

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

III квартал 2024 г.



БЦ «Деловой Дуэт»



Мария Зимина
партнер, директор
департамента офисной
недвижимости, NF Group

«Причина роста средневзвешенного показателя ставок аренды на офисы с отделкой – дефицит подобного предложения на рынке. После влияния неопределенности и кризиса 2022 г. в Москве временно стало больше доступных офисов с качественной отделкой от иностранных арендаторов, однако свободные для аренды помещения закончились к концу 2023 г. Вариантов для компаний, которые рассматривают готовый офис, остается немного – это аренда гибких офисов, вакантность которых также держится на минимальном уровне, или аренда помещений в удаленных от центра локациях, где фактор наличия отделки может быть дополнительным конкурентным преимуществом объекта».

Основные выводы

- > С начала года доля вакантных помещений снизилась в обоих классах: в классе А на 4,1 п. п., до 8,3%, в классе В – на 1,5 п. п., до 5,4%.
- > В I–III кв. 2024 г. разрешение на ввод в эксплуатацию получили объекты совокупной арендуемой площадью 375 тыс. м². Крупнейший новый объект – Moscow Towers (263 тыс. м²).
- > Средневзвешенные ставки аренды в обоих классах продолжили рост: за квартал в классе А показатель вырос на 1,2%, до 27 122 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС), в классе В – на 2,2%, до 19 384 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС).

Основные показатели. Динамика*

		2023	I–III кв. 2024
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м ²		18 206	18 581
в том числе:	Класс А	5 550	5 874
	Класс В	12 655	12 707
Введено в эксплуатацию с начала года, тыс. м ²		279,8	375,0
в том числе:	Класс А	240,9	323,6
	Класс В	38,9	51,4
Доля свободных площадей, %	Класс А	12,4	8,3
	Класс В	6,9	5,4
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./м ² /год**	Класс А***	26 303	27 122
	Класс В	18 276	19 384
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м ² /год**	Класс А	7 900	8 100
	Класс В	5 600	5 600

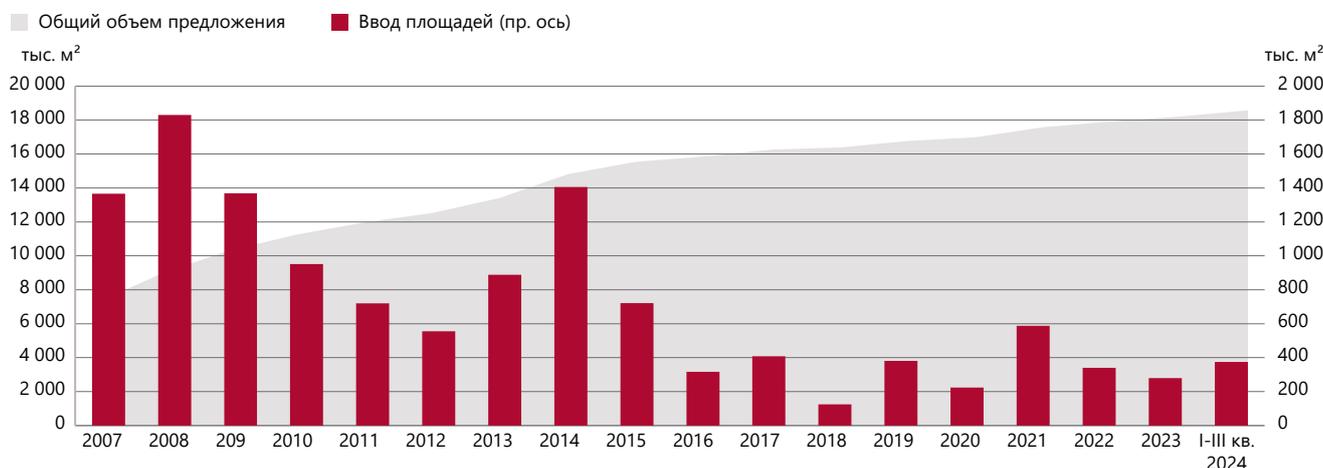
* По сравнению с IV кв. 2023 г.

** 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 42 862 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 III кв. 2024 г. составил около 18,6 млн м², из них 5,9 млн относится к классу А, а 12,7 млн – к классу В.

С I–III кв. 2024 г. разрешение на ввод в эксплуатацию получили восемь объектов совокупной арендуемой площадью 375 тыс. м², что превышает итог аналогичного периода предыдущего года в 2 раза. Крупнейший новый объект – Moscow Towers (263 тыс. м²). В III кв. около 65% нового строительства (29,3 тыс. м²) составили два корпуса бизнес-парка «Сколково». Оставшиеся

35% – площади проекта МФК Lunar (9,7 тыс. м²) и реконструированного бизнес-центра для государственного бюджетного учреждения (6,2 тыс. м²). Часть офисов бизнес-парка «Сколково» и МФК Lunar вышла в спекулятивное предложение после ввода в эксплуатацию.

