

# ИТОГИ 1 КВАРТАЛА И ПРОГНОЗЫ

## СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

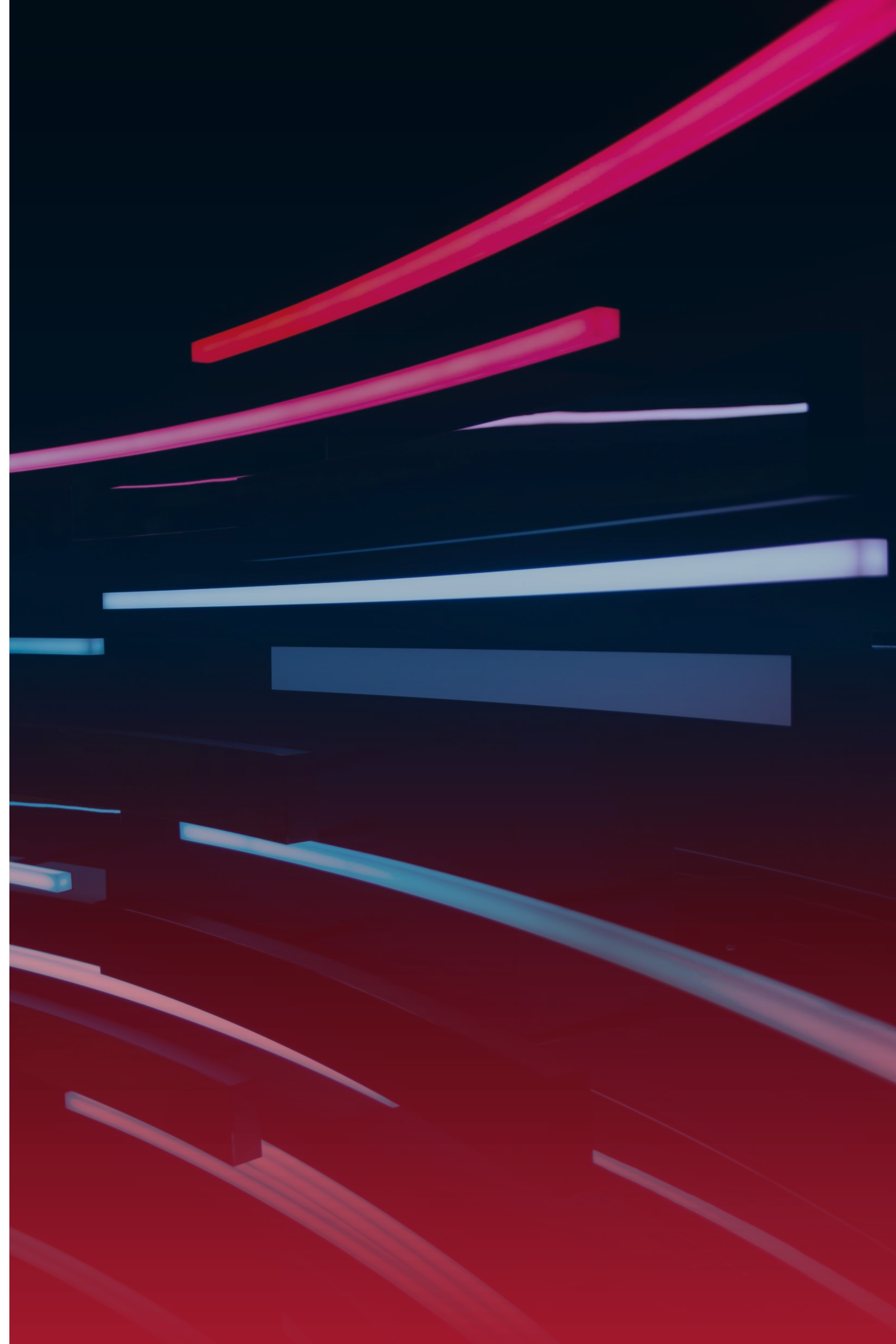
Апрель 2023

# СОДЕРЖАНИЕ

ОБЩИЙ КОНТЕКСТ

КЛЮЧЕВЫЕ  
ИНДИКАТОРЫ: 1 кв. 2023 г.

