



ПРОГНОЗЫ

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

25 марта 2022

ПРЕДПОСЫЛКИ ПРОГНОЗОВ



Прогнозы отражают нашу позицию на сегодня и основаны на умеренно-оптимистичном сценарии, в рамках которого санкционное давление сохраняется, правительство реагирует на вызовы, стараясь сохранить рыночные структуры в экономике.

К концу марта становится понятна новая конфигурация российской экономики. «Спецоперация» принимает затяжной характер, соответственно, и экономическая система вместо режима быстрой мобилизации переходит в формат длительного *ПРОТИВО-СТОЯНИЯ*.

Ключевая ставка – единственная цифра сегодня, по которой можно судить о состоянии экономики. Это истинно, КЛЮЧЕВАЯ ставка. Именно от ставки в 20% отталкиваются инфляционные прогнозы, прогнозы снижения ВВП, ипотечного рынка и т.д. Ставка после заседания ЦБ 18 марта осталась без изменений, а дата следующего пересмотра – 29 апреля.

Снижение ВВП, в среднем по различным оценкам, на 10% не означает пропорционального спада по всей экономике. Наоборот – в отдельных отраслях спад может составить 70-80%, а в других – рост на 30-50%. Если к первым очевидно относится финансовый сектор, услуги для бизнеса, то второй – производство сырья и товаров. Особенно привлекательным в среднесрочной перспективе представляется продовольственный сектор по всей цепочке от сельхозпродукции до реализации.

Уход западных компаний с российского рынка вызвал всплеск оптимизма среди некоторых российских бизнесменов и чиновников, связанного с возможностями по замещению уходящих брендов и форматов. В среднесрочной перспективе такое замещение будет основной инвестиционной идеей для потребительского рынка.

Денис Соколов

Партнер,
Руководитель департамента
исследований и аналитики



ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Ключевое изменение прогноза по сравнению с предыдущей версией от 11.03.2022:
Если ранее мы полагали, что «провал» рынка придется на 2022 год, а в 2023 году рынок постепенно начнет восстанавливаться, то события последних недель предполагают, что спад активности начнется в 2022 году и продлится до конца 2023 года.

На текущий момент стал очевиден тот факт, что после «заморозки» бизнеса в ближайшие 3 месяца не произойдет оживления экономики. Наряду с экономической турбулентностью игроки рынка столкнутся с сжатием горизонта планирования. Результатом будет заметное снижение спроса, переезды в более экономически выгодные опции и оптимизация занимаемых площадей.

В ближайшие 2 года ввод большинства зданий будет перенесен на более поздние периоды. Причем если в конце 2021 года мы ожидали изменения сроков ввода у объектов, находящихся на начальной стадии строительства, ввиду удорожания цен на стройматериалы, то в текущих реалиях это может коснуться и зданий, находящихся на финальном этапе девелопмента. Есть вероятность полной заморозки строительства некоторых объектов. Показатель будет на уровне 150-250 тыс. кв. м в 2022-23 гг.

Возможный исход международных компаний является фактором риска для офисной вакансии. Сжатие бизнеса отразится и на отечественных компаниях, поэтому начавшийся в 2022 году рост вакансии продолжится в 2023 году.

Ранее мы ожидали, что в 2023 году инфляционное давление неминуемо отразится на ставках аренды, но текущий прогноз предполагает, что ввиду снижения активности арендаторов рост показателя в лучшем случае начнется в конце 2023 года, а замечен он станет только в 2024 году.

	2021	2022 январь-март	2022*	2023*
Новое строительство, тыс. кв. м	591	14	250	400
Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м	1 950	364	1 000	900
Доля свободных площадей	8,2%	8,3%	11,8%	12,8%
Средняя ставка аренды**, рублей / кв. м / год	21 774	19 614	20 600	20 500
Чистое поглощение, тыс. кв. м	884	-14	-468	-63

* Прогноз от 25.03.2022

** Средневзвешенная ставка аренды, рассчитанная по закрытым сделкам, не включающая НДС и операционные расходы.

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Мы ожидаем сохранения «заморозки» рынка в ближайшие 3 месяца. Арендаторы будут осторожны в сокращении площадей в связи с сохраняющейся неопределенностью. Ослабление рынка придется на вторую половину года, пик кризиса – на 2023 год.

На рынке сохраняется разрыв ставок аренды в зависимости от степени готовности объектов, их удаленности от Москвы, а также от портфеля собственника. Предложения в существующих объектах варьируются от **5 800** (в традиционных логистических локациях) до **15 000** рублей за кв. м в год (в границах Москвы). В то время как в строящихся объектах запрашиваемые ставки аренды еще выше: от **6 000** (традиционные логистические локации) до **16 500** рублей за кв. м в год (внутри Москвы). Средневзвешенный индикатор до конца года продолжит рост, связанный с рекордным показателем инфляции, однако операторов, готовых к заключению договоров на таком уровне ставок, в текущей ситуации практически нет. Спрос будет сжиматься в перспективе 1-2 лет.

Во второй половине года ожидается активный выход на рынок площадей в существующих объектах в виде субаренды и площадей за выездом арендаторов, приостановивших свою деятельность в России. Однако пик вакансии придется на 2023 год, что может повлечь за собой коррекцию ставок аренды вниз. Рост вакансии будет определяться не только уходом международных компаний, но и сжатием отечественных ретейлеров, вызванным слабым потребительским рынком и трансформацией потребительских предпочтений.

	2021	Март 2022	2022*	2023*
Новое строительство, тыс. кв. м (январь-март)	1 381	243	900	400
Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м (январь-март)	2 827	250	1 000	900
Доля свободных площадей	< 1%	1,7%	5%	10%
Средняя ставка аренды**, рублей / кв. м / год	5 500	6 700	7 000	6 000

*Прогноз от 25.03.2022

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

Денис Соколов

Партнер,
Руководитель департамента исследований
и аналитики

Denis.Sokolov@cushwake.com

Полина Афанасьева

Аналитик
Офисная недвижимость

Polina.Afanasieva@cushwake.com

Татьяна Дивина

Старший Директор,
Заместитель руководителя
департамента исследований и
аналитики

Tatyana.Divina@cushwake.com

Екатерина Ногай

Аналитик
Складская и торговая недвижимость

Ekaterina.Nogai@cushwake.com



CUSHMAN &
WAKEFIELD