

• I кв. 2024 г.

Офисная недвижимость

Россия | Москва

Основные индикаторы рынка

Источник: Nikoliers

	2022	2023	I кв. 2024	2024П
Общий объем предложения, млн кв. м	19,8	20,0	20,1	20,7
Класс А	5,2	5,4	5,5	6,0
Класс В+/-	14,6	14,6	14,6	14,7
Объем ввода, тыс. кв. м	339,4	279,6	45,2	625
Класс А	259,2	240,7	-	545
Класс В+/-	80,2	38,9	45,2	80
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м	1 292	1 688	266	1 508
Доля вакантных площадей, %	9,1	6,6	6,9	6,3
Класс А	12,7	11,0	10,2	10,0
Класс В+/-	7,8	5,0	6,0	5,5
Средневзвешенная приведенная ставка аренды*, руб./кв. м/год	21 203	22 065	22 048	22 240
Класс А	26 821	26 193	25 894	26 586
Класс В+/-	17 881	18 263	18 983	18 279

*Ставки аренды не включают операционные расходы, коммунальные платежи и НДС (20%).

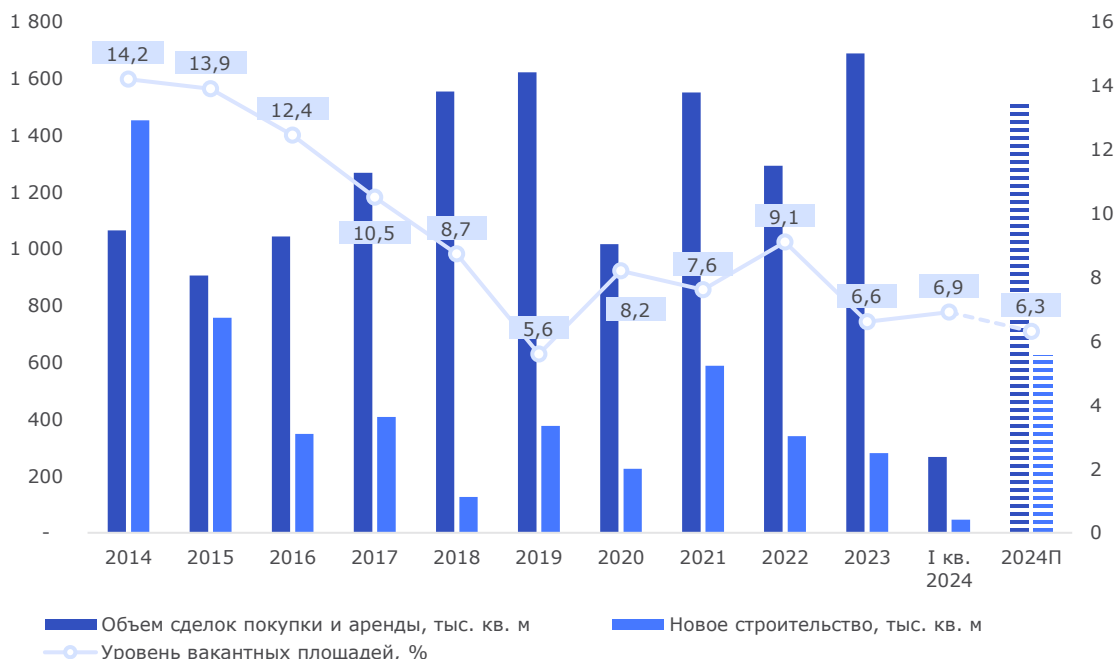
Основные итоги

После волны повышенного интереса к офисному сектору в прошлом году, связанного с влиянием отложенного спроса, продолжает формироваться новая структура спроса. Сохраняется интерес к покупке зданий и офисных блоков, высоко востребованы качественные офисные помещения, готовые к въезду.

Объем купленных и арендованных площадей за первые три месяца заметно ниже аналогичного периода прошлого года. При этом, по нашим прогнозам, серьезной коррекции объема сделок по итогам года не предполагается, во второй половине 2024 г. ожидается оживление деловой активности и заключение ряда ключевых сделок.

Динамика основных показателей, класс А и В+/-

Источник: Nikoliers



Предложение

Распределение текущего и нового офисного предложения по классам и субрынкам

Источник: Nikoliers



В I квартале 2024 г. введен в эксплуатацию после реконструкции МФК «Парк Легенд» офисной площадью 45,2 тыс. кв. м.