ПРОГНОЗ





# ОБЩИЙ КОНТЕКСТ

В феврале 2023 года выпущен обновлённый прогноз Банка России (базовый сценарий). Контекст базового сценария не предполагает серьезных изменений в геополитической обстановке до конца прогнозного горизонта. Напомним, что в ноябре 2022 года Банк России выпустил прогноз, который подразумевает три сценария развития: «базовый прогноз», «ускоренная адаптация» и «глобальный кризис». В рамках сценария от февраля 2023 года мы наблюдаем скорректированные в положительную сторону показатели ВВП. В ноябре прошлого года регулятор ожидал падение ВВП на 1-4% по итогам 2023, а в феврале выглядит более оптимистичным – (-1)-1%. Банк России продолжает придерживаться ранее намеченной цели по поддержанию стабильного уровня годовой инфляции вблизи 4-5%. Сообразно изменениям в структуре экономики и ее трансформации будет происходить переоценка выбранного уровня данного показателя.

	Базовый сценарий (от ноября 2022)				Базовый сценарий (от февраля 2023)			
	2022	2023п	2024п	2025п	2022	2023п	2024п	2025п
Инфляция, в среднем за год, в % к предыдущему году	13,7 – 13,9	4,5 – 6,4	4,1 – 4,8	4,0	14,5	4,0 – 5,3	4,5 – 5,3	4,0
Ключевая ставка, в среднем за год, в % годовых	10,6	6,5–8,5	6,0–7,0	5,0–6,0	10,6	7,0 – 9,0	6,5 – 7,5	5,0 – 6,0
Валовой внутренний продукт, в %	(-3,5) – (-3,0)	(-4,0) – (-1,0)	1,5–2,5	1,5–2,5	-2,5	(-1,0) – (+1,0)	0,5 – 2,5	1,5 – 2,5
Расходы на конечное потребление домашних хозяйств, %	(-3,5)–(-3,0)	(-3,0)-0,0	3,5–4,5	1,5–2,5	-1,8	0,0 – 2,0	0,0 – 2,0	1,5 – 2,5

Источники: «Основные направления единой государственной денежно-кредитной политики на 2023 год и период 2024 и 2025 годов», от 2 ноября 2022 года; Среднесрочный прогноз Банка России по итогам заседания Совета директоров по ключевой ставке 10 февраля 2023 года

# ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ БИЗНЕСА?

2022 год принес заметное сжатие импорта и рекордные экспортные доходы, что позволило избежать драматического провала в экономике.

2023 год пройдет в условиях ограничения нефтегазовых доходов, что приведёт к поиску дополнительных ресурсов для покрытия дефицита бюджета.

В сложившейся ситуации государство ждёт поддержки от бизнеса, направляя все доступные ресурсы на поддержание социального блока. Крупные компании-инвесторы получают возможности для масштабирования бизнеса и роста доли рынка. Ситуация в сегменте среднего и малого бизнеса будет оставаться волатильной ввиду сохраняющейся неопределенности условий ведения бизнеса и рисков ограничений на импорт и экспорт.



# КЛЮЧЕВЫЕ ИНДИКАТОРЫ: ЯНВАРЬ-МАРТ 2023

## МОСКОВСКИЙ РЕГИОН

23 млн кв. м

Общее предложение складских помещений, классы А и В

452 тыс. кв. м

Объем спроса, классы А и В

353 тыс. кв. м

Новое строительство, классы А и В

2,9 %

Доля вакантных площадей, класс А

6 000 руб. за кв. м в год

Средневзвешенная ставка аренды, класс А\*

\*Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в существующих сухих объектах без операционных расходов, коммунальных платежей и НДС; без учета объектов городской логистики

## РЕГИОНЫ РФ

Ставки аренды\*\* и общее предложение складских помещений по городам, классы А и В



\*\*Цифры на карте означают средневзвешенную запрашиваемую ставку аренды в существующих сухих объектах класса А без операционных расходов, коммунальных платежей и НДС, руб./кв. м/год

- С развитием сегментов продуктового ритейла и интернет торговли в регионах России особенно ярко наблюдается нехватка качественного предложения. В связи с этим рост сделок «под заказчика» в структуре регионального спроса продолжает расти.
- Строительство новых транспортно-логистических путей оказывает заметное влияние на экономическое развитие регионов, создает дополнительный стимул для развития малого и среднего бизнеса, в том числе и развитие рынка складской недвижимости.
- Ценообразующим фактором на региональных рынках чаще всего, помимо размера и качества самого объекта, является удаленность склада от областного центра. Ограниченное предложение складских площадей в наиболее востребованных локациях определяет более высокий уровень ставки.

## ЧТО НАМ ПРИНЕСЛИ ПЕРВЫЕ МЕСЯЦЫ 2023?

По итогам первого квартала мы видим, что активность на складском рынке сохраняется.

