

# ПРОГНОЗ

## ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Декабрь 2022



# ПРЕДПОСЫЛКИ

Последние события лишний раз доказали, что долгосрочные прогнозы при столь турбулентном внешнем фоне давать крайне сложно. Однако в ноябре **Банк России обновил сентябрьский прогноз**. В документе по-прежнему представлено 3 сценария: базовый прогноз, ускоренная адаптация, глобальный кризис.

В контексте базового сценария ожидаемое **падение ВВП** было скорректировано в лучшую сторону. Так, в сентябре регулятор ожидал снижения показателя на 4-6% по итогам 2022 года, а в ноябре – **3-3,5%**. Завершение спада по-прежнему ожидается не раньше 2024 года. В рамках сценария «глобального кризиса» падение ВВП в 2023 году может достичь 8%, 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	12–13	5–7	4	4	12–13	13–16	8–9	4
Ключевая ставка, в среднем за год, в % годовых	10,6	6,5–8,5	6–7	5–6	10,6	11,5–13,5	12–13	6–7
Валовой внутренний продукт, в %	(-3,5) – (-3)	(-4) – (-1)	1,5–2,5	1,5–2,5	(-3,5) – (-3)	(-8) – (-5)	(-2) – (-1)	0–1

Источник: «Основные направления единой государственной денежно-кредитной политики на 2023 год и период 2024 и 2025 годов», от 2 ноября 2022 года



# ОФИСНЫЙ РЫНОК МОСКВЫ

## АКТУАЛЬНЫЙ СРЕЗ

	Январь-ноябрь 2022 (YTD)	Динамика изменений по сравнению с аналогичным периодом прошлого года
Новое строительство, тыс. кв. м	250	▼
Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м	1 470	▼
Доля свободных площадей	10,6%	▲
Средняя ставка аренды, рублей / кв. м / год*	20 615	▼
Чистое поглощение, тыс. кв. м	-330	▼

По итогам 11 месяцев 2022 года индикаторы остались в **красной зоне**. Последний месяц года не принесет значительных изменений в сложившуюся динамику.

- Ставка аренды ниже показателя аналогичного периода прошлого года на 7%.
- Рост вакансии составил 2,8 п.п. Для сравнения – еще в августе прирост составлял 1,3 п.п., в начале осени – 2,5 п.п.
- Объем сделок снизился на 18% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.
- Чистое поглощение остается отрицательным. Впервые за всю историю наблюдений показатель может сохранить отрицательные значения на протяжении двух лет (включая 2023 год).

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



# ОФИСНЫЙ РЫНОК МОСКВЫ

Ключевое изменение по сравнению с предыдущим прогнозом:

Активность на офисном рынке стала более сдержанной, но критического ее снижения не произошло. Ожидаемый **объем спроса скорректирован в сторону увеличения**.

## СТАВКИ АРЕНДЫ

В первом полугодии ожидалось, что ставки аренды более оперативно отреагируют на изменившийся внешний фон. Однако снижение показателя было очень плавным, и минимальные значения с начала кризиса мы увидим в последующие 2 года. Ставки аренды будут снижаться на фоне продолжающегося роста вакансии и сжатия спроса. Интерес потенциальных арендаторов будет сфокусирован на максимально экономически выгодных вариантах размещения.

## НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Объекты, находящиеся на высокой стадии готовности, поддерживали показатель в 2022 году и частично будут поддерживать в 2023 году. Однако в текущих реалиях катализатором ввода будет наличие потенциального пользователя здания. Мы ожидаем рост доли built-to-suit проектов в ближайшие 3 года.

## ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

Рост вакансии заметно ускорился во втором полугодии. Во многом это обусловлено тем, что часть крупнейших арендаторов качественных офисов приняла решения о сокращении площадей или выходе из договора аренды к концу года. В 2023 году показатель продолжит расти и будет на уровне 14%.

## ПОГЛОЩЕНИЕ

Чистое поглощение останется в отрицательной зоне в 2023 году ввиду оттока международных арендаторов, снижения спроса и роста уровня вакансии.

## СПРОС

В 2022 году началось плавное снижение спроса и трансформация его структуры. Увеличилась доля отказов от площадей, а 5 крупнейших сделок новой аренды были заключены российскими компаниями. По факту объем спроса отразит кризис 2022 года в последующие 2 года.

	2021	2022 январь- ноябрь	2022*	2023*
Общее количество офисных помещений, млн кв. м	19,2	19,4	19,5	19,7
Новое строительство, тыс. кв. м	605	250	305	200
Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м	1 943	1 470	1 520	1 300
Доля свободных площадей	7,8%	10,6%	10,9%	13,6%
Средняя ставка аренды**, рублей / кв. м / год	21 782	20 615	20 826	19 696
Чистое поглощение, тыс. кв. м	917	-330	-315	-357

\* Прогноз на конец года

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



## 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)

