

# ПРОГНОЗ

## ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Октябрь 2022

# ПРЕДПОСЫЛКИ

## ПРОГНОЗЫ РЕГУЛЯТОРОВ

Последние события лишний раз доказали, что долгосрочные прогнозы при столь турбулентном внешнем фоне давать крайне сложно. Однако 27 сентября 2022 года **Банк России опубликовал прогноз** макроэкономического развития и денежно-кредитной политики в 2022-2025 годах. В документе представлено 3 сценария: базовый прогноз, ускоренная адаптация, глобальный кризис.

Согласно базовому сценарию, **падение ВВП составит 4-6% в 2022 году и 1-4% в 2023 году**. Завершение спада, таким образом, ожидается не раньше 2024 года. Однако регулятор допускает и **другие варианты развития событий**. Так, в рамках сценария «глобального кризиса» падение показателя в 2023 году может достичь 8,5%, а выход в нейтральную зону начнется не раньше 2025 года. Реалистичным представляется промежуточный вариант этих двух сценариев.

	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)

# РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ: СЕГОДНЯ

В 3 кв. 2022 года было введено 39,7 тыс. кв. м.

По итогам трех кварталов года общее количество введённых торговых площадей превысило годовой прогноз. Достаиваются проекты в высокой стадии готовности.

До конца года анонсировано открытие нескольких районных торговых центров, поэтому общее количество новых торговых площадей в столице по итогам года может составить около 100 тыс. кв. м.

С учётом ожидаемого ввода площадей прогноз пересмотрен в сторону повышения.

	Общее количество торговых площадей в форматных торговых объектах	Новое строительство (торговые объекты от 15 000 кв. М торговой площади)	Доля свободных площадей в форматных торговых объектах
2021	5,9 млн кв. м	258 тыс. кв. м	10,4 %
Q1-3 2022	6,0 млн кв. м	76,7 тыс. кв. м	11,5 %
Прогноз 2022	6,0 млн кв. м	110 тыс. кв. м	20 %

# ИТОГИ 3 КВ. 2022 И КРАТКОСРОЧНЫЕ ТРЕНДЫ

## МЕЖДУНАРОДНЫЕ ОПЕРАТОРЫ: ВРЕМЯ ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЙ

В 4 кв. 2022 года оставшиеся среди приостановивших работу магазинов будут принимать окончательные решения о дальнейшей судьбе их бизнеса в России.

## СОБСТВЕННИКИ: ПРОАКТИВНАЯ ПОЗИЦИЯ

В предыдущие полгода собственники торговых объектов ждали решений международных сетей, надеясь на возобновление их деятельности. В ближайшем будущем они скорее всего сменят свою стратегию на проактивные действия.

## РОССИЙСКИЕ СЕТИ: ПОТЕНЦИАЛЬНОЕ РАЗВИТИЕ

В 3 квартале текущего года российские сети озвучивали планы по расширению - новые форматы и бренды, заполнение освобождающихся ниш. Снижение потребительской активности в среднесрочной перспективе будет сдерживать развитие ритейлеров.

## ПРОГНОЗ: МИНИМУМ 4 КВАРТАЛА РЕЦЕССИИ

Макроэкономические и геополитические факторы будут влиять на снижение покупательской активности.

Уход международных операторов будет оказывать давление на рост вакансии в ТЦ.





# КОНТАКТЫ



**Татьяна Дивина**

Руководитель департамента  
исследований и аналитики

[Tatyana.Divina@cmwp.ru](mailto:Tatyana.Divina@cmwp.ru)



**Полина Афанасьева**

Старший аналитик

[Polina.Afanasieva@cmwp.ru](mailto:Polina.Afanasieva@cmwp.ru)

