



ПРОГНОЗЫ

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

31 мая 2022

ЗДАНИЕ DPD В «ЮЖНЫХ ВРАТАХ»

ПРЕДПОСЫЛКИ ПРОГНОЗОВ

“

Май принес нам целый комплект самых разных прогнозов - ни Министерство Экономического Развития, ни Центральный Банк не ожидают начала восстановления экономики в 2023 году. С учетом того, что структурная перестройка российской экономики уже идет полным ходом, прогнозирование на 2024 год и далее становится практически невозможным, так как не предсказуемы ни параметры внешней торговли, ни структура ВВП после завершения трансформации. Можно лишь с большой уверенностью говорить о снижении вклада потребительского сектора в экономику и увеличении государственного участия.

В этом году ожидается инфляция на уровне 20%, в следующем – около 10% а в 2025 – возврат к «довоенным» 5%. Это означает, что цены в среднем вырастут за 3 года на 40%. Недвижимость вряд ли сможет дорожать параллельно инфляции, поэтому скорее всего в ближайшие 3 года нас ждет значительное снижение цен на недвижимость в реальном исчислении.

Уже сейчас очевидно (и ЦБ это подтверждает) что российский импорт будет дорожать, что связано с ростом накладных расходов. Если раньше импортеры использовали аккредитивы или даже получали товарные кредиты, то теперь от них ждут полной предоплаты, а это, при высоких кредитных ставках означает рост стоимости. Что касается внутреннего производства, то драйвером инфляции станет снижение предложения, так как в текущих условиях производители фокусируются на повышении маржинальности, а не на экспансию.

Важным фактором для коммерческой недвижимости является «уход» западных компаний. Уход сопровождается закрытием обязательств по аренде или передаче этих обязательств новым собственникам. Именно поэтому в моменте рынок стабилен, так как переговорный процесс и передача управления еще не спустились до уровня арендных договоров. Мы полагаем, что в конце июня начнется основное движение на рынке.

В финансовых моделях необходимо учитывать инфляцию в 40% на 3-летнем горизонте.

Денис Соколов

Партнер,
Руководитель департамента
исследований и аналитики



ПРЕДПОСЫЛКИ ПРОГНОЗОВ

Структурная перестройка экономики, которая происходит сегодня, подразумевает неравномерное ослабевание тех или иных отраслей экономики. Майские прогнозы отражают общую динамику индикаторов, однако наиболее уязвимые точки нам только предстоит увидеть.

Одним из важнейших факторов давления для сегмента станет сжатие импорта (от -32,5% до -36,5% по прогнозу ЦБ РФ). Последствия сжатия импорта товаров народного потребления станут очевидны практически сразу, в то время как уменьшение объемов поставок средств производства влечет за собой более долгосрочные последствия, которые мы увидим в 2023-2024 гг.

Следствие подобных тенденций – трансформация спроса: ключевыми факторами принятия решений становятся стоимость и готовность объекта к въезду с минимальными инвестициями.

Макроэкономический прогноз Банка России (базовый сценарий), май 2022 г.

	2021	2022п	2023п	2024п
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	6,7	18,2 – 20,9	6,8 – 10,4	4,1 – 4,6
Ключевая ставка (% годовых, в среднем за год)	5,7	12,5 – 14,01	9,0 – 11,0	6,0 – 8,0
ВВП (%, г/г)	4,7	-(8,0 – 10,0)	(-3,0) – 0,0	-2,5 – 3,5
Импорт (%, г/г)	16,9	-(32,5 – 36,5)	(-2,5) – 1,5	2,0 – 4,0

Среднесрочный прогноз Министерства экономического развития РФ (базовый сценарий), май 2022 г.

	2021	2022п	2023п	2024п
Оборот розничной торговли (%, г/г)	7,3	-8,7	2,5	4,9
Реальные располагаемые доходы населения (%, г/г)	3,0	-6,8	1,3	4,3
Уровень безработицы, % к рабочей силе (%, г/г)	4,8	6,7	6,6	5,4
Импорт (%, г/г)	16,9	-26,5	4,4	4,7

РЫНОК В ЦИФРАХ

Прогноз был пересмотрен в сторону ослабления всех индикаторов: новое строительство понижено до 500 тыс. кв. м (-300 тыс. кв. м от прогноза 23.03.22), сумма купленных и арендованных площадей по итогу года составит 700 тыс. кв. м (-300 тыс. кв. м от предыдущего прогноза). Прогноз доли свободных площадей был повышен: на сегодняшний день в Московском регионе уже свободно 3,5% площадей А класса, и еще 1,5% анонсировано к выходу на рынок к сентябрю. Мы ожидаем, что к концу года индикатор достигнет 7%. Рост ставок аренды остановился, достигнув в апреле своего пика (6 700 рублей за кв. м в год). На текущий момент индикатор находится в пределах 6 600 – 6 700 рублей за кв. м в год.

