



СИТУАЦИЯ  
ТЕКУЩАЯ

ПРОГНОЗЫ

# ОФИСЫ

СЕГОДНЯ И  
ЗАВТРА

# КЛЮЧЕВЫЕ ОФИСНЫЕ ИНДИКАТОРЫ, ЯНВАРЬ-МАЙ 2023 ГОДА

**19,7** МЛН КВ. М

Общее количество офисных помещений, классы А и В

**861** ТЫС. КВ. М

Объем спроса, классы А и В

**57** ТЫС. КВ. М

Новое строительство, классы А и В

**9,7%**

Доля вакантных площадей, классы А и В

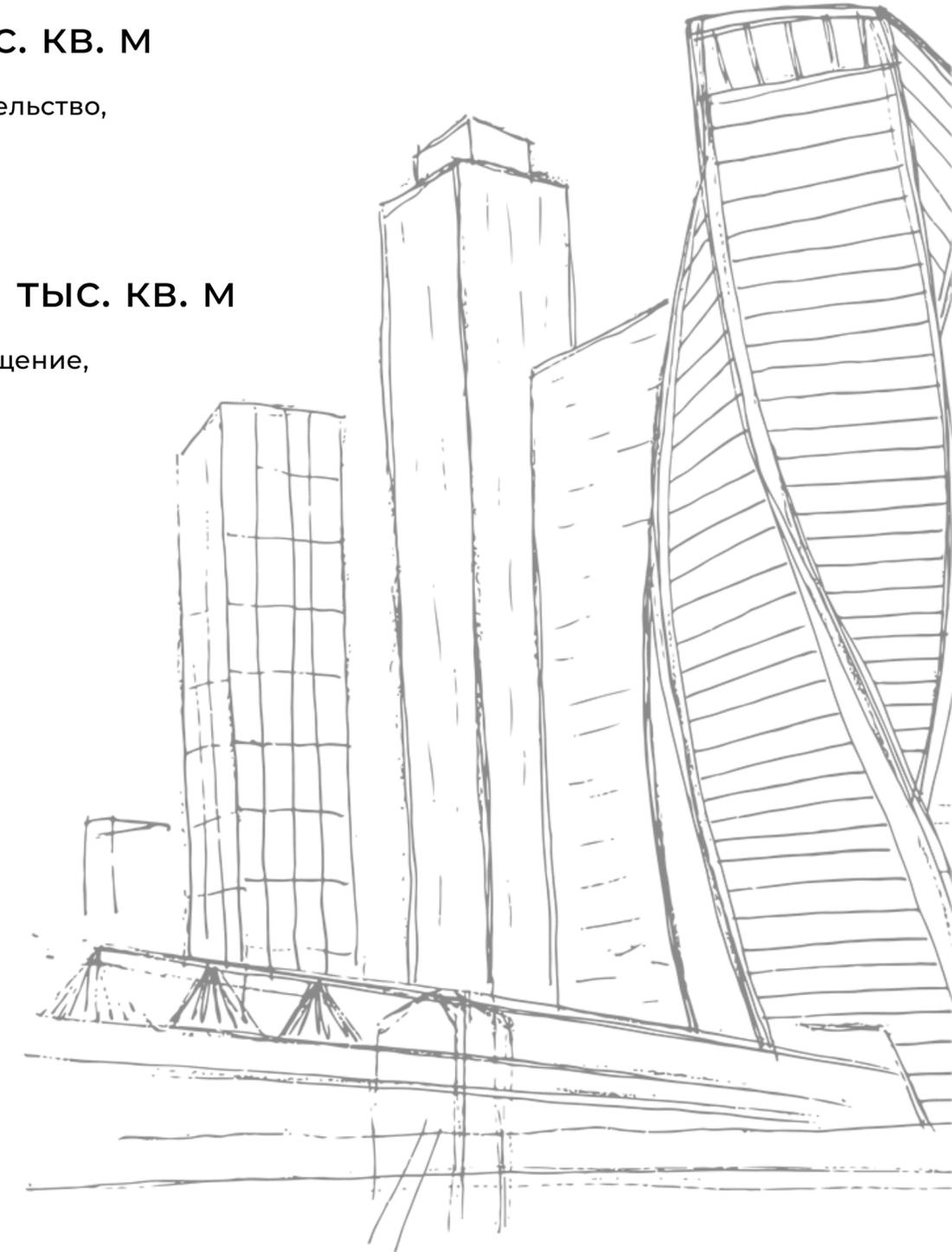
**20 115** руб. за кв. м в год

Средневзвешенная базовая ставка аренды, классы А и В

**-123** ТЫС. КВ. М

Чистое поглощение, классы А и В

- Объем спроса превышает показатель аналогичного периода прошлого года на 20%, во многом это обусловлено сдержанной деловой активностью в первой половине 2022 года на фоне внешнеполитической турбулентности. По итогам года показатель будет на уровне 1,6-1,7 млн кв. м.
- Рост ставки аренды, который мы фиксировали по итогам 1 кв. 2023 года, замедлился – в текущий момент показатель вышел на уровень, аналогичный июню 2022 года. По итогам года мы не ожидаем драматичных отклонений от результатов прошлого года. Заметный рост показателя ожидается в 2024 году, однако это скорее техническая корректировка индикатора вверх. Это связано с рядом крупных сделок в объектах класса А, находящихся на стадии переговоров, при закрытии которых средневзвешенные ставки аренды покажут рост ввиду значительного размера планируемой к аренде площади. В данный момент при подготовке прогноза мы делаем допущение, что закрытие этих сделок произойдет в 2024 году.
- Чистое поглощение остаётся в отрицательной зоне. Предпосылок для выхода показателя в положительную зону до 2024 года не наблюдается. Ожидаемый ввод в эксплуатацию ряда крупных объектов с нулевой вакансией в следующем году приведет к достижению положительного значения.