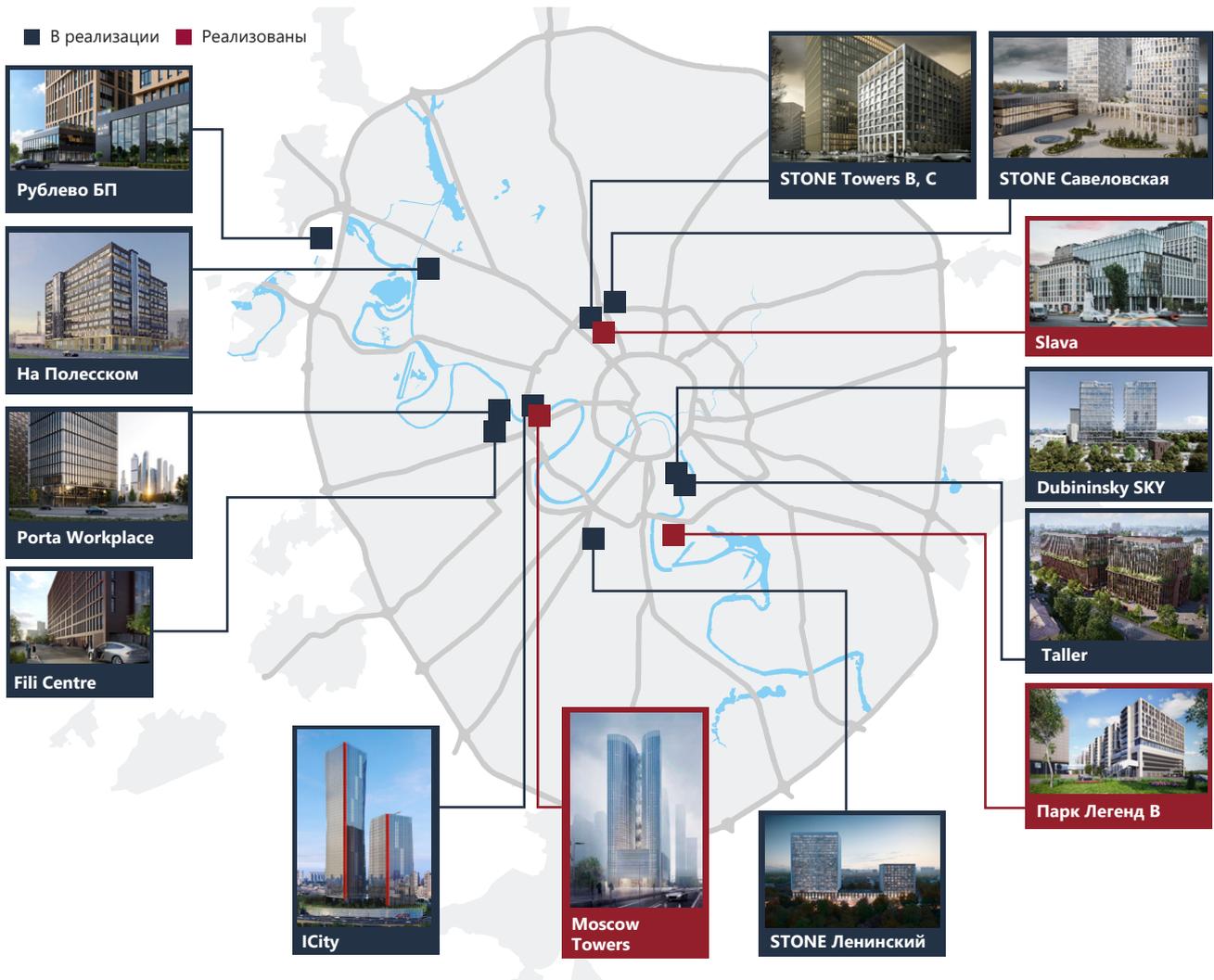
На момент октября 2024 г. введено около 47% ожидаемого объема ввода за год. В 2024 г. совокупно планируется к вводу около 800 тыс. м² офисной недвижимости, 85% придется на помещения класса А. Большая часть прогнозируемого ввода будет предлагаться к реализации в формате продажи (57%), в формате аренды – 42%, а 1% прогнозируемого объема составят проекты BTS.

Вакантность

В течение 9 мес. 2024 г. интерес к покупке/аренде офисных площадей сохранялся на высоком уровне. Несмотря на появление в III кв. 2024 г. на рынке новых площадей, показатель доли вакантных помещений продолжил снижение: в классе А с начала года показатель снизился на 4,1 п. п. (до 8,3%), в классе В – на 1,5 п. п. (до 5,4%).

