



Исследования | Февраль 2022

Ключевые тренды коммерческой недвижимости в 2022 году

Введение

Неопределенность эпидемиологической и макроэкономической ситуации начала года, безусловно, оказывает влияние и на рынок недвижимости. И все же, оставаясь оптимистами, наиболее вероятным мы видим сценарий, когда пандемия будет оказывать все меньшее влияние на рынок, а геополитические вопросы будут решены в процессе переговоров.

Среди глобальных трендов, которые характерны не только для России, но и для всего мира, можно выделить несколько общих для всех сегментов. 2022 год – период **перехода от краткосрочных антикризисных решений к долгосрочному планированию**. Если 2020 год был связан с выживанием, в 2021 году компании занимались адаптацией к новой реальности, то в 2022 году фокус будет на долгосрочных планах развития. Компании будут решать, были ли принятые стратегии временными на кризисный период или это станет новой реальностью.

В офисном сегменте, например, это коснется гибридного формата работы сотрудников. Торговые центры будут развиваться в сторону улучшения качества своих проектов, проводя реконцепции для того, чтобы максимально учесть изменившиеся потребности целевой аудитории и выстоять в борьбе с онлайн.

В 2022 году мы ожидаем увеличения разрыва между успешными и качественными объектами и локациями и остальным рынком. Тренд на **усиление рыночной дифференциации** найдет отражение во всех сегментах рынка недвижимости. В устаревающих торговых центрах мы увидим отток арендаторов, за счет чего в среднем по рынку вакантность может вырасти. Ключевые и наиболее качественные торговые центры будут чувствовать себя более устойчиво. Похожая ситуация и в офисах. Если в лучших бизнес-центрах и популярных локациях мы наблюдаем минимальную вакантность и рост арендных ставок, то в менее успешных объектах доля свободных площадей продолжит расти, что не даст возможности увеличивать ставки.

Мировой тренд, связанный с **минимизацией риска в цепочках поставок**, найдет отражение и на российском рынке недвижимости. В первую очередь это будет актуально для ритейлеров, которые активно работают над улучшением цепочек поставок, чтобы быть ближе к потребителю. С другой стороны, есть риск перенасыщения складских запасов, и их оптимизация выходит на первый план.

В силу высокого спроса на сервисы и услуги на рынке наблюдается острая нехватка персонала. Краткосрочной причиной этого является пандемия, но есть и долгосрочный аспект уменьшения численности рабочей силы из-за демографической ямы. **Решение проблемы доступности рабочей силы** будет как никогда актуальным в 2022 году.

Наконец, есть еще один фактор, крайне важный на развитых рынках, но пока еще не находящийся в фокусе внимания в России – это **ответственный и экологичный подход к недвижимости**. Для большинства крупных глобальных компаний наличие зеленого сертификата и соответствие стандартам ESG является одним из основных критериев выбора. Таким образом, девелоперы, чтобы в будущем привлечь инвестиции, уже сейчас превращают цели по устойчивому развитию в реальный план действий. Долгосрочная стратегия таких собственников направлена на опережение рынка и создание качественного продукта, соответствующего экологическим стандартам, пока спрос еще находится на стадии становления. Мы неизбежно увидим этот тренд в России уже в среднесрочной перспективе.

В этом отчете мы представили основные тенденции, которые будут оказывать влияние на **рынок коммерческой недвижимости в России в 2022 году**, а также ключевые показатели рынка на конец года.

Рынок инвестиционных сделок в недвижимости

В прошедшем году мы наблюдали оживление инвестиционной активности, объем сделок достиг 5,4 млрд долл., что стало максимальным значением последних 8 лет. Однако нельзя не отметить влияние изменившейся монетарной политики Центрального Банка России на будущую инвестиционную активность. На фоне растущей инфляции ЦБ РФ несколько раз поднимал ключевую ставку, которая в феврале 2022 года достигла 9,5%, максимального значения с мая 2017 года. В первой половине 2022 года можно ожидать ее дальнейшего увеличения. В связи с ростом стоимости заемного финансирования мы ожидаем некоторого снижения инвестиционной активности в секторе недвижимости в среднесрочном периоде. По нашим прогнозам, в 2022 году объем инвестиционных сделок сократится и составит 4,5 млрд долл.

По-прежнему в фокусе внимания инвесторов будет **складской рынок** как наиболее устойчивый сегмент коммерческой недвижимости в пандемию. Мы ожидаем восстановления инвестиционного интереса к объектам **офисной недвижимости**, прежде всего к наиболее качественным бизнес-центрам в центральных локациях, а также к объектам,

которые могут дать дополнительную доходность после их реконструкции.

