

ПРОГНОЗЫ

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

23 мая 2022

МАЙСКИЕ ПРОГНОЗЫ

“ Май принес нам целый комплект самых разных прогнозов - ни Министерство Экономического Развития, ни Центральный Банк не ожидают начала восстановления экономики в 2023 году. С учетом того, что структурная перестройка российской экономики уже идет полным ходом, прогнозирование на 2024 год и далее становится практически невозможным, так как не предсказуемы ни параметры внешней торговли, ни структура ВВП после завершения трансформации. Можно лишь с большой уверенностью говорить о снижении вклада потребительского сектора в экономику и увеличении государственного участия.

В этом году ожидается инфляция на уровне 20%, в следующем – около 10% а в 2025 – возврат к «довоенным» 5%. Это означает, что цены в среднем вырастут за 3 года на 40%. Недвижимость вряд ли сможет дорожать параллельно инфляции, поэтому скорее всего в ближайшие 3 года нас ждет значительное снижение цен на недвижимость в реальном исчислении.

Укрепление рубля превзошло все ожидания. Фактически сегодня доллар нужен только импортерам, и крепкий рубль говорит нам о том, что импорт по-прежнему слаб. Изолированные экономики неизбежно приходят к множественным валютным курсам и именно такова перспектива. Однако сегодня крепкий рубль создает окно возможностей для импортеров. Главный вопрос – какова будет политика ЦБ в отношении курса. В укреплении и в ослаблении рубля есть свои сильные и слабые стороны. Я допускаю, что до тех пор, пока финансовая система находится в относительно стабильном состоянии внутренний курс рубля будет высоким.

Важным фактором для городской коммерческой недвижимости является «уход» западных компаний. Уход сопровождается закрытием обязательств по аренде или передаче этих обязательств новым собственникам. Именно поэтому в моменте рынок стабилен, так как переговорный процесс и передача управления еще не спустились до уровня арендных договоров. Мы полагаем, что в конце июня начнется основное движение на рынке.

В финансовых моделях необходимо учитывать инфляцию в 40% на 3-летнем горизонте.

Денис Соколов

Партнер,
Руководитель департамента
исследований и аналитики



ОФИСНЫЙ РЫНОК МОСКВЫ: АКТУАЛЬНЫЙ СРЕЗ

	Январь-май 2022 (YTD)	Динамика изменений по сравнению с аналогичным периодом прошлого года
Новое строительство, тыс. кв. м	44	▼
Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м	624	▼
Доля свободных площадей	8,8%	▲
Средняя ставка аренды, рублей / кв. м / год	19 615	▼
Чистое поглощение, тыс. кв. м	-116	▼

Сложившаяся на рынке ситуация стала заметна на уровне ключевых индикаторов – все показатели находятся в «красной» зоне.

Средняя ставка аренды на 5% ниже аналогичного периода прошлого года, рост доли свободных площадей составил 0,7 п.п.

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Ключевое изменение прогноза по сравнению с предыдущей версией от 25.03.2022: рост доли свободных площадей будет более значительным, а ожидаемые переносы сроков ввода объектов скорее примут характер массовых заморозок строек.

Прогноз был уточнен с учетом опубликованных официальных прогнозов (ЦБ, Минэкономразвития). Согласно консервативному сценарию ЦБ ожидается падение ВВП на 10% в 2022 году и на 3% в 2023 году. Таким образом, восстановление экономики начнется лишь в конце 2023 года-начале 2024 года.

Рост цен на стройматериалы в сочетании с падением спроса приведет к заморозке строек и снижению темпов ввода новых объектов. В ближайшие 2 года будут достраиваться единичные здания из тех, строительство которых началось до 2022 года. Мы ожидаем, что новое строительство будет на уровне 150 тыс. кв. м в 2022 году (-40% по сравнению с прогнозом от 25.03.2022 г.)

Ставки аренды покажут снижение около 10% (дополнительное снижение ставки на 5% по сравнению с прогнозом от 25.03.2022 г.). Количество переездов будет минимальным, интерес арендаторов преимущественно направлен в сторону максимально экономически выгодных вариантов размещения. Высока вероятность «расслоения» внутри класса А – ставки в «прайм» объектах с низкой вакансией будут прежними, однако и массовых сделок в подобных зданиях не будет. В свою очередь, оставшаяся часть зданий класса А (например, качественные здания в децентрализованных локациях) по факту будет конкурировать с классом В в борьбе за арендаторов, и разрыв между ставками в двух классах будет сокращаться за счет последних.

Исход международных компаний является фактором риска для офисной вакансии. Несмотря на локализацию бизнесов, масштабы занимаемых площадей неизбежно будут сокращаться. Сжатие бизнеса отразится и на отечественных компаниях, поэтому начавшийся в 2022 году рост вакансии продолжится в 2023 году. В 2022 году показатель будет на уровне 13% (+1,2 п.п. по сравнению с прогнозом от 25.03.2022), а в 2023 – 15,4%.

