

ПРОГНОЗЫ

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Июль 2022

ОФИСНЫЙ РЫНОК МОСКВЫ: АКТУАЛЬНЫЙ СРЕЗ

	Январь-июль 2022 (YTD) Классы А & В	Динамика изменений по сравнению с аналогичным периодом прошлого года
Новое строительство, тыс. кв. м	38	▼
Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м	828	▼
Доля свободных площадей	9,3%	▲
Средняя ставка аренды, рублей / кв. м / год*	19 870	▼
Чистое поглощение, тыс. кв. м	-260	▼

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

Все офисные показатели по-прежнему в «красной» зоне.

- Средневзвешенная базовая ставка аренды на 6% ниже, чем показатель аналогичного периода прошлого года.
- Глубина снижения чистого поглощения увеличилась – еще в конце мая индикатор составлял -116 тысяч кв. м.
- Рост доли свободных площадей превысил 1 п.п.
- Объем сделок на 16% ниже, чем за аналогичный временной интервал 2021 года.

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

*Ключевое изменение прогноза по сравнению с предыдущей версией :
ожидаемый на конец года объем сделок был пересмотрен в сторону
повышения, а рост доли свободных площадей будет более сдержанным и
плавным.*

В основе прогноза лежит тезис о том, что максимальное снижение экономической активности придется на вторую половину 2023 года. Ранее ожидалось более резкое замедление бизнес-процессов и достижение «дна» в начале-середине 2023 года. Текущая динамика свидетельствует о том, торможение рынка происходит достаточно плавно, поэтому и выход индикаторов рынка в зеленую зону будет постепенным. При реализации оптимистичного сценария восстановление придется на 2024 год.

Исход международных компаний в сочетании с общим трендом на сжатие бизнеса будут определять рост доли свободных площадей. Ряд собственников уже начал маркетировать помещения от брендов, которые решили покинуть рынок/сократить занимаемые площади/переехать в более дешевое здание. Подобные компании зачастую отдавали предпочтение премиальным объектам, поэтому рост вакансии более стремителен в классе А – 1,5 п.п. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Для сравнения – в классе В показатель вырос на 1,2 п.п. Дополнительное влияние на показатель может оказать растущее предложение субаренды, однако его доля в общей вакансии пока незначительна – 3,2%. Согласно нашим прогнозам, на конец 2022 года показатель составил около 13%. В 2023 году доля свободных площадей будет на уровне 15%.

Ставки аренды покажут снижение около 8%. Драйвером переездов будет выступать желание оптимизировать затраты на аренду офиса. Сделки аренды офисов в премиальных зданиях будут единичными.

Рост цен на стройматериалы в сочетании с падением спроса приведет к заморозкестроек 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 120-150 тыс. кв. м в 2022-2023 гг.

Сдержанный спрос и высвобождение площадей сжимающимся бизнесом будут сдерживать выход поглощения из отрицательной зоны вплоть до 2024 года.

	2021	2022 01.01.2022- 11.07.2022	2022*	2023*
Новое строительство, тыс. кв. м	605	38	150	120
Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м	1 940	828	1 200	900
Доля свободных площадей	8,1%	9,3%	12,8%	14,8%
Средняя ставка аренды**, рублей / кв. м / год	21 672	19 870	19 938	19 333
Чистое поглощение, тыс. кв. м	902	-260	-778	-292

* 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



Полина Афанасьева

Старший Аналитик

Офисная недвижимость

Polina.Afanasieva@cmwp.ru



Татьяна Дивина

Старший Директор,

Заместитель руководителя
департамента исследований
и аналитики

Tatyana.Divina@cmwp.ru