В ближайший год стоимость финансирования будет сохраняться на достаточно высоком уровне, а разрыв между ожиданиями продавцов и покупателей – увеличиваться. Инвесторы будут проявлять высокий интерес к сделкам, где есть **возможность для дополнительного роста стоимости актива**, например объектов в прекрасной локации, но требующих существенных дополнительных инвестиций, или объектов с высокой вакантностью, которые потенциально способны генерировать более высокий арендный поток.

Стоит отметить и трансформацию инвестиционного рынка. Инвесторы будут рассматривать для себя **новые форматы** как в жилом, гостиничном, так и промышленном сегменте. Дополнительный импульс развитию городов даст реализация программы комплексного развития территорий.

Объем
инвестиций,
млрд \$

4,2

2020



5,4

2021



4,5

2022П



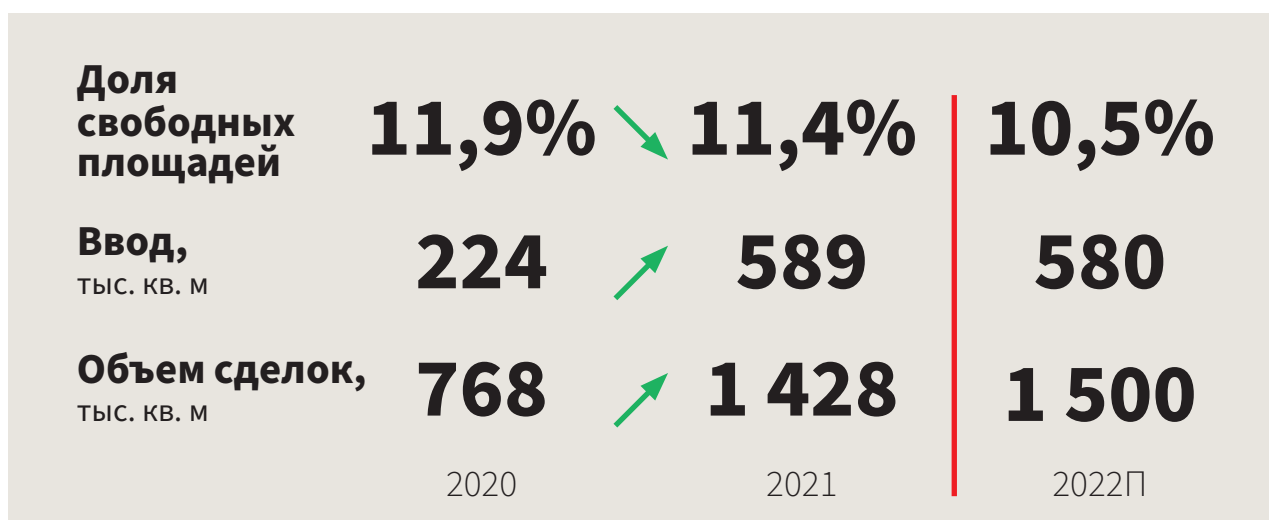
Офисы

Москва

Текущая ситуация в офисном сегменте, несмотря на сохранение сложной эпидемиологической ситуации, оказалась более позитивной, чем ожидалось еще год назад. Влияние пандемии на офисный рынок оказалось кратковременным и не столь драматичным, как в предыдущие кризисы. Компании адаптировались, а **гибридный формат работы** стал нормой. Но это привело к изменению как миссии, так и формата офисного пространства.

Девелоперы активно анонсируют новые офисные здания, но существенное увеличение объема ввода начнется с 2023 года. В 2022 году объем нового предложения останется на прошлогоднем уровне. При этом усиливается разрыв между успешными и качественными объектами и локациями и остальным рынком. Это, в свою очередь, стимулирует девелоперов и собственников объектов уделять внимание **качеству своих активов**: большинство новых зданий относится к классу А.

По итогам прошедшего года мы наблюдали активное восстановление спроса, объем сделок аренды и купли-продажи офисов вырос практически в 2 раза. Это привело к снижению доли свободных площадей, однако **ситуация существенно отличается между центром и децентрализованными районами**. В текущем году будет наблюдаться дальнейшее сокращение свободного предложения, особенно это будет характерно для объектов класса А в границах ТТК. В соответствии с этим изменятся и арендные ставки: в 2022 году будет наблюдаться рост ставок аренды до 10% в центральных локациях, недорогие блоки останутся только за пределами ТТК.

