

ПРОГНОЗ

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Октябрь 2022

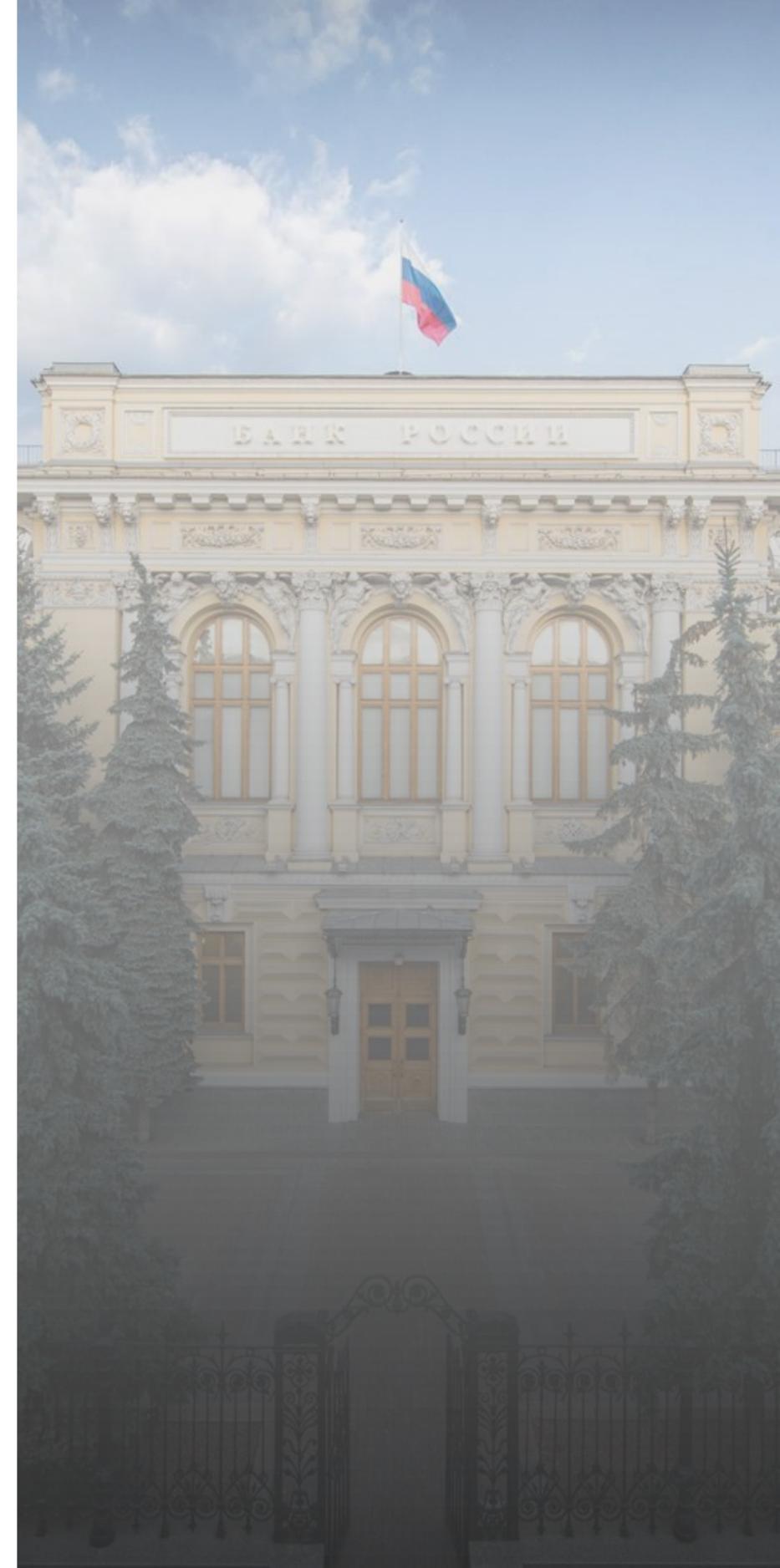
ПРЕДПОСЫЛКИ

Последние события лишний раз доказали, что долгосрочные прогнозы при столь турбулентном внешнем фоне давать крайне сложно. Однако 27 сентября 2022 года **Банк России опубликовал прогноз** макроэкономического развития и денежно-кредитной политики в 2022-2025 годах. В документе представлено 3 сценария: базовый прогноз, ускоренная адаптация, глобальный кризис.