Все показатели находятся на отметке, близкой к рекордно низкой, вакантность ниже была зафиксирована только в 2007 г. На рынке остаются свободными около 488 тыс. м² офисных площадей класса А и более 683 тыс. м² – класса В. В целом тренд на снижение вакантности

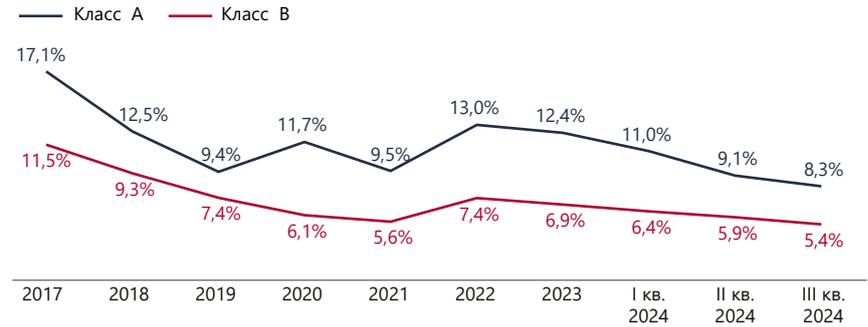
Карта ключевых проектов 2024–2026 гг.*



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

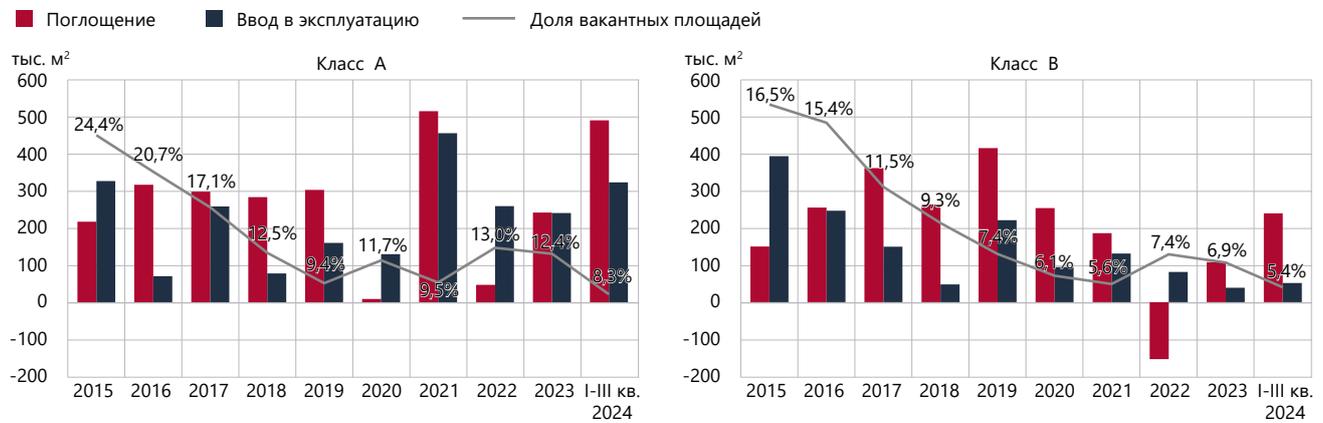
продолжится до конца 2024 г. При этом в классе А около 46% из всех доступных на конец III кв. 2024 г. офисов предлагается без отделки. С начала года этот показатель вырос на 13 п. п. Для сравнения, в классе В всего 11% свободных офисов предлагается к реализации в состоянии shell&core. Разница в структуре предложения объясняется тем, что преимущественно ввод новых офисов состоит из объектов класса А, которые вводятся в эксплуатацию в состоянии shell&core, кроме того, на новые офисы с отделкой предъявляют больший спрос пользователи офисов.