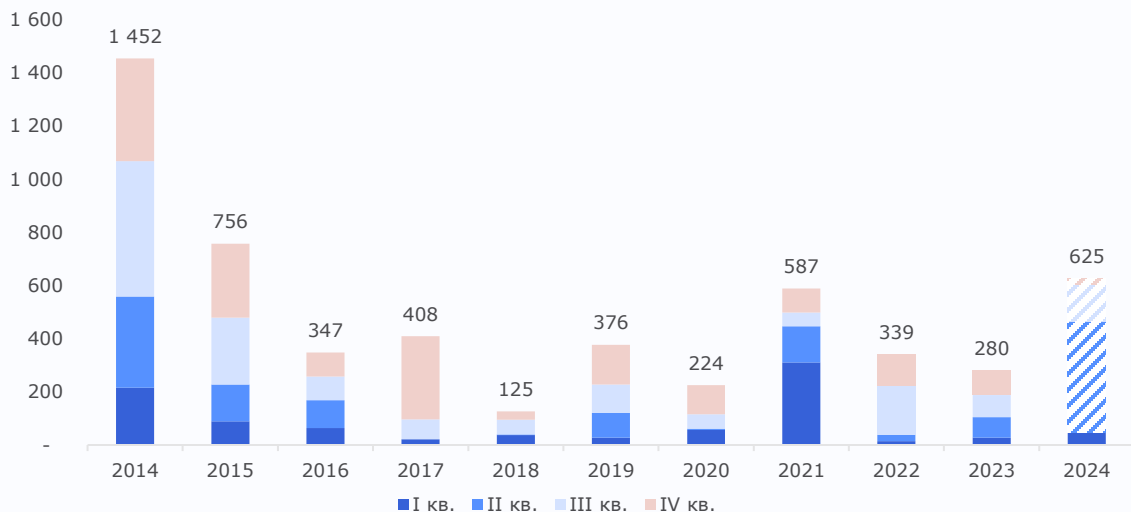
В связи с низким объемом строительства двух предшествующих лет площадь введенных офисов за первые три месяца на 68% больше объема аналогичного периода прошлого года и более чем в два раза выше объема I квартала 2022 г.

После корректировок планов ввода, по нашим прогнозам, до конца года ожидается еще порядка 580 тыс. кв. м новых офисных площадей. Это будет наибольшее значение по завершеному строительству на офисном рынке Москвы за девять лет. Такой объем нового строительства связан с завершением крупных проектов, начатых несколько лет назад, — 36% объема приходится на офисную составляющую МФК Moscow Towers.

К тому же уже не первый год офисный девелопмент поддерживают жилые застройщики, стимулом для которых остается программа льгот по созданию мест приложения труда. В текущем году 29% офисного строительства представлено объектами, строящимися благодаря этой программе. В прошлом году порядка 18% объема нового строительства пришлось на подобные проекты.

Динамика ввода офисных площадей

Источник: Nikoliers



Новое строительство офисной недвижимости на 2024 г.

Новое строительство: форма реализации объектов

Источник: Nikoliers



Снижение доли объектов, предлагаемых к аренде, связано, с одной стороны, с замедлением долгосрочного спекулятивного девелопмента и переходом к краткосрочному бизнес-планированию, с другой — с ростом активности жилых девелоперов в офисном сегменте. Продажа площадей, в отличие от сдачи в аренду, позволяет девелоперу привлечь средства на этапе строительства и снизить сроки дорогого проектного финансирования, а также быстро выходить из непрофильного актива и минимизировать риски.

В прошлом году объем нового строительства в аренду составил 92,9 тыс. кв. м (33% от общего объема строительства за год). В 2024 г. в аренду строится 99 тыс. кв. м (включая блоки, доступные как в аренду, так и на продажу), что составляет всего 16% от общего объема строительства.

Новое строительство: структура вакантных площадей

Источник: Nikoliers



Из общего объема строительства на 2024 г. в аренду (99 тыс. кв. м) свободно 95 тыс. кв. м (включая блоки, доступные как в аренду, так и на продажу).

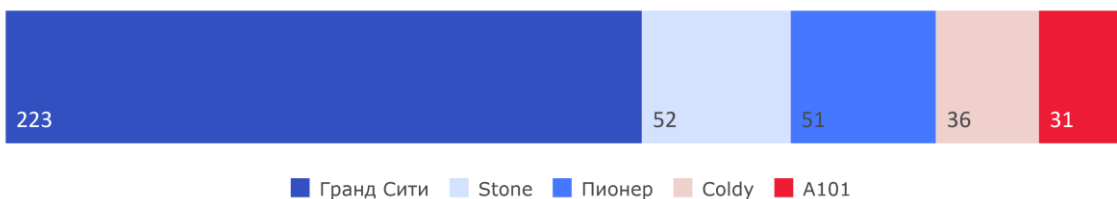
Продажи в строящихся зданиях продолжают пользоваться высоким спросом, 434 тыс. кв. м уже реализовано. К покупке доступно порядка 105 тыс. кв. м (включая блоки, доступные как в аренду, так и на продажу).