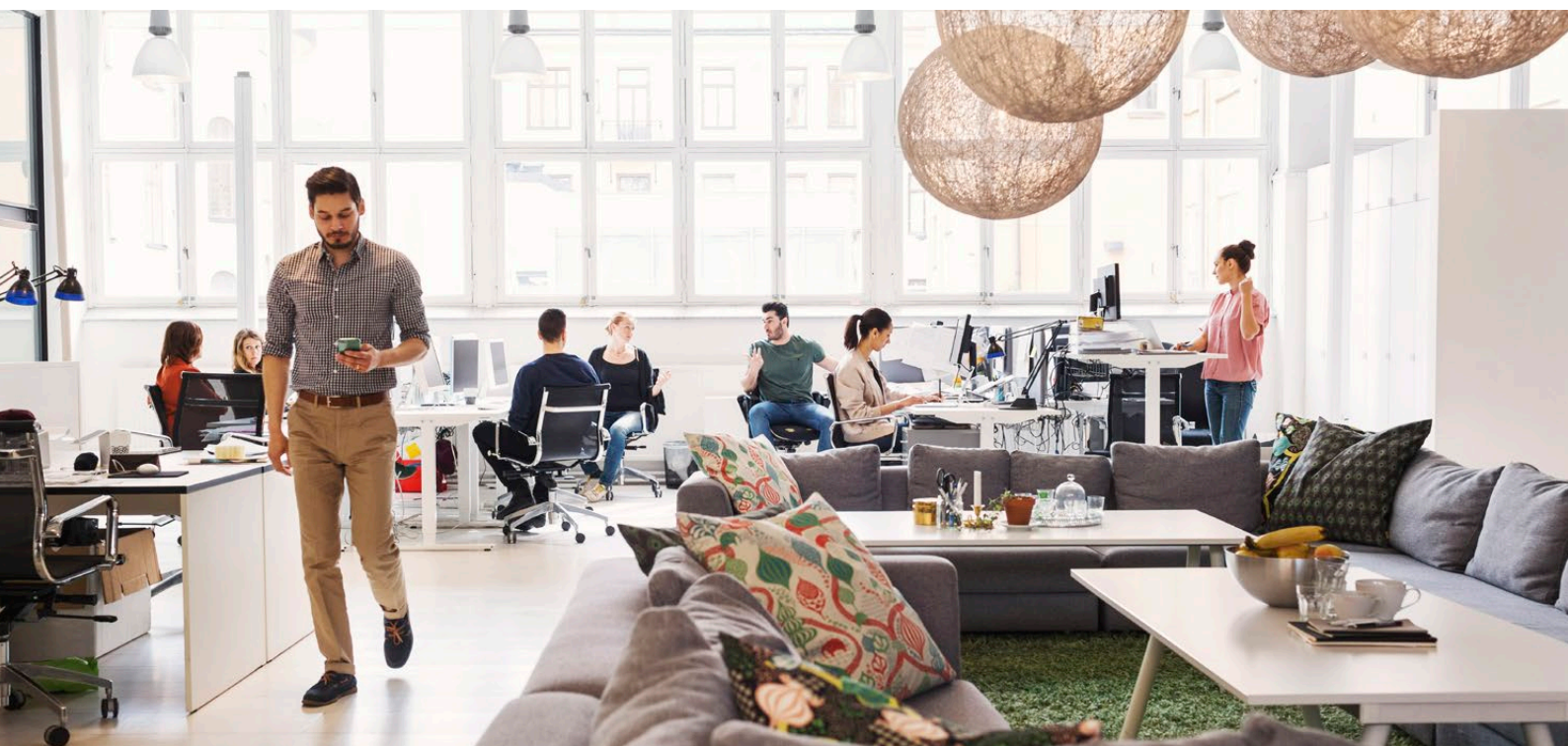
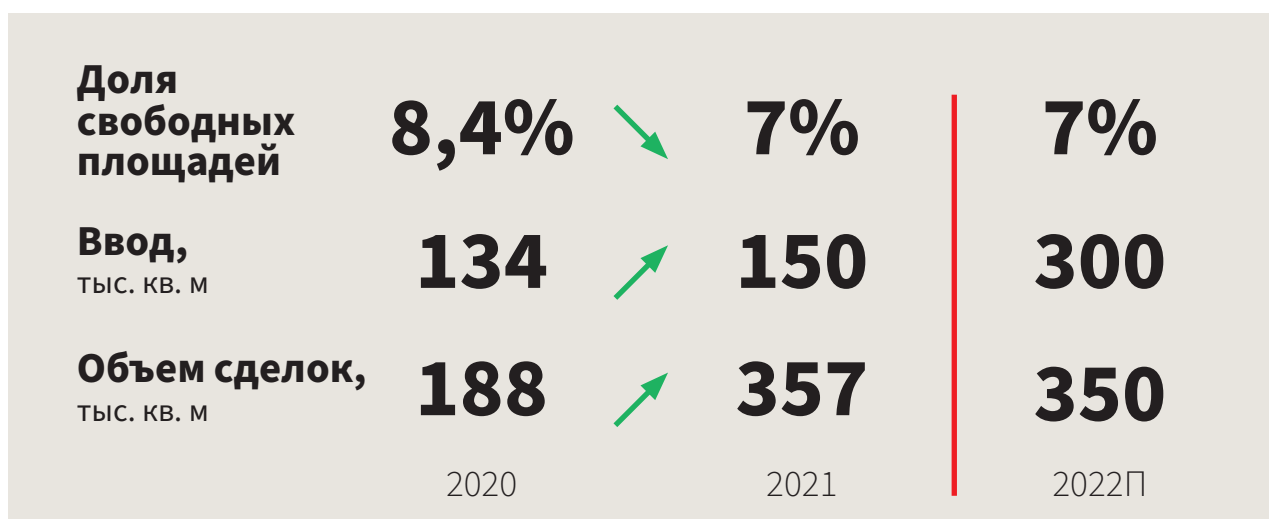