Динамика вакантности офисов по классам. Москва



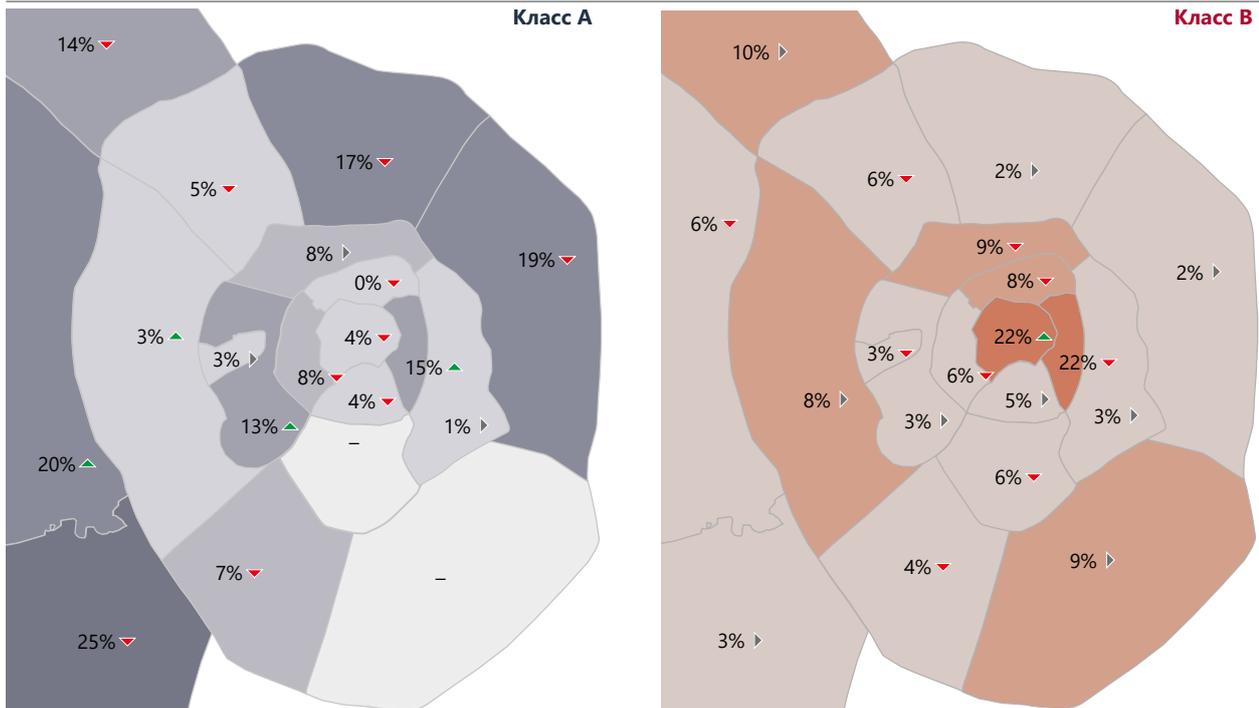
Источник: NF Group Research, 2024

Динамика показателей объемов чистого поглощения, ввода в эксплуатацию и доли вакантных площадей



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 9 мес. 2024 г. составил порядка 766,1 тыс. м² по сравнению с общегодовым показателем 2023 г. в 350 тыс. м².

Средний размер сделки аренды в I–III кв. 2024 г. составил 1 430 м², что выше показателя I–III кв. 2023 г. на 345 м². Рост объясняется закрытием ряда крупных сделок: например, арендой Т-Банком офисного пространства Iskra BusinessClub (24,6 тыс. м²) и арендой компанией HeadHunter нескольких этажей в AFI2B (9,2 тыс. м²).

В I–III кв. 2024 г. значительную долю спроса на офисные помещения формировали банки и финансовые компании (34,5%), производственные компании (13,1%), компании с участием государственного капитала (11,8%). Увеличение доли финансового сектора в структуре спроса обусловлено преимущественно сделкой аренды Т-Банка, а также покупкой Центробанком РФ всех площадей строящегося бизнес-центра Slava.

Гибкие офисы

На конец сентября 2024 г. площадь открытых гибких офисов в Москве составила 356,9 тыс. м², совокупно они предоставляют 51 тыс. рабочих мест.

По итогам I–III кв. 2024 г. вакантность* гибких офисов составила 5,6%, снизившись с конца 2023 г. на 9,4 п. п., в силу высокого спроса на гибкие офисы. Количество вакантных рабочих мест сократилось за полугодие с 7 659 до 2 614. Средняя ставка аренды рабочего места составляет 37 895 руб./рабочее место/мес. (включая НДС, если применимо), показатель вырос с начала года на 3,2%.

Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании



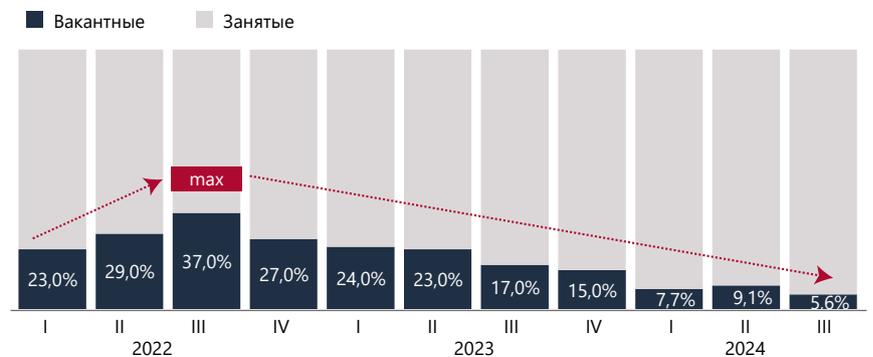
* Технологии/Медиа/Телекоммуникации
Источник: NF Group Research, 2024

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

Офисное здание	Объем сделки, м ²	Компания	Тип сделки
Slava	143 898	ЦБ РФ	Продажа
Искра-Парк, BusinessClub	24 598	Т-Банк	Гибкие офисы
Стратос	39 500	Технополис Москва	Продажа
AFI2B	9 165	HeadHunter	Аренда
Искра-Парк	6 000	Wildberries	Субаренда
Газетный пер., 17	5 388	BusinessClub	Аренда
Искра-Парк	4 707	Конфиденциально	Субаренда

🏢 NF Group Сделки компании NF Group
Источник: NF Group Research, 2024

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

Коммерческие условия

С начала года средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды в обоих классах выросли за квартал: в классе А на 4,9% – до 27 122 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС), в классе В на 6,9% – до 19 384 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС). Рост показателя объясняется как появлением нового предложения в классе А (деловой квартал «Сколково Парк») по более высокой запрашиваемой ставке, так и активным спросом на офисы в условиях снижающейся вакантности.