Ключевые объекты к вводу в эксплуатацию в 2024 г.



Топ-5 девелоперов по объему заявленных к вводу в 2024 году объектов, тыс. кв. м

Источник: Nikoliers



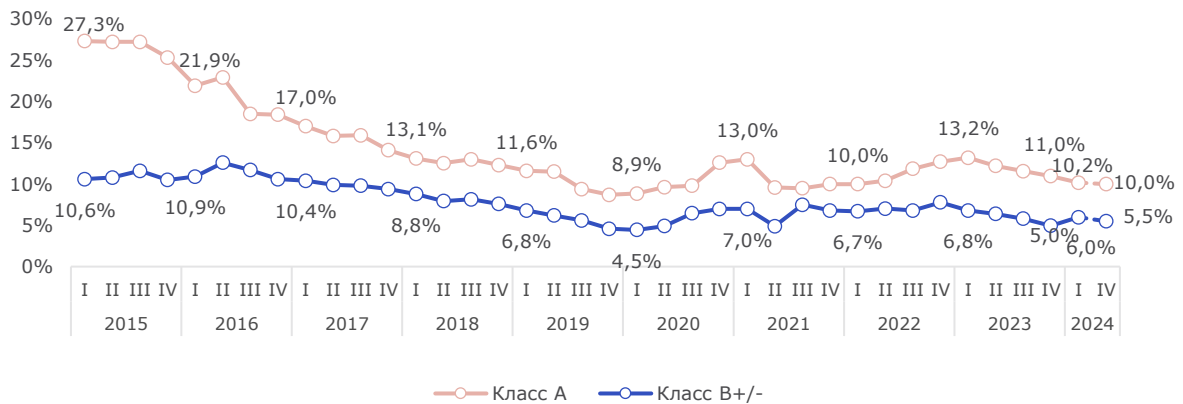
Динамика вакантности

В I квартале 2024 г. уровень вакантности в классе А снизился на 0,8 п.п. Подобную динамику обеспечили высокая востребованность качественных офисов и отсутствие объектов класса А в новом строительстве за рассматриваемый период. Тенденцию к сокращению вакантности в классе А будет поддерживать высокая доля договоров предварительной аренды и продажи — на начало года в объектах нового строительства на 2024 г. доступно к покупке или в аренду всего 29%.

В классе В+/- наблюдается рост вакантности на 1 п.п., который обеспечили несколько крупных блоков, вышедшие в рынок после освобождения арендаторами.

Доля свободных площадей по классам

Источник: Nikoliers

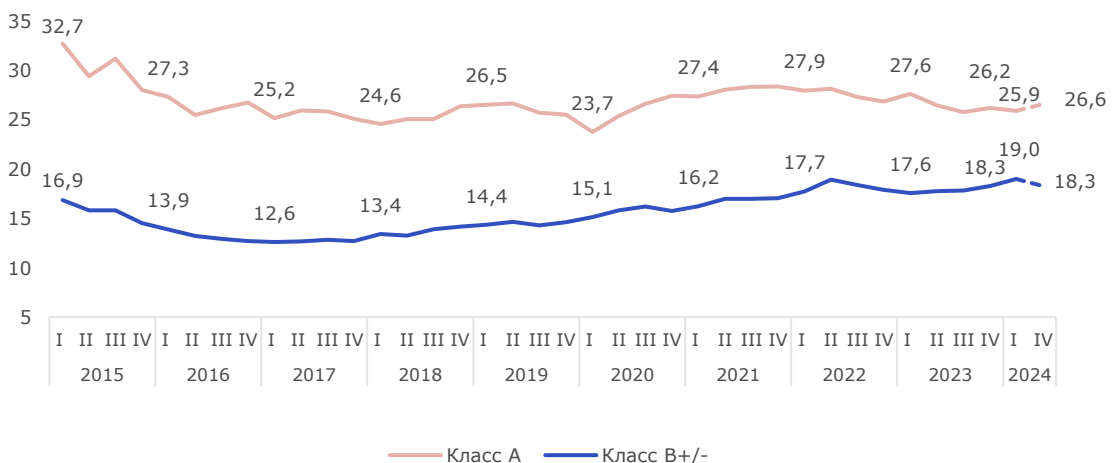


Коммерческие условия

Незначительное снижение ставки аренды в классе А по площадям в экспозиции связано с вымыванием с рынка качественного предложения по более высоким ставкам и преобладанием в текущей структуре вакансий недорогих лотов без отделки или в менее востребованных районах за пределами МКАД. При этом в классе В+/-, напротив, ставка демонстрирует рост на 3,9%. На фоне дефицита крупных консолидированных блоков освобождаемые площади от 1 000 кв. м в классе В предлагаются по более высоким ставкам. Станет ли это трендом или окажется временным фактором волатильности, будет понятно на более длительном горизонте — во второй половине года.