Санкт-Петербург

В Санкт-Петербурге на этапе строительства находится сравнительно большой объем нового предложения, ввод которого планируется в 2022 году. Несмотря на это, доля свободных площадей в среднем по рынку останется на уровне 7%, так как наблюдается **стабильно высокий спрос**: расширяются и улучшают условия, переезжая в новые здания, компании нефтегазовой сферы, сохраняется активный спрос со стороны растущего IT-сектора. При этом нехватка крупных блоков в действующих бизнес-центрах приводит к тому, что компании все чаще ищут здания для покупки.

Мы видим рост **привлекательности бизнес-центров Санкт-Петербурга** для широкого круга инвесторов. В свою очередь, многие собственники стали задумываться о продаже своих активов либо их подготовке к продаже – реконструкции, репозиционировании, улучшении пула арендаторов, что также может привести к ряду интересных сделок в 2022 году.

И хотя рост арендных ставок в среднем по рынку составит около 3-4% за год, что ниже инфляции, этот рост будет крайне неоднородным. В новых качественных зданиях он будет выше, тогда как в объектах, с трудом удовлетворяющих критериям класса В, может наблюдаться стагнация ставок.

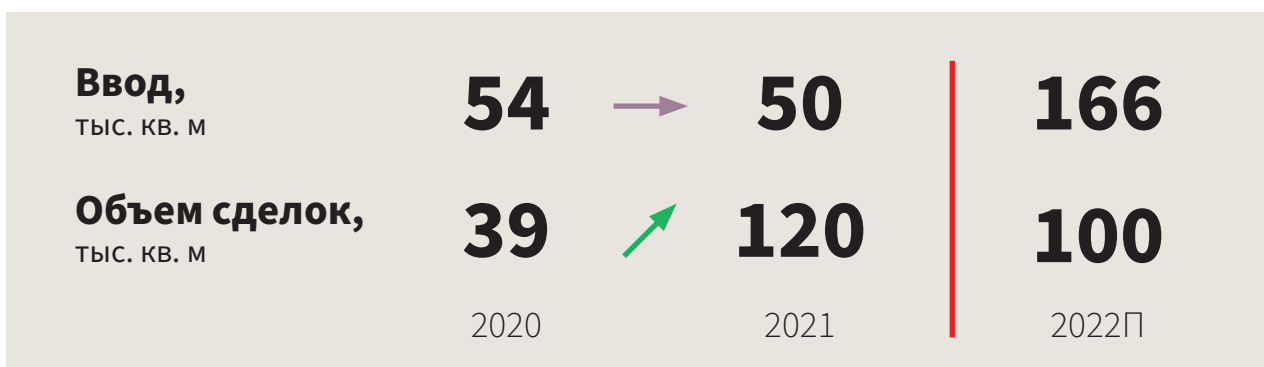


Гибкие офисные пространства

Москва

В 2022 году ожидается существенный **рост ввода гибких офисов** в Москве. К открытию планируется около 170 тыс. кв. м новых сервисных пространств и еще почти 60 тыс. кв. м возможно к реализации под клиента. Такое резкое увеличение обусловлено как растущим спросом в целом, так и реализацией нескольких проектов в формате built-to-suit.

В 2021 году наблюдался трехкратный рост объема сделок с гибкими пространствами. В текущем году мы ожидаем **сохранения интереса со стороны корпоративных клиентов** к подобному формату офисных площадей. По мере роста количества сделок ожидается и увеличение ставок аренды до 10% в центральных локациях.



Санкт-Петербург

По мере роста интереса корпоративных клиентов к аренде рабочих мест в гибких офисных пространствах Санкт-Петербурга происходит постепенное изменение рынка: **увеличивается доля гибридных офисов под управлением сетевых операторов**, которые выполняют функцию дополнительного хаба для сотрудников либо временного решения для компаний. В 2022 году ожидается открытие проектов новыми сетевыми операторами, еще не представленными на рынке Петербурга. Продолжат развитие и местные игроки.

