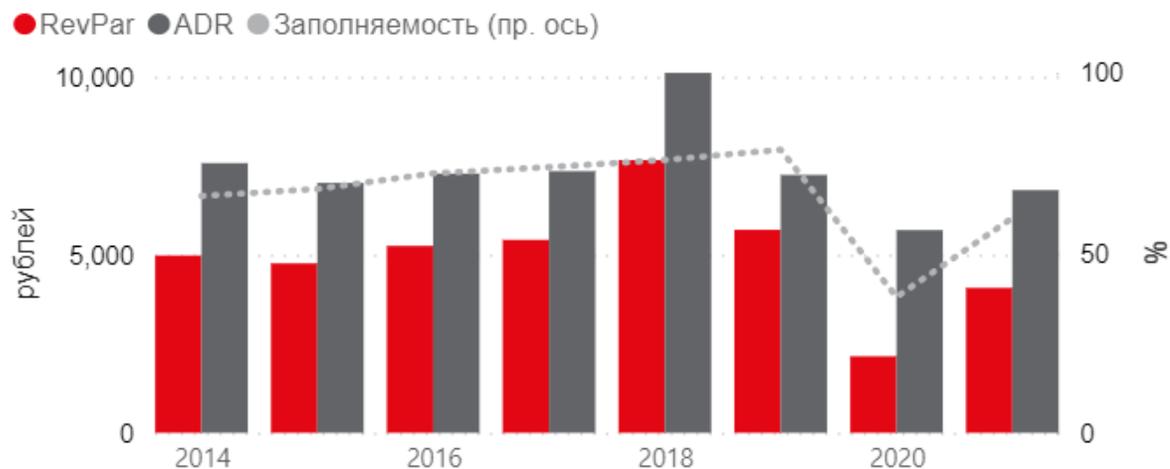
Гостиничный рынок Москвы и Санкт-Петербурга всё еще отстает от допандемийных значений

Москва

	2019	2020	2021	2021 vs 2019
Загрузка, %	79	38	61	↓
ADR, руб.	7 240	5 690	6 930	↓
RevPAR, руб.	5 690	2 150	4 200	↓

Санкт-Петербург

	2019	2020	2021	2021 vs 2019
Загрузка, %	66	29	44	↓
ADR, руб.	5 730	4 850	7 330	↑
RevPAR, руб.	3 800	1 390	3 250	↓





**Нехватка
линейного
персонала**



**Рост
операционных
расходов на
фоне инфляции**



**Вынужденный рост
тарифов, несмотря на
спрос, ослабленный
пандемией**



**Большинство новых гостиничных
проектов будет реализовываться
при государственной поддержке**



**Рост популярности гибридных
проектов: гостиницы +
апартаменты/резиденция**



Ключевые тренды в коммерческой недвижимости в 2022 году



Решение проблемы доступности рабочей силы

Нехватка персонала и кадровый голод наблюдаются во всех сегментах

Ускорение рыночной дифференциации

Усиление разрыва между успешными и качественными объектами/локациями и остальным рынком

Восстановление и устойчивость цепочек поставок

Меры по снижению рисков цепочек поставок приведут к переносу части функций в ближайшие \ соседние страны и более высоким запасам

Переход от краткосрочных антикризисных решений к долгосрочному планированию

2020 год был связан с выживанием, 2021 – с адаптацией к новой реальности, 2022 – к выработке новых долгосрочных планов

Ответственный и экологичный подход к недвижимости

От обсуждения к стратегии, от стратегии к действию. Превращение целей по устойчивому развитию в реальный план действий

Российские тренды 2022 в коммерческой недвижимости



Инвестиции

Объекты с повышенной доходностью и потенциалом роста

Альтернативные форматы недвижимости – light industrial, проекты КРТ



Офисы

Разная ситуация в центре и в децентрализованных районах

Гибридный формат работы



Склады

Восстановление цепочек поставок

Отсутствие площадей и рост ставок аренды



Ритейл

Дифференциация между объектами

Реконцепция



Отели

Рост популярности гибридных проектов

Государственная поддержка инвестиционных проектов

Куда же без QR-кода?

Исследования JLL



Обзоры рынка коммерческой недвижимости России