Динамика ставок аренды по классам, тыс. руб./кв. м/год

Источник: Nikoliers

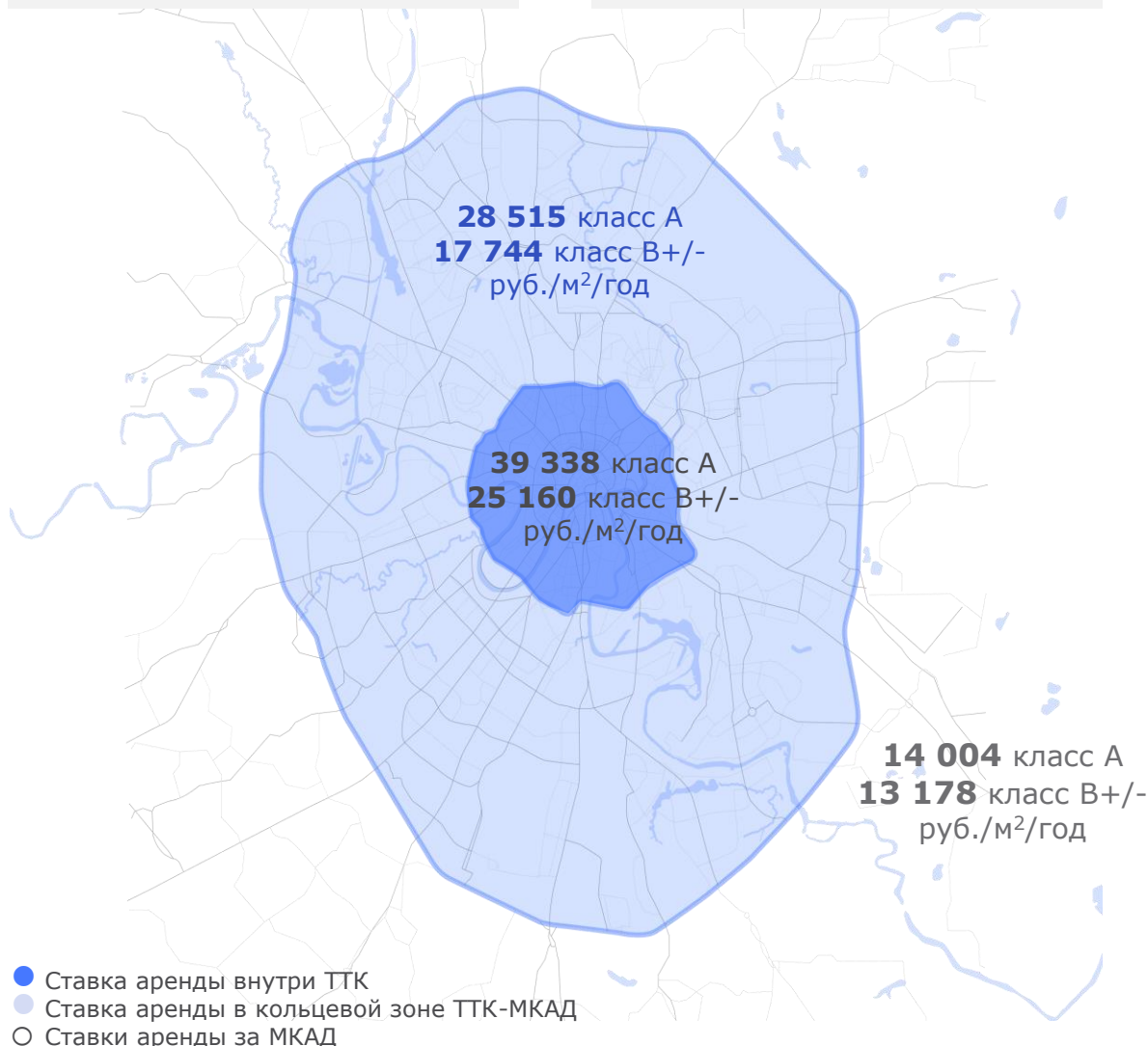


Ставки аренды не включают операционные расходы, коммунальные платежи и НДС (20%).

