

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

I полугодие 2024 г.





Мария Зимина
 партнер, директор
 департамента офисной
 недвижимости, NF Group

«Во II пол. 2024 г. мы ожидаем роста популярности формата shell&core, что отражает желание арендаторов адаптировать офисные пространства под свои потребности. Также прогнозируется увеличение количества сделок по продаже офисных блоков, что свидетельствует о растущем интересе к гибким и масштабируемым решениям для бизнеса. Данные тенденции подчеркивают динамичное развитие рынка и стремление компаний к созданию эффективных рабочих пространств, соответствующих современным требованиям и стандартам».

Основные выводы

- > Объем ввода офисов в I пол. 2024 г. составил 329,8 тыс. м².
- > Доля вакантных площадей снизилась до 9,1% в офисах класса А и до 5,9% – в офисах класса В, общий показатель снизился до 6,9%.
- > Запрашиваемые ставки аренды по итогам I пол. 2024 г. составили 26 811 руб./м²/год в классе А и 18 976 руб./м²/год в классе В.

Основные показатели. Динамика*

		2023	I пол. 2024
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м ²		18 206	18 536
в том числе:	Класс А	5 550	5 835
	Класс В	12 655	12 701
Введено в эксплуатацию с начала года, тыс. м ²		279,8	329,8
в том числе:	Класс А	240,9	284,6
	Класс В	38,9	45,2
Доля свободных площадей, %	Класс А	12,4	9,1
	Класс В	6,9	5,9
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./м ² /год**	Класс А***	26 303	26 811
	Класс В	18 276	18 976
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м ² /год**	Класс А	7 900	8 100
	Класс В	5 600	5 600

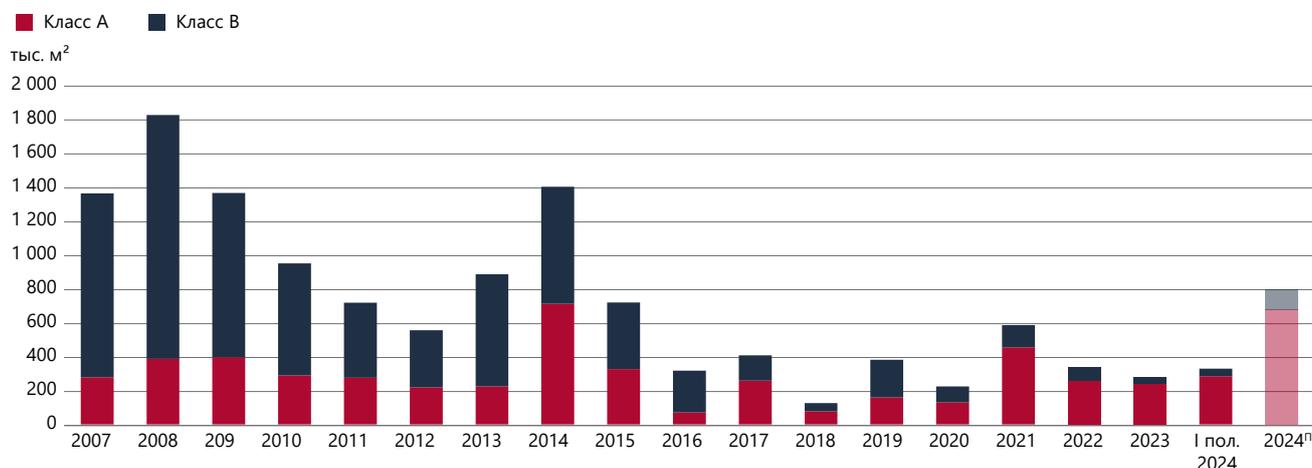
* По сравнению с IV кв. 2023 г.

** Без учета операционных расходов и НДС (20%)

*** В классе А выделяют категорию объектов класса «Прайм», которые представляют собой наиболее качественные, эффективные с точки зрения планировок, высокотехнологичные здания, расположенные в наиболее развитых и значимых деловых кластерах Москвы (ЦДР, Белорусский деловой район, Москва-Сити). Базовый средневзвешенный показатель ставки аренды составляет 42 297 руб./м²/год