Основной спрос на гибкие офисы в Санкт-Петербурге формируется за счет корпоративных клиентов. В основном это IT-компании, онлайн-ритейлеры и представители нефтегазовой отрасли. По мере появления нового предложения в 2022 году мы увидим увеличение как количества сделок, так и средней арендуемой площади.



Склады

Складские объекты оказались востребованы как никогда! Необходимость иметь товарный запас для обеспечения как потребительского спроса, так и непрерывности производственного процесса привела к тому, что многие компании серьезно проанализировали свои цепочки поставок, их устойчивость к кризисным явлениям. **Управление рисками в цепочках поставок** окажется в центре внимания в 2022 году.





Москва

Бурное развитие крупнейших игроков онлайн-сегмента и восстановившийся спрос со стороны офлайн-ритейлеров привело к рекордно низкой вакантности в конце 2021 года и невероятному росту арендных ставок. **Отсутствие площадей** будет сдерживать развитие сегмента в 2022 году, поэтому компании вынуждены рассматривать все возможные варианты.

Конечно, сохранится спрос на **built-to-suit проекты**, однако непредсказуемый рост стоимости строительных материалов и трудовых ресурсов вынуждает генподрядчиков учитывать этот дополнительные риск и закладывать его в стоимость строительства. В 2022 году мы ожидаем нормализации на этом рынке, когда все стороны процесса смогут обоснованно обсуждать прогнозируемый бюджет строительства.

Рекордно **низкая вакантность**, рекордно **высокий объем сделок и рост ставок** на 30% и более – вот результаты 2021 года, которые сложно будет превзойти в 2022 году на столичном рынке. Увеличится ввод складской недвижимости, хотя это практически не окажет влияния на долю свободных площадей. Лишь 30% из ввода 2022 года являются спекулятивным строительством, при этом даже эти объекты с высокой вероятностью найдут арендаторов до ввода в эксплуатацию.

Москва остается ключевым складским рынком России, однако аналогичные тенденции наблюдаются и на региональных рынках. В прошлом году впервые за всю историю спрос за пределами столичного региона превзошел отметку в 1,5 млн кв. м.

Доля свободных площадей	2,8%		0,4%	0,4%
Ввод, тыс. кв. м	958		1 174	1 900
Объем сделок, тыс. кв. м	1 670		2 547	2 200
Арендные ставки (А-107), руб./кв. м/год	4 200		5 500	7 000
	2020		2021	2022П

Санкт-Петербург

В складском сегменте девелоперы активизировали строительство, что повлечет существенный прирост ввода в текущем и в 2023 годах. В 2022 году планируется ввод в эксплуатацию более 350 тыс. кв. м складской недвижимости, но это не сбалансирует спрос и предложение в краткосрочной перспективе, так как **большая часть новых проектов уже арендованы** или строятся для собственных нужд.

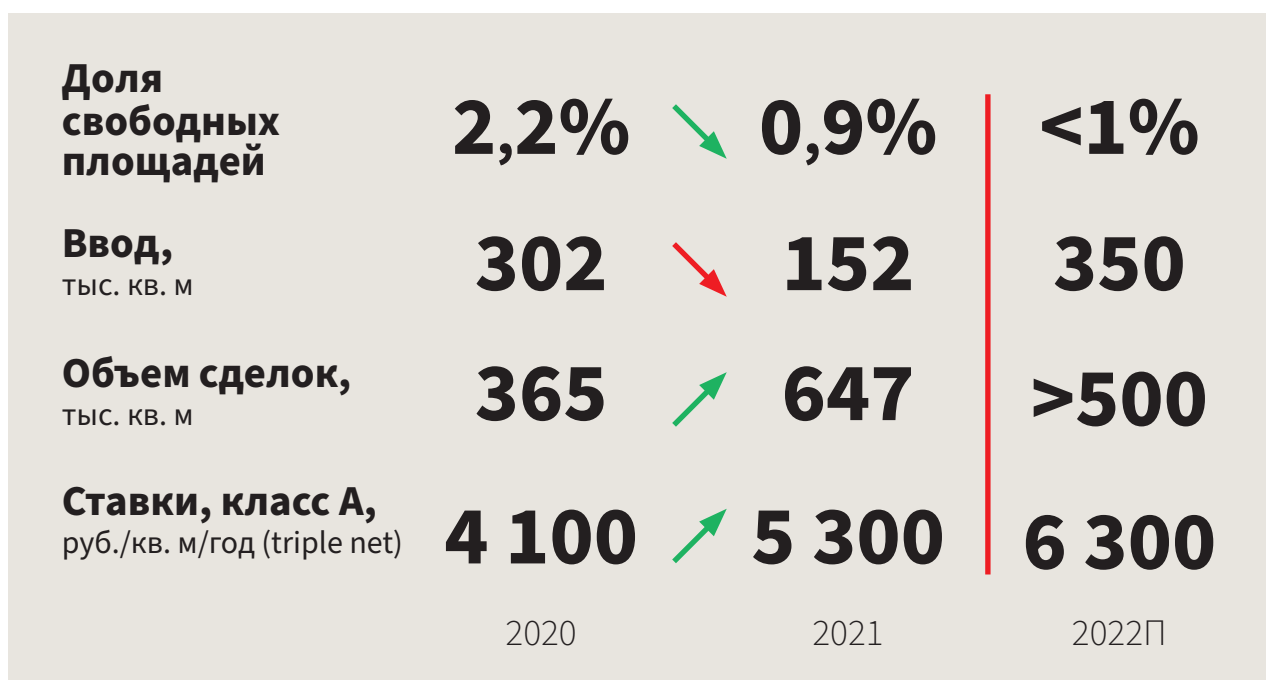
Связанные с пандемией продолжительные нарушения цепочек поставок ведут к увеличению запасов онлайн-ритейлерами, а, следовательно, к росту объемов арендуемых площадей. Мы ожидаем сохранения высокого спроса со стороны компаний сегмента e-commerce, которые продолжают региональную экспансию. Они не только наращивают арендованные площади в действующих и строящихся складских комплексах, но и анонсируют строительство