Ставки аренды в зависимости от локации

Среднерыночная ставка аренды существенно отличается в зависимости от локации. В наиболее востребованных районах города с развитой инфраструктурой ставки аренды существенно выше. Так, средневзвешенная ставка в классе А внутри ТТК дороже класса А за пределами МКАД — почти в три раза. Таким образом, можно ожидать рост ставок аренды до конца года: за пределами МКАД — на уровне инфляции, в то время как в ключевых деловых районах внутри ТТК рост ставок аренды может достичь 7–10%.

Класс А	Класс В+/-
<ul style="list-style-type: none"> ▪ На 38% выше внутри ТТК, чем в кольцевой зоне ТТК-МКАД ▪ В 2 раза выше в кольцевой зоне ТТК-МКАД, чем за пределами МКАД 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ На 42% выше внутри ТТК, чем в кольцевой зоне ТТК-МКАД ▪ На 35% выше в кольцевой зоне ТТК-МКАД, чем за пределами МКАД



*Ставки аренды не включают операционные расходы, коммунальные платежи и НДС (20%).

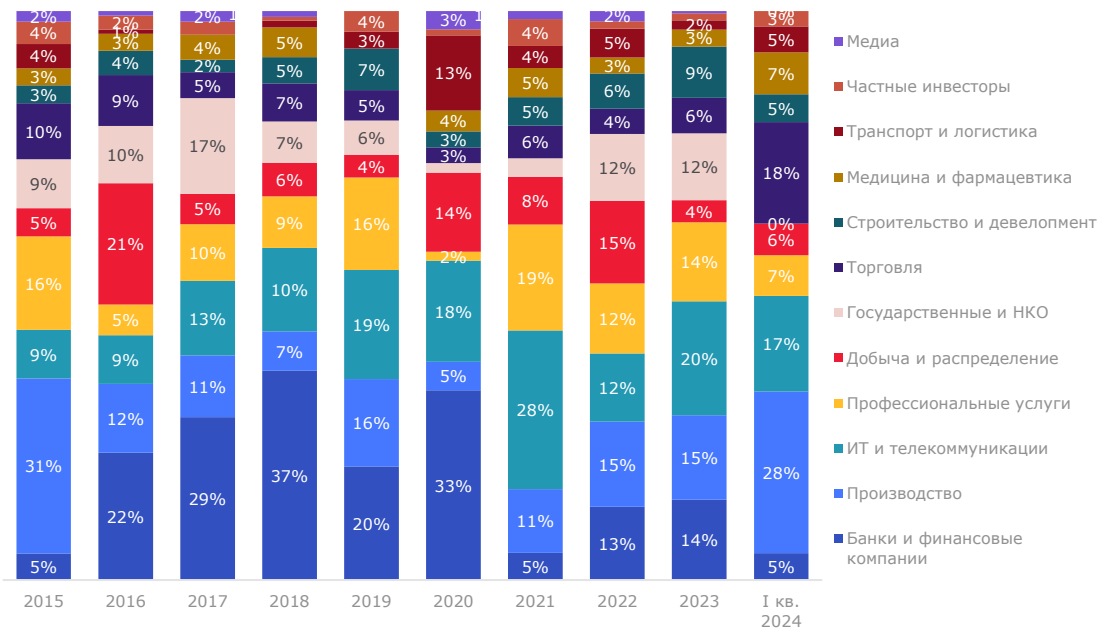
Спрос

По итогам I квартала 2024 г. в структуре сделок продолжается рост спроса на приобретение офисов: на долю сделок купли-продажи приходится 32% (84 тыс. кв. м) от общего объема. За последние восемь лет это наибольшее значение. Такой объем обусловлен сохраняющимся спросом на покупку площадей в объектах нового строительства и заключением крупных сделок на вторичном рынке.

Всего сумма сделок аренды и покупки офисов за первые три месяца составила 266 тыс. кв. м.

Распределение спроса по бизнес-секторам компаний

Источник: Nikoliers



Источниками спроса по сферам бизнеса в I квартале 2024 г. являются преимущественно компании сферы производства (28%), торговли (18%) и сектор ИТ/телекоммуникаций (17%). Заметный рост доли производственных компаний может быть связан с отложенным эффектом на офисный сектор роста локальных производственных компаний на фоне замещения ниш, освободившихся после ухода международного бизнеса.

Ключевые сделки аренды на офисном рынке Москвы в I кв. 2024 г.