Источник: NF Group Research, 2024

Динамика объема предложений по офисной недвижимости, Москва



Источник: NF Group Research, 2024

Предложение

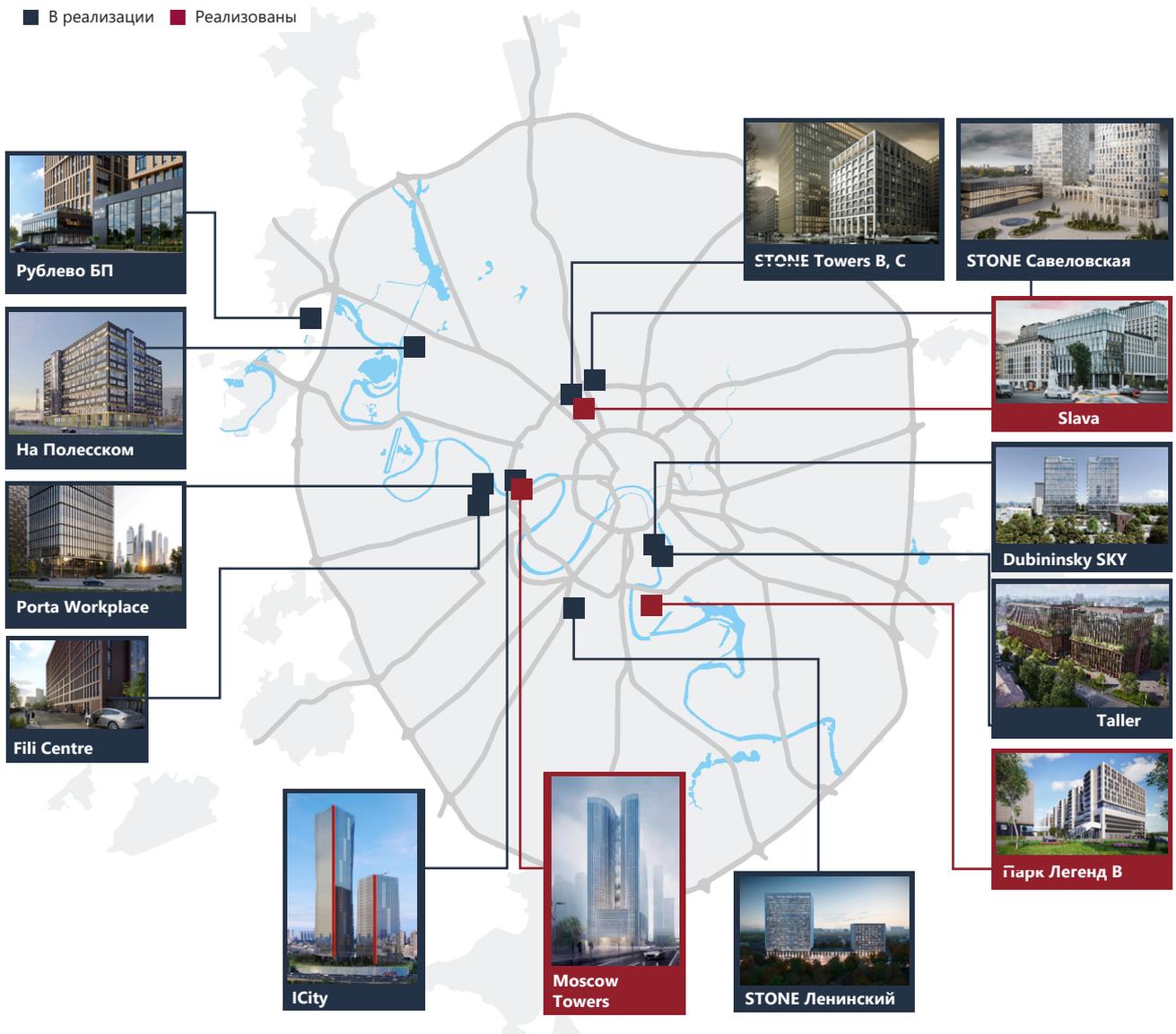
Совокупный объем предложения рынка офисной недвижимости Москвы по итогам I пол. 2024 г. составил около 18,5 млн м², из них 5,8 млн относится к классу А, а 12,7 млн – к классу В.

В I пол. 2024 г. разрешение на ввод в эксплуатацию получили четыре объекта совокупной арендуемой площадью 329,8 тыс. м², что уже превышает годовой результат 2023 г. на

18%. Около 80% нового строительства января–июня 2024 г. составили площади небоскреба Moscow Towers (262,8 тыс. м²), оставшиеся 20% – площади проектов класса А Ostankino Business Park (15,5 тыс. м²), White Sea (6,2 тыс. м²) и проекта класса В+ «Парк Легенд» (45,2 тыс. м²). Большая часть офисов в объектах нового строительства была реализована на момент ввода в эксплуатацию, в спекулятивное

предложение вышел всего 1% общего полугодичного объема. В 2024 г. совокупно планируется к вводу около 800 тыс. м² офисной недвижимости, 85% придется на помещения класса А. Большая часть прогнозируемого ввода будет предлагаться к реализации в формате продажи (57%), в формате аренды – 42%, а 2% прогнозируемого объема составят проекты BTS.