рекордных для Петербурга новых проектов площадью 50-60 тыс. кв. м и более.

Активность арендаторов будет смещаться в сторону **проектов built-to-suit**.

При сохранении крайне высокого спроса вакантность в среднем по рынку составит около 1%, при этом свободные площади будут только в объектах с завышенными арендными ставками и неликвидными блоками.

Дальнейшее увеличение себестоимости строительства и стоимости рабочей силы, рост цен на земельные участки, крайне низкая вакантность, а также высокая инфляция и удорожание заемного финансирования ведут к **повышению арендных ставок**. До конца 2022 года мы ожидаем достижения уровня 6 300 рублей за кв. м в год.



Торговые центры

Москва

Основной тренд, который будет определять развитие рынка торговой недвижимости в России в ближайшее время, – это фокус на качество. Между успешными и современными объектами и локациями и остальным рынком усиливается разрыв, это, в свою очередь, стимулирует девелоперов и собственников объектов уделять внимание качеству своих активов. Так, в Москве доля свободных площадей в среднем по рынку превысила 6%, тогда как в ключевых, наиболее востребованных объектах она составляет чуть более 2%. В 2022 году **дифференциация между современными объектами и остальным рынком** только усилится. Доля свободных площадей в целом по рынку продолжит расти, тогда как в ключевых объектах, напротив, ожидается улучшение ситуации и снижение вакантности до 1,5-2%.

Несмотря на достаточно большое количество новых объектов (а на 2022 год к открытию в Москве заявлено 326 тыс. кв. м), основным трендом является улучшение действующих ТЦ. Они должны отвечать изменившимся потребностям их аудитории и предоставлять ритейлерам современные и удобные физические площадки для тесного **взаимодействия офлайн- и онлайн-ритейла**. Следовательно, будет уделяться большое внимание **реконцепции устаревших объектов** для повышения их конкурентоспособности.

В 2022 году ожидается **некоторое увеличение активности выхода ритейлеров на российский рынок**. 2022-й станет годом роста товарооборота ритейлеров, а также выработки и реализации новых долгосрочных планов, в частности, по экспансии на новые рынки. Интерес к российскому рынку есть. Вполне вероятно, что в 2022 году мы увидим выход новых и возвращение старых имен на российский рынок.

Будет повышаться и **качество торговой инфраструктуры в жилых районах**. Так, в запланированном вводе 2022 года половина площадей будет реализована в небольших районных и окружных торговых центрах. Объекты такого формата удовлетворяют повседневный спрос жителей района, сохраняя их время на дороге в более крупные объекты, тем самым улучшая качество жизни. Кроме того, 45% прогнозного ввода придется на объекты в составе ТПУ. Самым большим проектом является торговый центр в составе ТПУ «Селигерская».

Активно развивается формат **аутлет-центров**. В 2021 году на московский рынок вышел Vnukovo Premium Outlet – шестой аутлет-центр в столице. Данный тип торговых центров доказал свою устойчивость и востребованность в кризисный период, что повысило интерес инвесторов к аутлетам. Более того, география возможных проектов активно расширяется: инвесторы рассматривают строительство за пределами Москвы и Санкт-Петербурга.

Доля свободных площадей

5,4%



6,2%

8-10%

Ввод, тыс. кв. м

258



265

326

2020

2021

2022П

Санкт-Петербург

Объем нового строительства торговых центров в Санкт-Петербурге минимален. В 2022 году ожидается открытие не более 2 новых объектов. Рынок торговых центров насыщен типовыми объектами, и в перспективе ближайших лет мы не ожидаем роста активности девелоперов по строительству новых. Развитие будет происходить не столько в количественном направлении, сколько в качественном за счет проведения **реконцепции**.