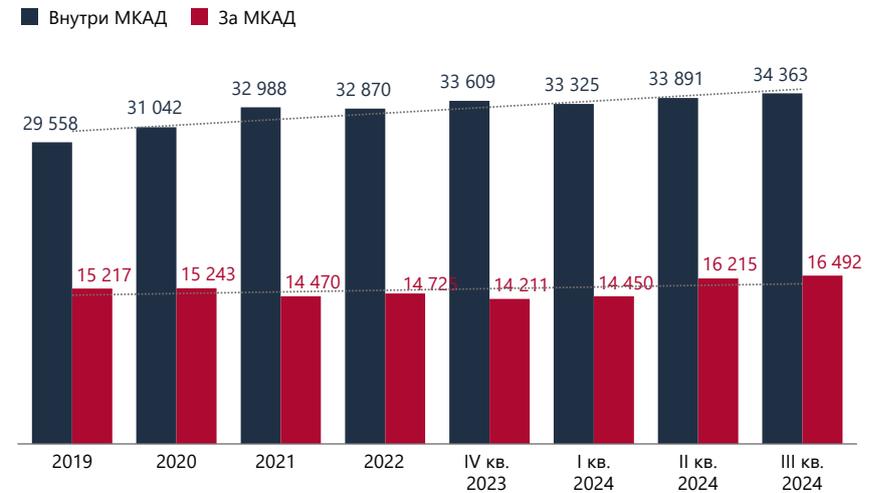
При этом рост запрашиваемых ставок аренды на помещения с отделкой более значительный: в классе А с начала года показатель вырос на 15,1% на помещения с отделкой, на помещения без отделки зафиксировано снижение запрашиваемой ставки аренды на 4,8%.

За период III кв. 2024 г. в структуре предложения класса А уменьшилась доля более бюджетного предложения (до 30 тыс. руб./м²/год) и выросла доля сегментов выше 30 тыс. руб./м²/год. Основные изменения зафиксированы в сегменте лотов 30–40 тыс. руб./м²/год: его доля в предложении выросла на 8 п. п., до 28%, а также в сегменте 20–30 тыс. руб./м²/год: зафиксировано снижение доли на 6 п. п., до 15%, что свидетельствует о более быстром вымывании бюджетного предложения.

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в премиальных офисах выросла на 1,4% по сравнению с II кв. 2024 г. и составила 42 862 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС). Дефицит качественных вакантных помещений с отделкой в сформированных бизнес-районах, а также ограниченное количество площадей, строящихся в аренду, может стать причиной дальнейшего роста запрашиваемых ставок аренды в 2024 г. и далее.

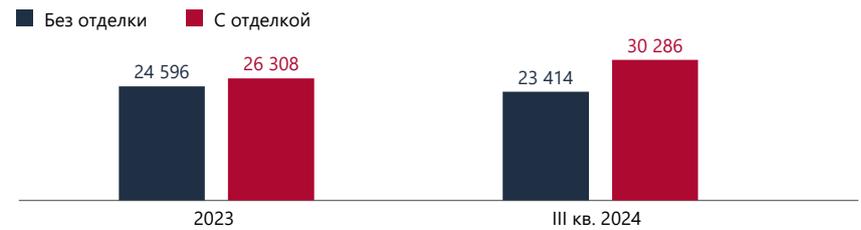
Существующие практики рынка остаются фактически без изменений. Средний срок договора аренды офиса составляет 3 года с возможностью досрочного расторжения. Индексация ставок аренды в большинстве договоров привязывается к индексу потребительских цен, на уровне 5–8%.

Динамика запрашиваемых ставок аренды класса А внутри МКАД и за МКАД



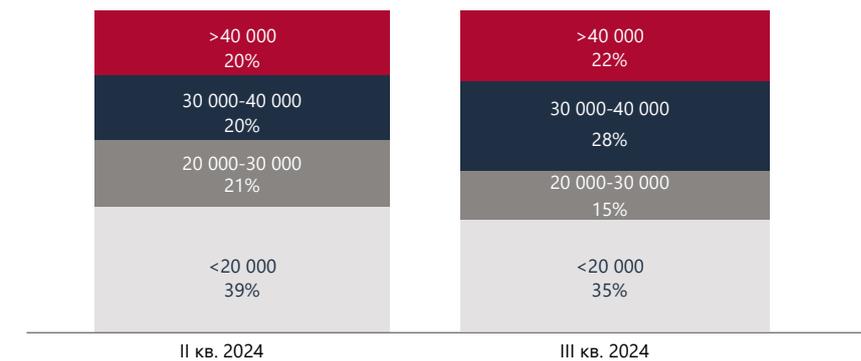
Источник: NF Group Research, 2024

Динамика запрашиваемых ставок аренды класса А на помещения с отделкой / без отделки



Источник: NF Group Research, 2024

Распределение объема свободных площадей класса А по ценовым сегментам, руб./м²/год