Период «заморозки» рынка подходит к концу, вторая половина года станет временем для принятия решений. Первые крупные иностранные операторы уже начали продавать свой бизнес в России, отечественные игроки находятся в процессе трансформации и поиска нового баланса.

Мы ожидаем, что к концу осени складской сегмент полноценно ощутит влияние кризиса: арендаторы сформируют для себя новые стратегии и доля свободных площадей начнет активно расти.

В условиях высокой инфляции, сохраняющегося роста стоимости строительства и низкого спроса мы наблюдаем перенос сроков ввода строящихся зданий и заморозку планируемых проектов.

Сжатие спроса и высвобождение части площадей способствовали смещению спроса в готовые объекты с более гибкой экономикой. Именно собственники готовых парков без строящихся объектов смогут предлагать наиболее гибкие условия с точки зрения ставок ввиду отсутствия дополнительных обременяющих факторов. Пик кризиса придется на начало 2023 года, быстрое восстановление маловероятно: майские макроэкономические прогнозы предполагают двухлетнюю рецессию.

	2021	Май 2022	2022*	2023*
Новое строительство, классы А и В, тыс. кв. м	1 398	347	500	300
Сумма купленных и арендованных площадей, классы А и В, тыс. кв. м	2 827	497	700	700
Доля свободных площадей, класс А, %	< 1%	3,5%	7%	10%
Ставка аренды**, класс А, рублей / кв. м / год	5 500	6 600	6 000	6 000

*Прогноз на конец года

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

ПРОБЛЕМЫ, С КОТОРЫМИ СТАЛКИВАЮТСЯ **АРЕНДАТОРЫ** СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ

Тренды потребительского рынка, сформировавшиеся в пандемию, размываются и трансформируются в новых условиях. Рациональное потребление и экономия становятся ключевыми паттернами потребительского поведения. И развитие онлайн торговли, драйвера складского сегмента в последние годы, оказывается под влиянием двух разнонаправленных факторов: снижение покупательской способности и поиск наиболее выгодных предложений. Ритейлеры вынуждены адаптироваться, при этом затраты на транспортную логистику многократно возросли. Сохранение маржинальности в таких условиях предполагает необходимость сокращения издержек. Складская логистика – одно из направлений для оптимизации.