- Ставка аренды без учета объектов городской логистики показала рост на 4% относительно конца прошлого года на фоне сохраняющегося спроса и низкой вакансии.
- Объем нового строительства первого квартала превосходит результат аналогичного периода прошлого года на 45%. Это не устойчивая тенденция к наращиванию строительной активности, а низкая база 1 квартала 2022 года – объекты зачастую вводят ближе к концу квартала, а в 2022 году именно на этот период пришлось экономические и политические шоки.
- Объем спроса превзошел показатель аналогичного периода 2022 года. Стоит отметить, что во многом это обусловлено крупной сделкой built-to-suit, заключенной компанией OZON (135 тыс. кв. м). Масштабные сделки (преимущественно это built-to-suit) делают рынок высоко волатильным, поэтому логичнее в данном контексте обращать внимание на годовую динамику, а не квартальную разбивку.
- Доля свободных площадей не показала роста с конца прошлого года.

39 млн кв. м

Общее предложение складских помещений в РФ, классы А и В

Подробнее об итогах 2022 года на рынке складской недвижимости РФ читайте в [нашем отчете](#)



# ПРОГНОЗЫ: МОСКОВСКИЙ РЕГИОН. БАЗОВЫЙ СЦЕНАРИЙ

В 2022 году ожидалось, что следствием внешних экономических и политических шоков станет ярко выраженная негативная динамика показателей на рынке складской недвижимости, однако этого не произошло. В связи с этим **прогноз был пересмотрен в сторону улучшения индикаторов**. В текущих условиях мы не ожидаем стремительного всплеска активности в сегменте, но при этом предпосылок для критического спада также нет.

## КЛЮЧЕВЫЕ ИНДИКАТОРЫ, МОСКОВСКИЙ РЕГИОН: ИТОГИ 2022 ГОДА И ПРОГНОЗ НА ПЕРИОД 2023-24 ГГ.

	2022	2023П	2024П
Общее предложение складских помещений, классы А и В, тыс. кв. м	22 820	23 820	25 020
Новое строительство, Классы А и В, тыс. кв. м	1 829	1 000	1 200
Сумма купленных и арендованных площадей, классы А и В, тыс. кв. м	1 637	1 600	1 700
Доля свободных площадей, класс А, %	3,4	3-3,5	2,5
Ставка аренды*, класс А, рублей / кв. м / год	5 745	6 100	6 200

*\*Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в существующих сухих объектах без операционных расходов, коммунальных платежей и НДС; без учета объектов городской логистики*

Согласно базовому сценарию **активность по заключению сделок** на рынке складской недвижимости в 2023 году **будет на уровне прошлого года**, а с 2024 года начнет постепенно наращиваться.

В предыдущие несколько лет мы наблюдали невероятно активный спрос и ограниченное предложение, поэтому в структуре спроса преобладали сделки «под заказчика», которые удовлетворяли крупные запросы арендаторов. В результате в 2022 году в структуре нового строительства доля объектов «под заказчика» достигла рекордных за последние 10 лет 75%. В свою очередь, в 2022 году таких сделок стало меньше, поэтому в 2023 году прогноз по новому строительству меньше результата 2022 года, а в структуре показателя основная доля (более 60%) будет представлена спекулятивными объектами.

