

Ежеквартальный обзор

02 февраля 2024

Результаты ежеквартального опроса аналитиков

Показатель	Ед.	2023 Q4	2023	2024П	2025П
Складская недвижимость					
Рост ставок аренды в существующих складах в московском регионе	%, за период*	14,1%	52,3% (43,4%)	7,6% (5,4%)	6,0% (1,4%)
Доля свободных складских площадей в московском регионе	%, на конец периода	0,3%	0,3% (0,4%)	0,6% (0,6%)	1,1% (1,1%)
Офисная недвижимость					
Рост ставок аренды в бизнес-центрах класса А в Москве	%, за период	1,8%	0,6% (-1,1%)	3,0% (3,9%)	1,8% (3,1%)
Доля свободных площадей в бизнес-центрах класса А в Москве	%, на конец периода	11,1%	11,1% (11,9%)	10,8% (10,9%)	11,0% (10,6%)

Источник: Центр ценовых индексов

*за 4 кв. 2023 г. и в целом за 2023 г. приведены усредненные фактические данные. В скобках указаны значения предыдущего консенсус-прогноза от ноября 2023 г.

Рынок складской недвижимости

- Ставки аренды складов в 4 кв. 2023 г. опять выросли сильнее, чем ожидалось. Прогнозы аналитиков на 2024-2025 гг. были существенно пересмотрены вверх. Ожидания по ставкам теперь формируются выше ожидаемой инфляции (в предыдущем опросе они были ниже инфляции).
- Рост ставок и ввод новых объектов почти не приведут к увеличению свободных складских площадей. Ожидания аналитиков по динамике вакантности в 2024-2025 гг. изменились слабо, доля свободных площадей останется на крайне низком уровне менее 1%.

Рис. 1. Распределение прогнозов аналитиков по росту арендной ставки на склады, % г/г *

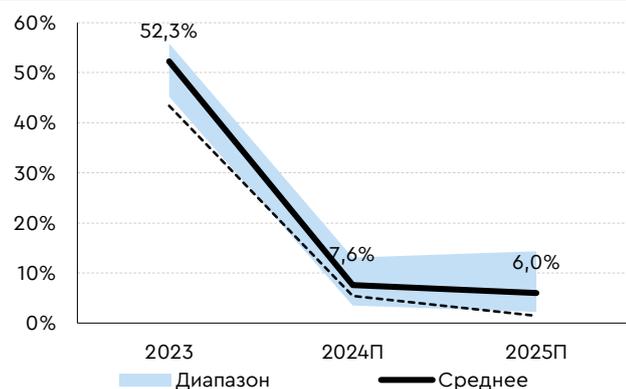
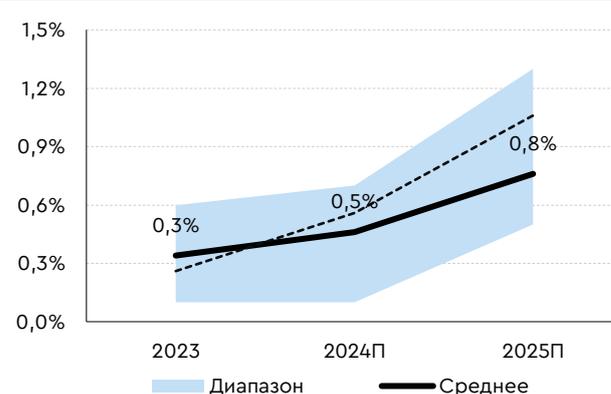


Рис. 2. Распределение прогнозов аналитиков по доле свободных складских площадей, % *



* - пунктиром отмечено значение предыдущего прогноза (ноябрь 2023)

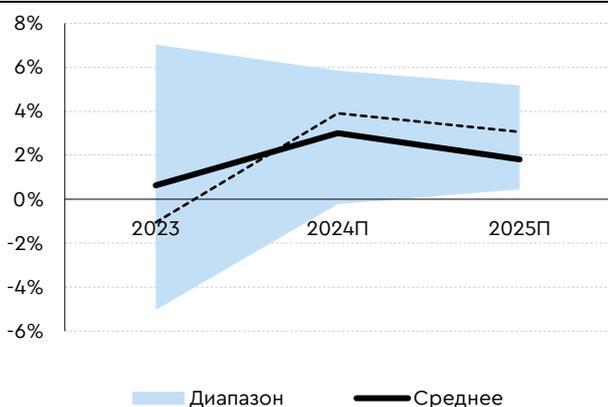
Ежеквартальный обзор

02 февраля 2024

Рынок офисной недвижимости

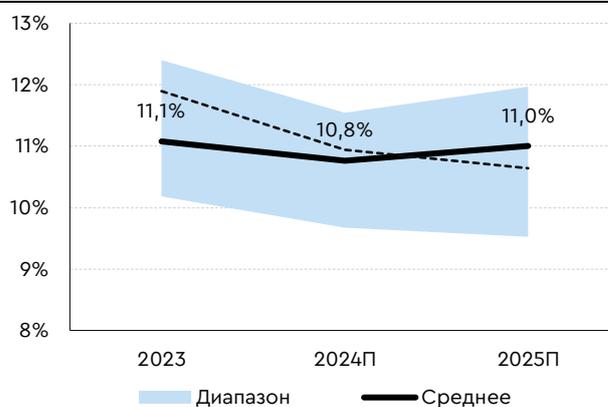
- Прогноз ставок аренды на офисы класса А в Москве в 2024-2025 гг. пересмотрен вниз. Профессиональные аналитики ждут рост ставок аренды на 2-3% в год в среднесрочной перспективе, т.е. падения ставок в реальном выражении (с поправкой на инфляцию).
- Консенсус-прогноз доли свободных офисных площадей класса А изменился на 2025 г. Снижение деловой активности на фоне высокой ключевой ставки, а также ввод новых офисных объектов приведут к небольшому увеличению вакантности в 2025 г. Прогноз на 2024 г. остался почти без изменений.

Рис. 3. Распределение прогнозов аналитиков по росту арендной ставки на офисы, % г/г *



* - пунктиром отмечено значение предыдущего прогноза (ноябрь 2023)

Рис. 4. Распределение прогнозов аналитиков по доле свободных офисных площадей, %*



В опросе приняли участие профессиональные аналитики 5 консалтинговых компаний, работающих в сфере коммерческой недвижимости, а именно: CMWP, CORE.XP, IBC Real Estate, NF Group, Nikoliers. Методологическая служба Центра ценовых индексов контролирует, что участие в опросе принимают только эксперты, чья профессиональная деятельность непосредственно связана с прогнозированием развития рынка коммерческой недвижимости. Предпосылки базового сценария и особенности прогноза определяются участниками консенсус-прогноза индивидуально.

Наталья Порохова
Начальник центра ценовых индексов
+7 495 287-6100 доб. 3059921
Natalya.Porokhova@gazprombank.ru

© Центр ценовых индексов 2024. Все права защищены. Любое копирование, перепечатка или последующее распространение информации Центра ценовых индексов, в том числе производимое путем кэширования, кадрирования или использования аналогичных средств, запрещено без предварительного письменного согласия со стороны Центра ценовых индексов.

Ограничение ответственности

Центр ценовых индексов не несет ответственности за причинение любого ущерба или убытков, возникших в связи с тем, что лицо полагалось на возможность использования Информации в определенных целях, и исключает любую другую ответственность, возникшую в связи с использованием Информации или связанную с ней.