

ПРОГНОЗЫ

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
Московский регион

НОЯБРЬ 2022



ПРЕДПОСЫЛКИ

ПРОГНОЗЫ РЕГУЛЯТОРОВ

В прогнозировании мы опираемся на обновленные в сентябре 2022 года сценарии Центрального Банка. Так, прогноз представляет три сценария: «ускоренная адаптация», «базовый» и «глобальный кризис». Сейчас баланс рисков смещён в сторону негативных вариантов, поэтому наиболее вероятным представляется сценарий, согласно которому, падение ВВП в IV квартале текущего года будет на уровне 6,4%-7,8% к IV кварталу 2021 года. В 2023 году отрицательная динамика усилится и ВВП может сократиться на 5,5%-8,5% по сравнению с текущим годом. Таким образом, спад будет затяжным, а выход из него будет уже в новую реальность, в которой отдельные сектора экономики будут отмирать, а другие, наоборот, укрепляться.

	Базовый сценарий				Глобальный кризис			
	2022	2023	2024	2025	2022	2023	2024	2025
Инфляция, в %, декабрь к декабрю предыдущего года	11–13	5–7	4	4	11–13	13–16	8–9	4
Ключевая ставка, в среднем за год, в % годовых	10,5–10,8	6,5–8,5	6–7	5–6	10,5–10,8	11,5–13,5	12–13	6–7
Валовой внутренний продукт, в %	(-6)–(-4)	(-4)–(-1)	1,5–2,5	1,5–2,5	(-6)–(-4)	(-8,5)–(-5,5)	(-3)–(-2)	0–1
Расходы на конечное потребление, в %	(-5,0)–(-3,0)	(-2,5)–(+0,5)	1,5–2,5	1,5–2,5	(-5,0)–(-3,0)	(-4,5)–(-1,5)	(-2,5)–(-1,5)	0–1,0

Источник: «Основные направления единой государственной денежно-кредитной политики на 2023 год и период 2024 и 2025 годов», проект от 27 сентября 2022 года (ЦБ РФ)

ПРОГНОЗЫ: МОСКОВСКИЙ РЕГИОН

Ключевые индикаторы	2021	1-3 кв. 2022	Прогноз 2022	Прогноз 2023
Новое строительство, классы А и В (кв. м)	1 399 236	1 085 272	1 500 000	800 000
Сумма купленных и арендованных площадей, классы А и В (кв. м)	2 827 004	1 000 000	1 300 000	1 000 000
Ставка аренды*, класс А (руб. / кв. м / год)	5 500	6 200	6 000	5 800
Доля вакантных площадей, класс А	1%	4,6%	5%	7%

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

ТРЕНДЫ РЫНКА

- Ввиду инертности, характерной для сегмента, отражение текущей экономической ситуации в цифрах мы увидим в 2023-2024 гг. Продолжится постепенный рост доли свободных площадей и снижение ставок аренды. Результатом сдержанного спроса станет замедление темпов ввода новых объектов.
- Рекордная сумма сделок в 2020-2021 гг. (2,4-2,8 млн кв. м), половину которых составляли сделки строительства «под заказчика», поддерживает строительную активность в московском регионе в 2022 году. Так, в 1-3 квартале 2022 года объем нового строительства составил 1,1 млн кв. м и до конца года должен достигнуть отметки в 1,5 млн. кв. м. Однако, с учётом более чем двукратного снижения спроса в этом году, в дальнейшем мы ожидаем замедления строительной активности. Также можно ожидать, что на фоне сжатия спроса, в ближайшие годы в основном будут вводиться объекты «под заказчика».
- Доля свободных площадей в московском регионе в октябре 2022 года составила 4,6%, что на 0,5 п.п. ниже по сравнению со вторым кварталом. Несмотря на снижение спроса, такое сокращение вакантных площадей обусловлено уходом с рынка части предложения субаренды и дефицитом качественного предложения. Соответственно, в конце 2022 года показатель останется на уровне 5%, а в 2023 году возрастет до 7% – ввиду сжатия бизнеса и потенциальных отказов от площадей.
- По состоянию на октябрь 2022 года, средняя запрашиваемая ставка аренды снизилась на 3% по отношению к показателю второго квартала. Из-за турбулентного экономического фона и ожидаемого роста доли свободных площадей увеличивается разрыв между реальными ставками закрытия сделок и запрашиваемыми ставками аренды. В ряде случаев такой разрыв может превышать 20%.
- В октябре средний уровень запрашиваемой ставки аренды в московском регионе составил 6200 рублей за кв. м в год*. На фоне описанных тенденций, к концу года ожидается дальнейшее снижение этого показателя до 6000 рублей за кв. м в год*.
- В текущем году в структуре спроса московского региона заметно снизилась доля сделок аренды/продажи «под заказчика» (built-to-suit). Если в 2021 году 49% сделок закрывалось в сегменте built-to-suit, то в текущем году их доля упала до 10%. Также уменьшился средний размер сделки: если в 2020-2021 году средняя площадь сделки составляла 21 750 кв. м, то в текущем году этот показатель составил 14 500 кв. м. В сложившихся условиях компании переходят к оптимизации расходов – количество крупных сделок сократилось, а избыточные площади, приобретённые в предыдущие годы, зачастую предлагаются в субаренду.