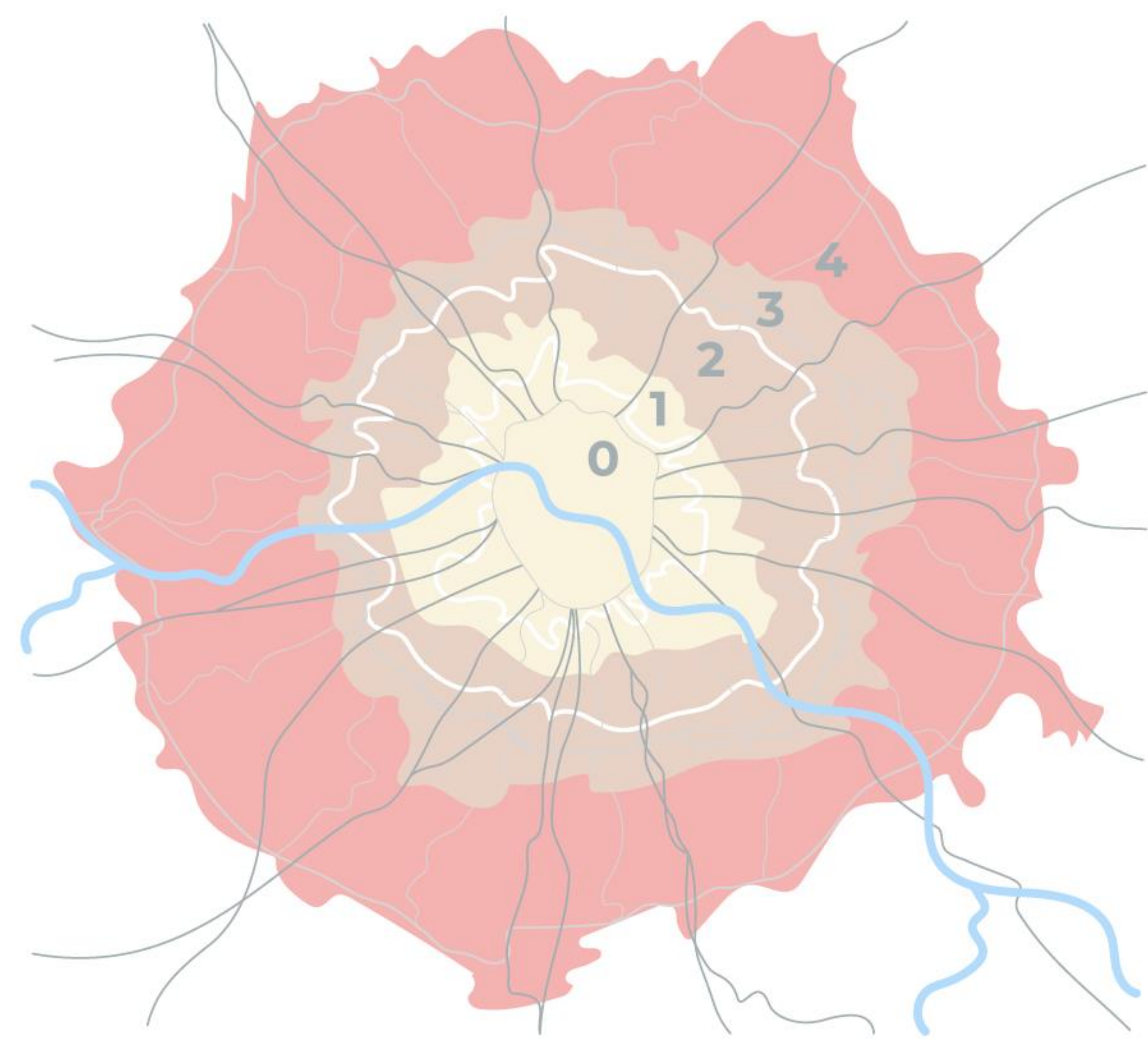
**Доля свободных площадей** в 2023 году **останется на уровне прошлого года**, в течение года возможен небольшой рост на фоне выхода на открытый рынок большого количества объектов спекулятивного строительства. Соответственно, в перспективе уровень вакансии будет сжиматься на фоне увеличения спроса. Далее до конца прогнозного периода вакансия будет постепенно сокращаться. Стоит отметить, что в текущей структуре вакансий наблюдается крайне ограниченное количество предложений большого объема.

На фоне низкой вакансии и выхода на рынок новых объектов, среди которых есть объекты городской логистики, по итогам первых трех месяцев 2023 года **ставка аренды выросла**. **Положительная динамика** будет зафиксирована и по итогам года и **сохранится** в среднесрочной перспективе.



# ПРИЛОЖЕНИЕ

## КАРТА СКЛАДСКИХ ПОЯСОВ МОСКОВСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ



Спецификой анализа локаций в складском сегменте выступает удаленность от города, в связи с чем целесообразно выделение поясов удалённости. Мы используем объединение субагломераций, схожих по удаленности от Москвы и/или наличию ключевых кольцевых автодорог.

0 пояс	Городская территория в зоне доступности станций метро.
1 пояс	Высоко урбанизированные территории за границей Московской агломерации. Расположение объектов в данном поясе позволяет осуществлять эффективную экспресс-доставку в связи с высокой плотностью населения и хорошо развитой инфраструктурой.
2 пояс	Переходный пояс между городской средой и территорией на ЦКАД и А-107. В связи с усилением роли МКАД как внутригородской магистрали и развитием ближайших территорий данный пояс представляет собой универсальную локацию как для этапа последней мили, так и для межтерминальных перевозок.
3 пояс	Зона влияния ЦКАД и А-107. Оптимально для крупных распределительных центров, обслуживающих различные районы МО и другие регионы.
4 пояс	Область за ЦКАД. Внешней границей пояса служит зона ближайшей транспортной доступности за А-108.



## КОНТАКТЫ



**Татьяна Дивина**

Руководитель Департамента  
исследований и аналитики

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



**Полина Афанасьева**

Директор  
Департамент исследований и  
аналитики

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



**Валерия Братченко**

Младший аналитик  
Департамент исследований и  
аналитики

[Valeriia.bratchenko@cmwp.ru](mailto:Valeriia.bratchenko@cmwp.ru)



ПОДПИСЫВАЙТЕСЬ  
[@cmwp\\_channel](https://t.me/cmwp_channel)

