

Ежеквартальный обзор

02 февраля 2024

Результаты ежеквартального опроса аналитиков

Показатель	Ед.	2023 Q4	2023	2024П	2025П
<b>Складская недвижимость</b>					
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%)
<b>Офисная недвижимость</b>					
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 \*

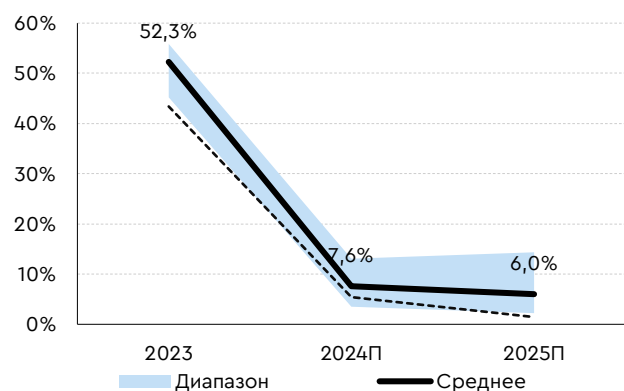
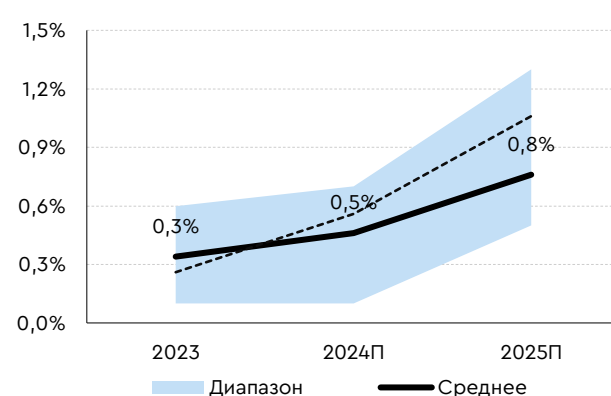


Рис. 2. Распределение прогнозов аналитиков по доле свободных складских площадей, % \*



\* - пунктиром отмечено значение предыдущего прогноза (ноябрь 2023)

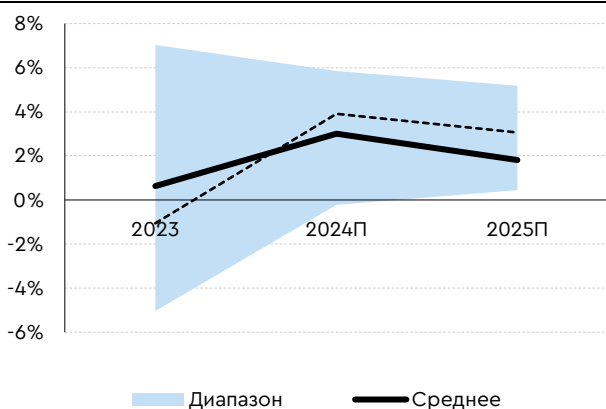
Ежеквартальный обзор

02 февраля 2024

Рынок офисной недвижимости

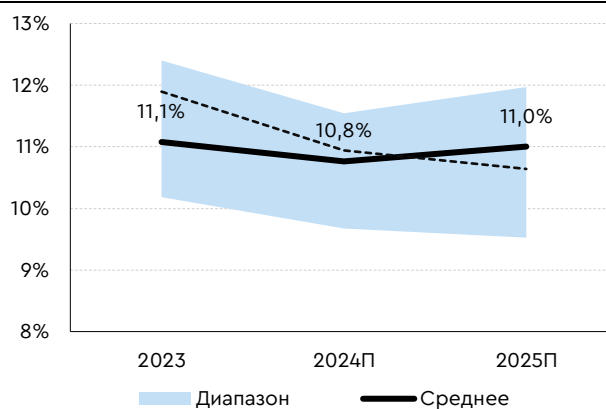
- Прогноз ставок аренды на офисы класса А в Москве в 2024-2025 гг. пересмотрен вниз. Профессиональные аналитики ждут рост ставок аренды на 2-3% в год в среднесрочной перспективе, т.е. падения ставок в реальном выражении (с поправкой на инфляцию).
- Консенсус-прогноз доли свободных офисных площадей класса 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.*