Источник: Nikoliers

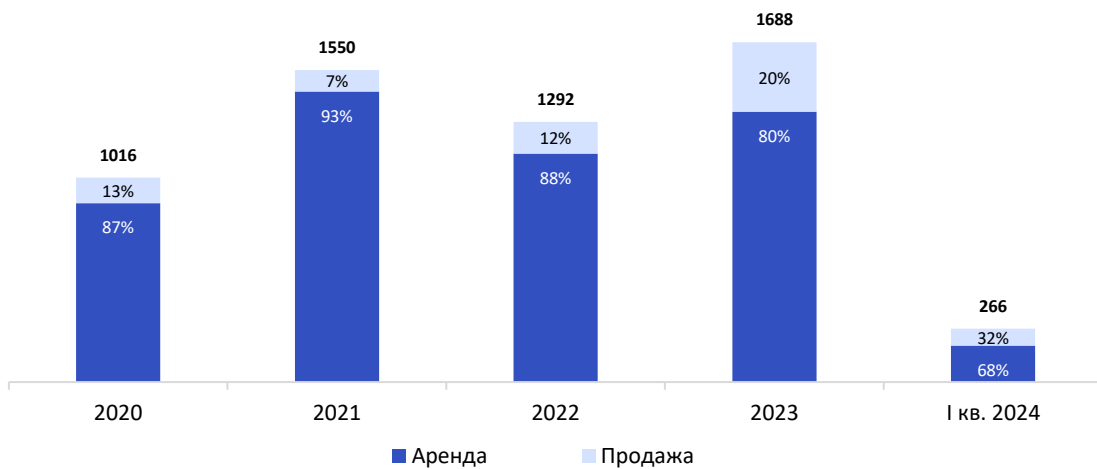
Компания	Площадь, кв. м	Тип сделки	Бизнес-центр	Класс
Luding	5 911	Аренда	«Кутузов Тауэр»	B+
Конфиденциально	4 550	Аренда	Софийская наб., 30, стр. 2	A
Конфиденциально	3 871	Аренда	«Авиньон»	B+
Business Club	3 583	Аренда	Porta Workplace	A
«Вега-ГАЗ»	2 925	Аренда	ART Gallery	B-



Структура спроса

Объем сделок аренды и продажи офисных площадей, тыс. кв. м

Источник: Nikoliers



За последние пять лет существенно изменилась структура спроса. Доля сделок покупки до 2023 г. была на уровне 7–13%, в прошлом году составила 20%, в I квартале 2024 г. — 32% от объема сделок покупки и аренды офисов. Подобная тенденция уже закрепились в офисном сегменте.

Фокус спроса сместился на помещения с отделкой. Новое строительство представлено преимущественно помещениями shell & core. Однако, учитывая настроения арендаторов, вектор сместился в сторону чистовой отделки. Девелоперы готовы предлагать базовый пакет отделки в разных ценовых категориях. В готовых зданиях формат отделки значительно варьируется в зависимости от объекта: от премиальной отделки до помещений, требующих небольшого косметического ремонта.

Структура предложения офисных блоков

Источник: Nikoliers





Предложение офисов на продажу в строящихся зданиях

Средневзвешенная стоимость предложений на покупку блоками в строящихся зданиях

Источник: Nikoliers

Садовое кольцо — Третье транспортное кольцо	Москва-Сити	Третье транспортное кольцо — МКАД	За пределами МКАД
414 тыс. руб./кв. м	630 тыс. руб./кв. м	380 тыс. руб./кв. м	220 тыс. руб./кв. м

Спрос на офисы в новых зданиях остается высоким. Из прогнозируемого объема ввода на продажу на текущий год 70% площадей уже распродано. При этом, по мере реализации офисных блоков, в продажу выходят новые объекты. Так, например, в I квартале 2024 г. стартовали продажи в проектах «Upside Кунцево», Nevsky Plaza, ввод которых заявлен на конец 2025 г., и «Stone Ходынка 2» со сроками ввода до 2028 г.

Первичное предложение на стадии строительства

Источник: Nikoliers

Кольцевая зона/ Размер блока, кв. м	<150	150–500	500–1 000	1 000– 2 000	2 000– 5 000	>5000	Здания
Предложение, кв. м							
СК-ТТК	3 821	6 629	-	3 676	6 184	-	50 350
Москва-Сити	-	9 281	2 055	11 361	2 258	-	
ТТК-МКАД	31 017	35 853	12 196	24 646	-	17 397	40 177
За пределами МКАД	2 926	2 243	5 924	1 080	-	-	14 419
Средняя стоимость, тыс. руб./кв. м							
СК-ТТК	425	413	-	443	390	-	428
Москва-Сити	-	631	629	636	605	-	
ТТК-МКАД	403	383	404	377	-	318	327
За пределами МКАД	278	204	203	190	-	-	175

Стоимость на данной странице указана с НДС, за исключением проектов, реализуемых по ДДУ.