Карта ключевых проектов 2024–2026 гг.*



* Офисные объекты, где получен / будет получен Акт ввода в эксплуатацию в 2024–2026 гг.
Источник: NF Group Research, 2024

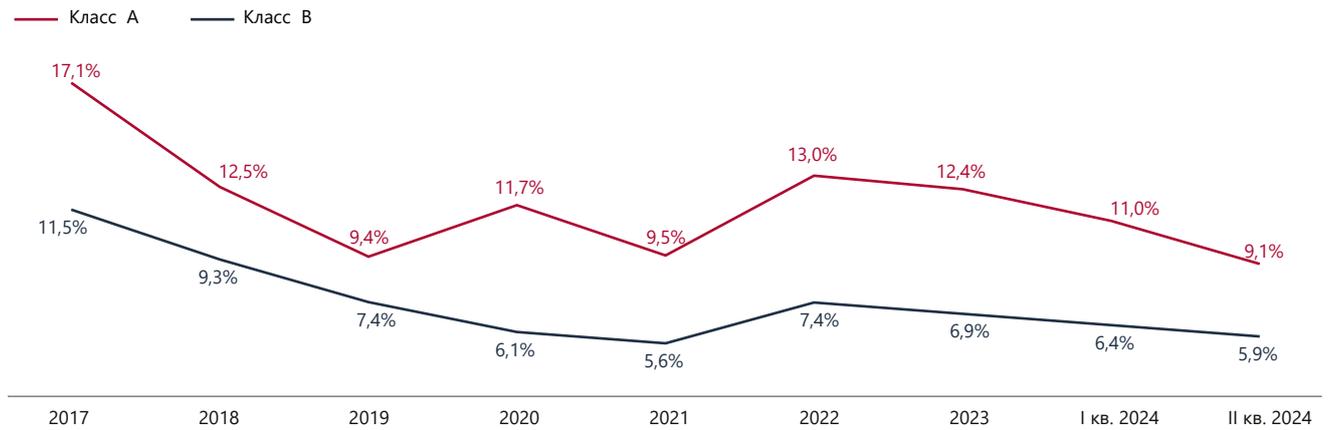
Вакантность

В течение первых шести месяцев 2024 г. интерес к покупке/аренде офисных площадей сохранялся на высоком уровне, а новых площадей вследствие ввода в эксплуатацию офисов на рынке не появлялось, в результате чего вакантность

во всех классах снизилась: в классе А с начала года показатель уменьшился на 3,3 п. п. (до 9,1%), в классе В – на 0,9 п. п. (до 5,9%). Общая вакантность офисных помещений сократилась до 6,9%, приблизившись к историческому минимуму доли свободных помещений в 2021 г.