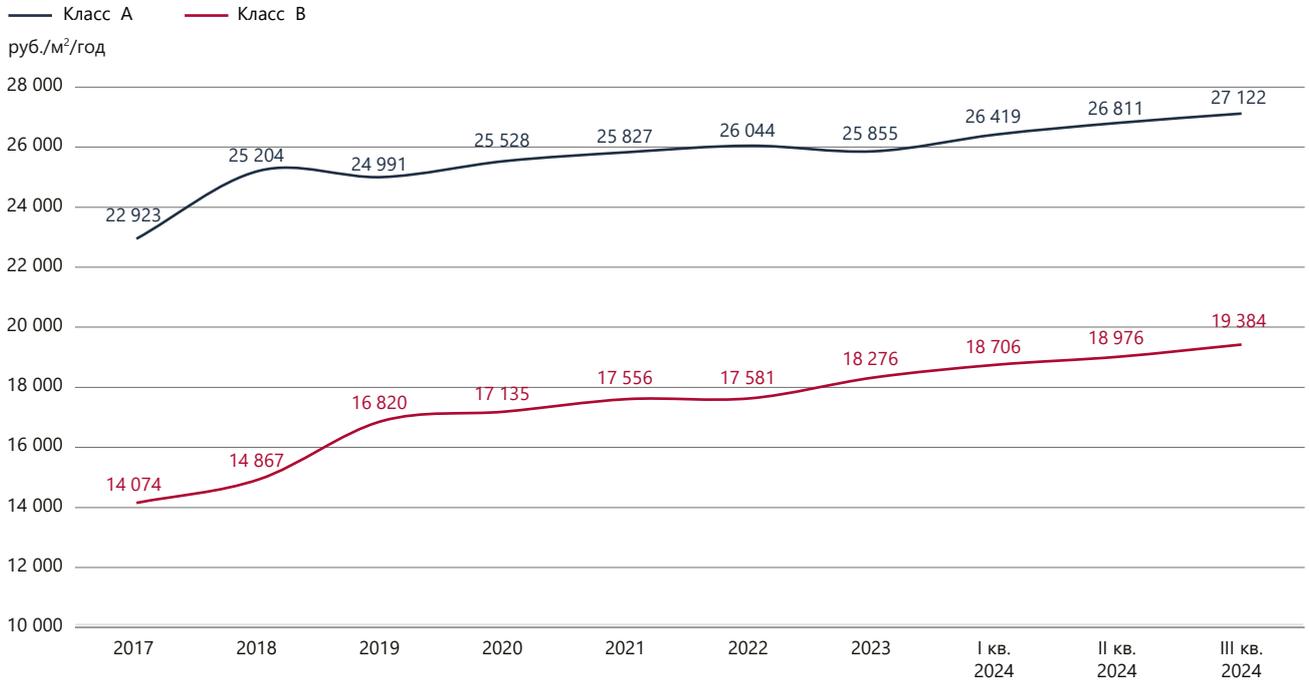


Источник: NF Group Research, 2024

Размер арендуемого офисного блока является основным фактором отклонения достижимой ставки аренды от запрашиваемой: большинство девелоперов зачастую предпочитают сдавать здание нескольким крупным арендаторам вме-

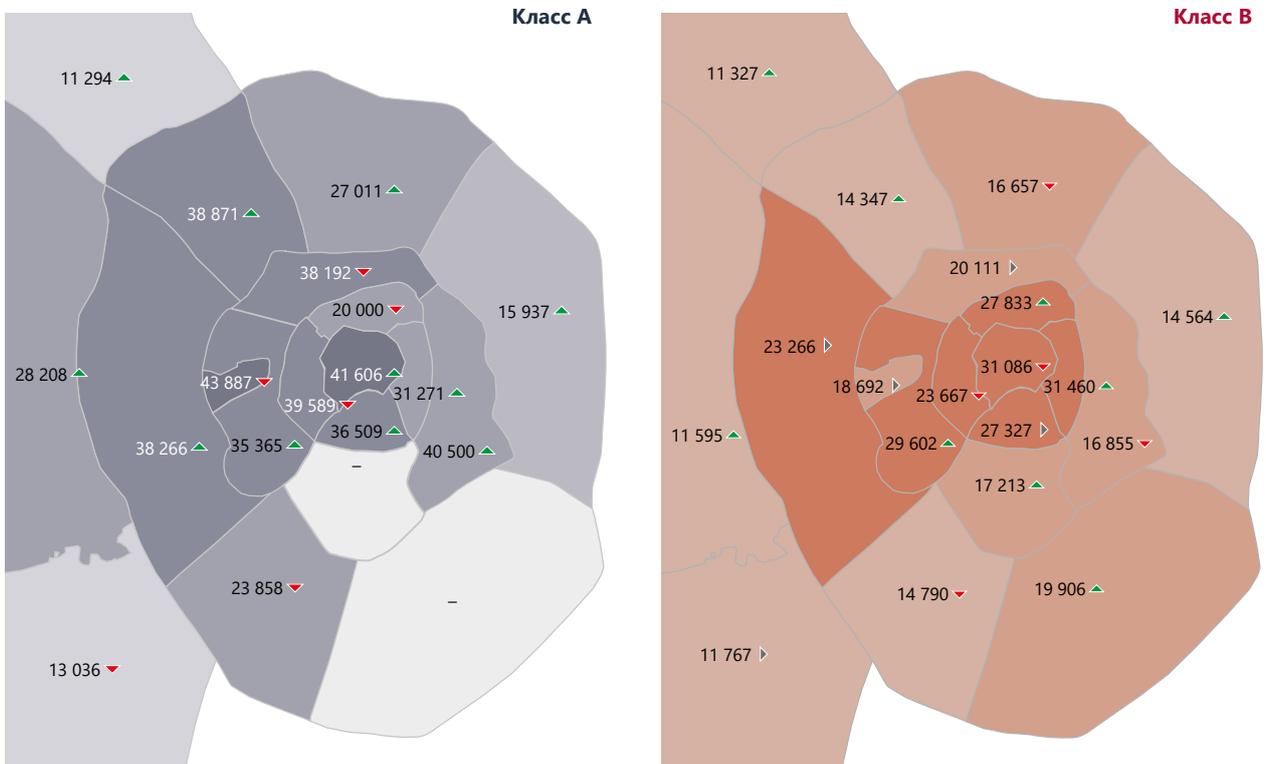
сто моноарендатора или дробления площадей на мелкие блоки. Для них это создает стабильный арендный доход, который менее зависим от ротации, с одной стороны, и не столь сложен в администрировании – с другой.