Пик вакантности в торговых центрах был пройден летом 2021 года. Мы не прогнозируем превышения 5% показателя вакантности в среднем по рынку в 2022 году. По отдельным торговым центрам могут быть более высокие значения при условии освобождения

площадей каким-нибудь якорным арендатором (например, кинотеатром или развлекательным центром). При этом будет усиливаться **дифференциация между современными и устаревшими объектами**.

Арендные ставки на текущей стадии развития рынка – это переговорный процесс. Рост возможен в топовых торговых центрах при условии достижения максимальных показателей заполняемости. В среднем по рынку рост ставок будет зависеть от восстановления посещаемости торговых центров и покупательской активности, а, следовательно, роста оборота ритейлеров.

Доля свободных площадей

3,4%



4,3%

<5%

**Ввод,
тыс. кв. м**

20



11

30

2020

2021

2022П



Стрит-ритейл

Москва

По итогам 2021 года на торговых улицах Москвы с fashion-направленностью¹ доля свободных помещений составила 14,1%, что на 3,1 п.п. ниже значения июня. В целом по рынку, а также на улицах с остальными профилями, вакантность заметно не снизилась; это говорит о том, что пока рано судить о переломном моменте для рынка центральных торговых коридоров столицы. Ритейл все еще находится в неустойчивом положении с точки зрения возможности введения новых ограничений. Тем не менее небольшое оживление и снижение вакантности на fashion-улицах и на некоторых других отдельных торговых коридорах являются позитивными предпосылками для будущего восстановления центрального стрит-ритейла Москвы.

При условии отсутствия новых жестких ограничений и стабилизации ситуации с пандемией мы ожидаем постепенного восстановления стрит-ритейла и снижения доли свободных помещений в первой половине 2022 года.

В целом в 2021 году активность арендаторов в центральном стрит-ритейле Москвы с точки зрения открытий и закрытий находилась на более низком уровне по сравнению как с кризисным 2020 годом, так и допандемийным 2019-м. В 2022 году при реализации позитивного сценария активность арендаторов в части открытий повысится, что и приведет к снижению вакантности.

Рост арендных ставок в 2022 году ожидается в наиболее востребованных торговых коридорах с наилучшим трафиком и более качественными помещениями. На остальных улицах повышение ставок аренды прогнозируется в 2023 году.

**Доля
свободных
помещений**

15%

2020



14,9%

2021

12-13%

2022Г

¹ К fashion-улицам относятся Столешников пер., ул. Петровка, Третьяковский пр.



Санкт-Петербург

В 2022 году ожидается **стабилизация** на рынке стрит-ритейла Санкт-Петербурга. Вакантность будет держаться на комфортном для рынка показателе – менее 10%, а арендные ставки выйдут на допандемийный уровень на всех центральных торговых улицах города.

Ритейлеры обновили планы по развитию сетей, определив для себя стратегии развития в условиях изменившейся реальности и затяжного характера пандемии. Fashion показывает положительную динамику, так как это тот сегмент, который больше других связан с эмоциями от покупок в офлайне. Основная ротация по-прежнему будет происходить в сегменте общепита.

Растущий внутренний туризм и рост популярности Петербурга среди российских путешественников будет способствовать восстановлению стрит-ритейла. По сравнению с предыдущими пандемийными годами в Северной столице пройдет много значимых событий, таких как финал Лиги чемпионов УЕФА, ПМЭФ, празднование 350-летия Петра I, Ironman, Чемпионат мира по волейболу, Международный арктический форум и др.

**Доля
свободных
помещений**

11,4%

2020



9,5%

2021

<10%

2022П



Гостиничная недвижимость

Мы видим, что гостиничная индустрия адаптировалась к всплескам заболеваемости, спрос становится более устойчивым. Гостиничный рынок моментально реагирует на любые новые ограничения, введение кодов и так далее. Динамика операционных показателей в 2022 году во многом будет зависеть от действующих ограничений, распространяющихся на отрасль.

Если продолжится появление новых штаммов, то это будет способствовать дальнейшему укреплению тренда staycation (путешествия на короткие расстояния в границах одного либо соседних регионов, зачастую на личном автомобиле): многие путешественники, возможно, откажутся от путешествий за границу в пользу поездок внутри страны. При этом наблюдающийся рост загрузки даже в условиях ограниченного международного сообщения подтверждает наличие **устойчивого внутреннего спроса**.