Высвобождение площадей сжимающимся бизнесом и отсутствие активного спроса будут сдерживать выход поглощения из отрицательной зоны вплоть до 2024 года.

	2021	2022 январь- май	2022*	2023*
Новое строительство, тыс. кв. м	605	44	150	120
Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м	1 940	624	1 000	800
Доля свободных площадей	8,1%	8,8%	13%	15,4%
Средняя ставка аренды**, рублей / кв. м / год	21 672	19 615	19 600	19 125
Чистое поглощение, тыс. кв. м	902	-116	-803	-343

* Прогноз на конец года

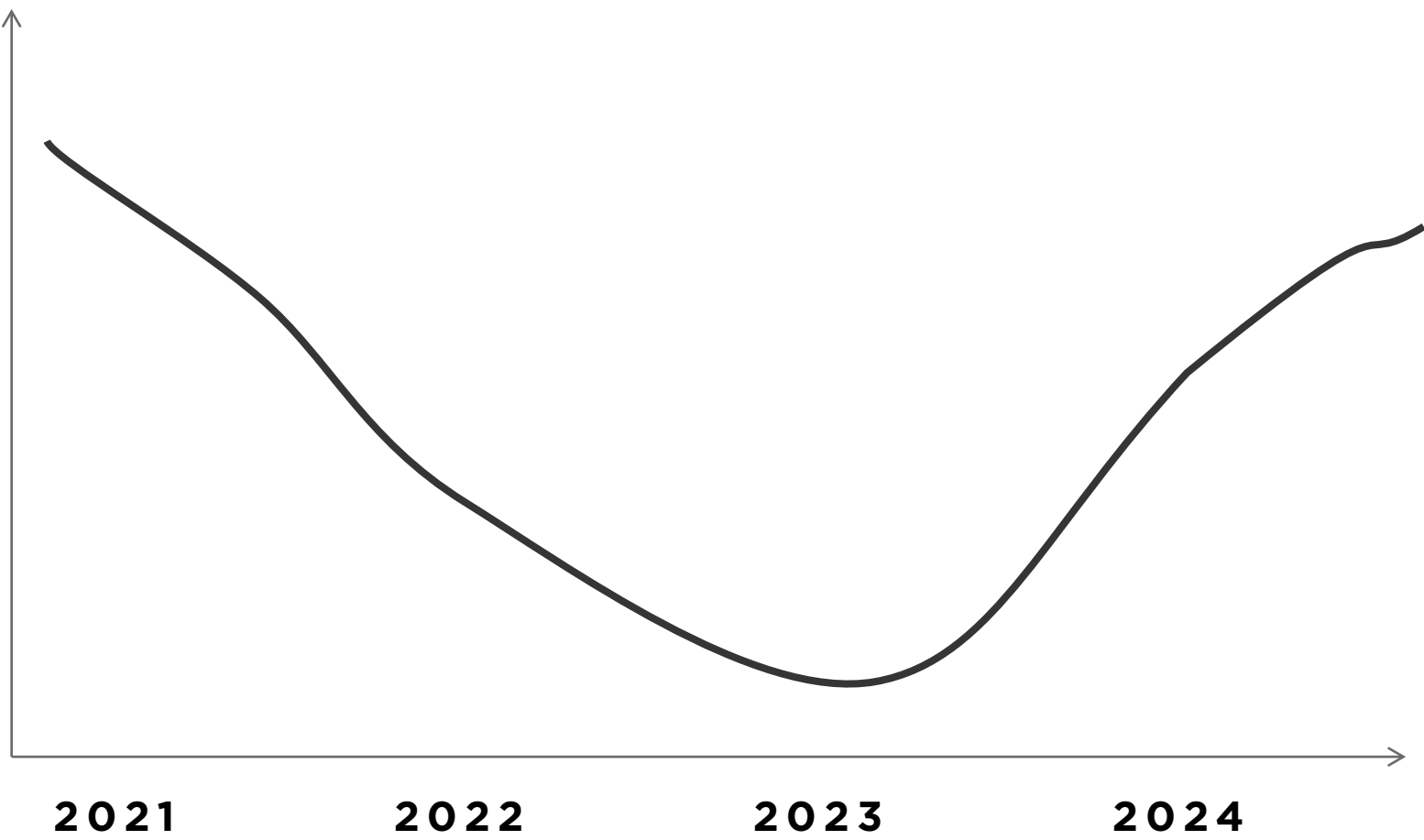
** Средневзвешенная ставка аренды, рассчитанная по закрытым сделкам, не включающая НДС и операционные расходы.