Рынок продаж офисных помещений

Структура закрытых сделок с учетом стадии проекта

Источник: Nikoliers

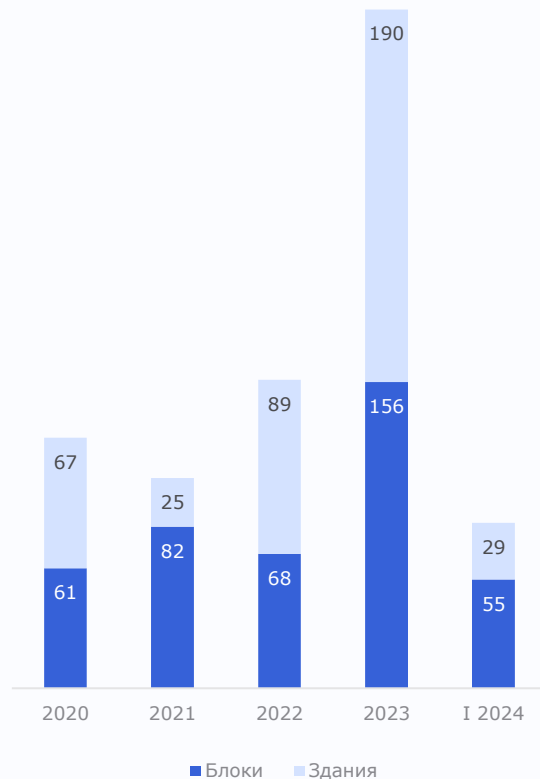
2023	I кв. 2024
На стадии строительства:	
48%	19%
Введенные в эксплуатацию:	
52%	81%

В структуре сделок продажи офисов в I квартале 2024 г. преобладают сделки во введенных в эксплуатацию зданиях — 81% объема купленных площадей. Такая структура спроса связана с заключением нескольких крупных сделок в существующих зданиях класса В+/- компаниями сферы торговли, производства, а также IT-сектора.

Ввиду небольшого размера лотов к покупке в строящихся объектах, доля приобретения офисов на стадии строительства составляет только 19% от объема спроса. Всего за первые три месяца покупатели приобрели 16 тыс. кв. м преимущественно мелкими лотами до 150 кв. м. Основной интерес к таким объектам проявляют частные инвесторы, а также компании из сферы профессиональных услуг, торговли и медицины.

Распределение сделок купли-продажи офисных объектов по типу, тыс. кв. м

Источник: Nikoliers



Ключевые сделки продажи на офисном рынке Москвы в I кв. 2024 г.

Источник: Nikoliers

Компания	Площадь, кв. м	Тип сделки	Бизнес-центр	Класс
Fix Price	12 000	Продажа	«Etmia»	B+
ГК «Полипласт»	9 200	Продажа	Садовая-Спасская ул., 28	B+
Lesta Games	6 000	Продажа	«На Таганской»	B
Неофарм	5 000	Продажа	Porta Workplace	A
Лукойл	1 700	Продажа	Blue Pearl	B+



Тенденции и прогнозы офисного рынка

Ограниченный спрос на shell & core

На фоне растущих затрат на отделку и, как следствие, низкого спроса на подобные объекты, арендодатели, базово предлагающие помещения shell & core, предоставляют дополнительные опции в виде отделки под арендатора. Такие варианты будут все больше распространены среди собственников офисов shell & core.

Спрос на крупные объемы

Консолидация офисов и активный рост крупных компаний по-прежнему будут поддерживать спрос на блоки площадью более 5 тыс. кв. м при малом количестве таких вариантов.

Незначительная волатильность вакансии

На фоне более сдержанного спроса в начале 2024 г., можно ожидать незначительного роста вакансии, который скорректируется к концу года. По итогам 2024 г. уровень вакантности будет ниже итогового значения 2023 г.

Ставка аренды — умеренный рост на уровне инфляции

На фоне дефицита качественного предложения и незначительной коррекции спроса вниз, среднерыночная ставка аренды сохранит рост на уровне инфляции.

При этом динамика изменения ставок аренды будет различаться в зависимости от сегмента. Так, в классе А в ключевых деловых локациях Москвы ожидается годовой рост на уровне 7–10%, в менее востребованных объектах и районах города рост не превысит ожидаемый уровень инфляции.

