

# ПРОГНОЗЫ

## СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ИЮЛЬ 2022







## ПРЕДПОСЫЛКИ ПРОГНОЗОВ

В основе прогноза лежит тезис о том, что максимальное снижение экономической активности придется на вторую половину 2023 года. Ранее в прогнозы закладывался сценарий более резкого замедления бизнес-процессов и достижения «дна» в начале-середине 2023 года.

Текущая динамика свидетельствует о том, что торможение рынка происходит достаточно плавно. К июлю первая волна экономического спада была погашена. Регулятор смог преодолеть первый экономический шок, удалось стабилизировать инфляцию, снизить ключевую ставку. При реализации оптимистичного сценария восстановление придется на 2024 год.

Иными словами, власти ожидают, что спад будет менее глубоким, но более продолжительным, по итогу российская экономика потеряет около 10% к концу 2023 г. по сравнению с 2021.

Особое внимание следует обратить на сжатие импорта, поскольку именно активная внешняя торговля определяет спрос на современную коммерческую недвижимость. Базовый и консервативный прогнозы Минэкономразвития предусматривают сжатие импорта примерно на 30%, при этом восстановление объемов в 2023 – 2025 гг. не ожидается. Долю ТНП в этом сжатии определить пока невозможно, однако можно предположить пропорциональное сжатие ассортимента и количества товаров в цепочках поставок.



# РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

Индикаторы складского сегмента демонстрируют динамику, аналогичную макроэкономическому фону. По итогу первого полугодия мы не увидели резкого спада, снижение оказалось плавным и неравномерным.

Объемы нового строительства остаются высокими и превышают значения аналогичного периода прошлого года (+71%). Новый ввод представлен как объектами built-to-suit (68%), так и спекулятивными объектами (32%). Подобная динамика удерживается в связи с высоким спросом прошлого года и спецификой складского девелопмента: короткий срок реализации проектов и экономическая нецелесообразность их «заморозки».

Доля свободных площадей продолжает постепенно расти. Многие иностранные компании, приостановившие свою деятельность, а также отечественные компании с высокой долей импорта удерживают складские запасы, в том числе из-за снижения объемов потребления. У последних это связано с отсутствием стабильных логистических цепочек поставок и невозможностью контроля сроков новых поставок. Долгосрочные сбои на различных этапах бизнес-процессов, снижение спроса со стороны потребителей и принятие окончательных решений о выходе иностранного бизнеса приведут к ускоренному росту доли свободных площадей в конце 2022 - начале 2023 г.

Сумма купленных и арендованных площадей во 2 квартале отразила «заморозку» рынка, показав минимальное значение за последние 2 года. Ожидания по спросу остаются на низком уровне в связи со слабой экономической конъюнктурой. В ближайшее время мы увидим интерес со стороны небольших компаний. Сейчас они развиваются в рамках импортозамещения и ранее не наращивали логистику в условиях высоких ставок. Спрос также сформируют переезды, связанные с оптимизацией стоимости складской логистики на фоне снижения ставок аренды.

Ставки аренды начинают постепенное снижение, на рынок выходит все больше площадей по низким ставкам. Однако устойчивая позиция многих портфельных собственников и единичные случаи отказа от площадей крупными операторами удерживают запрашиваемые ставки на высоком уровне. К концу года показатель составит 5 900 рублей за кв. м в год\*. Рост доли свободных площадей в 2023 г. будет способствовать дальнейшему снижению индикатора.

\* Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в существующих сухих объектах без операционных расходов, коммунальных платежей и НДС

## Слово арендодателю:

“

На сегодняшний момент санкционный эффект не ощущается нами в полной мере, вакансии в нашем портфеле сохраняются на уровне 3%. На рынке ряд компаний, приостановивших свою деятельность, продолжают платить аренду, так что резкого высвобождения помещений не произошло.



**Вячеслав Холопов**

Директор по аренде и маркетингу Raven Russia

# РЫНОК В ЦИФРАХ: БАЗОВЫЙ СЦЕНАРИЙ ПРОГНОЗА. МОСКОВСКИЙ РЕГИОН

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Н1 2022	2022П	2023П	2024П
Общее предложение складских помещений, классы А и В, тыс. кв. м	11 679	13 646	14 920	16 168	16 739	17 592	18 559	19 486	20 885	21 414	21 735	22 235	22 534
Новое строительство, Классы А и В, тыс. кв. м	1 249	1 966	1 274	1 248	571	853	969	927	1 398	529	850	500	300
Сумма купленных и арендованных площадей, классы А и В, тыс. кв. м	1 453	1 105	1 394	1 486	1 145	1 810	1 389	2 374	2 827	621	1 000	800	600
Доля свободных площадей, класс А, %	1,5	6,5	8,5	8,3	7,0	5,5	3,6	3,5	1,0	5,1	7,0	10,0	8,0
Ставка аренды*, класс А, рублей / кв. м / год	4 300	4 500	4 150	3 650	3 300	3 600	3 900	4 100	5 500	6 400	5 900	5 700	6 000
<div>Активное развитие</div> <div>Кризис</div> <div>Постепенное ослабление, рынок достигает дна к 2017и начинается активизация бизнес-процессов. Однако в цифрах и реальных переездах это стало заметно только в 2018 г.</div> <div>Восстановление рынка</div> <div>Активное развитие</div> <div>Кризис</div> <div>Постепенное ослабление, рынок достигнет дна к 2024г. В 2024 начинается активизация бизнес-процессов, однако в цифрах и реальных переездах это отразится только в 2025 г.</div>													

\* Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в существующих сухих объектах без операционных расходов, коммунальных платежей и НДС

## **Денис Соколов**

Партнер,  
Руководитель департамента  
исследований и аналитики

Denis.Sokolov@cmwp.ru

## **Татьяна Дивина**

Заместитель руководителя департамента  
исследований и аналитики

Tatyana.Divina@cmwp.ru

## **Екатерина Ногай**

Аналитик  
Складская и торговая недвижимость

Ekaterina.Nogai@cmwp.ru



[www.cmwp.ru](http://www.cmwp.ru)