РИСКИ: БАЗОВЫЙ И ПЕССИМИСТИЧНЫЙ СЦЕНАРИИ

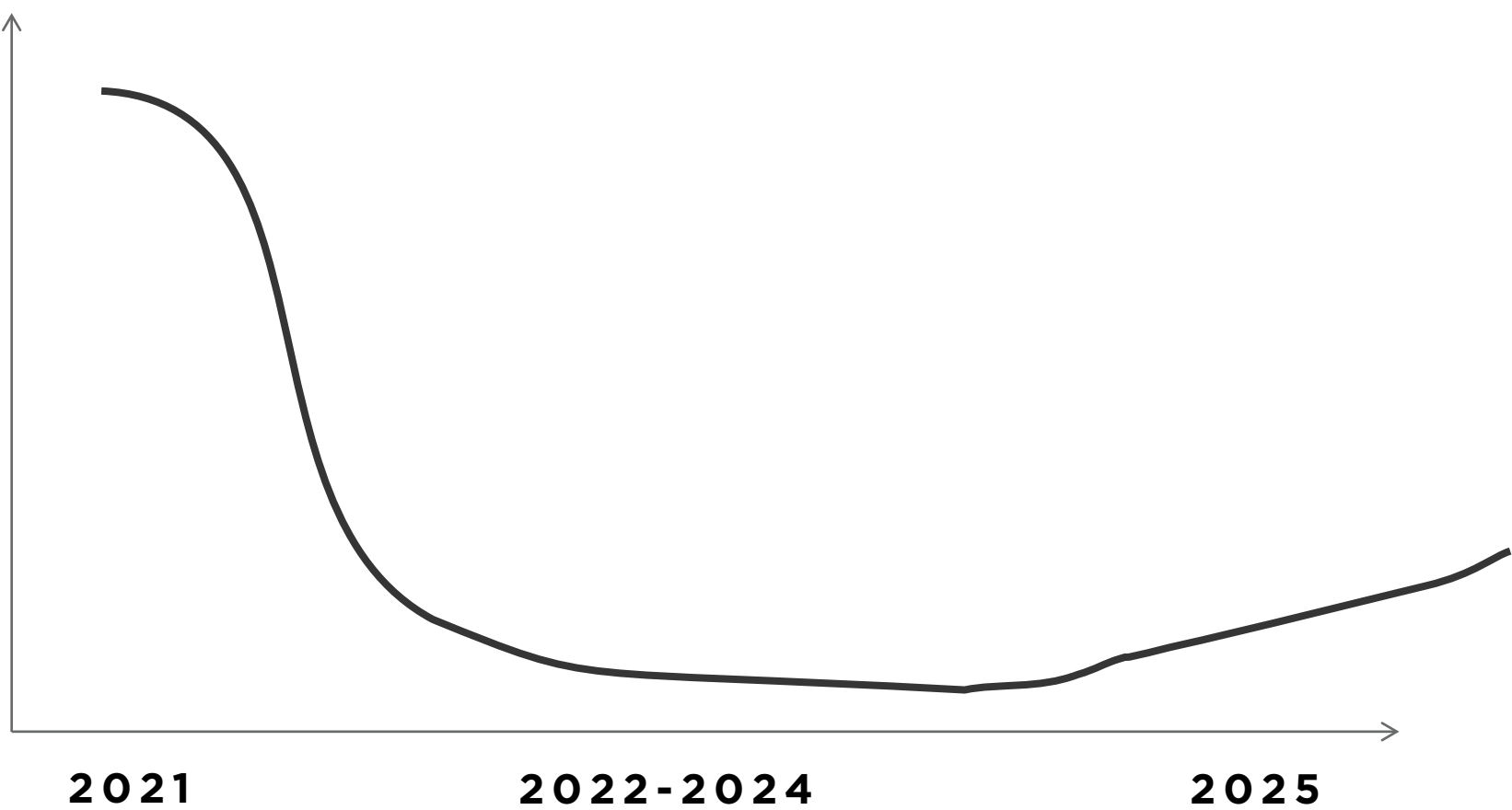
Последний прогноз ЦБ, который подразумевает **оживление экономики с конца 2023 года**, лег в основу **базового сценария** развития офисного рынка. Он предполагает U-образное восстановление рынка. Начиная с 2024 года, постепенная активизация спроса приведет к снижению доли свободных площадей, что станет драйвером роста арендных ставок. На фоне низкой строительной активности все вышеперечисленное приведет к выходу поглощения в положительную зону.

В случае **затяжного характера** экономической **рецессии** (L-образное восстановление рынка) в **2024 году** новое строительство будет на минимальном уровне, спрос продолжит снижаться ввиду отсутствия драйверов развития бизнеса, чистое поглощение не сможет выйти в положительную зону, а доля свободных площадей превысит 15%. При этом на низком рынке с отсутствующим спросом, несмотря на инфляцию, ставки аренды продолжают снижаться. Рынок недвижимости очень чувствителен к ожиданиям, поэтому продолжительная рецессия негативно сказывается на качестве обслуживания, строительства и проектирования, так как нет смысла в дополнительных инвестициях, за которые рынок не готов платить.

U-образное восстановление рынка



L-образное восстановление рынка



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

Аналитик
Офисная недвижимость

Polina.Afanasieva@cmwp.ru