

ПРОГНОЗЫ

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

19 сентября 2022



ОФИСНЫЙ РЫНОК МОСКВЫ: АКТУАЛЬНЫЙ СРЕЗ

	Январь-сентябрь 2022 (YTD)	Динамика изменений по сравнению с аналогичным периодом прошлого года
Новое строительство, тыс. кв. м	178	▼
Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м	1 170	▼
Доля свободных площадей	10,1%	▲
Средняя ставка аренды, рублей / кв. м / год	20 643	▼
Чистое поглощение, тыс. кв. м	-271	▼

Показатели по-прежнему в красной зоне, при этом резких падений не наблюдается, а отрицательная динамика остается плавной.

- Объем спроса меньше аналогичного периода прошлого года на 13%.
- Уровень вакансии вырос на 2,2 п.п.
- Ставки аренды показывают снижение на 6%.

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Ключевое изменение прогноза по сравнению с предыдущей версией :
Прогнозное значение уровня вакансии было скорректировано вниз ввиду очень плавного роста индикатора. Ожидаемый объем сделок был увеличен , так как рынок стал более активным и начал приходить в себя после периода «заморозки» бизнесов и паузы, взятой на принятие стратегических решений.

Ключевая причина пересмотра прогноза – обновленный прогноз Банка России, который подразумевает менее глубокий, но более затяжной спад экономики. По итогам текущего года падение ВВП будет на уровне 4-6%,. В 2023 году отрицательная динамика сохранится, и ВВП сократится на 1-4%. Таким образом, в лучшем случае восстановление экономики начнется лишь в конце 2023, более вероятно - начале 2024 года.

Прогноз по новому строительству был пересмотрен в сторону увеличения показателя. Мы по-прежнему ожидаем, что реакцией рынка на сдержанный спрос и рост цен на стройматериалы станут заморозки строек и снижение темпов ввода новых объектов. Однако к концу года появилось больше определенности по вводу некоторых объектов в текущем периоде. Снижение строительной активности будет более заметным в следующем году.

Высвобождение площадей сжимающимся бизнесом и сдержанный спрос будут удерживать поглощение в отрицательной зоне вплоть до 2024 года.

Ставки аренды покажут снижение около 7%. С рынка будут вымываться наиболее экономически выгодные предложения в обоих классах.

Рост вакансии не стал более резким, однако стали более заметны последствия заявлений международных компаний и локализации бизнесов. Также усилилось влияние вышедшей на рынок субаренды. На текущий момент ее объем в классических офисах составляет 98 тыс. кв. м (5% от общей вакансии), к концу года возможен рост показателя. В 2022 году доля свободных площадей будет на уровне 12%, а в 2023 приблизится к 14%.

	2021	2022 январь-сентябрь	2022*	2023*
Новое строительство, тыс. кв. м	605	178	260	150
Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м	1 930	1 170	1 400	1 000
Доля свободных площадей	7,9%	10,1%	11,8%	13,6%
Средняя ставка аренды**, рублей / кв. м / год	21 724	20 643	20 129	18 600
Чистое поглощение, тыс. кв. м	910	-271	-515	-222

* Прогноз на конец года

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

Денис Соколов

Партнер,
Руководитель департамента
исследований и аналитики

Denis.Sokolov@cmwp.ru

Татьяна Дивина

Старший Директор,
Заместитель руководителя
департамента исследований и
аналитики

Tatyana.Divina@cmwp.ru

Полина Афанасьева

Старший аналитик
Офисная недвижимость

Polina.Afanasieva@cmwp.ru