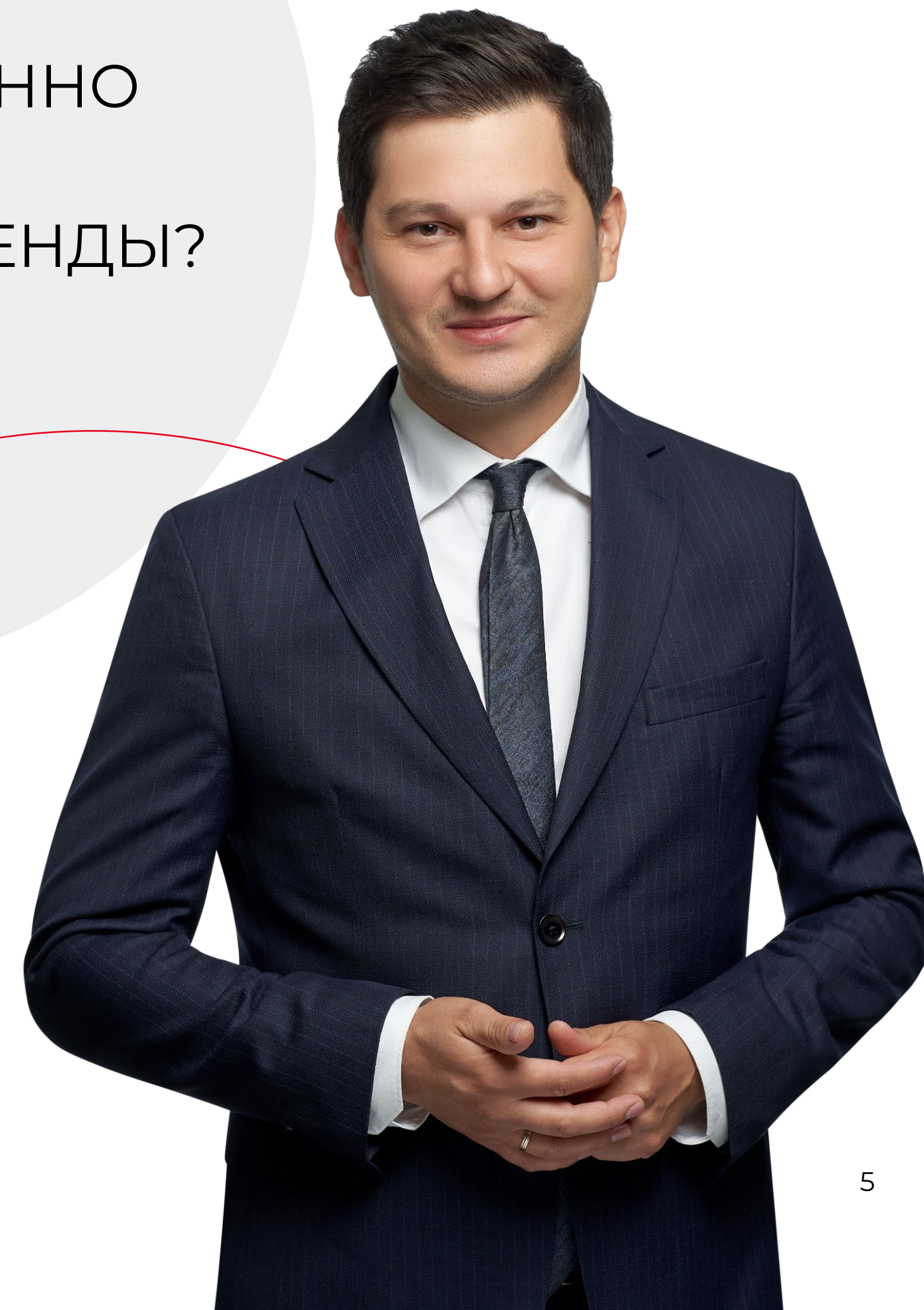
На протяжении последних двух лет ритейлеры, онлайн операторы и логистические компании активно наращивали складские площади, многие из новых объектов еще находятся на стадии строительства, некоторые были только достроены и еще не успели заполниться товаром. Такое масштабное расширение логистических мощностей для многих игроков становилось стратегическим решением. «Площади на перспективу» были подготовкой к сохранению темпов роста онлайн ритейла, росту количества заказов даже при снижающемся среднем чеке, а также росту количества возвратов, обработка которых требует складских площадей.


С началом кризиса 2022 года ритейлеры взяли паузу, целью которой является определить возможные пути развития далее: что станет основными статьями экономии, в какой степени и как оптимизировать затраты на избыточные складские площади.

КАК БЕЗБОЛЕЗНЕННО **ВЫЙТИ ИЗ** **ДОГОВОРА** АРЕНДЫ?

Александр Кулаков

Партнер,
Руководитель направления
Работа с корпоративными
клиентами





ДОПУСКАТЬ ЛИ **СУБАРЕНДУ** В СОБСТВЕННЫХ ОБЪЕКТАХ?

Егор Дорофеев

Партнер,
Руководитель департамента
Складская и индустриальная
недвижимость

ПРОБЛЕМЫ, С КОТОРЫМИ СТАЛКИВАЮТСЯ **СОБСТВЕННИКИ** СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ

Собственники складских объектов осознают временный характер сложившейся выжидающей позиции своих клиентов и готовятся к неизбежным изменениям.

В связи с изменением макроэкономического фона рынок собственника превращается в рынок арендатора. Владельцы начинают рассматривать различные варианты развития событий и находятся в постоянном контакте со своими клиентами. Самый очевидный риск на сегодня - иностранные компании, объявившие о приостановке деятельности в РФ, эти площади могут представлять собой потенциальную вакансию. На сегодняшний день это более 300 компаний, совокупно занимающие 1,5 млн кв. м складкой недвижимости класса А в Московском регионе, 10% от всех существующих объектов.

Уже сегодня мы видим рост скрытой вакансии, когда собственники объектов готовы рассмотреть замену потенциально “уязвимых” арендаторов, однако не маркетируют открыто подобные опции. К осени многие скрытые вакансии могут стать реальными.

Важным риском является субаренда, которая потенциально может создавать конкуренцию с прямой арендой в рамках одного логистического парка.

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