Услуги Nikoliers



Офисная
недвижимость



Складская
недвижимость



Торговая
недвижимость



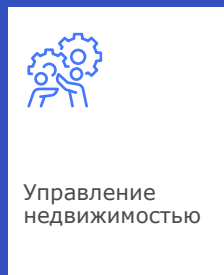
Жилая
недвижимость



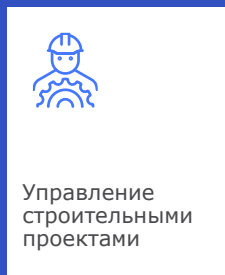
Гостиничная
недвижимость



Земельные
участки



Управление
недвижимостью



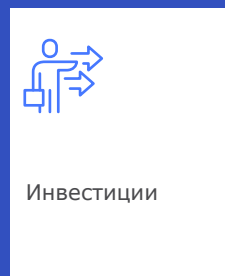
Управление
строительными
проектами



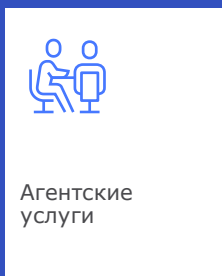
Стратегический
консалтинг



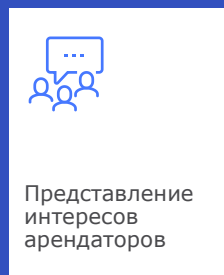
Оценка
недвижимости
и бизнеса



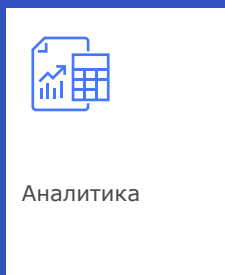
Инвестиции



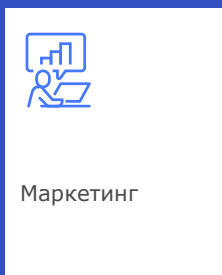
Агентские
услуги



Представление
интересов
арендаторов



Аналитика



Маркетинг

Команда Nikoliers

Николай Казанский FRICS, CCIM
Управляющий партнер
nikolay.kazanskiy@nikoliers.ru

Владимир Сергунин к.э.н., PhD, MSF
Партнер
vladimir.sergunin@nikoliers.ru

Анна Никандрова
Партнер
anna.nikandrova@nikoliers.ru

Игорь Темнышев
Партнер
igor.temnyshev@nikoliers.ru

Дмитрий Романов
Партнер | Региональный директор
Департамент оценки
dmitry.romanov@nikoliers.ru

Андрей Косарев
Партнер, ОАЭ
andrey.kosarev@nikoliers.com

Ольга Бакулина MCIM
Руководитель блока поддержки бизнеса
Департамент маркетинга, PR и аналитики
olga.bakulina@nikoliers.ru

Ирина Песоцкая
Главный операционный директор
irina.pesotskaya@nikoliers.ru

Екатерина Аридова
Генеральный директор | Санкт-Петербург
ekaterina.aridova@nikoliers.ru

Виктор Афанасенко
Региональный директор
Департамент складской и индустриальной
недвижимости, земли
victor.afanasenko@nikoliers.ru

Кирилл Голышев
Региональный директор
Департамент жилой недвижимости
и девелопмента земли
kirill.golyshev@nikoliers.ru

Татьяна Дивина
Региональный директор
Департамент исследований
tatiana.divina@nikoliers.ru

Владислав Николаев
Региональный директор
Департамент стратегического консалтинга
vladislav.nikolaev@nikoliers.ru

Денис Платов
Директор департамента рынков капитала
denis.platov@nikoliers.ru

Ирина Царькова
Директор департамента торговой недвижимости
irina.tsarkova@nikoliers.ru

Виктория Горячева
Заместитель руководителя
Департамент офисной недвижимости
victoriya.goryacheva@nikoliers.ru

Контакты

Игорь Темнышев
Партнер
Igor.Temnyshev@nikoliers.ru

Москва. Продажи
Андрей Кухар, MRICS
Директор
Andrey.Kukhar@nikoliers.ru

Кирилл Кутявин
Директор
Kirill.Kutyavin@nikoliers.ru

Москва. Аренда
Франсуа Нонненмашер
Директор
Francois.Nonnenmacher@nikoliers.ru

Виктория Гусева
Директор по аренде
Victoria.Guseva@nikoliers.ru

Валентин Кусов
Заместитель директора по аренде
Valentin.kusov@nikoliers.ru

Блок поддержки бизнеса
Ольга Бакулина, MCIM
Руководитель блока поддержки бизнеса
Olga.Bakulina@nikoliers.ru

Департамент исследований
Татьяна Дивина
Региональный директор
tatiana.divina@nikoliers.ru

Мария Котельникова
Аналитик
Mariya.Kotelnikova@nikoliers.ru

Copyright © 2024 Nikoliers

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы принимаем как достоверные. Мы полагаемся на их точность, полноту и согласованность, и не проводим дополнительных исследований для подтверждения указанных данных, а также не принимаем на себя ответственность за любые неточности или ошибки. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Nikoliers не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.



 **Nikoliers**

123112 Москва
Пресненская набережная, д. 10
БЦ «Башня на Набережной», блок С, 52
этаж
Тел. +7 495 258 51 51
www.nikoliers.ru