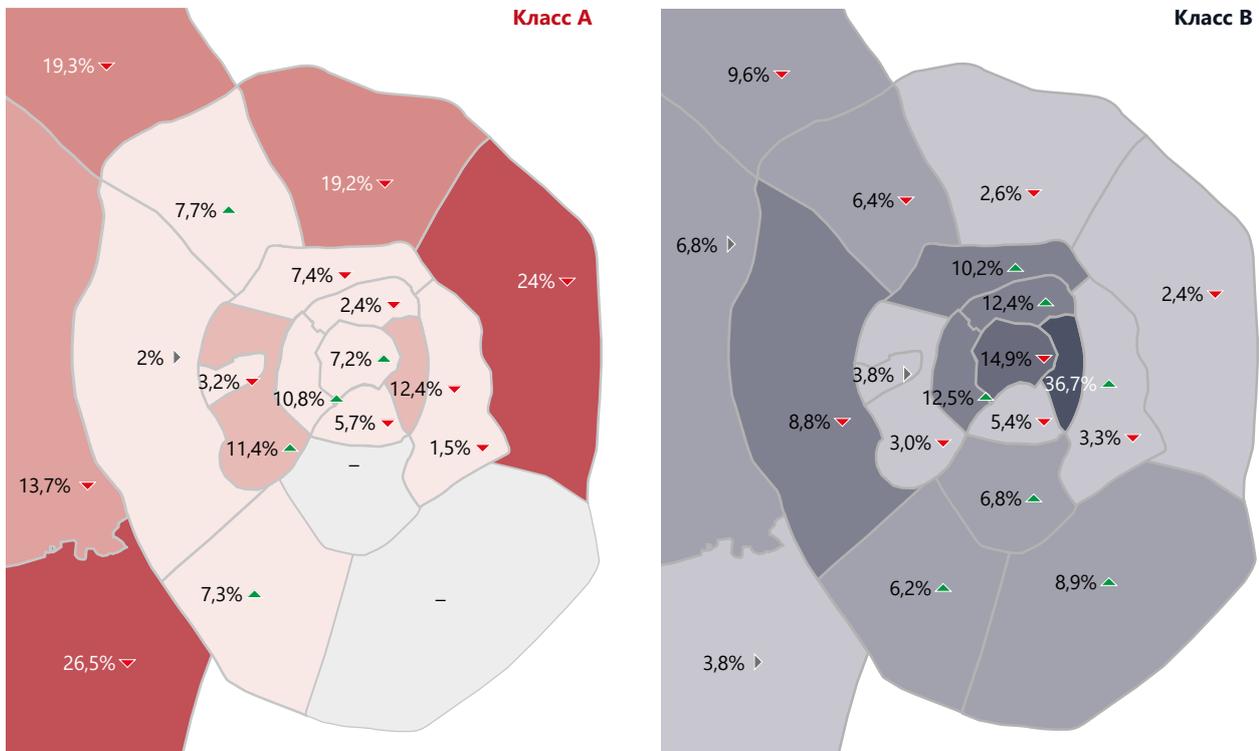
(тогда показатель составлял 6,7%). На рынке остается свободными более 530 тыс. м² офисных площадей класса А и более 750 тыс. м² класса В. В целом тренд на снижение вакантности продолжится до конца 2024 года.

Динамика вакантности офисов по классам. Москва



Источник: NF Group Research, 2024

Деловые районы Москвы. Уровень вакантных площадей



Источник: NF Group Research, 2024

Спрос

Объем чистого поглощения (показателя разницы между объемом занятых площадей на конец и на начало рассматриваемого периода) за I пол. 2024 г. составил порядка 604,8 тыс. м² по сравнению с общегодовым показателем 2023 г. в 350 тыс. м².

Средний размер сделки аренды в I пол. 2024 г. составил 1 321 м², что выше показателя 2023 г. на 181 м².

В I пол. 2024 г. значительную долю спроса на офисные помещения формировали компании с участием государственного капитала (22,0%), производственные компании (20,3%), а также ТМТ*-компании (12,3%).

Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании



* Технологии/Медиа/Телекоммуникации
Источник: NF Group Research, 2024

Ключевые сделки по аренде и продаже офисных площадей в Москве на I пол. 2024 г.

Офисное здание	Объем сделки, м ²	Компания	Тип сделки
Стратос	39 500	Технополис Москва	Продажа
AFI2B	9 165	Конфиденциально	Аренда
Искра-Парк	6 000	Wildberries	Субаренда
Газетный пер., 17	5 388	BusinessClub	Аренда
Искра-Парк	4 707	Конфиденциально	Субаренда
Софийская наб., 30с2	4 550	АЭМ	Аренда

Сделки компании NF Group
Источник: NF Group Research, 2024



AFI2B

Гибкие офисы

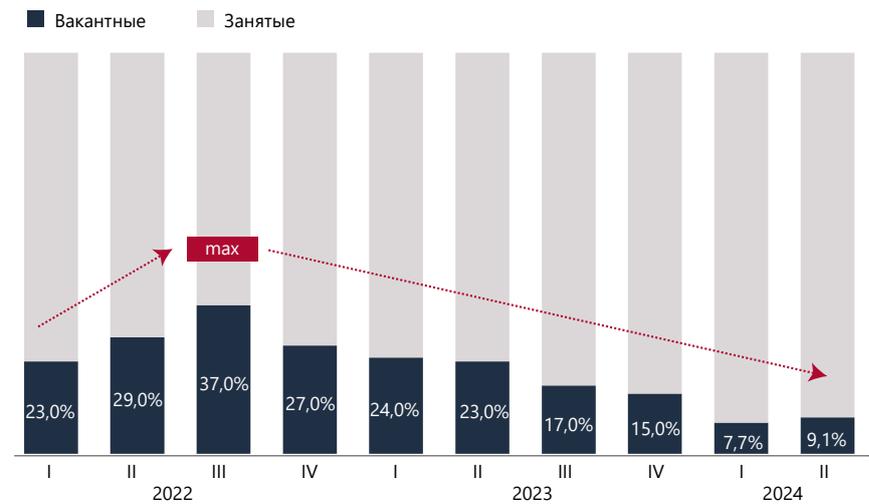
На конец июня 2024 г. площадь открытых гибких офисов в Москве составила 356,9 тыс. кв. м, совокупно они предоставляют 51 тыс. рабочих мест. За I пол. 2024 г. открылись три новые площадки суммарной площадью 4,0 тыс. м², предоставляющие 608 рабочих мест. До конца 2024 г. планируется открытие семи площадок сетевых операторов общей площадью более 20 тыс. м² и вместимостью более 3 тыс. рабочих мест.