- Новое строительство – это показатель, поквартальная динамика которого не является репрезентативной, и гораздо более показательно анализировать годовой результат. По итогам 2023 года новое строительство останется на уровне прошлого года. В следующем году спекулятивная составляющая не будет сильно отличаться от прогнозного значения 2023 года, так как введенные крупные объекты будут либо построены под заказчика либо арендованы по предварительным договорам.



## ПРОГНОЗ

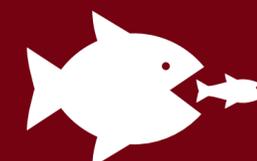


Резкого изменения показателей по сравнению с прошлым годом не ожидается. Рост вакансии остается сдержанным, поэтому прогноз на конец года был скорректирован в сторону более позитивного сценария. Объем спроса показывает положительную динамику, поэтому прогноз по данному показателю был скорректирован в сторону незначительного увеличения.

## КЛЮЧЕВЫЕ ИНДИКАТОРЫ

	2023 январь-май	2023П	2024П	2025П
Общее количество офисных помещений, млн кв. м	19,7	20	20,7	21
Новое строительство, тыс. кв. м	57	350	650	380
Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м	861	1 650	1 650	1 700
Доля свободных площадей	9,7%	11%	11,4%	10,7%
Средневзвешенная базовая ставка аренды, руб. / кв. м / год	20 115	20 745	21 582	21 588
Чистое поглощение, тыс. кв. м	-123	-115	495	491

## КАКИЕ ФАКТОРЫ БУДУТ ОПРЕДЕЛЯТЬ ДИНАМИКУ ПОКАЗАТЕЛЕЙ



ЕДИНИЧНЫЕ КРУПНЫЕ СДЕЛКИ



ВВОД КРУПНЫХ ОБЪЕКТОВ



АКТИВНОСТЬ ГОСУДАРСТВЕННЫХ КОМПАНИЙ

## КОНТАКТЫ



**Татьяна Дивина**

Старший директор  
Руководитель Департамента  
исследований и аналитики



**Полина Афанасьева**

Директор  
Департамент исследований и аналитики