И в Москве, и в Санкт-Петербурге показатель доходности на доступный номер (RevPAR) постепенно растет, но пока не достиг допандемийного уровня. В текущем году

мы ожидаем дальнейшего увеличения показателя, что в первую очередь будет обусловлено **ростом загрузки**, а не среднего тарифа. Ограниченный, еще не восстановившийся объем спроса сдерживает возможность наращивания цен.

Для гостиничной индустрии в целом актуален вопрос **нехватки персонала**. Основная нехватка – это прежде всего линейный персонал, который за время пандемии перешел в другие сферы деятельности.

В настоящее время мы рекомендуем уделять внимание не только RevPAR, но и GOPPAR¹, который отражает способность управляющих команд контролировать расходы в условиях турбулентности выручки.

Дальнейшее развитие отрасли во многом будет зависеть от государства. И те шаги, которые сейчас предпринимаются Правительством, позволяют надеяться на постепенный выход из пандемийного пика 2020 года.

Гостиницы Москвы

Загрузка	79%	↘ 38%	↗ 61%	68%
ADR, руб.	7 240	↘ 5 690	↗ 6 930	7 350
RevPAR, руб.	5 690	↘ 2 150	↗ 4 200	4 500
	2019	2020	2021	2022П

Данные STR, JLL

Гостиницы Санкт-Петербурга

Загрузка	66%	↘ 29%	↗ 44%	54%
ADR, руб.	5 730	↘ 4 850	↗ 7 330	7 550
RevPAR, руб.	3 800	↘ 1 400	↗ 3 250	4 080
	2019	2020	2021	2022П

¹валовая операционная прибыль на доступный номер





Отдел исследований

Владислав Фадеев

Руководитель отдела исследований
vladislav.fadeev@eu.jll.com

Полина Брицкая

Аналитик рынка торговой недвижимости
polina.britskaya@eu.jll.com

Отдел финансовых рынков и инвестиций

Микаэл Казарян

Руководитель группы по инвестициям
mikael.kazaryan@eu.jll.com

Отдел по работе с владельцами офисных помещений

Дмитрий Клапша

Руководитель отдела по работе с владельцами офисных помещений
dmitri.klapsha@eu.jll.com

Отдел торговых площадей

Полина Жилкина

Руководитель департамента торговой недвижимости
polina.zhilkina@eu.jll.com

Наталья Киреева

Руководитель отдела исследований в Санкт-Петербурге
natalia.kireeva@eu.jll.com

Екатерина Космарская

Старший аналитик рынков офисной недвижимости и инвестиций
ekaterina.kosmarskaya@eu.jll.com

Отдел по работе со складскими и производственными площадями

Евгений Бумагин

Руководитель отдела складских и промышленных помещений
evgeniy.bumagin@eu.jll.com

Отдел по работе с корпоративными клиентами

Екатерина Белова

Руководитель отдела по работе с корпоративными клиентами
ekaterina.belova@eu.jll.com

Отдел гостиничного консалтинга

Яна Уханова

Руководитель департамента гостиничного бизнеса
yana.ukhanova@eu.jll.com

www.jll.ru

О компании JLL

JLL (NYSE: JLL) является лидирующей компанией на рынке профессиональных услуг в сфере недвижимости и управления инвестициями. JLL формирует новый подход к недвижимости, используя технологии и неограниченные возможности для достижения самых смелых целей. Следуя этому подходу, мы сегодня создаем лучшее завтра для наших клиентов, сотрудников и общества в целом. JLL входит в список крупнейших компаний мира Fortune 500 с годовой выручкой на уровне 16,6 млрд долл. в 2020 году. Компания JLL объединяет более 95 тыс. сотрудников в более чем 80 странах мира (по данным на 30 сентября 2021 года). JLL является брендом и зарегистрированным торговым знаком Jones Lang LaSalle Incorporated.

В России и странах СНГ JLL представлена офисами в Москве и Санкт-Петербурге. Российская команда JLL отмечена престижными наградами, включая премию «Консультант года» на Commercial Real Estate Awards, Москва в 2004, 2006-2017 годах, «Консультант года» на Commercial Real Estate Awards, Санкт-Петербург в 2009 и 2016 годах, а также «Лучшая консалтинговая компания на рынке недвижимости России» по версии Euromoney Real Estate Awards в 2014-2018 годах.

COPYRIGHT JONES LANG LASALLE IP, INC. 2022

This report has been prepared solely for information purposes and does not necessarily purport to be a complete analysis of the topics discussed, which are inherently unpredictable. It has been based on sources we believe to be reliable, but we have not independently verified those sources and we do not guarantee that the information in the report is accurate or complete. Any views expressed in the report reflect our judgment at this date and are subject to change without notice. Statements that are forward-looking involve known and unknown risks and uncertainties that may cause future realities to be materially different from those implied by such forward-looking statements. Advice we give to clients in particular situations may differ from the views expressed in this report. No investment or other business decisions should be made based solely on the views expressed in this report.