По итогам I пол. 2024 г. вакантность* гибких офисов составила 9,1%, снизившись с конца 2023 г. на 5,9 п. п. Количество вакантных рабочих мест сократилось за полугодие с 7 659 до 4 421. За период апрель–июнь 2024 г. доля вакантных помещений немного выросла за счет открытия нескольких площадок и появления свободных рабочих мест в отдельно существующих гибких офисах. При этом ожидается, что во II пол. 2024 г. вакантность может снизиться. Средняя ставка аренды рабочего места составляет 36 127 руб./рабочее место/мес. (включая НДС, если применимо), показатель вырос за квартал на 0,3%.

Коммерческие условия

С начала года средневзвешенные ставки аренды в обоих классах выросли: в классе А на 3,7% – до 26 811 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС), в классе В – на 3,8%, до 18 976 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС). Причина роста ставок аренды – активный спрос на офисную недвижимость, вымывание более бюджетного предложения, а также рост ставок в отдельных офисных проектах и деловых районах. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в премиальных офисах снизилась на 0,5% по сравнению с началом 2024 г. и составила 42 260 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС), снижение связано с вымыванием отдельных дорогих блоков. Дефицит качественных вакантных помещений, а также ограниченное количество площа-

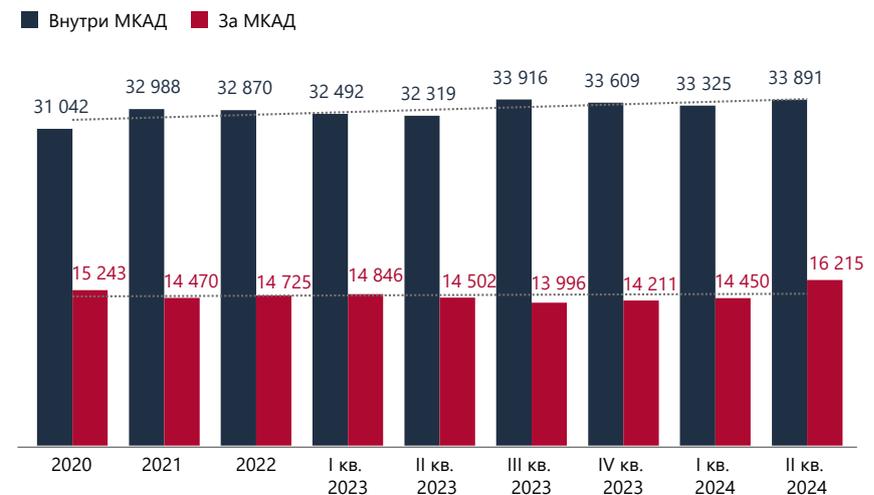
Динамика доли вакантных помещений гибких офисов



* Учитываются предлагаемые на текущий момент рабочие места сетевых пространств без учета формата BTS (строительство под клиента) и объектов, строительство которых еще не завершено, а также без учета объема арендованных площадей

