



ТЕКУЩАЯ
СИТУАЦИЯ

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

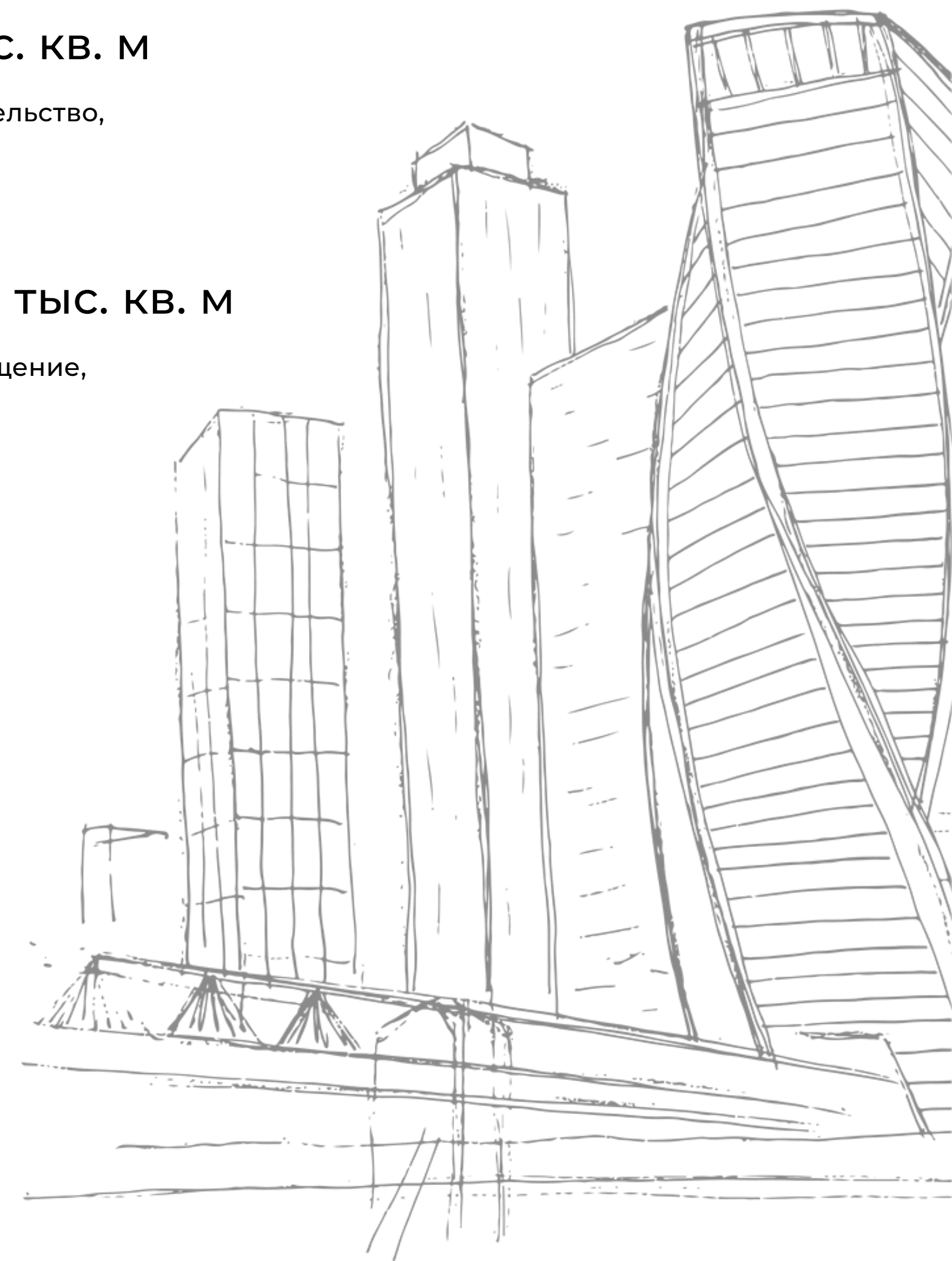
20 115 руб. за кв. м в год

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

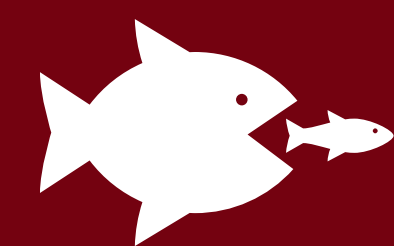


Резкого изменения показателей по сравнению с прошлым годом не ожидается. Рост вакансии остается сдержанным, поэтому прогноз на конец года был скорректирован в сторону более позитивного сценария. Объем спроса показывает положительную динамику, поэтому прогноз по данному показателю был скорректирован в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