Согласно базовому сценарию, **падение ВВП** составит **4-6% в 2022 году** и **1-4% в 2023 году**. Завершение спада, таким образом, ожидается не раньше 2024 года. Однако регулятор допускает и **другие варианты развития событий**. Так, в рамках сценария «глобального кризиса» падение показателя в 2023 году может достичь 8,5%, а выход в нейтральную зону начнется не раньше 2025 года. Реалистичным представляется промежуточный вариант этих двух сценариев.

	Базовый сценарий				Ускоренная адаптация				Глобальный кризис			
	2022	2023	2024	2025	2022	2023	2024	2025	2022	2023	2024	2025
Инфляция, в %, декабрь к декабрю предыдущего года	11-13	5-7	4	4	11-13	3,5-5,5	4	4	11-13	13-16	8-9	4
Ключевая ставка, в среднем за год, в % годовых	10,5-10,8	6,5-8,5	6-7	5-6	10,5-10,8	5,5-7,5	5-6	5-6	10,5-10,8	11,5-13,5	12-13	6-7
Валовой внутренний продукт, в %	(-6) - (-4)	(-4) - (-1)	1,5-2,5	1,5-2,5	(-6) - (-4)	(-2) - (+1)	2,5-3,5	2-3	(-6) - (-4)	(-8,5) - (-5,5)	(-3) - (-2)	0-1

Источник: «Основные направления единой государственной денежно-кредитной политики на 2023 год и период 2024 и 2025 годов», проект от 27 сентября 2022 года



ОФИСНЫЙ РЫНОК МОСКВЫ

АКТУАЛЬНЫЙ СРЕЗ

	Январь-октябрь 2022 (YTD)	Динамика изменений по сравнению с аналогичным периодом прошлого года
Новое строительство, тыс. кв. м	209	▼
Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м	1 260	▼
Доля свободных площадей	10,3%	▲
Средняя ставка аренды, рублей / кв. м / год*	20 733	▼
Чистое поглощение, тыс. кв. м	-294	▼

Индикаторы по-прежнему в **красной зоне**. Мы не ожидаем резких изменений в индикаторах до конца года.

- Ставка аренды ниже показателя аналогичного периода прошлого года на 7%.
- Рост вакансии приближается к 2,5 п.п. Для сравнения – еще в августе прирост составлял 1,3 п.п.
- Объем сделок снизился на 14%.
- Несмотря на значительный объем ввода в 3 кв. 2022 года (151 тыс. кв. м), новое строительство меньше показателя первых 9 месяцев 2021 года на 59%. Однако стоит отметить, что индикатор прошлого года – рекордный результат ввода крупных built-to-suit проектов.
- Глубина снижения чистого поглощения становится еще более заметной. Динамика особенно ярко выражена в классе В, так как в таких объектах более гибкие условия по выходу и средний срок договора аренды меньше, чем в классе А. Соответственно, и выехать из офиса можно быстрее.

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

ОФИСНЫЙ РЫНОК МОСКВЫ

Последние прогнозы Банка России говорят о том, что период спада экономики становится все более затяжным. В соответствии с базовым сценарием развития, в 2023 году сжатие экономики продолжится, а стабилизация начнется не раньше 2024 года.

Влияние рыночных механизмов ослабнет, а волюнтаристские решения будут определять объемы нового строительства. Катализатором ввода будут либо наличие потенциального пользователя здания, либо важность проекта в контексте комплексного развития территорий/причастности к гос. проектам/интеграции в гос. программы.

В 2023 году поменяется структура чистого поглощения. В 2022 году отрицательное значение показателя определяется классом В, а в следующем году мы увидим отток арендаторов из класса А. Выход показателя в положительную зону ожидается в 2024 году.

Разрыв между запрашиваемыми и реальными ставками аренды, по которым собственник готов закрыть сделку, увеличивается. Мы ожидаем что до конца года крупнейшие арендаторы качественных офисов примут решения о сокращении площадей или выходе из договора аренды. Отражение текущей ситуации на ставках аренды и доле свободных площадей мы увидим уже в первом полугодии 2023 года.

	2021	2022 январь- октябрь	2022*	2023*
Общее количество офисных помещений, млн кв. м	19,2	19,4	19,5	19,7
Новое строительство, тыс. кв. м	605	209	260	200
Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м	1 929	1 260	1 400	1 000
Доля свободных площадей	7,8%	10,3%	11,8%	14%
Средняя ставка аренды**, рублей / кв. м / год	21 780	20 733	20 643	18 780
Чистое поглощение, тыс. кв. м	906	-294	-530	-253

* Прогноз на конец года

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

КОНТАКТЫ



Татьяна Дивина

Руководитель Департамента исследований и аналитики

Tatyana.Divina@cmwp.ru



Полина Афанасьева

Старший Аналитик

Polina.Afanasieva@cmwp.ru