Источник: NF Group Research, 2024

Динамика запрашиваемых ставок аренды класса А внутри МКАД и за МКАД



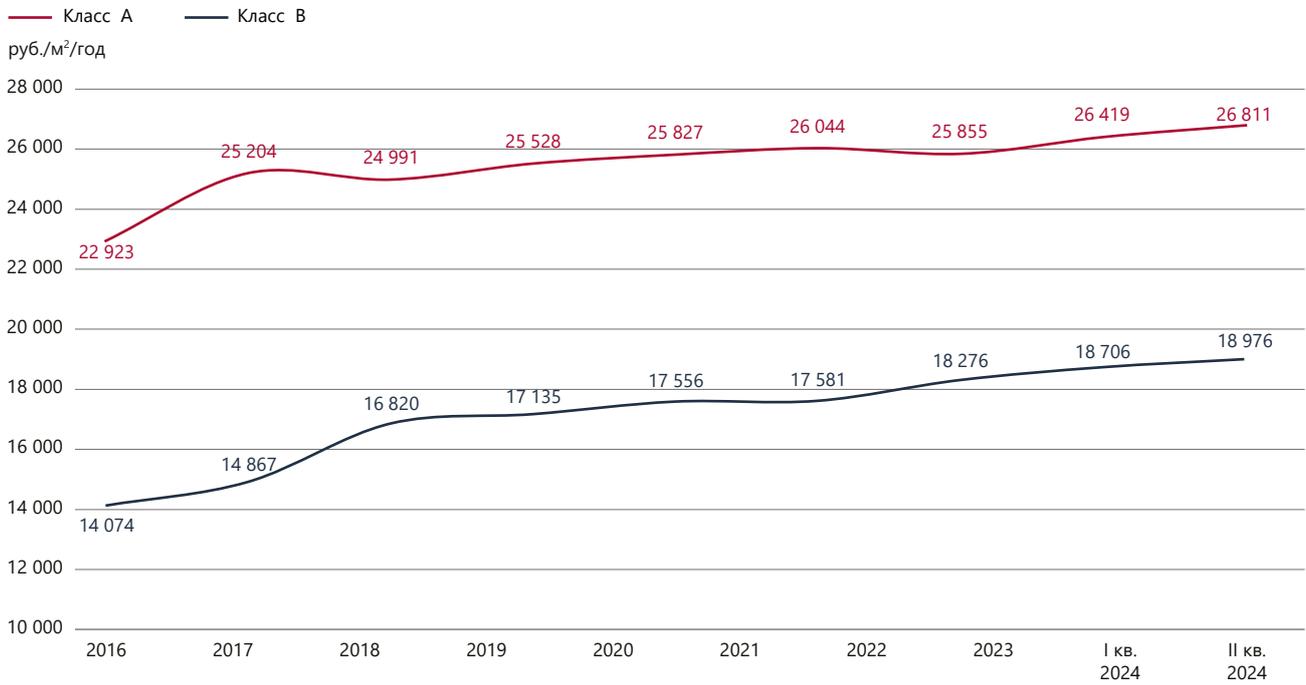
Источник: NF Group Research, 2024

дей, строящихся в аренду, может стать причиной дальнейшего роста запрашиваемых ставок аренды в 2024 г.

Существующие практики рынка остаются фактически без изменений. Средний срок договора по аренде офисов составляет 3 года с возможностью досрочного расторжения. Индексация ставок аренды в большинстве договоров привязывается к индексу потребительских цен на уровне 5–8%.