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 годах 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 1,8 млн. м² за I–III кв. 2024 г. Количество девелоперов, заявляющих новые проекты, реализуемые в продажу, за период 2020–2024 гг. выросло практически в три раза, сейчас на рынке насчитывается около 27 активных игроков, что делает рынок более устойчивым.

Общий объем офисов на продажу составляет 454 тыс. м². Средневзвешенная запрашиваемая цена продажи офисов по двум классам составляет 432 тыс. руб./м² (с учетом НДС, если применимо), что больше соответствующего показателя за III кв. 2024 г. на 5,5%. Рост показателя обусловлен как повышением цен объектов, так и вымыванием более бюджетного предложения вне классических деловых кластеров.

В I–III кв. 2024 г. около 465 тыс. м² было реализовано в продажу как в новых строящихся объектах, так и в построенных. Из общего объема продаж 31% (143,9 тыс. м²) занимает сделка покупки Центробанком строящегося БЦ Slava.

За I–III кв. 2024 г. основной спрос по количеству сделок в продаже блоками приходился на небольшие сделки объемом до 100 м² (46,8%), на втором месте – от 100 до 300 м² (40,8%), в то время как по объему сделок лидировал сегмент более

10 тыс. м² офисных площадей (59,3%), на втором месте – сегмент 100–300 м² (11,72%).

По проектному объему офисных площадей лидером является девелопер Stone, в рамках портфеля которого более 560 тыс. м² офисов (10 проектов). Средневзвешенная цена продажи в портфеле девелопера составляет 406,9 тыс. руб./м²**. Вторым по объему является MR Group: совокупный проектный объем которого составляет 232,1 тыс. м² (2 проекта), средневзвешенная запрашиваемая цена – 672,3 тыс. руб./м²**. Третьим по проектному объему офисов на продажу является ГК «Пионер»: совокупный проектный объем застройщика составляет 181,7 тыс. м² (4 проекта), а средневзвешенная запрашиваемая цена – 418 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 октябрь 2024 г.

Источник: NF Group Research, 2024

Прогноз

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

По итогам 2024 г. показатель вакантности составит 8–8,5% в классе А и

5–5,5% в классе В. Дальнейшее изменение зависит от факта вывода на спекулятивный рынок новых площадей. Учитывая большое количество распроданных площадей в будущих проектах, можно спрогнозировать постепенное снижение общей вакансии по обоим классам до 5%.

Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды в классе А могут составить порядка 27–28 тыс. руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС) и 19–19,5 тыс. руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС) в классе В.

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	41 606		4,4%		31 086		21,8%	
Садовое кольцо	СК Юг	1 017	36 509	35 725	3,9%	4,8%	27 327	29 244	5,4%	9,2%
	СК Запад	577	39 589		8,2%		23 667		6,0%	
	СК Север	673	20 000		0,3%		27 833		7,8%	
	СК Восток	410	31 271		15,2%		31 460		21,7%	
ТТК	ТТК Юг	1 295	–	37 753	–	8,3%	17 213	21 179	6,2%	5,0%
	ТТК Запад	846	35 365		12,8%		29 602		2,6%	
	ТТК Север	1 143	38 192		7,5%		20 111		9,4%	
	ТТК Восток	1 155	40 500		1,1%		16 855		2,9%	
	ММДЦ «Москва–Сити»	1 496	43 887		3,1%		19 486		3,0%	
ТТК–МКАД	ТТК–МКАД Север	1 172	27 011	27 856	17,4%	8,1%	16 657	18 399	2,2%	5,6%
	ТТК–МКАД Северо–Запад	1 091	38 871		5,1%		14 347		5,5%	
	ТТК–МКАД Запад	2 248	38 266		3,1%		23 266		8,5%	
	ТТК–МКАД Юг	1 667	–		31,3%		19 906		9,0%	
	ТТК–МКАД Юго–Запад	754	23 858		6,5%		14 790		4,2%	
	ТТК–МКАД Восток	1 005	15 937		19,1%		14 564		2,2%	
За МКАД	Химки	271	11 294	16 492	14,4%	20,8%	11 327	11 470	9,9%	7,1%
	Запад	642	28 208		20,0%		11 595		6,1%	
	Новая Москва	406	13 036		24,6%		11 767		3,3%	
Итого		18 581	27 122		8,3%		19 384		5,4%	