СПРОС

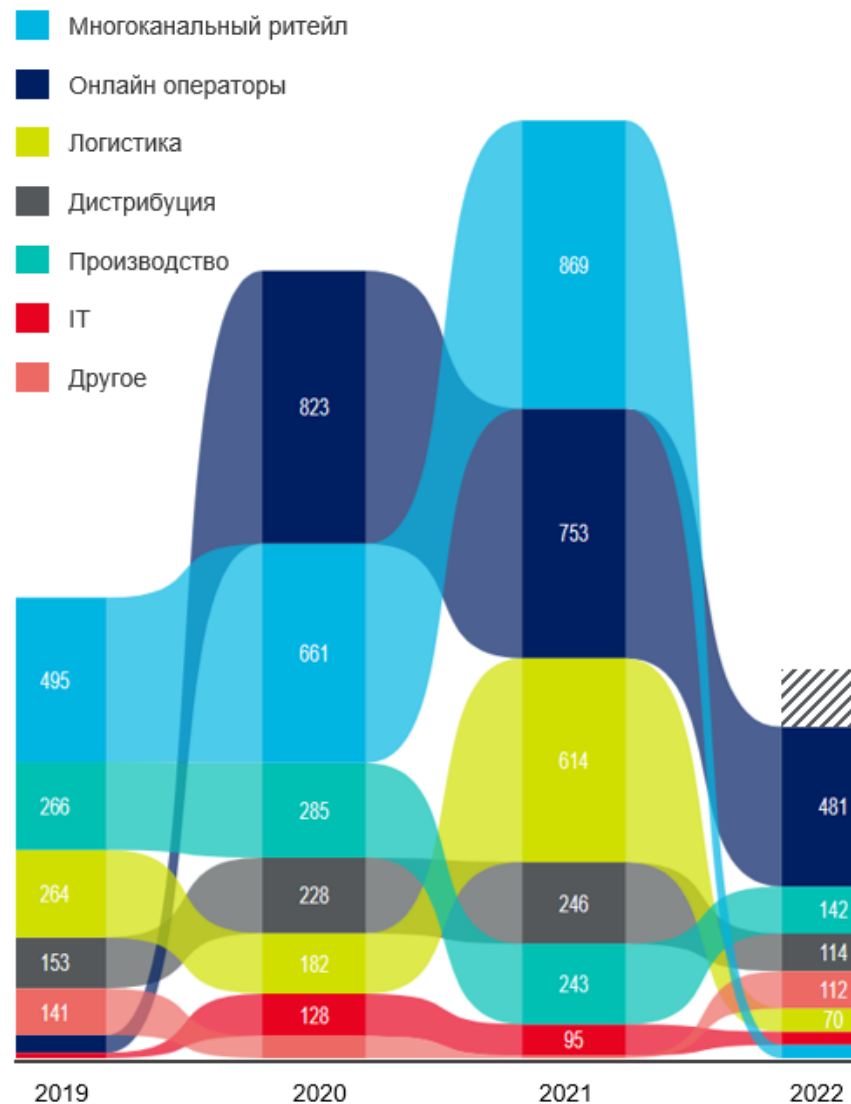
За три квартала 2022 года сумма купленных и арендованных площадей класса А и В в московском регионе достигла 1 млн кв. м.

Компании онлайн-ритейла остаются ключевыми потребителями складских площадей: их доля в общем объеме спроса 2022 года составляет 51%. Из-за влияния внешних факторов на потребительское поведение, рост количества онлайн-заказов в апреле-июле 2022 года замедлился по сравнению со скоростью роста в марте, но превысил показатель 2021 года на 60-65%. Таким образом, несмотря на сжатие горизонта планирования и снижение темпов развития сегмента, игроки рынка онлайн-ритейла останутся ключевыми драйверами роста сегмента.

Наиболее драматичным в текущем году было изменение спроса на складские площади в сегменте многоканального ритейла — снижение в 7-9 раз по сравнению с 2019-2021 гг. С учётом ухода международных брендов и снижения трафика офлайн магазинов, сегмент находится под серьёзным давлением.

Мы ожидаем, что в конце 2022 года в московском регионе общий объем купленных и арендованных площадей класса А и В составит 1,3 млн кв. м.

Сумма купленных и арендованных площадей, Московский регион, классы А и В, тыс. кв. м



Татьяна Дивина

Руководитель департамента исследований и аналитики

Tatyana.Divina@cmwp.ru

Малахова Юлия

Младший аналитик

Yulia.Malakhova@cmwp.ru