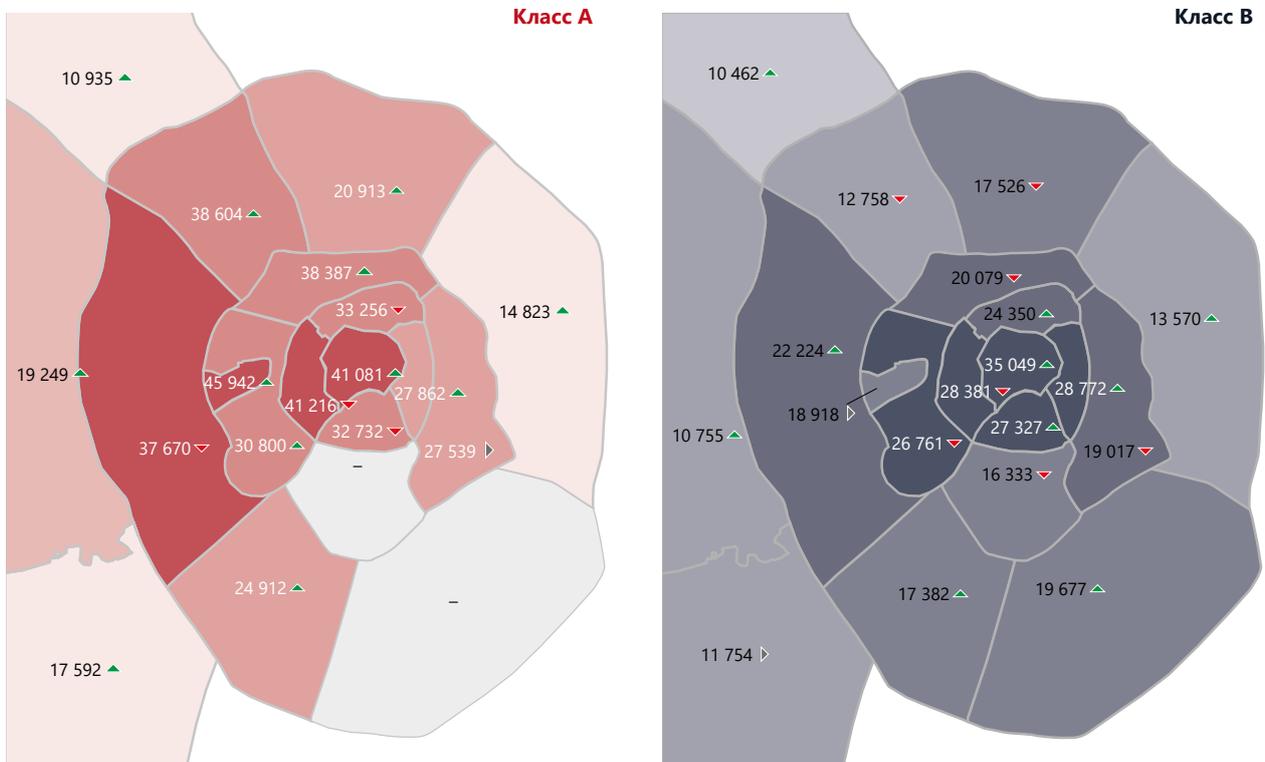
Размер арендуемого офисного блока является основным фактором отклонения достижимой ставки аренды от запрашиваемой: девелоперы зачастую предпочитают сдавать здание нескольким крупным арендаторам вместо моноарендатора или дробления площадей на мелкие блоки. Для них это создает стабильный арендный доход, который менее зависим от ротации с одной стороны, и не столь сложен в администрировании – с другой.

Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов А и В, номинированных в российских рублях



Источник: NF Group Research, 2024

Деловые районы Москвы. Средневзвешенная ставка аренды, руб./м²/год



Источник: NF Group Research, 2024

Рынок продаж офисов*

В 2019–2021 гг. на офисном рынке Москвы начал активно развиваться продукт, представляющий собой офисы на продажу блоками, этажами или зданиями. Растущая активность на московском рынке генерирует спрос на такие офисы как со стороны небольших инвесторов, так и со стороны конечных пользователей, представленных в том числе крупными корпорациями, которые планируют размещение в собственной штаб-квартире.

Общий проектный объем офисов в строящихся / недавно введенных объектах, где уже стартовали продажи, составляет 1,5 млн м² на конец II кв. 2024 г.

Общий объем офисов на продажу составляет 407,4 тыс. м². Средневзвешенная запрашиваемая цена продажи офисов составляет

409,7 руб./м²/год (с учетом НДС, если применимо).

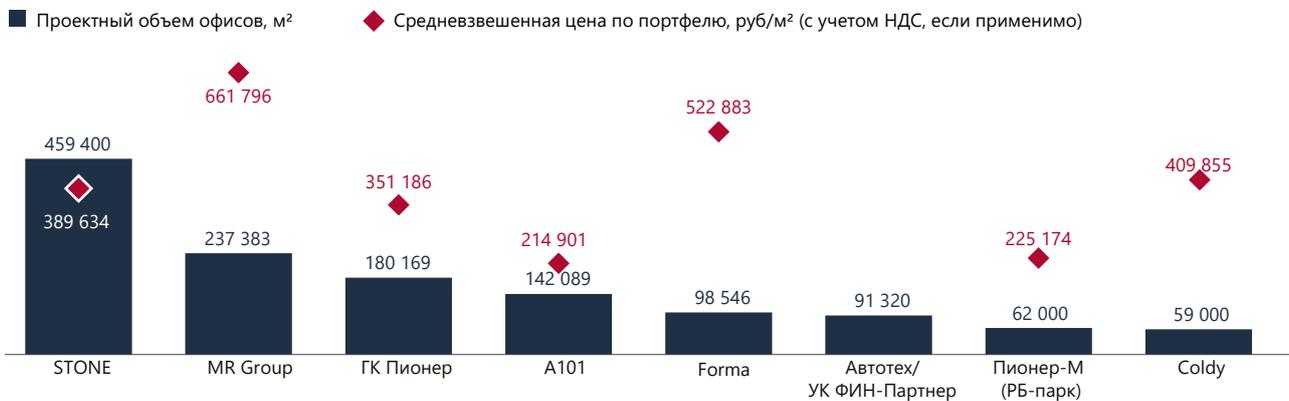
В I пол. 2024 г. около 254 тыс. м² было реализовано в продажу как в новых строящихся объектах, так и в построенных. При этом на лоты в строящихся зданиях пришлось 58% спроса, 42% – на блоки и целые офисные строения, которые давно введены в эксплуатацию: преимущественно спрос на них предъявляли компании с участием государственного капитала.