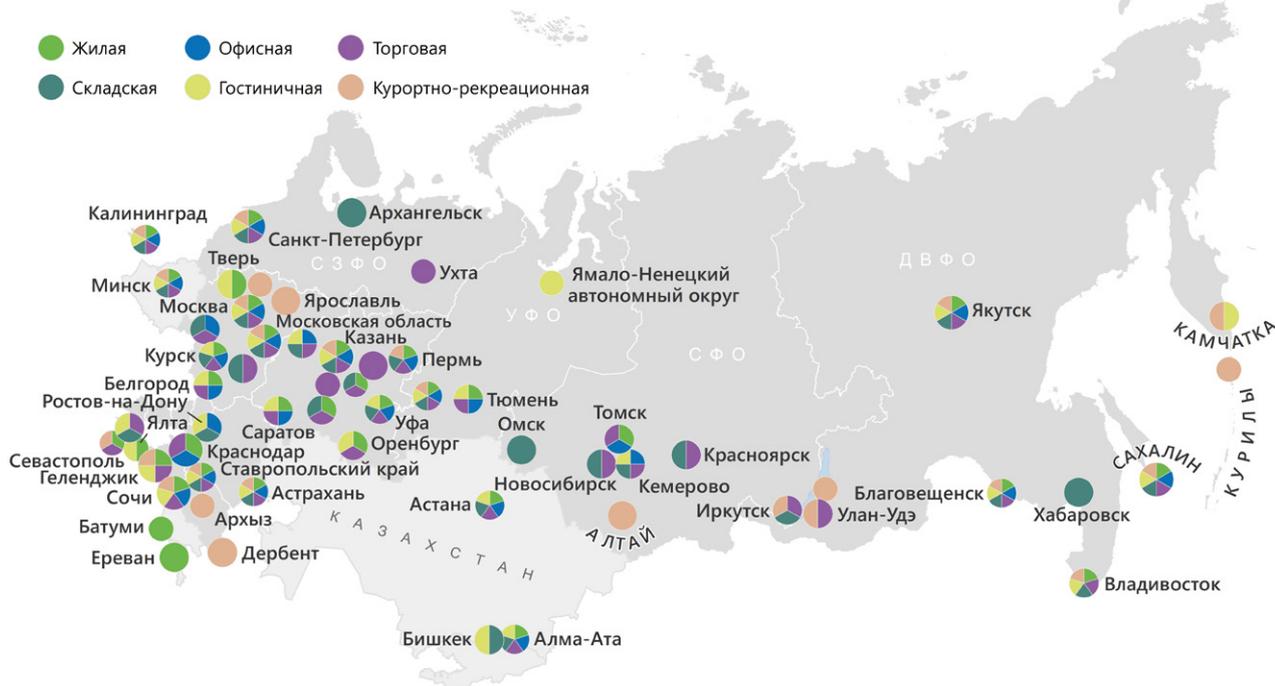
* Без учета операционных расходов и НДС (20%).

Источник: NF Group Research, 2024

ДЕПАРТАМЕНТ КОНСАЛТИНГА И АНАЛИТИКИ

Компания NF Group, обладая локальной экспертизой и глобальным опытом работы на международном рынке недвижимости и инвестиционных продаж, успешно реализовывает проекты любой сложности.

РАБОТАЕМ ПО ВСЕМ РЕГИОНАМ И ПО ВСЕМ СЕГМЕНТАМ



Другие обзоры рынка на нашем сайте в разделе «Аналитика»

УСЛУГИ

КОНСАЛТИНГ

- > Анализ наилучшего использования участка/объекта
- > Концепция/реконцепция проекта
- > Аудит, оптимизация существующего проекта
- > Маркетинговое заключение / исследование рынка
- > Бизнес-план проекта
- > Анализ экономической целесообразности проекта (финансовый анализ)
- > Сопровождение разработки архитектурной концепции/ рабочей документации
- > Подбор операторов (гостиницы, спа, общественные пространства)
- > Проведение опросов потенциальных арендаторов

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

- > Коммерческая и жилая недвижимость
- > Федеральные и международные стандарты оценки
- > Оценка для принятия управленческого решения
- > Оценка для привлечения заемного финансирования
- > Оценка для сделки купли-продажи
- > Оценка для составления финансовой отчетности

Чтобы узнать подробнее о наших услугах или задать имеющиеся вопросы, свяжитесь с нами:

+7 (495) 023-08-12

Nf@nfgroup.ru

Или оставьте заявку на нашем [сайте](#).

КОНСАЛТИНГ И АНАЛИТИКА

Ольга Широкова

Партнер, региональный директор

OS@nfgroup.ru

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Ольга Решетнякова

Директор

OR@nfgroup.ru

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Мария Зиминая

Партнер, директор

MZ@nfgroup.ru



© NF Group 2024 – Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компаний NF Group в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием NF Group как источника данных.