За январь–июнь 2024 г. основной спрос в продаже блоками – 50% – приходился на небольшие сделки – до 100 м² (по количеству сделок), в то время как по объему сделок лидировал сегмент 100–300 м² офисных площадей (33%), на втором месте – сегмент 1–2 тыс. м² (22%).

По проектному объему офисных площадей лидером является девелопер Stone, в рамках портфеля которого 459 400 тыс. м² офисов (9 проектов). Средневзвешенная цена продажи в портфеле девелопера составляет 389,6 тыс. руб./м²**. Второй по объему является MR Group: совокупный проектный объем компании составляет 237,4 тыс. м² (2 проекта), средневзвешенная запрашиваемая цена – 661,8 тыс. руб./м²**. Третьей по проектному объему офисов на продажу является ГК «Пионер», совокупный проектный объем которой – 180,2 тыс. м² (4 проекта), а средневзвешенная запрашиваемая цена – 351,2 тыс. руб./м²**. Тройка лидеров не изменилась по сравнению с прошлым кварталом.

** с учетом НДС, если применимо

Проектный объем офисов и средневзвешенные цены по девелоперам*



*Данные представлены на июль 2024 г.

Источник: NF Group Research, 2024

Прогноз

В 2024 г. ввод новых объектов может составить около 800 тыс. м², где около 85% будут проектами класса А. Преимущественно новые проекты будут располагаться в зоне СК–ТТК (45%) и ТТК–МКАД (41%).

По итогам 2024 г. показатель вакантности может достигнуть 8,0–8,5% в классе А и 5,0–5,5% в классе В. Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды в классе А могут составить порядка 27–28 тыс. руб./м²/год

(без учета операционных расходов и НДС) и 19,0–19,5 тыс. руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС) в классе В (при стабильном внешнем фоне).

Деловые районы Москвы. Основные показатели

Район	Объем предложения, тыс. м ²	Класс А				Класс В				
		Средневзвешенная ставка аренды* руб./м ² /год		Уровень вакантных площадей		Средневзвешенная ставка аренды* руб./м ² /год		Уровень вакантных площадей		
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	41 081		7,2%		35 049		14,9%	
Садовое кольцо	СК Юг	1 017	32 732	33 782	5,7%	6,4%	27 327	27 555	5,4%	15,3%
	СК Запад	577	41 216		10,8%		28 381		12,5%	
	СК Север	673	33 256		2,4%		24 350		12,4%	
	СК Восток	410	27 862		12,4%		28 772		36,7%	
ТТК	ТТК Юг	1 295	–	37 454	#Н/Д	7,6%	16 333	19 675	6,8%	5,5%
	ТТК Запад	846	30 800		11,4%		26 761		3,0%	
	ТТК Север	1 136	38 387		7,4%		20 079		10,2%	
	ТТК Восток	1 155	27 539		1,5%		19 017		3,3%	
	ММДЦ «Москва–Сити»	1 496	45 942		3,2%		18 918		3,8%	
ТТК–МКАД	ТТК–МКАД Север	1 172	20 913	27 487	19,2%	10,0%	17 526	18 575	2,6%	6,1%
	ТТК–МКАД Северо–Запад	1 091	38 604		7,7%		12 758		6,4%	
	ТТК–МКАД Запад	2 248	37 670		2,0%		22 224		8,8%	
	ТТК–МКАД Юг	1 667	24 192		41,5%		19 677		8,9%	
	ТТК–МКАД Юго–Запад	744	24 912		7,3%		17 382		6,2%	
	ТТК–МКАД Восток	1 005	14 823		23,6%		13 570		2,4%	
За МКАД	Химки	271	10 935	16 215	19,3%	21,7%	10 462	10 707	9,6%	7,4%
	Запад	612	19 249		13,7%		10 755		6,8%	
	Новая Москва	406	17 592		26,5%		11 754		3,8%	
Итого		18 535	26 811		9,1%		18 976		5,9%	

* Без учета операционных расходов и НДС (20%).

Источник: NF Group Research, 2024

